



Vraagprijs € 379.000 K.K.

Vlaswiek 10

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 eengezinswoning is in 2021 gemoderniseerd en aan de achterzijde uitgebouwd met een prachtige keuken en als extra pluspunt beschikt de woning over een garage.

Woonoppervlakte	123m²
Perceeloppervlakte	154m²
Inhoud	519m³
Bouwjaar	1967
Aantal slaapkamers	4
Totaal aantal kamers	5
Energie label	C
Isolatievormen	dakisolatie, spouwmuur, grotendeels dubbelglas
Soort verwarming	cv-ketel
Type CV ketel	Intergas, 2021

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Eengezinswoning mét garage! Deze verrassend royale woning ligt in een verkeersluwe buurt en grenst aan de achterzijde aan een parkeerpleintje. De uitbouw aan de achterzijde herbergt de keuken en zorgt voor extra leefruimte. De woning beschikt over vier slaapkamers, een badkamer en is voorzien van 10 zonnepanelen. Dankzij de grote raampartijen is het huis heerlijk licht en de indeling is praktisch en comfortabel. De garage aan de achterzijde is direct bereikbaar vanuit de keuken en uitgerust met een elektrische sectionaal deur. In september 2025 zijn het garagedak en een deel van het keukendak volledig vernieuwd en geïsoleerd. In de tuin vind je bovendien een berging en een fijne overkapping waar je heerlijk kunt zitten.

Wonen:

Via de recent geplaatste voordeur kom je in de entree. Vanuit de hal heb je toegang tot het toilet, de trapopgang, de woonkamer en een praktische opbergkast. De woonkamer is aan zowel de voor- als achterzijde voorzien van grote ramen, wat zorgt voor een prettige lichtinval gedurende de hele dag.

Koken:

Een echte eyecatcher! De keuken is in 2021 volledig vernieuwd en uitgevoerd in een fraaie hoekopstelling. Voorzien van een inductiekookplaat, design schouw, vaatwasser, oven en koelkast is dit een heerlijke plek om te koken en samen te komen. Het bargedeelte vormt een speelse scheiding met de woonkamer. Vanuit de keuken heb je toegang tot de veranda en de garage.

Slapen en baden:

Op de eerste verdieping bevinden zich een overloop met vaste kast, drie ruime slaapkamers en een complete badkamer met inloopdouche, ligbad, wastafel en designradiator.

Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping met overloop, cv-opstelling en aansluitingen voor wasmachine en droger. Hier bevindt zich tevens de vierde slaapkamer, momenteel ingericht als sportkamer.

Buitenleven:

