

TE KOOP

Lage Giessen 39

Hoornaar



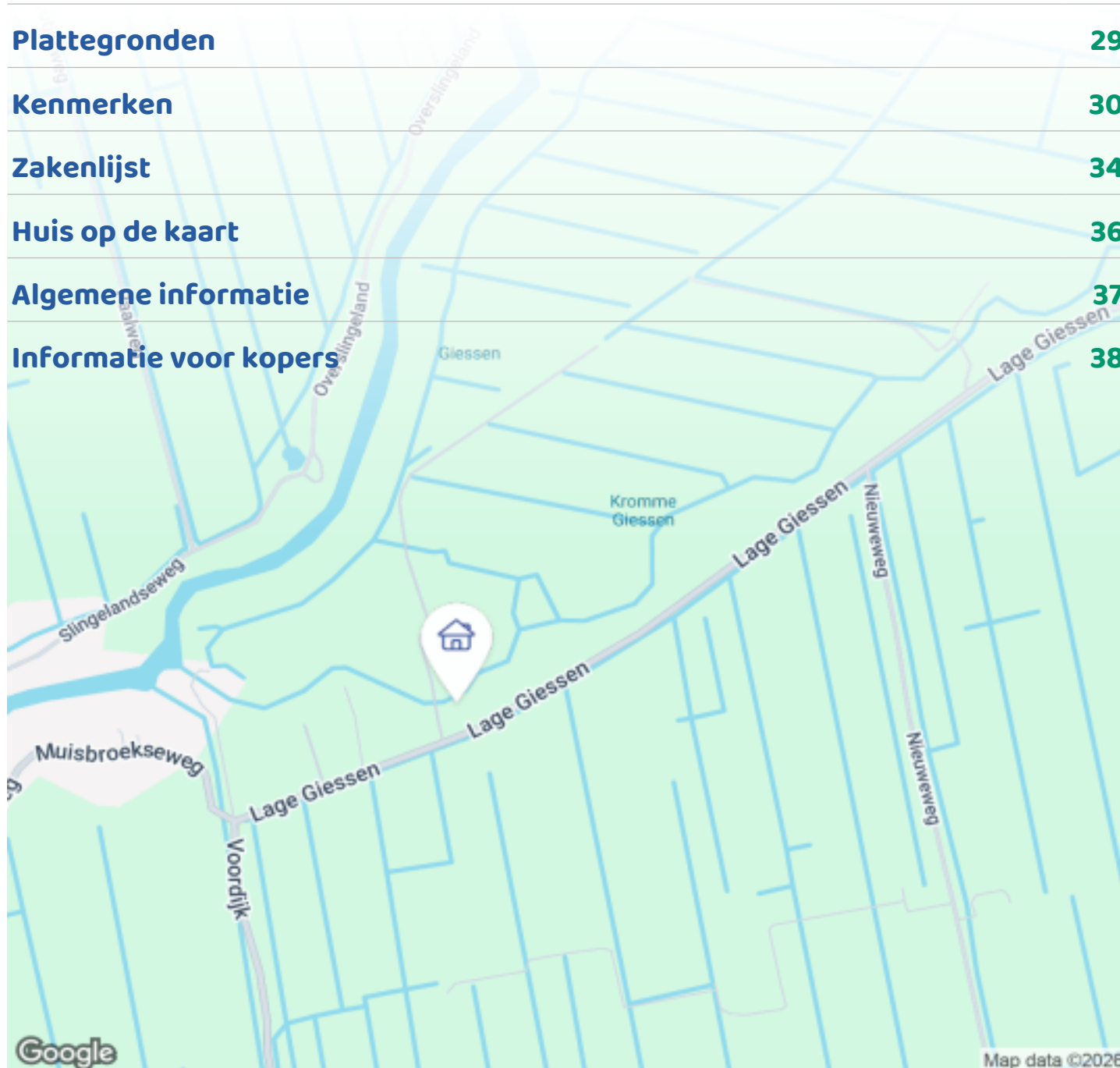
Vraagprijs

€ 1.399.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

| | |
|----------------------------|----|
| Omschrijving van de woning | 3 |
| Foto's | 7 |
| Plattegronden | 25 |
| Plattegronden | 26 |
| Plattegronden | 27 |
| Plattegronden | 28 |
| Plattegronden | 29 |
| Kenmerken | 30 |
| Zakenlijst | 34 |
| Huis op de kaart | 36 |
| Algemene informatie | 37 |
| Informatie voor kopers | 38 |



Woningbrochure: Lage Giessen 39, Hoornaar

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



RESIDENTIE LAGE GIESSEN 39 – HOORNAAR

Zoek maar eens verder. De kans is groot dat u weer hier uitkomt.

