

Dorpsweg 103

4223 NG Hoornaar

Vraagprijs € 535.000 k.k.



Fraai gelegen met vrij uitzicht op een kavel van 410 m² direct aan de polder en rustig gelegen in de 2e lijn ten opzichte van de Dorpsweg, volledig verbouwde (2006) woning met opgetrokken gevels en nieuwe verhoogde kapconstructie, met heerlijk ruime woonkamer (met kelder) en keuken, praktische bijkeuken die toegang geeft tot de achtertuin, totaal 4 slaapkamers, compleet uitgevoerde badkamer, grote bergzolder over de gehele lengte, verduurzaamd met 13 zonnepanelen (2021), met heerlijk zonnige tuin voorzien van houthokken en achterin een grote berging met veranda

De Dorpsweg 103 in Hoornaar is een geweldige kans voor diegene die vrij willen wonen in een volledig gerenoveerde woning. De huidige eigenaren hebben de woning gekocht in 2006 en de woning vervolgens direct volledig verbouwd. De woning (bouwjaar 1916) is onder andere vergroot door de gevels op te trekken en vervolgens te voorzien van een geheel nieuw dak. Daarbij is tevens de gehele verdiepingvloer vernieuwd, nieuwe indeling gemaakt en op de begane grond is ook een aanbouw gemaakt aan de zuidwestzijde, zodat alle ruimte ook op de begane grond maximaal is benut. Elektra is vernieuwd (groepenkast, schakelmateriaal en bedrading) en alle wand, vloer- en plafondafwerkingen. Het is een hele grote verbouwing geweest en dat is een investering die jij als koper nu niet meer hoeft te doen!

Als we kijken naar de ligging van de woning, dan zien we dat de woning heerlijk rustig is gelegen. Aan de voorzijde ga je via een recht van overpad naar de woning toe en doordat het in de 2e lijn is gelegen ten opzichte van de Dorpsweg, woon je heerlijk rustig. Parkeren kun je doen op de Dorpsweg en achterom komen gaat via de bijkeuken. Je woont bij deze woning naar achteren toe gericht, naar de polder en met achtertuin op het zonnige zuidwesten. De tuin heeft een diepte van circa 35 meter en biedt je alle vrijheid. Er zijn meerdere plekjes om buiten te zitten, grote schuur / diverse houthokken, een groentetuin en wat zul je genieten in de veranda. Laat het voorjaar en zomer maar komen!

De woning is nu echt heerlijk ruim met een woonoppervlakte van 144 m². Op de begane grond heb je aan de achterzijde de woonkamer, achtertuin gericht met grote schuifpui. De woonkamer is voorzien van een massief eiken vloer, sfeervolle houtkachel en kelder. De keuken is aan de voorzijde van de woning gelegen en is ook vernieuwd in 2006. Hoekkeuken met diverse apparatuur en ruim plaats voor eetkamertafel. Vanuit de keuken kijk je richting de Dorpsweg. De bijkeuken is gelegen aan de zijkant van de woning, is in pandig te bereiken en heeft zowel een deur aan de voor- als achterzijde. Via de bijkeuken ga je namelijk van de voortuin naar de achtertuin. De woning heeft géén aparte achterom.

Op de 1e verdieping heb je 4 ruime slaapkamers, overloop met vaste kasten, wasruimte en een complete badkamer met ligbad, douchecabine, toilet, wastafelmeubel en dakraam. Een vlizotrap geeft vervolgens toegang tot de bergzolder, met een nokhoogte van 1,55 m¹. Die vloer is verstevigd met underlayment platen.

De woning is van origine niet onderheid. Daardoor is gekozen om de aanbouw ook niet te onderheiden. De vloeren zijn van beton op de begane grond en de verdiepingvloeren van hout. De originele gevels zijn steensmuren, grotendeels voorzien van voorzetwanden met isolatie. De nieuwe gevels zijn opgetrokken met een gemetselde spouwmuurconstructie met isolatie. Het dak heeft een nieuwe kapconstructie met stalen spanten en houten gordingen, voorzien van nieuw geïsoleerd dak, met pannen gedekt.

