



Vraagprijs € 415.000 K.K.

Guldenaerde 49

Giessen

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



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Degelijke tweekapper met potentie in Giessen – met zonnepanelen en warmtepomp!

Woonoppervlakte	145m²
Perceeloppervlakte	324m²
Inhoud	600m³
Bouwjaar	1967
Aantal slaapkamers	4
Totaal aantal kamers	5
Energie label	C
Isolatievormen	dak- en muurisolatie
Soort verwarming	cv-ketel, warmtepomp
Type CV ketel	Nefti, 2014
Type warmtepomp	Remeha, 2023

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Dit huis verrast op meerdere fronten!

De woning is op sommige punten wat gedateerd, maar heeft wél moderne gemakken zoals 16 zonnepanelen en een warmtepomp. Toch kun je nog gewoon op de cv rekenen: het gaat hier om een hybride systeem, dus je bent niet volledig afhankelijk van de warmtepomp. Qua basis zit het goed: een royale twee-onder-een-kapper met uitbouw, flinke oprit en inpandig bereikbare garage. Ruimte is er volop, maar eerlijk is eerlijk: de keuken, badkamer en afwerking hebben hun beste tijd gehad. Met andere woorden: dit huis kan een 'updatje' gebruiken. En daar zit juist de charme: met een beetje visie en een flinke dosis creativiteit maak je hier jouw droomhuis. Met vier slaapkamers, een grote garage en een heerlijke tuin is dit een echte gezinswoning waar je niet snel uitgroeit.

Wonen en koken

De woonkamer is lekker licht dankzij het grote raam aan de voorzijde. De uitbouw aan de achterkant zorgt voor extra meters, waardoor je hier prima plek hebt voor een royale zithoek én eettafel. De keuken? Die is functioneel en doet zijn werk, maar als je droomt van een kookeiland met barretjes voor het ontbijt, dan is dit je kans. Potentie genoeg – het enige dat ontbreekt is jouw ontwerp.

Slapen en baden

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers aanwezig. De grootste kamer biedt volop ruimte, de tweede kamer heeft zelfs een ingebouwde sauna en de derde kamer doet nu dienst als inloopkast. Alle ruimtes vragen om een frisse aanpak, maar de indeling is praktisch en de kamers zijn lekker ruim. De badkamer is eenvoudig, voorzien van een douche, wastafelmeubel en tweede toilet. Functioneel, niet nieuw maar zeker nog prima bruikbaar. Op zolder vind je nog een vierde slaapkamer, perfect als logeerplek, werkkamer of hobbyruimte.

Buitenleven

De tuin rondom de woning is een fijne bonus. Aan de voorkant een verzorgde tuin, aan de zijkant een beschut terras en achter het huis een plek waar je in alle rust kunt genieten. De garage is extra groot – handig voor de auto, fietsen, of gewoon voor al die spullen die je nergens kwijt kunt. Met een beetje creativiteit tover je de buitenruimte om tot een plek waar je het hele jaar door wilt zijn.

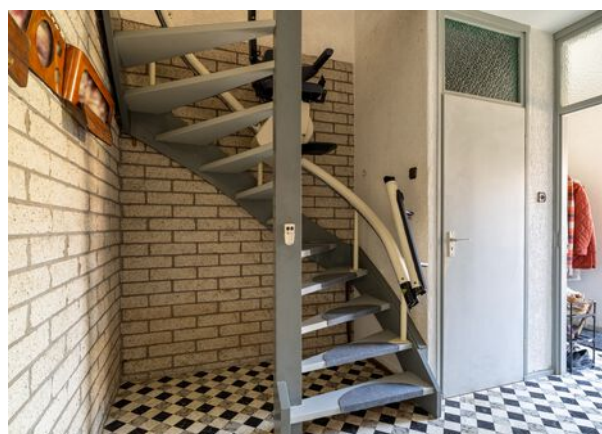
Locatie

De Guldenaren ligt in een rustige straat van Giessen, een vriendelijk dorp met voorzieningen binnen loop- en fietsafstand. Basisschool, sportvelden en winkels zijn dichtbij, en voor een frisse neus wandel of fiets je zo langs de Afgedamde Maas. Zin in meer reuring? Dan ben je met de auto in no-time in Woudrichem, Gorinchem of zelfs Utrecht. Hier woon je dus rustig en dorps, maar met de stad binnen handbereik.

