



Vraagprijs € 300.000 K.K.

Hogelandstraat 19

Giessen

 www.dmva.nl • info@dmva.nl • 0183 30 70 40



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Deze twee-onder-een-kapwoning met hele diepe achtertuin biedt volop ruimte en mogelijkheden om er helemaal je eigen thuis van te maken.

Woonoppervlakte	76m²
Perceeloppervlakte	336m²
Inhoud	300m³
Bouwjaar	1948
Aantal slaapkamers	3
Totaal aantal kamers	4
Energie label	F
Isolatievormen	dakisolatie, gedeeltelijk dubbelglas
Soort verwarming	cv-ketel
Type CV ketel	AWB 2003

Heb je vragen?

De gegevens van onze vestigingen zijn te vinden op de achterkant van deze brochure.



Het hele verhaal

Voor een scherpe prijs verrassend veel potentie!

Deze gedateerde, maar netjes onderhouden twee-onder-een-kapwoning ligt in een rustig straatje op een royaal perceel van maar liefst 336 m². De woning is wat verouderd en 'basis' afgewerkt maar biedt tegelijkertijd volop mogelijkheden om geheel naar eigen smaak te moderniseren. Met drie slaapkamers, een grote bergzolder en een praktische indeling is dit een leuke (gezins-) woning met toekomstperspectief. De diepe achtertuin met o.a. berging en grote schuur maakt het geheel compleet en biedt volop ruimte voor ontspanning, spelende kinderen of het creëren van een fijne buitenplek.

Kortom: een solide basis, veel ruimte en een uitgelezen kans om hier je eigen droomwoning van te maken.

Koken & wonen

Je komt binnen via de hal met vaste trap naar de verdieping. De woonkamer is heerlijk licht en biedt voldoende ruimte voor een gezellige zithoek. De woonkeuken vormt het hart van het huis en is voorzien van een complete keukenopstelling met onder andere een 5-pits fornuis met oven, koelkast, vaatwasser en afzuigkap. Hier is ook plek voor een ruime eettafel. Vanuit de keuken bereik je het achterportaal met toilet en toegang tot de praktische kelder – ideaal als extra bergruimte.

Slapen & baden

Op de eerste verdieping bevinden zich drie keurige slaapkamers. De overloop beschikt over een washoek en een grote vaste kast, waar eventueel een tweede toilet gerealiseerd kan worden. De badkamer is eenvoudig maar functioneel ingericht met een douche en wastafel. Via een losse trap is de ruime bergzolder bereikbaar. Hier bevindt zich de cv-installatie en volop extra opslagruimte.

