



Dorpsweg 126 C, 4223 NH Hoornaar

Vraagprijs € 1.250.000,- k.k.



GROENEVELD 19
M A K E L A A R S 14

0183 - 630311

Groeneveldmakelaars.nl

WOONADVISEUR BIJ ÉLKE LEEFSITUATIE

Eenzijds heerlijk rustig gelegen in het dorp Hoornaar, maar anderzijds vlakbij alle gemak van Gorinchem!

- Traditioneel gebouwd vrijstaand landhuis voorzien van luxe
- Goed geïsoleerd, alle verdiepingen hebben vloerverwarming
- Ideaal om te werken aan huis
- Douchegelegenheid met slaapkamer/werkkamer op de begane grond
- Woonoppervlakte van ca 277m², kelder, 2 woonlagen en zolder
- Rustig en groene ligging met achtertuin op het zuidwesten
- 2 werkkamers en 2 toiletten op de begane grond
- 5 slaapkamers en 2 badkamers op de 1e verdieping
- Perceel 810m²

Direct bij binnenkomst merk je het open karakter van dit prachtige woonhuis. De organische vormen en het vele licht kenmerken de woning welke door de huidige bewoners onder architectuur is ontworpen waarbij de functionaliteit van het huis hoog in het vaandel staat. Wie wonen en werken wil combineren kan beschikken over twee separate werkkamers waarvan een met een douchegelegenheid. Dit vrijstaande landhuis is een ideale keuze voor iedereen die ruimte weet te waarderen. Op de begane grond zijn er heerlijke en ruime open leefruimtes en de verdiepingen tellen maar liefst 5 slaapkamers in totaal. Je woont hier heerlijk in het groen, maar allesbehalve afgelegen. Gelegen in het dorp van Hoornaar en dichtbij alle voorzieningen.

Het grootste geheim van het huis ligt achter de woning, een heerlijke tuin op het zonnige zuidwesten! De fraaie aangelegde tuin, welke grenst aan een weiland, biedt maximale privacy.

Kortom: een fantastische plek om te wonen, werken en ontspannen.

Globale indeling:

Je stapt de woning binnen via een hoge ontvangsthal met trapopgang naar de eerste verdieping, de kelder, de garderobe, de woonkamer, de meterkast, de werk-(slaap)kamer en toiletruimte met toilet en fonteintje.

Via openslaande deuren met glas in lood ramen bereik je de woonkamer.

De woonkamer van ca 53m² geniet van veel daglicht door de vele raampartijen, waaronder de dubbele openslaande deuren naar het (deels overdekte) terras/veranda. Sfeervolle schouw met gashaard.

Via openslaande deuren bereik je de voorkamer/bibliotheek/muziekkamer van ca 16,7m².

Vanuit de hal bereik je de werkkamer van ca 13,3m² deze is gelegen aan de voorzijde en is voorzien van een eigen douchegelegenheid. De gehele begane grond heeft een prachtige Vietnamese hardstenen vloer met vloerverwarming.

Vanuit de woonkamer loop je naar de grote leefkeuken.

De sfeervolle ruime leefkeuken heeft L-vormige keukenopstelling. Deze biedt veel berg- en kastruimte en is verder voorzien van diverse inbouwapparaten, waaronder een koelkast, vriezer, vaatwasmachine, dubbel oven met 6 pits gaskookplaat en afzuigkap. Openslaande deuren naar de veranda.

Via de woonkeuken van 23m² bereik je de achter gelegen werkkamer en berging welke aan de voorzijde ligt.



De berging is voorzien van HR combi ketel, bouwjaar 2011, Mechanische ventilatie unit, vaste kastenwanden en aansluiting voor de wasmachine en droger. Open slaande deuren naar buiten.

De 2e werkkamer van ca 11m² is gelegen aan de achterzijde en heeft openslaande deuren naar de tuin en via een portaal met zij entree is er een 2e toilet.

Kelder:

De kelder van ca 17.8m² met een stahoogte van 2.30m heeft bergruimte en aparte wijnopslag.

1e Verdieping:

Via de ruime overloop met vide bereik de 5 slaapkamers, 2 badkamers en 2 vaste kasten waarvan in gebruik kan worden als sauna.

Op de gehele verdieping ligt een eiken vloer. Vlizotrap naar de zolder.

Slaapkamer 1 van ca 8.2m² gelegen aan de voorzijde met dakkapel

Slaapkamer 2 van ca 8.2m² gelegen aan de voorzijde met dakkapel

Badkamer 1 met 2 inloofdouches, dubbele wastafelmeubel en zwevend toilet, dakkapel

Slaapkamer 3 van ca 12.8m² met dakkapel

Slaapkamer 4 van ca 6m² met dakkapel

Badkamer 2 met vrijstaand ligbad, inloofdouche, dubbele wastafelmeubel en zwevend toilet

Slaapkamer 5 van ca 28m² gelegen aan de achterzijde met 3 dakkapellen.

