

# Te koop



HOORNAAR | Dorpsweg 100 A

Vraagprijs € 830.000 K.K.

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1966
Soort:	EENGEZINSWONING
Kamers:	6
Inhoud:	1205m <sup>3</sup> incl kantoor en garage
Woonoppervlakte:	210m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	990m <sup>2</sup>
Overige inpanidige ruimte:	115 <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte:	10m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	0
Verwarming:	cv ketel, airco, houtkachel
Isolatie:	Goed geïsoleerd
Energie label:	C

# Kenmerken & specificaties

## Overdracht

Vraagprijs	€ 830.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1966
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dubbel glas

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	990 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	210 m <sup>2</sup>
Inhoud	1.205 m <sup>3</sup>
Oppervlakte overige inpandige ruimten	115 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	10,2 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	6 (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	2

## Locatie

Ligging	Nabij openbaar vervoer Nabij school Platteland Vrij uitzicht
---------	---

## Tuin

Type	Voortuin
Oriëntering	Noord-oost
Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Achtertuint

# Kenmerken & specificaties

Tuin 2 - Oriëntering

Zuid-west

Tuin 2 - Staat

Prachtig aangelegd

## Energieverbruik

Energie label

C

## CV ketel

CV ketel

Remeha

Warmtebron

Gas

Bouwjaar

2008

Combiketel

Ja

Eigendom

Eigendom

## Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen

3

Warm water

CV-ketel

Verwarmingssysteem

Airconditioning  
Centrale verwarming  
Elektrische verwarming  
Houtkachel  
Vloerverwarming (gedeeltelijk)

Parkeergelegenheid

Aangebouwde houten garage

Heeft airco

Ja

Heeft een rookkanaal

Ja

Tuin aanwezig

Ja

Heeft een garage

Ja

Heeft schuur/berging

Ja

Heeft zonwering

Ja

## Kadastrale gegevens

Eigendom

Eigen grond



# Omschrijving

Dit is wat je noemt een vrijstaande woning met verrassingen achter de voordeur. Wat een plaatje! Ben jij een liefhebber die op zoek is naar een bijzondere energiezuinige woning? Dit is je kans! In het idyllische Hoornaar staat een fantastische, energiezuinige vrijstaande woning te koop die warmte en charme uitstraalt. Kom eens kijken naar dit heerlijke huis met een ruime woonkamer met schuifpui naar de tuin. Vanuit de woonkamer geniet je van een prachtig uitzicht over de tuin en de aangrenzende weilanden.

De woning heeft totaal 5 slaapkamers waarvan één met eigen badkamer op de begane grond. Op de verdieping zijn maar liefst 4 slaapkamers te vinden. Een grote loods/bedrijfsruimte met aangrenzend kantoor is gelegen naast de woning. Er liggen 34 zonnepanelen op het dak.

De diepe tuin is sfeervol ingericht en voorzien van diverse overkappingen met vrij uitzicht over de aangrenzende weilanden. Smaakvol, liefdevol bewoond en perfect onderhouden. Wat een plek om te wonen!

## **INDELING BEGANE GROND**

Bij binnenkomst via de ruime entree word je direct verrast. Hier vind je de meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping, deur naar de slaapkamer en de toegang tot de keuken en woonkamer. De speelse woonkamer met halfopen keuken creëert een gezellige sfeer. Het zitgedeelte aan de voorzijde van het huis heeft een sfeervolle houtkachel, terwijl je aan de achterzijde via een schuifpui zo de tuin in stapt. De landelijke keuken, voorzien van inbouwapparatuur, bevindt zich aan de achterzijde van de woning en biedt toegang tot de bijkeuken/hal en de grote bedrijfsruimte/kantoor. In de bijkeuken vind je ook een handige wasruimte en een eigen toilet.

Op de begane grond is een slaapkamer met eigen badkamer met dubbele douche en vloerverwarming aanwezig.

