

Welkom bij

Parallelweg 29 te GIESSEN



Vraagprijs: € 375.000 k.k.

Hof  stede
makelaardij



ERVAREN - VAKBEKWAAM - BETROKKEN

Vrije ligging

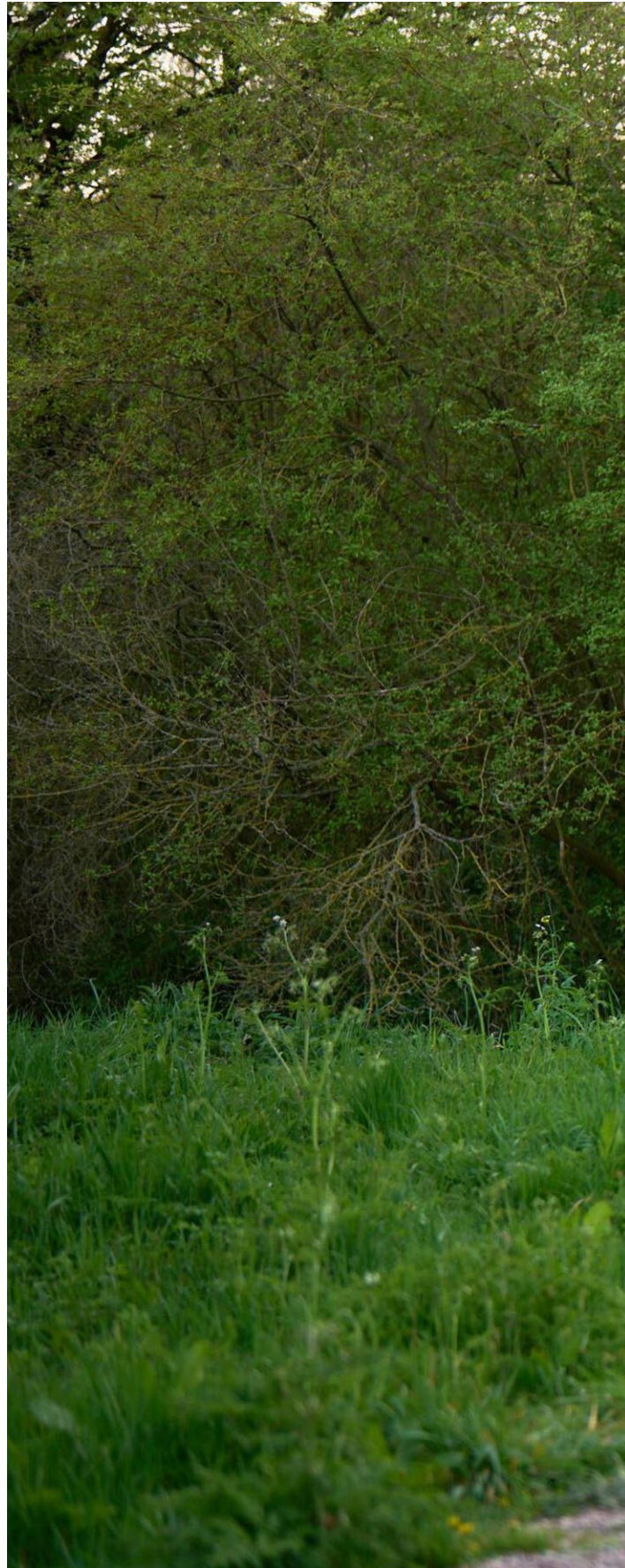
Deze ruime tussenwoning met fijne tuin én garagebox ligt op een centrale locatie met prachtig vrij zicht op het voorgelegen 'Almbos'. De woning is aan de achterzijde uitgebouwd en biedt drie slaapkamers en een grote bergzolder.

De tuin heeft een fijne afmeting en garandeert veel privacy. Er is een stenen schuurtje aanwezig. Via de brandgang is de eigen garagebox snel en makkelijk bereikbaar.

