

Hovenierserf 5

4223 NK Hoornaar

Vraagprijs € 475.000 k.k.





Kenmerken van de woning

Type	Hoekwoning
Woonoppervlakte	123 m²
Perceeloppervlakte	230 m²
Inhoud	440 m³
Bouwjaar	2010
Tuin	Achtertuint met veranda en bergingen, kindvriendelijke ligging
Berging	Stenen berging en houten berging voor klike's
Verwarming	CV-combiketel, Remeha HR 2021, vloerverwarming woonkamer
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, HR++ glas, volledig geïsoleerd
	Energie label A

Hovenierserf 5 in Hoornaar

- Hoekwoning bouwjaar 2010
- Volledig geïsoleerd
- Energielabel A
- Vloerverwarming begane grond
- 4 slaapkamers
- Keuken in hoekopstelling, eiken look, granieten aanrechtblad, met uitgebreide inbouwapparatuur
- Complete badkamer met douchecabine, ligbad, toilet en wastafelmeubel
- Kavel van 230 m² / zijpad naast de woning met recht van overpad
- Veranda van 13 m², met lichtkoepel
- Stenen en houten berging
- Dakkapel voorzijde
- Kindvriendelijke ligging aan een hofje
- Op loopafstand van Dirk IV-plein, basisschool en supermarkt
- Ruime parkeergelegenheid nabij de woning
- Woonoppervlakte 123 m²

We hebben weer een heel mooi aanbod te koop! Een nieuwbouwwoning uit 2010 welke nog steeds bewoond is door de 1e eigenaren. Die hebben hier altijd met heel veel plezier gewoond en nog steeds. Nu is echter de tijd gekomen om door te stromen naar een nieuw te bouwen woning.

De woning is ingedeeld met een ruime woningbrede woonkamer met openslaande tuindeuren, achtertuin gericht naar de veranda. Aan de voorzijde is de keuken gelegen, stijl uitgevoerd in eiken look, met zicht op de straat en hofje aan de voorzijde. Op de begane grond ligt heerlijk comfortabele vloerverwarming.

Op de 1e verdieping heb je 3 ruime slaapkamers, waarbij de hoofdslaapkamer aan de voorzijde is gelegen, voorzien van dakkapel en over de gehele breedte van de woning. De badkamer is compleet uitgevoerd met zowel een ligbad, douchecabine, toilet, wastafelmeubel en designradiator. In de zijgevel zit een groot raam, waardoor je veel lichtinval op de overloop hebt.

Een vaste trap biedt toegang tot de zolder en is nu één grote open ruimte. Plaats voor ruime 4e slaapkamer, bergruimte onder de schuine kap en opstelplaats wasmachine, droger en CV-ketel.

De ligging van de woning is werkelijk ideaal. Op loopafstand van het Dirk IV-plein met ruime parkeergelegenheid, basisscholen en winkels zoals een supermarkt. Direct voor de woning zijn ook diverse parkeerplaatsen gelegen. Rustige en kindvriendelijke ligging aan een zijstraat van de Dorpsweg.

Kortom: een geweldige kans om een hoekwoning te kunnen kopen!

BEGANE GROND

Entree / hal

- Hal
- Meterkast
- Garderobe

Toilet

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

BEGANE GROND

Woonkamer – circa 32 m²

- Ruime, woningbrede woonkamer
- Aan de achterzijde gelegen, tuingericht naar de veranda
- Ruim plaats voor grote zithoek en eetkamertafel
- Trapkast
- Trap in woonkamer (afgesloten met een deur)
- Openslaande tuindeuren
- Tegelvloer met comfortabele vloerverwarming (hoofdverwarming), over de gehele begane grond

Keuken – circa 8 m²

- Keuken in hout / eiken look uitgevoerd
- Granieten aanrechtblad
- Vaatwasser (2019)
- Fornuis, gaskoken, met wokbrander en oven, met RVS afzuigschouw
- Porseleinen spoelbak
- Koel-/vriescombinatie
- Tegelvloer loopt door tot onder de keuken
- Zicht op de voorgelegen straat en hofje

