

TE KOOP

Lage Giessen 39

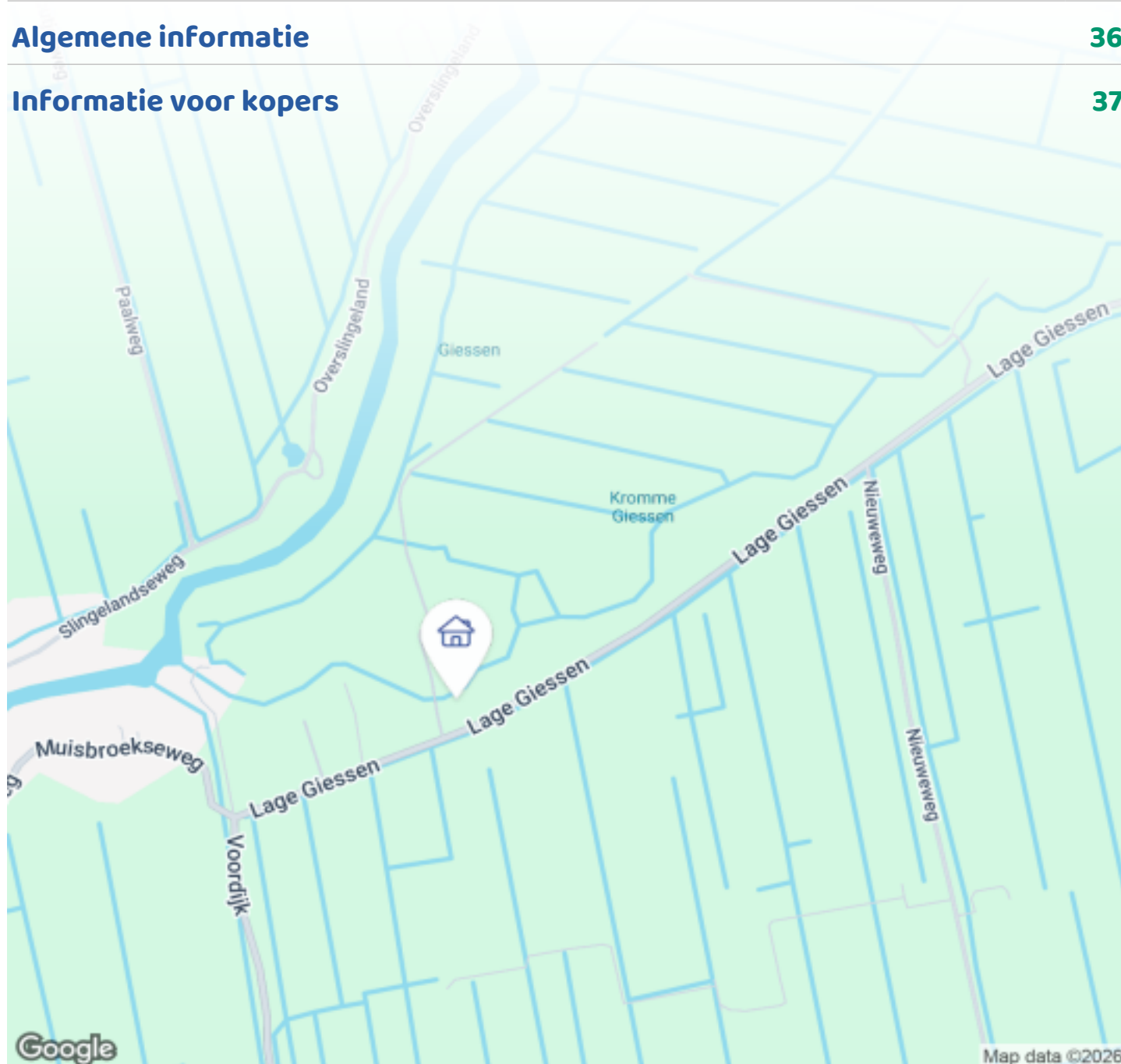
Hoornaar



Vraagprijs
€ 1.495.000
kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	24
Kenmerken	29
Zakenlijst	33
Huis op de kaart	35
Algemene informatie	36
Informatie voor kopers	37



OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Residentie Lage Giessen: Authentieke Klasse, Nieuw
Gebouwd voor de Toekomst

(Totaal ca. 466 m² / ca. 381 m² woonoppervlak /
Energie label A+)

Niet normaal zo groot – en nog zeldzamer in deze vorm. Lage Giessen 39 is geen standaard woning, maar een onder architectuur herbouwde residentie waarin authentieke uitstraling en moderne bouwkwiteit op uitzonderlijk niveau samenkomen.

