

# Te koop



**HOORNAAR** | Lage Giessen 2 II

Vraagprijs € 875.000 K.K.

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1975
Soort:	VRIJSTAANDE WONING
Kamers:	7
Inhoud:	624 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	157 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	2.480 m <sup>2</sup>
Overige in pandige ruimte:	11 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte:	26 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	69 m <sup>2</sup>
Verwarming:	cv-ketel, vloerverwarming, houtkachel
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Energie label:	A

# Kenmerken & specificaties

## Overdracht

Vraagprijs	€ 875.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1975
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Volledig geïsoleerd

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	2.480 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	157 m <sup>2</sup>
Inhoud	624 m <sup>3</sup>
Oppervlakte overige inpandige ruimten	11 m <sup>2</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	69 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	26 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	7 (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	2
Aantal balkons	1

## Locatie

Ligging	Aan rustige weg Aan vaarwater Aan water Beschutte ligging In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school Vrij uitzicht
---------	--

## Tuin

# Kenmerken & specificaties

Type	Voortuin
Oriëntering	Zuiden
Staat	Prachtig aangelegd
Tuin 2 - Type	Tuin rondom
Tuin 2 - Hoofdtuin	Ja
Tuin 2 - Oriëntering	Zuiden
Tuin 2 - Staat	Prachtig aangelegd

## Energieverbruik

Energie label	A
---------------	---

## CV ketel

CV ketel	Intergas Kompact HRE
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2017
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

## Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	5
Aantal overdekte parkeerplaatsen	2
Warm water	CV-ketel Elektrische boiler
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Houtkachel Vloerverwarming (gedeeltelijk) Warmtepomp
Parkeergelegenheid	Vrijstaande houten garage
Heeft airco	Ja
Heeft een balkon	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft een jacuzzi	Ja
Heeft rolluiken	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een schuifpui	Ja

# Kenmerken & specificaties

Heeft zonwering

Ja

## **Kadastrale gegevens**

Eigendom

Eigen grond



# Omschrijving

## **Vrijstaand wonen aan het water, energielabel A, 2.480 m<sup>2</sup> eigen grond, dubbele woonmogelijkheden, uitzonderlijke privacy en vrijheid**

Ruimte. Rust. Water. Vrijheid.

Op één van de mooiste plekken van Hoornaar staat deze bijzondere vrijstaande woning op een indrukwekkend perceel van maar liefst 2.480 m<sup>2</sup> eigen grond, direct grenzend aan de rustige Kromme Giessen, met aan de achterzijde een uitgestrekt natuur- en wandelgebied. Hier ervaar je het gevoel van buitenleven zoals buitenleven bedoeld is. Een plek waar je 's ochtends wakker wordt met uitzicht op groen, waar de tuin bijna honderd meter diep doorloopt richting het water en waar privacy, natuur en wooncomfort op unieke wijze samenkomen.

Maar deze woning biedt meer dan alleen een uitzonderlijke locatie. Dankzij de slimme indeling beschikt de woning over een bijzonder veelzijdig woonconcept met mogelijkheden voor dubbele bewoning, mantelzorg, gastenverblijf, B&B, verhuur of wonen met een thuiswonend kind.

Een woning met mogelijkheden die je zelden tegenkomt.

### **Wonen met sfeer, comfort en flexibiliteit**

Binnen word je verwelkomd in een sfeervolle woning met verrassend veel leefruimte, prettig daglicht en een warme, huiselijke uitstraling. De leefvertrekken zijn ruim opgezet en bieden meerdere gezellige zit- en woonruimtes. De combinatie van de houtkachel, comfortabele vloerverwarming op de begane grond, grote raampartijen en de verbinding met buiten zorgt voor een aangename woonbeleving in ieder seizoen.

De woning beschikt over maar liefst:

- meerdere woonruimtes
- 2 keukens
- 2 badkamers
- 5 slaapkamers
- balkon
- praktische bijkeuken en bergruimte

Het bijzondere aan deze woning is de mogelijkheid om een deel van het huis af te sluiten tot een volledig zelfstandige woonunit met:

- eigen woonkamer
- eigen keuken
- eigen badkamer
- slaapkamer
- balkon

Perfect voor mantelzorg, inwonende familie, gasten, praktijkruimte, een B&B, of aanvullende verhuurmogelijkheden.

