



Vraagprijs € 389.000 K.K.

Hogelandstraat 6

Giessen

 www.dmva.nl • info@dmva.nl • 0183 30 70 40



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Twee-onder-een-kap met garage op groot perceel van zo'n 350 m² met o.a. levensloopbestendige mogelijkheden.

Woonoppervlakte	99m²
Perceeloppervlakte	345m²
Inhoud	360m³
Bouwjaar	1954
Aantal slaapkamers	3
Totaal aantal kamers	4
Energie label	C
Isolatievormen	dak-, muur-, en vloerisolatie, dubbelglas
Soort verwarming	cv-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Type CV ketel	Remeha, 2023

Heb je vragen?

De gegevens van onze vestigingen zijn te vinden op de achterkant van deze brochure.



Het hele verhaal

Twee-onder-een-kap met verrassend veel ruimte, groen én mogelijkheden!

Op een heerlijk rustig plekje aan de Hogelandstraat in het gezellige Giessen staat deze keurige twee-onder-een-kapwoning met garage. En niet zomaar eentje! Dit is er één waar je blij van wordt – met een royale tuin, verrassend veel binnenruimte én talloze mogelijkheden voor nu en later. Laten we beginnen met het perceel: een riant kavel van maar liefst 345 m². En dat zie je terug in de tuin. Groen, bloemen, ruimte, privacy én een zonnige ligging op het zuiden – de ideale plek voor tuinliefhebbers, zonzonbidders en mensen met groene vingers. Of met groene ambities. Alles aan deze tuin ademt liefde en aandacht uit. En geloof ons: een plek waar je zó graag buiten zit, vind je niet op elke straathoek.

Binnen is het ook feest.

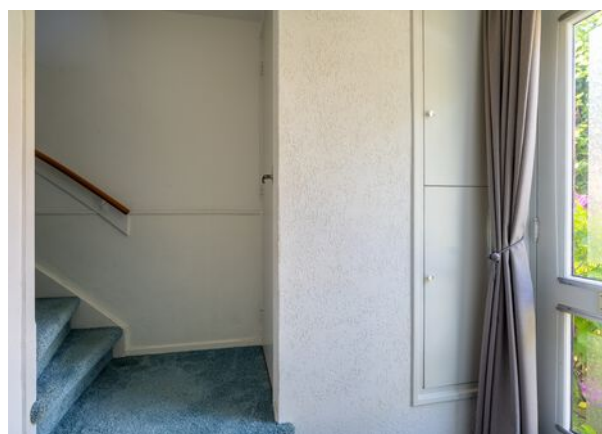
In het verleden is de woning beneden flink uitgebouwd. Het resultaat? Een enorme leefruimte met een ruime woonkamer én een grote woonkeuken waar je met gemak een lange eettafel kwijt kunt. Denk aan avonden met vrienden, uitgebreid tafelen met familie of gewoon lekker de ruimte hebben voor jezelf – hier kan het allemaal. De woonkamer ligt aan de voorzijde en wordt heerlijk licht dankzij het grote raam. Aan de achterzijde is de riant keuken te vinden, voorzien van een keurige opstelling en ruimte genoeg voor een flinke eethoek. Via de openslaande deuren loop je zó de tuin in – ideaal voor wie binnen en buiten graag met elkaar verbindt. Achter de keuken ligt een praktische bijkeuken, slim weggewerkt en voorzien van aansluitingen voor de wasmachine en droger. De cv-ketel (nieuw, uit 2023) staat hier ook uit het zicht. En alsof dat nog niet genoeg is, vind je hier beneden ook een tweede badkamer. Handig, zeker als je later misschien gelijkvloers wilt wonen – of gewoon geen zin hebt om altijd naar boven te moeten.

Slapen en baden – boven én beneden mogelijk!

