

van **Ekeren
Kuiper**



**BUITEN
STATE**

MAKELAARS

Lage Giessen 16

Hoornaar

voor 't
Leven



De makelaars van uw Buitenstate

Onze makelaars helpen u graag met al uw vragen over de woning.

Bel 0183 67 29 92 of mail naar mark@vanekerenkuiper.nl

Wat is een Buitenstate?

Als het aankomt op verkoop van woonboerderijen, monumentale objecten, landhuizen en andere bijzondere panden, wordt er meer specialisme verwacht van de makelaar. Dat beseffen wij ons ook. Buitenstate is een landelijk samenwerkingsverband tussen makelaars die gespecialiseerd zijn in de begeleiding van aankoop en verkoop van onder andere vrijstaande woningen in het buitengebied.

[Lees meer over Buitenstate >](#)



Lees deze brochure voor de ins en outs van de woning.



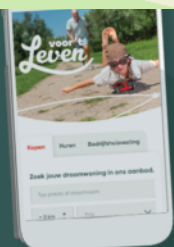
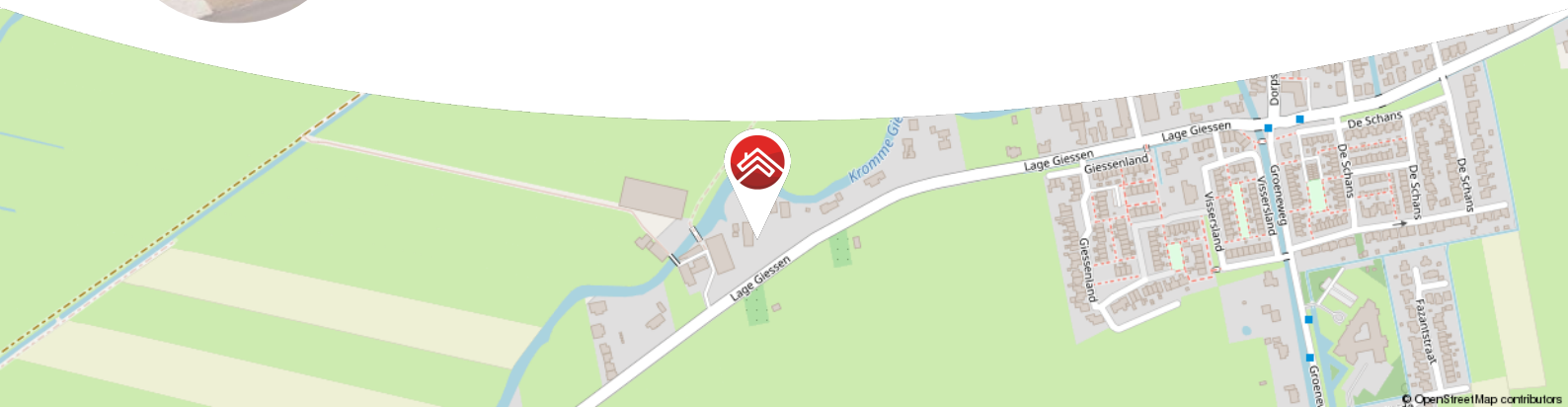
Midden in het werkgebied!

U bent van harte welkom voor een kop koffie in onze 4 moderne kantoren op goed bereikbare locaties in Leerdam, Dalem-Gorinchem, Culemborg-Geldermalsen & Papendrecht



Flexibel en goed bereikbaar!

Onze makelaars zijn flexibel en goed bereikbaar, waardoor u altijd snel terecht kunt, ook 's avonds en in het weekend. Ook een vrijblijvende waardebepaling van uw woning.



Meer weten over Buitenstate? Bekijk onze website
vanekerenkuiper.nl/buitenstate

Blijf op de hoogte en volg ons op Instagram



voor 't
Leven





Kenmerken

Objectgegevens

Vraagprijs	€ 1.500.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg
Soort	woonboerderij
Type woning	vrijstaande woning
Aantal kamers	8
Inhoud	1.382 m ³
Perceeloppervlakte	4.500 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	338 m ²
Bouwjaar	1855
Ligging	aan water, aan rustige weg, vrij uitzicht, open ligging, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen
Tuin	tuin rondom



Zie jij jezelf hier
al wonen?





Omschrijving

Unieke woonboerderij op historische grond met ultieme rust en ruimte!

- Compleet gemoderniseerd mét behoud van authentieke charme
- Bijgebouw ingericht met B&B én luxe voorzieningen gerestaureerd in 2023/2024.
- Heerlijkheid aan het water op 4.500 m² eigen grond

Wonen in een eeuwenoude boerderij, zó stijlvol gemoderniseerd dat comfort en karakter hand in hand gaan — dát vind je hier, aan de rand van de Alblasserwaard. Deze vrijstaande woonboerderij ligt op een donk aan het schilderachtige riviertje de Kromme Giessen, waar je elke dag wakker wordt met fluitende vogels en 's avonds de zon ziet ondergaan boven de weilanden.

