

# te koop



**Dorpsstraat 42 d**

**Hagestein**

**Vraagprijs € 499.000 k.k.**

 **Van der Werf**  
Makelaars

# Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE  
**84 m<sup>2</sup>**

PERCEELOPPERVLAKTE  
**176 m<sup>2</sup>**

INHOUD  
**320 m<sup>3</sup>**

AANTAL SLAAPKAMERS  
**3**

BOUWJAAR  
**1987**

ENERGIELABEL  
**C**





# Omschrijving

Aan de gezellige Dorpsstraat in Hagestein staat deze verrassend ruime twee-onder-een-kapwoning met eigen parkeergelegenheid, een zonnige achtertuin op het zuiden en een praktische indeling. De woning is gebouwd in 1986, goed geïsoleerd en volledig voorzien van dubbel glas.

Aan de voorzijde is ruimte om twee auto's op eigen terrein te parkeren. Binnen valt direct op hoe praktisch de woning is ingedeeld, waardoor er optimaal gebruik is gemaakt van de beschikbare ruimte. De woonkamer is heerlijk licht en staat in verbinding met de tuin. In de zonnige achtertuin is een berging met overkapping geplaatst, waardoor je hier vrijwel het hele jaar door fijn buiten kunt zitten. Vanuit de woonkamer is tevens de praktische bijkeuken bereikbaar.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie goede slaapkamers en een nette badkamer voorzien van een douche, toilet en wastafelmeubel. Zowel aan de voor- als achterzijde is een dakkapel geplaatst, wat zorgt voor extra ruimte en veel lichtinval op de verdieping.

De tweede verdieping bestaat uit een open zolderruimte met de aansluitingen voor de wasmachine en de opstelplaats van de CV-ketel. Deze verdieping biedt volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld een extra slaapkamer, werkruimte of hobbykamer.

De woning ligt centraal in Hagestein, dichtbij dagelijkse voorzieningen en met uitvalswegen richting de A2 en A27 op korte afstand. Hierdoor woon je rustig in een dorpse omgeving, maar toch zeer centraal ten opzichte van omliggende steden en voorzieningen.

Indeling:

Begane grond:

Via de entree aan de voorzijde kom je binnen in de hal met meterkast, toiletruimte en trapopgang naar de verdieping. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer met open keuken aan de voorzijde van de woning. De keuken is praktisch opgesteld en staat in directe verbinding met de lichte woonkamer aan de tuinzijde. Door de grote raampartijen is er prettig veel lichtinval aanwezig. Vanuit de woonkamer is zowel de bijkeuken, als de zonnige achtertuin op het zuiden bereikbaar. In de tuin bevindt zich een vrijstaande berging met aangrenzende overkapping.

1e verdieping:

Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot drie goed bemeten slaapkamers en de badkamer. De badkamer is voorzien van een douche, toilet en wastafelmeubel. Zowel aan de voor- als achterzijde is een dakkapel geplaatst, waardoor de slaapkamers extra ruim en licht aanvoelen.

## 2e verdieping:

De tweede verdieping bestaat uit een open zolderruimte met de opstelplaats van de CV-ketel en de aansluitingen voor de wasmachine. Deze verdieping biedt volop mogelijkheden voor het realiseren van bijvoorbeeld een extra slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

## Afmetingen:

Woon-/eetkamer	420 x 490
Keuken	400 x 320
Bijkeuken	220 x 375
Slaapkamer 1	283 x 354
Slaapkamer 2	392 x 283
Slaapkamer 3	197 x 295
Badkamer	197 x 257/207
Zolder	385 x 307
Tuin	1200 x 600

## Bijzonderheden:

- Oplevering in overleg, indicatie 4e kwartaal 2026
- Verwarming en warm water d.m.v. een HR combiketel (2020)
- Goed geïsoleerde woning en volledig voorzien van dubbel glas
- Parkeergelegenheid op eigen terrein voor twee auto's
- Dakkapel aan zowel de voor- als achterzijde van de woning
- Open zolderverdieping met mogelijkheden voor extra kamer
- Uitvalswegen richting A2 en A27 op korte afstand gelegen
- Recent gebouwde vrijstaande berging met overkapping in de achtertuin

Interesse in dit huis? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in.

Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Vianen vindt u op Funda.













































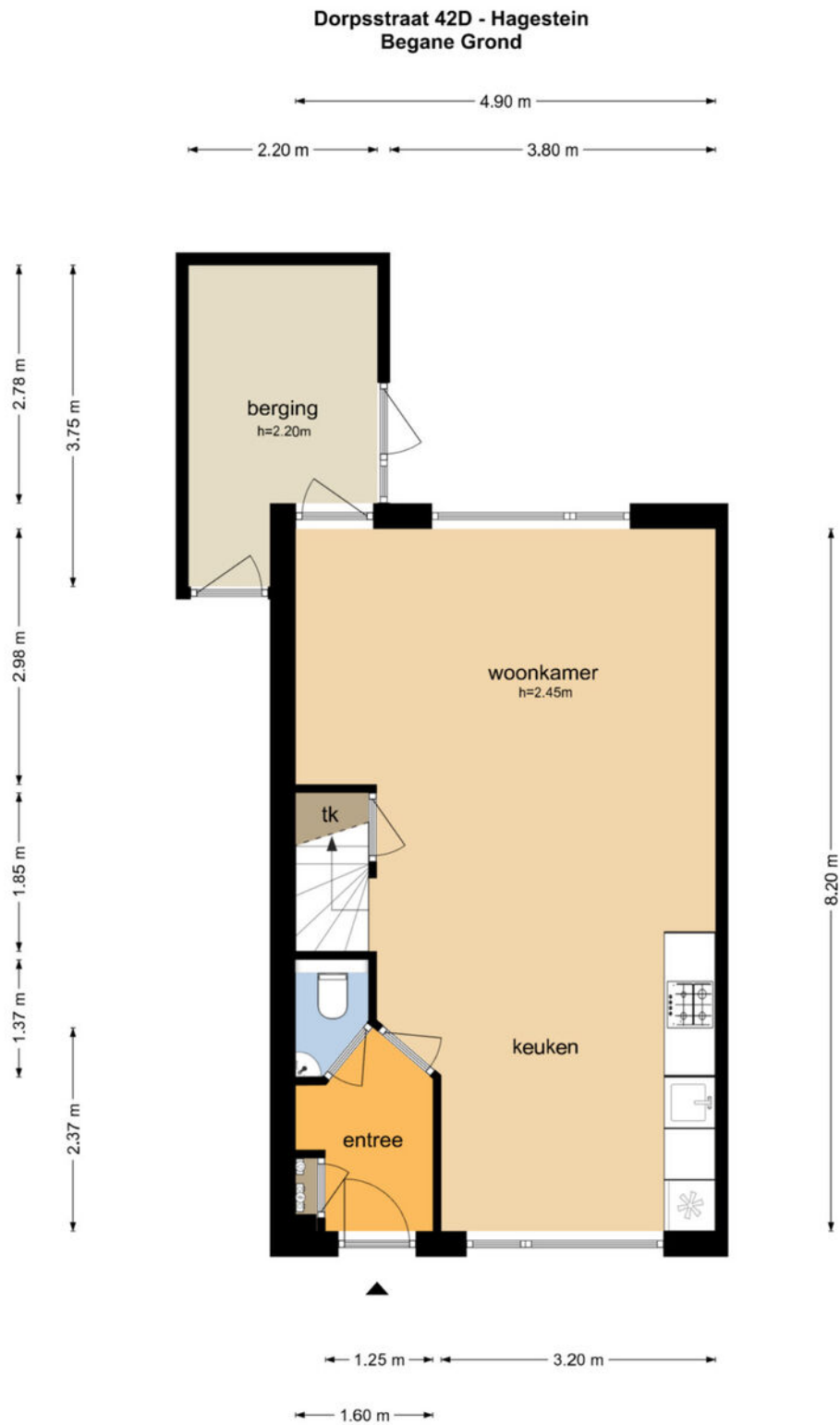






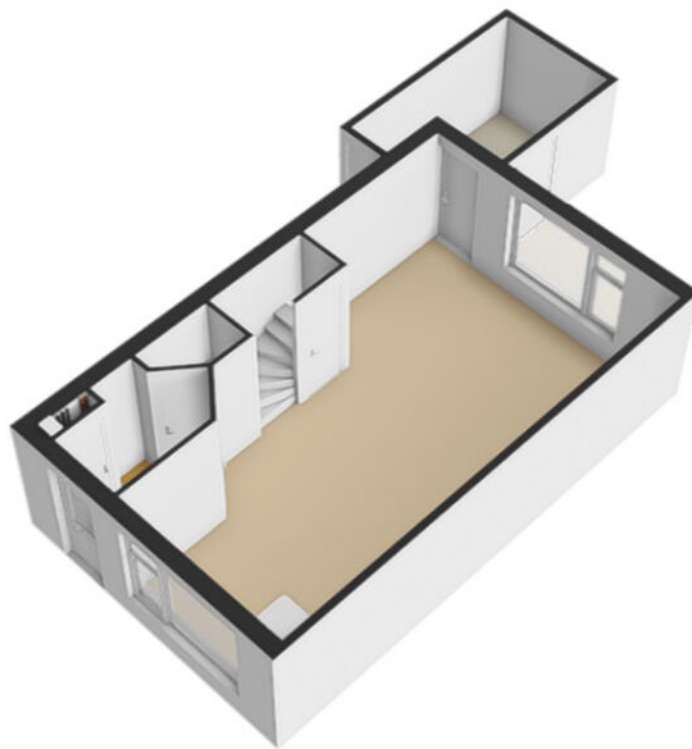


