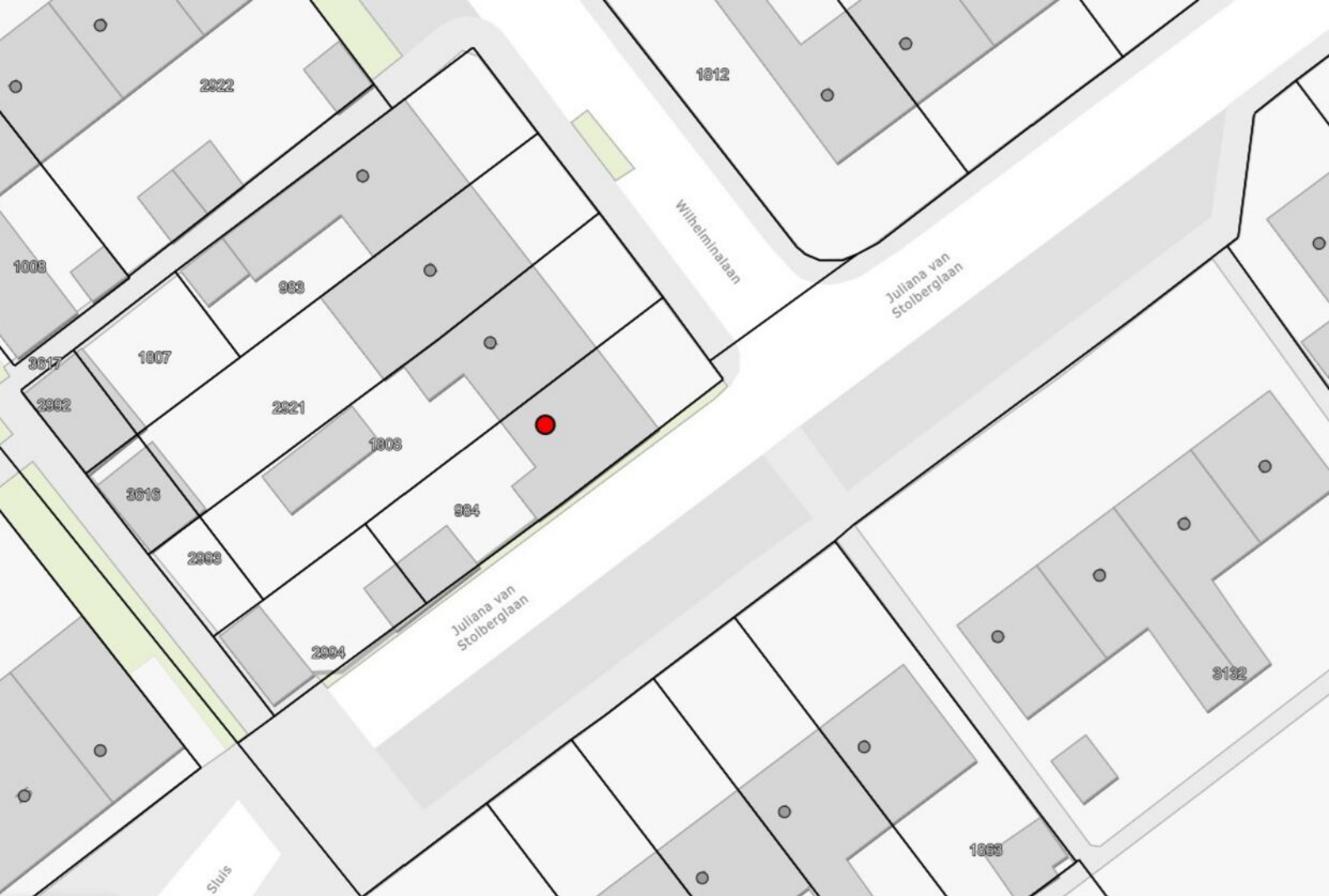


Wilhelminalaan 88

3381 BR GIESSENBURG

Vraagprijs € 399.000 k.k.