Binnen proef je de sfeer van vroeger dankzij de houten balken en schouw, terwijl je geniet van moderne luxe: een gloednieuwe woonkeuken, ruime slaapkamers en stijlvolle badkamers. Buiten is het minstens zo bijzonder: een enorme tuin met een "griendje" voor avonturen, een dierenweide en volop zitplekjes voor elk seizoen. En dan is er nog het bijgebouw: beneden praktisch ingedeeld met o.a. een bijkeuken en sanitair, boven een complete B&B met twee sfeervolle verblijven — ideaal voor gasten, extra inkomen of mantelzorg.



De globale indeling:

Begane grond woonhuis; zij-entree; eetkamer met karakteristieke schouw en uitzicht op de tuin; tussenhuis met toilet; woonkeuken (vernieuwd in 2021) met kookeiland, keldertoegang en doorgang naar de sfeervolle living met openslaande deuren naar de tuin, haard en zitgedeelte;

Eerste verdieping woonhuis; via eetkamer naar kantoorruimte; trap naar master bedroom met inloopkast en luxe badkamer (2021) met ligbad, dubbele douche, toilet en dubbele wastafel; via centrale hal toegang tot 2 extra slaapkamers (nu samengevoegd), CV-kast en tweede badkamer met douche, toilet en wastafel;

Bijgebouw begane grond; royale garage; bijkeuken met witgoedaansluitingen en veel kastruimte; sanitair ruimte met twee toiletten en afgesloten douche.

Bijgebouw eerste verdieping; 2 volwaardige B&B-vertrekken, elk met eigen sanitair.

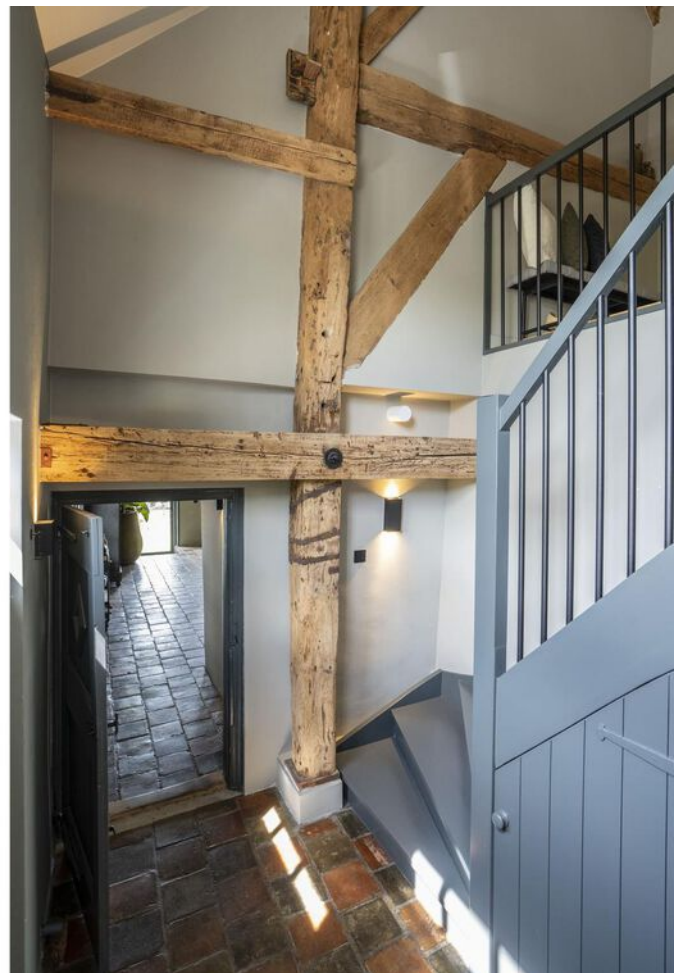
Goed om te weten:

- Woonhuis gemoderniseerd in 2021
- Energielabel C, grotendeels voorzien van dubbel glas
- CV-installaties voor woonhuis (2021) en bijgebouw (geheel vernieuwd in 2024)
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in mei 2025.
- Tuin voorzien van beregeningsinstallatie

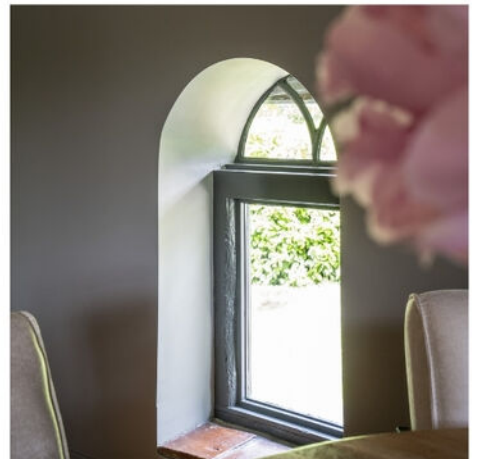
Ligging: Hoornaar is een gezellig dorp in de Alblasserwaard met ongeveer 1.800 inwoners. Het dorp biedt een prettige combinatie van rust, ruimte en goede voorzieningen. Er zijn diverse winkels, een basisschool, een kinderopvang en horecagelegenheden. Sportliefhebbers kunnen terecht bij de o.a. de voetbalclub, tennisbanen en de actieve ijsclub. Jaarlijks trekt de bekende Fokveedag duizenden bezoekers naar Hoornaar, een echte dorps traditie. Hoornaar ligt gunstig ten opzichte van de uitvalswegen A27 en A15, waardoor steden zoals Gorinchem, Utrecht en Rotterdam goed bereikbaar zijn. Het openbaar vervoer biedt busverbindingen naar omliggende dorpen en steden.













