

**TE KOOP**

# Lage Giessen 39

Hoornaar



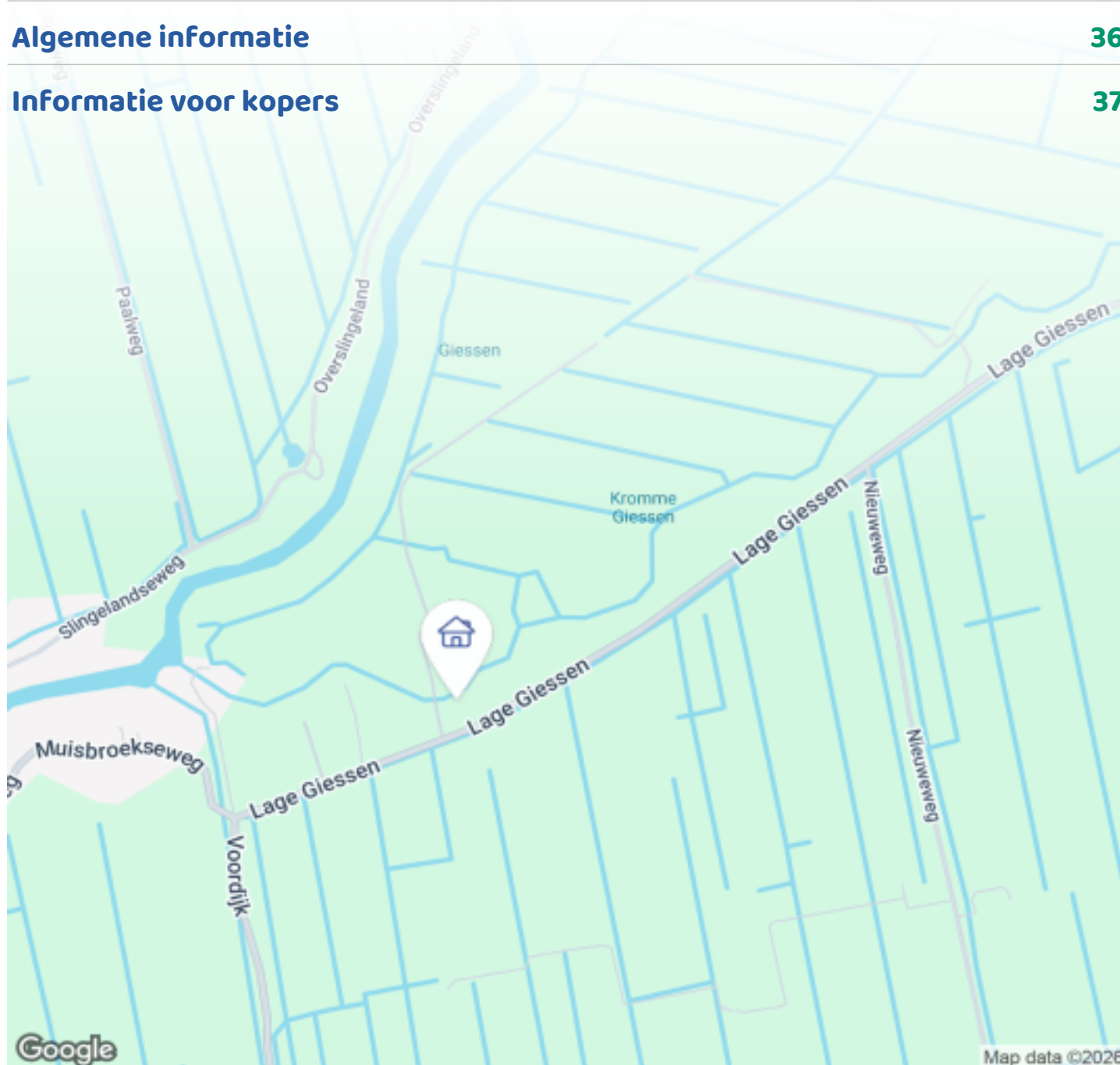
Vraagprijs

**€ 1.399.000**

kosten koper

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	24
Kenmerken	29
Zakenlijst	33
Huis op de kaart	35
Algemene informatie	36
Informatie voor kopers	37



Woningbrochure: Lage Giessen 39, Hoornaar

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Residentie Lage Giessen – Authentieke boerderij,  
nieuw gebouwd op topniveau

(ca. 466 m<sup>2</sup> totaal / ca. 381 m<sup>2</sup> woonoppervlak /  
Energie label A+)

De uitstraling van een karakteristieke boerderij, met  
het comfort en de zekerheid van volledige nieuwbouw  
(2025).

