

## Wetering 4 Giessenburg



**Vraagprijs: € 695.000 k.k.**

**Molenaar|Cové Makelaars B.V.**  
**Marco Molenaar Makelaar o.g.**  
Nieuwland Parc 307  
2952 DD Alblisserdam  
tel: 078 – 89 07 999  
mobiel: 06 – 21 41 16 02  
[info@molenaarcove.nl](mailto:info@molenaarcove.nl)  
[www.molenaarcove.nl](http://www.molenaarcove.nl)

## Wetering 4 te Giessenburg

Schitterende 2-onder-1-kapwoning, gelegen op een prachtige locatie, in een doodlopend straatje en direct aan de Wetering, bouwjaar 1994, voorzien van de modernste techniek, een woonoppervlakte van maar liefst 191 m<sup>2</sup> en een ruim perceel van 365 m<sup>2</sup> eigen grond met parkeergelegenheid voor 2 auto's op eigen grond.

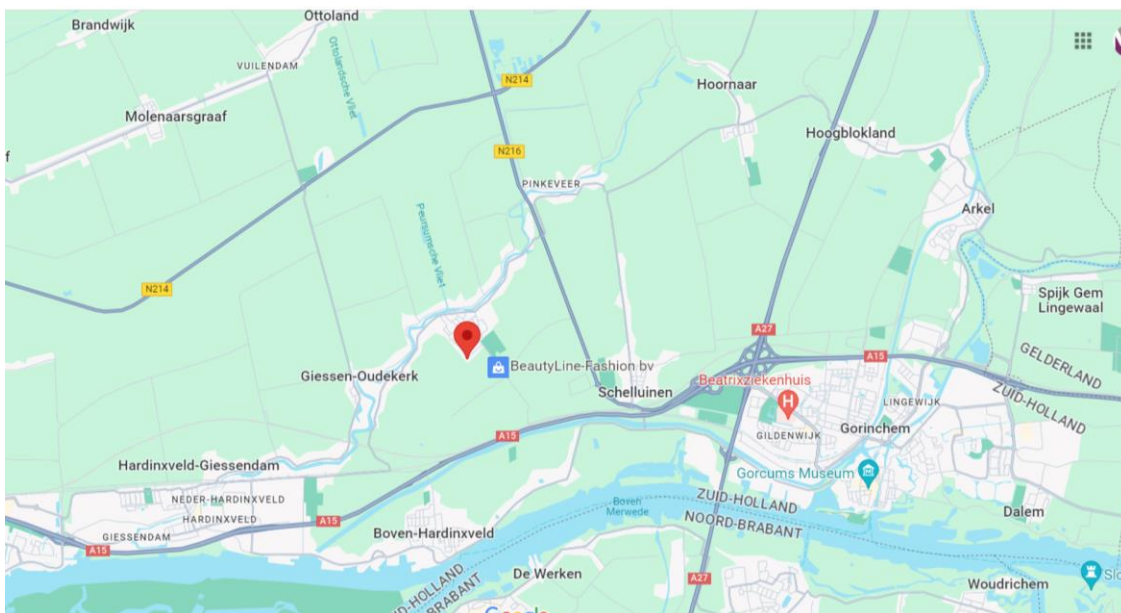
Deze woning beschikt onder meer over een royale uitgebouwde woonkamer met vloerverwarming/koeling, luxe keuken in lichte kleurstelling met diverse inbouwapparatuur, 5 ruime slaapkamers met airconditioning en een luxe badkamer met whirlpool ligbad, inloopdouche met sunshower en een wastafelmeubel.

De riante achtertuin is fraai aangelegd en beschikt onder meer over een houten tuinhuis met rietgedekte kap en veranda, diverse terrassen en een steiger aan de waterzijde. Aan de voorzijde is parkeergelegenheid voor de auto's op eigen grond.

Deze woning heeft een fraaie vormgeving en is gebouwd en afgewerkt met materialen van hoogwaardige kwaliteit. De woning is voorzien van een warmtepompinstallatie en zonneboiler, 37 zonnepanelen en 2 zonnecollectoren en is zeer energiezuinig en natuurlijk volledig geïsoleerd. De begane grond is geheel voorzien van slangen die in de winter verwarmen en in de zomer via de warmtepomp ook koelen.