Het Almbos aan de overzijde van de straat is perfect om een fijne wandeling te maken. Naast bos vind je hier ook enkele waterpartijen. Dit natuurgebied heeft nagenoeg een directe aansluiting op 'Fort bij Giessen', een uniek historisch bouwwerk dat tegenwoordig informatie verschaft over de Tweede Wereldoorlog.

Op loopafstand bevinden zich winkels, een supermarkt, sportvoorzieningen, een restaurant en de bibliotheek. Dankzij de ligging langs de uitvalsweg zijn de omliggende dorpen snel bereikbaar.

Met rondom weilanden woon je hier rustig en landelijk. De omgeving is bijzonder geschikt voor wandel- en fietstochten langs de uitgestrekte oevers van de 'Afgedamde Maas' en de 'Waal'.



Kenmerken

Bouw

Type woonhuis

tussenwoning

Bouwjaar

1962

Oppervlakten & inhoud

Woonoppervlakte

ca. 102 m²

Overige inpanidige ruimte

ca. 15 m²

Gebouwgebonden buitenruimte

ca. 15 m²

Externe bergruimte

ca. 25 m²

Inhoud

ca. 440 m³

Perceeloppervlakte

212 m²

Bijgebouw

Soort

schuur, garage

Oppervlakte

schuur ca. 7 m², garage ca. 18 m²

Vertrekken

Aantal kamers

4

Aantal slaapkamers

3

Aantal badkamers

1

Vernieuwingen

2010

Cv-ketel vervangen

Parkeren

In de eigen garage of op openbare parkeerplaatsen nabij de woning

Energieprestatiecertificaat

Energie label D, geldig tot 06-01-2036

Onze maten zijn gemeten volgens de branchebrede meetinstructie van de NVM.



Begane grond



Entree

- Ontvangstruimte met vaste kast en toilet
- Geeft toegang tot de woonkamer en de keuken

Afwerking

Vloer: vinyl

Wanden: spachtelputz

Plafond: stucwerk



Begane grond



Toilet

- Voorzien van een toilet en handwasfonteinje
- Ventilatie via een uitzetraampje

Afwerking

Vloer: vinyl

Wanden: betegeling + spachtelputz

Plafond: plaatmateriaal





Begane grond

Woonkamer

- Ruime kamer die aan de achterzijde is uitgebouwd
- Geeft aan de voorzijde zicht over de omgeving en aan de achterzijde tuinzicht
- Uitgerust met een ingebouwde houtkachel
- Schuifpui aan de tuinzijde
- Directe toegang tot de keuken

Afwerking

Vloer: vinyl

Wanden: structuurverf

Plafond: stucwerk







Keuken

- Voorzien van een recht keukenblok met losse kast in lichte afwerking
- Kunststof werkblad met enkele spoelbak
- Uitgerust met een afzuigkap, gaskookplaat, afwasmachine, conventionele oven en koelkast
- Geeft toegang tot de bijkeuken

Afwerking

Vloer: vinyl

Wanden: structuurverf + betegeling

Plafond: stucwerk

Begane grond



Begane grond



Bijkeuken

- Doet tevens dienst als portaal aan de achterzijde van de woning
- Voorzien van witgoedaansluitingen
- Extra wateraansluiting én lichtkoepel

Afwerking

Vloer: vinyl

Wanden: betegeling + structuurverf + houten delen

Plafond: gips



Eerste verdieping



Overloop

- Geeft toegang tot de badkamer en een drietal slaapvertrekken
- Vlizotrap naar (berg)zolder

Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: spachtelputz

Plafond: houten delen



Eerste verdieping

Badkamer

- Gelegen aan de voorzijde van de woning
- Uitgerust met een doucheruimte, een badkamermeubel met wastafel, sanibroyeur toilet en een designradiator
- Ventilatie via een gevelraampje



Eerste verdieping



Eerste verdieping



Slaapkamer 1

- Ruime kamer die gelegen is aan de voorzijde van de woning
- Uitgerust met een inbouwkast