Kenmerken van de woning

Type	Eindwoning
Woonoppervlakte	101 m²
Perceeloppervlakte	216 m²
Inhoud	300 m³
Bouwjaar	1966
Tuin	Zonnige en diepe achtertuin op het zuidwesten
Garage	Vrijstaande prefab garage van circa 15 m2, 2 x berging van 7 m2
Verwarming	CV-combiketel Intergas HR CW4 2020
Isolatie	Dakisolatie, grotendeels dubbel glas
	Energie label E

Rustig en kindvriendelijk gelegen met heerlijk ruime tuin op het zonnige zuidwesten, op twee percelen (144 m² en 72 m², totaal 216 m²), met vrijstaande garage, 2 bergingen van ieder 7 m², eindwoning (=hoekwoning zonder strook eigen grond naast de woning), lichte doorzon woning met aangebouwde bijkeuken en 4 slaapkamers

De Wilhelminalaan 88 in Giessenburg is gebouwd omstreeks 1966. Het is sinds die periode bewoond door de eerste eigenaar die er altijd met veel plezier en liefde gewoond hebben. Nu is echter de tijd gekomen om op zoek te gaan naar nieuwe eigenaren.

De woning is een hele mooie kans als je op zoek bent naar een heerlijk diepe zonnige tuin met vrijstaande garage. Wel dient de woning grotendeels gerenoveerd en gemoderniseerd te worden. Hierdoor kun je direct de woning geheel naar eigen stijl en wens verbouwen. In het verleden zijn wel de kozijnen vervangen door hardhouten kozijnen met nagenoeg volledig dubbel glas.

Je woont hier kindvriendelijk en vrij op de hoek aan het einde van de Wilhelminalaan, kruising Juliana van Stolberglaan.

- Bouwjaar 1966
- Zonnige tuin op het zuidwesten
- Diepte tot de garage van circa 18,5 meter
- Voorzien van prefab betonnen garage van circa 15 m²
- Voorzien van twee stenen bergingen, van ieder 7 m², veel bergruimte!
- Eindwoning (= hoekwoning zonder strook eigen grond naast de woning)
- 4 slaapkamers
- Dakisolatie en nagenoeg volledig dubbel glas
- Energie label E
- Woonoppervlakte circa 101 m²
- Externe bergruimte totaal circa 30 m²
- Inhoud circa 300 m³
- Kindvriendelijke ligging
- De woning dient gerenoveerd en gemoderniseerd te worden

BEGANE GROND

Entree / hal

- Hal
- Meterkast
- Trapopgang
- Trapkast
- Kruipluik

Toilet

- Duoblok toilet
- Enkel glas

Woonkamer – circa 24 m²

- Lichte doorzon woonkamer
- Open haard (niet meer in gebruik)
- Zithoek voorzijde / eethoek achterzijde nabij keuken
- Vrij uitzicht richting de Juliana van Stolberglaan
- Toeg naar keuken

BEGANE GROND

Keuken – circa 6 m²

- Koelkast
- Keramische kookplaat
- Spoelbak
- Diverse onder- en bovenkastjes
- Aansluitend bijkeuken

Bijkeuken – circa 4 m²

- Aangebouwde bijkeuken
- Opstelplaats wasmachine, vaatwasser en geiser
- Deur naar achtertuin

1E VERDIEPING

Overloop

- Vaste kast
- Losse trap naar zolder (origine vlizotrap)

Slaapkamer I – circa 11 m²

- Achterzijde
- Vaste kasten

Slaapkamer II – circa 11 m²

- Voorzijde
- Vaste kasten

Slaapkamer III – circa 5 m²

- Achterzijde

Badkamer – circa 3 m²

- Zitbad
- Wastafel
- Radiator
- Raam voor ventilatie

ZOLDER

Voorzolder – circa 6 m²

- Dakraam achterzijde
- CV-ketel
- Nokhoogte circa 2,43 m¹
- Bergruimte onder de schuine kap