Zolder:

Grote bergzolder van ca 17m²

Buiten:

- De prachtige aangelegde 30 meter diepe, achtertuin is een pluspunt van het geheel. Aangelegd met een groot gazon, borders, een groot gazon, een moestuintje heerlijke terrassen. De achtertuin heeft een optimale bezonning op het zuidwesten. Onder de overkapping, die te bereiken is vanuit de living en keuken, is het al vroeg in het voorjaar heerlijk vertoeven!

- Er is aan de voorzijde voldoende ruimte voor het parkeren van meerdere auto's op eigen terrein

Goed om te weten:

- Het geheel is volledig geïsoleerd.

- De begane grond en badkamer zijn voorzien van vloerverwarming.

- Het geheel is goed onderhouden en wordt keurig bewoond

- Geïsoleerde rieten kap

- Bouwjaar 2011

- Meterkast 12 groepen met aardlekschakelaars

- Energielabel C

Ligging:

Hoornaar ligt langs het riviertje De Giessen in de gemeente Molenlanden. De schilderachtige lintbebouwing kenmerkt het dorp en bevat veel oude boerderijen en woonhuizen. In het dorp vind je onder andere een supermarkt, medische zorg, twee basisscholen en diverse sportfaciliteiten. Verder vinden we midden in de polders van Hoornaar De Donk. Een prachtige natuurplas waarin gezwommen en gevist kan worden. Door de centrale ligging van Hoornaar zijn steden als Gorinchem, Rotterdam, Breda, Utrecht en 's-Hertogenbosch goed bereikbaar



Bouw

Type: Landhuis Vrijstaand
Bouwperiode: 2011

Oppervlaktes

Woonruimte:	277m ²	Perceeloppervlakte:	810m ²
Overige inpandige ruimte:	35m ²	Volume:	1.202m ³

Indeling

Aantal kamers: 9 Kamers (5 Slaapkamers)

Energie

Energie label: C
Isolatie: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas

Buitenruimte

Ligging: aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin: Achtertuin, Voortuin
Hoofdtuin: Achtertuin(Fraai aangelegd), 420m² (3000cm x 1400cm), Zuidwest

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart: Hoornaar - B 117 810m² - Geheel perceel (Volle eigendom)