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers aanwezig. De hoofdslaapkamer heeft zelfs een eigen badkamer, compleet met toilet, douche en wastafel. Geen ochtendstress dus! De tweede badkamer – beneden – is ook van alle gemakken voorzien: een ligbad, douche, zwevend toilet en een wastafel met bijpassend meubel. Wil je liever beneden slapen? Ook dat kan. De garage, die direct aan het huis vastzit, is eenvoudig bij de woning te betrekken en te verbouwen tot slaapkamer. Daarmee maak je van dit huis een levensloopbestendige woning. Handig voor later, of gewoon fijn voor nu.

Buitenleven & Locatie – groen, zon én gemak!

De tuin is, zoals gezegd, een plaatje. Voor én achter is alles keurig aangelegd en onderhouden. Aan de voorzijde ligt een royale oprit waar je met gemak meerdere auto's kwijt kunt. De achtertuin is ingericht als siertuin met meerdere terrassen. Dankzij de ligging op het zuiden zit je bijna altijd goed – of je nu wilt zonnebaden, barbecueën of gewoon in alle rust een kop koffie wilt drinken. Achter in de tuin staat nog een transformatorhuisje. Klinkt spannend, maar je hebt er werkelijk geen last van. Sterker nog, je zou bijna vergeten dat het er staat. Er komt zelden iemand, en het is keurig weggewerkt tussen het groen. De ligging is prettig: een rustige woonomgeving met alle voorzieningen in de buurt. Winkels, scholen, sportverenigingen – alles op korte afstand. En via de A27 ben je zó onderweg richting Gorinchem, Breda of de Randstad.