Slaapkamer IV – circa 9 m²

- Dakraam achterzijde

TUIN

- Kavel van totaal 216 m², kadaster G 984 (144 m²) en G 2994 (72 m²)
- Achtertuin op het zonnige zuidwesten
- Diepte circa 18,5 meter (tot de garage) x circa 6,10 m breed
- Diepte totale tuin circa 21,8 meter
- Vrijstaande prefab betonnen garage, 2,90 x 5,22 = 15 m²
- 2 x stenen berging van ieder 7 m², met elektra, asbest golfplaten op het dak
- Kindvriendelijke ligging nabij speeltuintje
- Gelegen aan het einde van de Wilhelminalaan / hoek Juliana van Stolberglaan
- Wonen in het gewilde Giessenburg, een fijn dorp met alle voorzieningen

BOUWAARD / KENMERKEN

- Bouwjaar circa 1966
- Traditioneel gebouwd
- Funderingsrisico niet verhoogd (A,B,C,)
- Vloeren: begane grond vloer woonkamer houten balklaag (nu niet te inspecteren, vloerafwerking over luik, vloer voelt niet overal stabiel aan, dient waarschijnlijk hersteld of vervangen te worden door bijvoorbeeld beton), hal en keuken NeHoBo vloer (holle baksteen). Verdiepingsvloeren houten balklagen
- Gevels: gemetselde spouwmuurconstructie. Aanbouw houten delen
- Kozijnen: hardhouten kozijnen met nagenoeg volledig dubbel glas (toilet is enkel glas), kozijnen in het verleden vernieuwd
- Dak: houten kapconstructie met pannen gedekt. Aanbouw bijkeuken dakbedekking
- Plafonds: gipsplaten, zachtboard en kunststof schroten plafonds
- Elektra: stoppen in de meterkast, slimme meters gas en elektra
- Warm water en verwarming: CV-combiketel Intergas CW4 2020. Geiser bijkeuken. Open haard niet meer in gebruik
- Isolatie: eenvoudige piepschuim dakisolatie tegen dakbeschot binnenzijde, dubbel glas
- Energie label E
- Asbest golfplaten dak bergingen
- In de koopovereenkomst zal een asbestclausule en ouderdomsclausule worden opgenomen
- Woonoppervlakte circa 101 m²
- Externe bergruimte circa 30 m² (garage en 2 bergingen)
- Inhoud circa 300 m³



*"Lichte doorzon
woonkamer met open
haard, zithoek aan de
voorzijde, toeg naar
keuken"*









"Keuken en aansluitend de praktische bijkeuken in de aanbouw, hal met trapkast, meterkast en trapopgang"







"Op de 1e verdieping zijn er 3 slaapkamers, slaapkamer I en II met vaste kasten, badkamer met zitbad en wastafel"







*"Van origine vlizotrap
naar zolder, losse trap in
kast gemaakt, ruime
voorzolder en
slaapkamer, dakramen"*







*"Heerlijk diepe en zonnige
tuin op het zuidwesten,
voorzien van 2 bergingen
en een vrijstaande prefab
garage"*









*"Ideaal om over veel
bergruimte te
beschikken, gelegen op
de hoek Wilhelminalaan /
Juliana van Stolberglaan"*