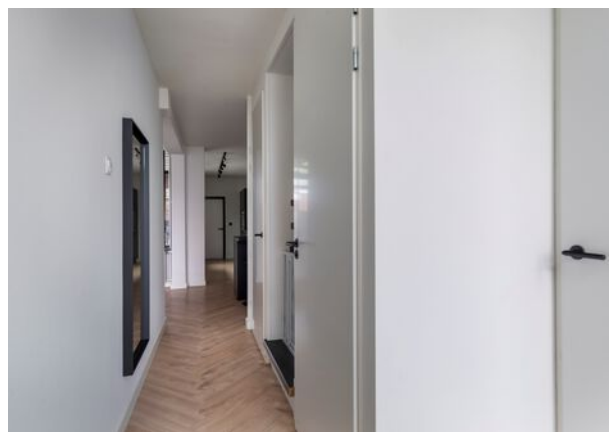
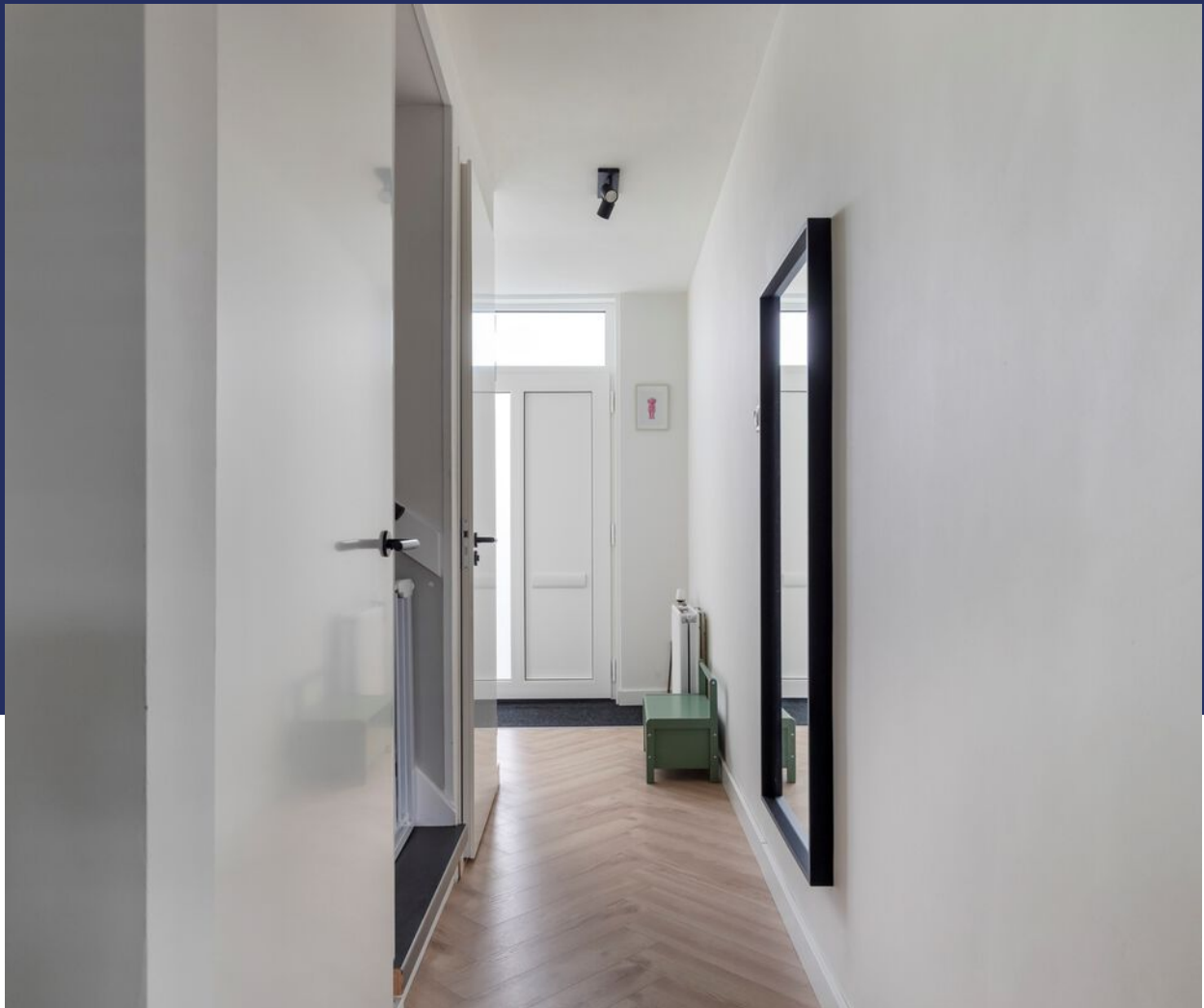
De achtertuin is omsloten en praktisch ingericht. Achterin staat een houten berging en direct bij de keuken is een fijne veranda geplaatst. Via de poort bereik je het achtergelegen parkeerplein met voldoende parkeergelegenheid. Verder is er een eigen parkeerplaats die grenst aan de woning.

Locatie:

De woning ligt in een rustige en kindvriendelijke buurt, op korte afstand van de dorpschool, het winkelcentrum en natuurgebied het Almbos. Giessen is centraal gelegen ten opzichte van Zaltbommel, Waalwijk, 's-Hertogenbosch en Gorinchem. De groene en waterrijke omgeving biedt volop mogelijkheden voor ontspanning en recreatie.



