



**TE KOOP**

**Weth. R.A. Wieggersstraat 39 Giesbeek**

**Vraagprijs € 335.000,- k.k.**

# OMSCHRIJVING

Dit is niet zomaar een huis, dit is jouw nieuwe thuis!

Ben jij op zoek naar een verrassend ruime hoekwoning met garage, extra tuinberging, eigen oprit én een fijne ligging in het gemoedelijke Giesbeek? Dan is deze woning aan de Wethouder R.A. Wieggersstraat 39 absoluut een bezichtiging waard! Deze degelijk gebouwde woning biedt volop leefruimte, een praktische indeling en een uitstekende basis om geheel naar eigen smaak te moderniseren.

De woning is gelegen op een hoek, wat zorgt voor extra lichtinval en een ruimtelijk gevoel. Aan de voorzijde beschikt u over een eigen oprit met toegang tot de aangebouwde garage – ideaal voor het stallen van uw auto, fietsen of als hobbyruimte.

De begane grond biedt een royale woonkamer met grote raampartijen, waardoor er veel natuurlijk daglicht binnenvalt. De gesloten keuken biedt mogelijkheden voor modernisering en kan desgewenst worden betrokken bij de woonkamer voor een eigentijdse, open leefruimte.

Op de eerste verdieping bevinden zich meerdere slaapkamers van goed formaat en een badkamer. Dankzij de praktische indeling is dit een ideale gezinswoning, maar ook zeer geschikt voor thuiswerkers of hobbyisten.

Het gemoedelijke en dorpse Giesbeek staat bekend om haar prachtige ligging nabij recreatiegebied Rhederlaag, met uitgestrekte waterplassen, jachthavens, strandjes en volop mogelijkheden voor wandelen, fietsen en watersport. Ook de IJssel en diverse natuurgebieden liggen op korte afstand, wat deze omgeving tot een waar paradijs maakt voor natuur- en buitenliefhebbers.

Tegelijkertijd is Giesbeek een zelfvoorzienend dorp met onder andere een basisschool, supermarkt, huisartsen- en tandartspraktijk, horeca en sportfaciliteiten. De bereikbaarheid is uitstekend: via de nabijgelegen uitvalswegen bereikt u in circa 10 tot 15 autominuten de A12 richting Arnhem en Doetinchem. Ook steden als Zevenaar, Duiven, het centrum van Arnhem en het monumentale Hanzestadje Doesburg zijn snel en eenvoudig bereikbaar. Hier woont u rustig en groen, met alle voorzieningen én de regio binnen handbereik.

We heten je van harte welkom om deze woning zelf te ervaren en te ontdekken of dit jouw nieuwe (t)huis kan worden!

# INDELING

## Begane grond:

Entree/hal met trapopgang, trapkast, meterkast en toiletruimte met staand toilet en fonteintje. Woonkamer (doorzon) met aansluitend toegang tot de dichte keuken voorzien van een eenvoudig keukenblok en buitendeur.

Via buitenom is de aangebouwde garage bereikbaar, voorzien van elektra.

## 1e Verdieping:

Overloop met toegang tot drie slaapkamers (respectievelijk 15 m<sup>2</sup>, 12 m<sup>2</sup> en 6,5 m<sup>2</sup>). Badkamer welke is voorzien van een douche, wastafel, toilet en witgoed aansluiting.

## 2e Verdieping:

Via vaste trap te bereiken zolderverdieping met dakvenster en CV-opstelling.

# BIJZONDERHEDEN

- Bouwjaar 1973 ;
- Inhoud ca. 461 m<sup>3</sup>;
- Woonoppervlakte ca. 92 m<sup>2</sup>;
- Overige inpandige ruimte(n) ca. 34 m<sup>2</sup>;
- Externe bergruimte(n) ca. 11 m<sup>2</sup>;
- Perceeloppervlakte 211 m<sup>2</sup>;
- Centraal verwarmd middels een Intergas combiketel (2023);
- Dubbele beglazing (overwegend HR++);
- Muurisolatie (nageïsoleerd);
- Energielabel A;
- Aanvaarding in overleg (direct bespreekbaar).