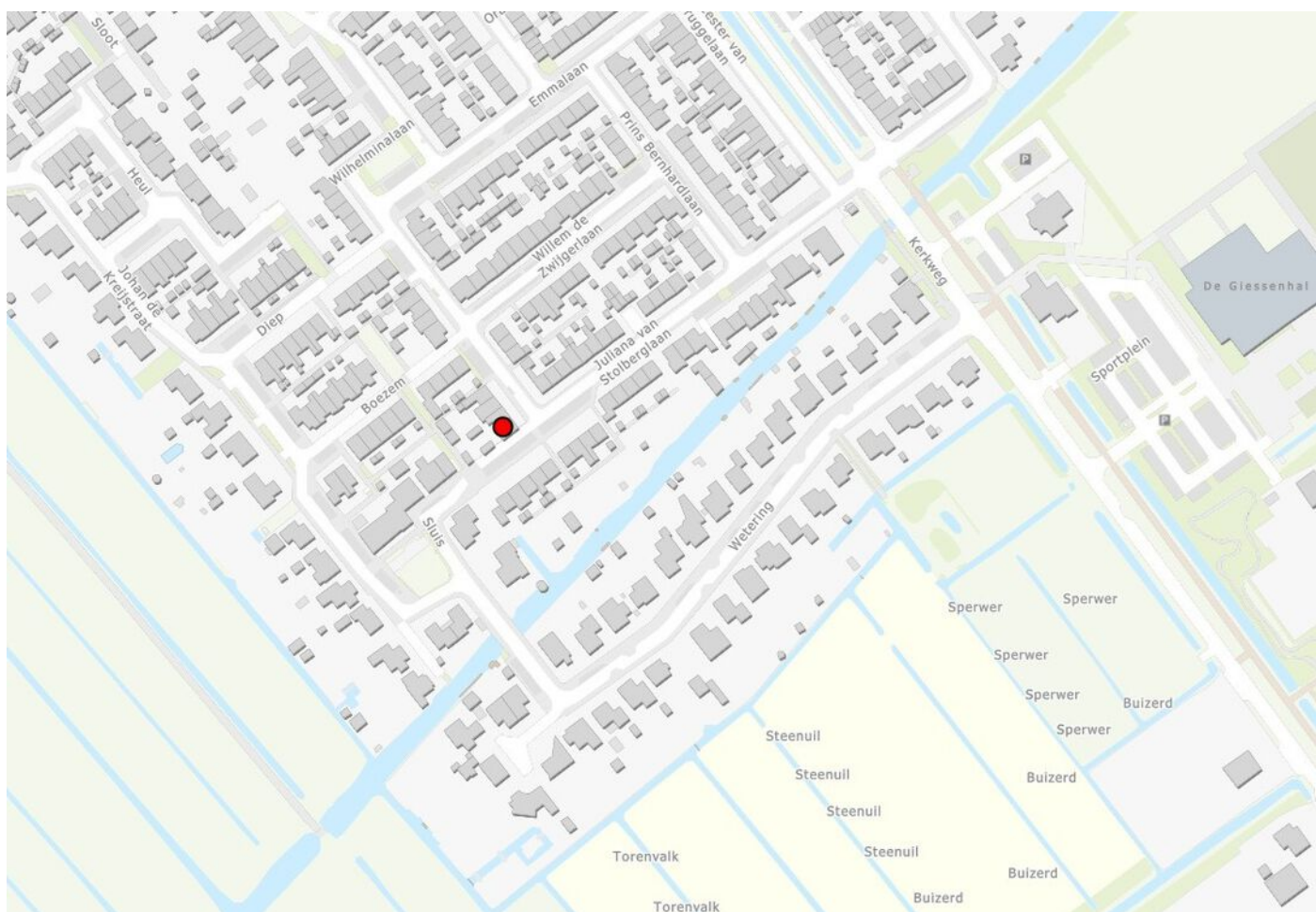