Filter gerust op Funda vanaf 350 m² woonoppervlak, bouwjaar 2025 en energielabel A+.

De kans is groot dat uw zoektocht eindigt waar deze advertentie begint.

Waarom?

Omdat woningen met een vergelijkbare combinatie van woonoppervlakte, bouwjaar, energieprestaties, afwerkingsniveau, multifunctionaliteit en prijsstelling binnen het huidige aanbod nauwelijks beschikbaar zijn.

Met circa 381 m² officieel woonoppervlak, circa 466 m² totaal gebruiksoppervlak, een multifunctioneel bijgebouw van circa 109 m² aan het water, energielabel



Woningbrochure: Lage Giessen 39, Hoornaar

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

A+, een perceel van 837 m² en een volledige nieuwbouwrealisatie uit 2025 behoort Lage Giessen 39 tot een uitzonderlijk klein segment van de Nederlandse woningmarkt.

Veel woningen bieden ruimte.

Veel woningen bieden luxe.

Veel woningen bieden duurzaamheid.

Veel woningen bieden uitstraling.

Maar zelden komen al deze eigenschappen samen in één object.

Dit is geen woning die zich laat vergelijken met de massa.

Dit is een woning die zich laat vergelijken met vrijwel niets.

VERBORGEN ACHTER HET HISTORISCHE LINT

Wat Lage Giessen 39 zo bijzonder maakt, ervaart u niet vanaf de straat.

Vanaf de openbare weg ziet u een karakteristieke boerderij die naadloos aansluit op het historische lint van Hoornaar.

Pas wanneer u het erf betreedt, ontvouwt zich de ware omvang van deze residentie.

De woning bevindt zich beschut op het achterterrein en ligt grotendeels uit het zicht van de openbare weg. Hierdoor ontstaat een gevoel van rust, privacy en vrijheid dat tegenwoordig nog maar zelden wordt aangetroffen.

Bezoekers reageren vrijwel altijd hetzelfde:

“Dit had ik hier nooit verwacht.”

En juist daarin schuilt een groot deel van de charme.

XXL VOLUME. XXL LICHT. XXL WOONBELEVING.

Met een inhoud van circa 1.397 m³ en een gebruiksoppervlak van circa 466 m² behoort deze residentie tot de grootste objecten binnen haar segment.

De begane grond is ontworpen als één indrukwekkende leefomgeving met een vorstelijke plafondhoogte van circa 2,90 meter.

Niet de vierkante meters staan centraal.

Maar het gevoel van ruimte.

Grote zichtlijnen, royale glaspartijen en een uitgekiende indeling zorgen voor een woonervaring die direct voelbaar is zodra u binnenkomt.

Drie identieke tuindeurpartijen van vier meter breed verbinden binnen en buiten op natuurlijke wijze met elkaar.

Vanuit vrijwel iedere positie in de woning bestaat contact met de tuin, het terras en het water.

Dit is wonen op een schaal die vandaag de dag nog maar zelden wordt gerealiseerd.

HOTEL-CHIC OP HET HOOGSTE NIVEAU

Vrijwel ieder detail werd uitgevoerd op een niveau dat binnen het huidige woningaanbod nog maar zelden wordt aangetroffen.

De begane grond is voorzien van imposante XXL-vloertegels van 160 x 160 centimeter.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

De verlichting is volledig trimless uitgevoerd.

Het schakelmateriaal bestaat uit de iconische Jung LS990-serie.

Centraal in de living bevindt zich een indrukwekkende Element4 designhaard van 2,40 meter gecombineerd met een geïntegreerd 98 inch TCL QLED-scherm.

De maatwerkkeuken is uitgevoerd in echt houtfineer en vormt het hart van de woning.

Hier is niet gekozen voor standaard.

Hier is gekozen voor kwaliteit.

Voor rust.

Voor duurzaamheid.

Voor tijdloze luxe.