Kortom: een royale woning met een stevige basis en héél veel potentie. Ja, er moet wat gebeuren – maar zie het vooral als de kans om er helemaal jouw eigen plek van te maken.



Hal & Toilet



Wonen





Voordelen

- Royale 2[^]1 kapwoning
- 16 zonnepanelen en een warmtepomp
- Gezellige woonkamer en keuken
- 4 ruime slaapkamers
- Inpandige garage
- Eigen oprit
- Mooie omgeving



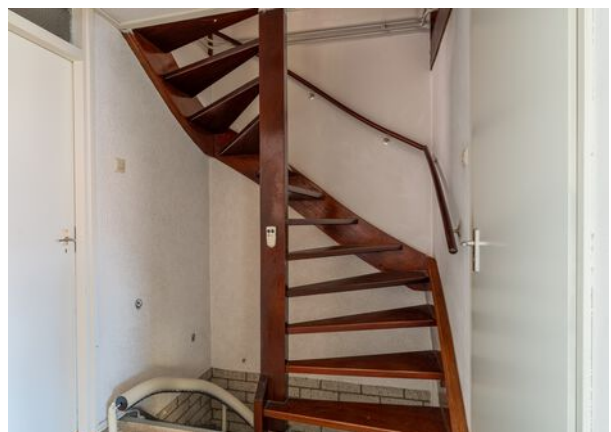




Koken



Slapen





Baden





Buitenleven



Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een begane grondvloer en verdiepingsvloer van beton en een houten zoldervloer. In spouw opgetrokken metselwerk. Het zadeldak is bedekt met pannen en het platte dak is voorzien van een bitumineuze dakbedekking. De woning is deels geïsoleerd en grotendeels voorzien van dubbele beglazing. De laatste jaren is er veel vernieuwd en alles is goed onderhouden.

- Kenmerken van de woning:
 - Bouwjaar 1967;
 - Energielabel C;
 - Hybride warmtepomp/Cv-installatie;
 - Warmtepomp betreft een Remeha uit 2023;
 - Cv betreft een Nefit uit 2014;
 - 16 zonnepanelen;

- Oplevering indicatie oktober / november 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 bouwkwiteit mag stellen aanzienlijk lager liggen dan die van nieuwere woningen.

- 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 ontlenen 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