## **INDELING EERSTE VERDIEPING**

Via de trapopgang in de entree kom je op de eerste verdieping waar zich een overloop, 4 slaapkamers, en een geweldige badkamer bevinden. De bovenverdieping is als extra voorzien van airconditioning. De badkamer is 6 jaar geleden aangepast en voorzien van een heerlijke ligbad, een inloopdouche en een wastafelcombinatie en een toilet.

## **GARAGE/WERKPLAATS/KANTOOR**

De garage/werkplaats is 7 bij 12 meter en achter de garage is een separaat kantoor met houtkachel en airco. De hele vloer van de garage is voorbereid op vloerverwarming. Onder het kantoor is nog een souterrain gelegen voor de opslag van alle tuinmaterialen. Achter de garage is een dubbele overkapping gelegen waar het open haard hout is opgeslagen. Verderop is de tuin staan een overdekte jacuzzi en een grote overkapping voorzien van een bar die uitkijkt over de weilanden. Er is zelf een toilet aanwezig.

## **KENMERKEN**

- 210 m2 woonoppervlak
- De woning beschikt over een waterontharder
- De gevel is recent gestraald, geïmpregneerd en alle voegen zijn vervangen
- Ruim 1200 m3 inhoud
- 34 zonnepanelen
- Twee badkamers en 5 slaapkamer waarvan één op de begane grond
- Diverse luxe overkappingen
- Parkeren van meerdere auto's op eigen terrein
- Grote loods met kantoorruimte en souterrain
- Levensloopbestendig door een slaapkamer en badkamer op de begane grond
- Extra vliering
- Vrij uitzicht over de weilanden

## **LIGGING**

Het dorp Hoornaar is een klein landelijk dorp in de Alblasserwaard en ligt op circa 9 kilometer van Gorinchem. In het dorp zijn diverse voorzieningen aanwezig zoals enkele basisscholen, een supermarkt, een huisarts, een apotheek en een centrum voor onder andere fysiotherapie. Er zijn enkele horecafaciliteiten. In het verenigingsleven zijn diverse verenigingen actief. Vanaf het knooppunt Gorinchem kunt u snel alle kanten op via de A27, de A15 en de A2. Grote steden als Breda, Utrecht en Rotterdam zijn bereikbaar binnen 30 autominuten.

