



Karel Doormanstraat 48 | Hellouw

Karel Doormanstraat 48

Hellouw

## ▶ Wat je zeker wilt weten!

- **Type woning** 2-onder-1-kapwoning met veranda
- **Bouwjaar** 1959
- **Woonoppervlakte** ca. 98 m<sup>2</sup>
- **Inhoud** ca. 437 m<sup>3</sup>
- **Perceeloppervlakte** 362 m<sup>2</sup>
- **Aantal kamers** 4
- **Balkon/Tuin** Achtertuin, voortuin
- **Bergruimte** Aangebouwd hout
- **Garage** Geen garage
- **Energielabel** C
- **Isolatie** Muurisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
- **Verwarming** C.v.-ketel, houtkachel, airco, zonnepanelen





## Omschrijving

Op een rustige en verkeersluwe locatie in Hellowou staat deze verzorgde halfvrijstaande woning met veranda, praktische schuurruimte en een verrassend diepe achtertuin. Dankzij de vrije en beschutte ligging geniet u hier van veel privacy, terwijl de woning tegelijkertijd een nette en goed onderhouden uitstraling heeft.

Binnen wordt u verwelkomd in een lichte doorzonwoonkamer waar de grote raampartijen zorgen voor een prettige hoeveelheid daglicht. De sfeervolle houtkachel vormt een warm middelpunt van de leefruimte en draagt bij aan het comfortabele woongevoel. De woning is door de

jaren heen met zorg onderhouden en verduurzaamd. Zo zijn er tien zonnepanelen aanwezig, is het grootste deel van de woning voorzien van HR++ beglazing en zorgen de aanwezige airconditioningsystemen voor een aangenaam binnenklimaat in elk seizoen.

De moderne badkamer is stijlvol uitgevoerd en biedt extra comfort dankzij de vloerverwarming. Daarnaast beschikt de woning over een praktische bijkeuken die zorgt voor extra bergruimte en gebruiksgemak in het dagelijks leven. Op de verdieping bevinden zich drie slaapkamers, waardoor de woning uitstekend geschikt is voor





## Omschrijving

gezinnen, thuiswerkers of iedereen die behoefte heeft aan extra ruimte.

Buiten vormt de veranda een heerlijke plek om al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar van het buitenleven te genieten. De diepe achtertuin biedt volop mogelijkheden voor ontspanning, tuinliefhebbers of spelende kinderen en kenmerkt zich door de hoge mate van privacy. In combinatie met de schuurruimte beschikt u hier over een complete en veelzijdige buitenomgeving.

Karel Doormanstraat 48 is een woning waar comfort, duurzaamheid en een rustige woonomgeving op een aantrekkelijke manier samenkomen. Een ideale plek voor wie op zoek is naar een instapklare woning met veel privacy, ruimte en een verzorgde afwerking.