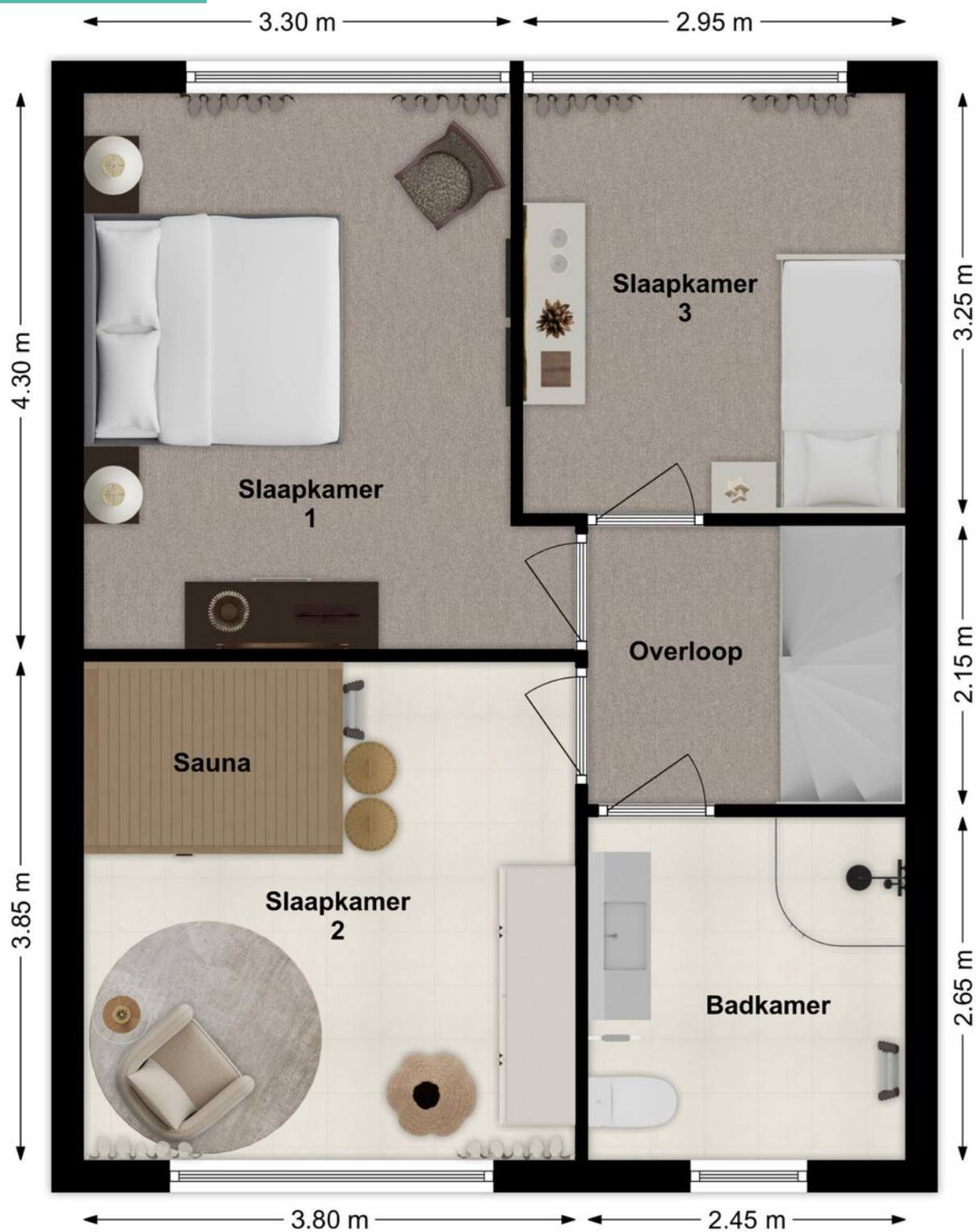
3D Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Verdieping