Locatie & buitenleven

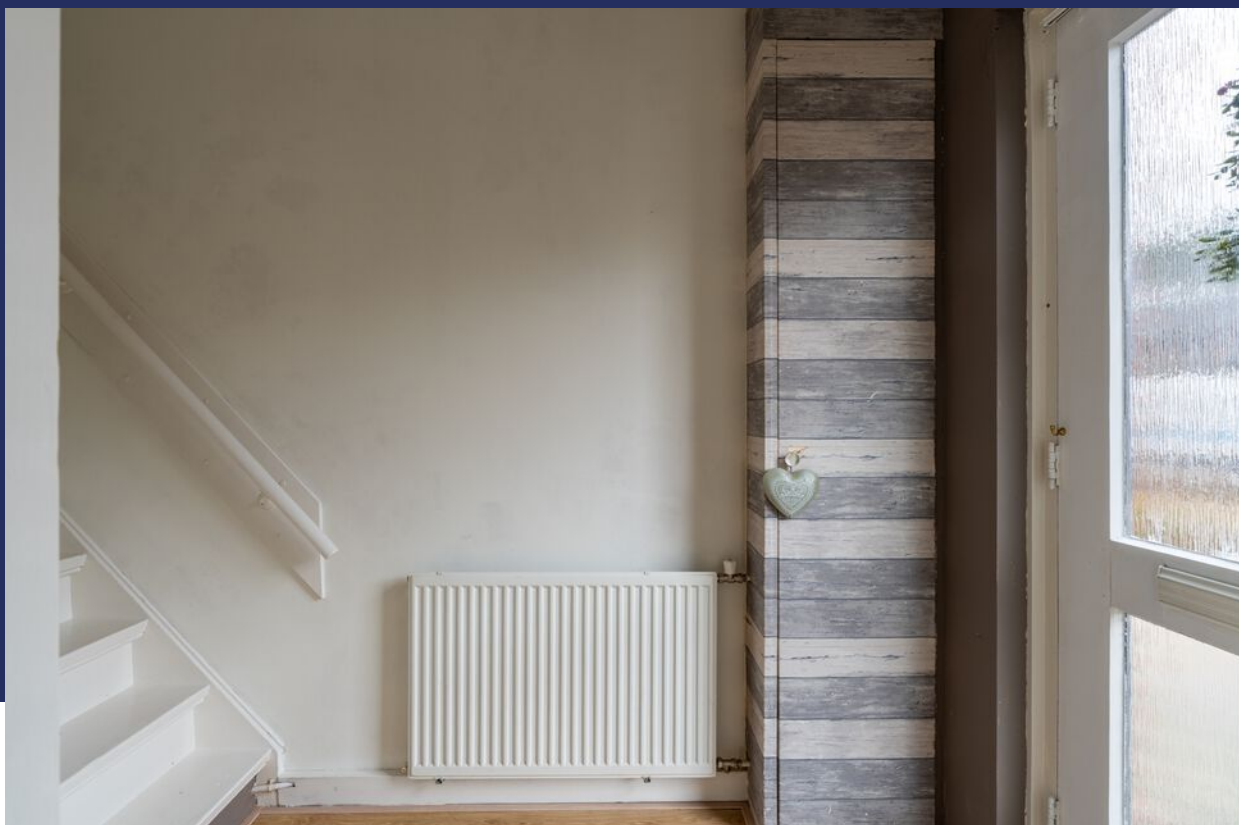
De diepe achtertuin is gelegen op het noorden, maar dankzij de lengte toch heerlijk zonnig. De tuin is grotendeels ingericht met gazon, straatwerk en plantenborders en beschikt over een fijne zandbak – perfect voor spelende kinderen. OP het perceel staat een handige berging en aan het huis vast vind je nog een grote schuur/garage. Aan de voorzijde is een ruime oprit aanwezig met plek voor meerdere auto's.

Giessen is een rustig en gemoedelijk dorp met een prettige leefomgeving. Op korte afstand ligt het Almbos, ideaal voor wandelen, hardlopen en recreatie. Dagelijkse voorzieningen zoals winkels en scholen zijn deels in het dorp en deels in de omliggende plaatsen te vinden. De A27 bereik je binnen circa 10 autominuten.

