



Parallelweg 54 | Giessen

Parallelweg 54

Giessen

► Wat je zeker wilt weten!

- **Type woning** twee-onder-een-kapwoning
- **Bouwjaar** 1971
- **Woonoppervlakte** ca. 123 m²
- **Inhoud** ca. 465 m³
- **Perceeloppervlakte** 215 m²
- **Aantal kamers** 6
- **Tuinoverkapping** houten overkapping, afm. 5.80 x 3.80 m
- **Garage** vrijstaand steen, afm. 7.72 x 2.96 m, met elektrische sectionaaldeur
- **Energielabel** A
- **Isolatie** dak- en muurisolatie alsmede grotendeels isoglas (HR).
- **Verwarming** centrale verwarming middels radiatoren in combinatie met vloerverwarming op begane grond en badkamer





Omschrijving

"De grote verrassing"

Het is comfortabel wonen in deze ruime uitgebouwde tweekapper, compleet met diepe garage en een overkapping. Het woonhuis staat aan een doorgaande weg, met een gevarieerde bebouwing. Aan de overkant heb je vrij uitzicht en kijk je lekker van je af. Qua voorzieningen zit je hier prima met het winkelcentrum aan het Parelplein en de basisschool op korte afstand.

De grote verrassing overkomt je zodra je deze woning binnenstapt. Het huis is compleet gerestyled en daarbij voorzien van een nieuwe

badkamer en keukenunit, bekijk de foto's maar. Vanwege het vele glas in de gevels toont alles lekker licht en ruimtelijk. Bovendien is het uitstekend geïsoleerd (energielabel A) en voorzien van een warmtepomp, waardoor het huis energiezuinig is. Uiteraard ontbreekt de zonnepaneelinstallatie niet. Met maar liefst 4 slaapkamers en een werkkamer is dit een echte gezinswoning, maar ook een stel wat veel thuis werkt kan hier alle kanten op.





Indeling en tuin

Indeling begane grond:

hal met meterkast, toiletruimte, kastruimte en trap naar de eerste verdieping, sfeervolle lichte woonkamer (32 m²) vanwege de grote ramen, met schouw en houtkachel (aangesloten op de c.v.). Halfopen keuken met luxe unit in hoekopstelling, met een mooi composiet werkblad en voorzien van de gebruikelijke apparatuur, bijkeuken, die de ingang achterom vormt, met wasmachine-aansluiting.

Eerste verdieping:

overloop met trap naar de tweede verdieping, in totaal 3 ruime slaapkamers en een prachtige compacte badkamer, voorzien van een ligbad, wandcloset, wastafel met twee waskommen en vloerverwarming. De ouderslaapkamer is voorzien van een fijne vaste kastenwand en geeft toegang tot een balkonnetje aan de voorkant.

Tweede verdieping:

via een vaste trap te bereiken ruime voorzolder met toegang tot een werkkamer met dakkapel alsmede een grote 4e slaapkamer, extra groot en licht vanwege de dakkapel op de achterkant van het dak en aan weerszijden bergruimte achter de knieschotten.

Tuin:

de voor- en zijtuin bieden privacy door de beukenhaag. Met houten overkapping, waaronder je lekker in de schaduw kunt zitten. De achtertuin is nagenoeg geheel bestraat, geeft toegang tot een flinke garage met elektrische deur en tot het parkeerterrein, wat je bereikt via de achtergelegen straat: Vlaswiek.

Begane grond









Eerste verdieping

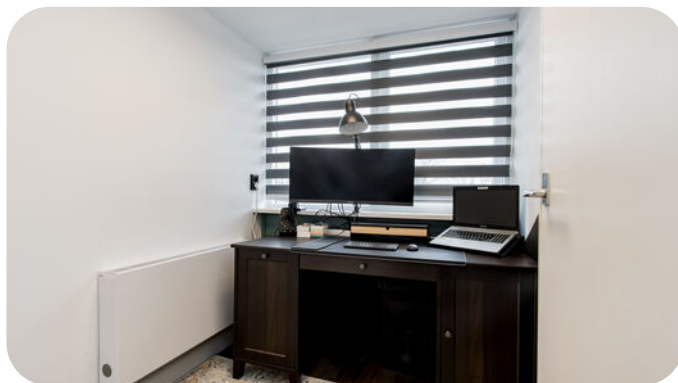
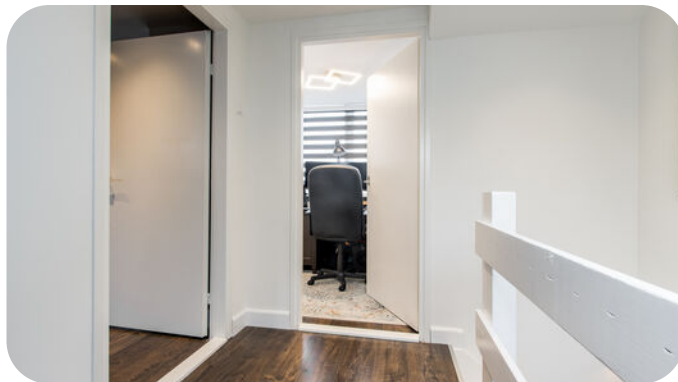