BADKAMERS VAN VILLANIVEAU

Ook de badkamers en toiletruimtes werden ontworpen zonder concessies.

Grootformaat wandpanelen van circa 120 x 280 centimeter zijn volledig in verstek verwerkt voor een strak en naadloos resultaat.

De gekozen materialen, detaillering en uitvoering bevinden zich op een niveau dat normaal gesproken wordt aangetroffen in exclusieve villabouw.

Het resultaat is een sfeer die eerder doet denken aan een luxe boutiquehotel dan aan een traditionele woning.

GEBOUWD VOOR GENERATIES

Wat zichtbaar is, is indrukwekkend.

Wat onzichtbaar is misschien nog indrukwekkender.

Onder de woning bevinden zich 27 trillingsarm aangebrachte funderingspalen van circa 17 meter diep.

De binnenmuren zijn uitgevoerd in massief kalkzandsteen.

Iedere verdieping beschikt over een zware betonnen vloerconstructie.

Het resultaat is een woning die direct solide aanvoelt.

Rustig.

Stabiel.

Comfortabel.

Gebouwd met de overtuiging dat kwaliteit zich pas echt bewijst op de lange termijn.

DUURZAAMHEID ZONDER COMPROMISSEN

Ondanks de indrukwekkende afmetingen beschikt de woning over energielabel A+.

De hoogwaardige isolatieschil, hybride warmtepomp en grote thermische massa van de constructie zorgen voor een comfortabel en stabiel binnenklimaat gedurende alle seizoenen.

De woning combineert daarmee de uitstraling van een karakteristieke woonboerderij met de prestaties van hoogwaardige moderne nieuwbouw.

Een zeldzame combinatie.

MULTIFUNCTIONEEL BIJGEBOUW AAN HET WATER

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Direct aan de Giessen bevindt zich een volledig gerenoveerd multifunctioneel bijgebouw van circa 109 m².

Een plek waar rust, water en vrijheid samenkomen.

De ruimte beschikt over een royale verblijfsruimte, sanitaire voorzieningen en diverse hoogwaardige vaste voorzieningen.

Perfect als exclusief kantoor aan huis, praktijkruimte, ontvangstruimte, atelier, hobbyruimte of luxe verblijfsruimte voor familie en gasten.

Het uitzicht over het water maakt deze plek werkelijk bijzonder.

Een dergelijke extra ruimte van deze omvang en kwaliteit wordt binnen het huidige woningaanbod nog maar zelden aangetroffen.

PARKEREN, RUIMTE EN COMFORT

Waar veel luxe woningen tekortschieten op praktisch gebruiksgemak, blinkt Lage Giessen 39 juist uit.

Het royale erf biedt ruime parkeergelegenheid voor bewoners en gasten.

De doordachte opzet zorgt voor comfort, overzicht en gebruiksgemak zonder concessies te doen aan privacy en rust.

Hier woont u vrij.

Maar nooit afgelegen.

WAARDE DIE ZICH LAAT VERGELIJKEN

De aantoonbare herbouwkosten van het object

bedragen circa € 1.425.000.

Dat maakt de positionering van Lage Giessen 39 bijzonder interessant.

Want wie niet alleen naar foto's kijkt, maar ook vergelijkt op woonoppervlakte, bouwjaar, energieprestaties, afwerkingsniveau, multifunctionaliteit en bouwkwaliteit, ontdekt al snel hoe uitzonderlijk deze combinatie daadwerkelijk is.

Veel woningen bieden een deel van het verhaal.

Lage Giessen 39 vertelt het volledige verhaal.

En precies daarom is dit een woning die zich zo moeilijk laat vervangen.

Misschien is dat wel de belangrijkste reden waarom serieuze zoekers uiteindelijk steeds weer hier uitkomen.