Titel



Entree | Hal



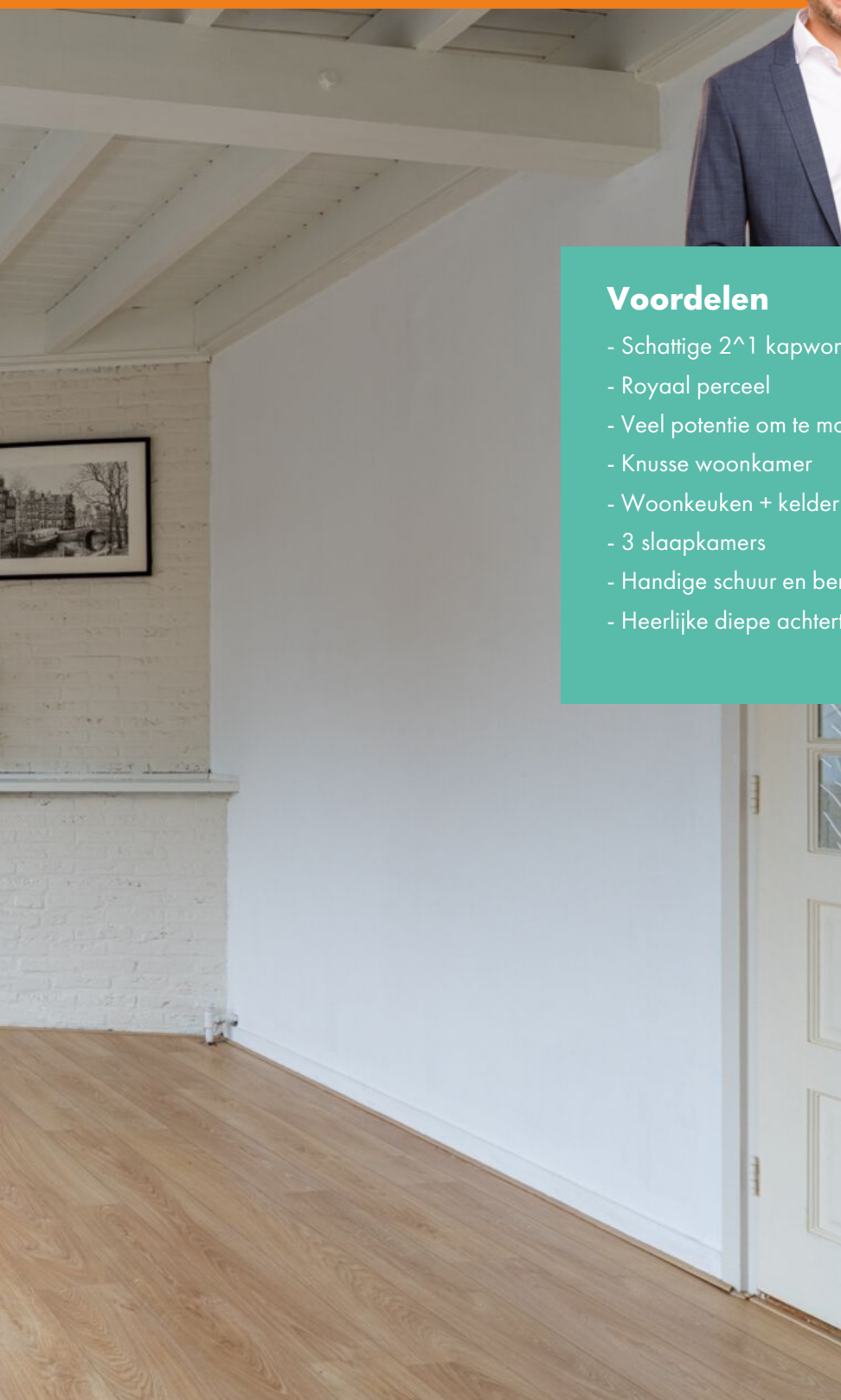
Wonen





Voordelen

- Schattige 2[^]1 kapwoning
- Royaal perceel
- Veel potentie om te moderniseren
- Knusse woonkamer
- Woonkeuken + kelder voor wijn
- 3 slaapkamers
- Handige schuur en berging
- Heerlijke diepe achtertuin