### **Een tuin die voelt als je eigen privé natuurgebied**

Het buitenleven vormt hier zonder twijfel één van de absolute hoogtepunten.

De tuin strekt zich ruim honderd meter diep uit en biedt een zeldzame combinatie van ruimte, privacy, volwassen groen, water en vrij uitzicht. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd. Aan de achterzijde van het perceel, direct aan het water, bevindt zich een sfeervol tuinhuis met keukentje. Voor het tuinhuis ligt een vlonder aan de Kromme Giessen en het natuurgebied, een heerlijke plek voor lange zomeravonden, een drankje aan het water of simpelweg genieten van de rust en de natuur om je heen.

Verder beschikt het perceel over een indrukwekkende hoeveelheid extra voorzieningen:

- grote garage met vliering
- carport
- lange overkapping langs het perceel
- houtopslag
- buitenbadkamer
- buitendouche
- buitentoilet
- houtgestookte hottub
- kippenhok
- ruime parkeergelegenheid voor meerdere auto's

Of je nu houdt van tuinieren, hobby's, buiten koken, opslagruimte, waterside living of gewoon ultieme vrijheid, hier vind je het allemaal.

II

### **Begane grond**

Entree, hal, toiletruimte, royale woonkamers, keuken(s), badkamer(s), bijkeuken, diverse leefgedeelten en directe verbinding naar tuin, overkappingen en buitenruimte.

### **Eerste verdieping**

Overloop, vier slaapkamers, badkamer, balkon en praktische bergruimten.

### **Buitenruimte**

Vrijstaande garage met vliering, royale tuin, tuinhuis aan het water, meerdere overkappingen, vlonder, hottub en parkeren op eigen terrein.

### **Bijzonderheden**

- Energielabel A
- Vrijstaande woning op 2.480 m<sup>2</sup> eigen grond. achtertuin ruim 100 meter diep
- Gelegen aan de Kromme Giessen
- Achterzijde grenzend aan natuur- en wandelgebied
- Mogelijkheid tot dubbele bewoning / mantelzorg / verhuur
- 5 slaapkamers
- 2 badkamers
- 2 keukens
- Vloerverwarming begane grond
- Houtkachel
- Schuifpui
- Grote garage met vliering
- Tuinhuis met bar en keukenvoorziening
- Houtgestookte hottub
- 24 zonnepanelen met thuisbatterij van 7,5 kw
- Energielabel C (voorlopig)
- Intergas CV-installatie
- Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein

Een woning als deze komt zelden beschikbaar. Hier vind je een unieke combinatie van vrijstaand wonen, water, natuur, multifunctioneel gebruik en ongekende buitenruimte. Een plek die je niet alleen bekijkt, maar vooral voelt.

Deze woning moet je ervaren om haar volledig te kunnen waarderen.