Afwerking

Vloer: vinyl

Wanden: structuurverf

Plafond: houten delen



Eerste verdieping

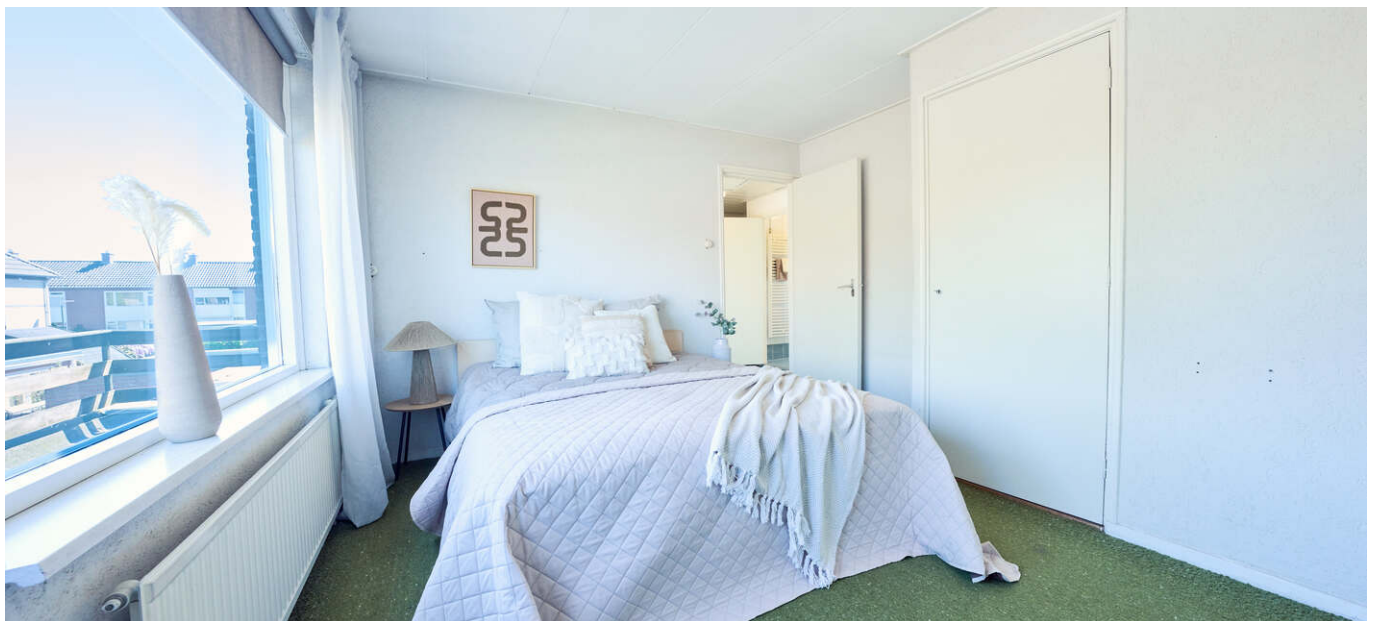


Slaapkamer 2

- Aan de achterzijde van de woning gelegen slaapvertrek met vaste kast
- Geeft toegang tot het ruime dakterras

Afwerking

Vloer: tapijt
Wanden: granol
Plafond: gips



Eerste verdieping







Slaapkamer 3

- Eveneens aan de achterzijde van de woning gelegen
- Prima afmeting
- Fijne raampartij met zicht op het dakterras

Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: structuurverf

Plafond: houten delen

Tweede verdieping



Bergzolder

- Toegankelijk via een uitschuifbare vlizotrap
- Voorzien van twee dakvensters en cv-ketel
- Bergruimte aan beide zijden
- Nokhoogte ca. 2.20 meter

Afwerking

Vloer: houten delen

Wanden: stucwerk

Plafond: dakplaten met balken



Bijgebouw



Garage

- Garagebox die zich om te hoek van de rij woningen bevindt
- Voorzien van een kanteldeur

Afwerking

Vloer: beton

Wanden: metselwerk

Plafond: houtwerk



Impressie van de voorzijde



Impressie van de achterzijde







Tuin

Bij de woning hoort een voortuin die is voorzien van bestrating en beplanting. De fijne achtertuin is aangelegd met grindtegels, gazon en beplanting. Meteen achter de woning is een soort pergola gemaakt die kan worden voorzien van begroeiing, maar er is eventueel ook een overkapping van te maken. In de tuin bevindt zich een stenen schuurtje. De omheining bestaat uit schuttingdelen met een poort richting de brandgang.