1E VERDIEPING

Overloop

- Groot raam in de zijgevel wat zorgt voor veel lichtinval

Slaapkamer I – circa 14 m²

- Voorzijde
- Slaapkamer over de gehele breedte van de woning
- Dakkapel
- Elektrisch screen (2023)
- Laminaatvloer op de 1e verdieping

Slaapkamer II – circa 11 m²

- Achterzijde
- Dakraam

Slaapkamer III – circa 9 m²

- Achterzijde
- Dakraam

Badkamer – circa 5 m²

- Compleet uitgevoerde badkamer
- Ligbad
- Douchecabine
- 2 x thermostaatkranen, bij douche en bad
- Designradiator
- Wastafelmeubel
- Betegeld tot het plafond
- Toevoerleiding van radiator door de vloer gelust als vloerverwarming
- Mechanische ventilatie

TUIN

- Kavel van 230 m² / kadaster B 1137
- Strook grond naast de woning is je eigen grond, heb je niet in eigen gebruik en is recht van overpad / brandgang voor een aantal naastgelegen woningen
- Achtertuin circa 5,46 x 18,90 m
- Achtertuin gelegen op het noorden
- Stenen berging met elektra, van 7 m²
- Houten berging voor je klike's, van 2,4 m²
- Sfeervol en keurig aangelegde tuin
- Degelijke erfafscheidingen
- Buitenkraan voortuin
- Poort aan de zijkant naar brandgang
- Kindvriendelijke en rustige ligging aan straat en hofje
- Zijstraat van de Dorpsweg
- Op loopafstand van Dirk IV-plein, basisschool, kinderopvang en winkels zoals een supermarkt

Veranda – circa 13 m²

- Veranda gebouwd omstreeks 2013
- Gemaakt van hardhout, onderheid, betonvloer, hardhouten staanders op Belgisch hardstenen sokkels
- Spotjes in plafond (van binnenuit te bedienen)
- Buitenkraan
- Elektra aansluiting
- Tuinverlichting
- Heerlijk plekje om te zitten
- Lichtkoepel in het platte dak voor extra lichtinval
- Platte dak met EPDM / kunststof dakbedekking

BOUWAARD / KENMERKEN

- Bouwjaar 2010
- Traditioneel gebouwd
- Paalfundering
- Betonvloeren, alle verdiepingen
- Gevels: gemetselde spouwmuurconstructie
- Kozijnen: hardhouten kozijnen met HR++ glas
- Dak: houten kapconstructie met pannen gedekt, met geïsoleerde dakplaten
- Dakkapel voorzijde, afgewerkt met zink
- Isolatie: volledig geïsoleerd (vloerisolatie, spouwmuurisolatie, dakisolatie, HR++ glas)
- Energie label A
- Warm water en verwarming: CV-combiketel Remeha HR, 2021. Vloerverwarming begane grond
- Meterkast: voldoende groepen, aardlekschakelaar, slimme meters gas en elektra, watermeter, glasvezel aanwezig (tevens bekabeld in slaapkamer II, III en zolder)
- Weersafhankelijke regeling (de temperatuur in de verschillende ruimtes van de woning afzonderlijk regelen met behulp van thermostaatkranen) en het is energie-efficiëntie. Het systeem past zich automatisch aan de buitentemperatuur aan en het verbruikt nooit meer energie dan nodig is om een comfortabel binnenklimaat te behouden. Dit zorgt voor een constantere binnentemperatuur en een blijvend hoog comfortniveau
- Zinken hemelwaterafvoeren
- Buitenzonwering: elektrisch screen (2023) bij dakkapel
- Goed onderhouden en keurig verzorgde woning!
- Woonoppervlakte circa 123 m²
- Externe berging circa 7 m² (stenen berging) + houten berging klike's
- Inhoud circa 440 m³