# Plattegrond

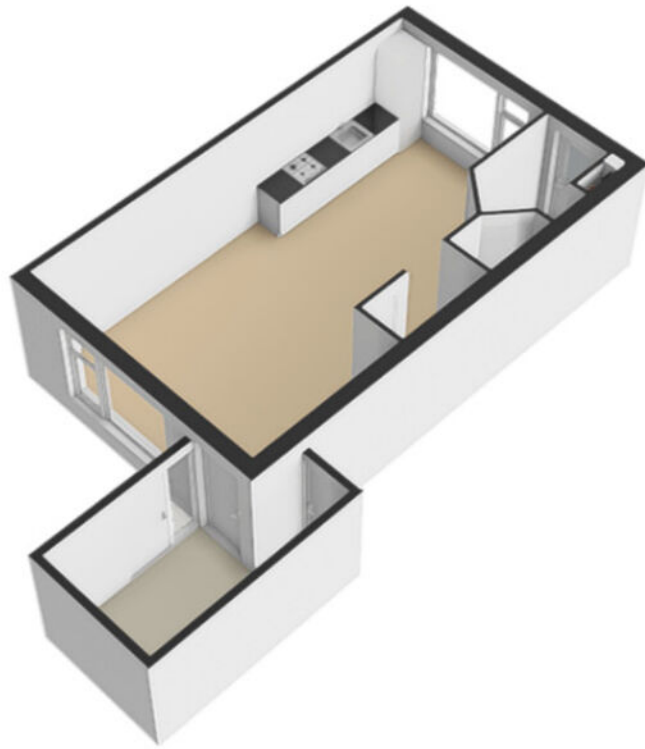


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Plattegrond

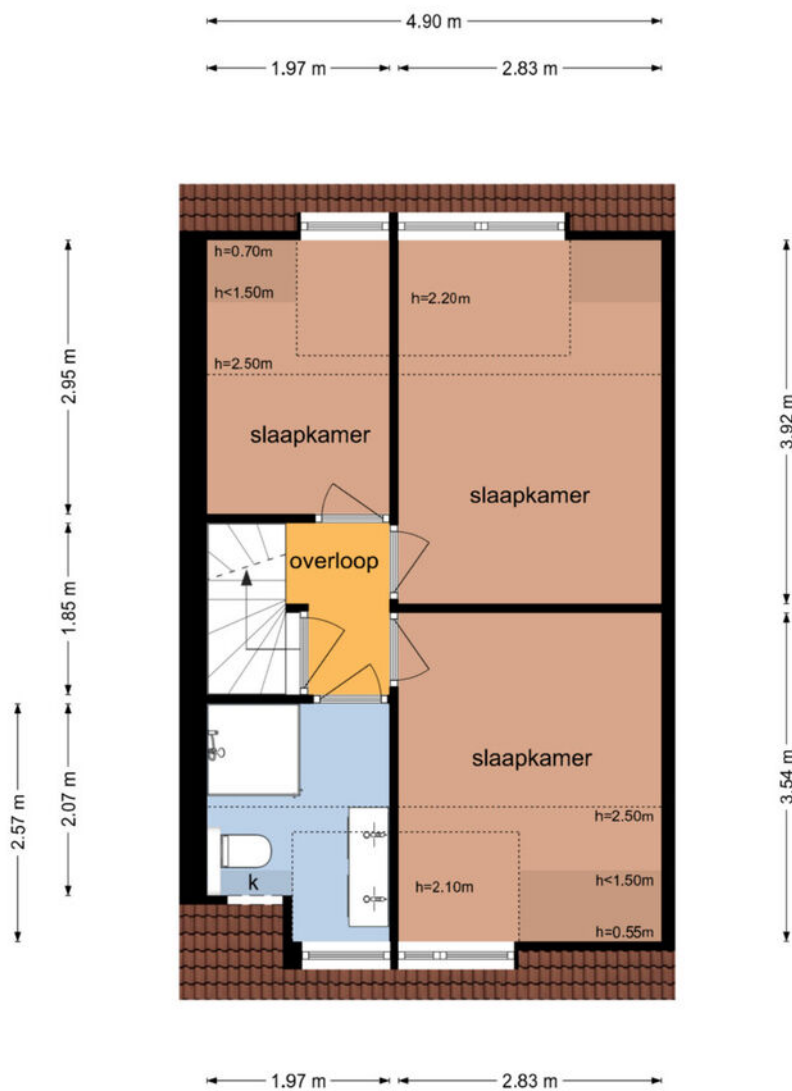