Impressie van de omgeving



Impressie van de omgeving



Bijzonderheden

Bouwwijze woning:

Vloeren

De vloeren van de begane grond zijn deels van hout en deels van beton. De verdiepingsvloeren van de woning zijn van hout.

Gevels

metselwerk

Dak

zadeldak met pannen

Kozijnen

houtwerk, kunststof (schuifpui)

Bouwwijze schuur:

Vloer

beton

Gevels

metselwerk

Dak

plat dak met bitumineuze bedekking

Kozijnen

houtwerk

Bijzonderheden

elektra

Afmetingen

ca. 3.39 x 2.01 meter

binnenwerks

Bouwwijze garage:

Vloer

beton

Gevels

metselwerk

Dak

plat dak met bitumineuze bedekking

Kozijnen

niet van toepassing

Bijzonderheden

roldeur

Afmetingen

ca. 6.00 x 3.00 meter

binnenwerks



Bijzonderheden

Voorzieningen buiten:

- Verlichting aan de voorgevel van de woning en in de achtertuin
- Aan de achtergevel van de woning bevindt zich een wateraansluiting met een uitstortgootsteen
- Markies (bedienbaar met de hand) aan de voorzijde van de woonkamer
- Dakterras op de aanbouw aan de achterzijde

Isolatie:

De woning is grotendeels uitgerust met isolerende beglazing.

Nutsvoorzieningen:

Er zijn zelfstandige aansluitingen op aardgas-, water- en elektraleidingen, telefoon alsmede op het gemeenteriool.

Installaties:

- Elektrische installatie, in entree, is uitgerust met 7 groepen zonder aardlekschakelaars
- Cv-ketel (HR, merk: Remeha, type: Avanta, bouwjaar: 2010 ??)

Schilderwerk:

buiten: redelijk

binnen: redelijk

Algemeen:

- In de koopakte zal een waarborgsom of bankgarantie ten bedrage van 10% van de koopsom worden gesteld, te voldoen door koper binnen 5 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst.
- Voor informatie over de gemeente Altena kunt u kijken op www.gemeentealtena.nl voor (sport)verenigingen, kerkgenootschappen, scholen, etc.
- Wij zijn bereikbaar van maandag tot en met vrijdag tussen 8.30 – 12.30 uur en 13.00 – 17.00 uur op telefoonnummer (0183) 50 51 24.



Bijzonderheden

Gemeente- en waterschapsbelastingen en kosten nutsbedrijven:

Onroerende-zaakbelasting per jaar	€	,-
Waterschapslasten per jaar	€	,-
Voorschot energie (gas, elektriciteit) per maand	€	,-
Voorschot water per maand	€	,-

Aan bovengenoemde opgaven kunnen geen rechten worden ontleend, aangezien de vermelde kosten variabel zijn en/of periodiek verhoogd worden, zoals onroerende-zaakbelasting.

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak ruim 64 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van de koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

Gezien het bouwjaar van de woning is het mogelijk dat er asbesthoudend materiaal in de woning is verwerkt. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Recht van overpad

De brandgang aan de achterzijde ligt ca. 1 meter op eigen grond en is voor dat gedeelte in eigendom. Er geldt over en weer een recht van overpad voor de eigenaren van de aangrenzende woningen om te komen (van) en te gaan (naar) de openbare weg.

De door Hofstede® Makelaardij o.g. verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen van een bod. Wijzigingen in prijs en uitvoering voorbehouden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend.