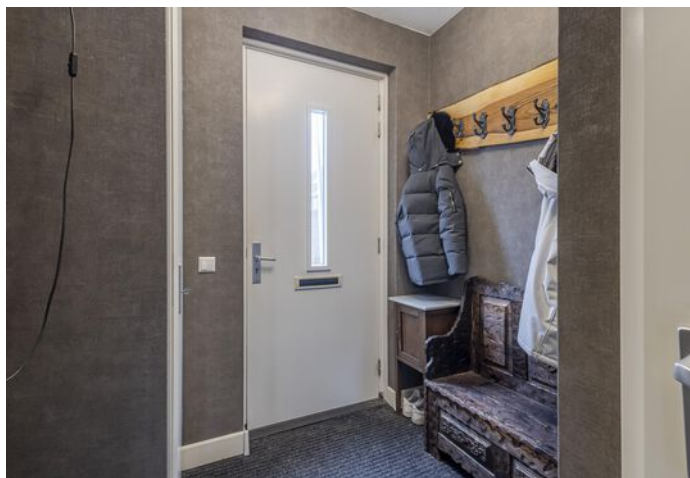
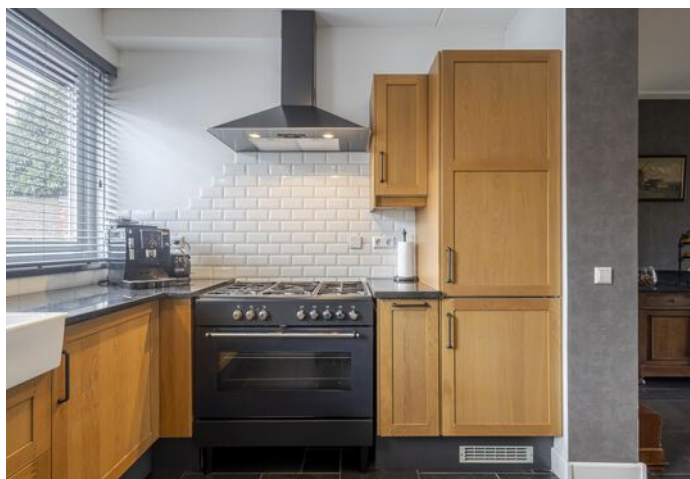
*"Ruime, woningbrede
woonkamer van 32 m2,
met comfortabele
vloerverwarming en
openslaande tuindeuren"*







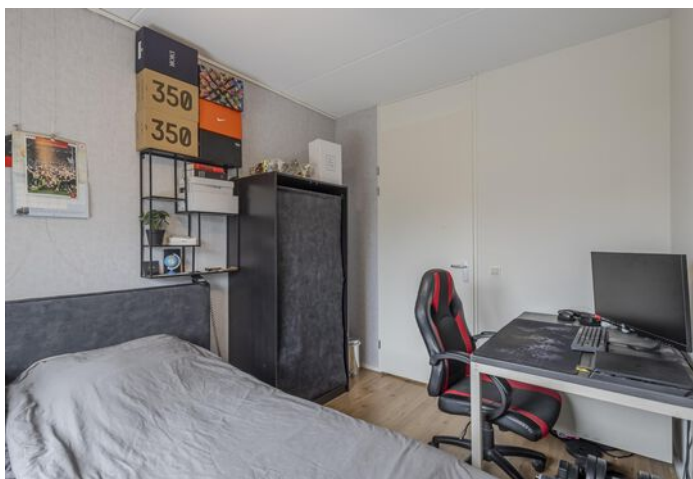
*"Hoekkeuken in eiken
look met uitgebreide
inbouwapparatuur, groot
fornuis en zicht op de
straat aan de voorzijde"*







"3 slaapkamers op de 1e verdieping, met dakkapel of dakramen, compleet uitgevoerde badkamer"











*"Vaste trap naar zolder,
overzicht van de
achtertuin met bergingen
en de veranda van 13 m2
met lichtkoepel"*