De woning is voorzien van een energielabel C. Dat is opgemaakt in 2015 en was al voordat de zonnepanelen werden geplaatst.

Neem contact met ons op voor een persoonlijke bezichtiging!

BEGANE GROND

Entree / hal

- Hal
- Toilet
- Vloerverwarming
- Toegang keuken

Keuken – circa 26 m²

- Hoekkeuken uit 2006
- Ruime eetkamer
- Vloerverwarming met tegelvloer
- Vaatwasser
- Oven
- Koelkast
- Vriezer
- Carrousel
- 1,5 spoelbak
- Composiet aanrechtblad
- Zicht richting de Dorpsweg aan de voorzijde

Woonkamer – circa 34 m²

- Sfeervolle woonkamer met vrij uitzicht op de polder
- Houtkachel
- Eiken houten vloer, massief 20 mm dikte (nog niet eerder geschuurd)
- Kelder in aanbouw zuidoostzijde (gebouwd in 1984 door vorige eigenaar). Toegang via luik naar de kelder met een hoogte van 1,76 m¹, oppervlakte 4 m², met trap, elektra en ontluchting 2 x
- Aanbouw zuidwestzijde 2006
- Kunststof schuifpui naar achtertuin

Bijkeuken – circa 6 m²

- Via de bijkeuken ontsluiting van de voor- en achtertuin, de 'achterom' naar de woning
- Tevens inpandig toegang vanuit de woning
- Tegelvloer
- CV-ketel

1E VERDIEPING

Overloop

- Grote overloop
- Schuifkastenwand met daarin bergruimte en opstelplaats wasmachine / droger
- Vlizotrap naar zolder
- Laminaatvloer gehele 1e verdieping

Slaapkamer I – circa 18 m²

- Voorzijde
- Dakraam

Slaapkamer II – circa 11 m²

- Achterzijde
- Op dit moment in gebruik als hoofdslaapkamer
- Dakraam
- Kooft (brandwerend uitgevoerd) met dubbelwandige pijp houtkachel

1E VERDIEPING

Slaapkamer III – circa 8 m²

- Westzijde
- Dakraam

Slaapkamer IV – circa 7 m²

- Achterzijde

Badkamer – circa 6 m²

- 2006 volledig nieuw aangelegd
- Ligbad
- Douchecabine
- Toilet
- Thermostaatkranen
- Wastafelmeubel
- Vloerverwarming
- Designradiator
- Dakraam
- Inbouwspots in plafond
- Natuurlijke ventilatie via raam alsmede mechanische ventilatie

ZOLDER

Bergzolder

- Vlizotrap
- Nokhoogte circa 1,55 m¹
- Vloer verstevigd met underlayment platen
- Geïsoleerde kap
- Verdeler zonnepanelen

TUIN

- Kavel van 410 m² / kadaster Hoornaar A 28
- Achtertuin gelegen op het zonnige zuidwesten
- Diepte achtertuin circa 35 meter, circa maten, gemeten vanaf de kadastrale kaart
- Toegang tot de woning via recht van overpad voorzijde
- Achtertuin te bereiken via bijkeuken, die fungeert als 'achterom'
- Vrij wonen met uitzicht op de polder
- 1 x per jaar Fokveedag op achtergelegen percelen
- Vijver
- Verhoogd bestraat terras direct bij de woning
- Houthok 4 x, waarvan 1 met water
- Tuinmuur westzijde
- Grote schuur achterin de tuin, oppervlakte 21 m², met betonvloer, elektra, 3 zonnepanelen (200 Wp) en veranda van 12 m²
- Groentetuin achterzijde