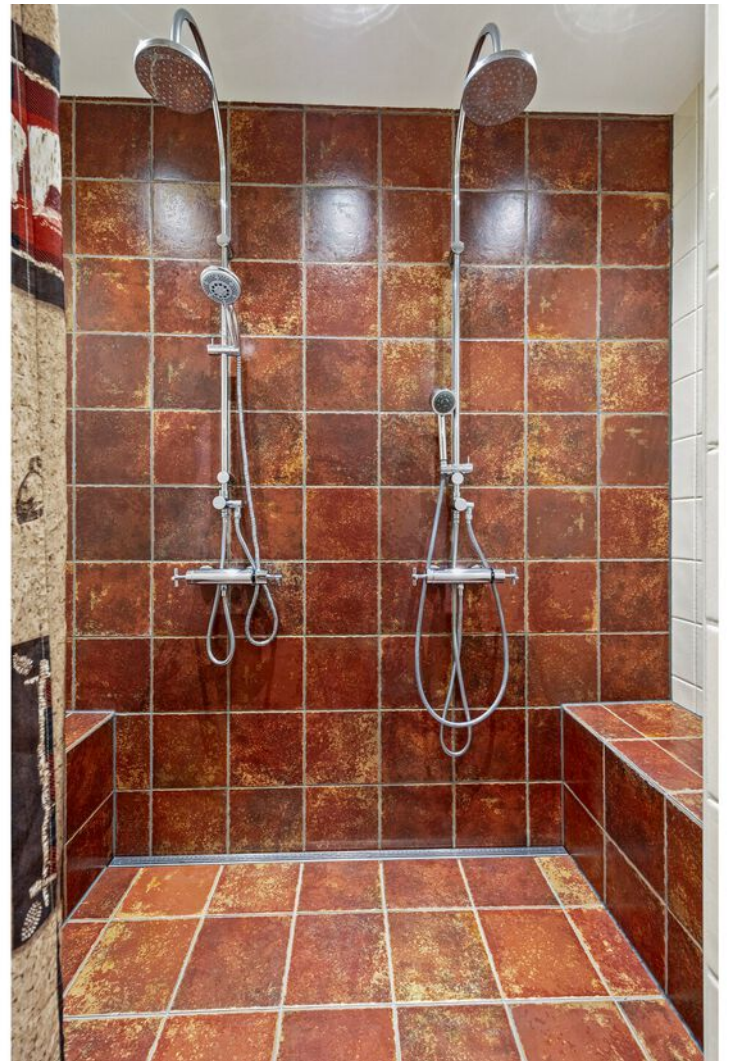
**Kom Kijken!**

Wil jij deze prachtige woning met eigen ogen zien? Maak snel een afspraak en laat je verrassen door de charme en comfort van deze unieke woning. Wat een plek om te wonen!

















































