

# Te koop



HOOGBLOKLAND | Dorpsweg 98

Vraagprijs € 575.000 K.K.

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1841
Soort:	EENGEZINSWONING
Kamers:	3
Inhoud:	510m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	144m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	323m <sup>2</sup>
Overige in pandige ruimte:	-
Gebouwgebonden buitenruimte:	-
Externe bergruimte:	22m <sup>2</sup>
Verwarming:	cvketel, vloerverwarming
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Energie label:	

# Kenmerken & specificaties

## Overdracht

Vraagprijs	€ 575.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, half vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1841
Dakbedekking	Riet
Type dak	Lessenaarsdak
Isolatievormen	Dakisolatie Muurisolatie Vloerisolatie

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	323 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	144 m <sup>2</sup>
Inhoud	510 m <sup>3</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	22 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

## Locatie

Ligging	Buiten bebouwde kom Nabij openbaar vervoer Nabij school Open ligging Platteland Vrij uitzicht
---------	--

## Tuin

Type	Voortuin
Oriëntering	Zuiden
Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Open ruimte

# Kenmerken & specificaties

Tuin 2 - Staat

Normaal

## **CV ketel**

CV ketel

Nefit Topline

Warmtebron

Gas

Bouwjaar

2007

Combiketel

Ja

Eigendom

Eigendom

## **Uitrusting**

Aantal parkeerplaatsen

3

Aantal overdekte parkeerplaatsen

1

Warm water

CV-ketel

Verwarmingssysteem

Centrale verwarming  
Vloerverwarming (gedeeltelijk)

Parkeergelegenheid

Vrijstaande houten garage

Tuin aanwezig

Ja

Heeft een garage

Ja

Heeft schuur/berging

Ja

## **Kadastrale gegevens**

Eigendom

Eigen grond

Eigendom

Eigen grond



# Omschrijving

## **Te koop: Unieke monumentale woonboerderij in het hart van Hoogblokland!**

Welkom in deze prachtige, karakteristieke woonboerderij uit 1841, gelegen in het pittoreske en landelijke dorp Hoogblokland. Deze bijzondere woning, met een woonoppervlak van 144 m<sup>2</sup>, biedt de perfecte combinatie van authentieke charme en hedendaags wooncomfort. De boerderij is in vier woningen verdeeld, en nummer 98 is het voorste gedeelte, dat u volop privacy en een adembenemend vrij uitzicht over de weilanden aan de voorzijde biedt.

### **Landelijk wonen met stijl en comfort**

Stap binnen in deze sfeervolle woning en laat u verrassen door de landelijke inrichting, volledig in harmonie met de historische uitstraling. De begane grond is voorzien van vloerverwarming en prachtige landelijke tegels, die naadloos doorlopen in de riante, landelijke keuken. Het houten plafond en de grote raampartijen versterken het gevoel van ruimte en licht. Vanuit de gezellige woonkamer geniet u van een panoramisch uitzicht over de omliggende weilanden – hier komt u volledig tot rust.

### **Ruimte voor het hele gezin**

Op de eerste verdieping vindt u een ruime overloop die leidt naar drie royale slaapkamers en een stijlvolle badkamer. De houten spanten zijn een eyecatcher en geven de badkamer een unieke sfeer. U beschikt hier over alle gemakken, zoals een ligbad, aparte douche en toilet. De tweede verdieping biedt een royale zolderruimte, bereikbaar via een vaste trap. Op deze zolder is de 4e slaapkamer te vinden.

### **Buitenleven zoals het bedoeld is**

Deze woning biedt meer dan alleen woonruimte. Aan de achterzijde van het perceel is een riante, eigen tuin van 129 m<sup>2</sup> te vinden, waar u kunt genieten van lange zomerse avonden, barbecueën of simpelweg om te ontspannen. U heeft hier bovendien twee eigen parkeerplaatsen, een berging én een privé garage. Het gezamenlijke perceel, mandelig in onderhoud, zorgt ervoor dat het terrein altijd netjes verzorgd is.