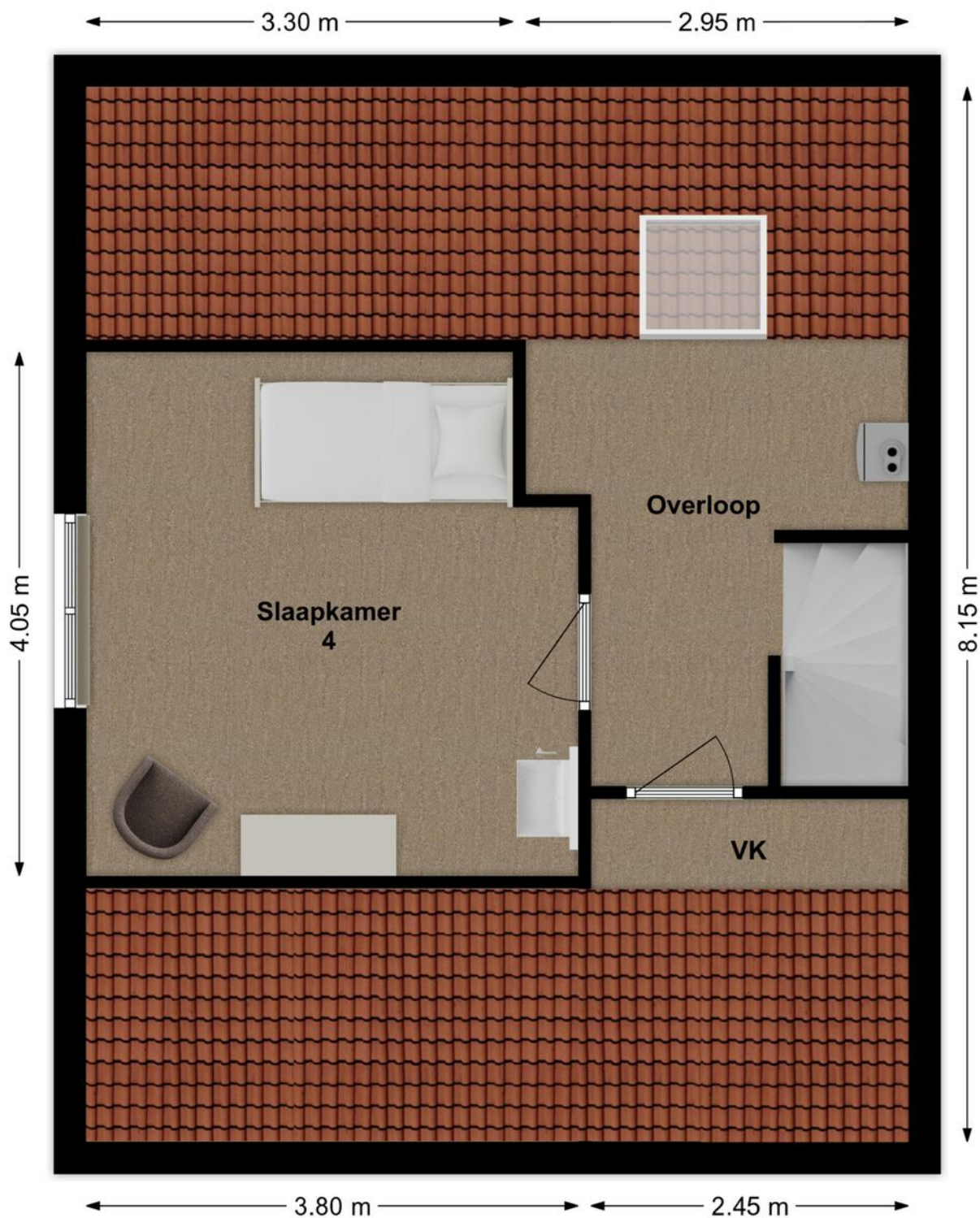
3D Plattegrond

Verdieping



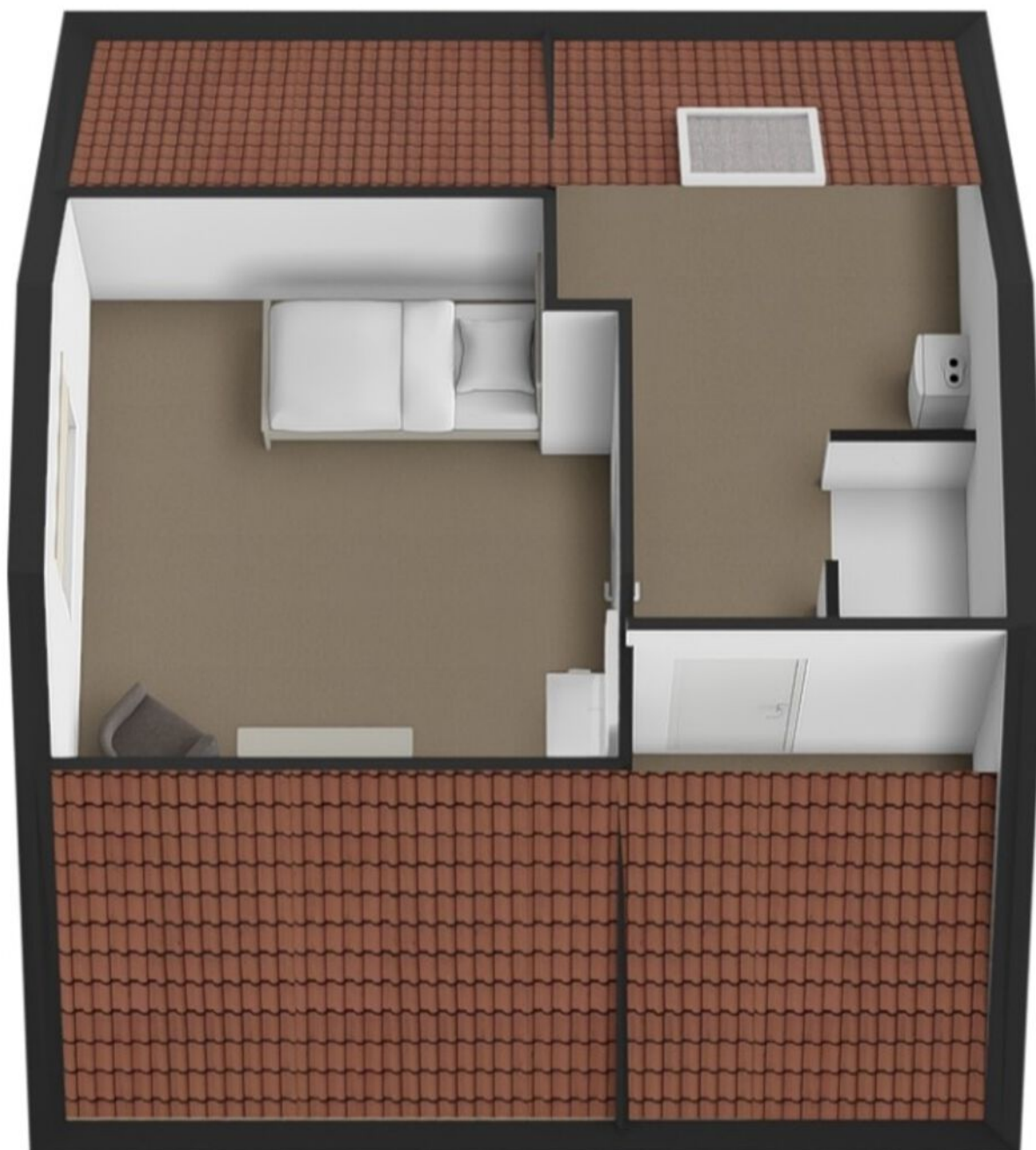
Plattegrond

Zolder



3D Plattegrond

Zolder



Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Guldenaerde 49, 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 OVERGENOMEN	N.V.T.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Vijver	☒	☐	☐	☐
Broeikas	☐	☐	☐	☒
Vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Woning				
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Screens voor / achter	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☐
Rolluiken/zonwering buiten voor / achter	☒	☐	☐	☐
Zonwering binnen voor / achter	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☐
Vliegenhorren	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☒	☐
Gordijnen	☐	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☒
Rolgordijnen	☐	☐	☐	☐
Etages:	☒	☐	☐	☐
Vitrages	☐	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☒
Jaloezieën/lamellen	☐	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐

Guldenaerde 49, 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	☐	☐	☐	☒
Divers meubilair	☐	☐	☒	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige	☐	☐	☐	☐
Aanvullende opmerkingen:				

Guldendaerde 49, Giessen

Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum	☒	☐	☐	☐
Etages:				
Parketvloer/laminaat	☒	☐	☐	☐
Etages:				
Overige:	☐	☐	☐	☐
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	☒	☐	☐	☐

Guldenaerde 49, Giessen

Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
438635802

Datum registratie
01-08-2025

Geldig tot
31-07-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

C



Isolatie

1 Gevels	-	+/-	+	++
2 Gevelpanelen		+/-	+	++
3 Daken		+/-	+	++
4 Vloeren	-	+/-	+	++
5 Ramen		+/-	+	++
6 Buitendeuren		+/-	+	++

Installaties

7 Verwarming	Warmtepomp	