Tweede verdieping

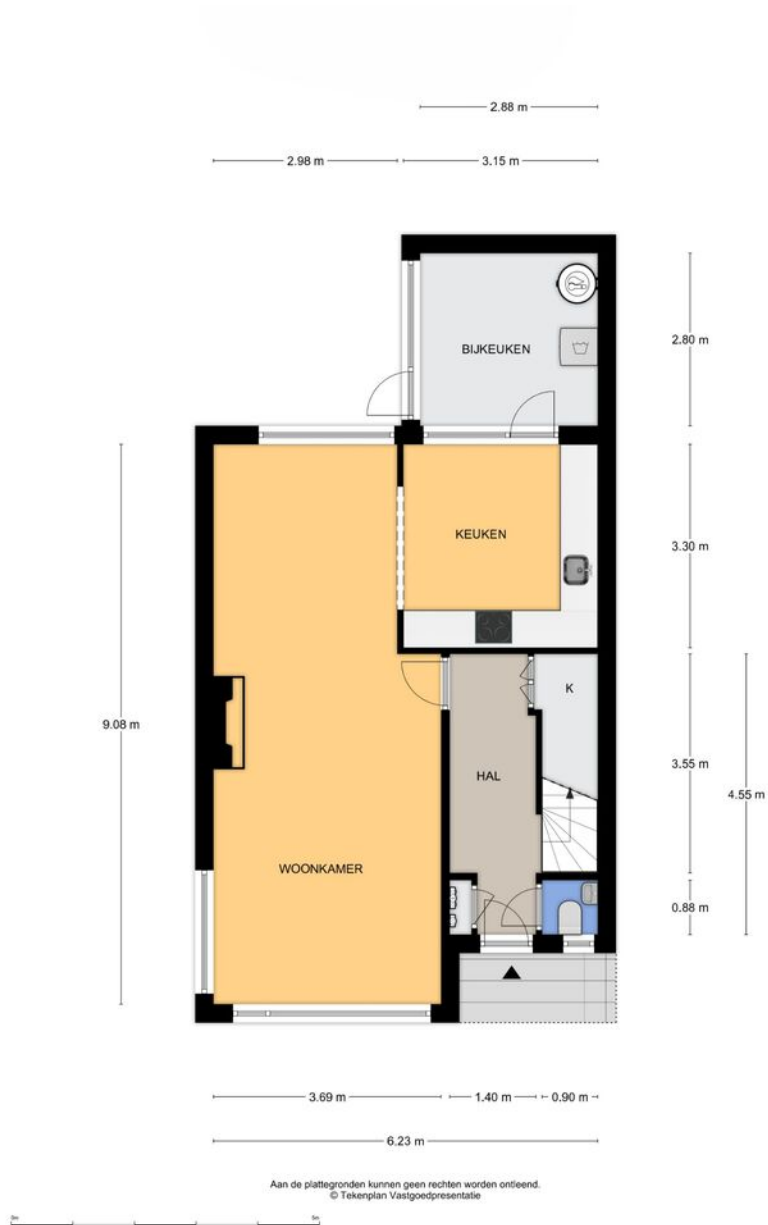








► Begane grond



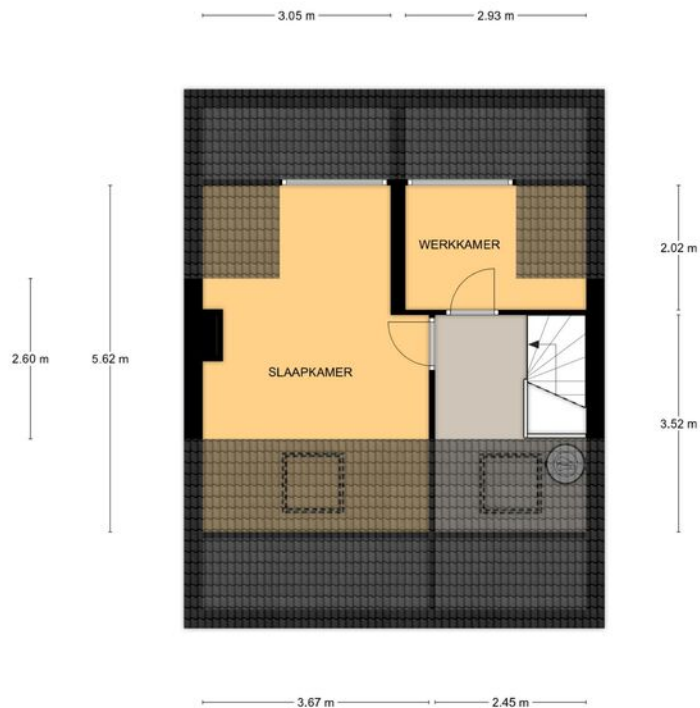
Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekening Vastgoedpresentatie



► Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekenplan Vastgoedpresentatie

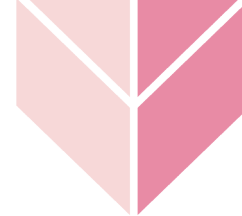




Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning – Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
– inbouwspots/dimmers	X		
– opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
– losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
– Ikea kledingkast			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
– gordijnrails	X		
– gordijnen	X		
– overgordijnen		X	
– vitrages	X		
– rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
– vloerbedekking	X		
– parketvloer	X		
– houten vloer(delen)	X		

Lijst van zaken

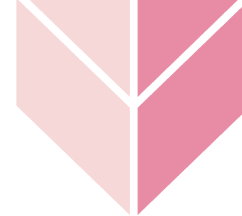


Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning – Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Woning – Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning – Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		

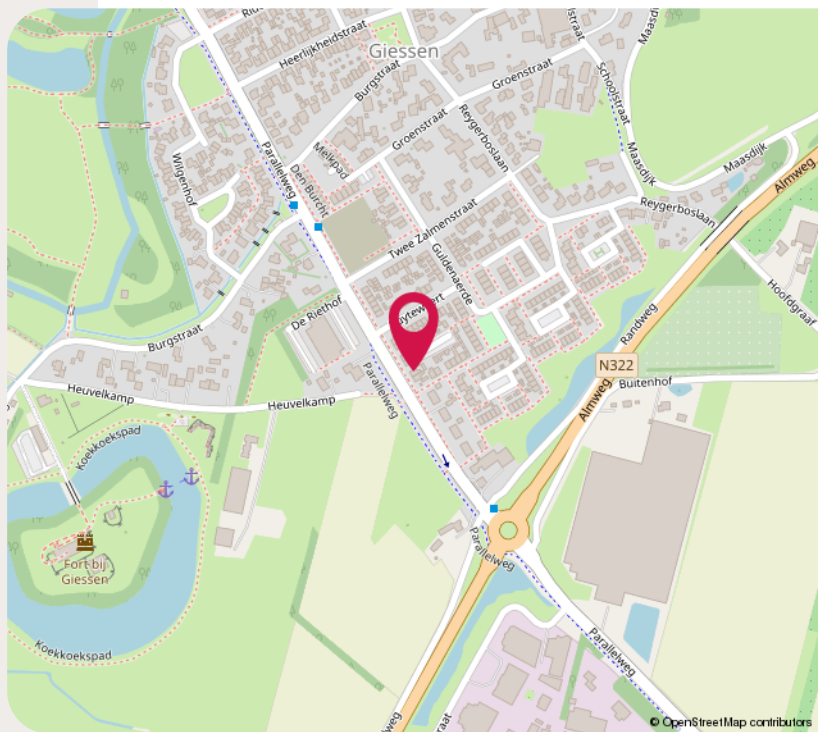
Lijst van zaken



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Warmtepomp	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Planten in plantenbak		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Lichtsnoer overkapping		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
(Broei)kas		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Wonen in Giessen-Rijswijk

Giessen-Rijswijk (3600 inwoners) is een rustig tweelingdorp in de gemeente Altena en ligt aan de Maas (goed zwem-, vis- en vaarwater). Voor de dagelijkse voorzieningen kun je terecht in het winkelcentrum aan het Parelplein. Verder is er in Giessen-Rijswijk een brede school en heeft het dorp een rijk verenigingsleven. Het almbos ligt op korte afstand; een bos- en recreatiegebied waar je heerlijk kunt wandelen, fietsen of gewoon ontspannen, maar ook natuurgebied De Struikwaard is de moeite waard. Verder kun je hier fijne fietstochten maken naar bijvoorbeeld het pittoreske vestingstadje Woudrichem of naar slot Loevestein. Gelegen op korte afstand van de A27 en de A2 (ca. 15 autominuten).