Lage Giessen 39 is onder architectuur gerealiseerd en  
gebouwd door RSW Bouw, gespecialiseerd in luxe  
villabouw. Een woning waarin alles klopt: van de  
authentieke buitenzijde tot de hoogwaardige afwerking  
binnen.

Nieuwbouw zonder concessies

Achter de authentieke gevel schuilt een volledig nieuw  
opgebouwde woning met een solide basis en



**Woningbrochure: Lage Giessen 39, Hoornaar**

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

hoogwaardige constructie. Hier woont u met de rust en zekerheid van nieuwbouw, zonder de uitstraling daarvan.

Energiezuinig (A+), modern geïnstalleerd en volledig instapklaar.

Ruimte, licht en afwerking op hoog niveau

De begane grond bestaat uit één royale leefruimte met een plafondhoogte van circa 2,90 meter. Grote raampartijen en brede tuindeuren zorgen voor een sterke verbinding met de tuin en het water.

De afwerking is consequent en hoogwaardig, met onder andere grootformaat vloertegels, strak stucwerk en een maatwerk keuken met uitgebreide inbouwapparatuur.

Alles is nieuw. Alles is af. U hoeft alleen uw spullen neer te zetten.

Verdiepingen met luxe en flexibiliteit

De woning beschikt over meerdere ruime slaapkamers, een luxe badkamer en een aparte wasruimte.

De bovenste verdieping is uitgevoerd als open loft met een tweede badkamer — ideaal als master suite, gastenverblijf of privéruimte.

Bijgebouw – volledig ingericht en multifunctioneel (ca. 85 m<sup>2</sup>)

Een onderscheidend onderdeel is het volledig ingerichte bijgebouw direct aan de Giessen.

Voorzien van:

- \* eigen woonruimte
- \* keuken
- \* badkamer en toiletruimte

\* inpandige garage

Ideaal als gastenverblijf, kantoor aan huis of recreatieve ruimte aan het water.

Het bijgebouw maakt onderdeel uit van de hoofdwooning. Eventueel afwijkend gebruik dient te voldoen aan de geldende regelgeving.

Ligging en privacy

De woning ligt beschermd en volledig uit het zicht van de openbare weg. Dit zorgt voor rust, privacy en een gevoel van vrijheid, terwijl de bereikbaarheid logisch en goed is.

Parkeren

Ruime parkeermogelijkheden op eigen terrein, aangevuld met twee parkeerplaatsen aan de voorzijde die in goed overleg met de burens beschikbaar zijn.

Kenmerken en bijzonderheden

- \* Volledig nieuw gebouwd (2025)
- \* Energielabel A+
- \* Gebouwd door RSW Bouw (luxe villabouw)
- \* Ca. 466 m<sup>2</sup> totaal oppervlak
- \* Plafondhoogte begane grond ca. 2,90 m
- \* XXL vloertegels (1.60 x 1.60 m)
- \* Badkamers met grootformaat tegels (1.20 x 2.80 m, in verstek)
- \* Maatwerk keuken met hoogwaardige apparatuur
- \* Trimless spots en hoogwaardige afwerking
- \* Hybride warmtepomp
- \* Twee badkamers en drie toiletruimtes
- \* Volledig instapklaar
- \* Zelfstandig bijgebouw van ca. 85 m<sup>2</sup>
- \* Gelegen aan het water
- \* Beschut en privé gelegen

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

## Kwaliteit en investering

De aantoonbare stichtingskosten bedragen circa €1.425.000, wat het hoge niveau van afwerking en bouwkwaliteit onderstreept.