Hal | Toilet



Wonen





Voordelen

- Verrassend ruime woning
- 10 zonnepanelen
- Gezellige woonkamer
- Prachtige keuken in uitbouw
- 4 ruime slaapkamers
- Heerlijke tuin met overkapping
- Eigen garage met elektrische deur
- Groen en water op loopafstand





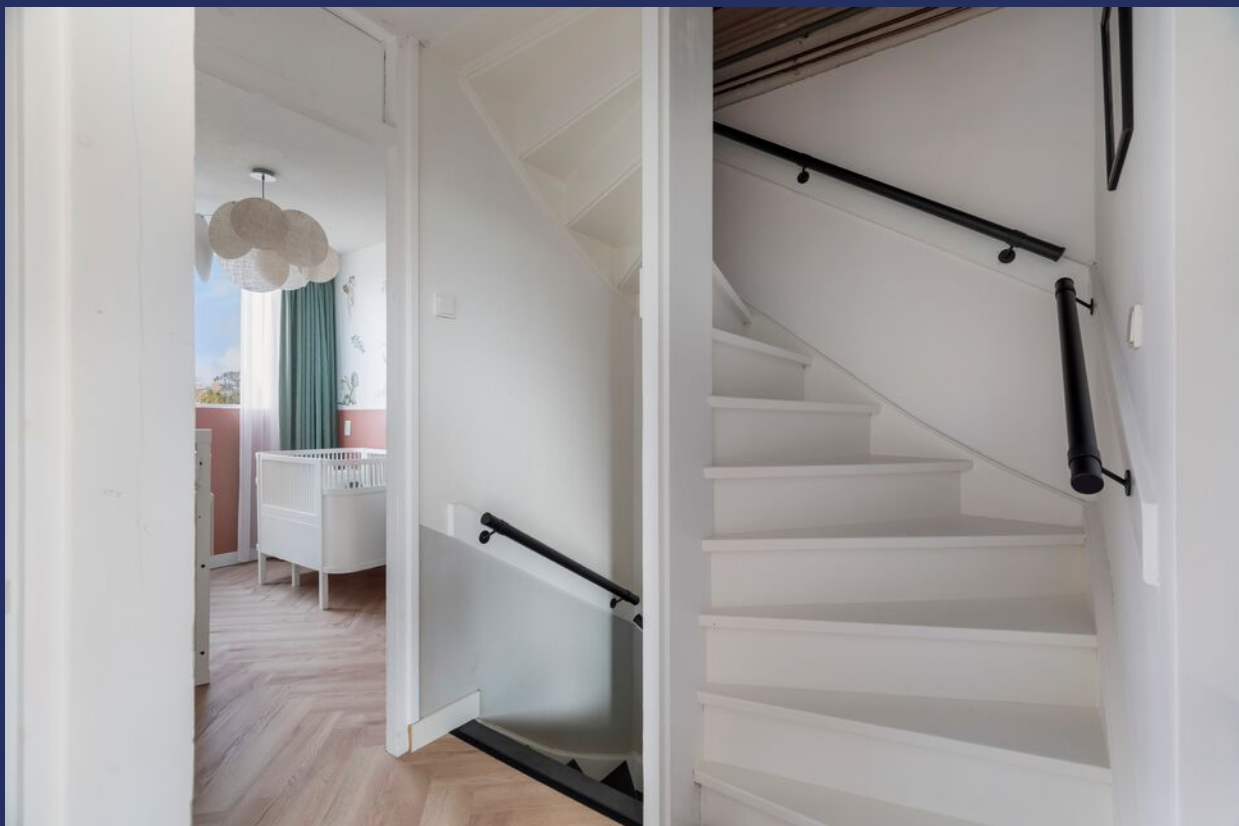


Koken





Overloop



Slapen







Baden



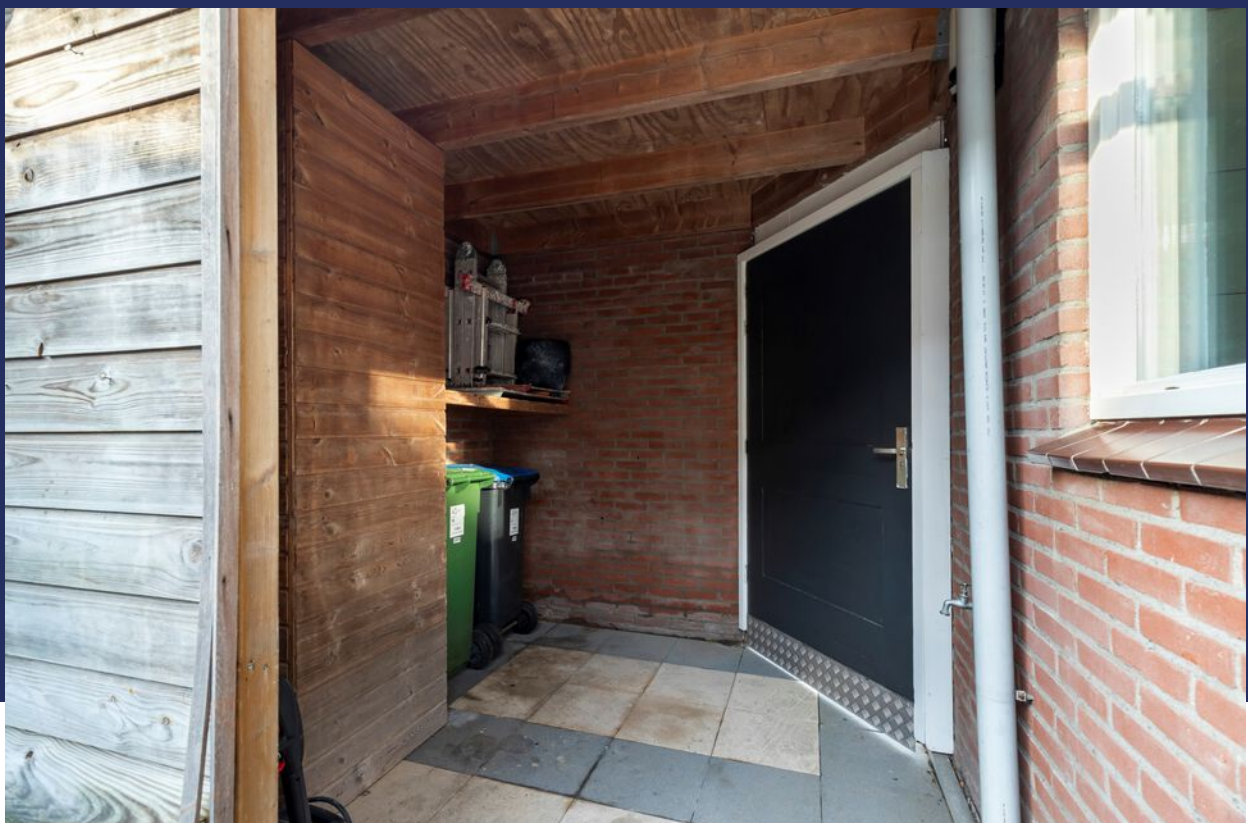
Overloop





Buitenleven





Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit betonvloeren, spouwmuur metselwerk en een pannen dakbedekking. De aanbouw is met bitumen gedekt. De daken van het woonhuis en de aanbouw zijn gerioleerd en het pand is rondom voorzien van isolerend glas.

- Kenmerken van het woonhuis:
 - bouwjaar woonhuis omstreeks 1975;
 - cv-opstelling, type Intergas, bouwjaar 2021;
 - meterkast heeft 11 groepen en aardlekschakelaars;
 - 10 zonnepanelen (2021);
 - oplevering kan in het 2de kwartaal 2026.

- 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.

- Voor vragenlijst, laatste akte van levering, aanvullende documenten etc. zie dataroom van Eerlijk Bieden, toegankelijk doormiddel van scan QR-code.