Wat direct opvalt, is de overtuigende uitstraling van een karakteristieke boerderij, terwijl de woning in werkelijkheid in 2025 volledig nieuw is gerealiseerd door RSW Bouw. Elk detail van de buitenzijde – van de metselwerkdetails en authentieke voeg tot de hardstenen dorpels, smeedijzeren sierbeugels en klassieke kozijnverhoudingen – is met zorg uitgevoerd. Het resultaat is een woning met de ziel en uitstraling van vroeger, maar gebouwd met de zekerheid,



Woningbrochure: Lage Giessen 39, Hoornaar

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

duurzaamheid en het comfort van nu.

Achter deze authentieke gevel gaat een constructie schuil die gebouwd is voor generaties. De woning rust op 27 trillingsarme draaicasingspalen tot circa 17 meter diepte en is volledig opgetrokken uit massieve kalkzandsteen binnenmuren in combinatie met betonnen verdiepingsvloeren. Dit zorgt voor uitzonderlijke stabiliteit, rust en een solide bouwkundige basis. Met energielabel A+, moderne installaties en hoogwaardige isolatie biedt de woning een duurzaam en comfortabel binnenklimaat.

De begane grond maakt direct indruk met zijn royale open leefruimte en plafondhoogte van circa 2,90 meter. Grote raampartijen en brede tuindeuren zorgen voor een overvloed aan daglicht en een sterke verbinding met de tuin en het water. De afwerking kenmerkt zich door rust, symmetrie en kwaliteit, met onder andere grootformaat vloertegels, strak stucwerk en zorgvuldig gekozen materialen.

De verdiepingen bieden meerdere royale slaapkamers, een aparte wasruimte, een high-end badkamer en een separate toiletruimte. Op de bovenste verdieping bevindt zich een exclusieve loftverdieping met een tweede luxe badkamer en een open indeling die zich uitstekend leent als master suite, gastenverblijf of privé wellnessruimte. De afwerking is hier consequent doorgezet, met dezelfde aandacht voor detail en materiaalgebruik als in de rest van de woning.

Multifunctioneel bijgebouw aan het water

Een bijzonder onderdeel van het geheel is het volledig zelfstandig gerenoveerde bijgebouw van circa 85 m², direct gelegen aan de Giessen. Dit gebouw is intern volledig vernieuwd en voorzien van nieuwe installaties, isolatie, badkamer, keuken, woonruimte en slaapkamer, evenals een inpandige garage.

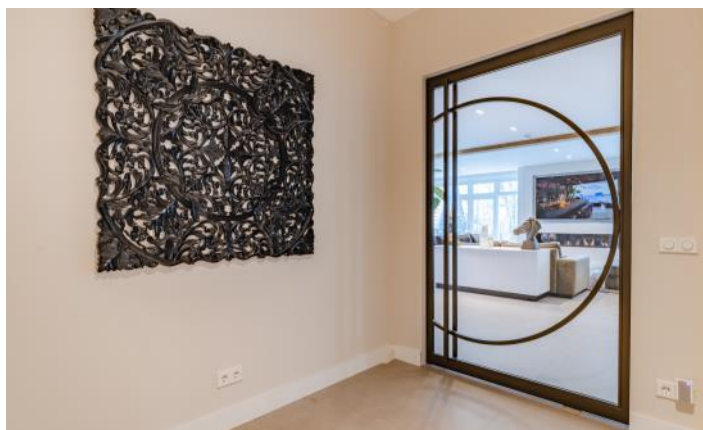
Dankzij deze zelfstandigheid is dit bijgebouw uitermate geschikt als gastenverblijf, kantoor aan huis, praktijkruimte, mantelzorgwoning of studio. De ligging direct aan het water met eigen terras maakt dit een

unieke en waardevolle aanvulling op de residentie.

Stichtingskosten

Een bijkomend voordeel is dat de stichtingskosten van de woning aantoonbaar €1.425.000 bedroegen. Dit geeft een indicatie van de hoge kwaliteit en luxe die in de woning is verwerkt. Dankzij deze investering krijgt u de zekerheid van een woning die gebouwd is met oog voor detail, hoogwaardige materialen en een toekomstbestendige constructie.