FOTO'S



FOTO'S

















FOTO'S











FOTO'S



FOTO'S



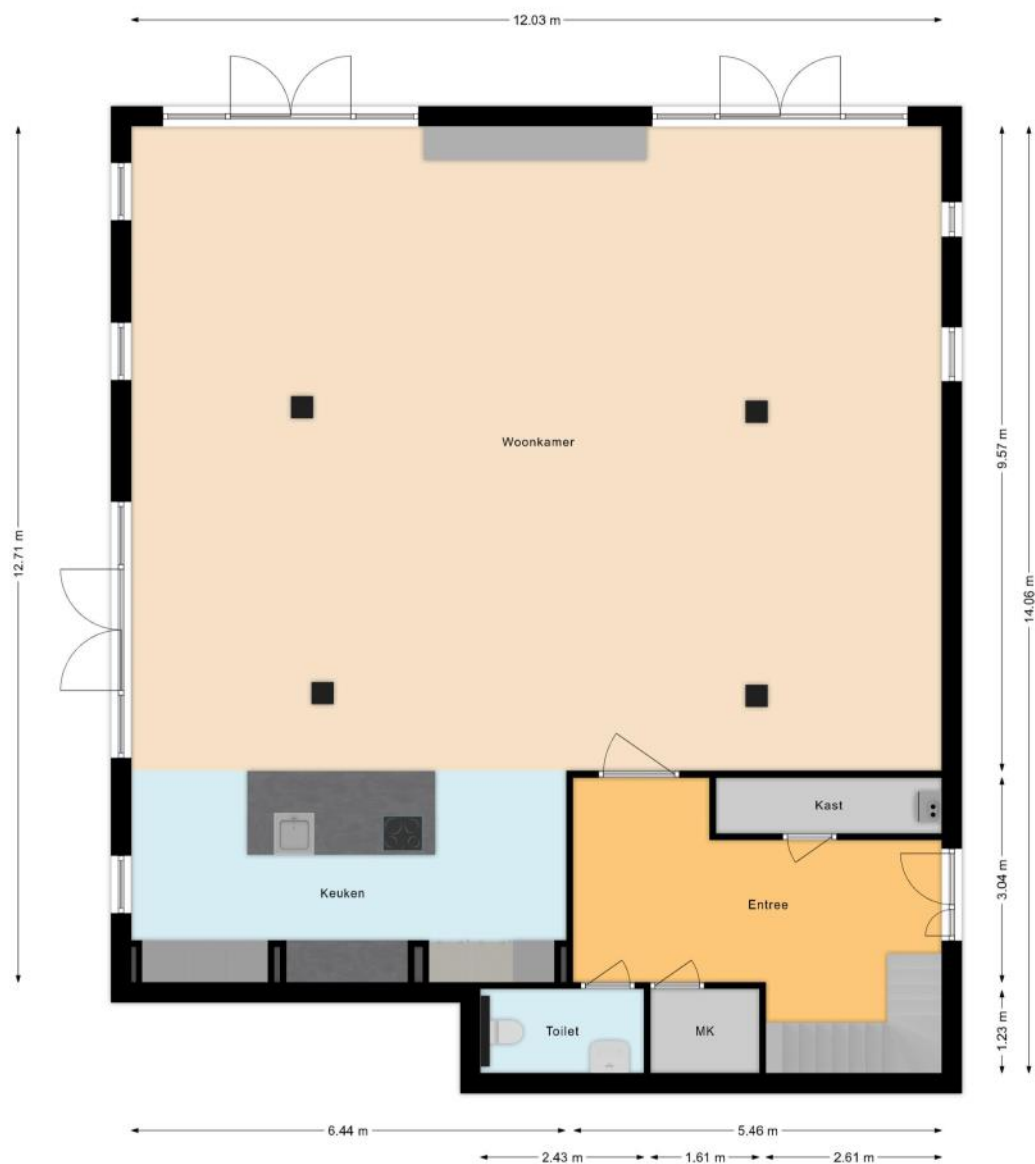
FOTO'S