# Plattegrond



# Plattegrond

## Dorpsstraat 42D - Hagestein Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Plattegrond

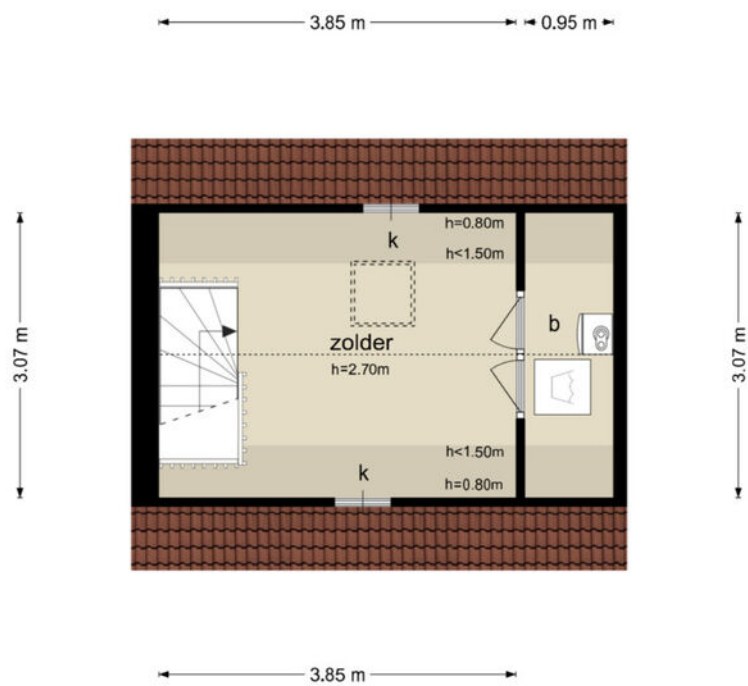


# Plattegrond



# Plattegrond