Parking

Parking: Op eigen terrein
Parkeer capaciteit: 3







































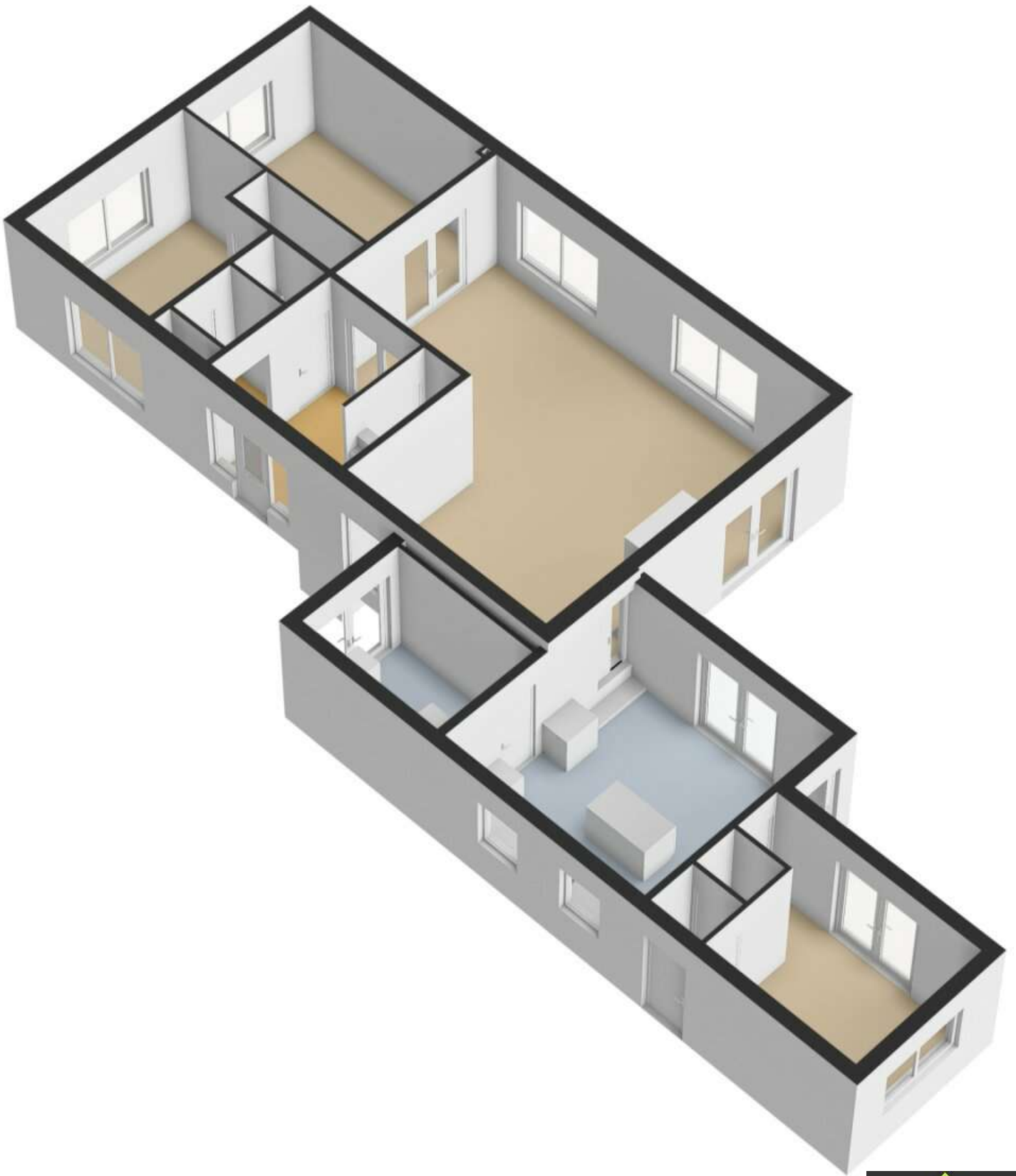
Plattegrond



Begane Grond



Plattegrond



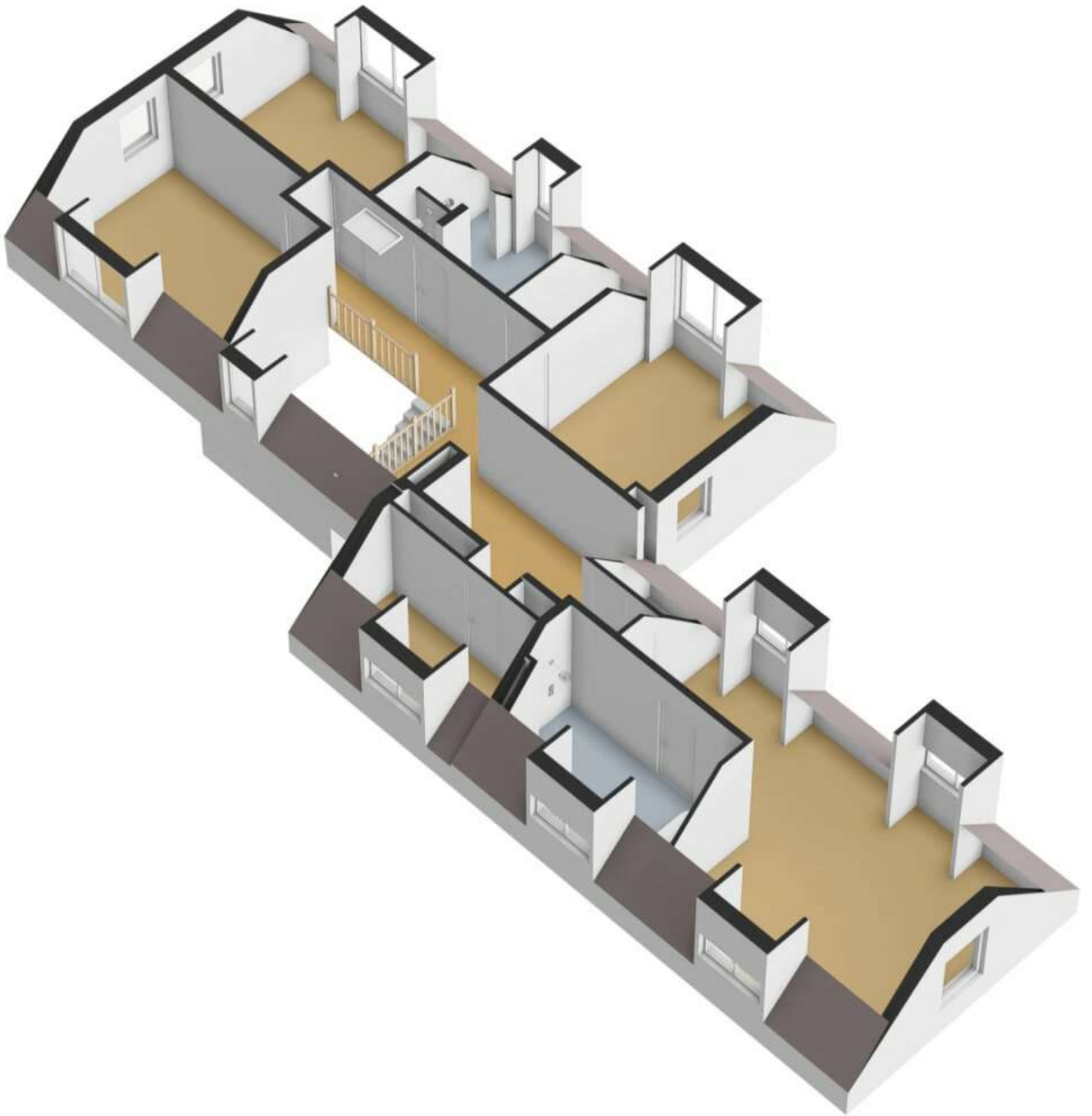
Plattegrond



1e Verdieping

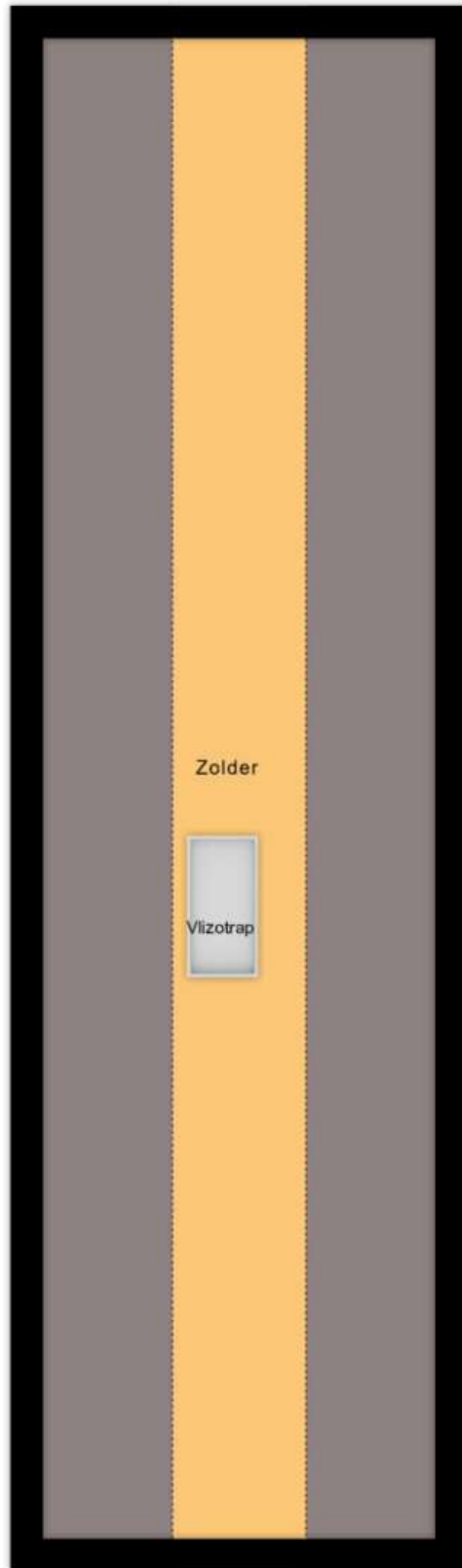


Plattegrond



Plattegrond

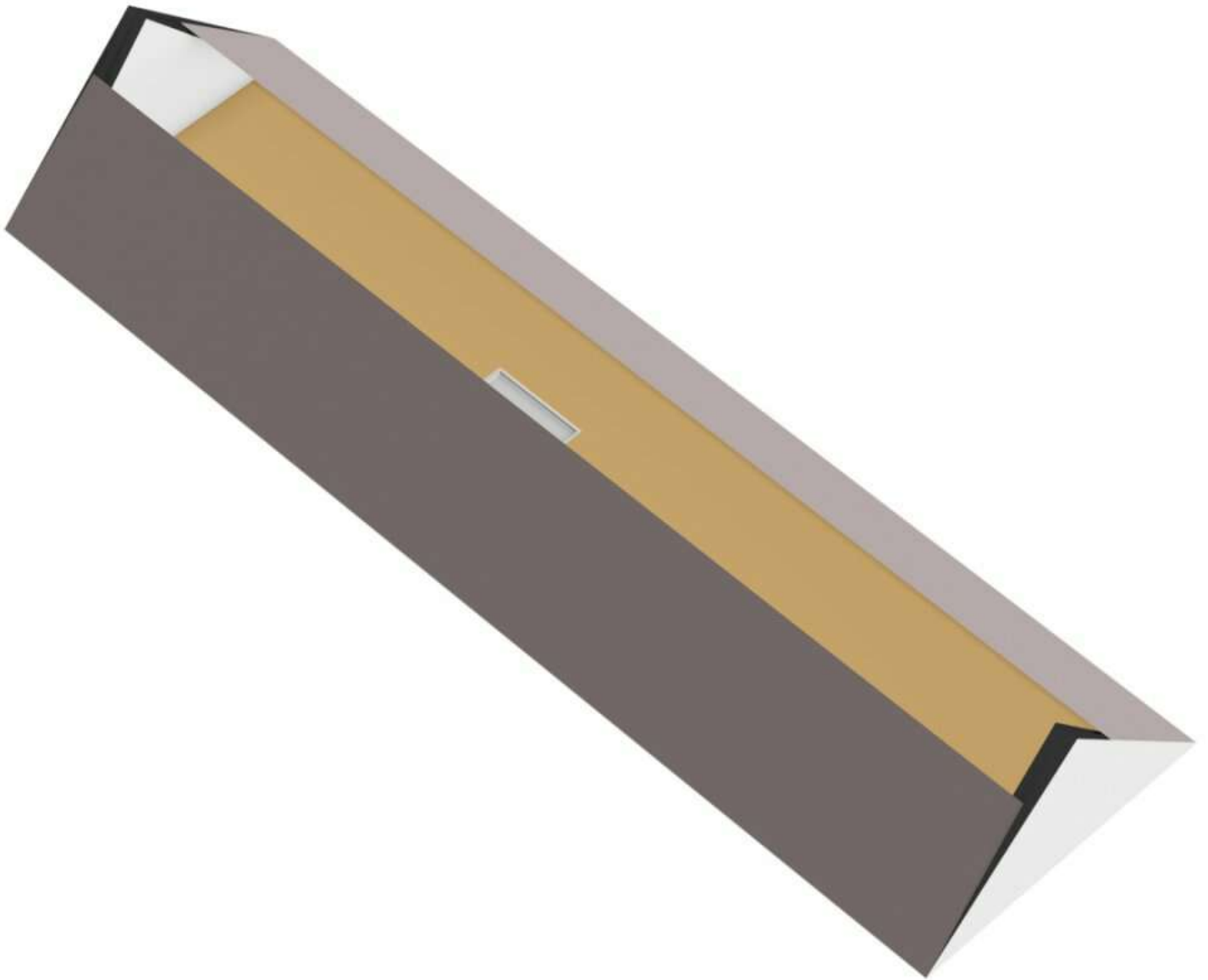
← 1.23 m →



13.79 m

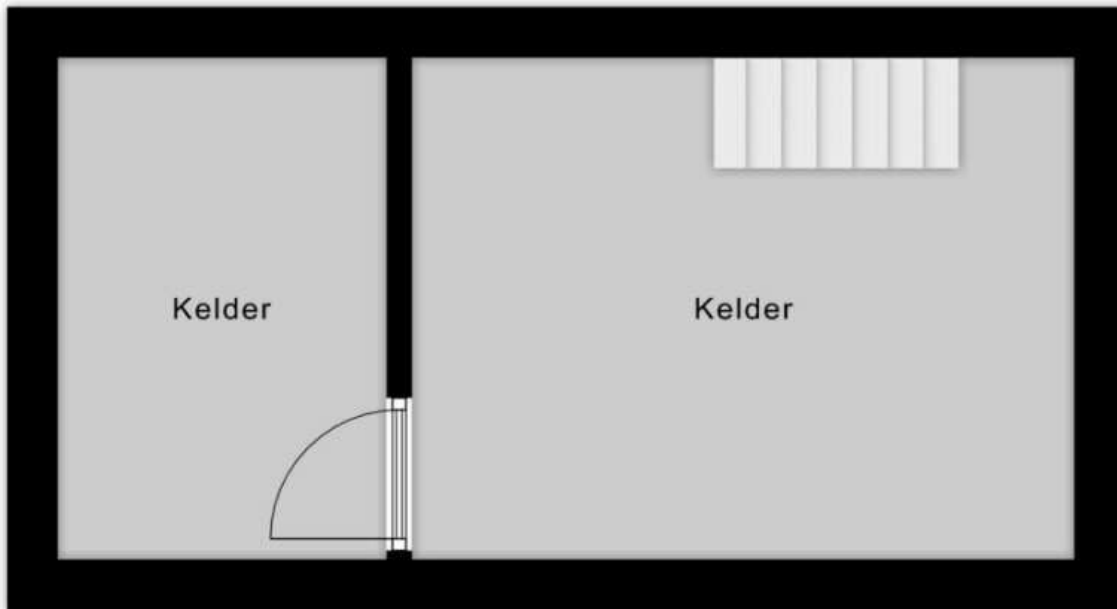
2e Verdieping





Plattegrond

1.94 m 3.91 m

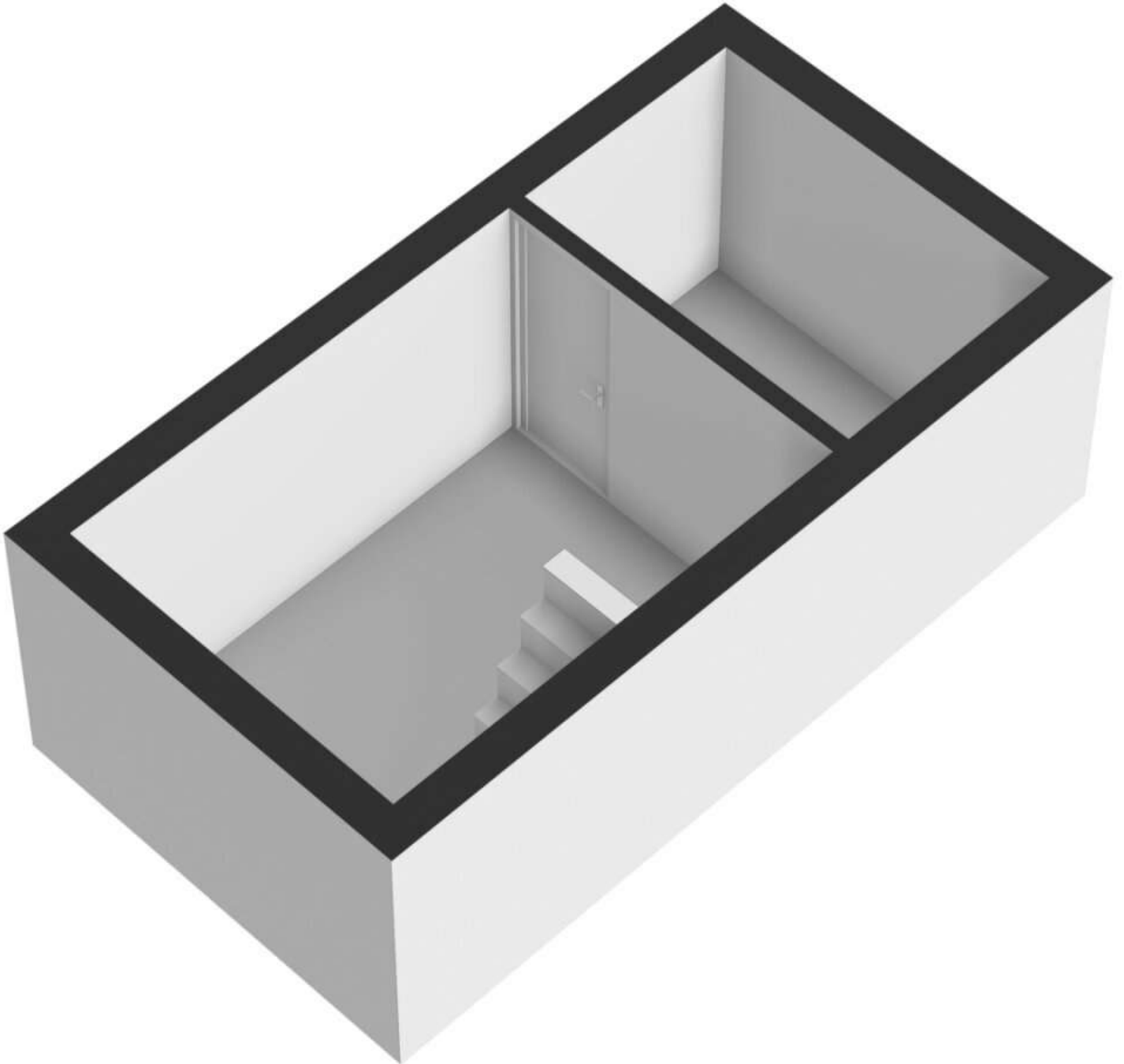


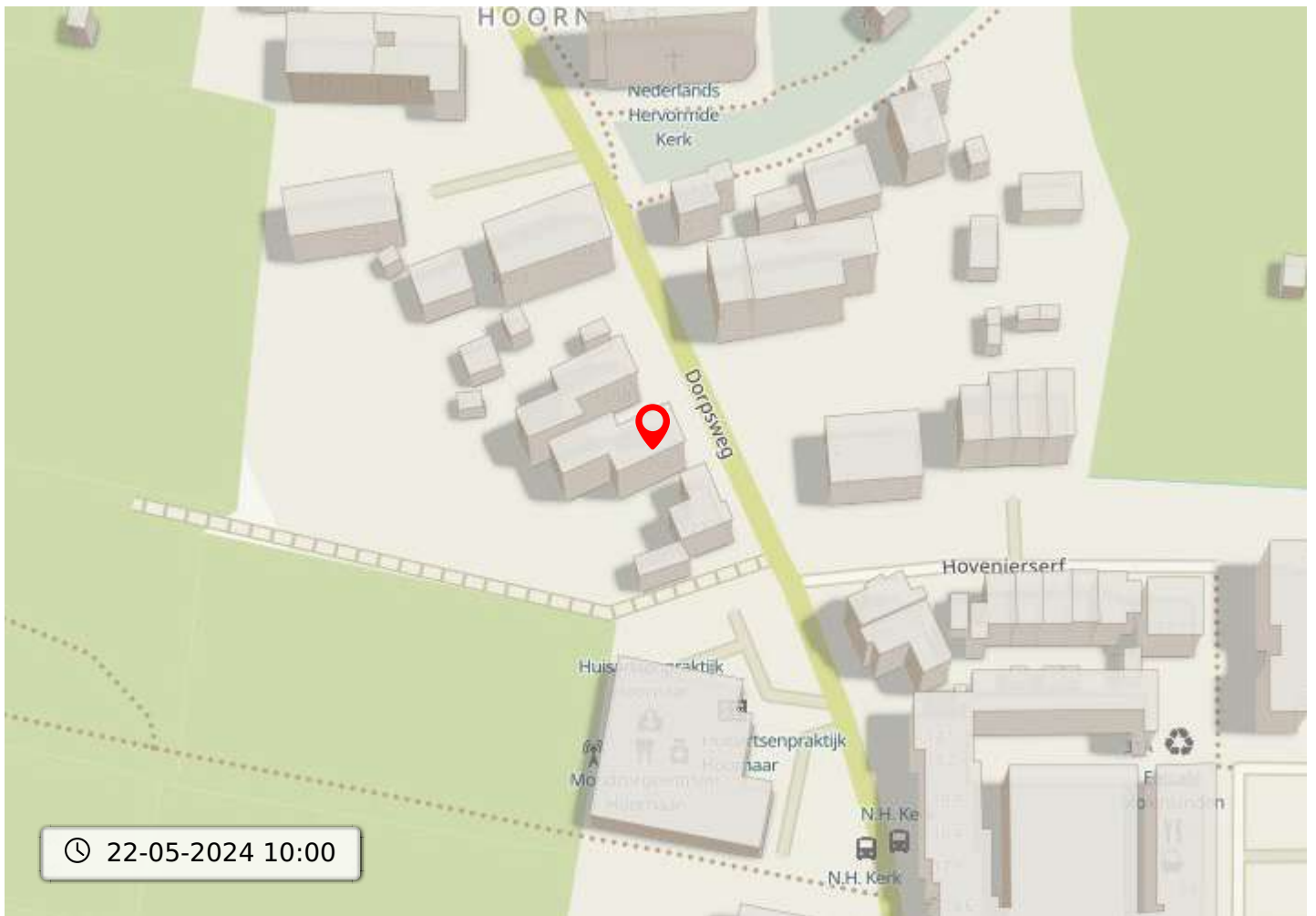
2.96 m

6.00 m

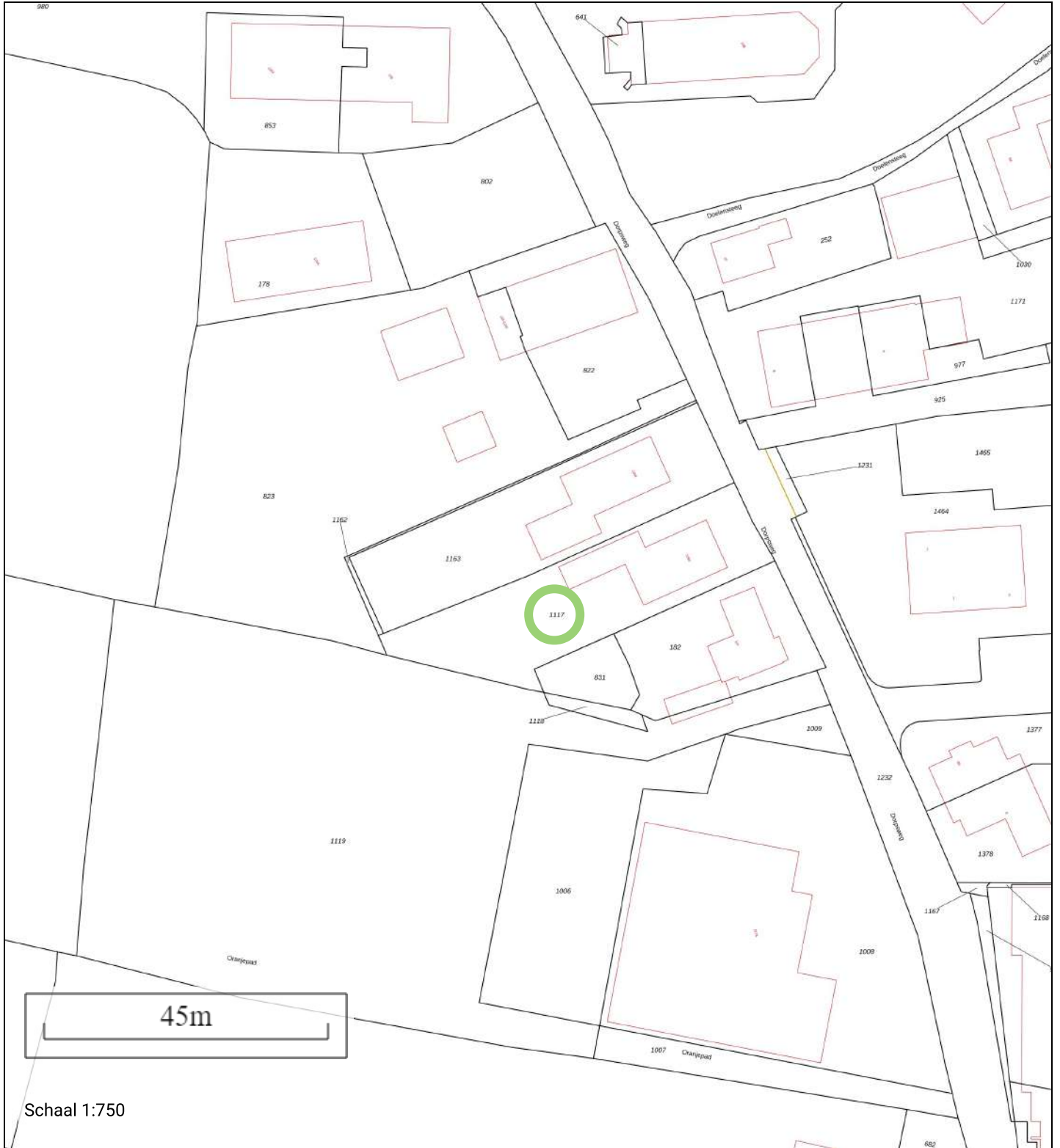
Kelder







Kadastrale kaart voor perceel 1117



Gemeentecode: HNR00
 Sectie: B
 Perceelnummer: 1117
 Kadastrale grootte: 810 m²
 Kadastrale gemeente: Hoornaar
 Adresaanduiding: Onbekend

- 1117 Kadastrale grens met perceelnummer
- 24 Bebouwing met huisnummer
- 1117 Voorlopige kadastrale grens
- 1117 Administratieve kadastrale grens

