

Giessenland 28

4223 MV Hoornaar

Vraagprijs € 335.000 k.k.





Kenmerken van de woning

Type	Hoekwoning
Kamers	5 (4 slaapkamers)
Woonoppervlakte	111 m ²
Perceeloppervlakte	262 m ²
Inhoud	385 m ³
Bouwjaar	1977
Tuin	Achtertuint op het oosten met achterom, grote zij-tuin
Berging	Diverse bergingen, waaronder blokhut
Verwarming	CV-ketel, Intergas VR, circa 2003
Isolatie	Dubbel glas, mogelijk dakisolatie

Gelegen op een ruime kavel van maar liefst 262 m², kindvriendelijk gelegen nabij speeltuintje en plantsoen, ruime hoekwoning met aangebouwde bijkeuken aan de achterzijde, kunststof kozijnen met HR glas, totaal 4 slaapkamers en vaste trap naar zolder

De Giessenland 28 in Hoornaar is een geweldige kans. Hoekwoningen komen weinig Te Koop en zeker niet op zo'n grote kavel. De kavel biedt je legio mogelijkheden en alle ruimte. De huidige eigenaar heeft diverse bergingen geplaatst, in zowel de achtertuin als de zij-tuin.

De woning is traditioneel gebouwd in 1977. Metselwerk gevels in spouw, aanbouw aan de achterzijde, deels betonnen vloeren (begane grond en 1e Verdieping) en kunststof kozijnen met HR glas (omstreeks 2004). Verder voorzien van rolluiken en CV-combiketel.

De woning is ingedeeld met de woonkamer aan de voorzijde met zicht op de straat en de keuken is gelegen aan de achterzijde. Daar zit ook de trapkast en aansluitend de praktische bijkeuken. Naast de trapopgang het toilet en op de 1e Verdieping zijn 3 slaapkamers aanwezig en een ruime badkamer. Een vaste trap biedt toegang tot de zolderverdieping, met voorzolder en aansluitend de 4e slaapkamer met dakraam en zij-raam. De nokhoogte op zolder is circa 2,72 m.

Bekijk de plattegronden en foto's nog eens goed, neem contact met ons op voor een bezichtiging!

BEGANE GROND

Hal

- Entree / hal
- Meterkast
- Garderobe

Woonkamer – circa 21 m²

- Zithoek voorzijde met zicht op de straat
- Zij-raam voor extra lichtinval
- Tegelvloer

Keuken – circa 13 m²

- Keuken achterzijde
- Diverse onder- en bovenkastjes
- Spoelbak
- Oven
- Gaskooktoestel (neemt verkoper mee)
- Trapkast
- Aansluiting wasmachine (bij de wand tussen trapkast en bijkeuken)

Bijkeuken – circa 5 m²

- Praktische bijkeuken in aanbouw
- Opstelplaats wasmachine / droger
- Bergruimte
- Bergzolder
- Deur naar achtertuin

Toilet

- Verhoogd toilet
- Fonteyntje

1E VERDIEPING

Slaapkamer I – circa 13 m²
-Voorzijde

Slaapkamer II – circa 9 m²
-Achterzijde
-Vaste kasten

Slaapkamer III – circa 8 m²
-Voorzijde
-Vaste kast

Badkamer – circa 4 m²
-Badkamer uit 2015
-Douchecabine
-Toilet (afvoer met sani brouilleur)
-Wastafelmeubel
-Spiegelkast
-Designradiator
-Raam voor ventilatie

ZOLDER

Voorzolder – circa 10 m²
-Vaste trap naar zolder
-Nokhoogte 2,72 m
-CV-ketel
-Bergruimte

Slaapkamer IV – circa 10 m²
-Dakraam achterzijde
-Raam in zijgevel

TUIN

-Kavel van 262 m² / kadaster B 344
-Afmeting kavel circa 23 m diep x 11,40 m breed
-Achtertuint op het oosten
-Voorzien van achterom naar brandgang
-Diverse bergingen in de tuin / vrijstaande blokhut / aangebouwd aan bijkeuken
-Buitenkraan voorzijde
-Kindvriendelijke buurt
-Speeltuintje en plantsoen aan de achterzijde

BOUWAARD / KENMERKEN

- Bouwjaar 1977
- Traditioneel gebouwd
- Vloeren: begane grond vloer is een betonnen 'Manta' vloer, 1e verdieping is beton, zolder houten balklaag
- Gevels: gemetselde spouwmuurconstructie
- Dak: houten kapconstructie met pannen gedekt
- Kozijnen: kunststof kozijnen met HR glas (circa 2004). Zij-raam zolder is hardhout met enkel glas
- Warm water en verwarming: Intergas VR, circa 20 jaar oud
- Rolluiken, zowel handbediend als elektrisch
- Isolatie: HR glas, mogelijk dakisolatie
- Meterkast: circa 4 groepen met aardlekschakelaar, slimme meters gas en elektra
- Woonoppervlakte circa 111 m²
- Externe bergruimte: 16 m²
- Inhoud: 385 m³