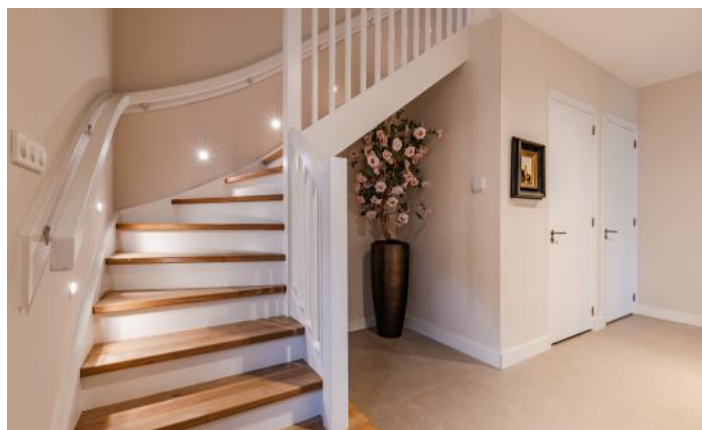
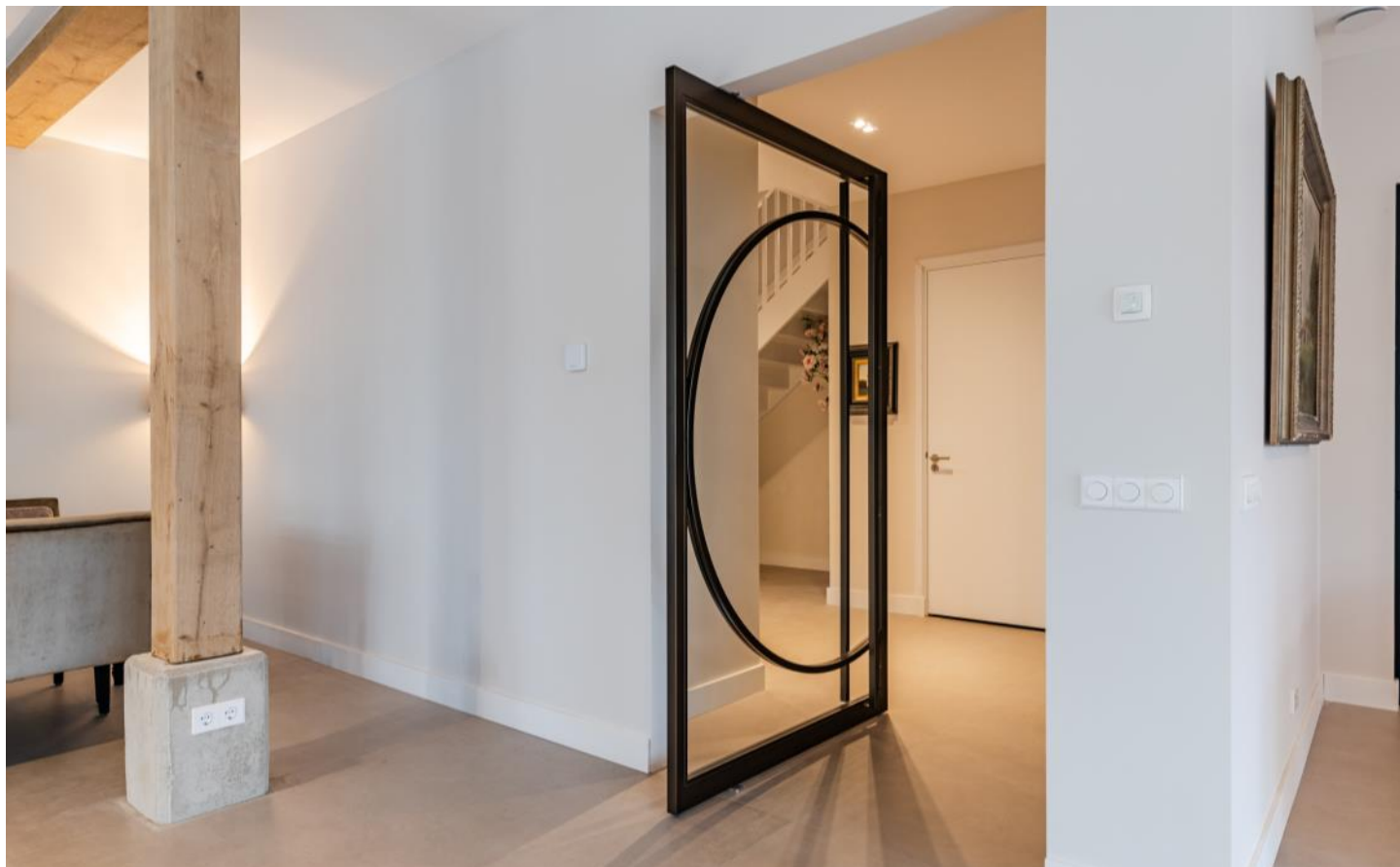