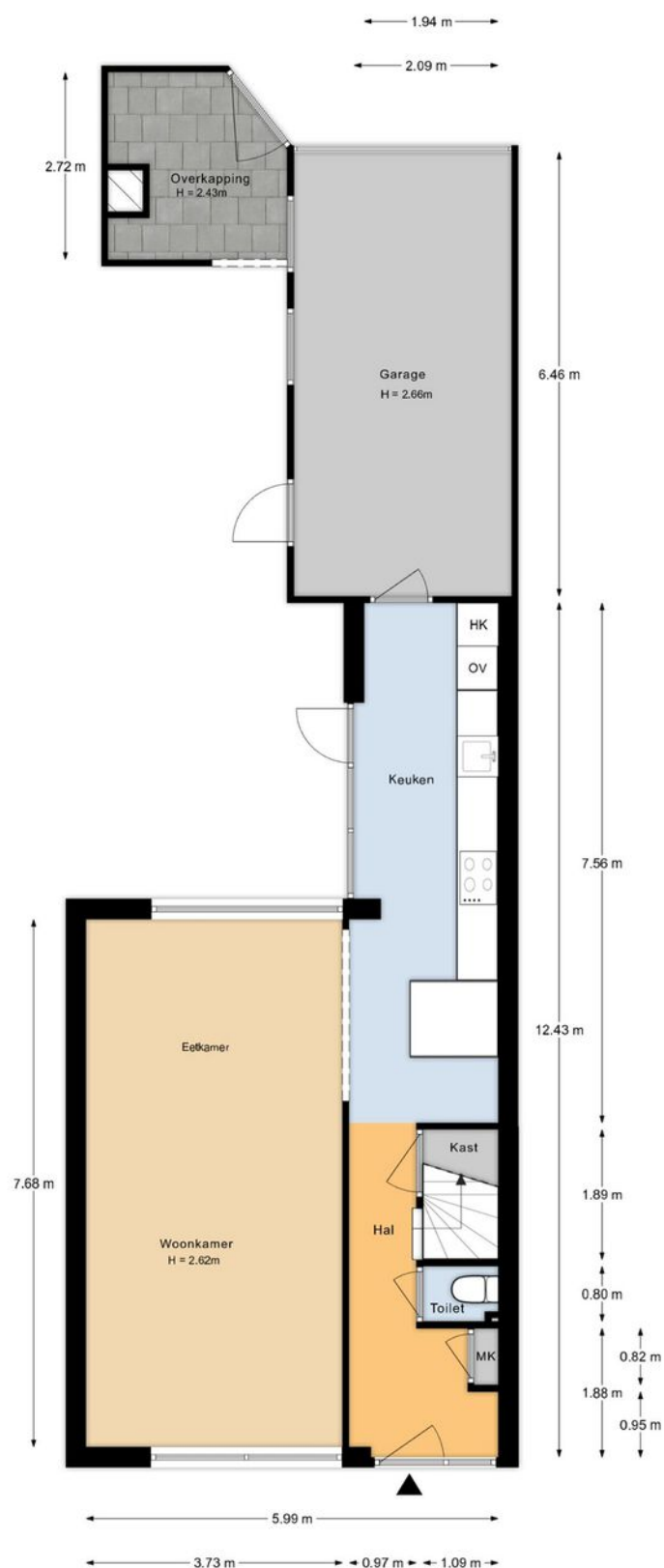
- In de berekening van het woonoppervlak is 19 m² van de zolder meegenomen omdat er een raam aanwezig is. Strikt formeel dient er een groter raam aanwezig te zijn op de zolder om deze meters mee te kunnen rekenen maar omdat er nu toch lichtinval is en de ruimte geschikt te maken is als woonruimte hebben wij deze meegenomen in de berekening.

- 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.