## Dorpsstraat 42D - Hagestein Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

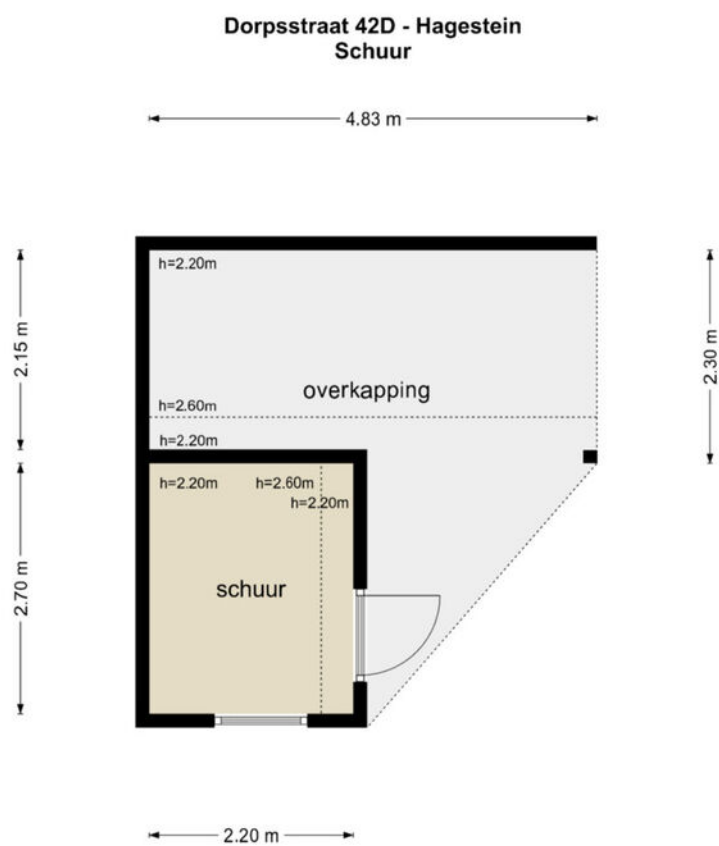
# Plattegrond



# Plattegrond

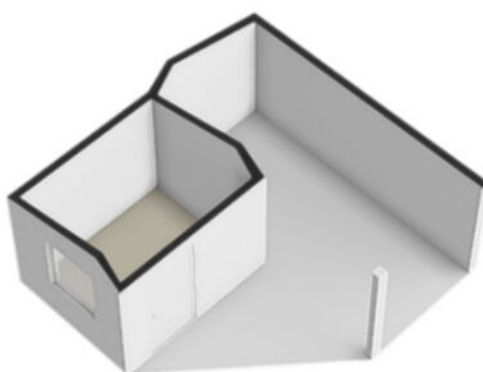