### **De ideale locatie**

Gelegen in het landelijke Hoogblokland, geniet u van de rust van het dorpse leven, terwijl u toch binnen korte tijd in steden als Gorinchem, Utrecht, Dordrecht of Breda kunt zijn. In de directe omgeving vindt u basisscholen, sportfaciliteiten en zelfs een openluchtzwembad – ideaal voor gezinnen met kinderen.

### **Waarom deze woonboerderij uw droomhuis is:**

- 144 m<sup>2</sup> aan sfeervol woonoppervlak
- Monumentale status met authentieke details
- Vrij uitzicht over de weilanden
- Recent vernieuwd rieten dak
- Ruime tuin van 129 m<sup>2</sup> aan de achterzijde
- Privé garage en twee eigen parkeerplaatsen
- Grote zolder, ideaal voor extra slaapkamer of werkruimte
- Landelijke ligging met uitstekende verbindingen naar omliggende steden

### **Kom de charme zelf ervaren!**

Bent u op zoek naar een woning waar rust, ruimte en karakter samenkomen? Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ontdek de ongekende charme van deze unieke woonboerderij. Een huis zoals dit komt zelden op de markt – mis deze kans niet!

Neem contact met ons op voor meer informatie of om een bezichtiging in te plannen.



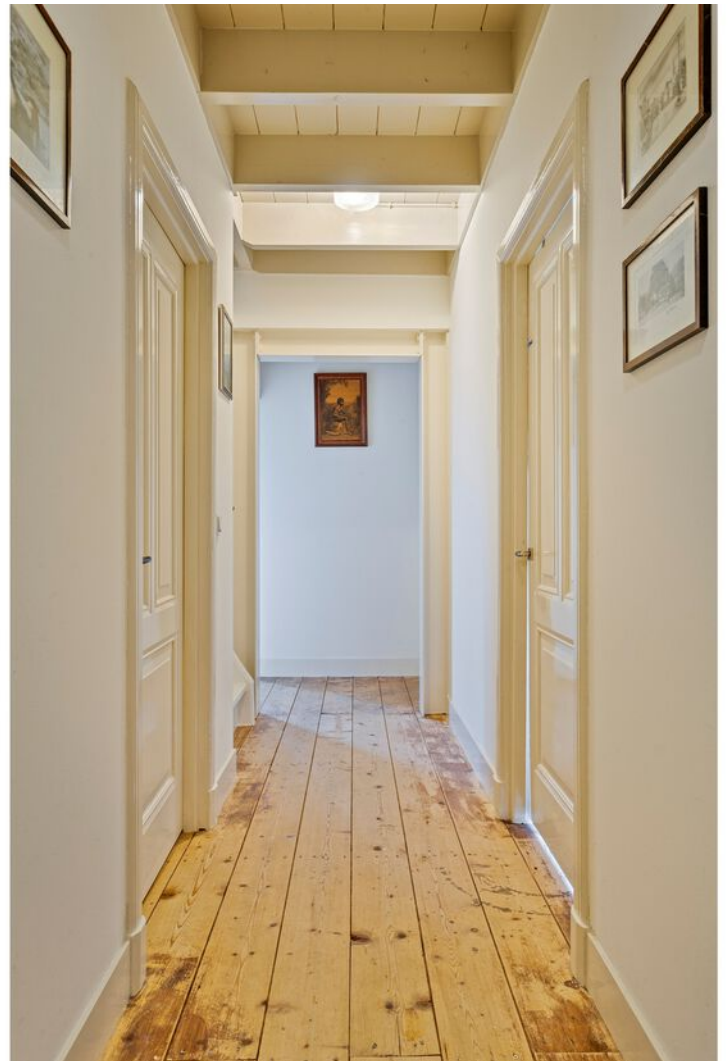


































# Plattegrond BG

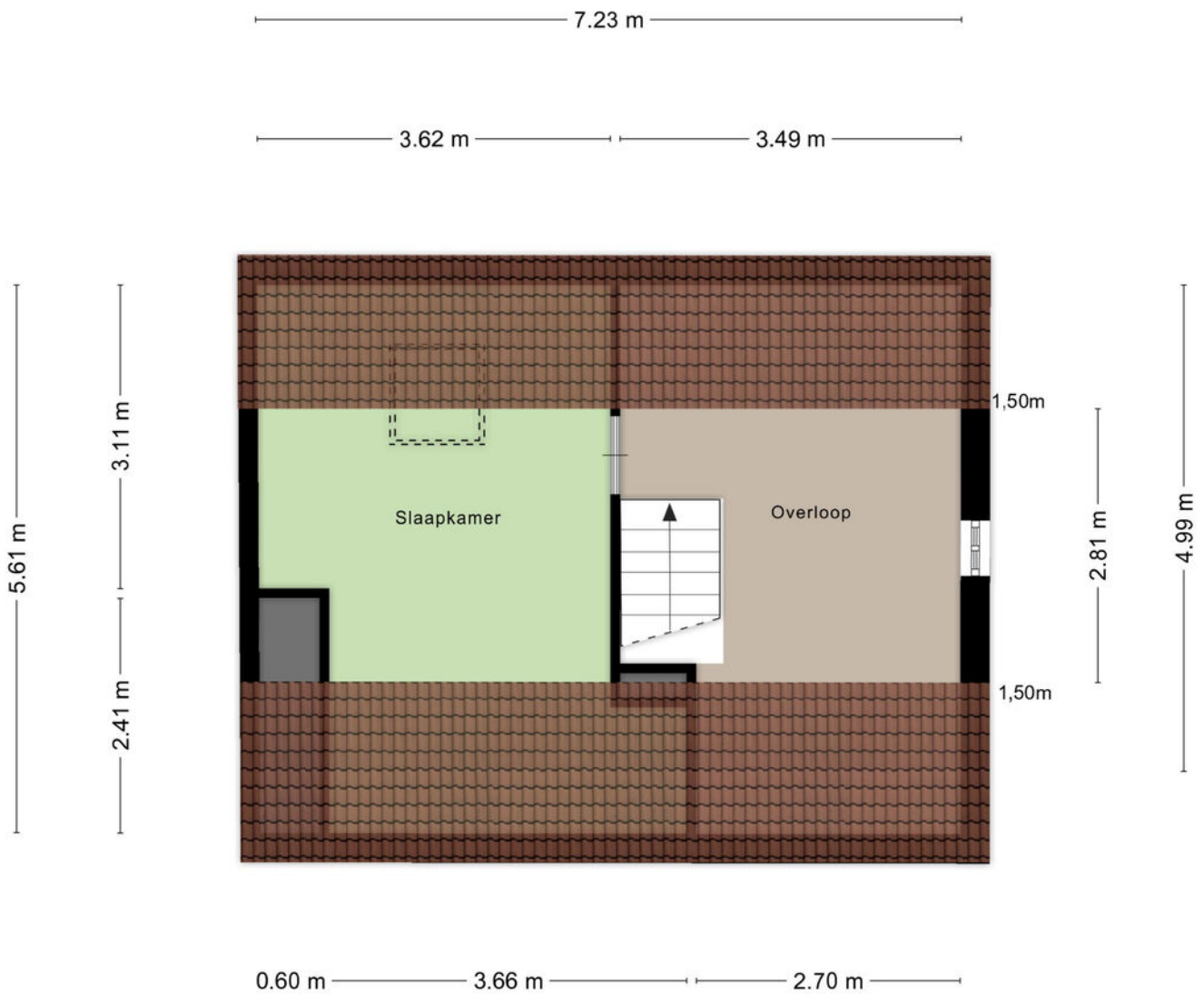