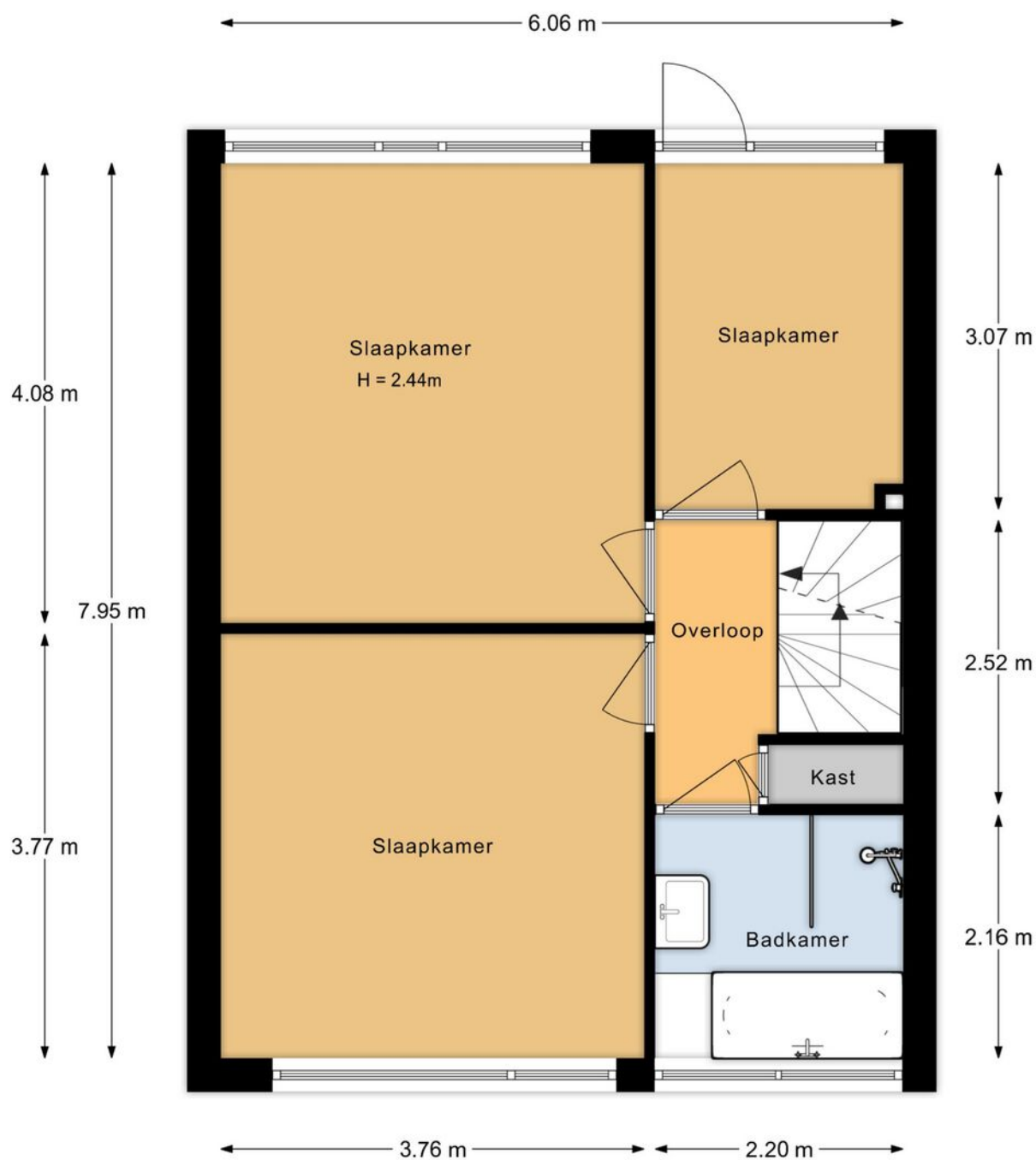
Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