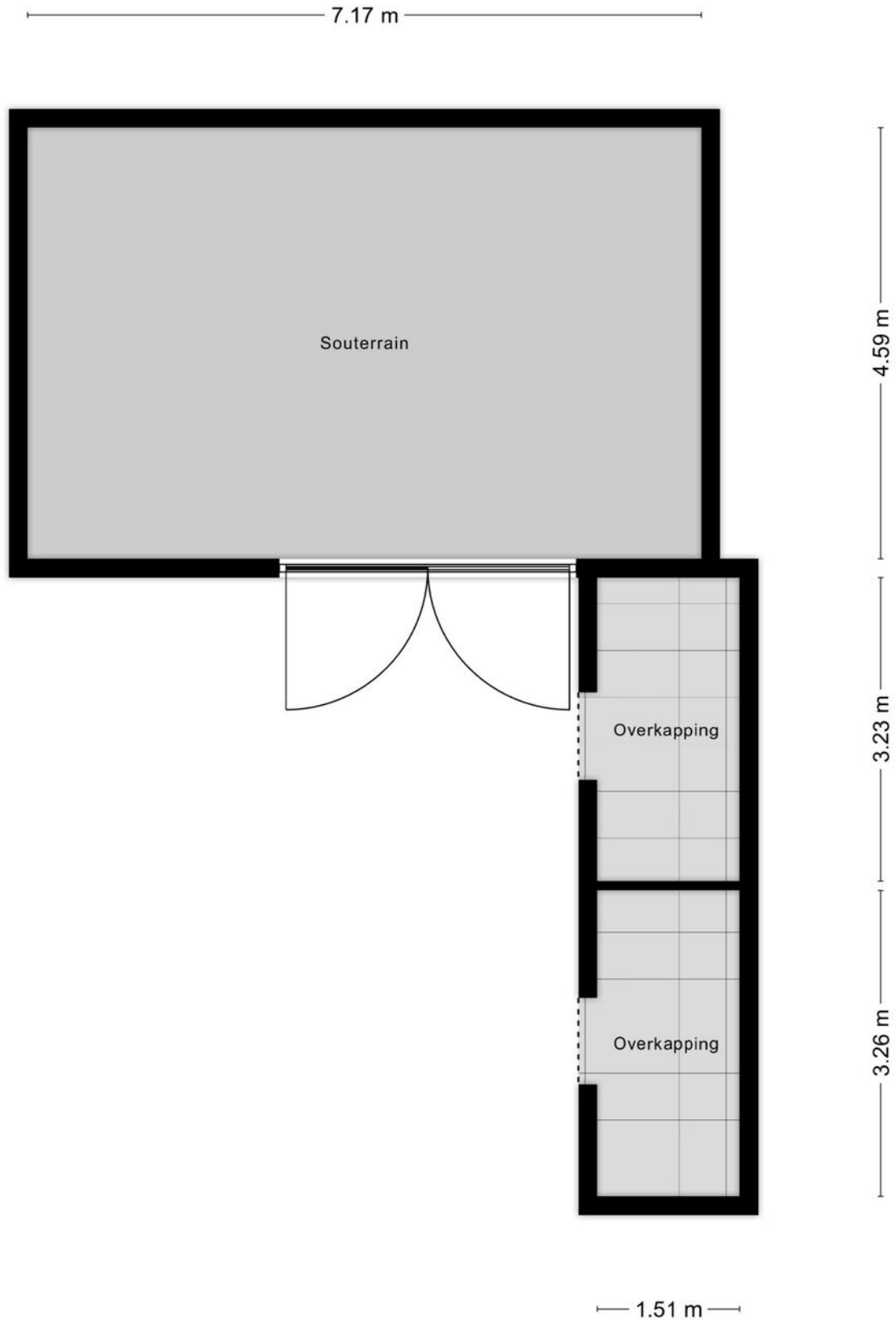
# Plattegrond BG