# Plattegrond 1e verd.



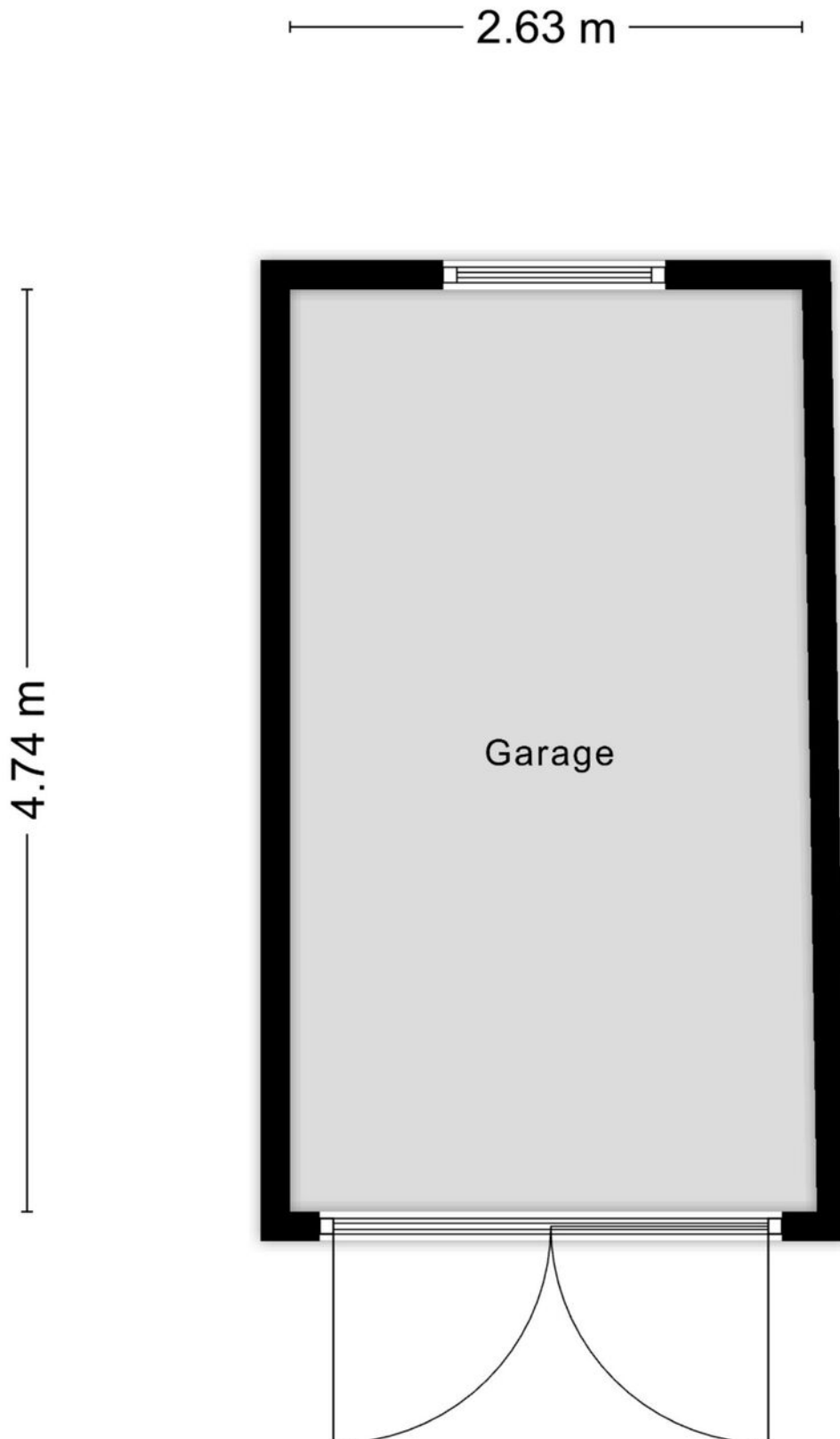


# Plattegrond 2e verd.



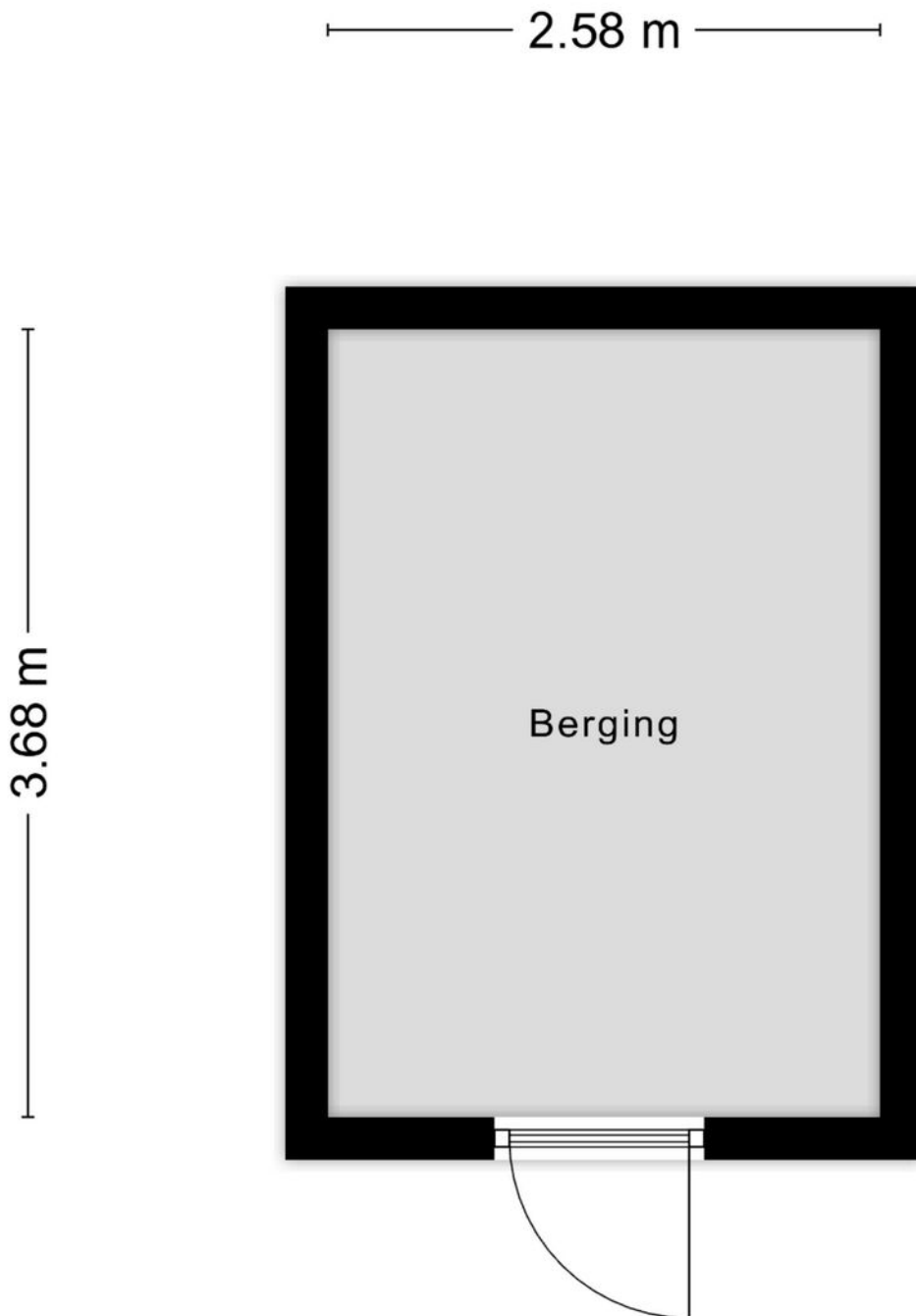
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond garage



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

# Plattegrond berging




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

# Kadastrale kaart woning

Kadastrale kaart

Uw referentie: Dorpsweg 98



<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Hoogblokland	
—	Huisnummer	Sectie D	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 673	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 oktober 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.