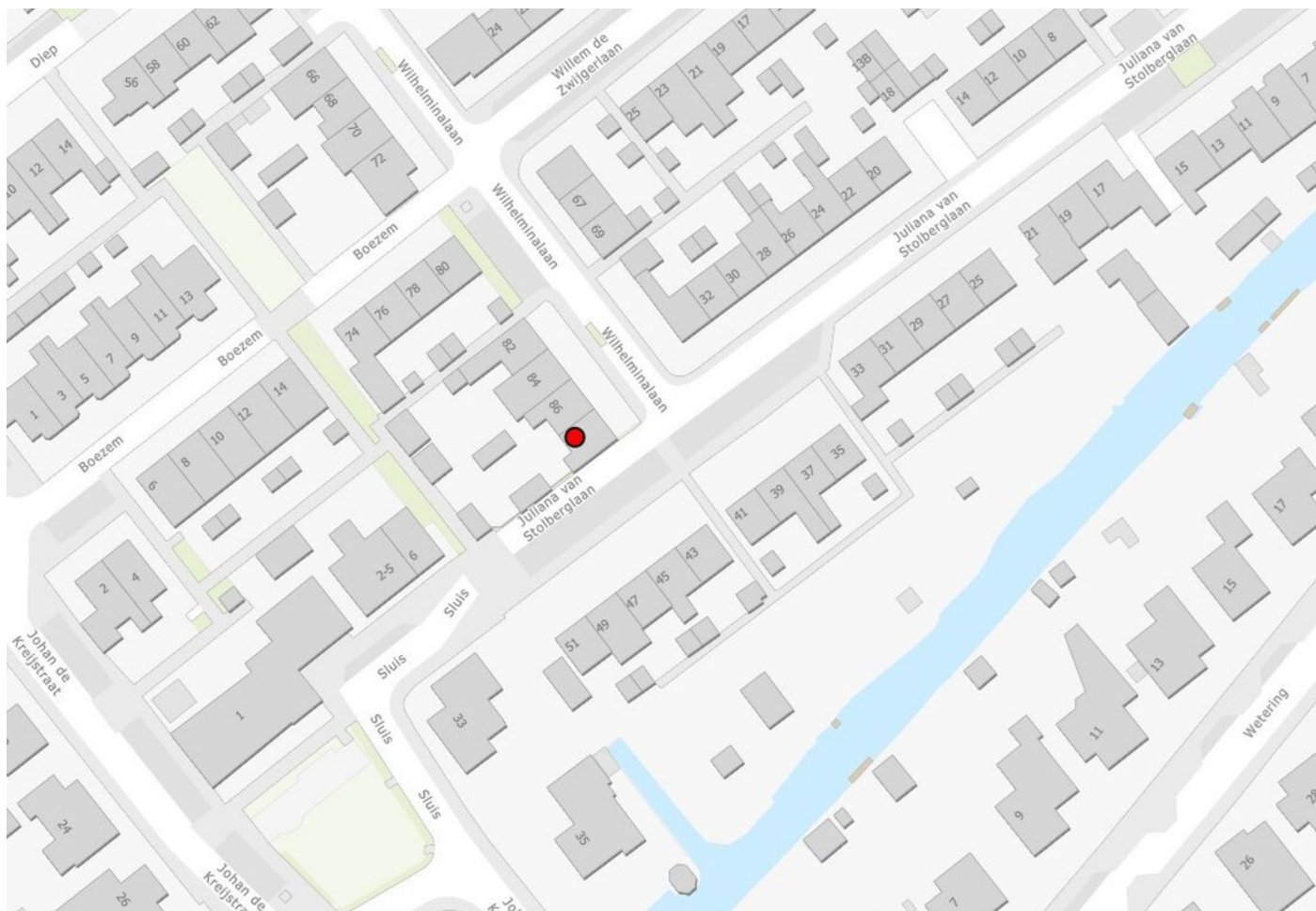