# FOTO'S



Woningbrochure: Lage Giessen 39, Hoornaar

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# FOTO'S

















# FOTO'S











# FOTO'S



# FOTO'S



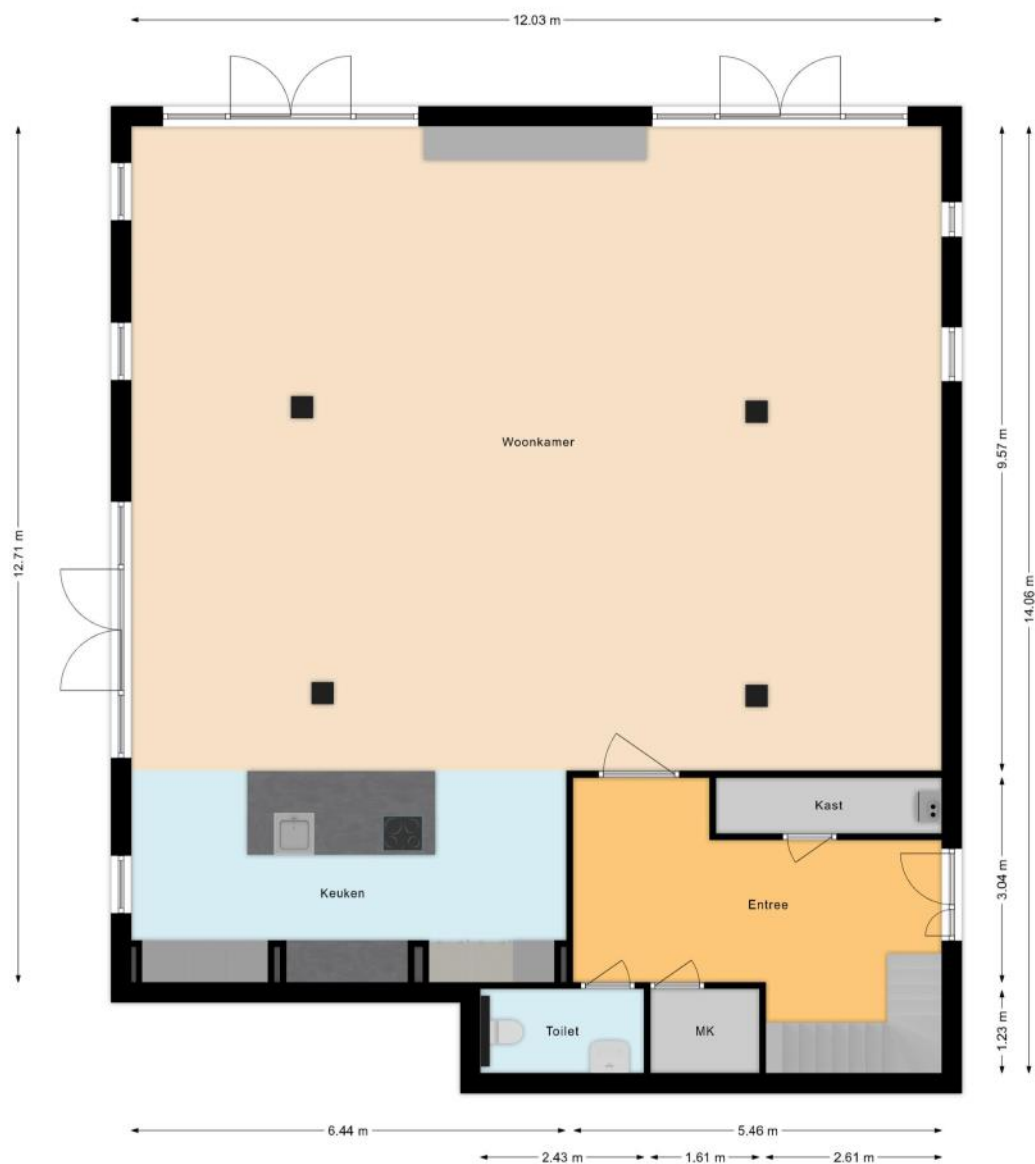
# FOTO'S



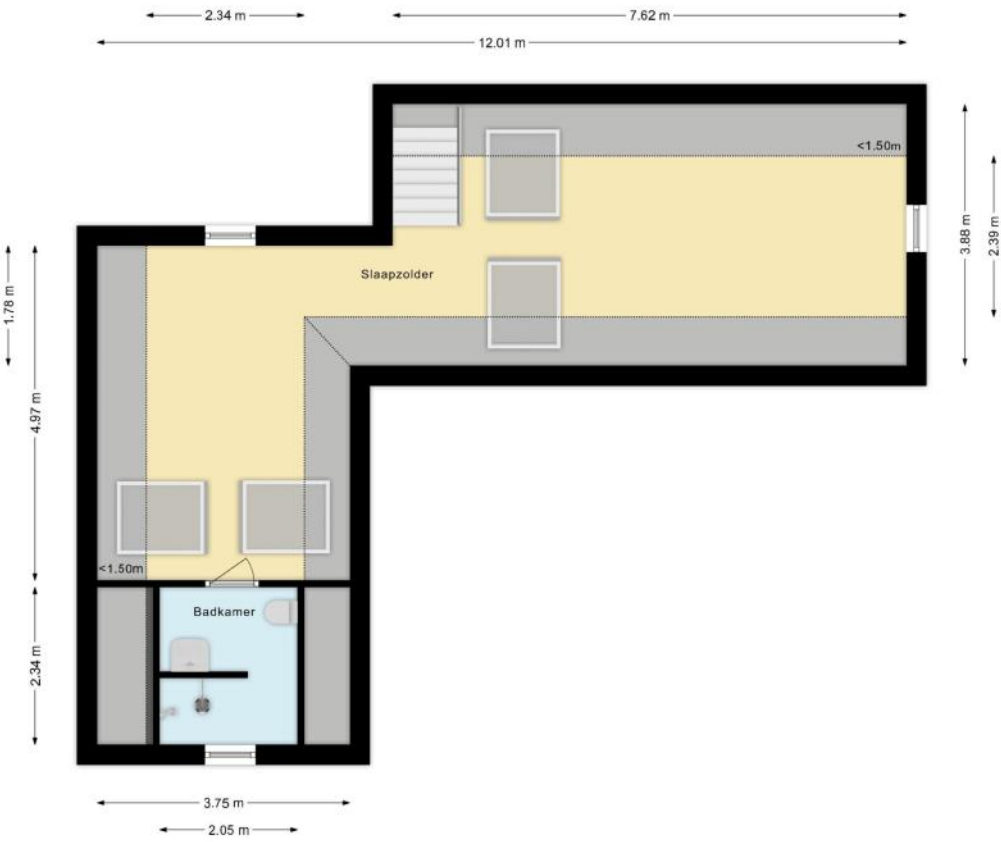