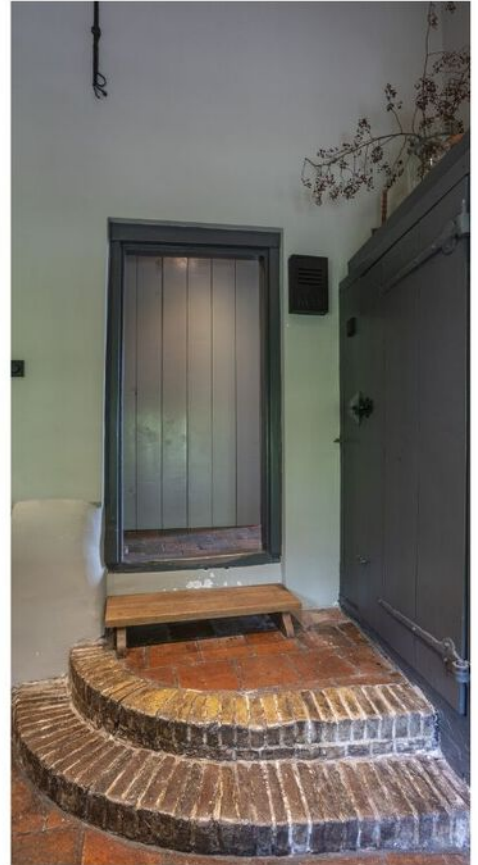




















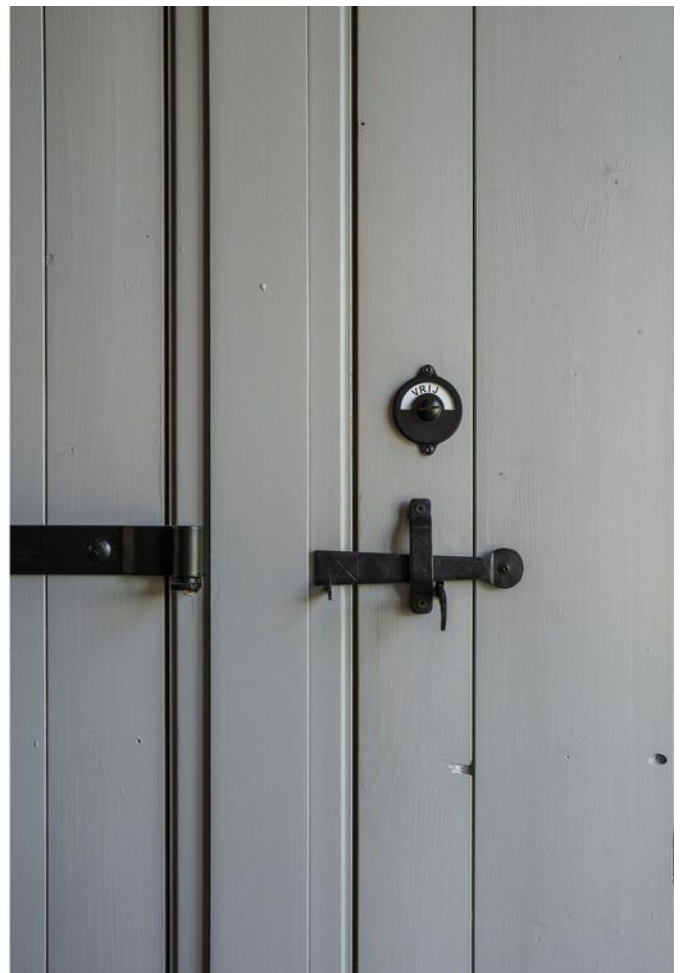