# Plattegrond

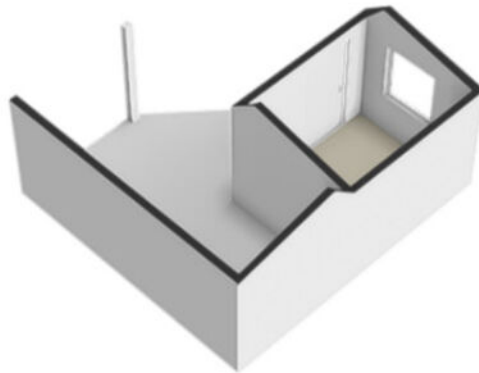


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Plattegrond

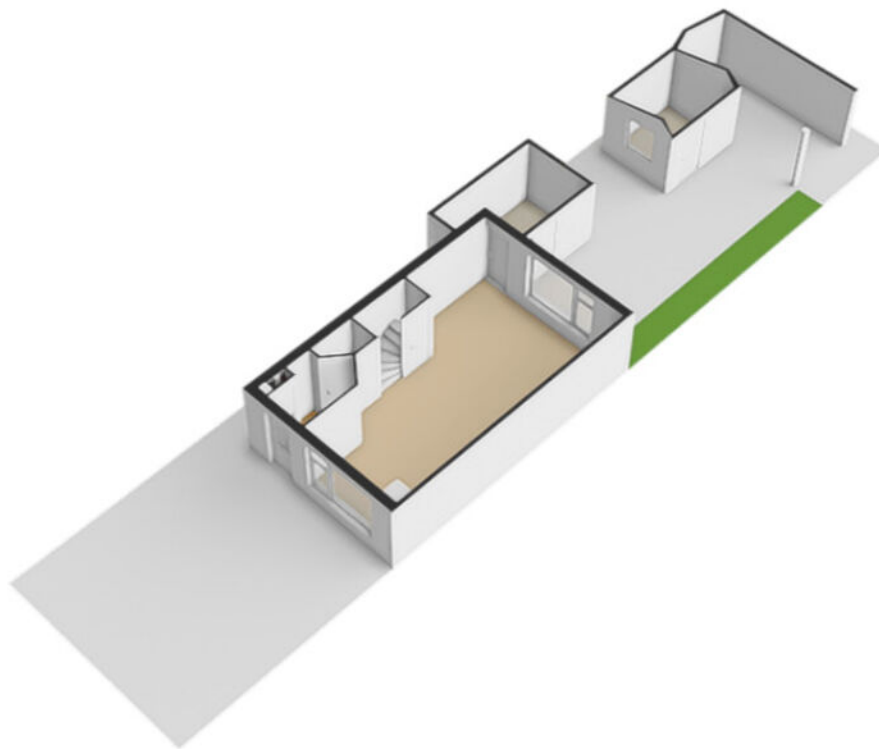


