

Hovenierserf 8

4223 NK Hoornaar

Vraagprijs € 405.000 k.k.





Kenmerken van de woning

Type	Tussenwoning
Woonoppervlakte	106 m ²
Perceeloppervlakte	116 m ²
Inhoud	375 m ³
Bouwjaar	2010
Tuin	Achtertuint op het zonnige zuiden, kindvriendelijke ligging
Berging	Stenen berging van 6 m ²
Verwarming	CV-combiketel, Remeha HR 2009, vloerverwarming bg en badkamer
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd, HR++ glas
	Energie label A+

Moderne eengezinswoning (bouwjaar 2010), volledig geïsoleerd en duurzaam, 12 zonnepanelen met energielabel A+, comfortabele vloerverwarming op de begane grond en badkamer, woningbrede woonkamer met open keuken, 3 tot 4 slaapkamers, compleet uitgevoerde badkamer, zonnige achtertuin op het zuiden, fraai gelegen met vrij uitzicht aan de voorzijde, kindvriendelijke ligging en op loopafstand van basisscholen, Dirk IV-plein, winkels etc.

Gewild aanbod!

Hovenierserf 8 in Hoornaar is een geweldige kans voor diegene die op zoek is naar een eengezinswoning. De huidige bewoners hebben de woning vanuit de nieuwbouw gekocht en hier altijd met heel veel plezier gewoond. Het is namelijk een meer dan fijn huis op een ideale locatie!

Omstreeks 2010 is de woning gebouwd door één van de plaatselijke aannemers destijds. De woning heeft een moderne uitstraling, mede door de zinken afwerking van de dakkapel aan de voorzijde: een strak huis om te zien! Er is gekozen voor een traditionele indeling met een woningbrede woonkamer aan de achterzijde, tuingericht met openslaande tuindeuren en de keuken aan de voorzijde van de woning in U-opstelling. Er is ruim plaats voor een grote zithoek en eettafel.

Het toilet in de hal is modern uitgevoerd met een wandcloset. Een vaste trap biedt toegang tot de 1e verdieping met 3 slaapkamers en de badkamer. Aan de voorzijde bij de hoofdslaapkamer is een dakkapel aanwezig. Aan de achterzijde zijn de 2 slaapkamers voorzien van ieder een groot dakraam. Ondanks de schuine kap heb je nog steeds mooie ruime slaapkamers. De badkamer is modern en compleet uitgevoerd met inloopdouche, ligbad, toilet en dubbel wastafelmeubel.

Een vaste trap biedt toegang tot de zolderverdieping met dakraam, opstelplaats wasmachine / droger, CV-ketel en bergruimte. Indien gewenst kun je hier een 4e slaapkamer realiseren. De nokhoogte op zolder is 2,79 m¹ en biedt dus ruime stahoogte.

Als we kijken naar de tuin, dan zien we een heerlijk zonnige tuin op het zuiden. De tuin heeft een afmeting van circa 8,50 x 5,34 m en is voorzien van een stenen berging van 6 m², een buitenkraan en een groot elektrisch zonnescherm. De ligging van de woning is werkelijk ideaal en op loopafstand van het Dirk IV-plein met ruime parkeergelegenheid, winkels, zoals een supermarkt en de basisschool.

Dit is jouw kans om een goede start te maken of om door te stromen op de woningmarkt! Neem contact met ons op voor een bezichtiging.

BEGANE GROND

Entree / hal
-Ruime hal
-Garderobe
-Meterkast
-Trapopgang

Toilet
-Wandcloset (hangend toilet)
-Fonteyntje
-Mechanische ventilatie
-Betegeld tot het plafond

BEGANE GROND

Woonkamer – circa 30 m²

- Woningbrede woonkamer, gelegen aan de achterzijde
- Openslaande tuindeuren
- Natuurstenen vloer met comfortabele vloerverwarming op de begane grond
- Binnendeuren begane grond vervangen door houten kozijnen met stompe deuren (géén opdek meer)
- Praktische trapkast