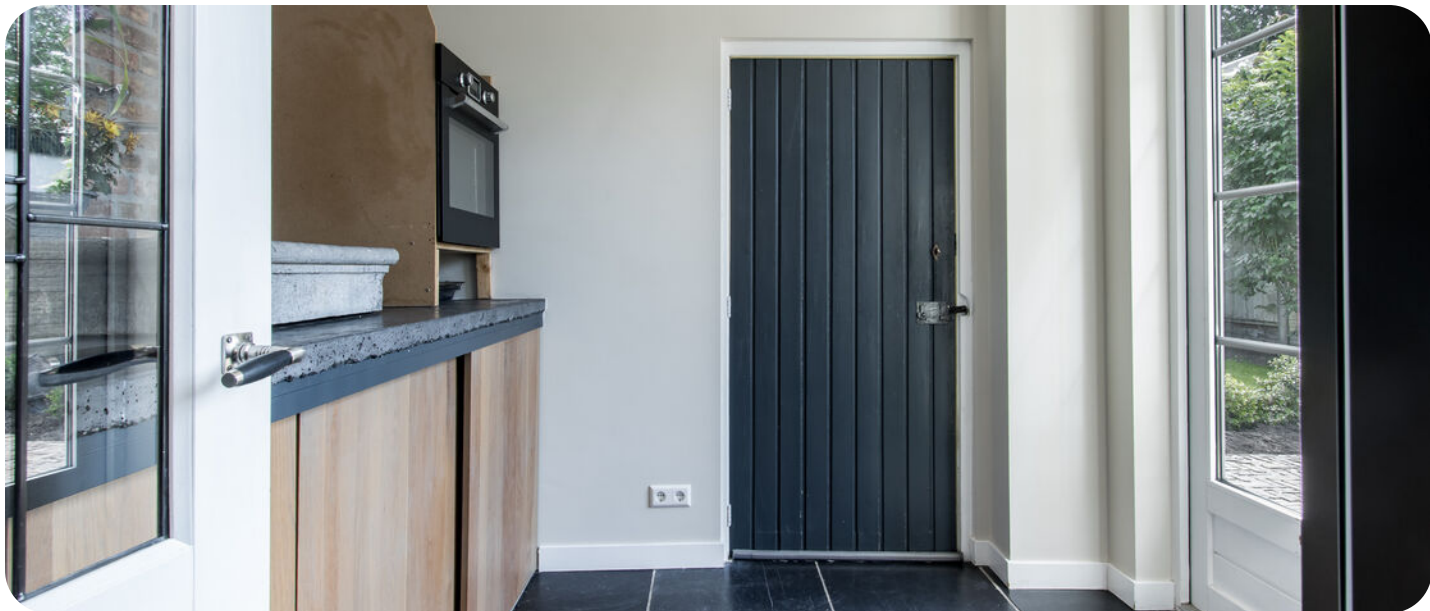
## Begane grond



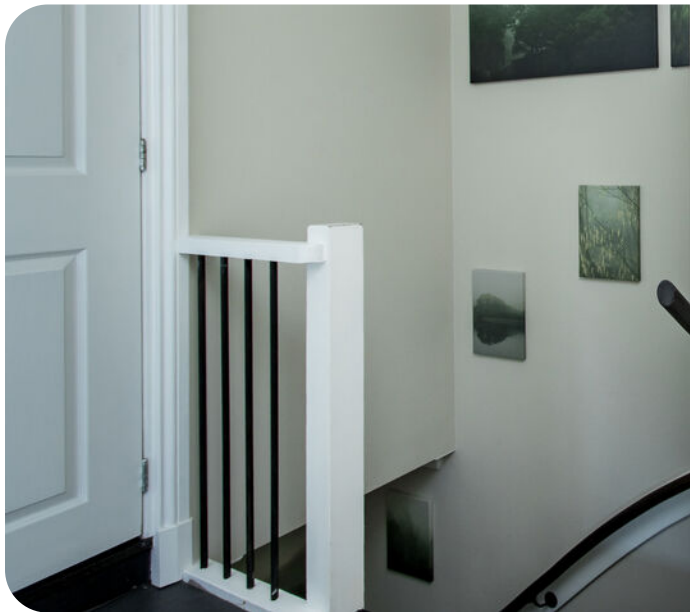
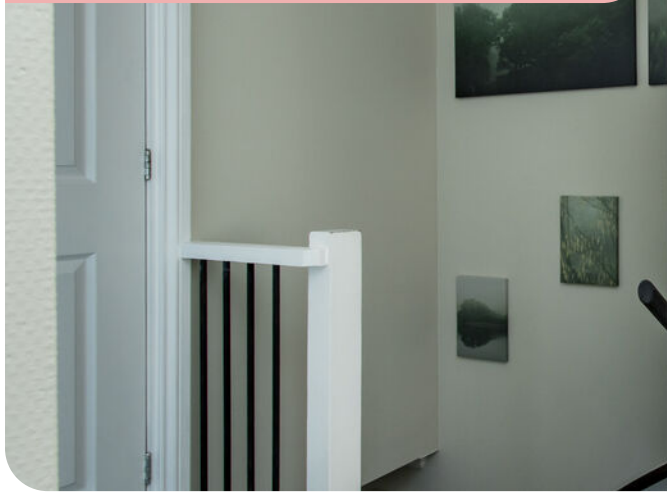