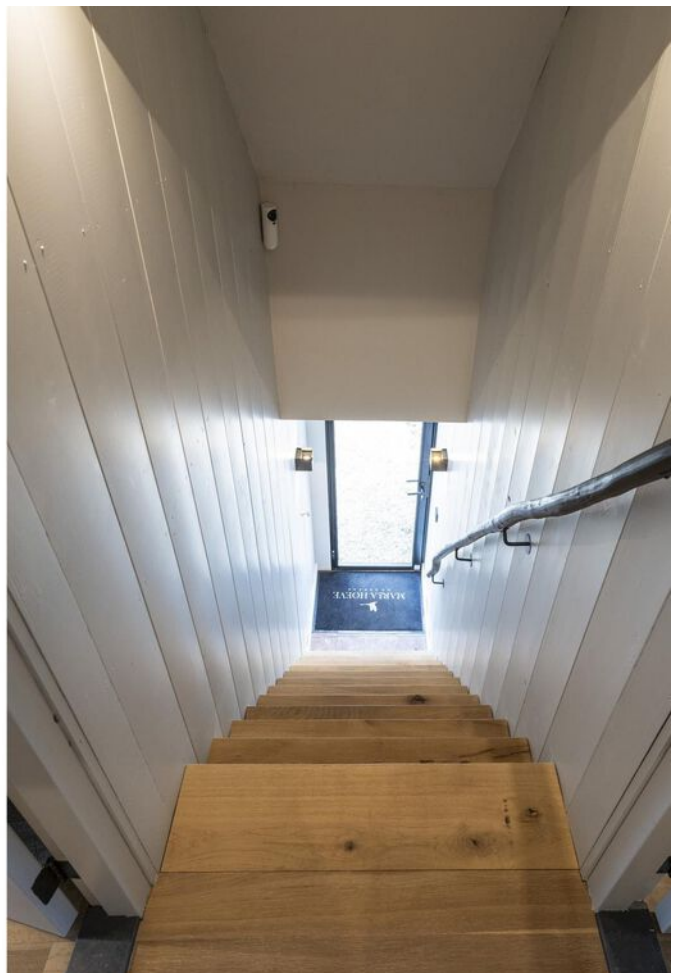
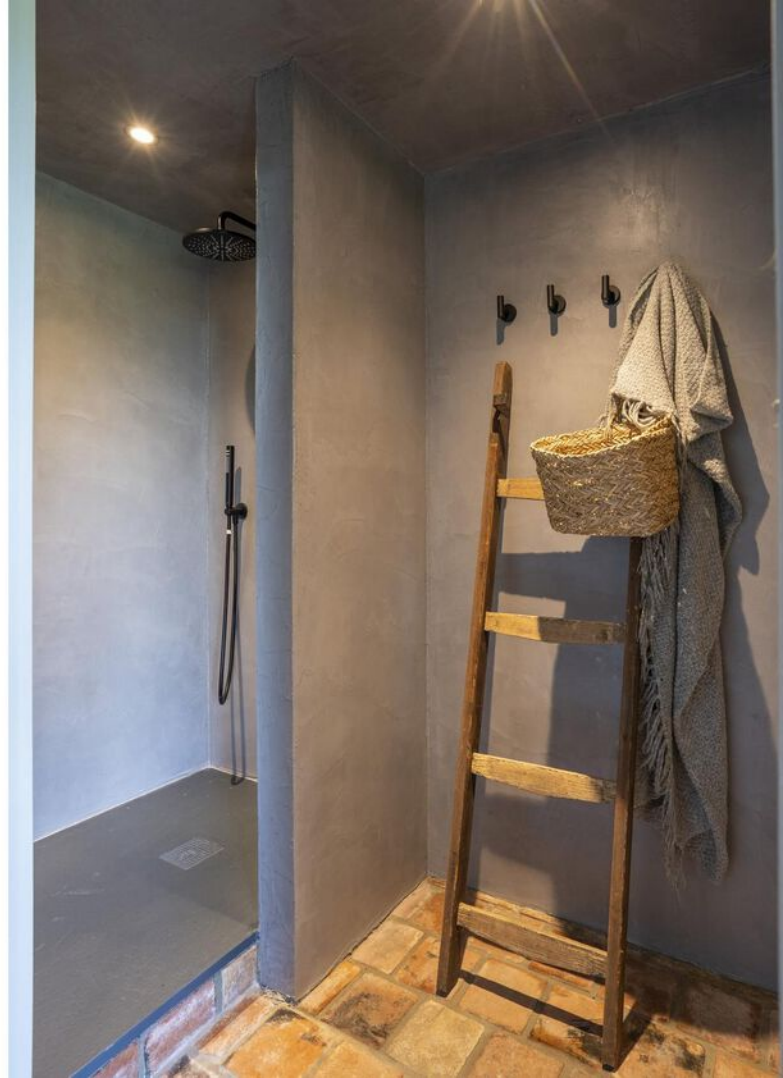






