Keuken – circa 7 m²

- Keuken in U-opstelling
- Gelegen aan de voorzijde, met zicht op de straat en vrij uitzicht op het groen
- 5-pitsgasfornuis met RVS afzuigschouw
- Combi-oven
- Vaatwasser
- 2 x drie brede laden, waarvan 2 met besteklade
- Koel-/vriescombinatie
- 1,5 spoelbak
- 3 standen schakelaar mechanische ventilatie (met vochtmeting / Hygro sensor)

1E VERDIEPING

Overloop

- Via de 'luie' trap met grote aantreden, toegang tot de 1e verdieping

Slaapkamer I – circa 13 m²

- Gelegen aan de voorzijde
- Dakkapel
- Vaste kast

Slaapkamer II – circa 9 m²

- Gelegen aan de achterzijde
- Dakraam

Slaapkamer III – circa 8 m²

- Gelegen aan de achterzijde
- Dakraam

Badkamer – circa 5 m²

- Compleet uitgevoerde badkamer
- Comfortabele vloerverwarming (retourleiding)
- Ligbad
- Inloopdouche met draingoot, thermostaatkranen, handdouche en regendouche
- Wandcloset (hangend toilet)
- Dubbel wastafelmeubel
- Dakraam, natuurlijke ventilatie
- Mechanische ventilatie (met vochtmeting / Hygro sensor)
- Inbouwspots
- Betegeld tot het plafond
- Keurige badkamer, optimaal ingedeeld!

ZOLDER

- Zolderkamer / slaapkamer IV – circa 14 m²
- Vaste trap naar zolder
- Nokhoogte 2,79 m¹
- Opstelplaats wasmachine / droger (verhoogd)
- CV-ketel
- Mechanische ventilatie box
- Verdeler zonnepanelen
- Dakraam
- Bergruimte

TUIN

- Kavel van totaal 116 m² (kadaster B 1153 = 91 m² en B 1148 = 25 m²)
- Deel voortuin is géén eigendom, maar heb je gebruiksrecht voor van die betreffende eigenaar
- Achtertuin op het zonnige zuiden
- Stenen berging van 2,26 x 2,85 = 6 m², met elektra en betonvloer
- Afmeting achtertuin 8,50 x 5,34 m
- Elektrisch zonnescherm
- Buitenkraan voor- en achterzijde
- Fraai gelegen met vrij uitzicht aan de voorzijde
- Kindvriendelijke ligging en op loopafstand van Dirk IV-plein, basisscholen, winkels (o.a. supermarkt) etc.
- Parkeren aan de voorzijde en ruime parkeergelegenheid bij het Dirk IV-plein
- Met de auto te bereiken vanaf de Dorpsweg, lopend of met de fiets tevens bereikbaar vanaf Dirk IV-plein
- Keurig aangelegde voor- en achtertuin

BOUWAARD / KENMERKEN

- Bouwjaar 2010
- Traditioneel gebouwd
- Betonnen vloeren, alle verdieping. Kruipruimte aanwezig
- Gevels: gemetselde spouwmuurconstructie
- Kozijnen: hardhouten kozijnen met HR++ glas. Begane grond opdek deuren vervangen door houten kozijnen met stompe deuren
- Dak: houten kapconstructie met geïsoleerde dakplaten (Unidek / Isobouw), met pannen gedekt
- Dakkapel voorzijde
- Zinken hemelwaterafvoeren
- Isolatie: volledig geïsoleerd (vloeren, gevels, dak en HR++ glas)
- Energie label A+
- Duurzame woning
- Warm water en verwarming: CV-combiketel Remeha HR 2009. Vloerverwarming begane grond en badkamer (retourleiding)
- Slimme thermostaat
- Mechanische ventilatie met vochtmeting / Hygro sensor in keuken, toilet en badkamer
- Zonnepanelen, 12 stuks, geplaatst in april 2014, gelegen op het zuiden. Opbrengst 2023 2.144 kWh, 250 Wp
- Schilderwerk 2022
- Goed onderhouden en keurig verzorgde woning!
- Woonoppervlakte circa 106 m²
- Externe bergruimte circa 6 m²
- Inhoud circa 374 m³



"Woningbrede woonkamer van 30 m², met openslaande tuindeuren, trapkast en vloerverwarming"