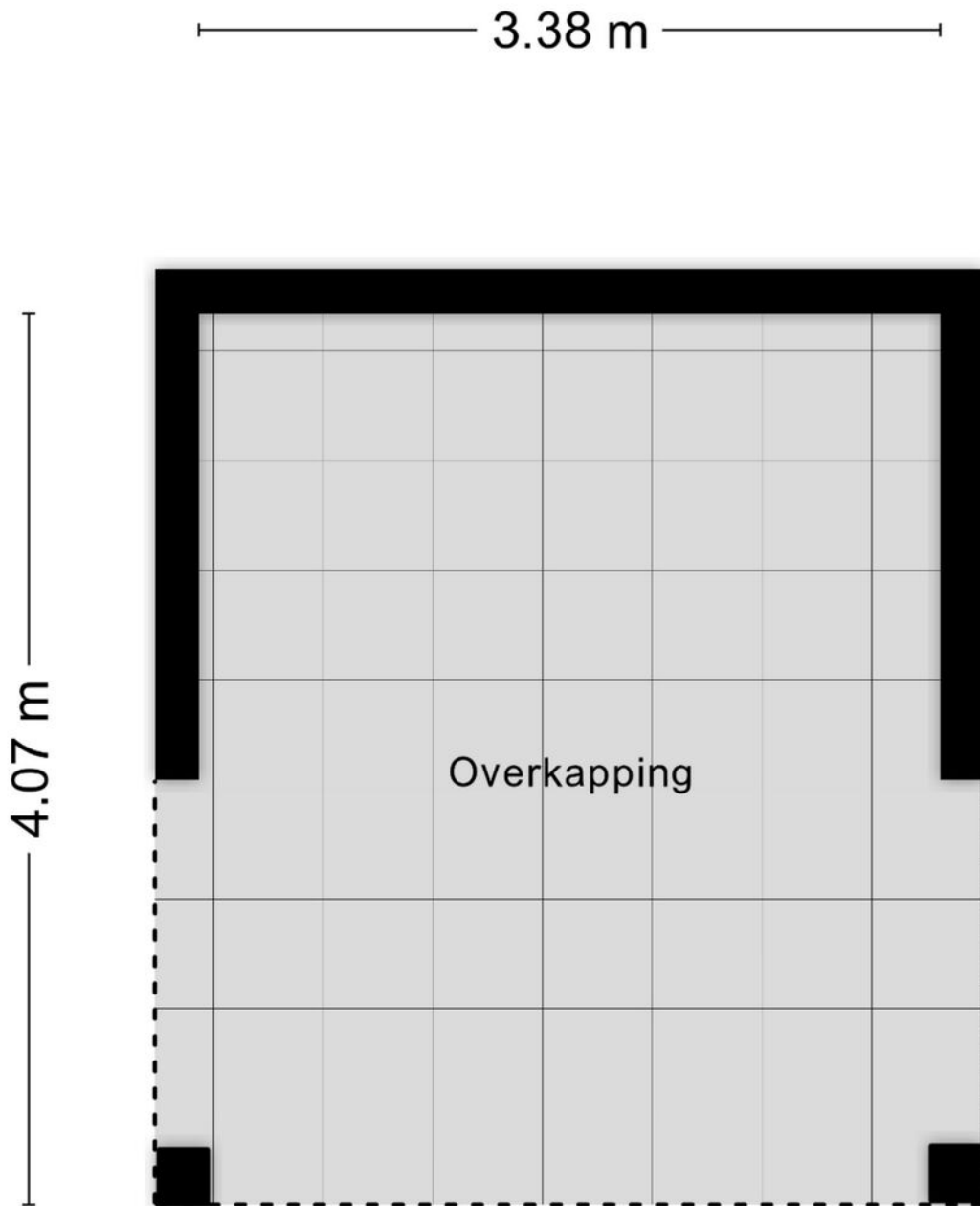
# Plattegrond 1e verd.