Maak snel een afspraak voor een bezichtiging















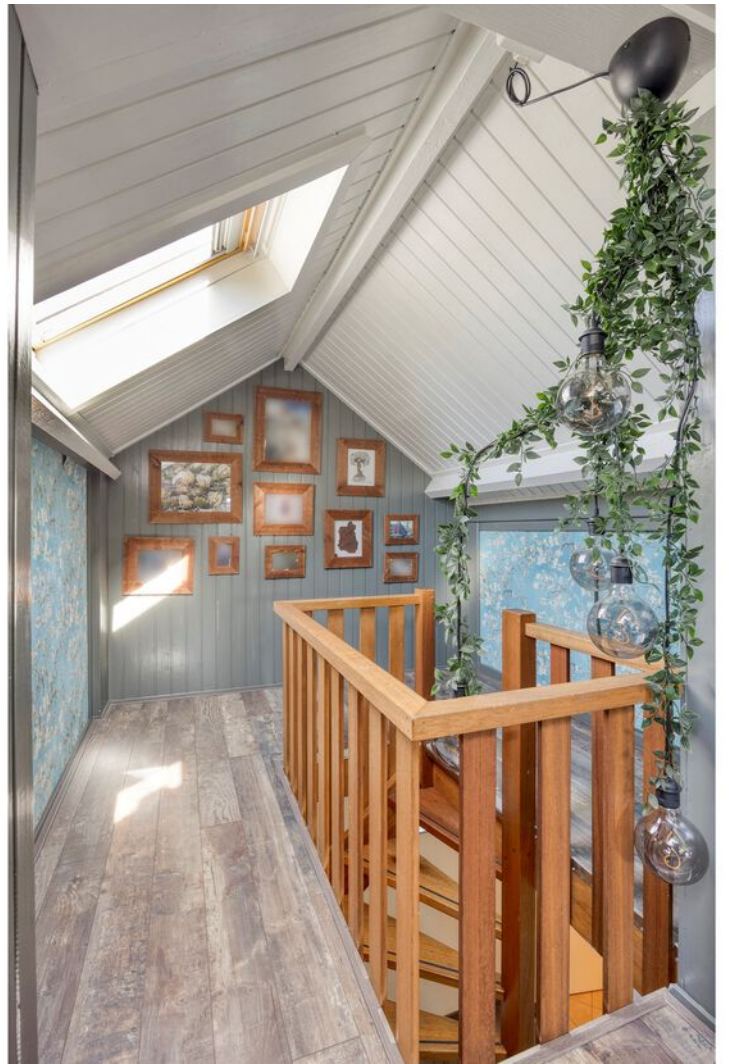






































# Plattegrond BG

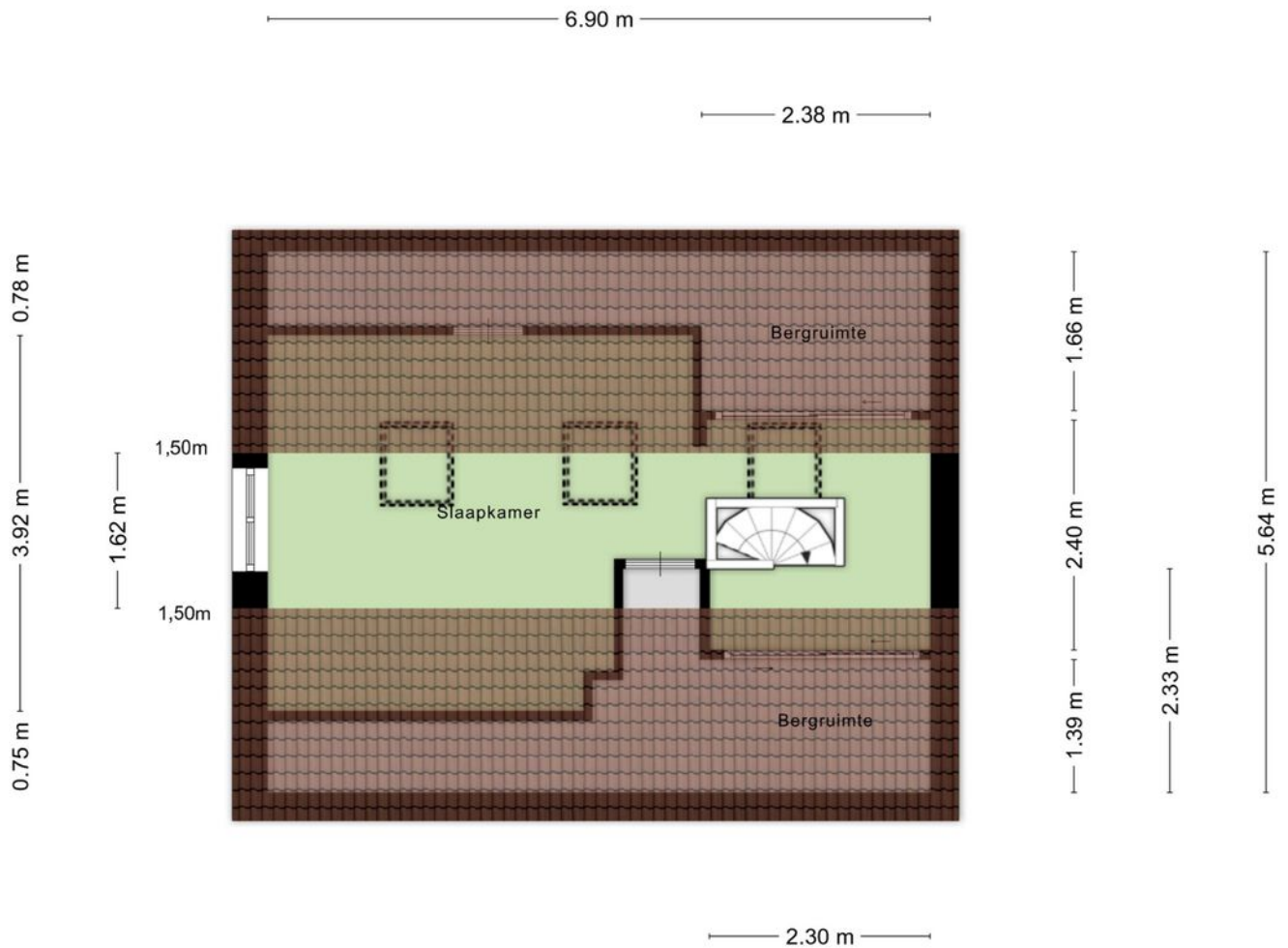


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond 1e verd.