Deze kaart is noordgericht. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo O" het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. Pyber is niet gelieerd aan het kadaster.

Dit uittreksel is een product van Pyber



LIJST VAN ZAKEN

Betreffende het perceel : **Dorpsweg 126-C, 4223 NH HOORNAAR**

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tuinhuis/buitenberging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vijver	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Broeikas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vlaggenmast	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Woning				
Alarminstallatie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Schotel/antenne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Brievenbus	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Voordeur)bel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rookmelders	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Veiligheidsloten en overige inbraakpreventie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Screens	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Rolluiken/zonwering buiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Zonwering binnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vliegenhorren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Raamdecoratie, te weten				
gordijnrails	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
rolgordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vitrages	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Jaloezieën / lamellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking / linoleum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
parketvloer/laminaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Eiken vloer 1e verdieping	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Close-in boiler	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Geiser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Airconditioning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Quooker	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Allesbrander	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kachels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Gashaard	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
Keukenmeubel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Combi)magnetron	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Gaskookplaat / keramische plaat / inductie / fornuis	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oven	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vaatwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Afzuigkap / schouw	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Koelkast / vrieskast	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wasmachine	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Wasdroger	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Verlichting, te weten				
Inbouwverlichting / dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Opbouwverlichting	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Losse) kasten, legplanken, te weten				
Losse kast(en)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Boeken/legplanken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Werkbank in schuur / garage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vast bureau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Spiegelwanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wastafel(s)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Toiletaccessoires	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Waterslot wasautomaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sauna	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Telefoontoestel /-installatie				
Telefoontoestellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Telefooninstallatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten				
Radiatorafwerking	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Voorzetramen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Isolatievoorzieningen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>



- Familiebedrijf sinds 1914
- Vrijwel direct beschikbaar voor een afspraak, ook s'avonds en zaterdag
- Frans is ruim 25 jaar werkzaam als makelaar in de regio
- Is volledig op de hoogte van de marktontwikkelingen in de regio
- Kent de mooiste en interessantste woonplekken van regio Gorinchem op zijn duimpje
- Ontzorgt de verkoop of aankoop van je woning



0183-630311

info@groeneveldmakelaars.nl



Deze vrijblijvend objectinformatie is met zorg samengesteld, maar voor de juistheid daarvan kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw)tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Alle informatie is enkel en alleen bedoeld voor de presentatie van het object en niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksooppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.