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	4330 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



26,7 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

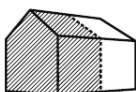
Guldenaerde 49
4283HD Giessen
BAG-ID: 0874010000002745

Detailaanduiding

Bouwjaar 1967
Compactheid 1,73
Vloeroppervlakte 145m²

Woningtype

Twee-onder-één kap



Opnamedetails

Naam

J.A. Roovers

Vakbekwaamheidsnummer

77171767

Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

Inschrijfnummer

SKGIKOB 013038

KvK-nummer

39090359

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: coralie



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 juli 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Woudrichem

Sectie H

Perceel 1160

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



Guldenaerde 49

Giessen

Over de buurt

De Guldenaerde ligt in een rustige straat van Giessen, een vriendelijk dorp met voorzieningen binnen loop- en fietsafstand. Basisschool, sportvelden en winkels zijn dichtbij, en voor een frisse neus wandel of fiets je zo langs de Afgedamde Maas. Zin in meer reuring? Dan ben je met de auto in no-time in Woudrichem, Gorinchem of zelfs Utrecht. Hier woon je dus rustig en dorps, maar met de stad binnen handbereik.

Plaats een bod



Bieden op Guldenaerde 49, Giessen

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Guldenaerde 49, 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!



This image shows a full page of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, leaving small margins at the top and bottom. There is no handwriting or other markings on the paper.

This image shows a full page of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, providing a template for writing. There are no margins, text, or other markings on the page.

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