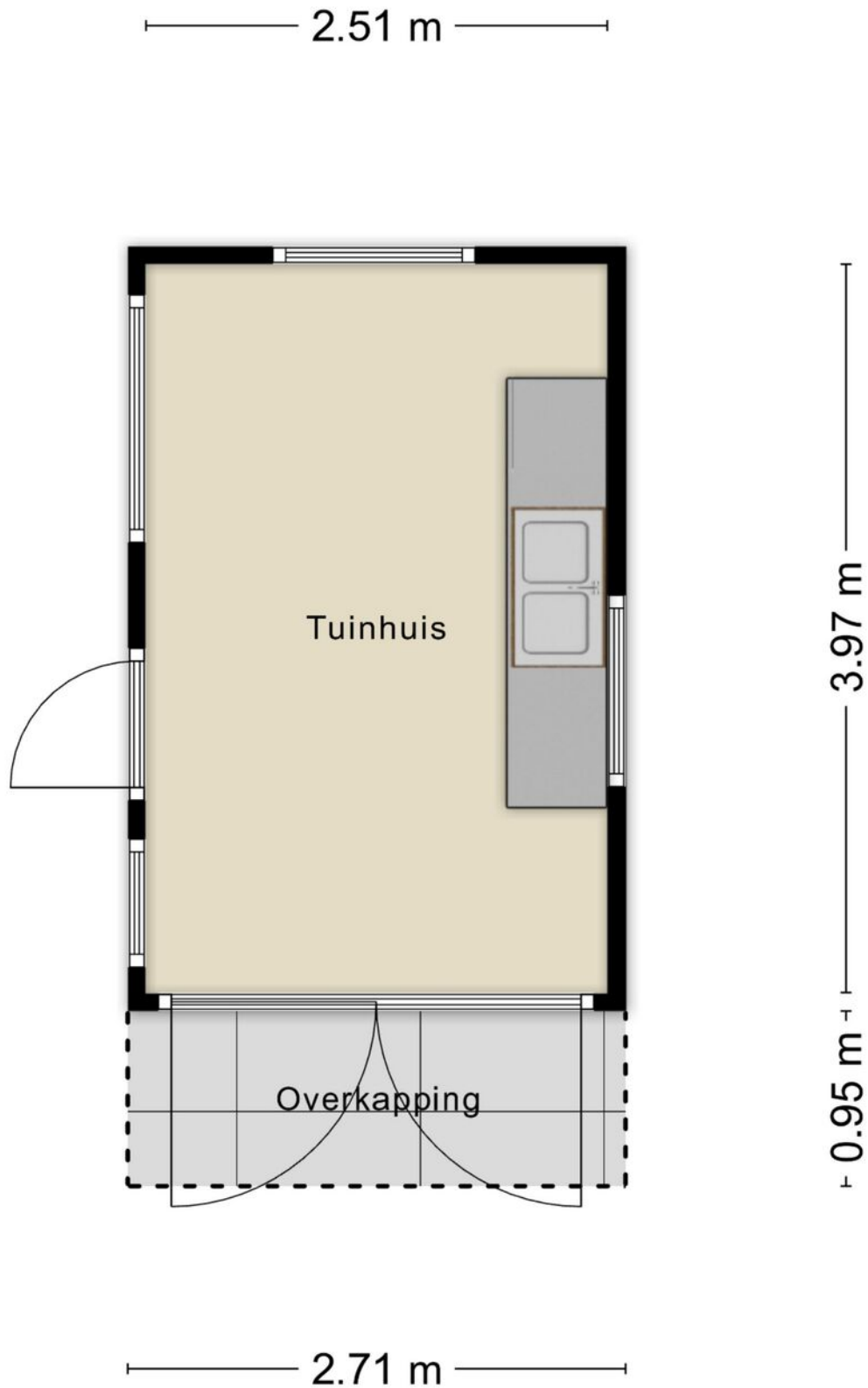


# Plattegrond zolder

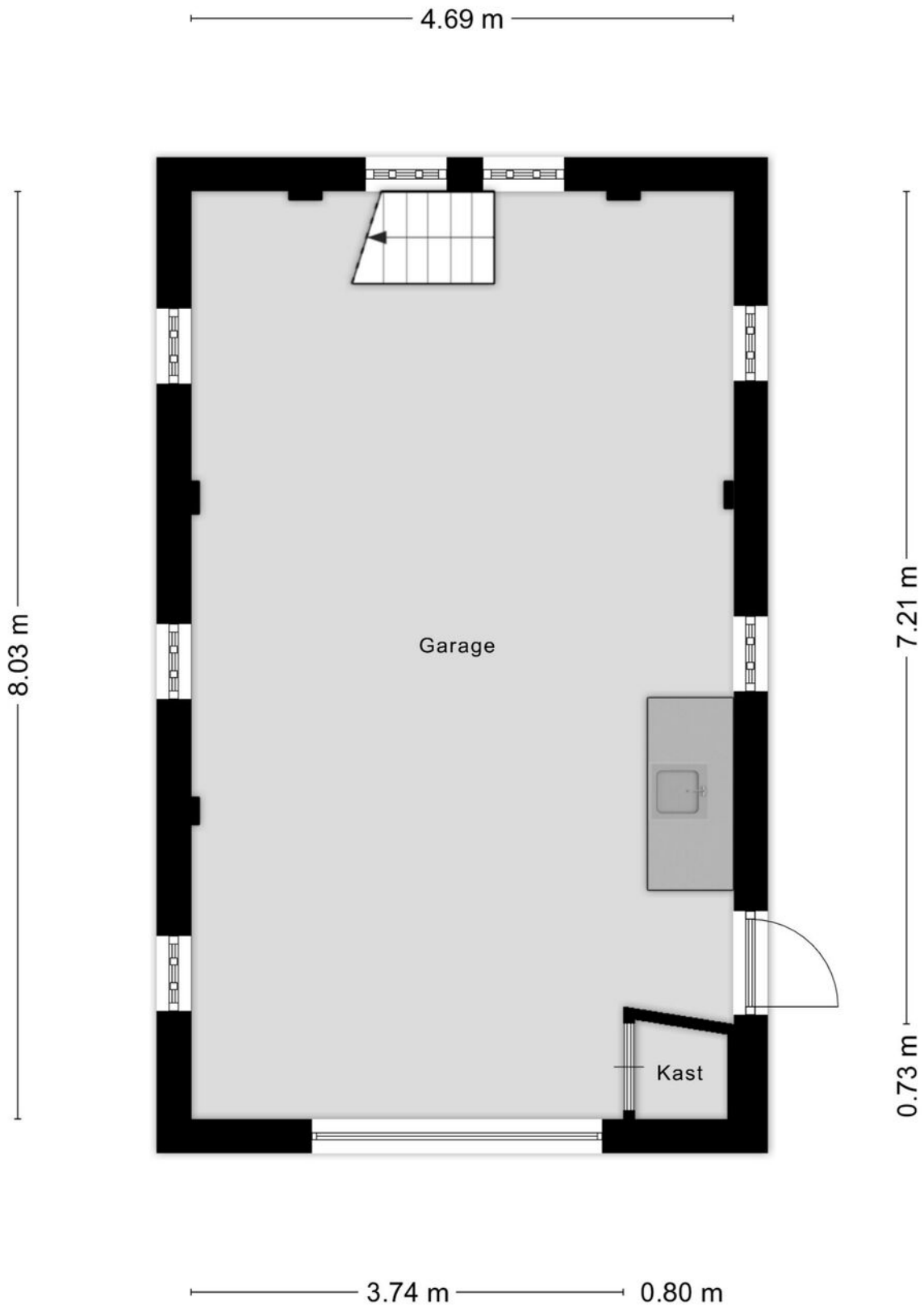


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

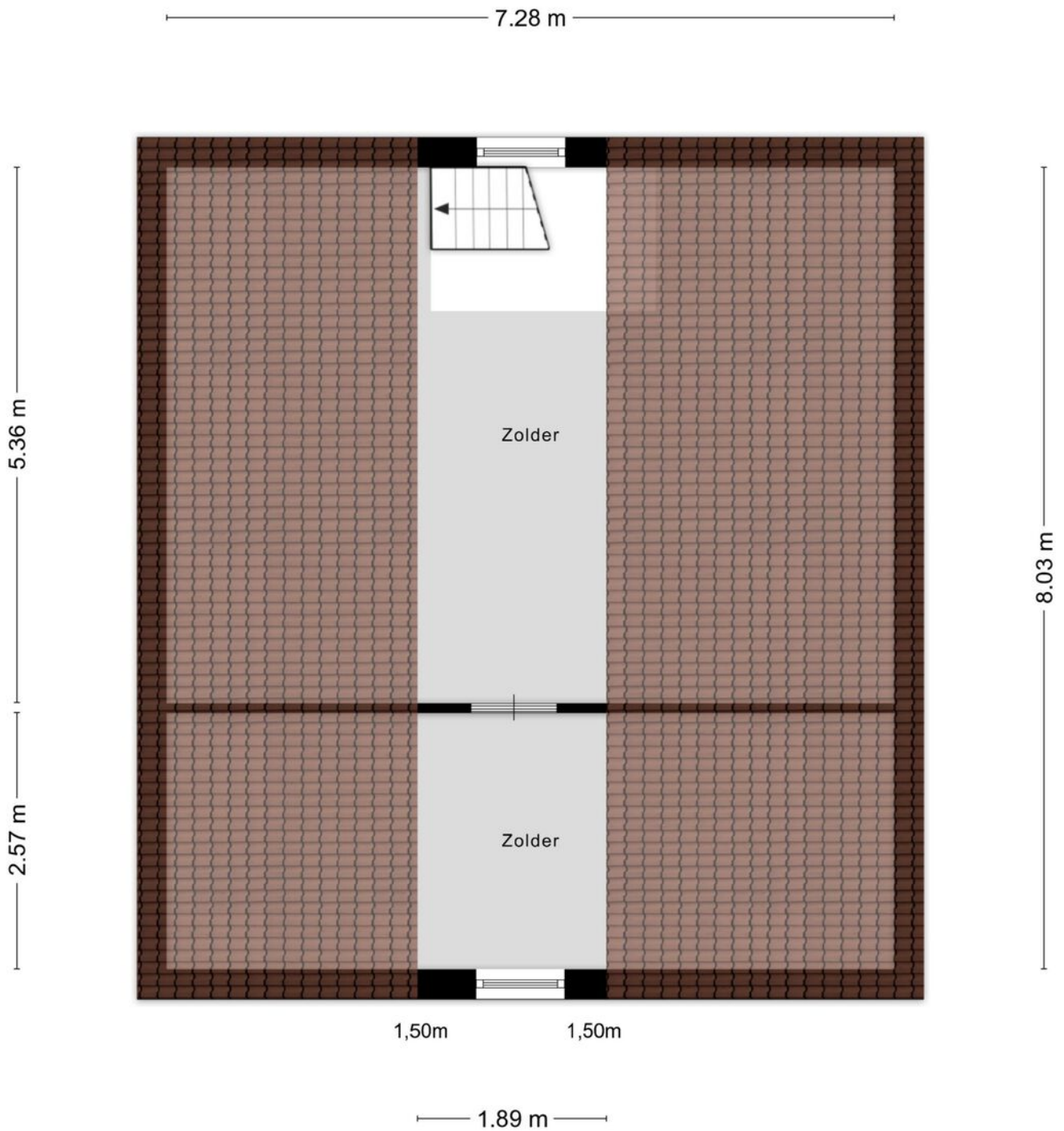