# FOTO'S



# PLATTEGROND



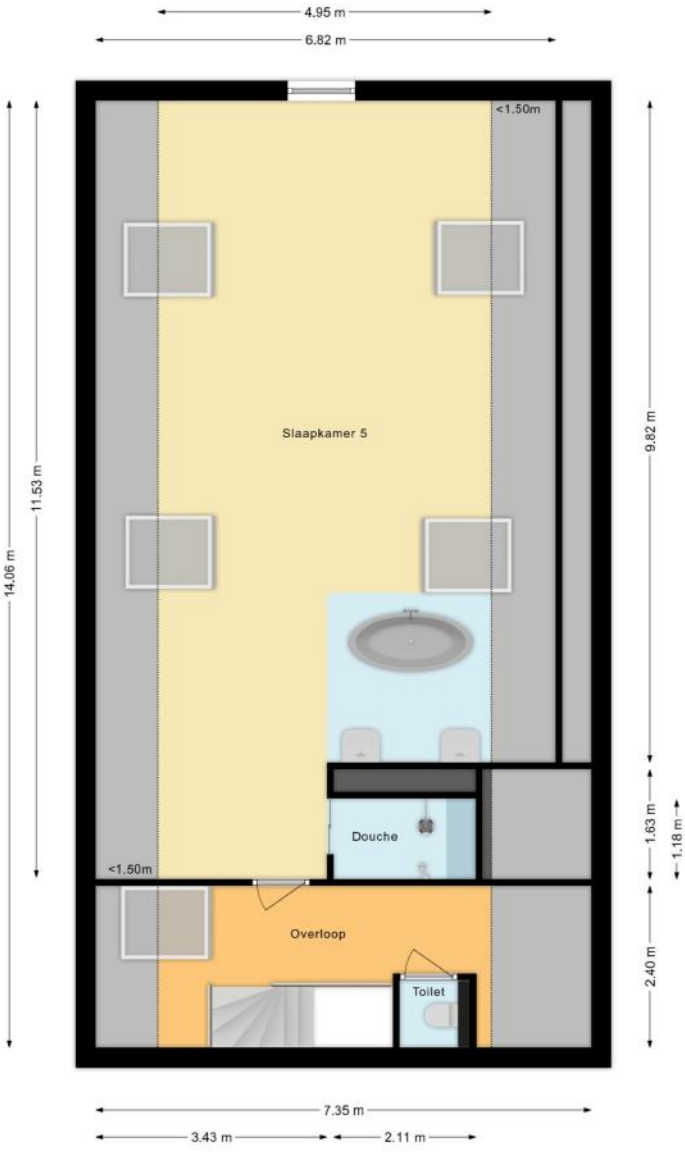
# PLATTEGROND



# 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 <sup>2</sup>
Inhoud	1397 m <sup>3</sup>

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	466 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	24 m <sup>2</sup>