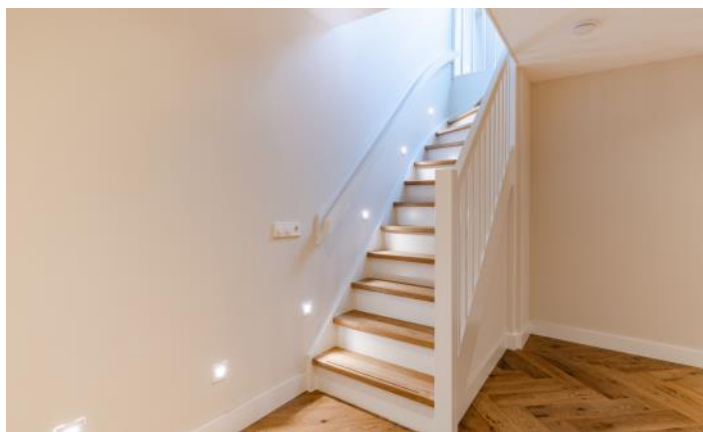








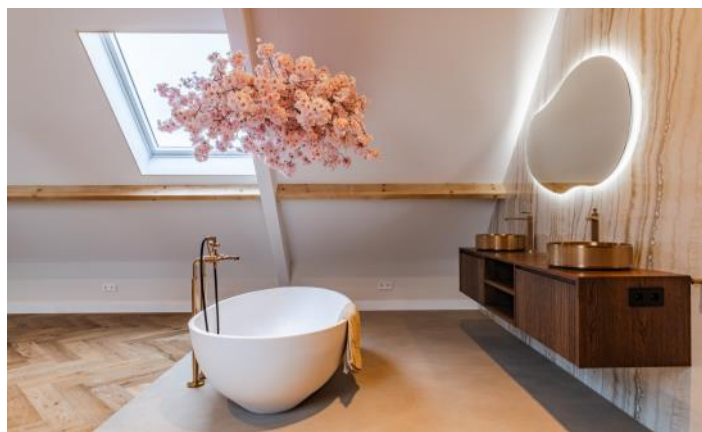
















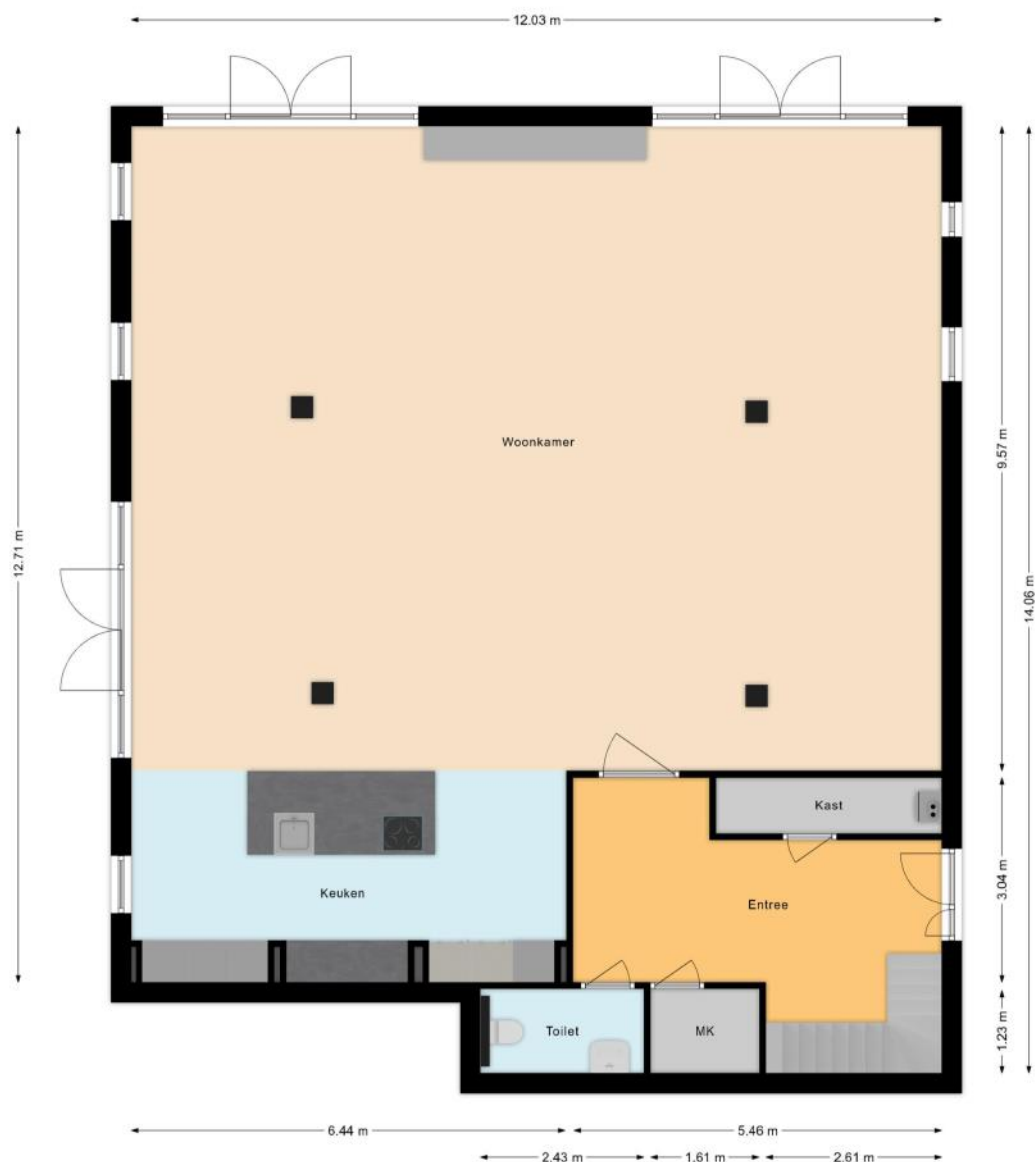




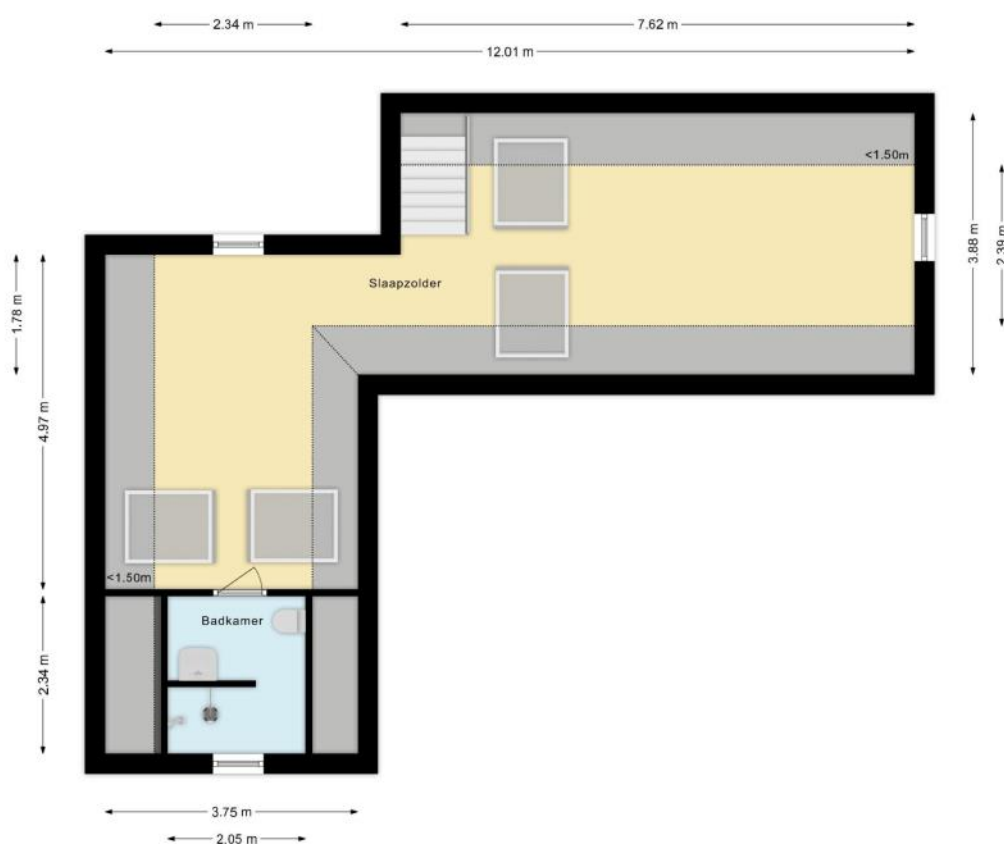




PLATTEGROND



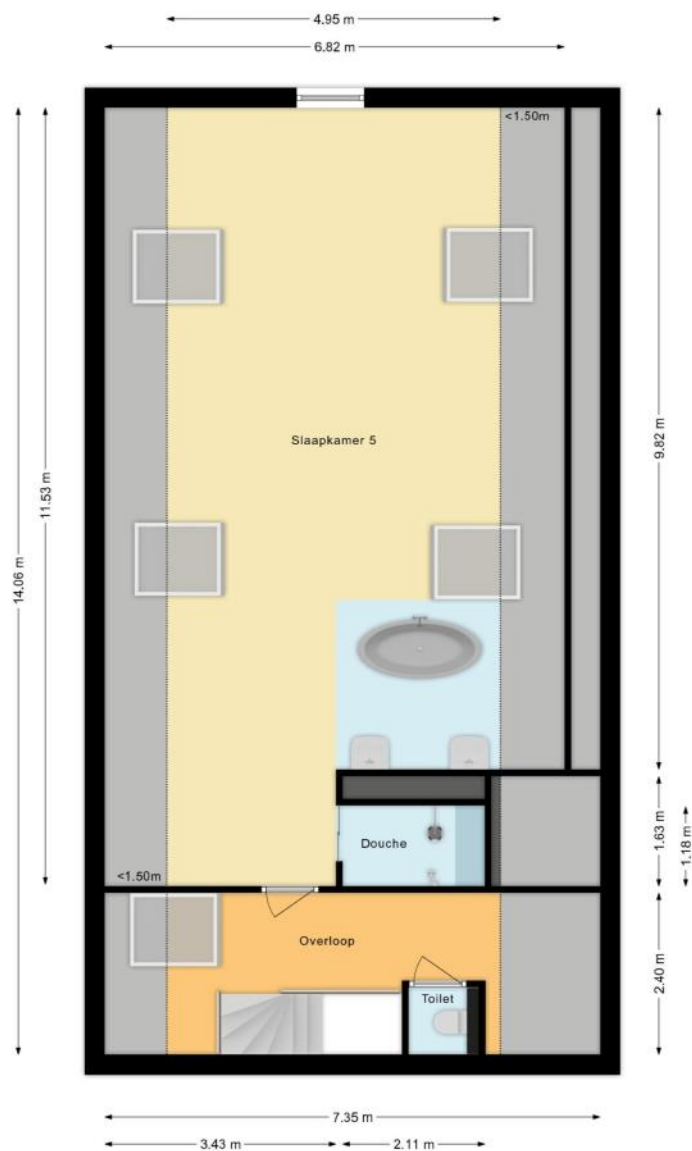
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Woonboerderij, Halfvrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2025
Specifiek	Gemeentelijk monument
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	837 m ²
Inhoud	1397 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	466 m ²
Overige inpandige ruimte	24 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	6 kamers (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 3 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	2 ligbaden, toilet, 2 dubbele wastafels, 2 inloopdouches, vloerverwarming
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Rookkanaal, Dakraam, Glasvezel kabel

Energie

Energielabel	A+
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming geheel, Warmtepomp, Gashaard
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Nefit
Bouwjaar cv-ketel	2025
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan water, Vrij uitzicht, Landelijk gelegen
Tuin	Achtertuint, Zijtuint
Zijtuin	323 m ² (17m diep en 19m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het westen, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Garage

Soort	Vrijstaand hout
Voorzieningen	Verwarming, Elektra, Water
Isolatie	Volledig geïsoleerd

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Op eigen terrein
--------------------------	------------------

Bedrijfsruimte

Type	Praktijkruimte
Situatie	-
Status	Mogelijk

Kadastrale gegevens

Hoornaar B 1375

Oppervlakte	837 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

KENMERKEN

Bijzonderheden

Er is sprake van een monumentale status.

> Gemeentelijk monument.

Er zijn vermeldingswaardige rechten, plichten, bedingen en/of erfdienstbaarheden.

> Recht van overpad oprit

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.

> Gemeentewet: Aanwijzing gemeentelijk monument (voorbescherming, aanwijzing, afschrift). Zie kadastraal bericht.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Parket	●		
Boiler	●		
Close-in boiler	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten			●
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		
Mechanische ventilatie	●		



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Hoornaar

B

1375

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 november 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.

kadaster

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.