Bijzonderheden

- Gelet op het bouwjaar van de woning wordt in de koopakte een ouderdoms-clausule vermeld.
- Glasvezelkabel ligt in voortuin.
- De zonnepaneelinstallatie (2021) omvat 10 panelen a 355 WP.
- Met luchtwarmtepomp, 3 airco-uits en houtkachel die is aangesloten op c.v..
- Het dak van de bijkeuken is gedekt met asbest-houdende platen.
- Zie voor eventuele erfdienstbaarheden in het eigendomsbewijs in Move.
- Zie voor meer informatie vragenlijst deel B in move.



Meer weten? Ik help je graag!





veen@hofstedemakelaardij.nl | 0416 - 693 800 | www.hofstedelandvanheusden.nl

Wie is Hofstede makelaardij

Bij Hofstede Makelaardij begrijpen we dat de aankoop of verkoop van een huis een enorme stap is. Daarom staan wij – een team van zowel jonge als ervaren professionals – altijd voor je klaar. Sinds 1991 zijn we jouw betrouwbare partner in de regio, met zeven vestigingen en een groot werkgebied. Ons team is dynamisch en enthousiast en we combineren onze uitgebreide kennis van de woningmarkt met frisse inzichten van jong talent.

Met meer dan 35 jaar ervaring zijn we diep geworteld in de regio en kennen we de markt als geen ander. We bieden eerlijk advies en denken graag met je mee.

Ons motto, **“Behandel anderen zoals je zelf graag behandeld wilt worden,”** is ons uitgangspunt. Dit zorgt voor een prettige samenwerking en versterkt het wederzijds vertrouwen



Hof  stede
makelaardij

JOUW VERTROUWDE PARTNER SINDS 1991



Verkoopmakelaar

Heb je verkoopplannen? Kun je hulp gebruiken van een ervaren verkoopmakelaar? Dan ben je voor een succesvolle verkoop bij Hofstede aan het juiste adres!

Bij het verkopen van je huis zijn er tal van zaken om rekening mee te houden. Het is belangrijk om je huis zo aantrekkelijk mogelijk op Funda te presenteren, in combinatie met andere mediakanalen. Met ons enthousiaste en vlotte team beschikken we over veel kennis en meer dan 30 jaar ervaring. Met onze 7 kantoren bereiken we een grote en brede doelgroep.

Samen met jou maken we de verkoop van jouw huis succesvol!

Aankoopmakelaar

De aankoop van een huis is misschien wel dé grootste investering die je doet en dat doe je natuurlijk niet dagelijks. Daarom is het zinvol om een aankoopmakelaar in te schakelen die jou ondersteunt bij de aankoop van je nieuwe woning. Wij van Hofstede bieden je graag deze ondersteuning

Als je een huis op het oog hebt, kom je vrijwel altijd eerst in contact met de makelaar van de verkoper. Die zal jou informeren en alles over het huis vertellen, maar het blijft de makelaar die door de verkoper is ingeschakeld om zijn huis te verkopen.

Dat betekent dat de verkoopmakelaar altijd de belangen van de verkoper behartigt en niet die van jou. Dat begint al met de prijs van de woning. De verkoopmakelaar wil een zo hoog mogelijke prijs voor zijn klant realiseren en jij wilt uiteraard niet te veel betalen. Het is daarom verstandig om je onafhankelijk te laten adviseren door een aankoopmakelaar.

Taxatie

Wil je een nieuw huis kopen, ga je je huis verduurzamen of verbouwen? Een gevalideerd taxatierapport is dan onmisbaar. Het NWWI taxatierapport moet worden opgesteld door een onafhankelijke taxateur en het geeft een betrouwbare inschatting van de waarde van jouw woning.

Bij Hofstede kun je rekenen op een uitgebreid taxatierapport, gebaseerd op regionale marktkennis, zorgvuldigheid en jarenlange ervaring.



Energielabel

Je bent verplicht om een energielabel te geven aan de koper als je gaat verkopen of verhuren. Daarnaast zijn woningzoekers steeds meer geïnteresseerd in het label omdat dit effect heeft op het hypotheekbedrag dat men maximaal kan lenen.

Een energielabel laat zien hoe energiezuinig je woning is. Het energielabel geeft ook meer inzicht in de mogelijkheden die er zijn om de woning te verduurzamen.

Waar mogelijk adviseren wij woningeigenaren om zelf kleine verbeteringen aan te brengen om het label te verbeteren.

**Heb je een energielabel nodig?
WIJ HELPEN JE DAAR GRAAG BIJ.**



► Jouw makelaar altijd in de buurt

Bommelerwaard | De Langstraat | Gorinchem

Land van Heusden | Meerkerk | Sliedrecht | Werkendam