Wonen



Koken





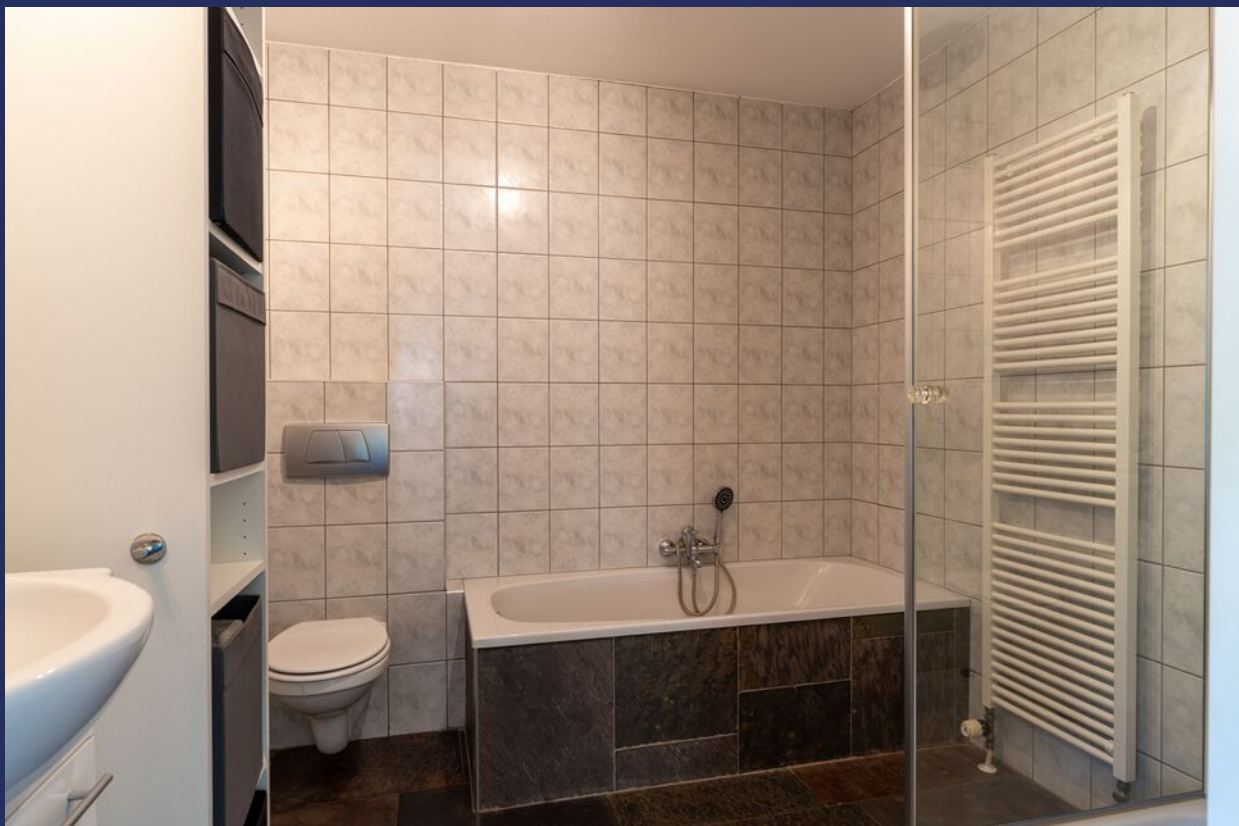
Voordelen

- 2/1 kapwoning met garage
- Royale kavel
- Grote woonkamer en keuken
- 3 slaapkamers en 2 badkamers
- Vloerverwarming op begane grond
- Heerlijke zonnige tuin op het zuiden
- Rustige ligging dichtbij voorzieningen





Baden

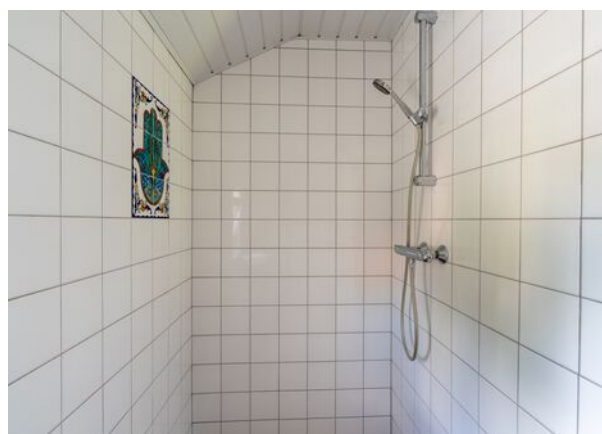




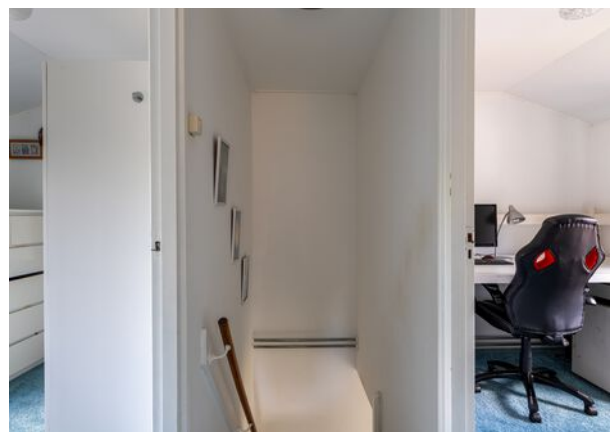
Slapen



Baden



Slapen



Buitenleven





In een **groene** omgeving



Bijzonderheden

- Traditioneel gebouwde woning uit 1954. De uitbouw is houtskeletbouw. De woning is voorzien van dak-, muur- en vloerisolatie. De cv betreft een Remeha uit 2023. Energielabel C. Het platte dak is gezien de leeftijd, lekkages e.d. afgeschreven en dient te worden vervangen. (kosten indicatie circa € 5000 / € 10.000) Voor verdere details, bijzonderheden etc. zie vragenlijst.
- Gewenste opleveringsdatum 8 december 2025.
- Gezien het bouwjaar zal er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen. Hierin staat vermeld dat je als koper verklaard bekend te zijn met het feit dat de woning ouder is en dat de eisen die je aan de bouwkwaliiteit mag stellen aanzienlijk lager liggen dan die van nieuwere woningen.
- Er zijn enkele erfdienstbaarheden van toepassing (o.a. recht van overpad m.b.t. transformator huisje) zie laatste akte van levering. Voor vragenlijst, laatste akte van levering, aanvullende documenten etc. zie dataroom van Eerlijk Bieden, toegankelijk doormiddel van scan QR-code.
- In de koopakte zal een waarborgsom c.q. bankgarantie van 10% van de koopprijs worden gesteld te voldoen door de koper binnen 6 tot 8 weken na het tot stand komen van de koopovereenkomst. Als je een hypotheek nodig hebt dan kan jouw financieel adviseur dit ook regelen.
- We hebben deze brochure met grote zorg samengesteld maar een foutje sluipt er soms zomaar in. Dat is de reden dat wij expliciet vermelden dat je geen rechten kunt ontfen aan eventuele fouten of onvolledigheden. Onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en de informatie die wij jou geven ontslaat je niet van jouw onderzoek plicht.