Kadastrale kaart

Kadastrale gemeente: Woudrichem
Sectie: H
Nummers: 651, 656

Kadastrale kaart

Uw referentie: Wonen



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Woudrichem	
—	Huisnummer	Sectie H	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 651	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Kadastrale situatie van de betreffende percelen.
(Deze kaart is niet aan schaal gebonden)



Plattegrond begane grond



Deze kaart is niet aan schaal gebonden. Maten en verhoudingen kunnen afwijken van de werkelijkheid.



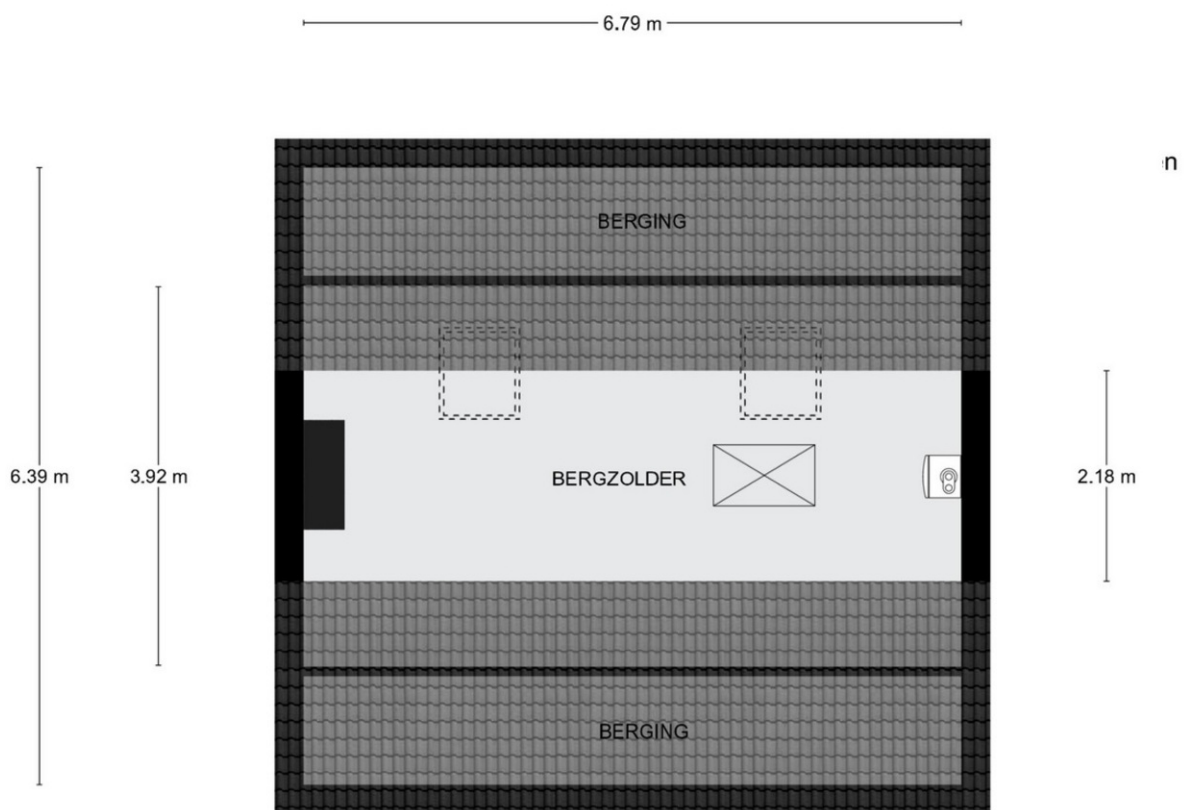
Plattegrond eerste verdieping



Deze kaart is niet aan schaal gebonden. Maten en verhoudingen kunnen afwijken van de werkelijkheid.



Plattegrond tweede verdieping



Deze kaart is niet aan schaal gebonden. Maten en verhoudingen kunnen afwijken van de werkelijkheid.



Voor alle duidelijkheid

Baten en lasten:

De notaris zal zorgdragen voor de verrekening van alle zakelijke baten en lasten van het gekochte. De lopende baten en lasten worden, op de datum van het notarieel transport, naar rato verrekend voor het resterende deel van het lopende jaar, met uitzondering van de onroerende-zaakbelasting wegens feitelijk gebruik.