De woning is fraai gelegen, aan de rand van het dorpje Giessenburg, in een doodlopende straat, direct aan de Wetering, nabij een supermarkt, openbaar vervoer, scholen, speeltuintjes, sportverenigingen, een partycentrum en uitvalswegen A15 richting Rotterdam en Nijmegen en de A27 richting Utrecht en Breda. Binnen circa 7 autominuten staat u in Gorinchem.

**Deze woning is beslist een bezichtiging waard !**



**Schitterende 2-onder-1-kapwoning, direct aan de Wetering, gelegen in een doodlopend straatje.**

**Oprit:**

Ruime oprit met parkeerruimte voor de deur en voorzien van een laadpaal (EV-box, 11 kw).



**Begane grond:**

De gehele begane grond inclusief de voormalige garage, beschikt over een tegelvloer met vloerverwarming/koeling, de wanden zijn voorzien van spachtelputz en de plafonds zijn gestuukt en geschuurd.

**Entree:**

De entree (3,88 x 2,71 biedt toegang tot de voormalige garage, woonkamer en het toilet. In de entree is tevens de vernieuwde en uitgebreide meterkast met 15 groepen, 4 aardlekschakelaars, 3 kracht groepen en een SMA smart home manager. Ook bevindt zich hier de trap naar de eerste verdieping.



**Toilet:**

Toiletruimte met hangend toilet en volledig betegeld. Tevens is het toilet voorzien van mechanische ventilatie.



**Voormalige garage:**

De voormalige garage (8,46 x 3,68 / 2,98) is omgebouwd naar praktische ruimte met barretje, grote schuifwandenkast, de opstelling van de warmtepompinstallatie, de aansluiting voor de wasmachine en droger, gootsteen en biedt veel bergruimte en een steektrap naar de bergzolder. Deze ruimte biedt toegang tot zowel de achtertuin als de voortuin.

De bergzolder (3,00 x 3,00) is voorzien van een Velux dakraam en de omvormers voor de zonnepanelen.



**Woonkamer:**

Royale uitgebouwde woonkamer met halfopen keuken met veel lichtinval door de vele ramen. Tevens is de woonkamer voorzien van een gashaard en biedt de woonkamer toegang tot de open keuken.



**Keuken:**

Luxe L-vormige keuken (5,37 x 2,40) in lichte kleurstelling met natuurstenen aanrechtblad en voorzien van luxe inbouwapparatuur, zoals een combi oven/magnetron, inductie kookplaat, afzuigkap, koelkast, Quooker en een vaatwasser. Daarnaast beschikt de keuken over veel kastruimte.



### **Eerste verdieping:**

De ruime overloop biedt toegang tot de slaapkamers, de luxe badkamer, een tweede toiletruimte en de vaste trap naar de 2<sup>de</sup> verdieping.

### **Tweede toilet:**

De toiletruimte met hangend toilet is volledig betegeld in lichte kleurstelling.



### **Slaapkamers:**

Slaapkamer 1 (5,38 x 3,51), is gelegen aan de achterzijde van de woning en is voorzien van airconditioning, radiator, inbouwkast en een praktische schuifwandenkast met grote spiegel. Deze slaapkamer heeft een doorloop naar de (baby)kamer (slaapkamer 3) en geeft tevens toegang tot een balkon. De kamer is afgewerkt met hoogwaardige houten vloerdelen.

### **Balkon:**

Het balkon (4,75 x 1,70) is gelegen aan de achterzijde.



Slaapkamer 2 (4,63 x 2,50), gelegen aan de voorzijde van de woning en voorzien van een hoogwaardige houten vloerdelen, airconditioning, radiator en inbouwkast.

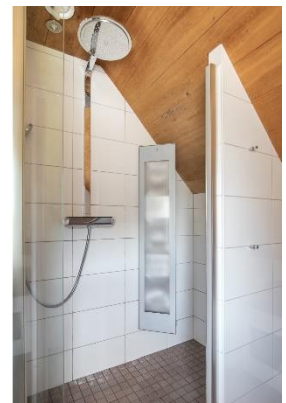
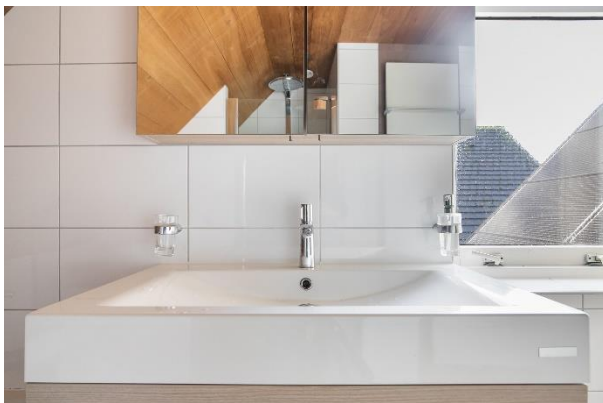


Slaapkamer 3 (3,08 x 2,98), gelegen aan de voorzijde van de woning en eveneens voorzien van een houten vloer, airconditioning en radiator. De kamer beschikt tevens over extra bergruimte achter de knieschotten.