Plattegrond

Begane grond



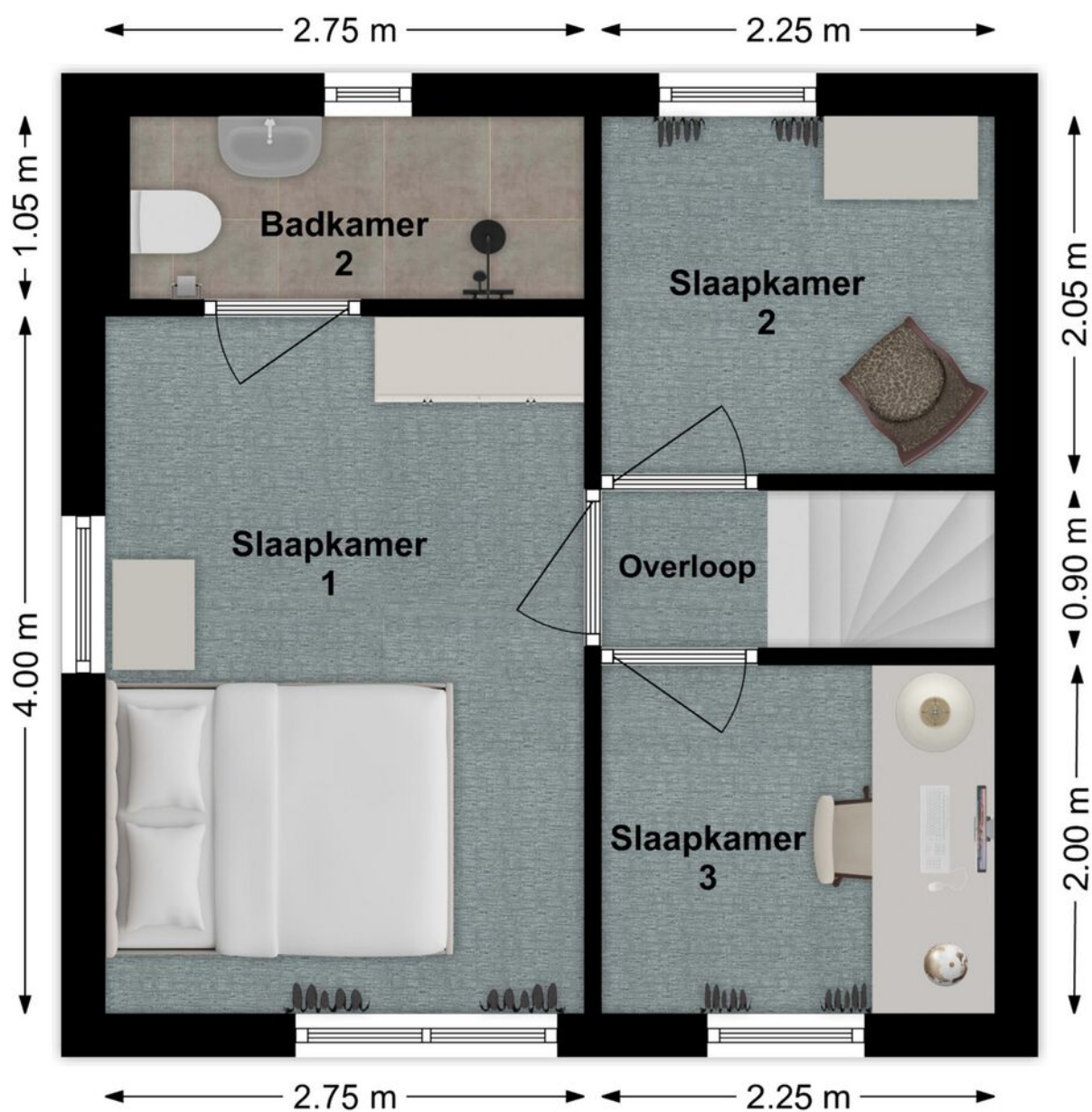
3D Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Verdieping