Bedenktijd:

Wanneer u als consument een woning of appartement koopt, heeft u drie dagen bedenktijd om te beslissen of u de koop door wilt laten gaan. Deze bedenktijd vloeit bijna in alle gevallen voort uit de wet, deze mag niet worden ingekort. Wel mogen partijen een langere bedenktijd afspreken. Deze periode van bezinning geldt uitsluitend voor de koper. Uiteraard kunnen partijen onderling overeenkomen dat ook de verkoper bedenktijd krijgt. De bedenktijd gaat in om 00.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de koper een kopie van de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Hiervoor zal een gedateerd ontvangstbewijs worden gevraagd, welke de koper moet ondertekenen, zodat duidelijk is dat deze een kopie van de akte heeft ontvangen.

Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Betaling koopsom:

De betaling van de koopsom zal plaatsvinden bij de notariële overdracht.

Bieding:

Een bedrag wat door een koopkandidaat wordt geboden met daarbij behorende (ontbindende) voorwaarden, roerende zaken en datum van eigendomsoverdracht c.q. oplevering.

Onderhandeling:

Het doen van een bod betekent niet dat u in onderhandeling bent met de verkoper. Meerdere gegadigden kunnen een bod uitbrengen. De makelaar

brenkt de biedingen over aan de verkoper. Samen bepalen zij met wie de verkoper in onderhandeling wil gaan. Zodra u een positieve inhoudelijke reactie op uw bieding heeft ontvangen, bent u in onderhandeling. Tijdens de onderhandeling kan het voorkomen dat er zich een nieuwe partij aandient.

Documentatie:

Deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend. De door Hofstede Makelaardij o.g. verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen van een bod. Wijzigingen in prijs en uitvoering voorbehouden.

Financiering:

De ontbindende voorwaarde voor financiering is geldig voor een periode van ca. 5 weken na datum van aangaan van de overeenkomst. Wij gaan er van uit dat de koopkandidaat zich vooraf heeft laten informeren omtrent zijn financiële mogelijkheden.

Koopakte:

Tenzij anders vermeld zal de koopakte worden opgemaakt door Hofstede Makelaardij o.g. conform de modelkoopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Kosten koper:

De kosten die een koper krijgt bij de aankoop, te weten: overdrachtsbelasting, kadastrale kosten, kosten voor registratie van de koopakte en notariskosten voor de akte van levering. In geval van een benodigde hypotheek worden vernoemde kosten vermeerderd met de financieringskosten (afsluitprovisie bij de bank, taxatiekosten en notariskosten voor de hypotheekakte).

Lijst van (on)roerende zaken:

Bij aankoop wordt de staat van oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van (on)roerende zaken behorende bij de koopakte. Voor zover aan deze



Voor alle duidelijkheid

documentatie een lijst van (on)roerende zaken is toegevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Notaris:

Volgens keuze van de koper (tenzij anders vermeld).

Onderzoeksplicht koper:

Ondanks het feit dat de eigenaar/verkoper van de woning een meldingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper! Dit houdt in dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft voor onder andere datgene, wat voor hem of haar belangrijk is bij de aankoop.

Oplevering:

In de staat waarin de onroerende zaak zich tijdens het tot stand komen van de overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend) heersende-/ lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Optie: een toezegging die een verkopend makelaar in overleg met de verkoper kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandeling gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Ouderdomsclausule:

Indien het een oudere woning betreft, betekent dit dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor gebreken aan vloeren, leidingen van elektriciteit, water, gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Wij nodigen de koopkandidaat uit ook zelf onderzoek naar de staat van onderhoud van het gehele object te (laten) doen.

Overeenkomst:

Er is sprake van overeenkomst wanneer de schriftelijk koopovereenkomst door koper en verkoper is ondertekend, waarvan een afschrift aan de koper wordt overhandigd en gedurende de wettelijke bedenktijd door koper niet wordt opgezegd. Alvorens er een schriftelijke koopovereenkomst wordt opgesteld, zijn koper en verkoper het mondeling eens geworden over de belangrijkste zaken; dit zijn de koopprijs, de datum van eigendomsoverdracht c.q. oplevering, ontbindende voorwaarden en roerende zaken.