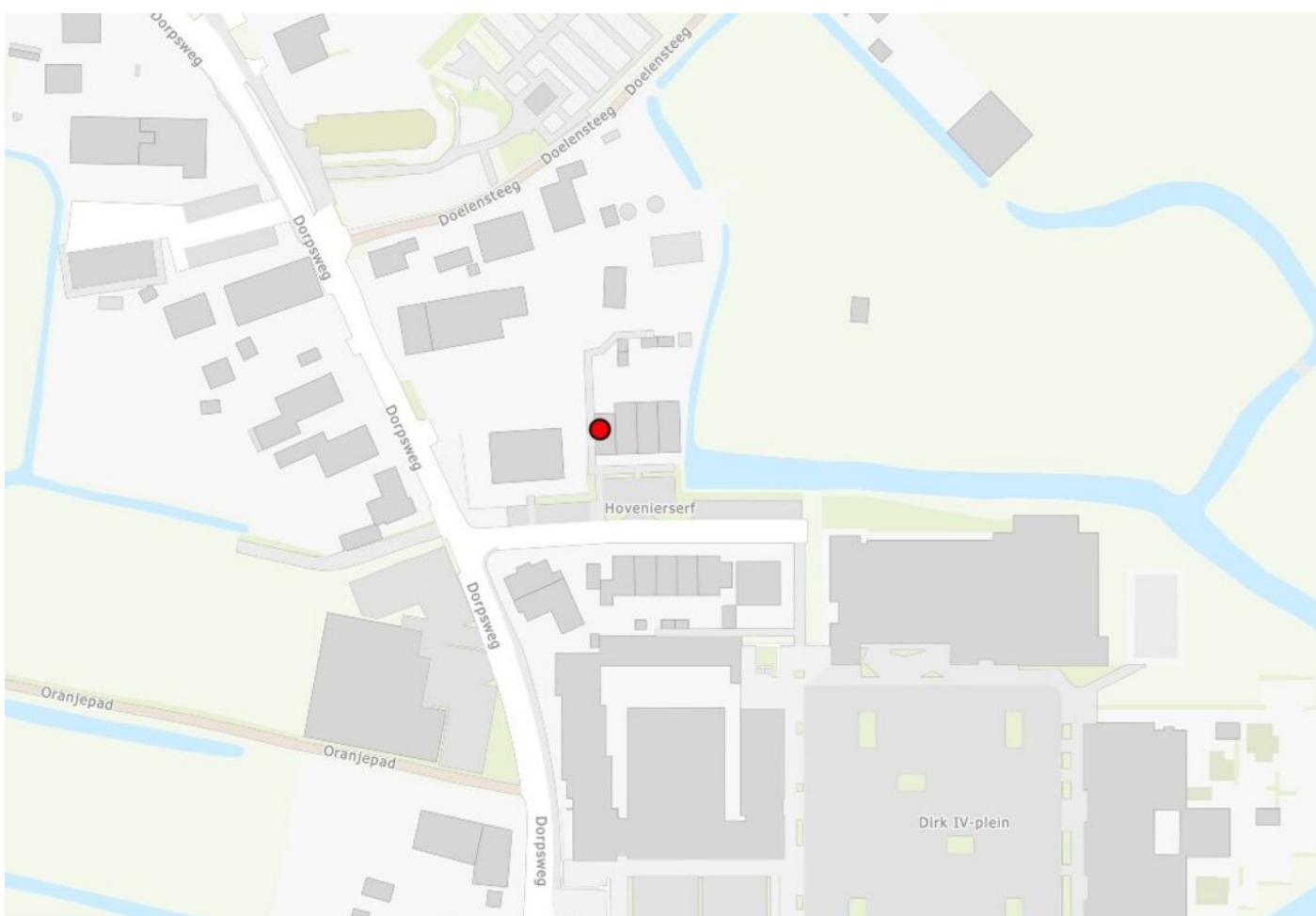




"Fraaie ligging en op loopafstand van het Dirk IV-plein met winkels, basisscholen en ruime parkeergelegenheid"







Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hovenierserf 5



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hoornaar

Sectie B

Perceel 1137

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 december 2024

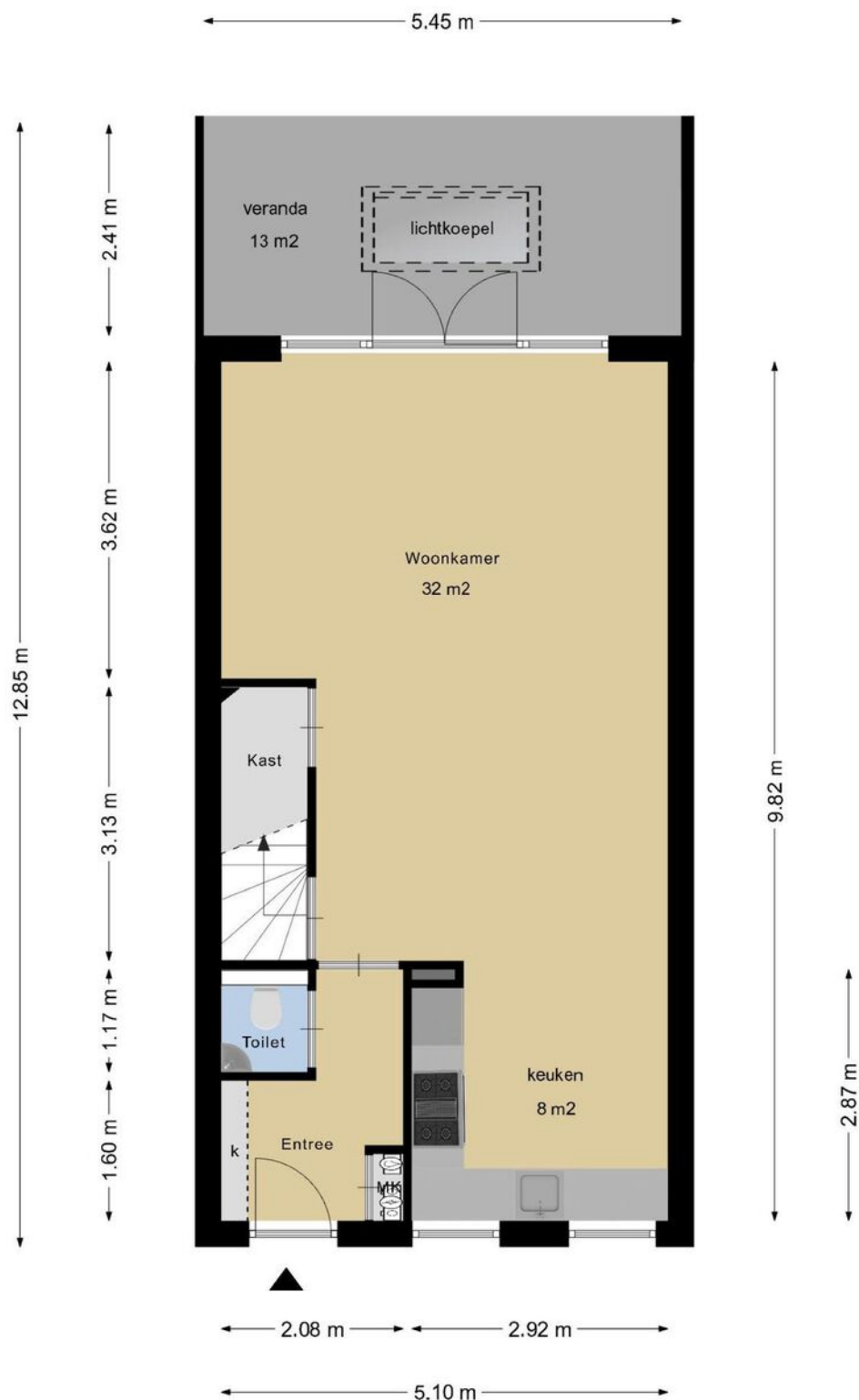
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Plattegrond