3D Plattegrond

Verdieping



Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHOORENDE BIJ

Object Hogelandstaat 6, Giessen

Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid of wanneer hier geen afspraken over gemaakt worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door de verkoper mee wordt genomen.

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGEGENOMEN	N.V.T.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Vijver	☐	☐	☐	☒
Broeikas	☐	☐	☐	☒
Vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Houten pallets	☒	☐	☐	☐
Woning				
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☐	☒	☐	☐
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Screens voor / achter Etages:	☐	☐	☐	☒
Rolluiken/zonwering buiten voor / achter Etages:	☐	☐	☐	☒
Zonwering binnen voor / achter Etages:	☐	☐	☐	☒
Vliegenhorren	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails Etages:	☒	☐	☐	☐
Gordijnen Etages:	☒	☐	☐	☐
Rolgordijnen Etages:	☒	☐	☐	☐
Vitrages Etages:	☐	☒	☐	☐
Jaloezieën/lamellen Etages:	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐

Hogelandstaat 6, Giessen

Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum	☒	☐	☐	☐
Etages:				
Parketvloer/laminaat	☐	☐	☐	☒
Etages:				
Stenenvloer	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening/CV				
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Close-in boiler	☐	☐	☐	☒
Geiser	☐	☐	☐	☒
Thermostaat	☒	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☒	☐	☐
Quooker	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard	☐	☐	☐	☒
Met / zonder toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Kachels	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Keukenmeubel	☒	☐	☐	☐
(Combi)magnetron	☒	☐	☐	☐
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	☒	☐	☐	☐
Oven	☒	☐	☐	☐
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Afzuigkap/schouw	☒	☐	☐	☐
Koelkast/vrieskast	☒	☐	☐	☐
Wasmachine	☐	☐	☐	☒
Wasdroger	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Verlichting, te weten:				
Inbouwverlichting/dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwverlichting	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en)	☒	☐	☐	☐
Boeken/legplanken	☒	☐	☐	☐
Werkbank in schuur/garage	☐	☐	☒	☐

Hogelandstaat 6, Giessen

Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vast bureau	☐	☐	☒	☐
Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	☒	☐	☐	☐
Wastafel(s)	☒	☐	☐	☐
Toiletaccessoires	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Sauna	☐	☐	☐	☒
Met / zonder toebehoren	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen	☐	☐	☐	☒
Telefooninstallatie	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:				
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Voorzetramen	☒	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
Planken schuur	☒	☐	☐	☐
Eettafel buiten	☐	☒	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige	☐	☐	☐	☐
Aanvullende opmerkingen:				

Hogelandstaat 6, Giessen

Energie label



Rijksoverheid

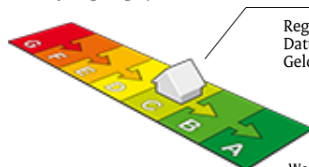
Energie label woning

Hogelandstraat 6

4283GK Giessen

BAG-ID: 0874010000002790

Veel besparingsmogelijkheden



Energie label C

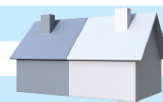
Registratienummer 271960840
Datum van registratie 01-12-2016
Geldig tot 01-12-2026

Weinig besparingsmogelijkheden

Alle nieuwbouwwoningen na 2006 hebben een energie label A. Vijftig procent van de bestaande woningen heeft inmiddels label C of beter.