## Eerste verdieping



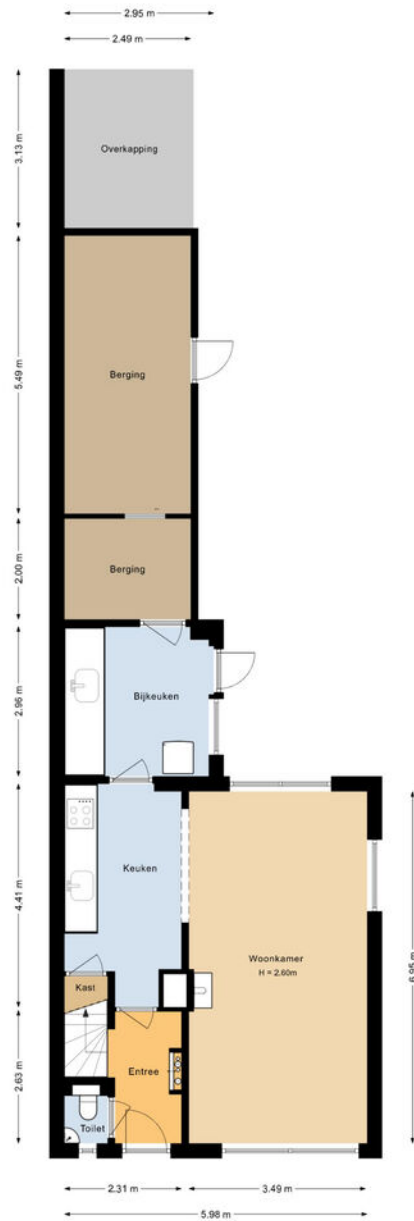




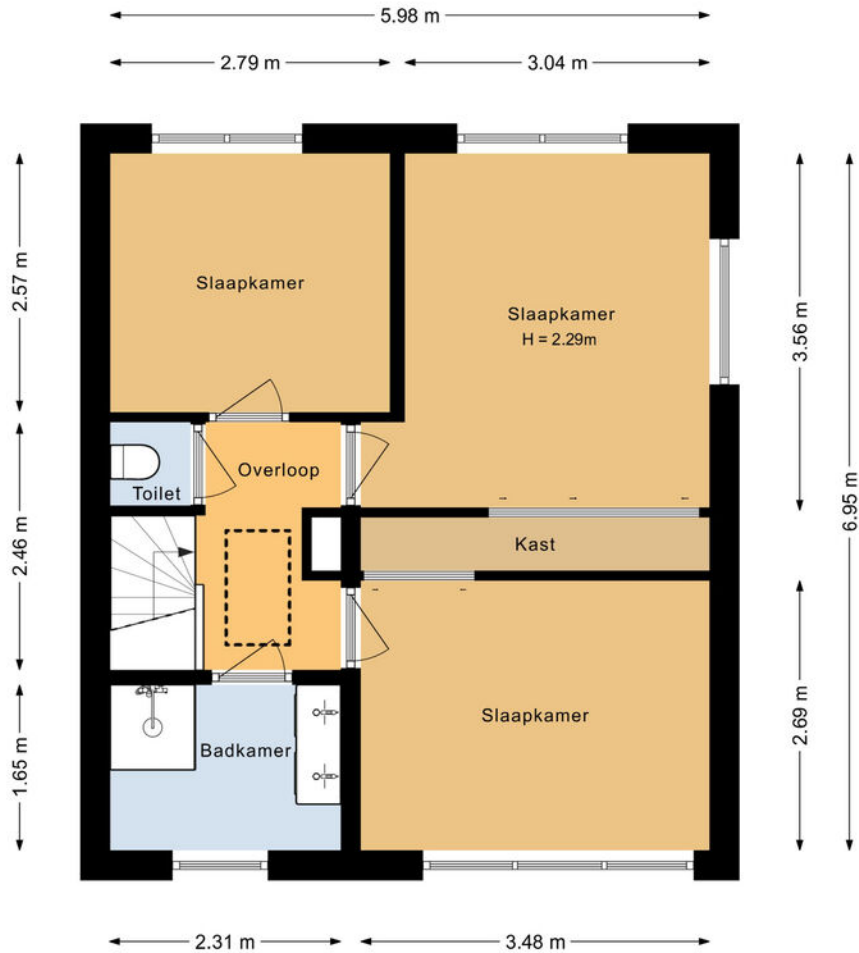




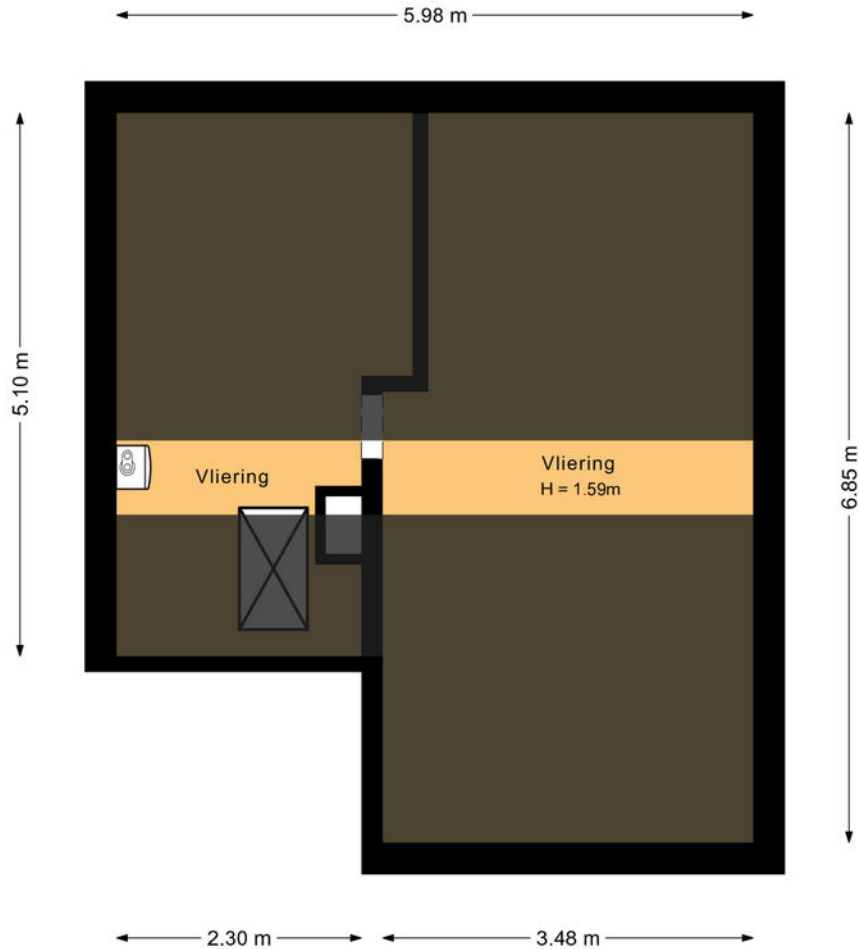
# ► Begane grond



# ▶ Eerste verdieping



# ▶ Vliering



# Kadastrale kaart

- **Perceel gelegen aan:**  
Karel Doormanstraat 48, Helloww
- **Kadastrale gemeente:**  
Haaften
- **Sectie:**  
H
- **Nummer(s):**  
1216

## Documentatie

Deze documentatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Wij zijn echter in grote mate afhankelijk van derden voor de juistheid van de verstrekte informatie. De door Hofstede makelaardij o.g. verstrekte gegevens dienen uitsluitend als uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen van een bod. Wijzigingen in prijs en uitvoeringen voorbehouden. Aan eventuele onjuistheden of afwijkingen in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend.

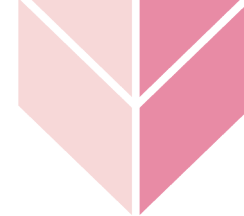


12345 Perceelnummer	25 Huisnummer	Deze kaart is noordgericht		Schaal 1: 500		
						Kadastrale gemeente Haaften Sectie H Perceel 1216
Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Beleuning	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 mei 2026 De bevoegdheid van het kadaster en de openbare registers						

## ▶ Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
-		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplank in baby kamer		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- Groen gordijnen in hoofdslaapkamer, en grijs gordijnen in zitkamer		X	
Vloerdecoratie, te weten			

# ▶ Lijst van zaken



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vloerbedekking	X		
<b>Woning – Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven		X	
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning – Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		

## ▶ Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		



## ▶ Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Beplanting	X		
Twee kunststof plantenbakken		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	

## Bijzonderheden

- Gelet op het bouwjaar wordt in de koopakte een ouderdomsclausule opgenomen;
  - De woning is aangesloten op glasvezel;
  - Er liggen 10 zonnepanelen op het dak van elk 425 Wp;
  - Er zijn enkele erfdienstbaarheden van toepassing, hiervoor verwijzen wij naar een titel 72210/31;
- Zie voor meer informatie vragenlijst deel B in move.