# Kadastrale kaart tuin


Kadastrale kaart

Uw referentie: Dorpsweg 98

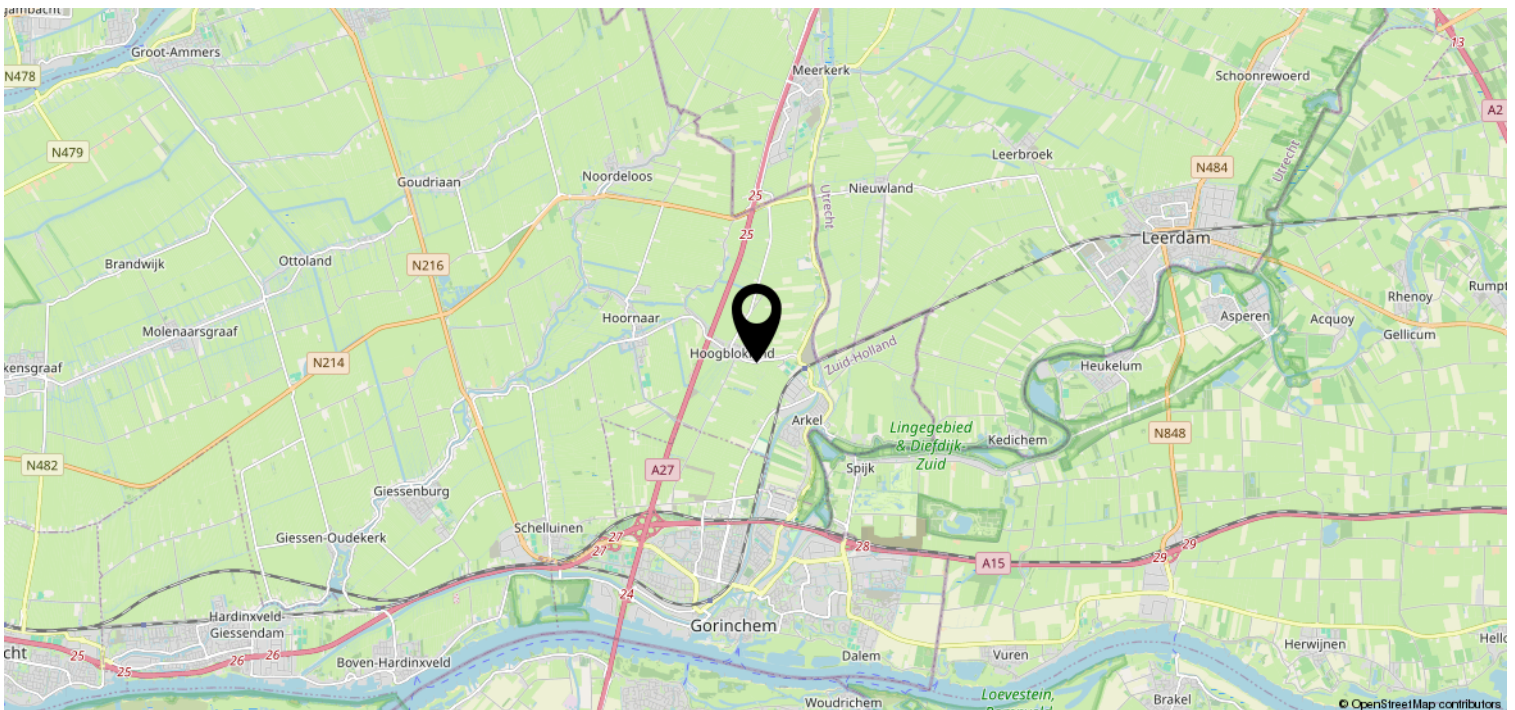
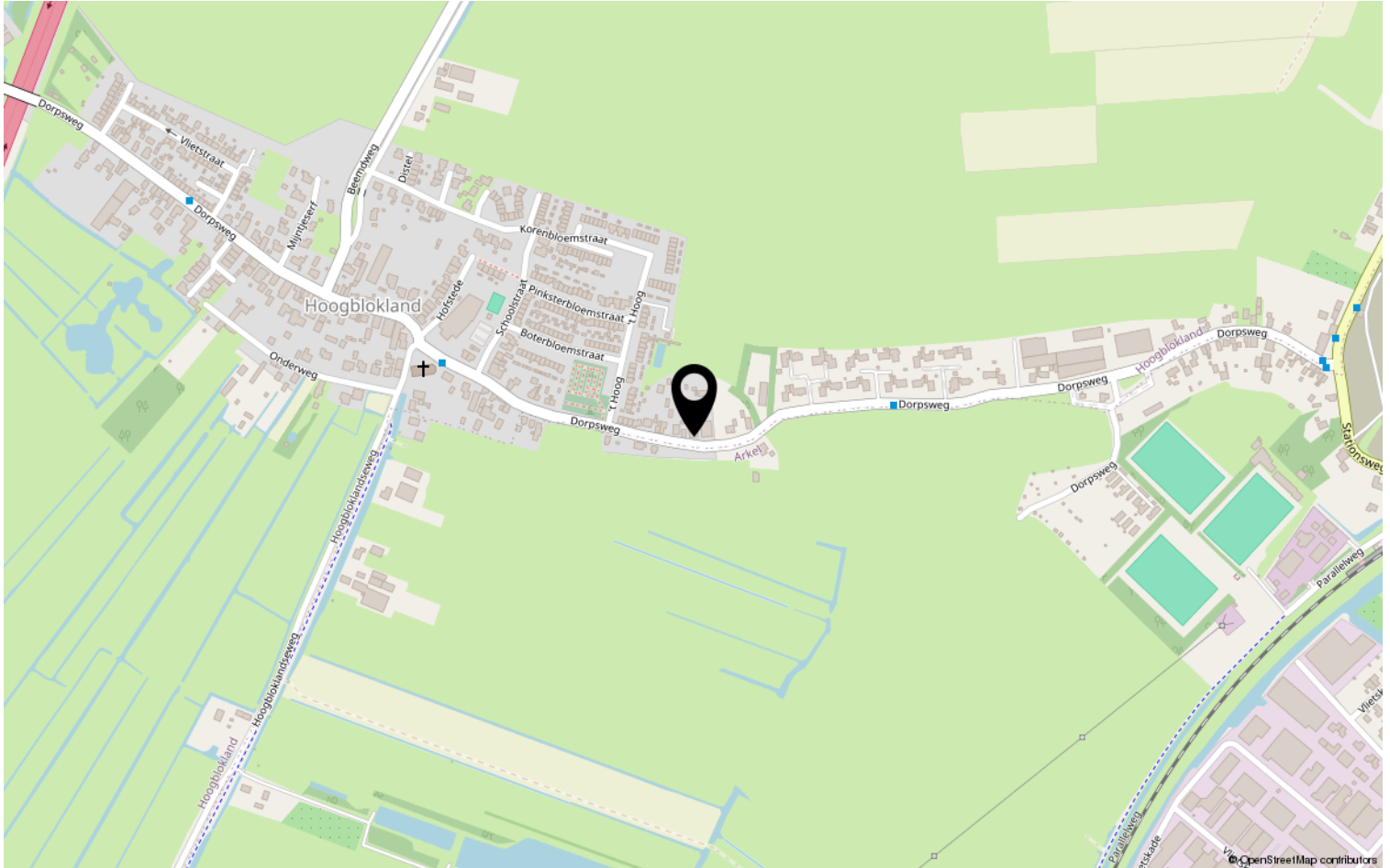