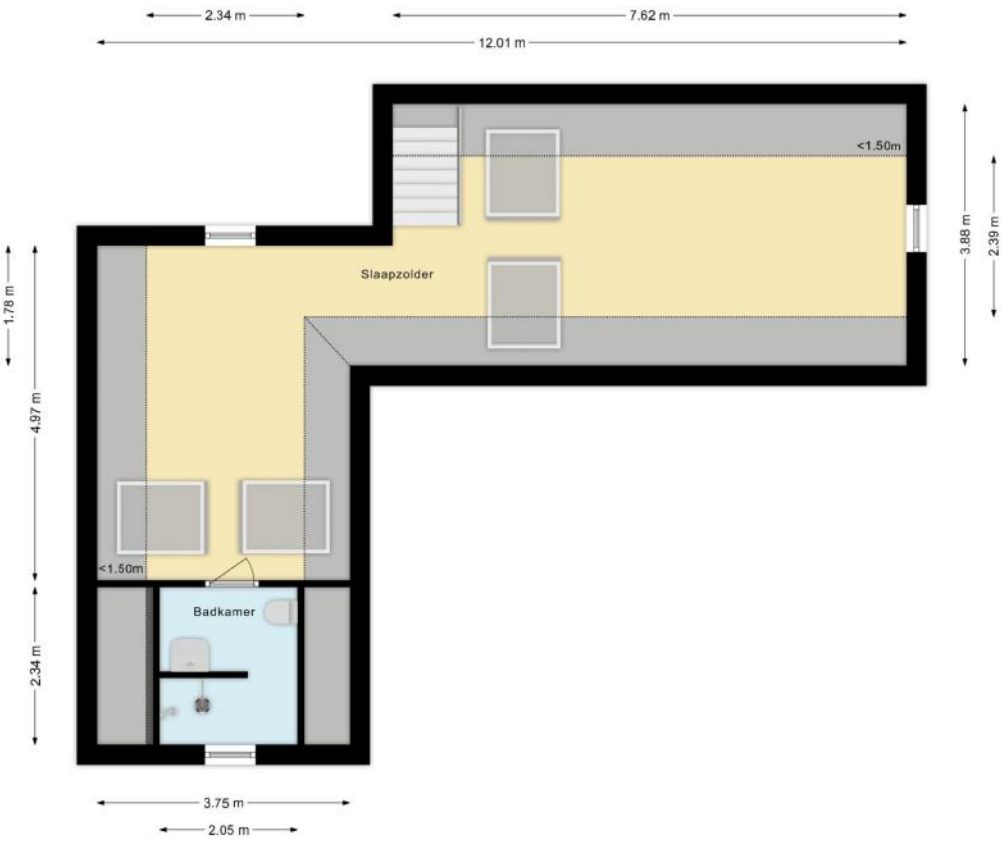
FOTO'S



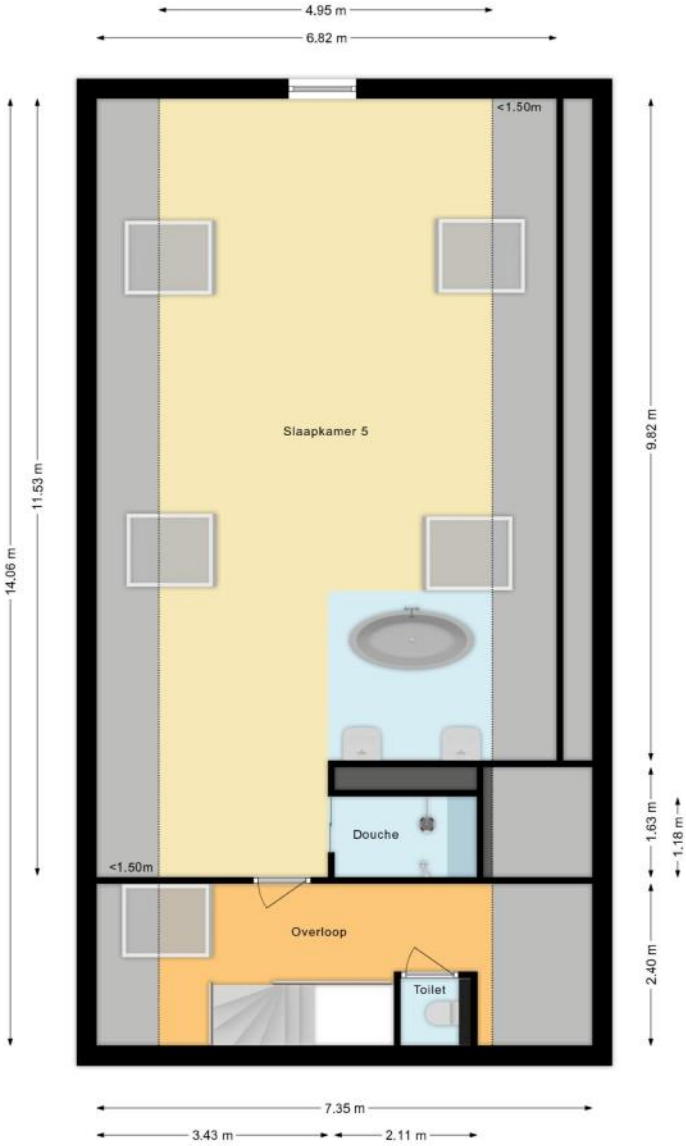
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