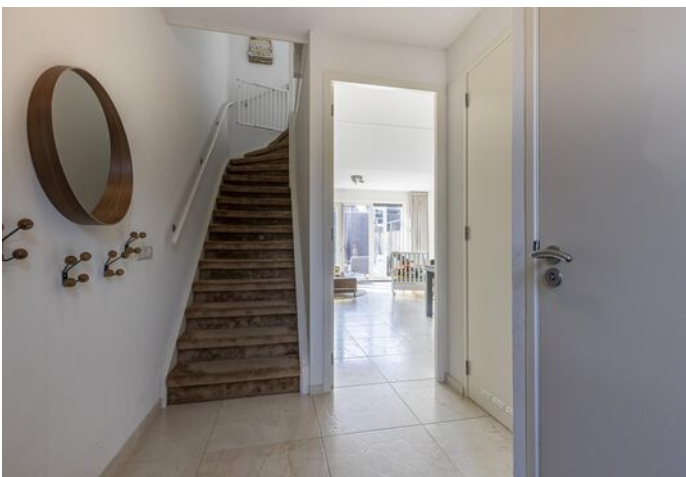








*"De keuken in U-
opstelling is gesitueerd
aan de voorzijde met vrij
uitzicht, luxe en compleet
uitgevoerd"*



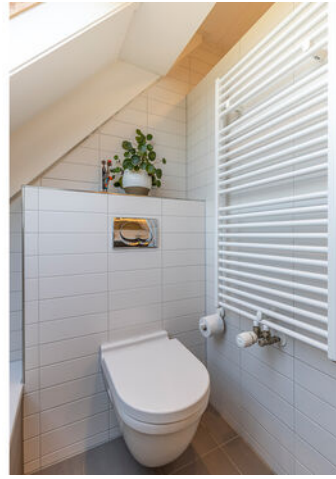




"Op de 1e verdieping 3 slaapkamers, dakkapel aan de voorzijde en dakramen achterzijde"







"De badkamer is optimaal ingedeeld met inloopdouche, ligbad, toilet, dubbele wastafel en vloerverwarming"









*"Keurig aangelegde tuin,
op het zonnige zuiden,
alsmede de ligging van de
12 zonnepanelen"*









*"Uitermate gunstige
ligging nabij Dirk IV-plein
met basisschool, winkels
en ruime parkeer-
gelegenheid"*