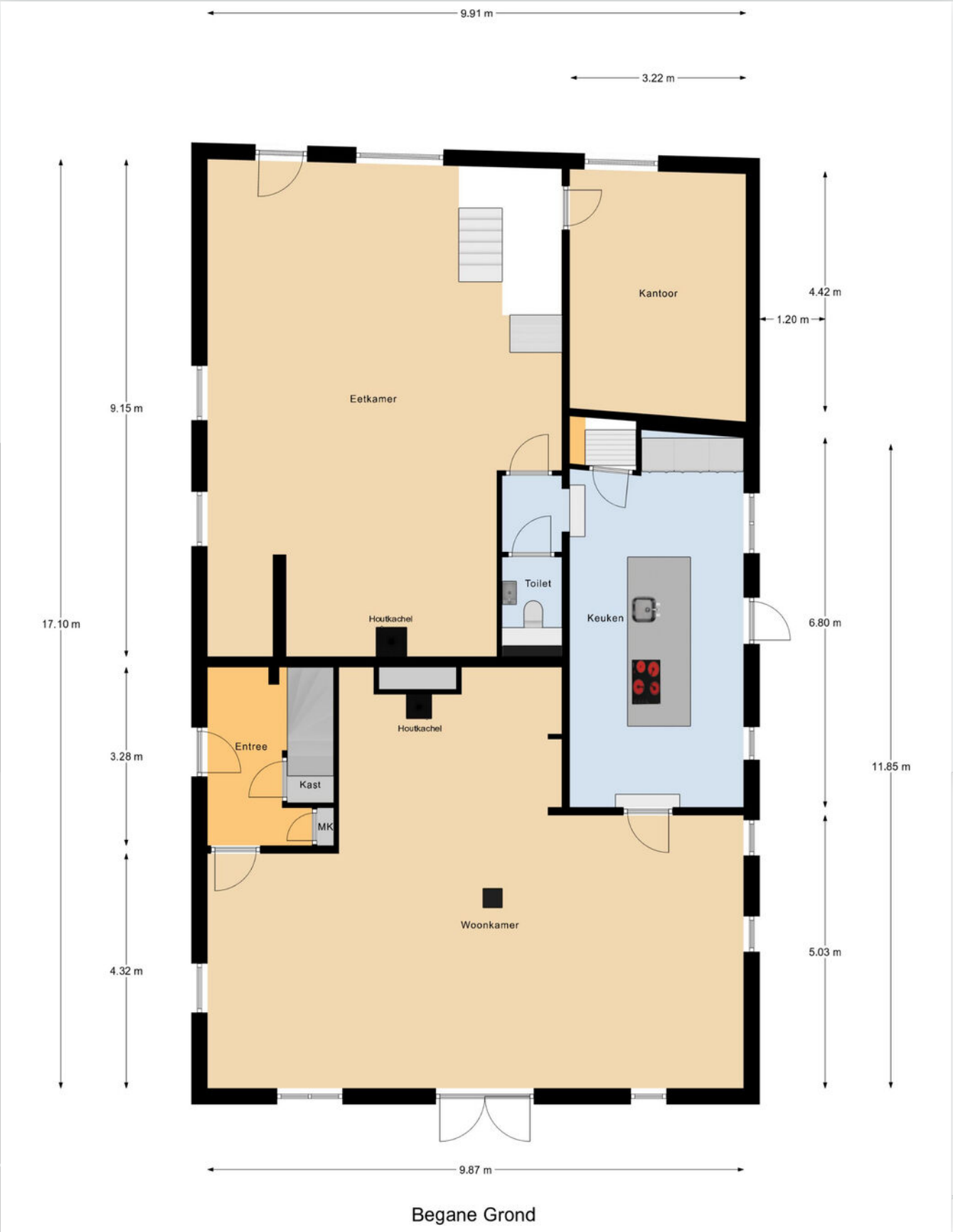


**Bekijk jouw
nieuwe
droomwoning
op de website!**

[Bekijk de woning >](#)