<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hoogblokland</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 679</p>	<p>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.</p>
--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 oktober 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



# 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 98 Hoogblokland

### Roerende zaken - Buiten:

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

### Buiten overig:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Broeibak achter in de tuin	Blijft achter

### Roerende zaken - Woning:

Alarminstallatie	N.v.t.
Schotel/antenne	N.v.t.
Brievenbus	Blijft achter
(Voordeur)bel	N.v.t.
Rookmelders	Blijft achter
Veiligheidsslotsen	Blijft achter
Vliegenhorren	N.v.t.
Schilderijophangstelsysteem	N.v.t.

## Warmwatervoorziening/ CV:

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

## Open haard, houtkachel:

(Voorzet) open haard	N.v.t.
Allesbrander	N.v.t.
Kachels	N.v.t.

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

Keukenmeubel	Blijft achter
(Combi)magnetron	N.v.t.
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	Blijft achter
Oven	Blijft achter
Vaatwasser	Blijft achter
Afzuigkap/schouw	Blijft achter
Koelkast/vrieskast	Blijft achter
Wasmachine	N.v.t.
Wasdroger	N.v.t.

## Verlichting, te weten:

Inbouwverlichting/dimmers	Blijft achter
Opbouwverlichting	Blijft achter

## Losse kasten, legplanken, te weten:

Losse kast(en)	Gaat mee
Boeken/legplanken	N.v.t.
Werkbank in schuur/garage	Blijft achter
Vast bureau	N.v.t.



Spiegelwanden	N.v.t.
---------------	--------

### Losse kasten, legplanken overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Vaste boekenkast in woonkamer	Blijft achter

### Sanitaire voorzieningen:

Badkameraccessoires	Gaat mee
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.
Isolatievoorzieningen	N.v.t.

# Heeft u interesse?



St. Jorislein 25  
4205 JB GORINCHEM

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