Koken



Portaal | Toilet



Kelder



Baden | Overloop



Slapen





Buitenleven



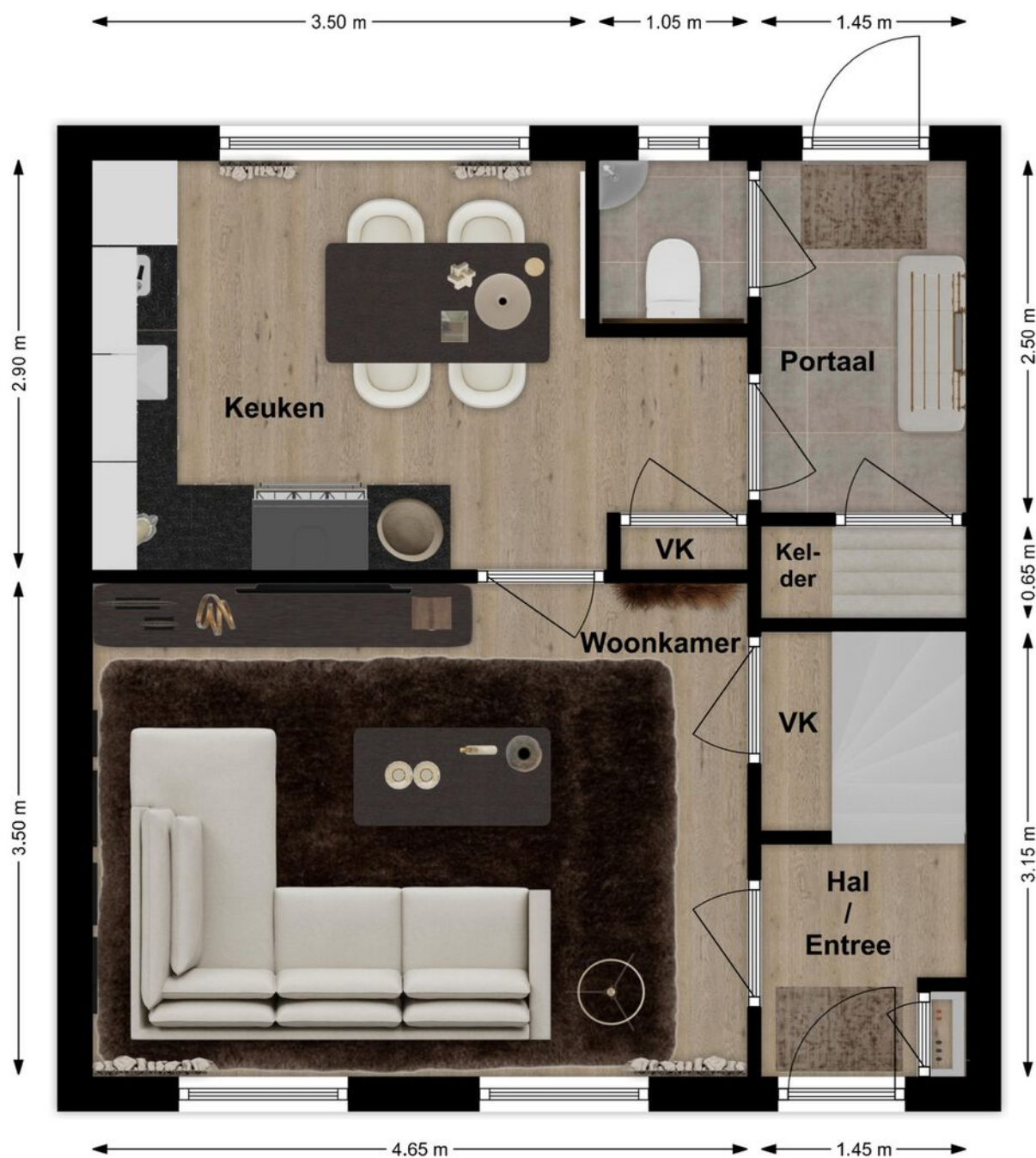


Bijzonderheden

- Traditioneel gebouwde woning. De vloeren zijn deels van beton en deels van hout. De muren zijn in spouw opgetrokken en het dak betreft een zadeldak bedekt met dakpannen. Woning is v.v. van wat dakisolatie en dubbel glas. Energielabel betreft een F. De cv is een AWB, circa 20 jaar oud.
- Gezien het bouwjaar zal er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen. Hierin staat vermeld dat je als koper verklaard bekend te zijn met het feit dat de woning ouder is en dat de eisen die je aan de bouwkwaliteit mag stellen aanzienlijk lager liggen dan die van nieuwere woningen. Tevens zal de woning in de huidige staat worden verkocht (met alle roerende zaken die tijdens de bezichtiging aanwezig zijn) met alle kenbare en niet kenbare gebreken en er zal een clausule worden opgenomen dat verkoper de woning zelf niet heeft bewoond. Aan koper is bekend dat in het verkochte (mogelijk) asbest is verwerkt, namelijk mogelijk in de schoorsteenpijp, berging en mogelijk elders in de onroerende zaak. Oplevering z.s.m.
- Voor laatste akte van levering, aanvullende documenten etc. zie dataroom van Eerlijk Bieden, toegankelijk doormiddel van scan QR-code.
- In de koopakte zal een waarborgsom c.q. bankgarantie van 10% van de koopprijs worden gesteld te voldoen door de koper binnen 6 tot 8 weken na het tot stand komen van de koopovereenkomst. Als je een hypotheek nodig hebt dan kan jouw financieel adviseur dit ook regelen.
- We hebben deze brochure met grote zorg samengesteld maar een foutje sluipt er soms zomaar in. Dat is de reden dat wij expliciet vermelden dat je geen rechten kunt ontlenen aan eventuele fouten of onvolledigheden. Onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en de informatie die wij jou geven ontslaat je niet van jouw onderzoek plicht.