# Plattegrond

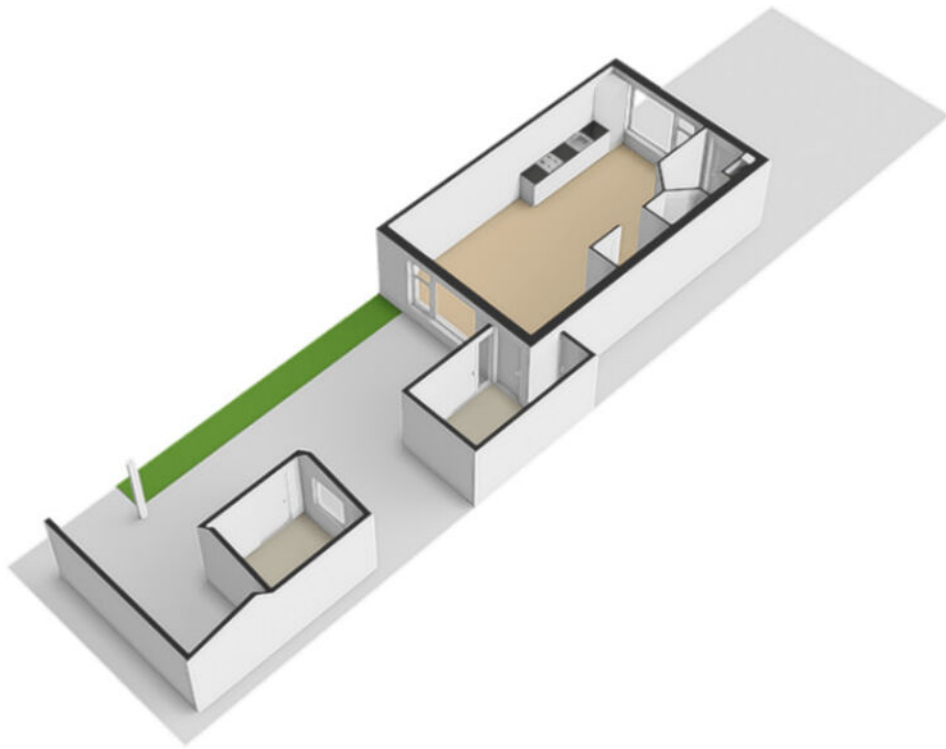




# Plattegrond



# Plattegrond




# Kadastrale kaart

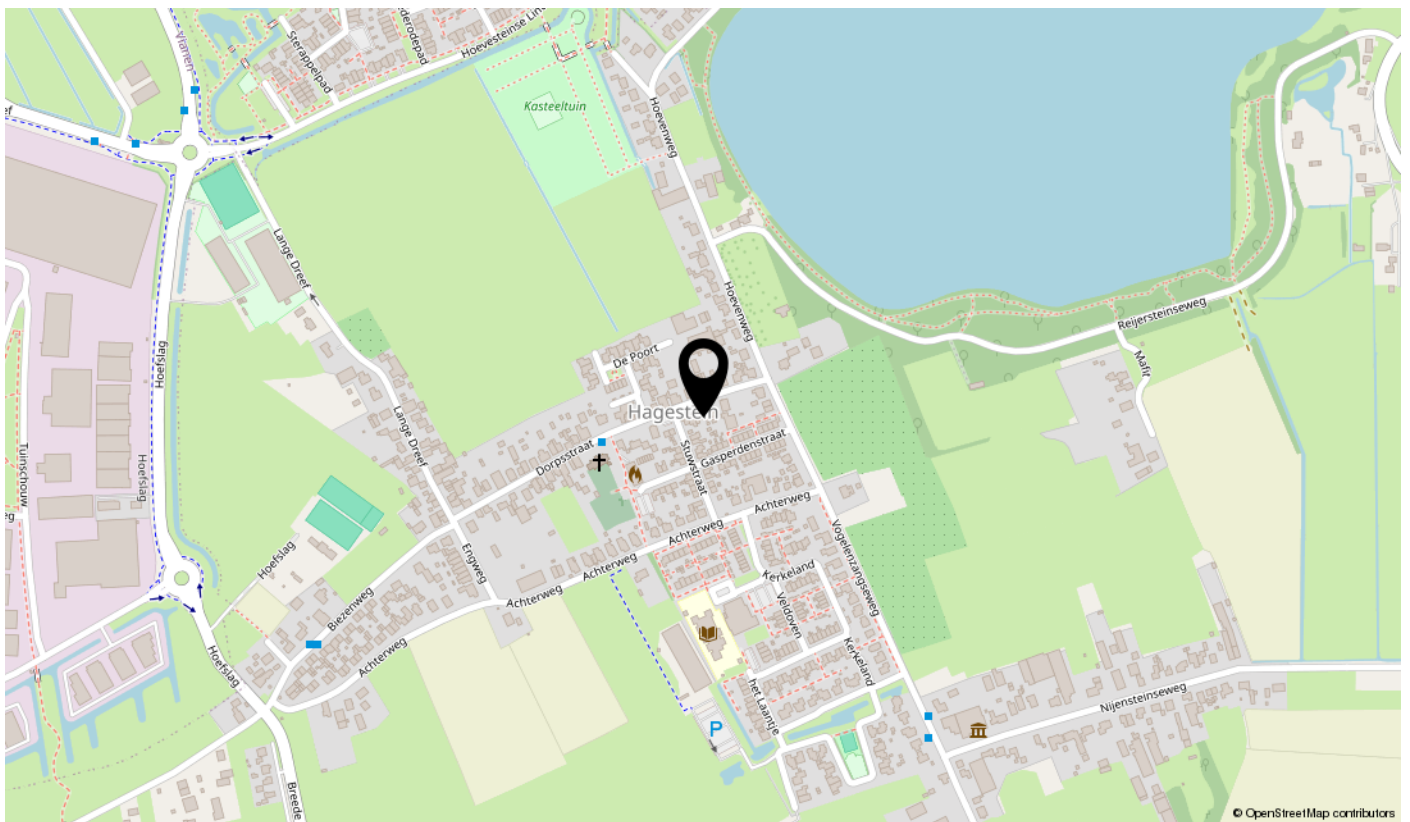
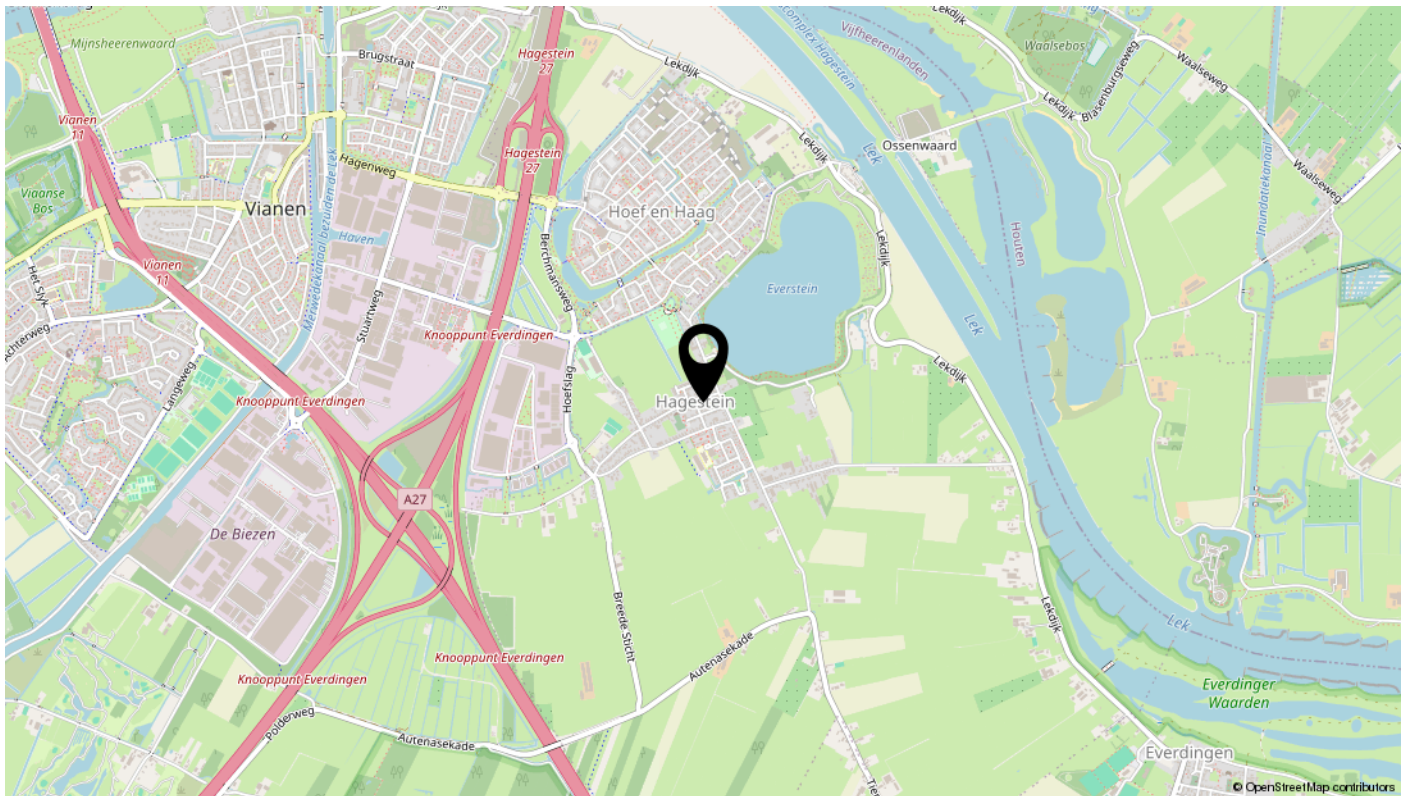
Kadastrale kaart