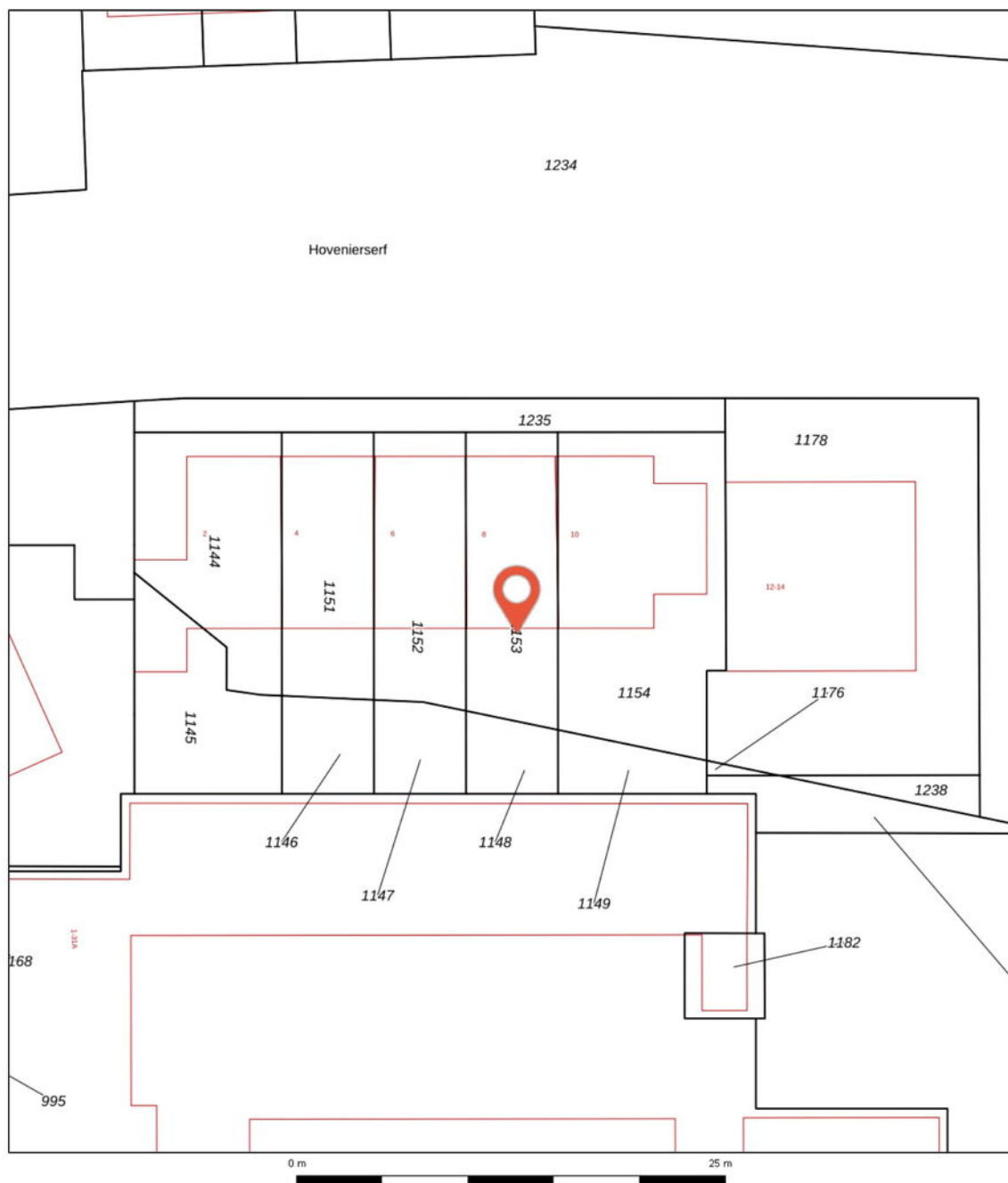


Kadaster

1-7-2024

Kadastrale kaart van Hovenierserf 8, 4223NK Hoornaar

Referentie: W4223NK8_1



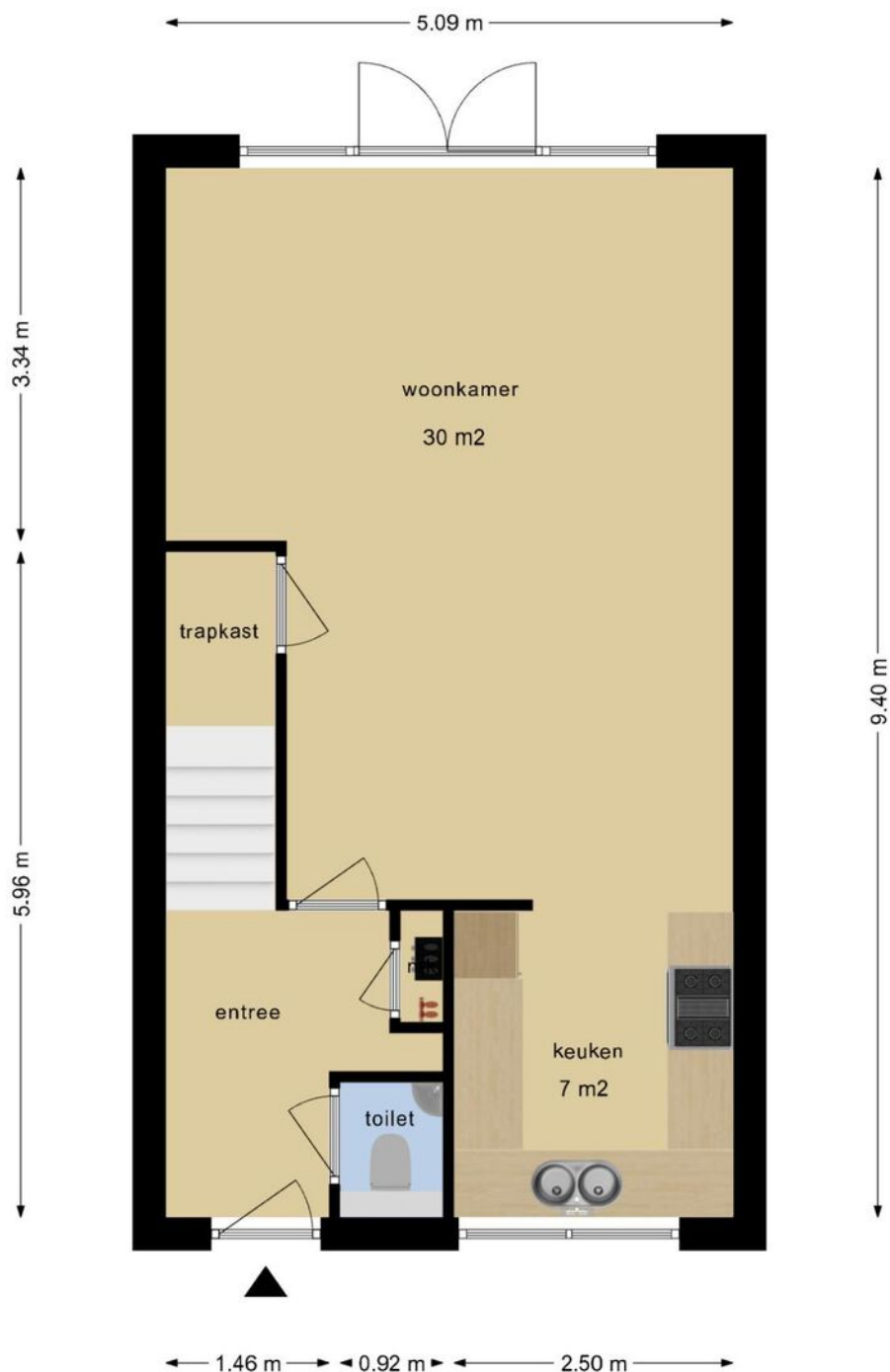
1153	Perceelnummer	Kadastrale gemeente:	Hoornaar
8	Huisnummer	Gemeentecode:	HNR00
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	B
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	1153
—	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m ²):	91
—	Bebouwing		
—	Overige topografie		



Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. Dit document is gegenereerd op 1-7-2024 10:40.