Plattegrond

Begane grond



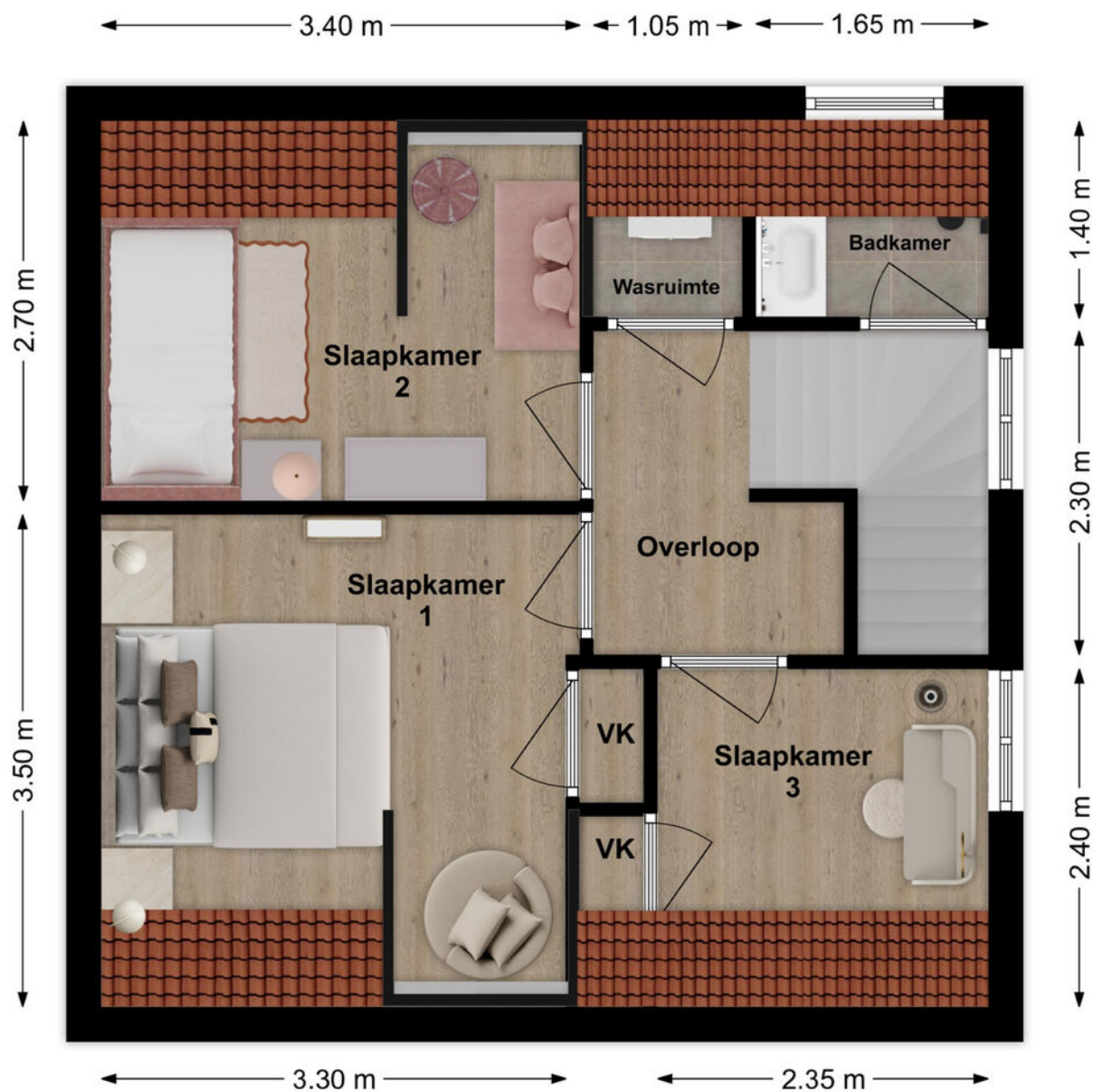
3D Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Verdieping



3D Plattegrond

Verdieping



Energielabel



Rijksoverheid

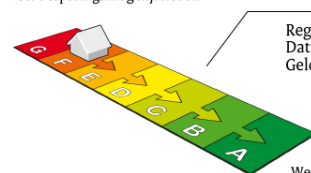
Energielabel woning

Hogelandstraat 19

4283GJ Giessen

BAG-ID: 0874010000002797

Veel besparingsmogelijkheden



Energielabel F

Registratienummer 833739827
Datum van registratie 10-05-2017
Geldig tot 10-05-2027

Weinig besparingsmogelijkheden

De meeste nieuwbouwwoningen na 2006 hebben een energielabel A. Vijftig procent van de bestaande woningen heeft inmiddels label C of beter.