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Twee onder een kap
	Bouwperiode	1946 t/m 1964
	Woonoppervlakte	121 t/m 140 m ²
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas
	Glas slaapruimte(s)	Dubbel glas
3.	Gevelisolatie	Gevel extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Geen mechanische afzuiging



Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

HR++ glas in de woonruimte(s)

HR++ glas in de slaapruimte(s)

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energie label verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Remy van Kampen
Examennummer 7650
KvK nummer 65385624

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energie label is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energie label kunt u altijd verifiëren op www.energie label voor woningen.nl of www.energie label.nl/woningen/zoek-je-energie label/.

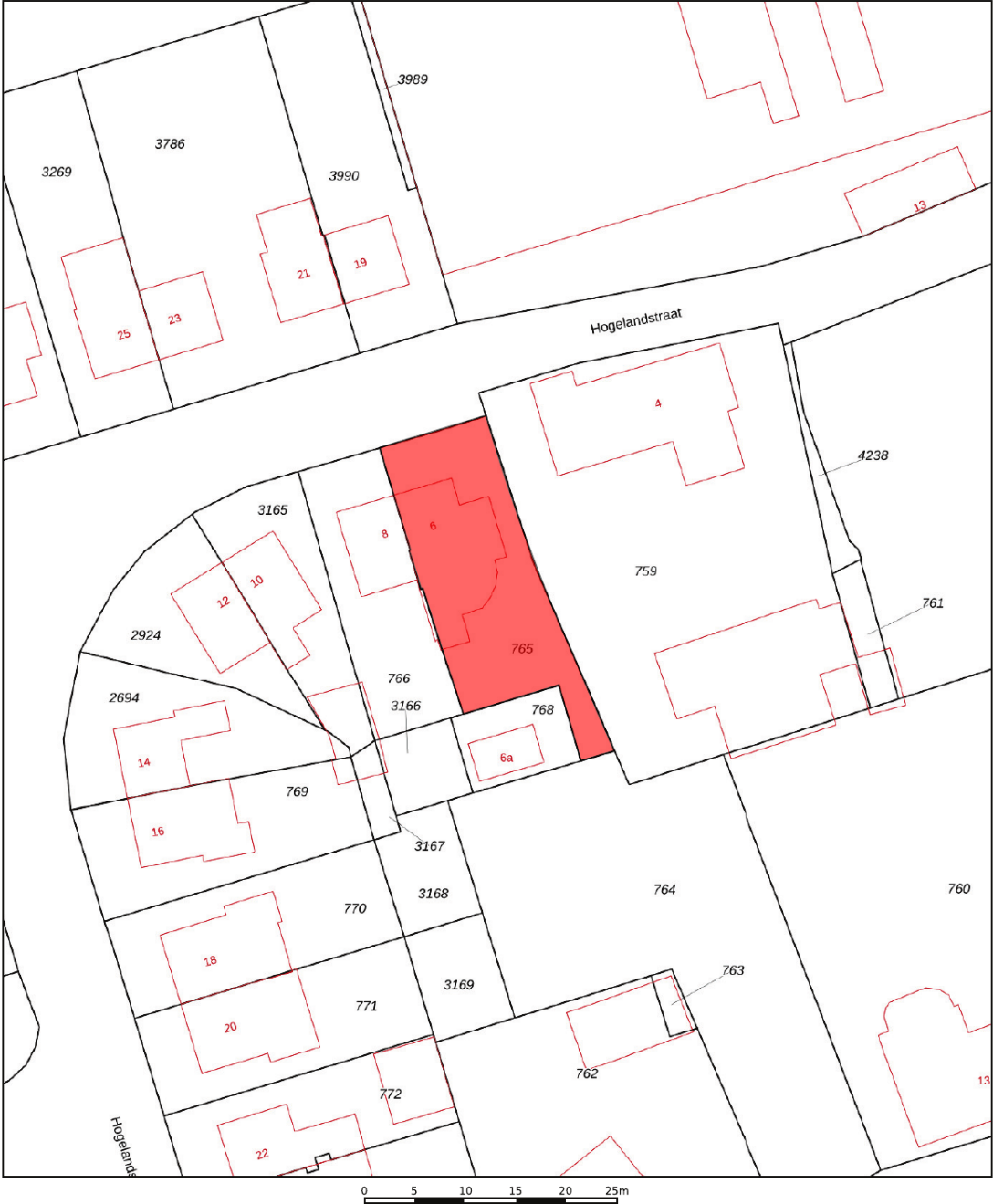
Disclaimer

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energie label zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energie label kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: MijnOverheid