Plattegrond



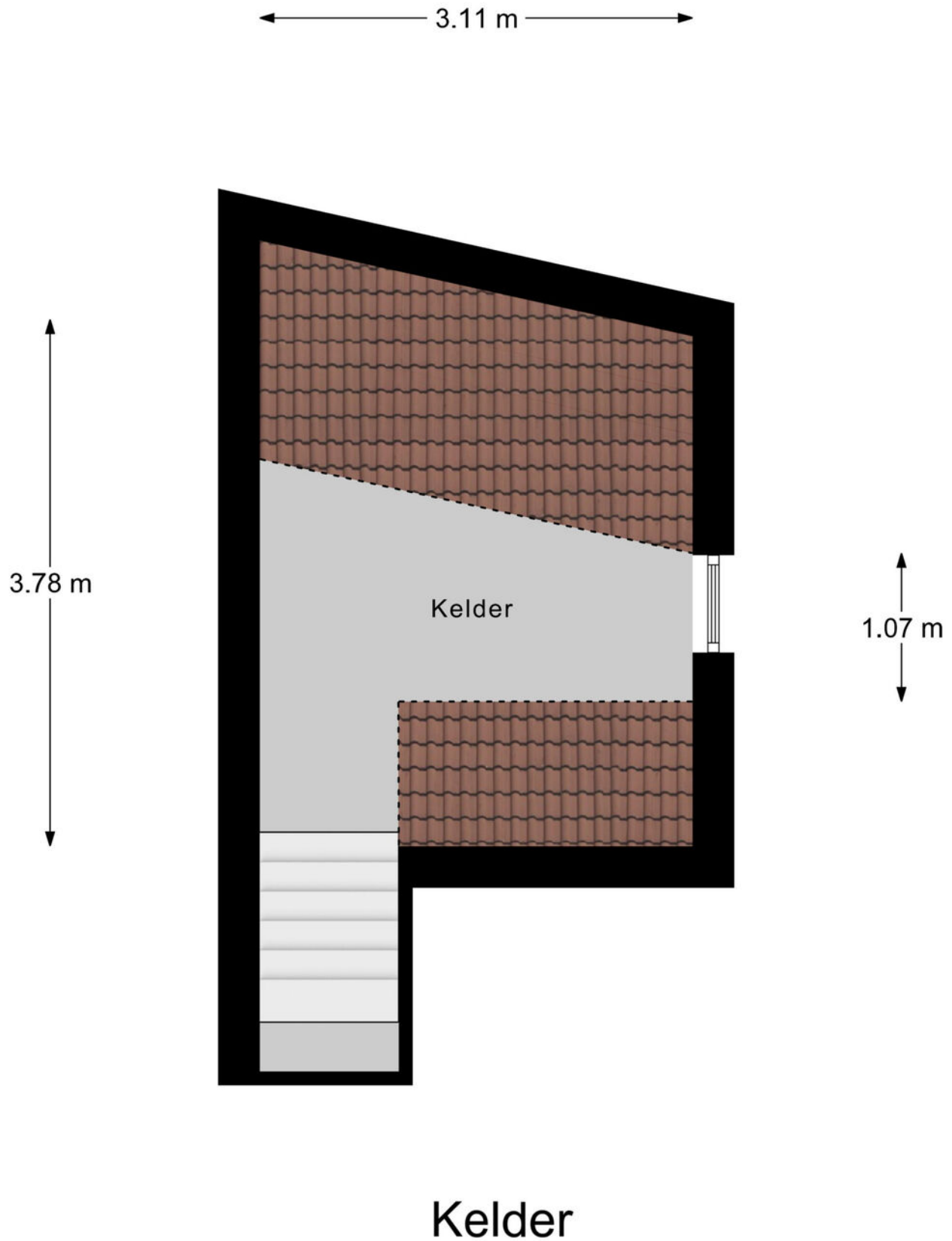
Plattegrond



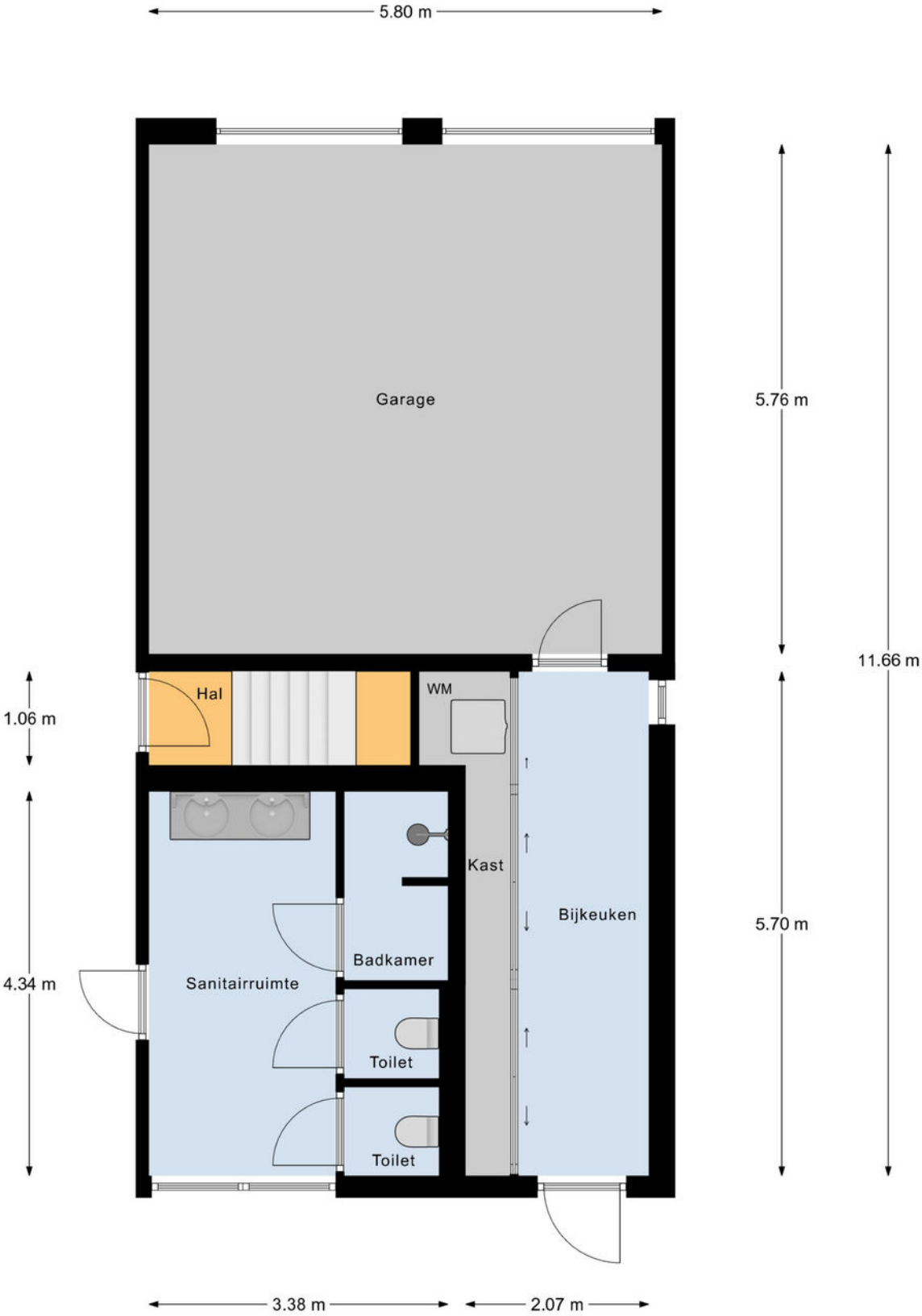
1e Verdieping



Plattegrond



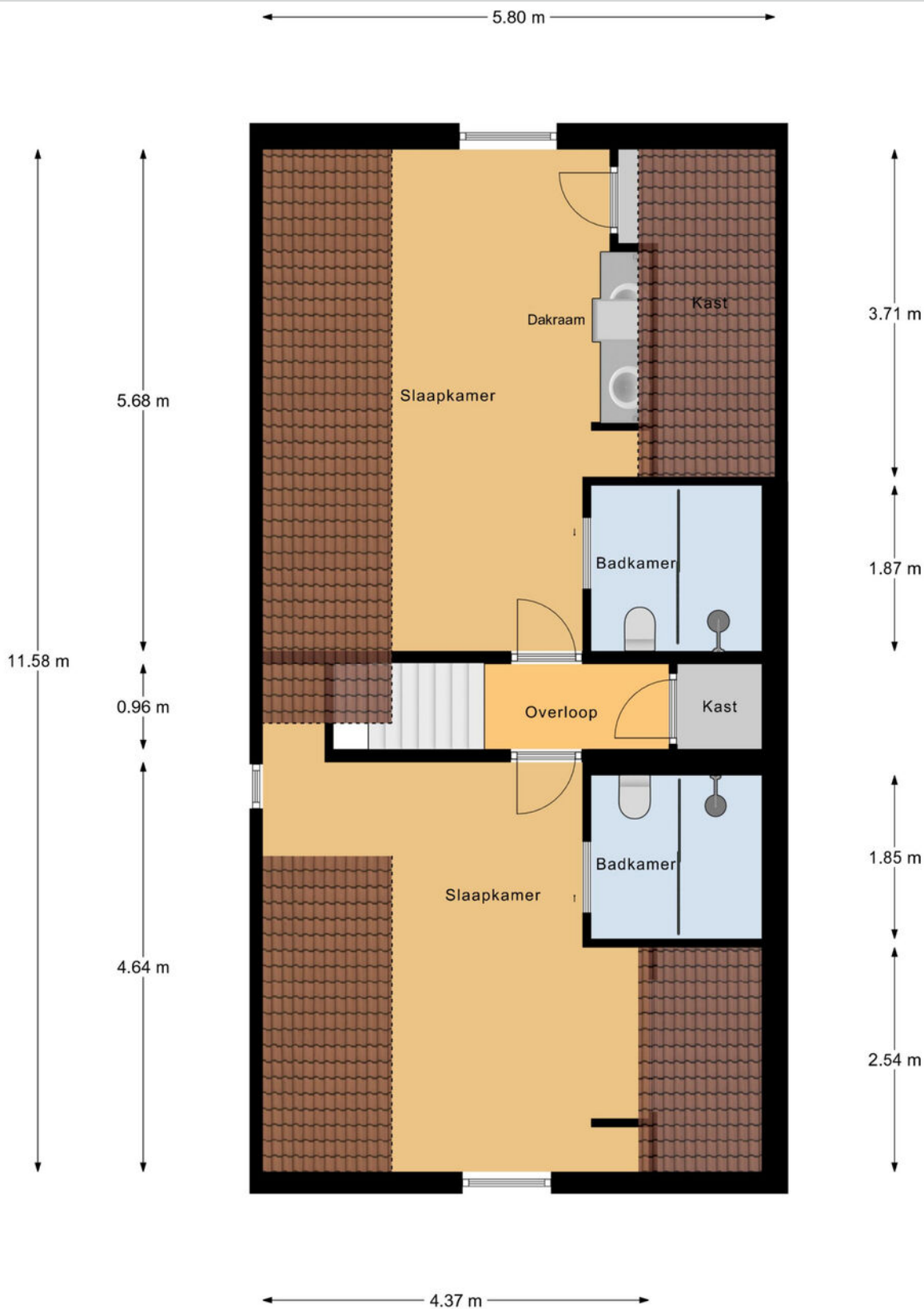
Plattegrond



Bijgebouw



Plattegrond



Bijgebouw 1e Verdieping



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Hoornaar

Sectie B

Perceel 78

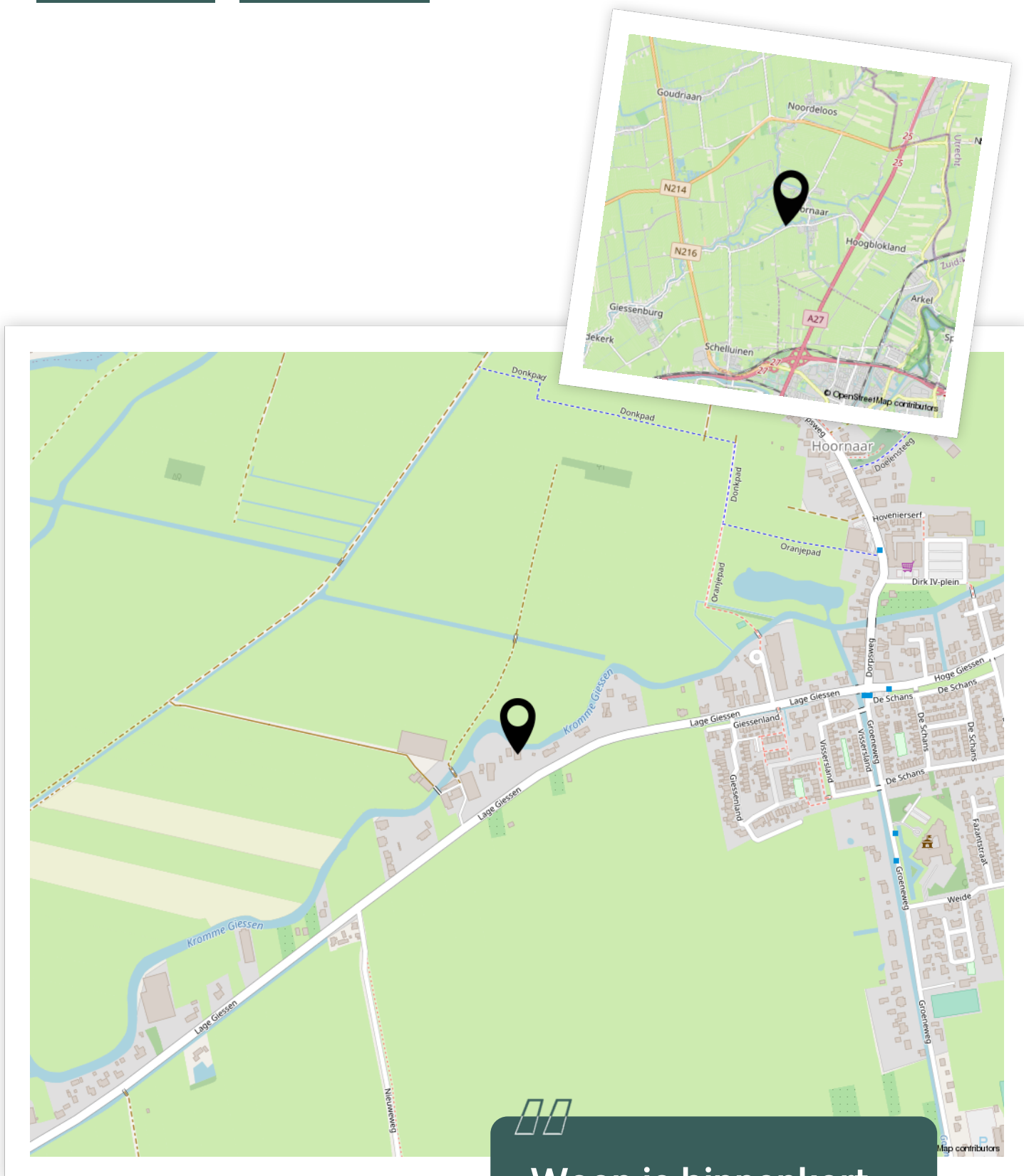
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 mei 2025
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.



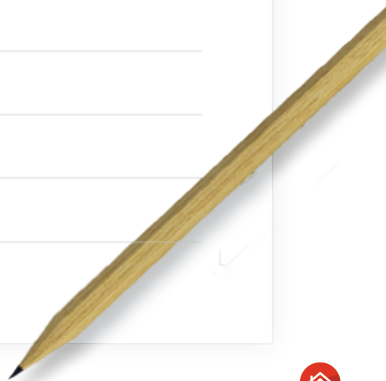
Locatie op de kaart



Woon je binnenkort
op deze locatie?"



Aantekeningen





Enthousiast geworden? Dan is het tijd om door te pakken!

Een woning kopen doe je niet zomaar. Tenminste, niet iedereen. Welke stappen moeten er nu worden doorlopen? **Wij vertellen jou de 5 stappen naar jouw droomwoning.**