Plattegrond

Begane grond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

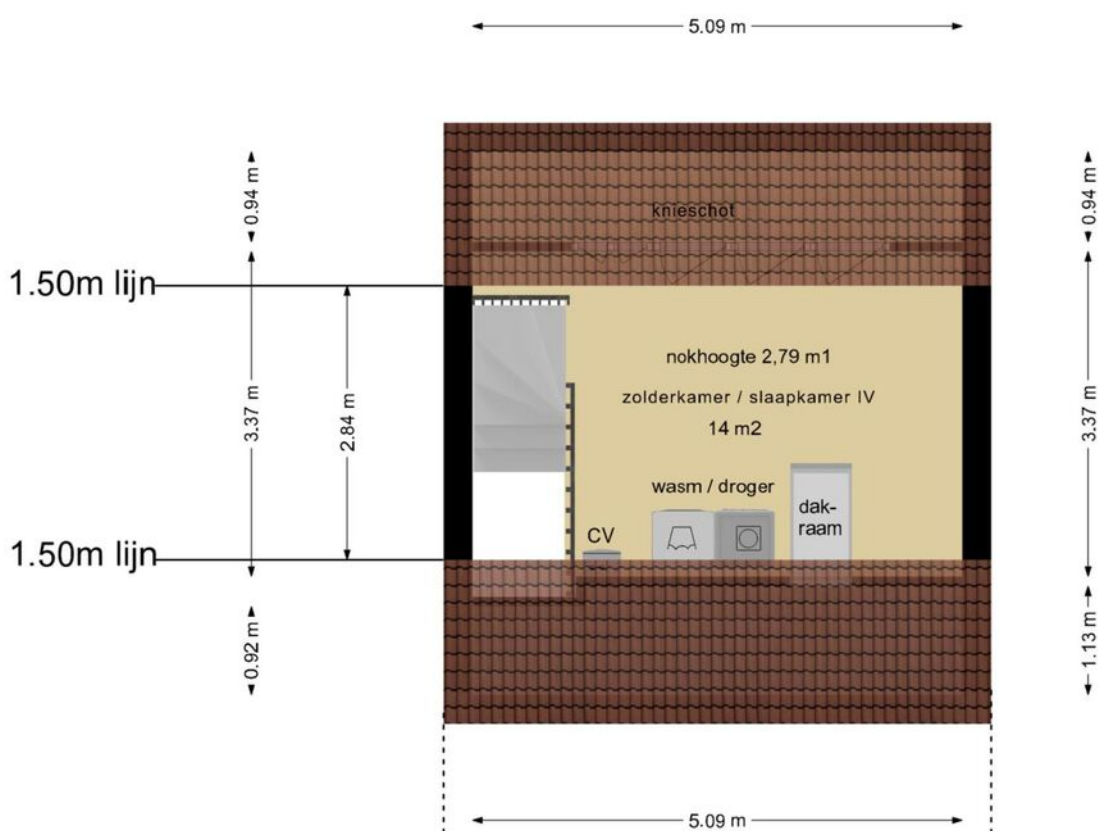
1e verdieping



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

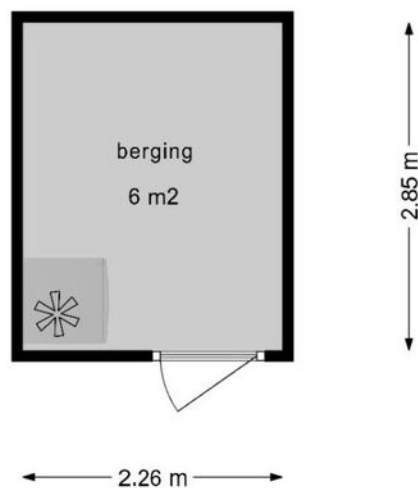
Zolder



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

Berging



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Ervaren en ondernemende makelaars

Belangrijk bij het verkopen van een woning is dat u kiest voor ervaren, ondernemende makelaars. Wij zijn een team met veel ervaring in het vak.

Jantine Muilwijk (1981) is werkzaam in de makelaardij sinds 2000 en Daniël Overduin (1980) sinds 2004. Wij hebben ieder al meer dan honderden woningen verkocht in uw regio!

Waardebepaling

Indien u de overstap van uw huidige koopwoning naar een toekomstige woning gaat maken, verzorgen wij voor u gratis een waardebepaling van uw huidige woning. Deze waarde kunt u vervolgens gebruiken voor bijvoorbeeld de berekening van uw hypotheek.

Interesse in deze woning?

Neem contact op!

Dorpsstraat 28
3381 AG Giessenburg

t: 0184-654010
e: info@overduinmakelaardij.nl

www.overduinmakelaardij.nl

Beoordeling

9,3

Lokale marktkennis:	9,2
Deskundigheid:	9,3
Service & begeleiding:	9,5
Prijs & kwaliteit:	9,3

Makelaarsbeoordelingen

Onze opdrachtgevers beoordelen ons gemiddeld met maar liefst een 9,3! Een cijfer waar we méér dan trots op kunnen zijn.

" Een sterk en doortastend team! Ze weten waar ze mee bezig zijn, zien de markt en weten daar juist op te reageren. Bedankt Daniel en Jantine, het was fijn om met jullie ons huis te verkopen."

" We zijn vriendelijk en persoonlijk goed geholpen het contact was duidelijk en alles goed geregeld, er werd adequaat en direct gereageerd op biedingen/ onderhandelingen. Goede inschatting van de marktwaarde."

Kijkt u op onze website voor de volledige beoordelingen van al onze opdrachtgevers!





Dorpsstraat 28
Giessenburg

De actieve regiomakelaar van de
Ablasserwaard

T: 0184-654010

E: info@overduinmakelaardij.nl

I: www.overduinmakelaardij.nl

 **OVERDUIN**
MAKELAARDIJ