▶ **Meer weten? Ik help je graag!**



## Wie is Hofstede makelaardij

Bij Hofstede Makelaardij begrijpen we dat de aankoop of verkoop van een huis een enorme stap is. Daarom staan wij – een team van zowel jonge als ervaren professionals – altijd voor je klaar. Sinds 1991 zijn we jouw betrouwbare partner in de regio, met zeven vestigingen en een groot werkgebied. Ons team is dynamisch en enthousiast en we combineren onze uitgebreide kennis van de woningmarkt met frisse inzichten van jong talent.

Met meer dan 35 jaar ervaring zijn we diep geworteld in de regio en kennen we de markt als geen ander. We bieden eerlijk advies en denken graag met je mee.

Ons motto, **“Behandel anderen zoals je zelf graag behandeld wilt worden,”** is ons uitgangspunt. Dit zorgt voor een prettige samenwerking en versterkt het wederzijds vertrouwen



Hof  stede  
makelaardij

JOUW VERTROUWDE PARTNER SINDS 1991



## Verkoopmakelaar

Heb je verkoopplannen? Kun je hulp gebruiken van een ervaren verkoopmakelaar? Dan ben je voor een succesvolle verkoop bij Hofstede aan het juiste adres!

Bij het verkopen van je huis zijn er tal van zaken om rekening mee te houden. Het is belangrijk om je huis zo aantrekkelijk mogelijk op de Funda te presenteren, in combinatie met andere mediakanalen. Met ons enthousiaste en vlotte team beschikken we over veel kennis en meer dan 30 jaar ervaring. Met onze 7 kantoren bereiken we een grote en brede doelgroep.

Samen met jou maken we de verkoop van jouw huis succesvol!

## Aankoopmakelaar

De aankoop van een huis is misschien wel dé grootste investering die je doet en dat doe je natuurlijk niet dagelijks. Daarom is het zinvol om een aankoopmakelaar in te schakelen die jou ondersteunt bij de aankoop van je nieuwe woning. Wij van Hofstede bieden je graag deze ondersteuning

Als je een huis op het oog hebt, kom je vrijwel altijd eerst in contact met de makelaar van de verkoper. Die zal jou informeren en alles over het huis vertellen, maar het blijft de makelaar die door de verkoper is ingeschakeld om zijn huis te verkopen.

Dat betekent dat de verkoopmakelaar altijd de belangen van de verkoper behartigt en niet die van jou. Dat begint al met de prijs van de woning. De verkoopmakelaar wil een zo hoog mogelijke prijs voor zijn klant realiseren en jij wilt uiteraard niet te veel betalen. Het is daarom verstandig om je onafhankelijk te laten adviseren door een aankoopmakelaar.

## Taxatie

Wil je een nieuw huis kopen, ga je je huis verduurzamen of verbouwen? Een gevalideerd taxatierapport is dan onmisbaar. Het NWWI taxatierapport moet worden opgesteld door een onafhankelijke taxateur en het geeft een betrouwbare inschatting van de waarde van jouw woning.

Bij Hofstede kun je rekenen op een uitgebreid taxatierapport, gebaseerd op regionale marktkennis, zorgvuldigheid en jarenlange ervaring.



## Energie label

Je bent verplicht om een energielabel te geven aan de koper als je gaat verkopen of verhuren. Daarnaast zijn woningzoekers steeds meer geïnteresseerd in het label omdat dit effect heeft op het hypotheekbedrag dat men maximaal kan lenen.

Een energielabel laat zien hoe energiezuinig je woning is. Het energielabel geeft ook meer inzicht in de mogelijkheden die er zijn om de woning te verduurzamen.

Waar mogelijk adviseren wij woningeigenaren om zelf kleine verbeteringen aan te brengen om het label te verbeteren.

Heb je een energielabel nodig?  
WIJ HELPEN JE DAAR GRAAG BIJ.



## ▶ Jow makelaar altijd in de buurt

Bommelerwaard | De Langstraat | Gorinchem

Land van Heusden | Meerkerk | Sliedrecht | Werkendam