*"Kindvriendelijke ligging
nabij speeltuintje"*







Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Wilhelminalaan 88



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Giessenburg
Sectie G
Perceel 984

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.

kadaster



Plattegrond

Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

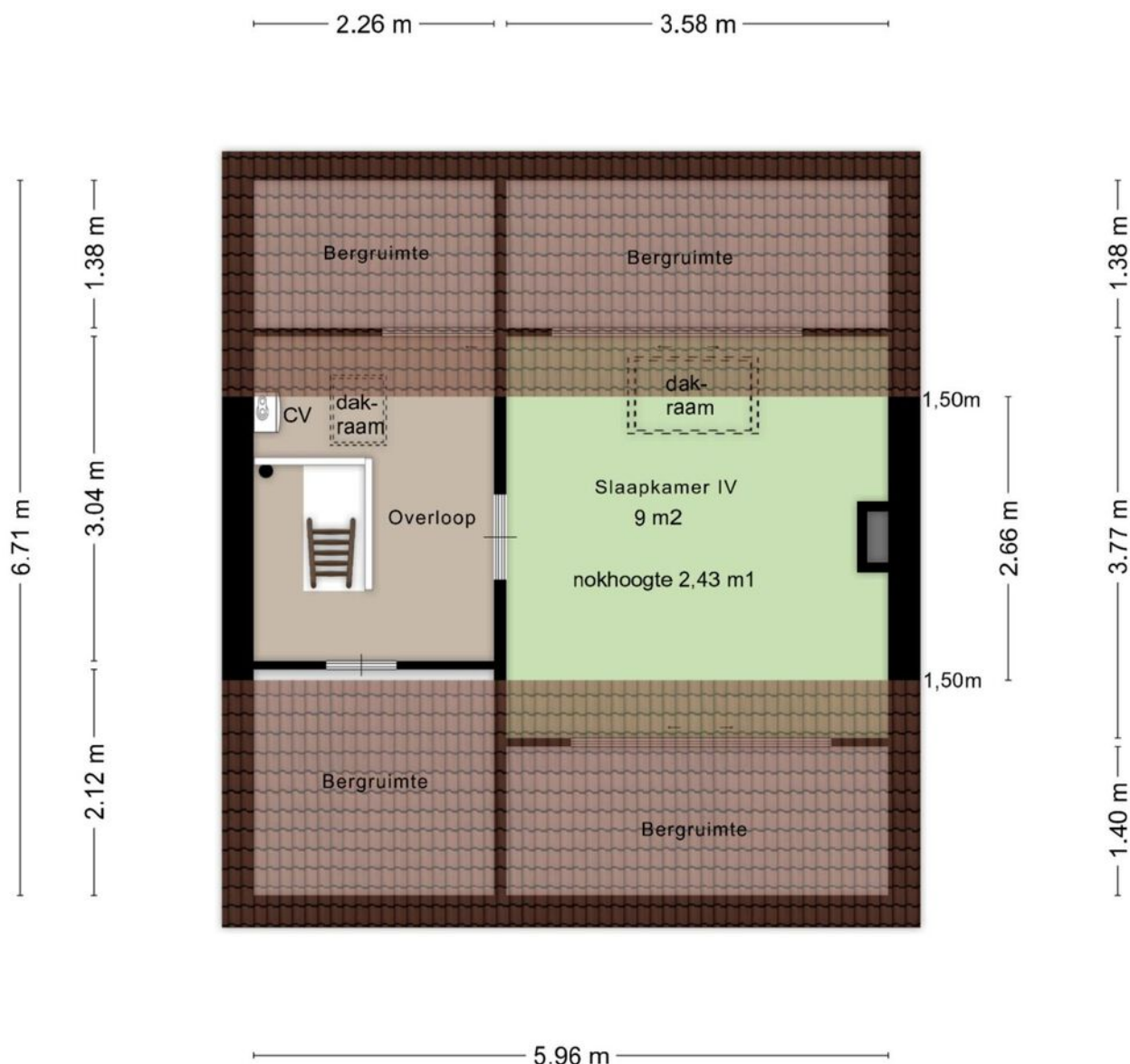
1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