#### \* 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	Achtertuintuin, Zijtuin
Zijtuin	323 m <sup>2</sup> (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 <sup>2</sup>
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	●		

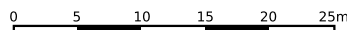
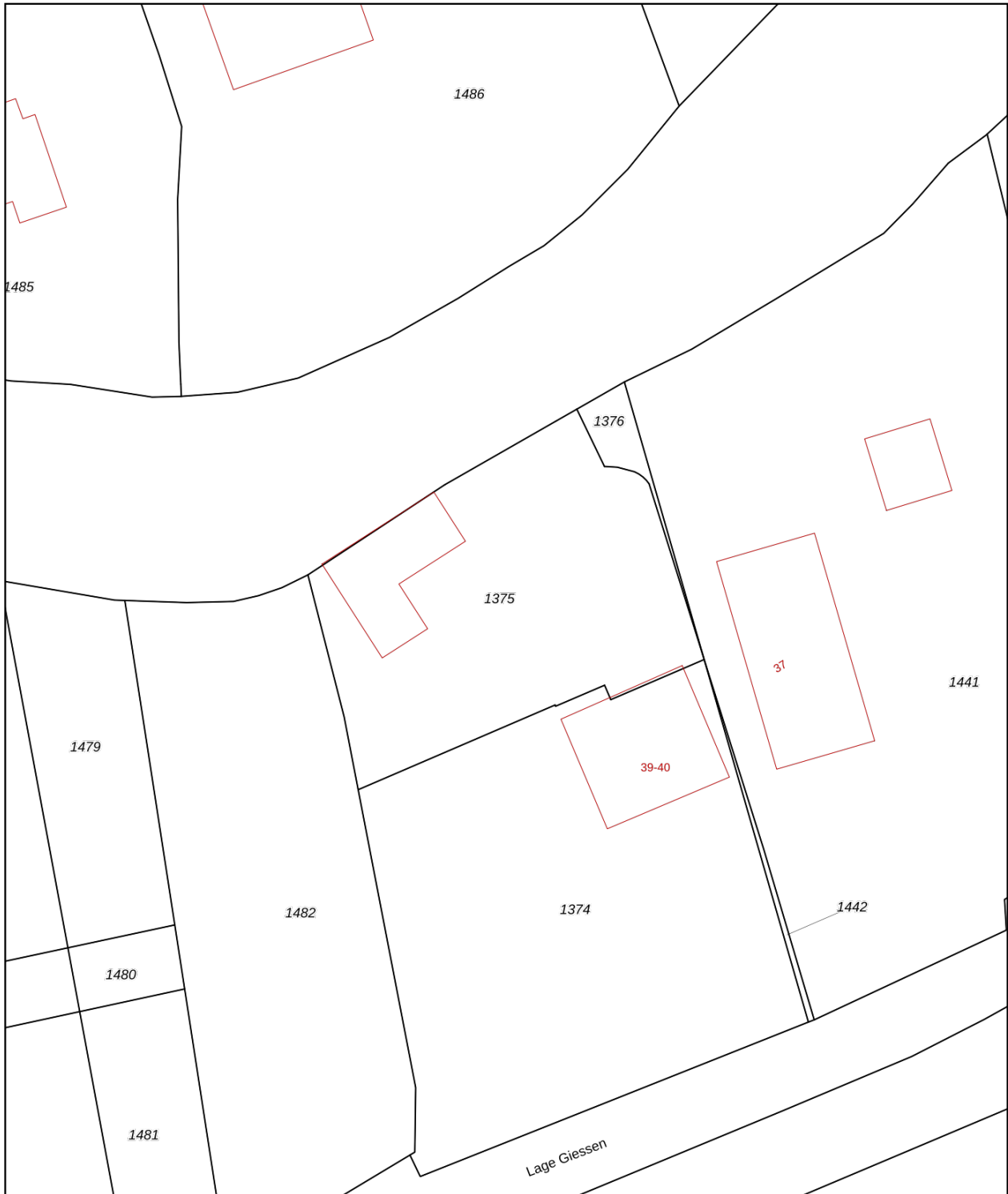



*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*

# HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente    Hoornaar</p> <p>Sectie                        B</p> <p>Perceel                      1375</p> <p>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.</p>	
--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 november 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# 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](https://www.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](https://www.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](http://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.