## Verkoopvoorwaarden:

- Projectnotaris van toepassing (Basis Notarissen te Doetinchem of Van der Reijt & Reijenga Netwerk Notarissen te 's-Heerenberg);
- Zelfbewoningsplicht gedurende minimaal drie jaar;
- Boeteclausule van toepassing bij verkoop binnen drie jaar;
- Inmetingskosten ad. € 420,- zijn voor rekening van koper;
- De woning wordt gegund aan degene die het beste bod uitbrengt met in achtneming van de voorrangsregel;
- Plavei behoudt het recht van gunning;
- Ouderdomsclausule van toepassing;
- Niet-zelf-bewoningsclausule van toepassing;

Interesse in dit huis? Neemt u gerust contact op met ons kantoor of schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars vindt u op Funda.

# FOTO'S

























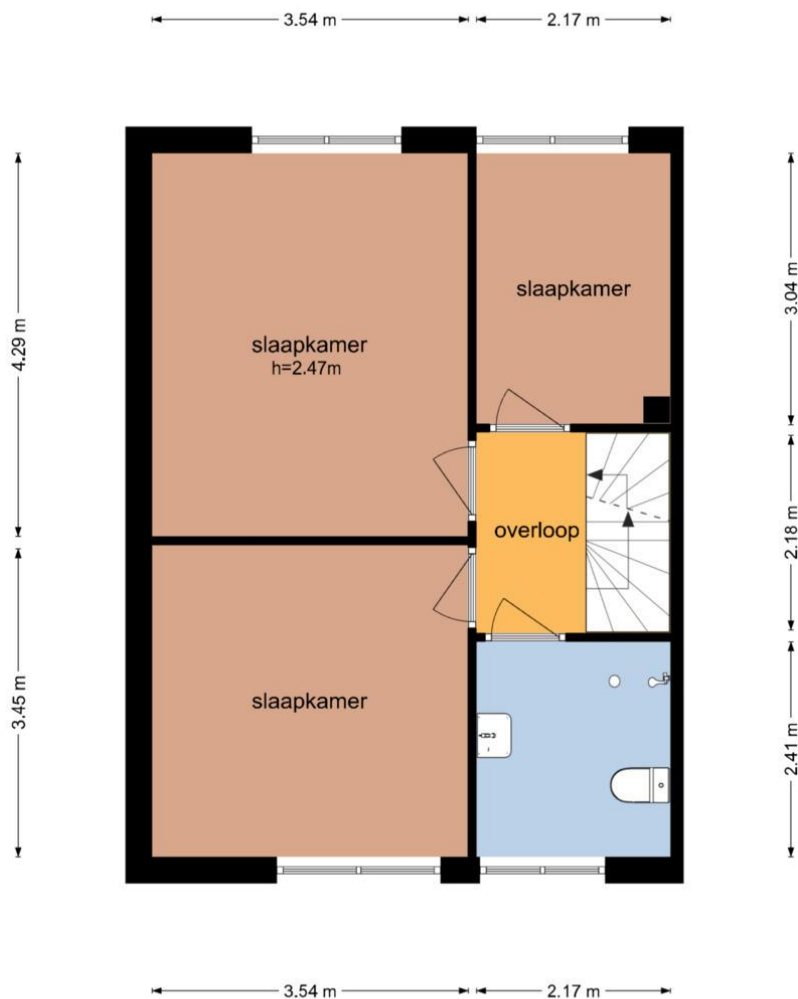
# PLATTEGRONDEN

Weth R A Wiegertsstraat 39 - Giesbeek  
Begane Grond



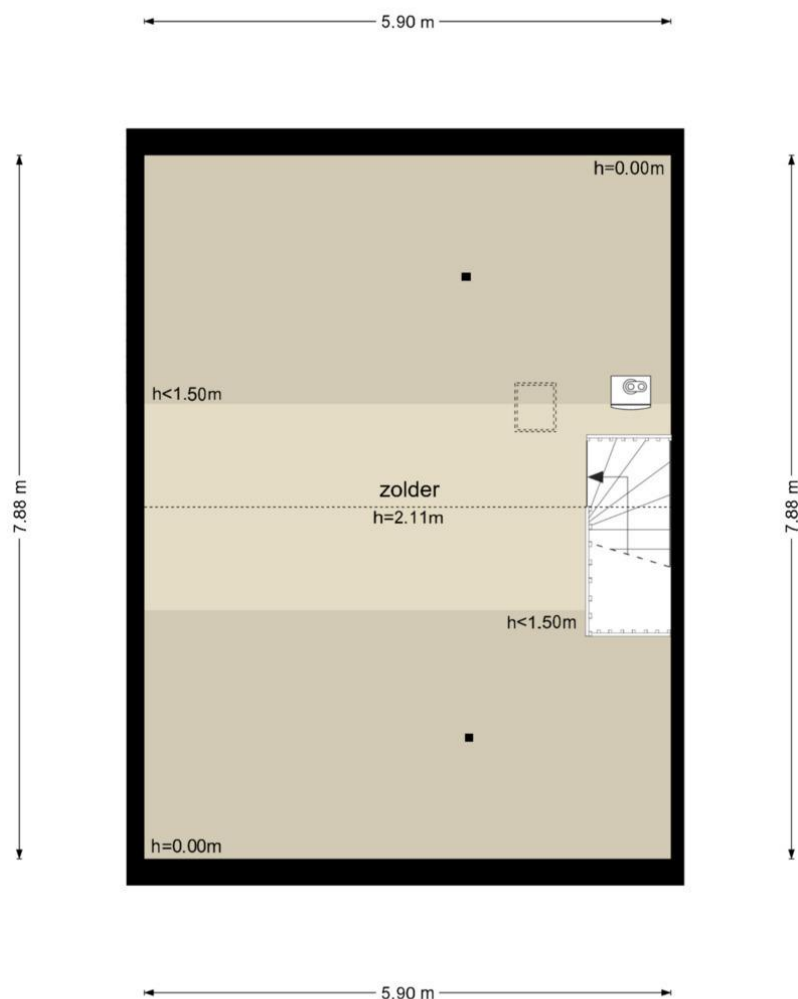
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

Weth R A Wiegersstraat 39 - Giesbeek  
Eerste Verdieping



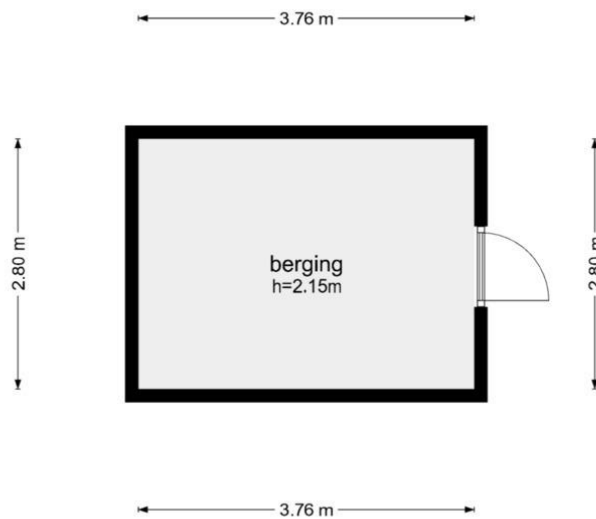
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