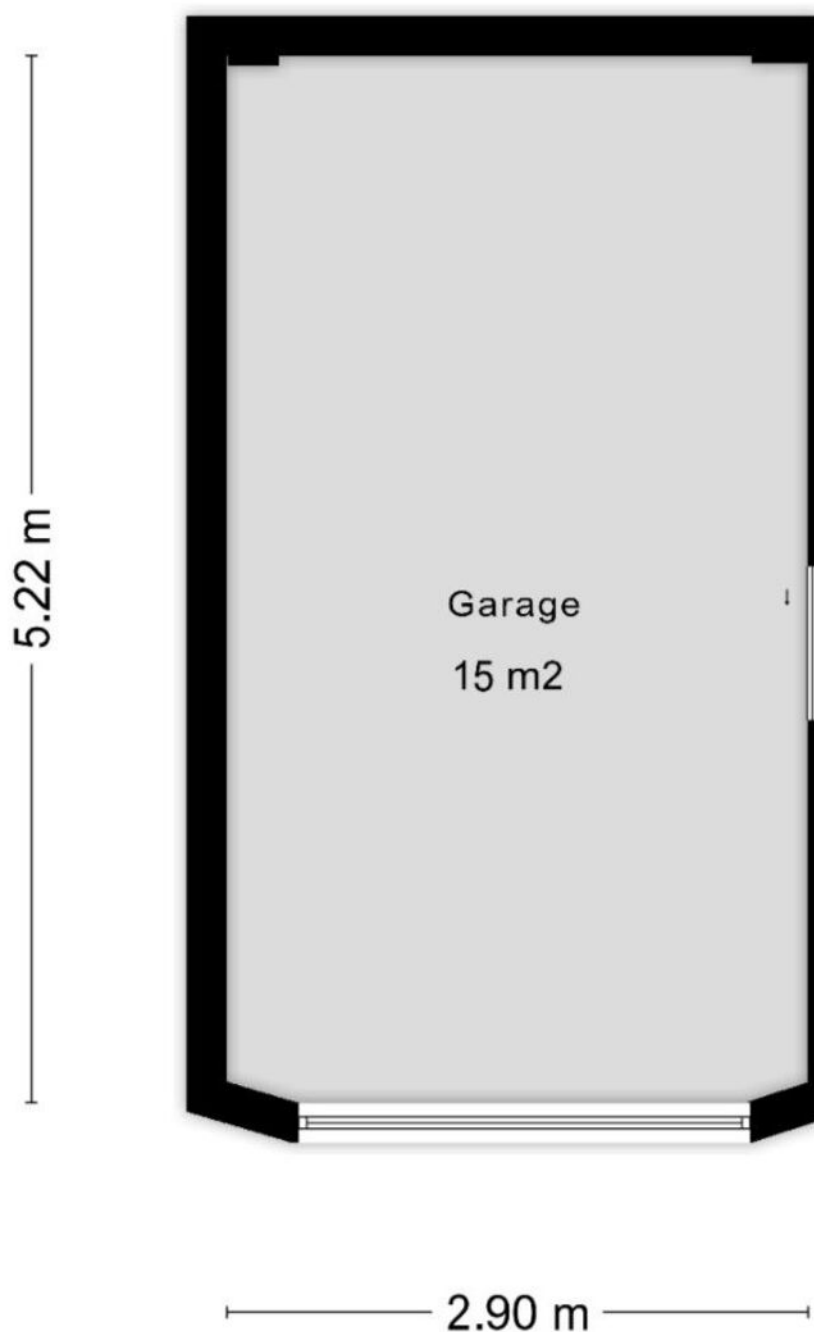
Zolder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