BOUWAARD

- Bouwjaar 1916
- Traditioneel gebouwd
- De woning is niet onderheid (aanbouw ook niet)
- Aanbouw met kelder zuidoostzijde, omstreeks 1984
- Aanbouw zuidwestzijde 2006
- In 2006 aanzienlijk grote verbouwing: gevels opgetrokken, nieuw verhoogd dak, nieuwe indeling, nieuwe verdiepingsvloeren, nieuwe elektra, nieuwe afwerkingen, nieuwe badkamer, nieuwe keuken, nieuw toilet
- Vloeren: begane grond beton. Géén kruipruimte aanwezig. Verdiepingsvloeren houten balklaag (geïsoleerd ivm geluid).
- Gevels: origine steensmuren. Geïsoleerd met voorzetwanden als na-isolatie. Opgetrokken nieuwe gevels in spouwmuur. Achterzijde nok zijn Werzalit delen
- Dak: stalen spanten en houten gordingen, met nieuw geïsoleerd dak
- Kozijnen: nieuwe hardhouten kozijnen met dubbel glas. Raam voorzijde 1e verdieping is niet vernieuwd. Kunststof schuifpui achterzijde woonkamer 2018
- Elektra: nieuwe elektrische installatie 2006 (groepenkast, bedrading en schakelmateriaal). Slimme meters gas en elektra
- Isolatie: gevelisolatie (grotendeels), met voorzetwanden of spouwmuur nieuwe gevels, dakisolatie, dubbel glas
- Zonnepanelen, 13 stuks in 2021, 340 Wp, opbrengst 2022: 3.715 Kwh. 2023: 3.216 Kwh
- Warm water en verwarming: CV-combiketel, Remeha HR, circa 2018. Houtkachel woonkamer. Vloerverwarming hal, toilet, keuken en badkamer
- Energie label C, opgemaakt in 2015, vóóordat de zonnepanelen zijn geplaatst
- Keurig verzorgde en volledig verbouwde woning
- Woonoppervlakte circa 144 m²
- Externe bergruimte circa 21 m²
- Inhoud circa 528 m³



"Sfeervolle woonkamer van 34 m2 met vrij uitzicht, houtkachel, schuifpui en toegang kelder"





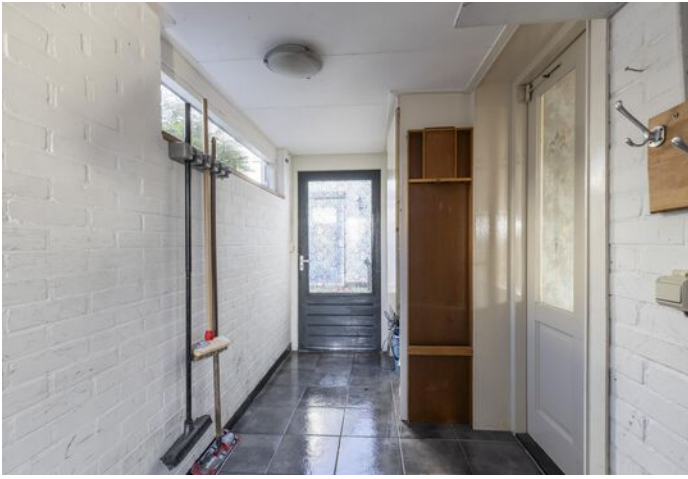


*"Hoekkeuken uit 2006,
met diverse
inbouwapparatuur,
vloerverwarming, grote
eetkamer van 26 m²"*









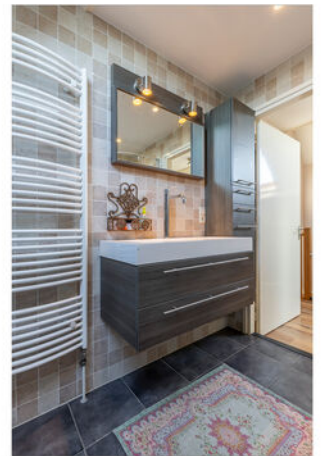
"Bijkeuken met
'achterom', 1e verdieping
met grote overloop, 4
slaapkamers en complete
badkamer"