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Twee onder een kap
	Bouwperiode	1946 t/m 1964
	Woonoppervlakte	81 t/m 100 m ²
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas
	Glas slaapruimte(s)	Enkel glas
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Geen mechanische afzuiging



Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer	HR++ glas in de woonruimte(s)
Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater	HR++ glas in de slaapruimte(s)
(Extra) isolatie van uw dak	
(Extra) isolatie van uw buitenmuren	
Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit	

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Rob Feil
Examennummer 181870
KvK nummer 64249174

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

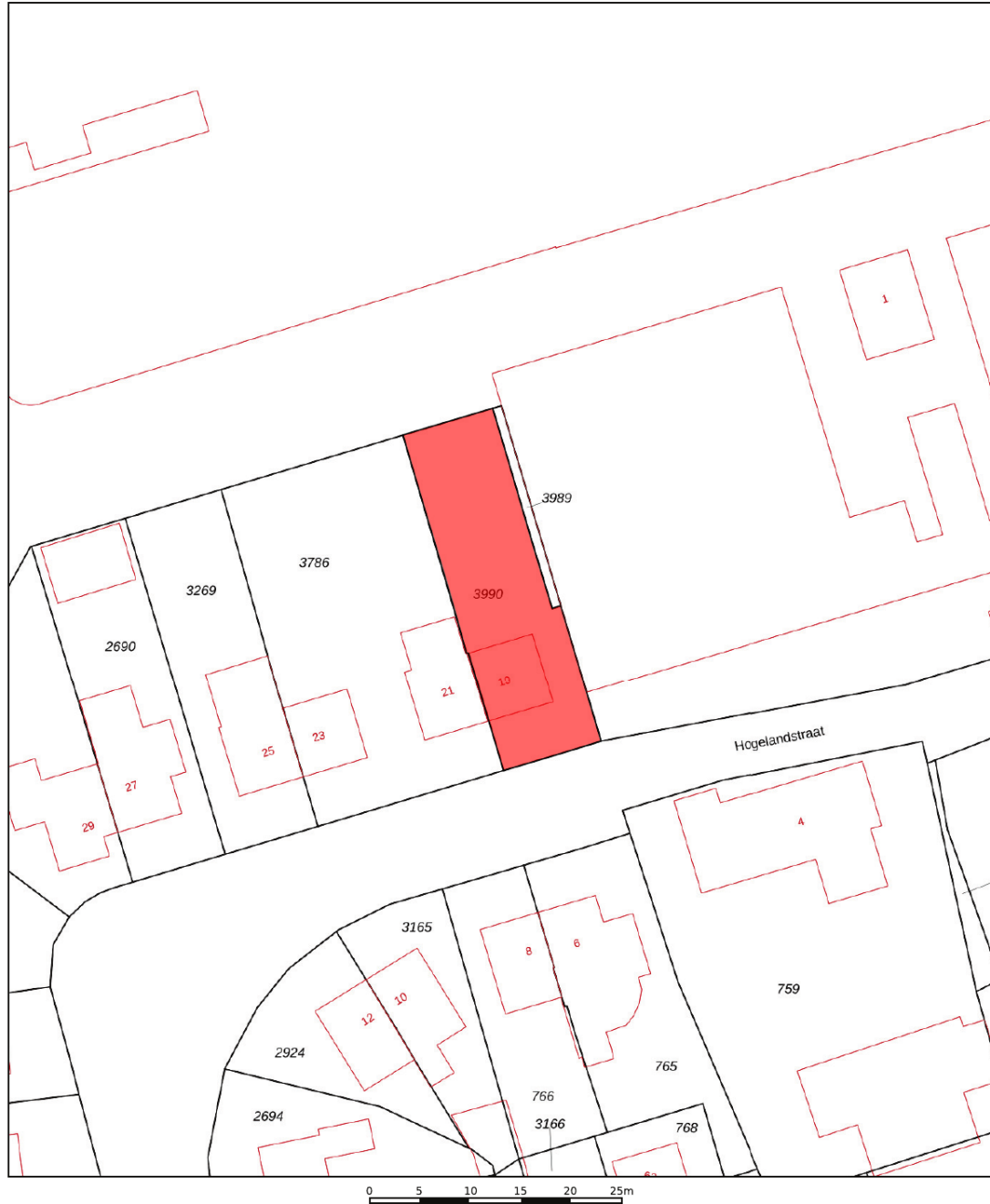
Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.zoekuwenergielabel.nl.