# Plattegrond tuinhuis



# Plattegrond garage

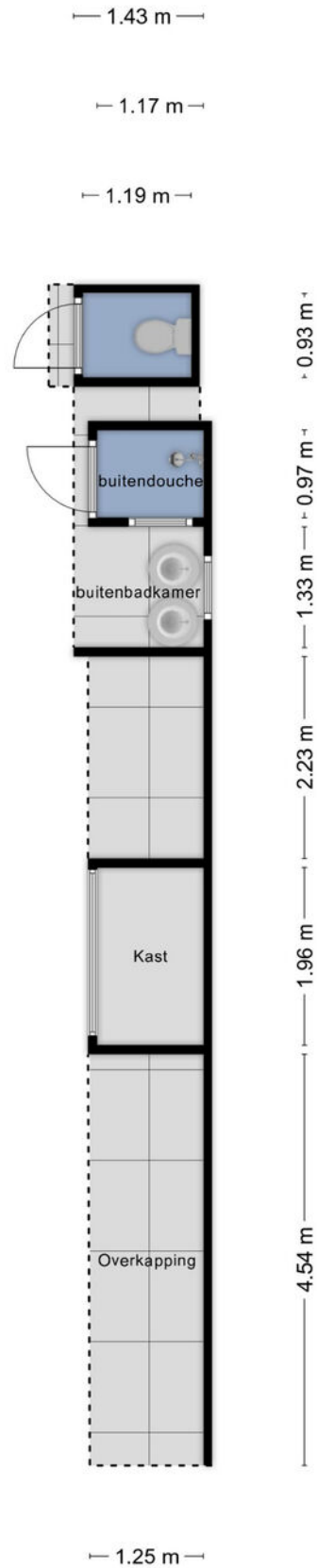


# Plattegrond garage



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