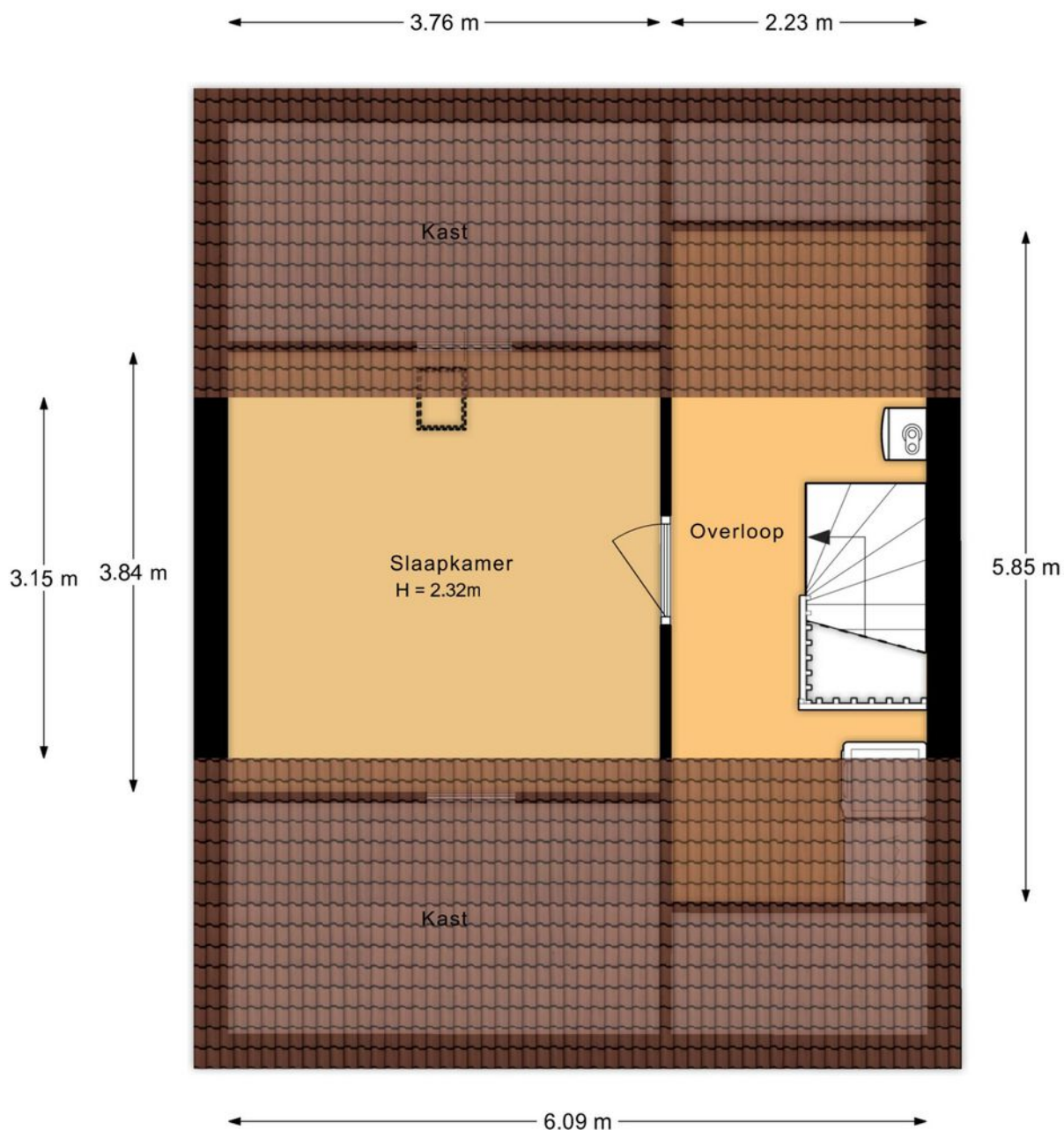
Verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

Zolder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Energie­label

Energie­label woningen

Registratienummer
318395836

Datum registratie
24-12-2025

Geldig tot
23-12-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energie­label

C



Isolatie

1 Gevels	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.		
3 Daken		+	++
4 Vloeren	-	+/-	++
5 Ramen		+	++
6 Buitendeuren	+/-	+	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	2870 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas­aansluiting

Warmte­behoefte
in de winter­maanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomer­maanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



12,7 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Vlaswiek 10
4283HJ Giessen
BAG-ID: 0874010000003116

Detailaanduiding

Bouwjaar 1967
Compactheid 1,64
Vloeroppervlakte 122m²

Woningtype

Tussenwoning



Opnamedetails

Naam

Robert Haas

Vakbekwaamheidsnummer

55152260

Certificaathouder

Energie­label.com

Inschrijfnummer

VINK202509-W0001

KvK-nummer

85018708

Certificerende instelling

VINK Certificering

Soort opname

Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energie­label controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Coralie



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Woudrichem
	Huisnummer	Sectie	H
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	2681
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
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



Vlaswiek 10

Giessen

Over de buurt

De woning ligt in een rustige en kindvriendelijke buurt, op korte afstand van de dorpschool, het winkelcentrum en natuurgebied het Almbos. Giessen is centraal gelegen ten opzichte van Zaltbommel, Waalwijk, 's-Hertogenbosch en Gorinchem. De groene en waterrijke omgeving biedt volop mogelijkheden voor ontspanning en recreatie.

Plaats een bod



Bieden op Vlaswiek 10, Giessen

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Vlaswiek 10, 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!



[illegible]

[illegible]

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