Uw referentie: Dorpsstraat 42d Hag



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hagestein Sectie C Perceel 361</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>	
---	--	---

# Locatie



# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Kledingkast grote slaapkamer	X			
- Kasten in aanbouw/bijkeuken radiator ombouw	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen	X			
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			

# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsysteem				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron		X		
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast	X			
- vriezer		X		
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X

# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-	X			
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			

# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten		X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X		
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
Terrasverwarmers		X		
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting				X

# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X		
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
				X
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)		X		
-				X
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

# Deze woning heeft energielabel

# C



## Isolatie

1 Gevels	+	-	+	++
2 Gevelpanelen	+	-	+	++
3 Daken	+	-	+	++
4 Vloeren	+	-	+	++
5 Ramen			+	++
6 Buitendeuren	-	+	-	++

## Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare  
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

### Adres

Dorpsstraat 42 D  
4124AM Hagestein

BAG-ID: 0620010000005321

### Detailaanduiding

Bouwjaar 1987  
Compactheid 2,38  
Vloeroppervlakte 87m<sup>2</sup>

### Woningtype

Tussenwoning



## Opnamedetails

### Naam

R.A.M. Tonen

### Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

### Inschrijfnnummer

SKGIKOB 013038

### Certificerende instelling

SKGIKOB

### Soort opname

Basisopname

### Vakbekwaamheidsnummer

55152331

### Kvk-nummer

39090359



Bekijk deze woning online!

dorpsstraat42 d.nl

Van der Werf  
Makelaars

Dorpsstraat 42 d, Hagestein



**Scan deze code**  
en bekijk de woning  
op je mobiel!



# interesse

in deze mooie woning?



**Van der Werf**  
Makelaars