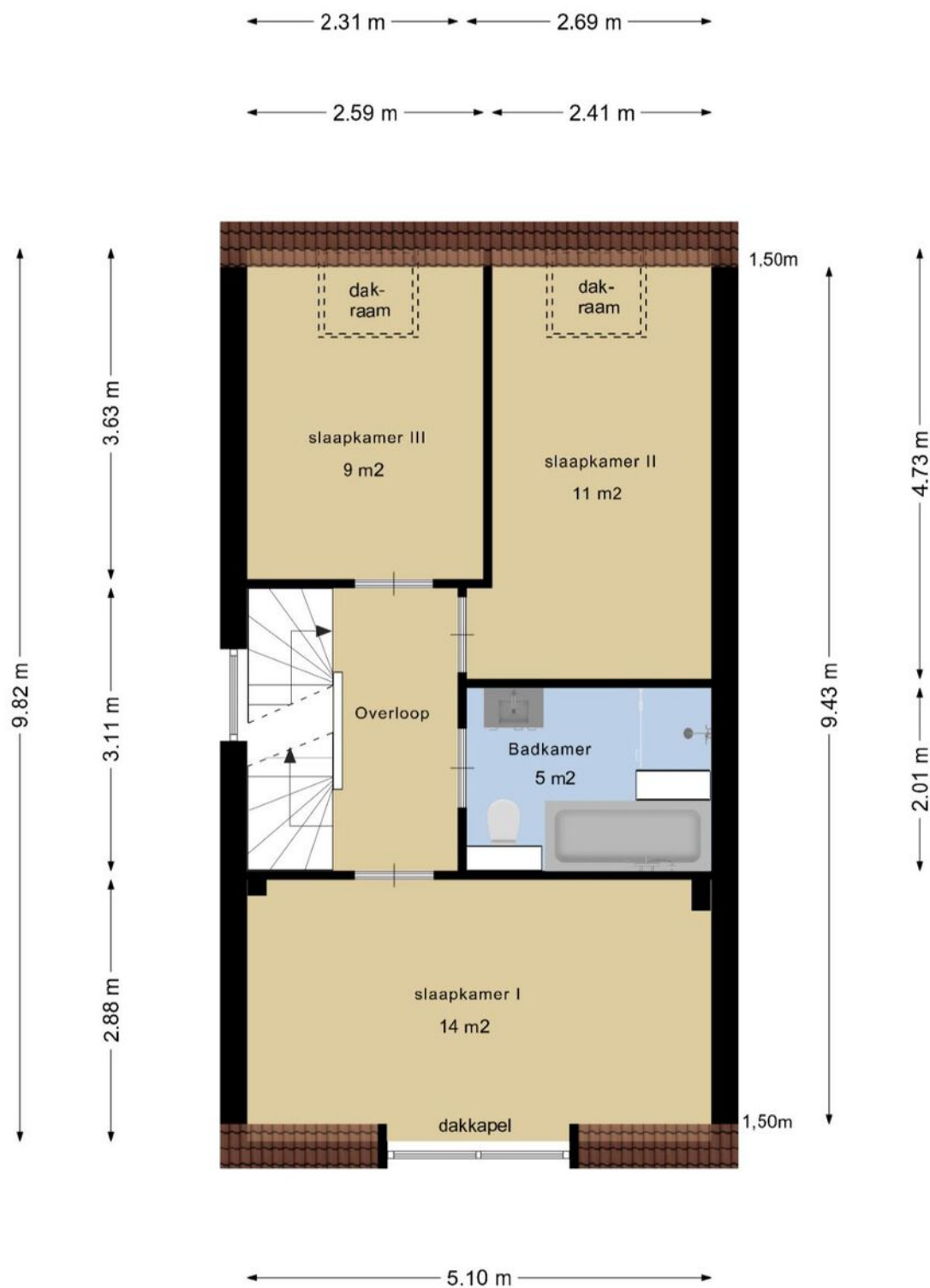
Begane grond



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

Plattegrond

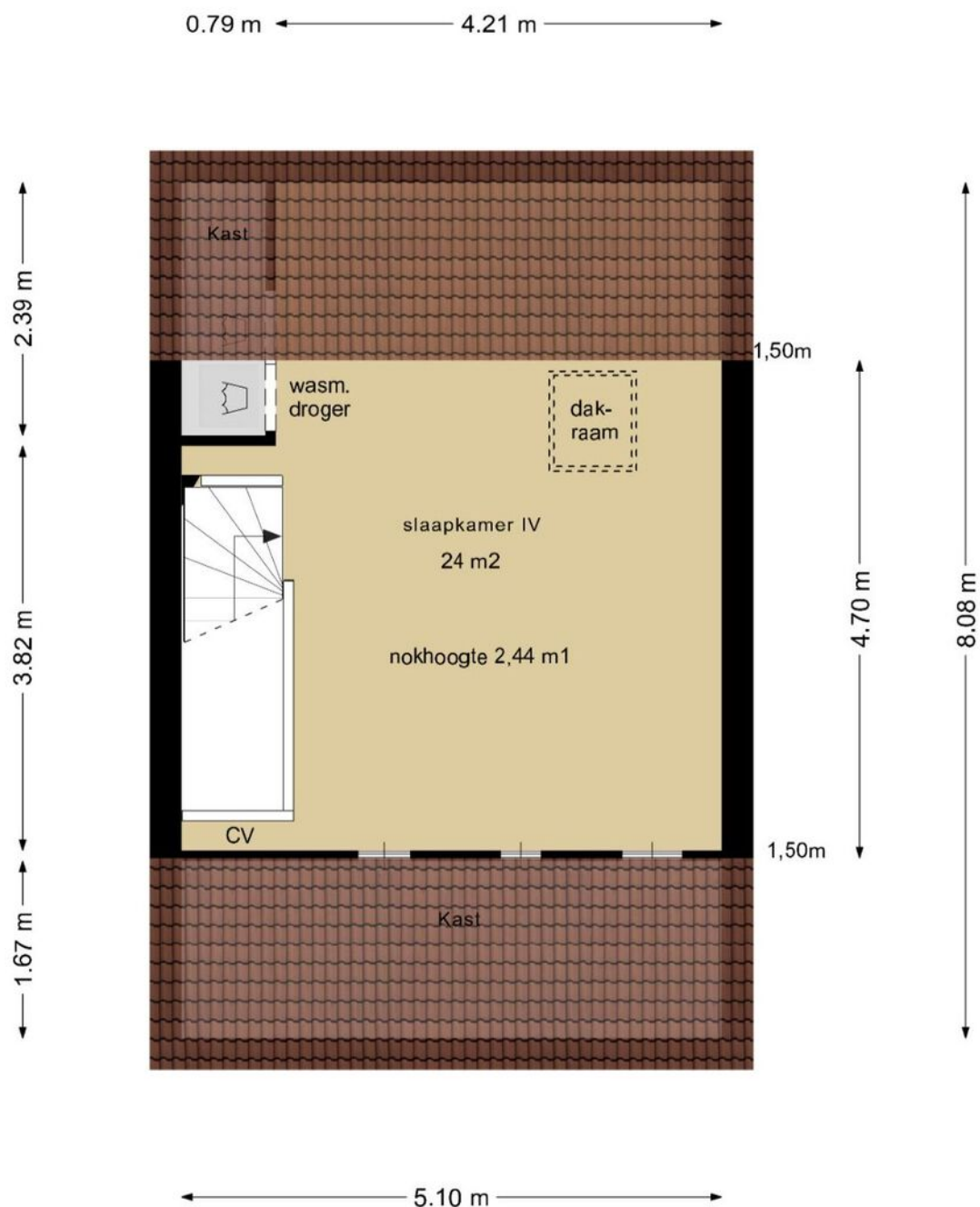
1e verdieping