1

Stap 1 - It's all about the money

De hamvraag: kun je het betalen? Maak hiervoor een afspraak met onze collega's van Van Ekeren Hypotheken en Verzekeringen. Zo weet je wat je maximale hypotheek is en welke maandlasten hierbij horen.

2

Stap 2 - Laat ons je interesse weten

Of je stap 1 al wel of niet scherp hebt: maak je interesse kenbaar! Laat ons weten dat dit jouw droomwoning is en doe een bod.

3

Stap 3 - Ben jij de gelukkige?

Gefeliciteerd! We maken snel een afspraak om de koopakte te ondertekenen. Hierin spreken we onder andere af wanneer je de sleutels krijgt van jouw droomhuis.

4

Stap 4 - Een hypotheek

In de meeste gevallen koop je de woning 'onder voorbehoud van financiering'. Nu gaan we echt aan de slag met het sluiten van hypotheek met passende voorwaarden en een gunstige rente.

5

Stap 5 - De sleutels van jouw droomhuis

Voor het ondertekenen van de leveringsakte en ontvangst van de sleutels maken we een afspraak bij de notaris. Voorafgaand plannen we een inspectie in bij de woning.

Het geld regelen voor jouw **droomhuis** doe je niet alleen.

Maak nu een afspraak voor een gratis
1e hypotheek-gesprek. Bel ons op **0183 67 29 99**,
of mail naar hypotheken@vanekeren.nl



**Interesse in de woning?
Neem contact op met
één van onze kantoren.**



Voorwaartsveld 5a
Leerdam
0345 632 100

Beatrixlaan 2a
Dalem
0183 672 992

Het Hof 1
Culemborg
0345 22 93 00

De Wederik 2
Papendrecht
078 615 99 60

vanekerenkuiper.nl