"Badkamer met ligbad, douchecabine, toilet, wastafelmeubel, vloerverwarming en dakraam, bergzolder"







"Fraai wonen met vrij uitzicht op de polder, op een kavel van 410 m², met schuur van 21 m², met veranda van 12 m²"





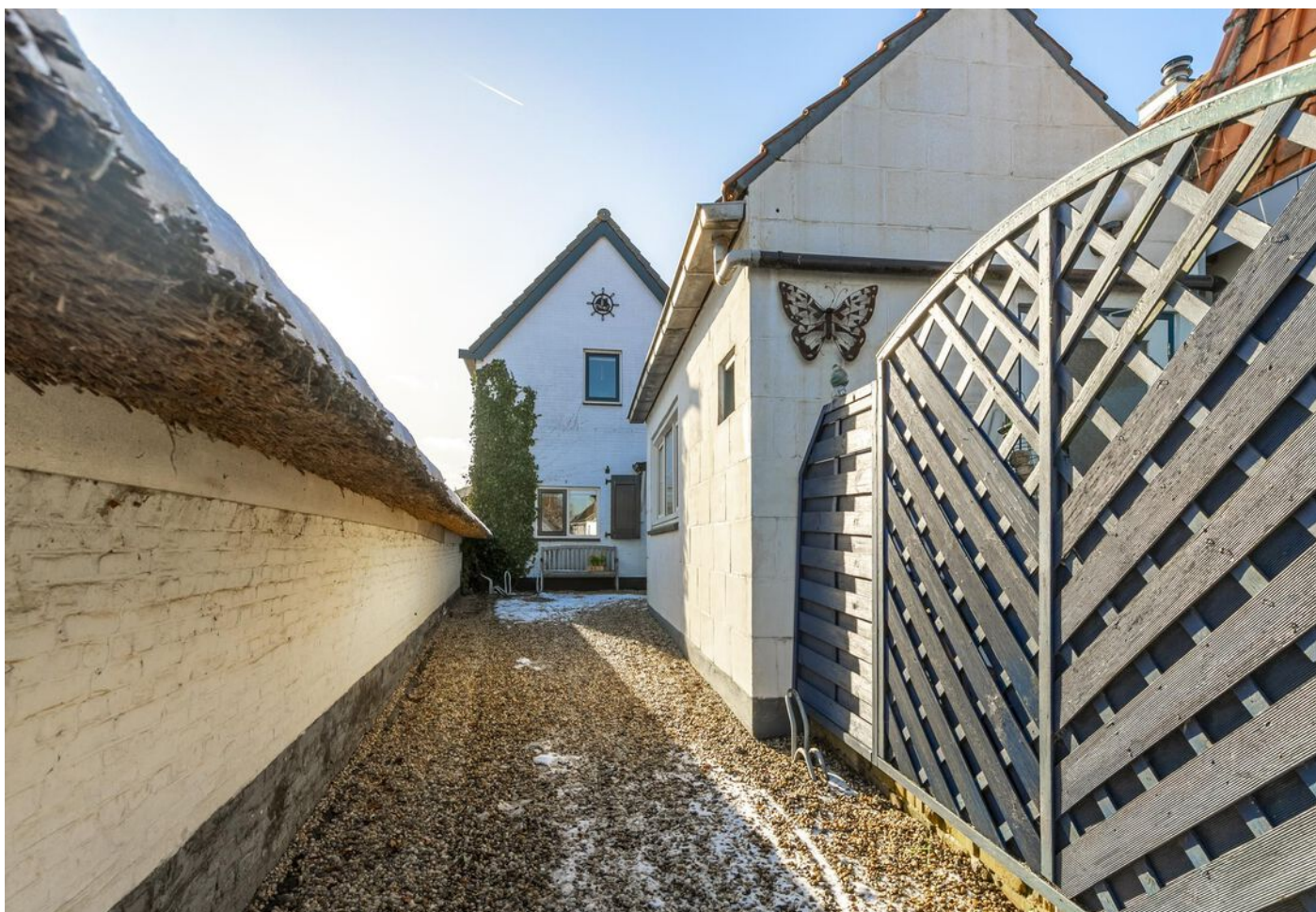






"Terras direct bij de woning, diverse houthokken, de ligging aan de polder met zicht op De Donk"