# Plattegrond overkapping




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Lage giessen 2

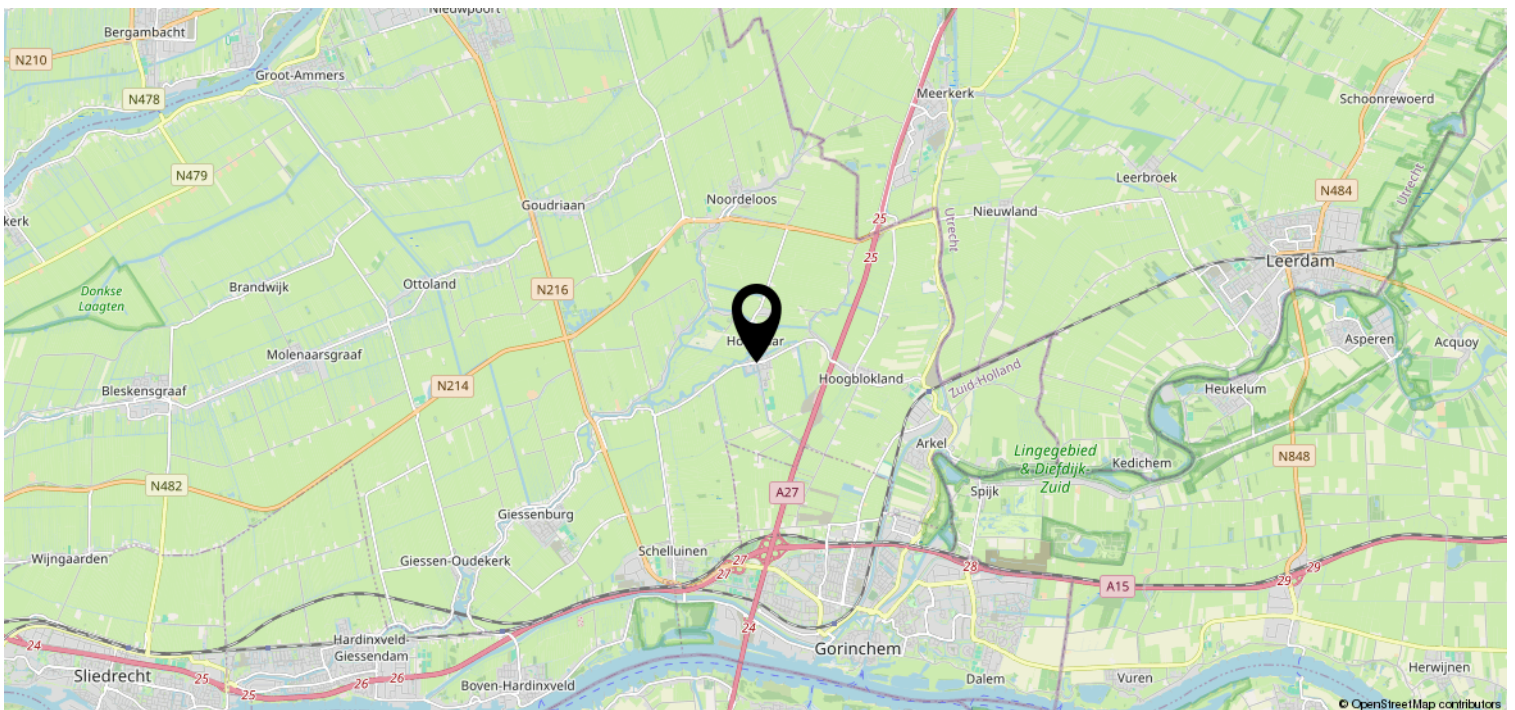
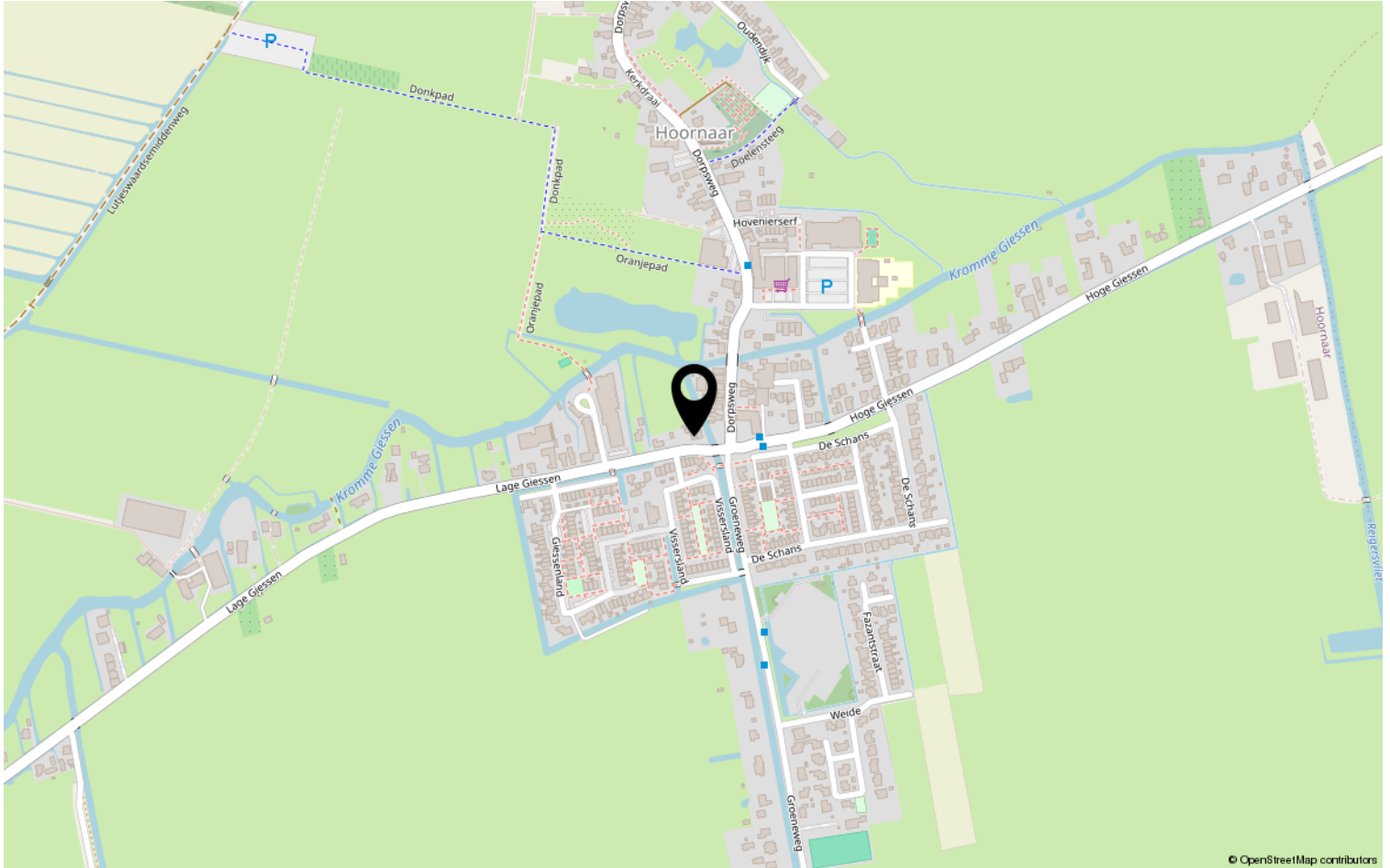


<p><b>12345</b></p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Hoornaar</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 91</p>	
---	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 april 2026  
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



# Heeft u interesse?



St. Jorislein 25  
4205 JB GORINCHEM

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