Reactie:

De verkoper en wij waarderen het zeer wanneer u binnen enkele dagen uw reactie over de woning die u bezichtigd heeft aan ons doorgeeft. Ook wanneer u verder geen interesse heeft.

Tekeningen:

Eventuele bijgevoegde plattegronden/ tekeningen zijn indicatief.

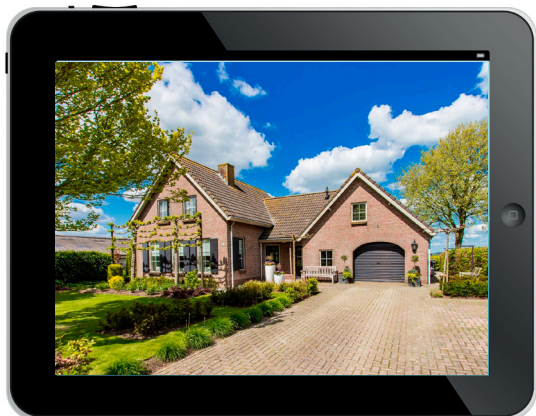
Vraagprijs:

Een vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Het bieden van de vraagprijs leidt niet tot verplichting voor de verkoper om voor die prijs te verkopen.

Waarborgsom:

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij dient de koper binnen 5 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten bij de betrokken notaris ten bedrage van 10% van de koopsom. De uiterlijke datum hiervoor wordt vastgesteld in de koopakte. Hierachter zit de gedachte: boter bij de vis, ofwel de zekerheid dat de koper aan zijn verplichtingen zal voldoen. Deze waarborgsom wordt tijdens de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen, die binnen de vermelde termijn moet zijn gesteld in handen van de notaris, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is.





Binnen kijken wanneer jij wilt?

Dit kan d.m.v. het complete presentatiepakket! Via de video loop je mee door het hele huis, gewoon vanuit je luie stoel. Wil je ook de hoekjes bekijken die net niet op de foto's staan? Kijk dan naar de 360 graden foto's en de virtuele tour.

Like ons en mis niks!

Via onze Facebook pagina houden we je op de hoogte van huizen in de verkoop, nieuws en acties. We horen ook graag van jou en zijn benieuwd naar jouw reacties en ervaringen. Volg jij ons al?

Gratis zoekservice

Als woningzoeker kun je jezelf vrijblijvend inschrijven bij onze gratis woning zoekservice. Zo ben je bijna altijd als een van de eersten op de hoogte van het nieuwe woningaanbod dat bij jouw woonwensen past.

Hofstede Makelaardij Werkendam

Hoogstraat 24 | 4251 CL Werkendam

T 0183 - 505124 

E werkendam@hofstedemakelaardij.nl

Volg ons:



Hofstede Makelaardij Werkendam B.V.



[instagram.com/
hofstedemakelaardijwerkendam](https://www.instagram.com/hofstedemakelaardijwerkendam)