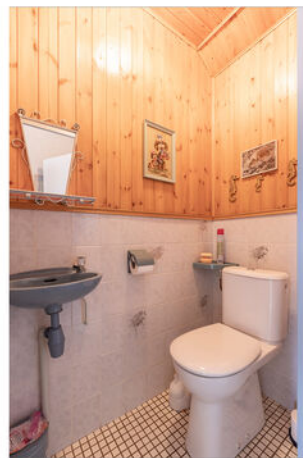
"Woonkamer aan de
voorzijde met zicht op de
straat, keuken aan de
achterzijde"





*"Toegang bijkeuken en
trapkast*

*3 slaapkamers op de 1e
verdieping"*





"Badkamer 2015 met
douchecabine, toilet en
wastafelmeubel

Vaste trap naar zolder"





*"Heerlijk ruime tuin,
gelegen op een kavel van
maar liefst 262 m²,
voorzien van diverse
bergingen en achterom"*





"De woning is rustig en kindvriendelijk gelegen, aan de achterzijde is een plantsoen met speeltuintje"



Plattegrond

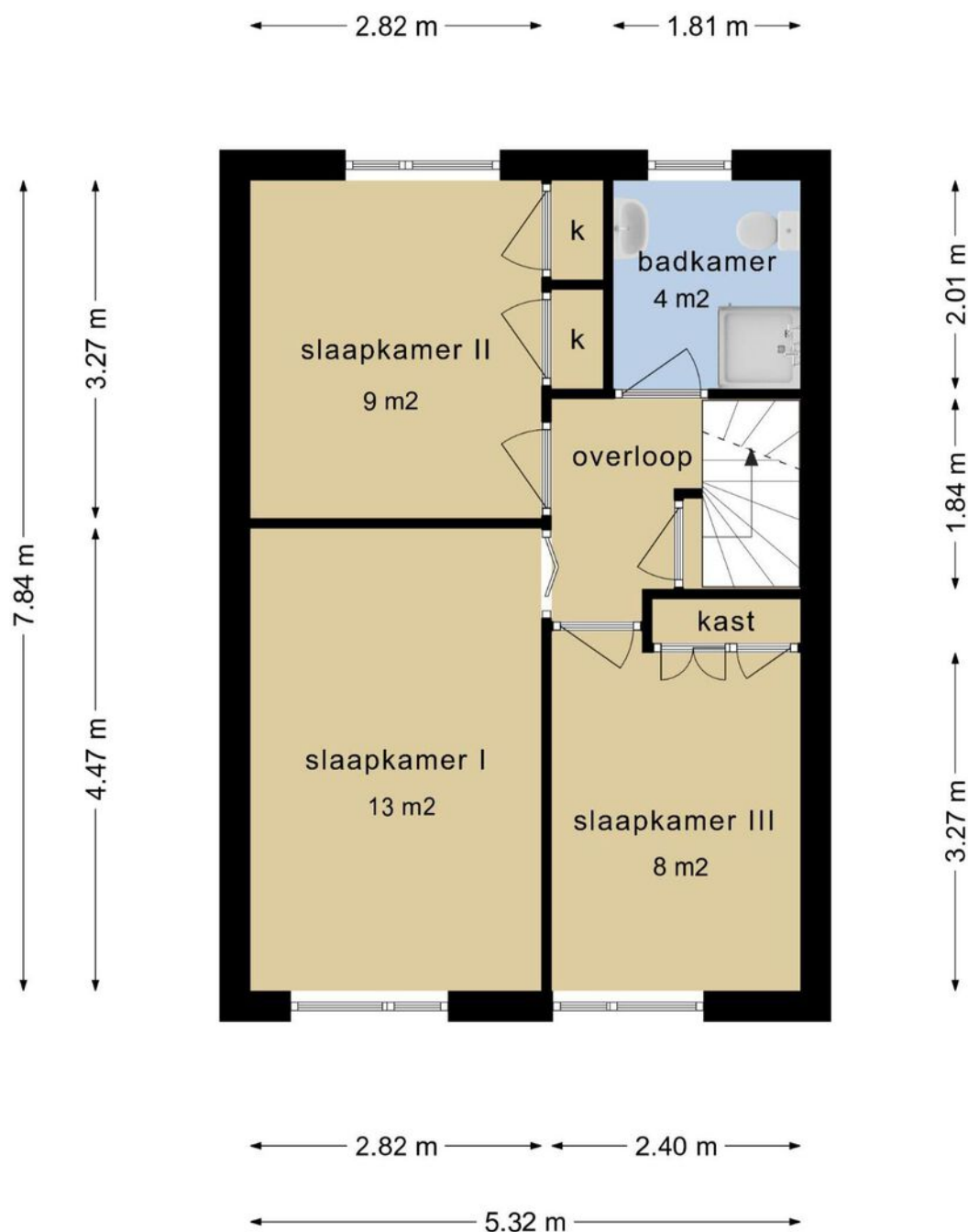
Begane grond



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

Plattegrond

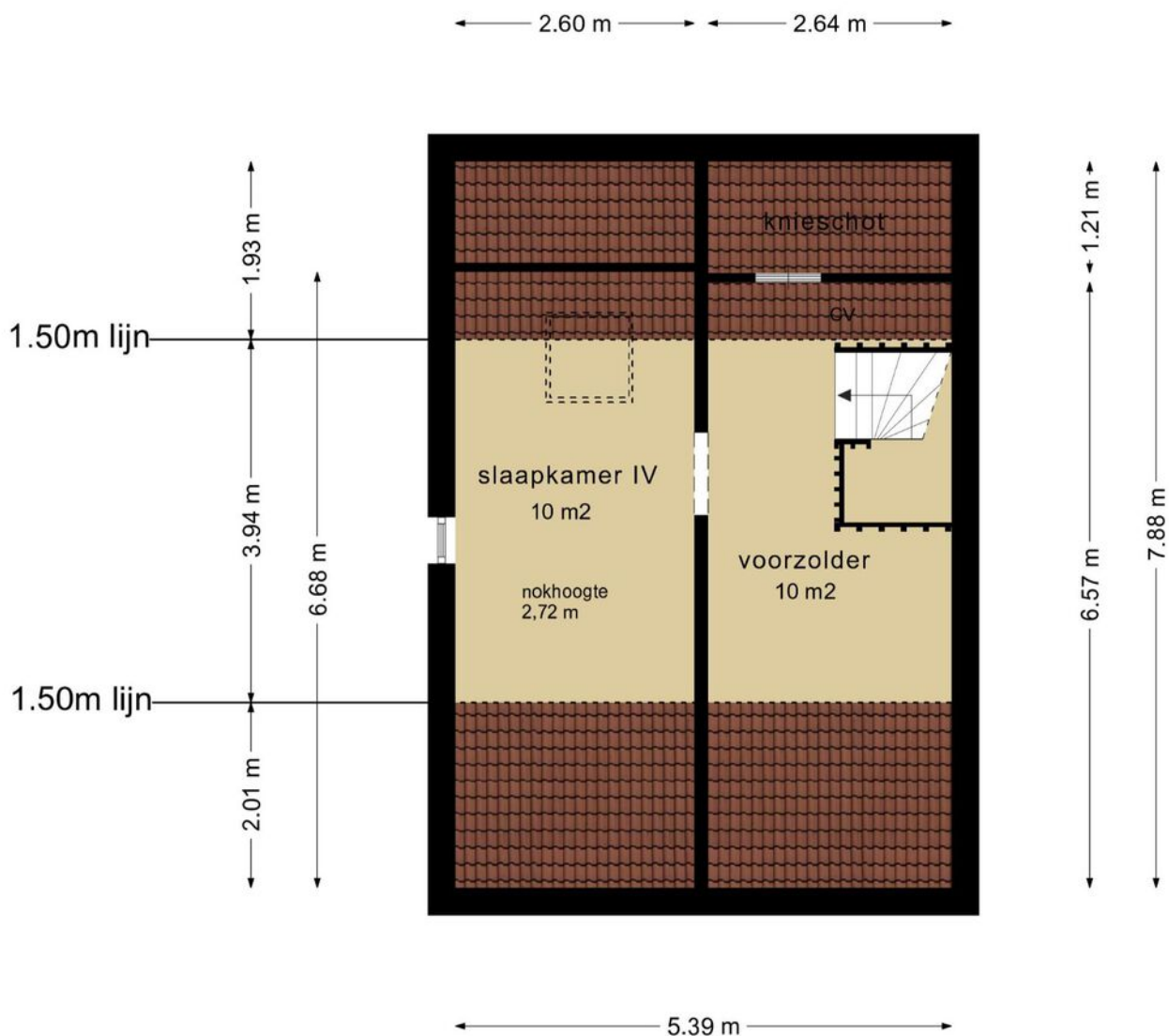
1e Verdieping



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.**

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 Bruinenberg-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 waardebeoordeling 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