### Badkamer:

De luxe badkamer is voorzien van whirlpool ligbad met thermostaatkraan, ruime inloopdouche met sunshower, regendouche en thermostaatkraan en een wastafelmeubel met spiegelkast, lade en 2 losse kasten. De badkamer is volledig betegeld.



**Tweede verdieping:**

Middels een vaste open trap bereikt u de tweede verdieping met overloop en toegang tot 2 slaapkamers. De overloop biedt plaats aan de Warmte-Terug-Win-unit, wastafel en de zonneboiler en warmwateropslagbuffer.



Slaapkamer 4 (5,37 x 2,55/1,93), gelegen aan de achterzijde, voorzien van Velux dakraam, bergruimte achter de knieschotten en airconditioning.



Slaapkamer 5 (2,31 x 2,20), gelegen aan de voorzijde, voorzien van Velux dakraam, airconditioning, bergruimte achter de knieschotten en een vlizotrap naar de bergzolder in de nok van het huis.
















**Tuin:**

Heerlijke achtertuin, direct grenzend aan de Wetering. 's Zomers vissen of varen met een bootje en 's winters schaatsen, het kan hier allemaal! De tuin beschikt onder meer over diverse terrassen, gazon, beplanting, steiger, zij-uitgang en een fraaie rietgedekte schuur met veranda.



**Overige:**

-  Betonnen constructievloeren;
-  Volledig geïsoleerd;
-  Verwarming middels warmtepompinstallatie (Stiebel Eltron, 2019);
-  Warm water middels warmtepompinstallatie en zonneboiler (Nefit, 2019);
-  Balansventilatie middels Warmte-Terug-Win-unit (Duco, 2019);
-  37 zonnepanelen (2018) incl. 3 stuks SMA Sunny Boy omvormers aangesloten op 3 stuks aparte aardlekautomaten;
-  Glas-Glas Solarwatt;
-  De woning wordt geheel gasloos verwarmd en is hiermee op haar toekomst voorbereid;
-  Vloerverwarming én koeling op de begane grond;
-  Airconditioning op alle slaapkamers;
-  Aanvaarding; in overleg

## Bijzonderheden

Vraagprijs	€ 695.000 k.k.
Ligging	Giessenburg aan de Wetering
Soort bouw	Bestaande bouw, 1994
Soort object	Twee-onder-een-kap woning
Eigen grond	Ja
Perceeloppervlakte	365 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	191 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	± 14 m <sup>2</sup>
Slaapkamers	5 slaapkamers van respectievelijk 22 m <sup>2</sup> , 12 m <sup>2</sup> , 9 m <sup>2</sup> , 10 m <sup>2</sup> en 6 m <sup>2</sup>
Badkamer	Voorzien van whirlpool ligbad, inloopdouche met sunshower en wastafelmeubel.
Verwarming	Warmtepomp-installatie, zonneboiler, ( 2019)
Warmwater	Zonneboiler met 2 stuks collectoren en back-up van de warmtepompinstallatie

## Plattegrond

Begane grond:



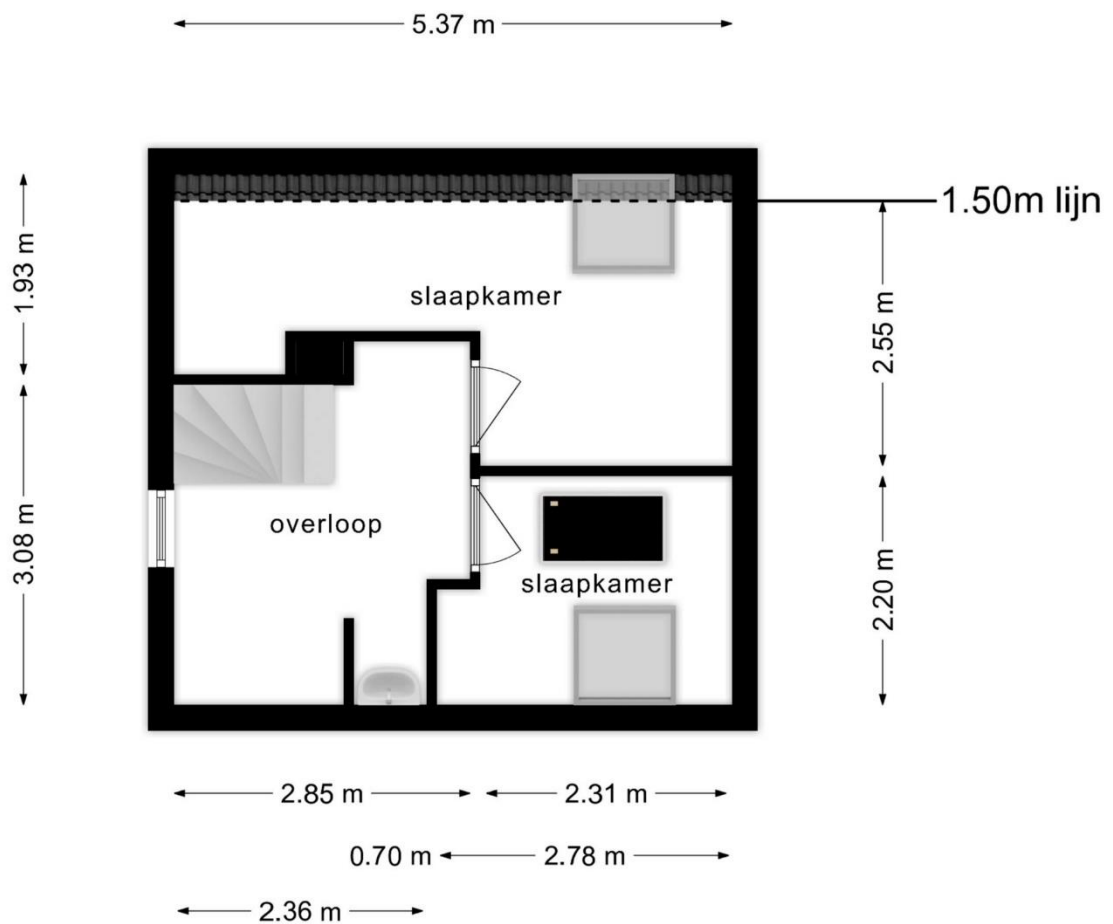
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

**Eerste verdieping:**



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

**Tweede verdieping:**



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

## **Toelichting bij het kopen van een woning:**

**De aankoop van een woning is een belangrijke gebeurtenis in uw leven. Molenaar|Cové Makelaars weet dit als geen ander en wij vinden het belangrijk om u goed te informeren. Daarom bieden wij u deze toelichting aan met de meest gestelde vragen over het kopen van een woning. Mocht u een van onze makelaars persoonlijk een vraag willen stellen dan zijn wij u uiteraard ook graag van dienst.**

### **Voorbehouden**

Indeling en maten zijn slechts indicatief en kunnen afwijken van de feitelijke situatie. Deze brochure is met zorg samengesteld en gebaseerd op door ons verkregen informatie. Ten aanzien van de onjuistheid, onvolledigheid dan wel de gevolgen daarvan kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden. De objectinformatie is geheel vrijblijvend en geldt slechts als uitnodiging om in onderhandeling te treden. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

### **Verkopend makelaar**

Als een verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan dient hij of zij zelf met de makelaar af te rekenen voor deze dienst (de zgn. makelaarscourtage) en niet de koper. Molenaar|Cové Makelaars behartigt in deze (potentiële) transactie dus de belangen van de verkoper en niet die van de koper. Wij adviseren u derhalve om een eigen makelaar in te schakelen.

### **Mededelingsplicht**

De verkoper is verplicht om gebreken, bijzondere omstandigheden, bodemvervuiling, planologische ontwikkelingen en eventueel andere relevante zaken - voor zover bij hem of haar bekend - te melden aan de koper. De verkoper kan in bepaalde gevallen (zie hieronder) uitsluitingclausules in de koopakte laten opnemen, zoals een bodem-, asbest-, ouderdoms- en zelfbewoningclausule.

### **Onderzoeksplicht**

Als koper heeft u een wettelijke onderzoeksplicht. U mag als koper niet altijd blindelings afgaan op de verkregen informatie. U dient zich bijvoorbeeld op de hoogte te stellen van het geldende bestemmingsplan. Wilt u dus iets weten over de bestemming en/of u daar (van overheidswege) verandering in aan mag brengen, of wilt u inzicht hebben in de bouwkundige staat of de waarde van de woning, dan zult u dit zelf moeten (laten) onderzoeken.