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 | Achtertuintuin, Zijtuin |
| 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 | ● | | |

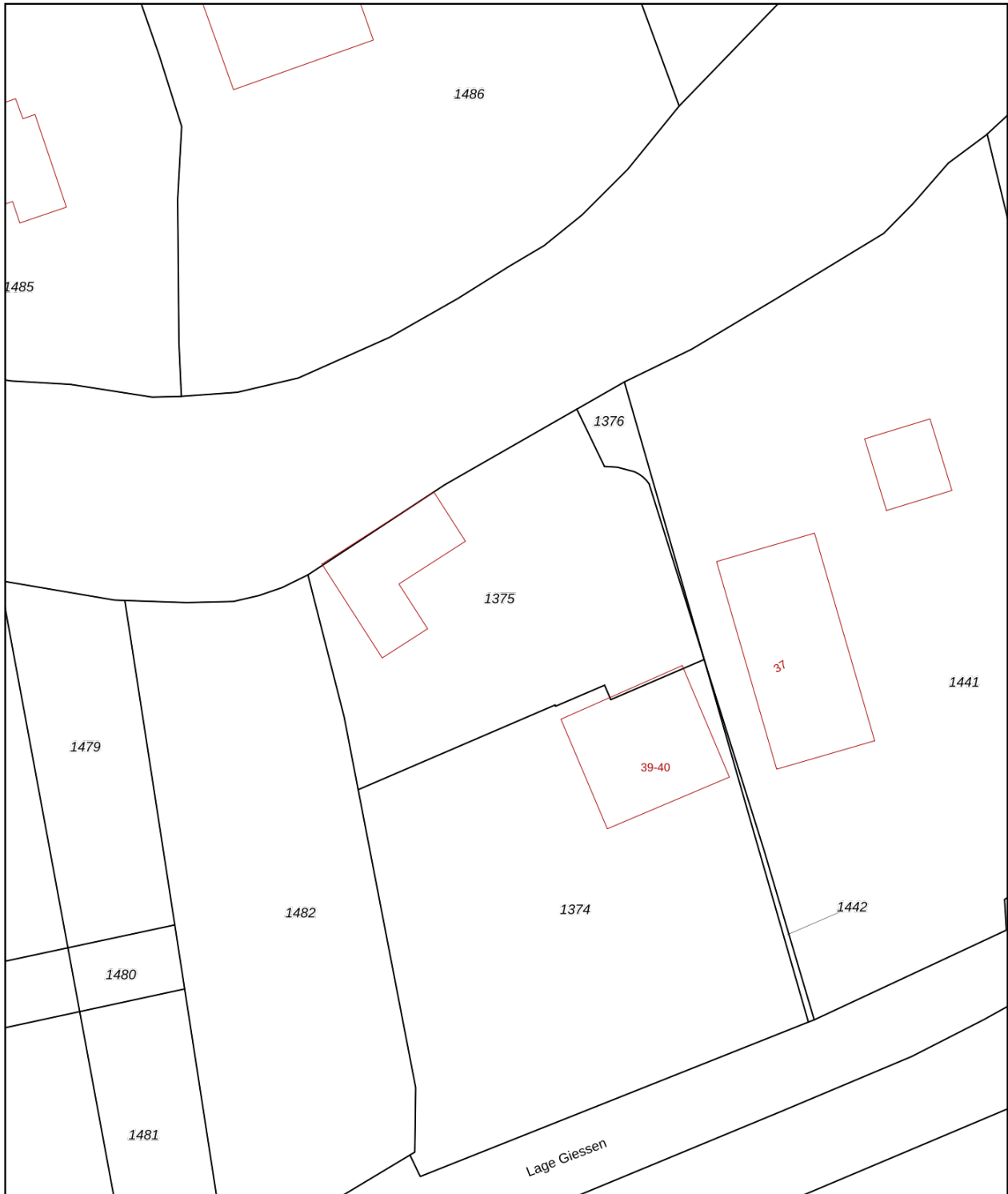



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



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

Voor een eensluitend 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.

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.

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 ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.