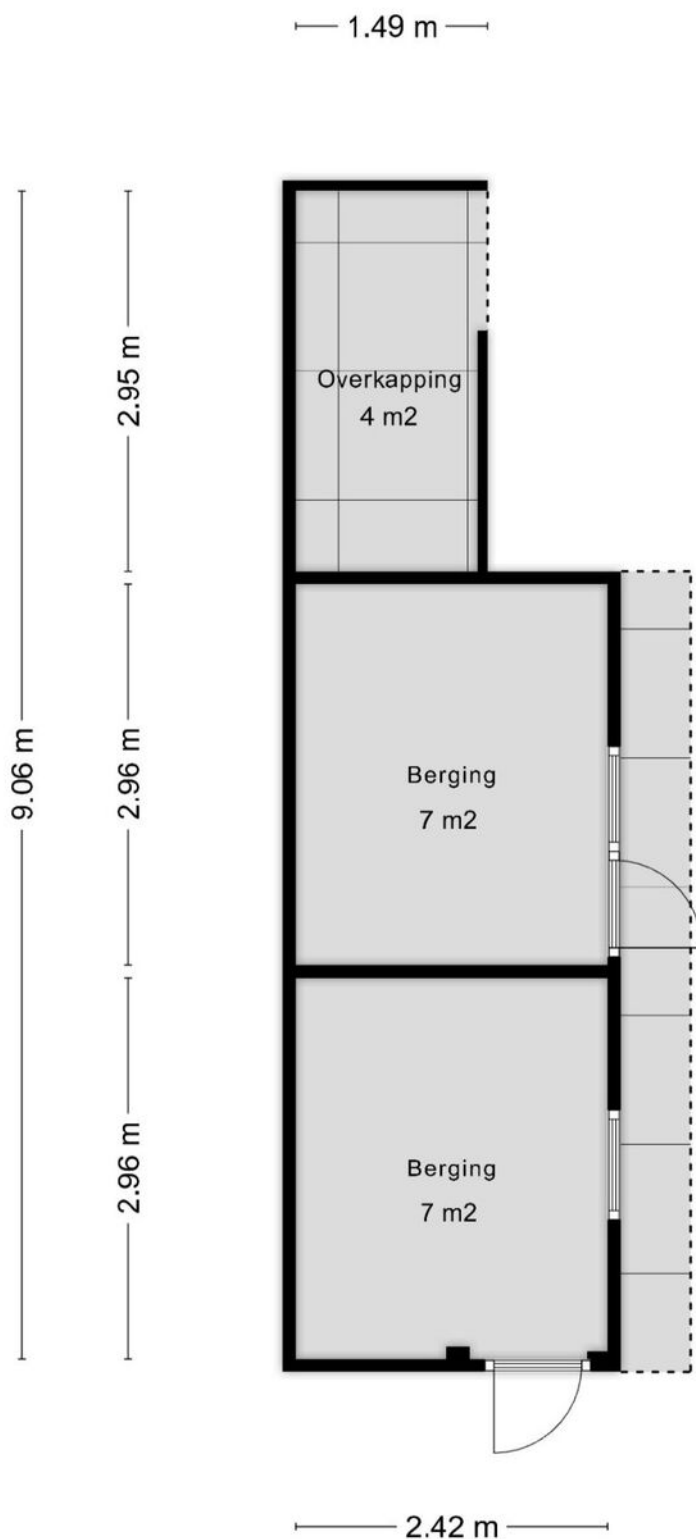
Garage



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

Bergingen



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Ervaren en ondernemende makelaars

Belangrijk bij het verkopen van een woning is dat u kiest voor ervaren, ondernemende makelaars. Wij zijn een team met veel ervaring in het vak.

Jantine Muilwijk (1981) is werkzaam in de makelaardij sinds 2000 en Daniël Overduin (1980) sinds 2004. Wij hebben ieder al meer dan honderden woningen verkocht in uw regio!

Waardebepaling

Indien u de overstap van uw huidige koopwoning naar een toekomstige woning gaat maken, verzorgen wij voor u gratis een waardebepaling van uw huidige woning. Deze waarde kunt u vervolgens gebruiken voor bijvoorbeeld de berekening van uw hypotheek.

Interesse in deze woning?

Neem contact op!

Dorpsstraat 28
3381 AG Giessenburg

t: 0184-654010
e: info@overduinmakelaardij.nl

www.overduinmakelaardij.nl

Beoordeling

9,3

Lokale marktkennis: 9,2
Deskundigheid: 9,3
Service & begeleiding: 9,5
Prijis & kwaliteit: 9,3

Makelaarsbeoordelingen

Onze opdrachtgevers beoordelen ons gemiddeld met maar liefst een 9,3! Een cijfer waar we méér dan trots op kunnen zijn.

" Een sterk en doortastend team! Ze weten waar ze mee bezig zijn, zien de markt en weten daar juist op te reageren. Bedankt Daniel en Jantine, het was fijn om met jullie ons huis te verkopen."

" We zijn vriendelijk en persoonlijk goed geholpen het contact was duidelijk en alles goed geregeld, er werd adequaat en direct gereageerd op biedingen/ onderhandelingen. Goede inschatting van de marktwaarde."

Kijkt u op onze website voor de volledige beoordelingen van al onze opdrachtgevers!





Dorpsstraat 28
Giessenburg

De actieve regiomakelaar van de
Alblasserwaard

T: 0184-654010

E: info@overduinmakelaardij.nl

I: www.overduinmakelaardij.nl

 **OVERDUIN**
MAKELAARDIJ