### **Bouwkundige keuring**

Indien u twijfelt over de bouwkundige staat dan wel mededelingen van de verkoper wilt (laten) onderzoeken of gewoon inzicht wilt verkrijgen in de kwaliteit van de woning en de te verwachten kosten van onderhoud, dan adviseren wij u een bouwkundige keuring te laten uitvoeren. Dit kan voorafgaand aan de onderhandelingen, maar ook als ontbindende voorwaarde worden opgenomen in de koopakte.

### **Bodemclausule**

Als u van plan bent een woning te kopen doet u er verstandig aan uit te zoeken of de bodem verontreinigd is en of er eventueel gesaneerd is of moet worden. In de koopakte is een clausule opgenomen over de mogelijke aanwezigheid van ondergrondse tanks en bodemverontreiniging (de bodemclausule). Zowel kopers als verkopers zijn vaak niet goed op de hoogte van de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging en zijn zich ook niet bewust van de consequenties hiervan. Volgens de wet is de koper verplicht uit te zoeken of er verontreiniging aanwezig is en is de verkoper verplicht de koper te informeren over aanwezige verontreiniging (voor zover bij hem of haar bekend). Als er niets bekend is bij de verkoper of de gemeente over het perceel, is dat geen garantie dat er geen verontreiniging is. De gemeente heeft veelal alleen informatie over percelen waar ooit onderzoek is gedaan naar de kwaliteit van de bodem. Voor (historische) informatie met betrekking tot mogelijke verontreiniging kunt u terecht bij het Kadaster of de gemeente.

### **Ouderdomsclausule**

Bij oude woningen zal in de koopakte een artikel worden opgenomen waarin de koper verklaart ermee bekend te zijn dat de woning een bepaalde ouderdom heeft en dat de koper ten aanzien van de kwaliteit van het woonobject derhalve minder hoge eisen kan stellen dan aan een nieuwe woning. De verkoper staat - behoudens door hem of haar afgegeven garanties - niet in voor de kwaliteit van bepaalde onderdelen van de woning. Denk hierbij aan gevels, dak, fundering, leidingen, riolen, installaties, elektra, ongedierte en schimmels. Ook behelst deze clausule dat (eventueel aanwezige) bouwkundige gebreken geacht worden niet belemmerend te werken op het woongebruik.

### **Asbestclausule**


Bij woningen, die gebouwd zijn vóór 1993, zal in de koopakte een artikel worden opgenomen waarin de koper de verkoper vrijwaart voor eventuele aanwezigheid van asbesthoudende stoffen.

### **Zelfbewoningclausule**

Bij bijvoorbeeld een nalatenschap of een verhuursituatie zal in de koopakte een artikel worden opgenomen waarin de verkoper verklaart dat hij of zij de woning (recentelijk) niet zelf heeft gebruikt dan wel bewoond. De verkoper kan in dat geval de koper niet of niet voldoende informeren over eigenschappen van, dan wel gebreken aan de onroerende zaak waarvan verkoper wel op de hoogte zou zijn geweest als deze de woning zelf feitelijk had gebruikt dan wel bewoond.

 **Wanneer ben ik in onderhandeling?**

U bent pas in onderhandeling als de verkoper, via zijn of haar makelaar, reageert op uw bod. Met andere woorden: als de verkoper een tegenbod doet. U bent dus niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft, dat hij of zij uw bod met de verkoper zal overleggen.

 **Als ik de eerste ben die een bod uitbreng, moet de makelaar dan ook als eerste met mij in onderhandeling gaan?**

Nee, de verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure, maar heeft wel de verplichting u daarover te informeren als u daarom vraagt. Doet de makelaar u een toezegging tijdens het onderhandelingsproces, dan dient hij of zij deze na te komen. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden, dat u twee dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod en/of om beter inzicht te krijgen in uw financiering. De makelaar mag in de tussentijd dan niet met een andere partij in onderhandeling gaan.

 **Word ik koper als ik de vraagprijs bied?**

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft in een vonnis bepaald, dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of een woningmagazine biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog steeds beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat er een tegenbod komt.

 **Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?**

Dat mag. Een van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden, die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, vanzelfsprekend in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient de makelaar eerst eventuele gedane toezeggingen na te komen. Er kan bijvoorbeeld gekozen worden voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod schriftelijk uit te brengen.