"Aan de voorzijde heb je via een recht van overpad toegang tot de woning, 'achterom' ga je via de bijkeuken aan de zijkant"







"Gelegen in de 2e lijn ten opzichte van de Dorpsweg"



Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Dorpsweg 103



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
	Huisnummer	Hoornaar	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 januari 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

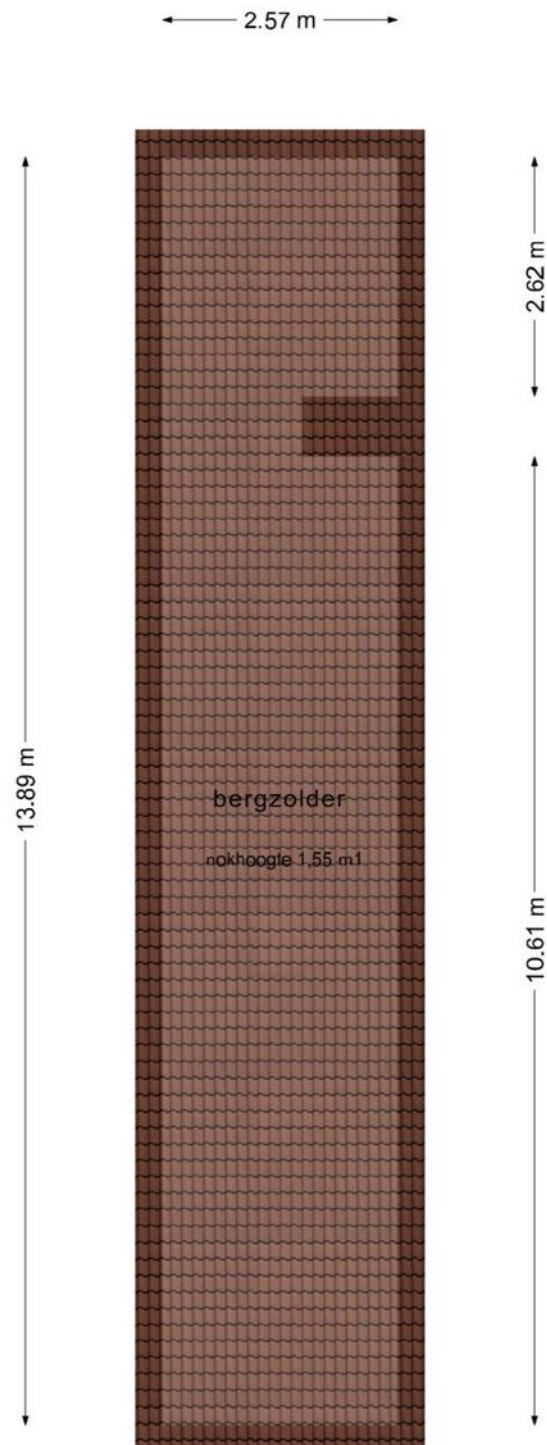
1e verdieping



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

Plattegrond

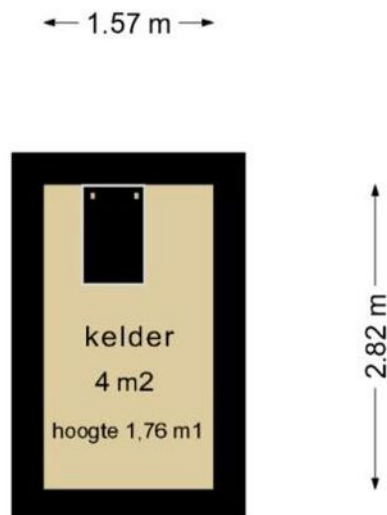
Zolder



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

Plattegrond

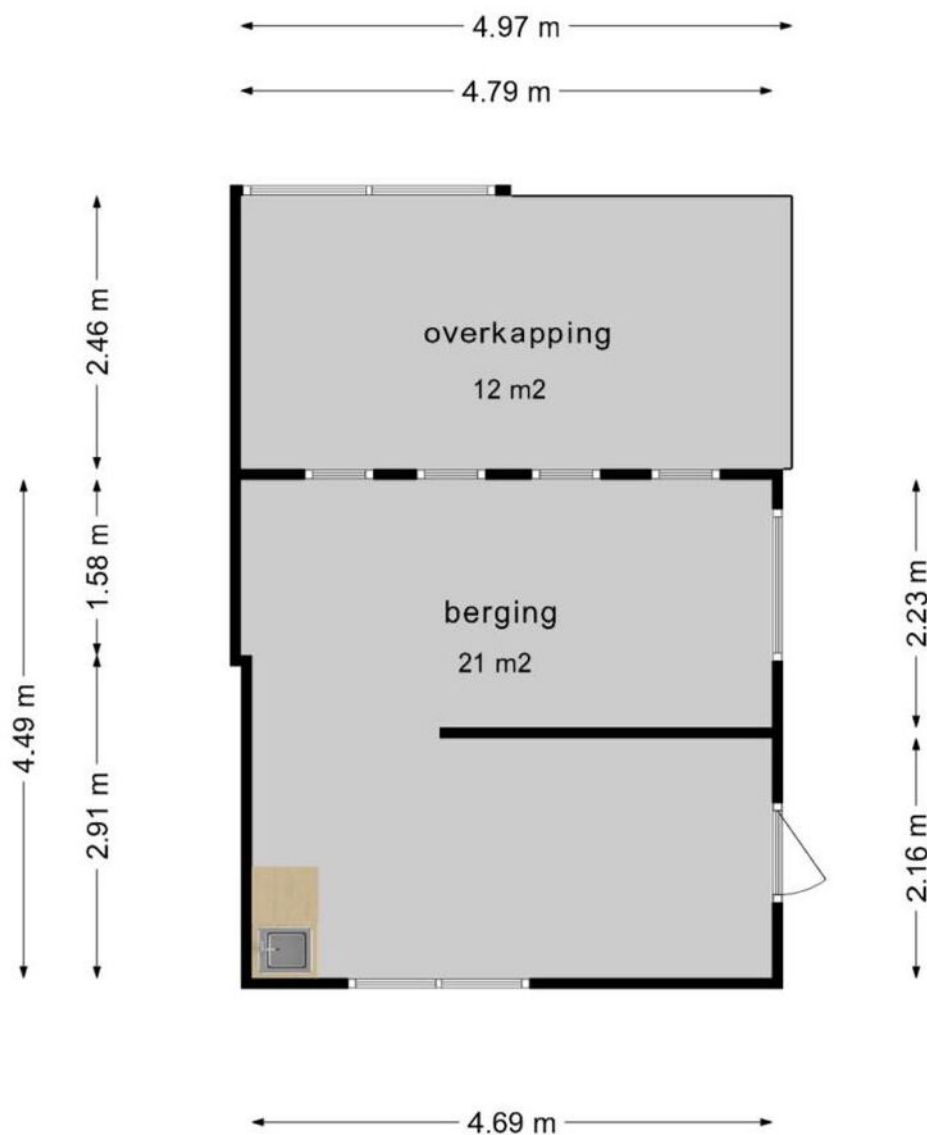
Kelder



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

Plattegrond

Schuur met veranda



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