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

Plattegrond

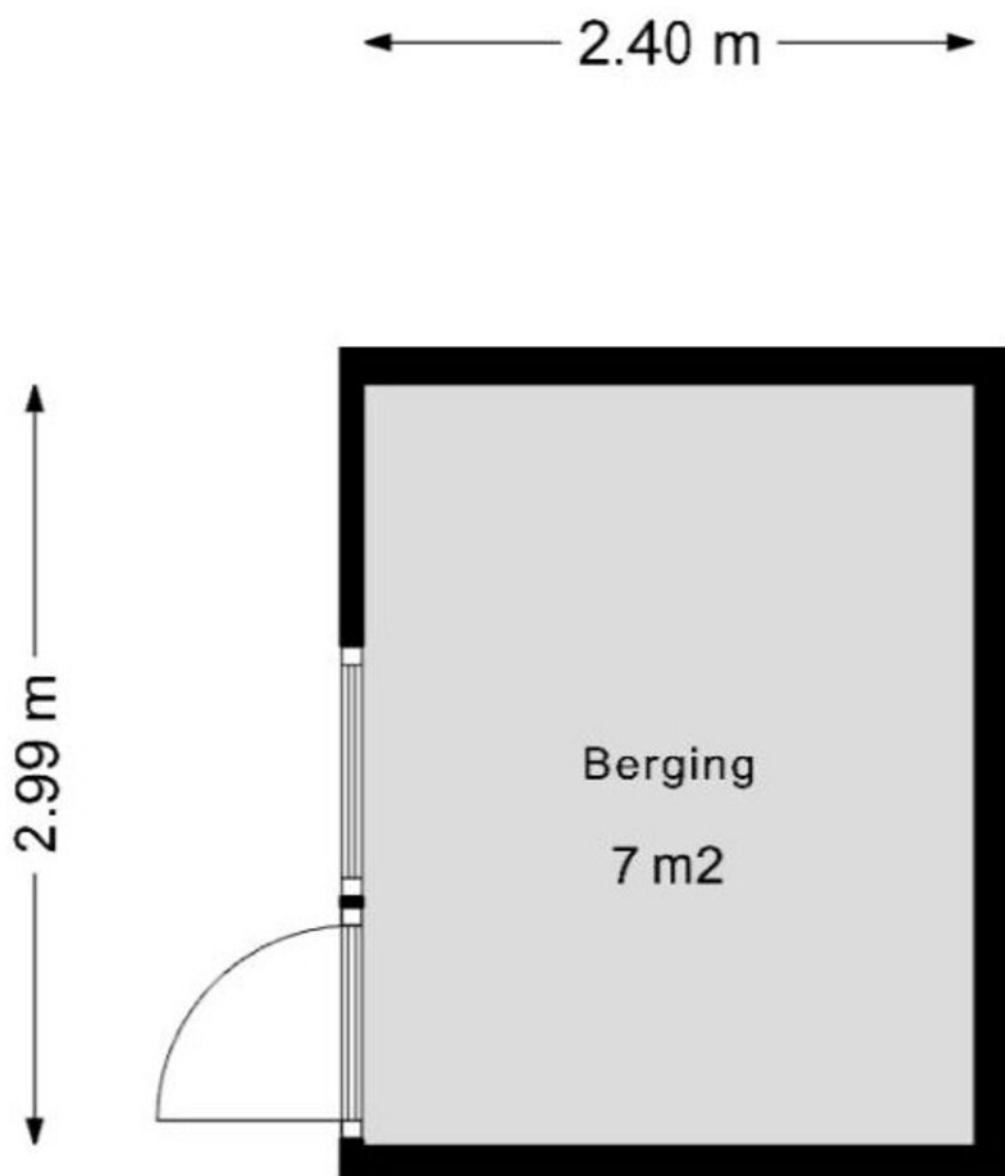
Zolder



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

Plattegrond

Berging



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
Alblasserwaard

T: 0184-654010

E: info@overduinmakelaardij.nl

I: www.overduinmakelaardij.nl

 **OVERDUIN**
MAKELAARDIJ