# Plattegrond Souterrain

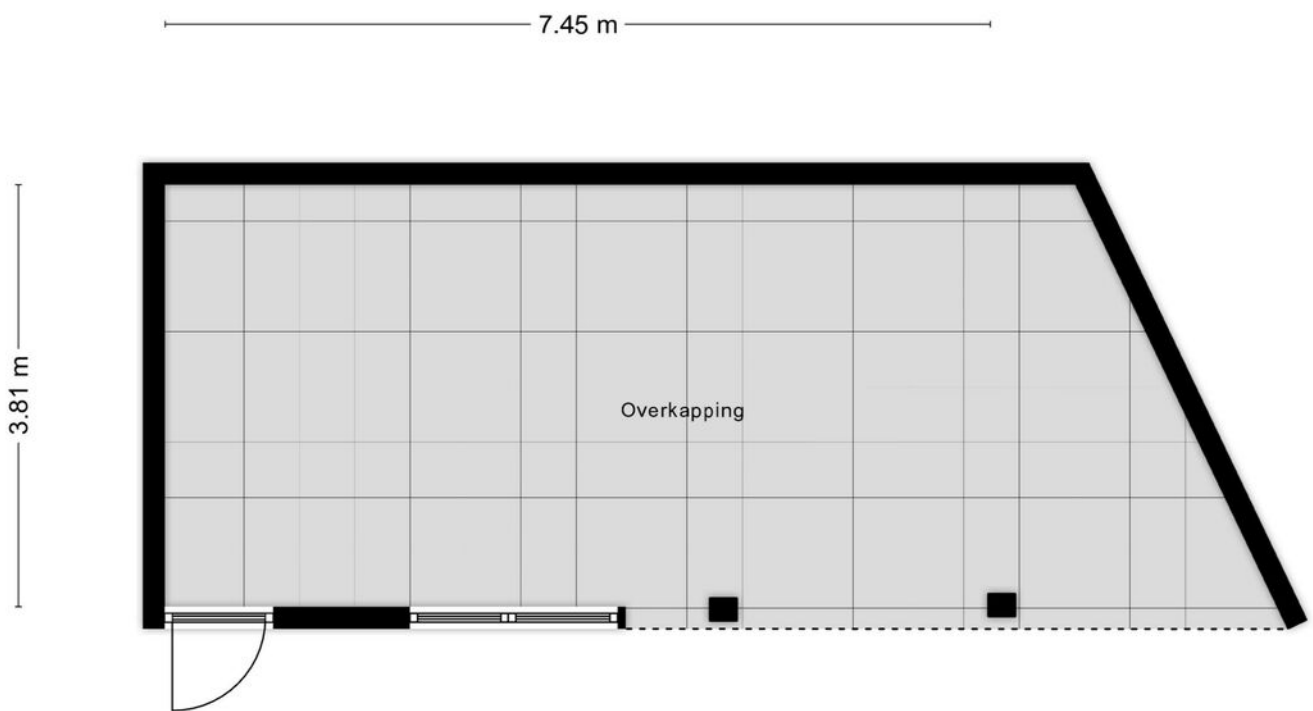


# Plattegrond overkapping





# Plattegrond overkapping

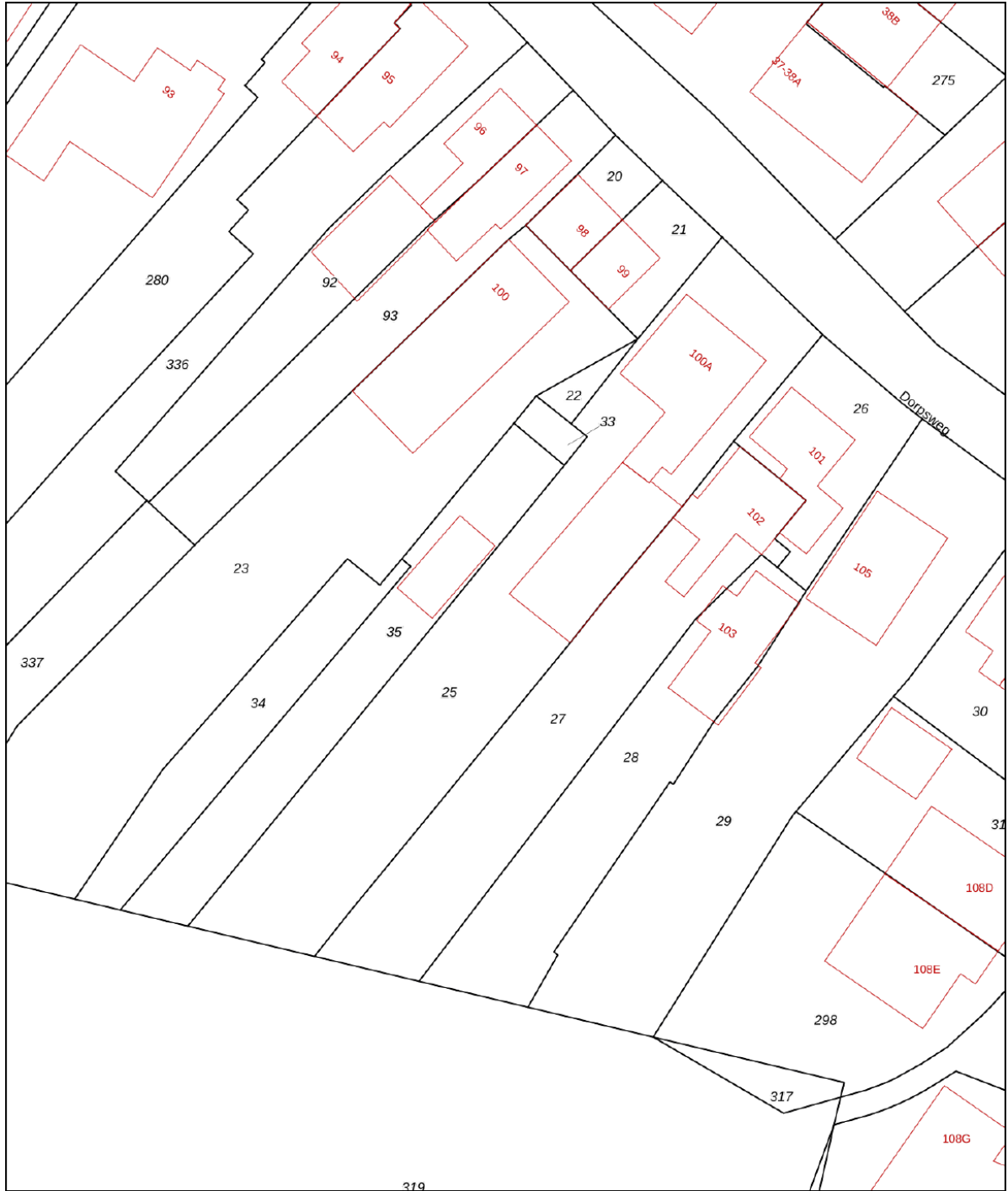







Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Waterpoort Makelaars

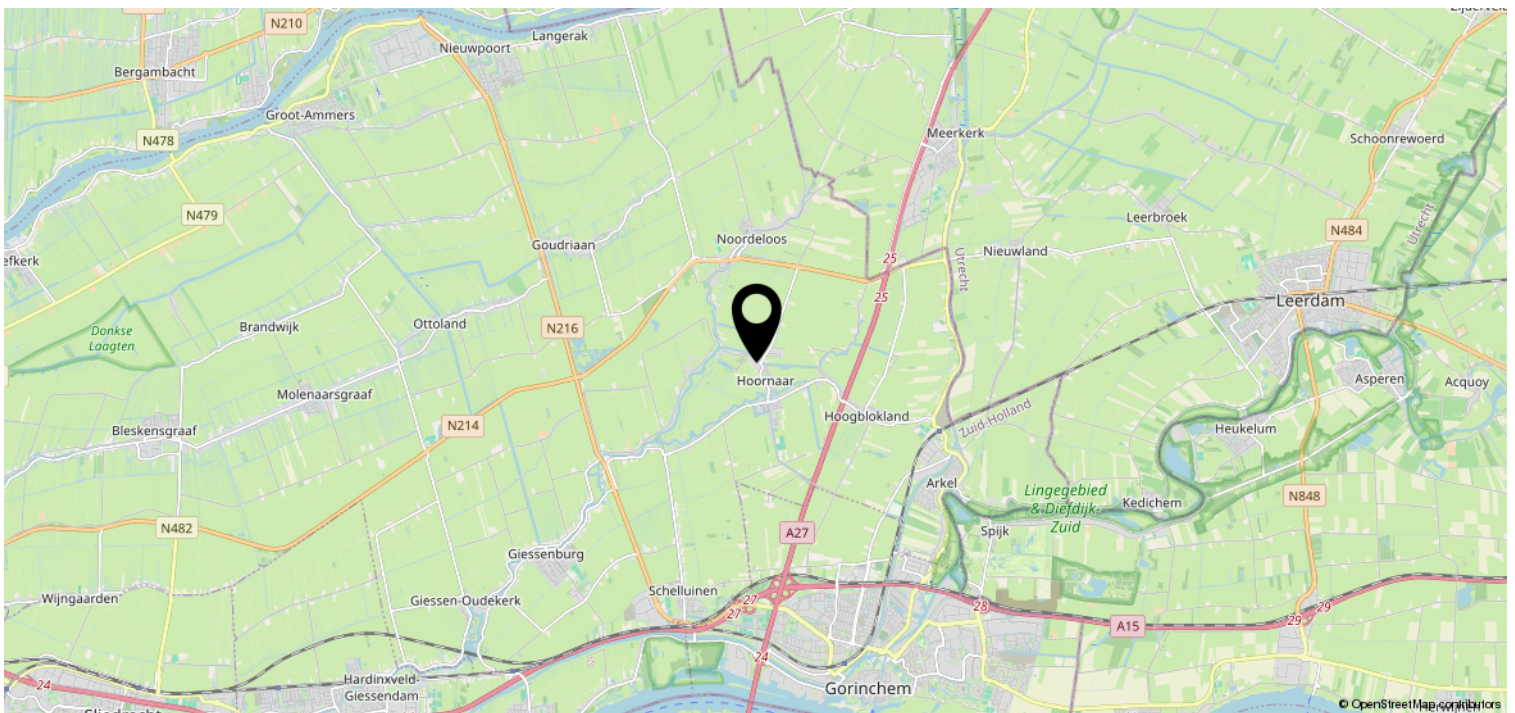


<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Hoornaar	
	Huisnummer	Sectie A	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 25	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 mei 2024  
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.

# Locatie op de kaart



# Lijst van zaken

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 kunnen worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door verkoper mee wordt genomen.