 **Kan de verkoper de vraagprijs van een woonobject tijdens de onderhandelingen wijzigen?**

Ja, zoals eerder vermeld is een vraagprijs een uitnodiging tot het doen van een bod en kan de verkoper besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens de onderhandelingen doen partijen vaak over en weer biedingen. Indien er nog geen sprake is van onderlinge aanvaarding, kan de verkoper zelfs in deze fase ineens besluiten om zijn of haar tegenbod weer te verhogen en u als koper om uw bod te verlagen.

 **Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen terwijl ik in onderhandeling ben?**

Ja, een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Wel dient een makelaar bij bezichtigingen aan belangstellenden te laten weten, dat hij of zij „onder bod“ is. Een geïnteresseerde mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandelingen met u beëindigd zijn. De makelaar zal in dat geval uiteraard geen mededelingen doen over de hoogte van uw bieding(en).

 **Wanneer komt de koop tot stand?**

Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkoper een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Andersom is dat ook het geval. Voorwaarde is dat u en de verkoper overeenstemming krijgen over de belangrijkste zaken bij de koop, zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten u en de verkoper het eens worden, dan is er pas sprake van een overeenkomst. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit „onder voorbehoud financiering“ is.

 **Koopakte en notaris**

Binnen een week ná overeenstemming wordt de koopakte (in de volksmond „het voorlopig koopcontract“ genoemd) ondertekend, waarin de door verkoper en koper gemaakte afspraken schriftelijk worden vastgelegd. In tegenstelling tot andere regio's vindt in Amsterdam en omgeving het ondertekenen van de koopakte plaats bij een door koper aan te wijzen notaris, dan wel bij een door verkoper aangewezen vaste notaris (in verkoopbrochure dan uitdrukkelijk vermeld).

 **Kosten koper**

Voor rekening van u als koper komt de zgn. overdrachtbelasting, die de overheid „oplegt“ bij de koop van een woning. Daarbovenop komen de kosten van de notaris voor het opmaken van de koop-, leverings- en hypotheekakte en het inschrijven daarvan in de registers.

 **Waarborgsom/bankgarantie**



Binnen uiterlijk één week na de in de koopakte gestelde datum van de ontbindende voorwaarde van financiering dient u - dan wel uw hypotheekadviseur/bank namens u - een 10% zekerheidsstelling af te geven bij de notaris (dit gebeurt meestal in de vorm van een bankgarantie).

 **Het VBO Makelaar-lidmaatschap, een kwaliteitskeurmerk**

Molenaar|Cové Makelaars is aangesloten bij brancheorganisatie "VBO Makelaar". Hiermee weet u dat ons kantoor aan de strengste eisen voldoet. Kiezen voor een VBO-Makelaar betekent kiezen voor flexibiliteit, klantvriendelijkheid, deskundigheid en kwaliteit. Makelaars, die lid willen worden en blijven van deze vereniging, moeten een vakdiploma hebben en – onder andere door middel van permanente educatie – regelmatig aantonen, dat zij aan de gestelde kwaliteitseisen voldoen. Ook zijn wij gehouden aan een gedragscode en een onafhankelijke geschillenregeling. En voor uw zekerheid zijn wij verplicht verzekerd tegen eventuele beroepsfouten. VBO is opgericht in 1985 en gevestigd in Nootdorp.

 **Tot slot**

Stel dat de nu door u bezichtigde woning niet aan uw wensen en eisen voldoet, dan blijft u waarschijnlijk op zoek naar het huis van uw dromen. Indien u daarbij nog geen gebruik maakt van de diensten van een aankopende makelaar, is het wellicht raadzaam om ons kantoor daarvoor in de arm te nemen. Samen met u zetten wij de uitgangspunten op een rij om een optimaal beeld te krijgen van uw woonwensen. Vervolgens gaan wij gericht voor u zoeken. Bij serieuze belangstelling voor een woning zullen wij in overleg met u de onderhandelingen voeren en proberen de transactie te sluiten onder de voor u meest gunstige condities. Uiteraard begeleiden wij u tevens bij de notariële afwikkeling. De mogelijkheden zouden wij graag in een persoonlijk gesprek willen toelichten en u kunt daarvoor - uiteraard geheel vrijblijvend - een afspraak maken met ons kantoor.



Ga via de QR-code direct naar [www.molenaarcove.nl](http://www.molenaarcove.nl) voor meer informatie