Maak kennis met Hofstede Werkendam



Kimberly de Kluijver-Boom
Directeur



Karin Pörtzgen-Pruijssen
NVM-makelaar



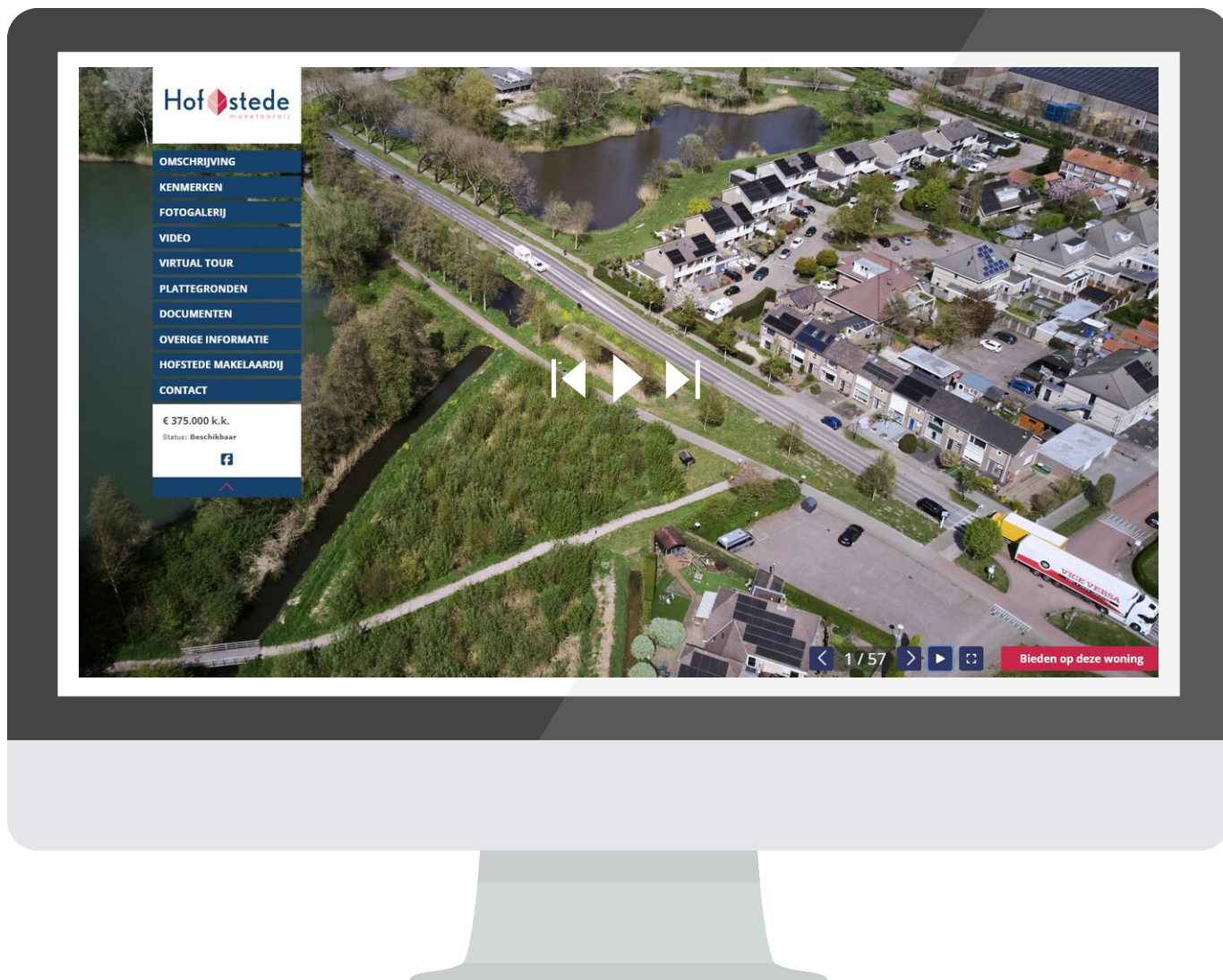
Marlies Sterrenburg-Verhagen
Office Manager / A-RMT



Suze de Koster-Slinger
Commercieel medewerker



Carola Terlouw-Sterrenburg
Administratief medewerker



Wat vindt u op de website?

- De gehele woonpresentatie
- Alle documenten over de woning
- Informatie over de buurt
- Zonnestand en schaduwval
- Informatie over zonnepanelen



Scan de qr-code of ga naar:
www.Parallelweg29.nl





De makelaar die wérkt!

- ✓ Elke woning de beste positie op Funda
- ✓ Klanten waarderen ons gemiddeld met een 9,4!
- ✓ Al meer dan 31 jaar een gevestigde naam
- ✓ Met 7 vestigingen een groot bereik in de regio

Meerkerk | Sliedrecht | Veen | Waalwijk | Werkendam-Gorinchem | Zaltbommel