**Wat is het adres van de te verkopen woning?** Dorpsweg 100A 4223 NG Hoornaar

## Roerende zaken - Buiten:

Tuinaanleg/bestrating/beplanting	Blijft achter
Buitenverlichting	Blijft achter
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	Blijft achter
Tuinhuis/buitenberging	Blijft achter
Vijver	N.v.t.
Broeikas	N.v.t.
Vlaggenmast	N.v.t.
Zonnepanelen	Blijft achter

## Buiten overig:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Jacuzzi	Kan worden overgenomen
Bar in tuinhuis	Gaat mee
Buitenkeuken	Blijft achter
Tuinslang met haspels	Gaat mee
Pomp van puls	Blijft achter
Kippenhok	Blijft achter

## Roerende zaken - Woning:

Alarminstallatie	N.v.t.
Schotel/antenne	N.v.t.
Brievenbus	Gaat mee
(Voordeur)bel	Blijft achter

<b>Rookmelders</b>	Blijft achter
<b>Veiligheidsslotsen</b>	Blijft achter
<b>Vliegenhorren</b>	Blijft achter
<b>Schilderijophangstelsel</b>	N.v.t.

**Woning overige:**

<b>Vul e.v.t. andere zaken in</b>	<b>Keuze</b>
Waterontharder	Blijft achter
Houtkachel	Kan worden overgenomen

**Zonwering:**

Type	Locatie	Etage	Keuze
Rolluiken/zonwering	achter	0	Blijft achter

**Raamdecoraties, te weten:**

Type	Etage	Keuze
Gordijnen	0	Gaat mee
Rolgordijnen	1	Blijft achter

**Vloerdecoratie, te weten:**

Type	Etage	Keuze
Parketvloer/laminaat	0	Blijft achter
Vloerbedekking/linoleum	0	Blijft achter

**Warmwatervoorziening/ CV:**

CV met toebehoren	Blijft achter
Close-in boiler	N.v.t.
Geiser	N.v.t.
Thermostaat	Blijft achter
Mechanische ventilatie	Blijft achter
Air conditioning	Blijft achter
Kokend waterkraan	Blijft achter

**Open haard, houtkachel:**

(Voorzet) open haard	N.v.t.
Allesbrander	N.v.t.
Kachels	Kan worden overgenomen

**Open haard, houtkachel overige:**

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Kachel hout	Gaat mee

**Keuken/ (inbouw)apparatuur, te weten:**

Keukenmeubel	Blijft achter
(Combi)magnetron	Blijft achter
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	Blijft achter
Oven	Blijft achter

Vaatwasser	Blijft achter
Afzuigkap/schouw	Blijft achter
Koelkast/vrieskast	Blijft achter
Wasmachine	Gaat mee
Wasdroger	Gaat mee

**Keuken/ (inbouw)apparatuur overige:**

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Losse diepvrieskast	Gaat mee

**Verlichting, te weten:**

Inbouwverlichting/dimmers	Blijft achter
Opbouwverlichting	Gaat mee

**Losse kasten, legplanken, te weten:**

Losse kast(en)	Gaat mee
Boeken/legplanken	Gaat mee
Werkbank in schuur/garage	Gaat mee
Vast bureau	Blijft achter
Spiegelwanden	Blijft achter

**Sanitaire voorzieningen:**

Badkameraccessoires	Blijft achter
Wastafel(s)	Blijft achter
Toiletaccessoires	Blijft achter
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	N.v.t.
Waterslot wasautomaat	Gaat mee
Sauna	N.v.t.

**Telefoontoestel/-installatie:**

Telefoontoestellen	N.v.t.
Telefooninstallatie	N.v.t.

**Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:**

Radiatorafwerking	N.v.t.
Voorzetramen	N.v.t.

<b>Isolatievoorzieningen</b>	Blijft achter
------------------------------	---------------

**Overige zaken, te weten:**

<b>Vul e.v.t. andere zaken in</b>	<b>Keuze</b>
	N.v.t.

**Aanvullende opmerkingen:**

In het opslaghokje achter het kippenhok is materiaal opgeslagen.  
Dit heeft betrekking op bestrating, dakpannen en tuinmuren.  
Blijft achter.



# Heeft u interesse?



St. Jorislein 25  
4205 JB GORINCHEM

0183-712911 | [info@waterpoortmakelaars.nl](mailto:info@waterpoortmakelaars.nl)  
[waterpoortmakelaars.nl](http://waterpoortmakelaars.nl)