Disclaimer

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energielabel zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

Kadastrale kaart

Uw referentie: Coralie



Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Kadastrale gemeente	Woudrichem
Sectie	H
Perceel	3990

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



Op de kaart



Hogelandstraat 19

Giessen

Over de buurt

Giessen is een rustig en gemoedelijk dorp met een prettige leefomgeving. Op korte afstand ligt het Almbos, ideaal voor wandelen, hardlopen en recreatie. Dagelijkse voorzieningen zoals winkels en scholen zijn deels in het dorp en deels in de omliggende plaatsen te vinden. De A27 bereik je binnen circa 10 autominuten.

Plaats een bod



Bieden op Hogelandstraat 19, Giessen

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Hogelandstraat 19, Giessen.

Hoe het werkt

Via de QR-code kom je op het biedformulier van 'Eerlijk Bieden' waar jij je gegevens en je voorstel in kan vullen. Wanneer je je bod uitbrengt, wordt deze direct naar ons en de verkoper gestuurd. Na verloop van tijd zullen wij en de verkoper jouw voorstel beoordelen. In sommige gevallen kan er sprake zijn van onderhandeling. Via dit systeem behoudt de verkoper het recht van gunning; hij/zij mag zelf kiezen aan wie het huis verkocht wordt. Na deze aanwijzing krijg jij direct te horen of je het geworden bent of niet.

Eerlijk bieden

Dé Makelaars van Altena is in bezit van het keurmerk 'Eerlijk Bieden'. Eerlijk Bieden is een volledig onafhankelijk keurmerk voor makelaars dat de klant een 100% eerlijk biedproces garandeert!



This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!

Je huis verkopen doe je niet elke dag. Nou wij dus wel! Niet alleen jouw huis maar een behoorlijk aantal huizen in de regio De Langstraat, Bommelerwaard, Land van Heusden en Altena. Vanuit onze jarenlange ervaring als makelaars helpen we je met een helder verhaal. Wij geloven dat het kopen en verkopen van je huis, naast een serieuze zaak, ook een ontspannen en leuke ervaring mag zijn. Dit is voelbaar in al onze communicatie.

Meer dan 25 jaar een begrip in de regio!

Al sinds 1998 zijn Dé Makelaars van Altena actief in de regio Altena. Met onze drie locaties in Woudrichem, Sprang-Capelle en Wijk en Aalburg kunnen onze allround makelaars jou van de beste zorgen voorzien.

Persoonlijk en betrokken

We gaan ervoor om jou een 'tevreden klant' te noemen. Onze klanten zijn namelijk onze beste ambassadeurs. We nemen de tijd om te luisteren naar je wensen en adviseren je over de soms toch wel lastige materie.

Kom je een bakkie doen?

Die betrokkenheid zorgt ervoor dat we bij heel wat adressen op de koffie mochten komen. Dat is fijn, want koffie lusten we graag. Deze relatie met de klant maakt voor ons het verschil. Panden zijn leuk, maar de mensen die bij de panden horen maken dit werk écht waardevol. Wij leven met je mee, we zijn niet van de kleine lettertjes en communiceren op een transparante manier. En je verwacht het misschien niet, maar we komen zelfs op tijd.

Wij staan elke dag met een glimlach voor je klaar





Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!

Je eigen woning verkopen?

Zet de eerste stap naar het verkooptraject door je aan te melden voor de gratis waardebeoordeling van Dé Makelaars van Altena.

Vestiging Woudrichem

Burgemeester van der Lelystraat 16a
4285 BL Woudrichem
0183 30 70 40
woudrichem@dmva.nl

Vestiging Wijk en Aalburg

Bergstraat 49
4261 BW Wijk en Aalburg
0416 69 69 66
wijkenaalburg@dmva.nl

Vestiging Sprang-Capelle

Raadhuisplein 37
5161 CG Sprang-Capelle
0416 54 02 25
sprang-capelle@dmva.nl