Weth R A Wiegertsstraat 39 - Giesbeek  
Tweede Verdieping



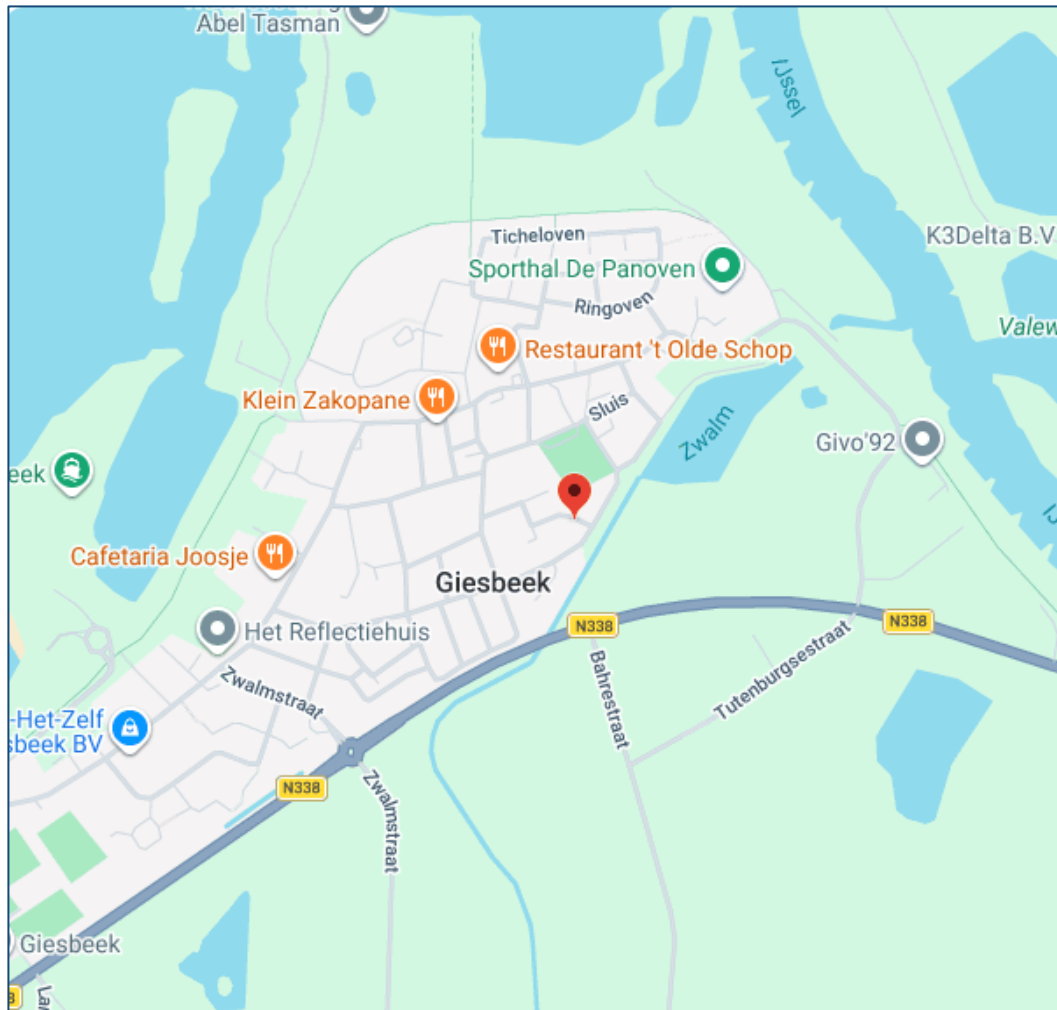
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

Weth R A Wiegstraat 39 - Giesbeek  
Berging



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# LOCATIE





# Mom-Joosten

MAKELAARS

Mom-Joosten makelaars is een begrip in de regio en is voor velen een vertrouwd en ervaren adres. Wij staan bekend om een gedreven en enthousiast kantoor met frisse ideeën en een eigen resultaatgerichte aanpak. Dat doen wij sinds 2007 met veel bevologenheid.

Op de vraag waarom men zaken doet met Mom-Joosten makelaars is het antwoord steeds weer "vertrouwen en kwaliteit". Daar zijn wij trots op.

Wij stellen ons team graag aan u voor:



**Van links naar rechts**

Robert Huijbers | Assistent Makelaar-Taxateur (A-RMT)

Heidi van der Pennen | Commercieel medewerker

Rick Mom | Eigenaar/Register Makelaar-Taxateur  
Wonen en Bedrijfsmatig vastgoed

**Interesse in deze woning?  
Neem gerust contact met ons op.**



Wilhelminastraat 39 | 6942 BJ | Didam

0316-296444 | [info@momjoostenmakelaars.nl](mailto:info@momjoostenmakelaars.nl)

[www.momjoostenmakelaars.nl](http://www.momjoostenmakelaars.nl)

funda