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 juni 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Woudrichem

Sectie H

Perceel 765

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

Op de kaart



Hogelandstraat 6

Giessen

Over de buurt

De ligging is prettig: een rustige woonomgeving met alle voorzieningen in de buurt. Winkels, scholen, sportverenigingen – alles op korte afstand. En via de A27 ben je zó onderweg richting Gorinchem, Breda of de Randstad. Rustig wonen en toch centraal – de perfecte combinatie.

Plaats een bod



Bieden op Hogelandstraat 6, Giessen

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Hogelandstraat 6, Giessen.

Hoe het werkt

Via de QR-code kom je op het biedformulier van 'Eerlijk Bieden' waar jij je gegevens en je voorstel in kan vullen. Wanneer je je bod uitbrengt, wordt deze direct naar ons en de verkoper gestuurd. Na verloop van tijd zullen wij en de verkoper jouw voorstel beoordelen. In sommige gevallen kan er sprake zijn van onderhandeling. Via dit systeem behoudt de verkoper het recht van gunning; hij/zij mag zelf kiezen aan wie het huis verkocht wordt. Na deze aanwijzing krijg jij direct te horen of je het geworden bent of niet.

Eerlijk bieden

Dé Makelaars van Altena is in bezit van het keurmerk 'Eerlijk Bieden'. Eerlijk Bieden is een volledig onafhankelijk keurmerk voor makelaars dat de klant een 100% eerlijk biedproces garandeert!



Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!

Je huis verkopen doe je niet elke dag. Nou wij dus wel! Niet alleen jouw huis maar een behoorlijk aantal huizen in de regio De Langstraat, Bommelerwaard, Land van Heusden en Altena. Vanuit onze jarenlange ervaring als makelaars helpen we je met een helder verhaal. Wij geloven dat het kopen en verkopen van je huis, naast een serieuze zaak, ook een ontspannen en leuke ervaring mag zijn. Dit is voelbaar in al onze communicatie.

Meer dan 25 jaar een begrip in de regio!

Al sinds 1998 zijn Dé Makelaars van Altena actief in de regio Altena. Met onze drie locaties in Woudrichem, Sprang-Capelle en Wijk en Aalburg kunnen onze allround makelaars jou van de beste zorgen voorzien.

Persoonlijk en betrokken

We gaan ervoor om jou een 'tevreden klant' te noemen. Onze klanten zijn namelijk onze beste ambassadeurs. We nemen de tijd om te luisteren naar je wensen en adviseren je over de soms toch wel lastige materie.

Kom je een bakkie doen?

Die betrokkenheid zorgt ervoor dat we bij heel wat adressen op de koffie mochten komen. Dat is fijn, want koffie lusten we graag. Deze relatie met de klant maakt voor ons het verschil. Panden zijn leuk, maar de mensen die bij de panden horen maken dit werk écht waardevol. Wij leven met je mee, we zijn niet van de kleine lettertjes en communiceren op een transparante manier. En je verwacht het misschien niet, maar we komen zelfs op tijd.

Wij staan elke dag met een glimlach voor je klaar





Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!

Je eigen woning verkopen?

Zet de eerste stap naar het verkooptraject door je aan te melden voor de gratis waardebeoordeling van Dé Makelaars van Altena.

Vestiging Woudrichem

Burgemeester van der Lelystraat 16a
4285 BL Woudrichem
0183 30 70 40
woudrichem@dmva.nl

Vestiging Wijk en Aalburg

Bergstraat 49
4261 BW Wijk en Aalburg
0416 69 69 66
wijkenaalburg@dmva.nl

Vestiging Sprang-Capelle

Raadhuisplein 37
5161 CG Sprang-Capelle
0416 54 02 25
sprang-capelle@dmva.nl