

Te koop



Dorpsweg 561 Hoornaar

Vraagprijs: € 965.000,- k.k.



Hof  stede
makelaardij

Oog voor jouw woonwensen



Omschrijving

Landelijk wonen met verrassend veel ruimte, comfort en vrijheid!

Deze vrijstaande villa combineert een royale opzet met een bijzonder praktische indeling en een fantastische ligging. De woning beschikt over een ruim woonoppervlak met fijne, open leefruimtes, ruime slaapkamers, twee badkamers én een extra werk-/studeerkamer op de begane grond. Hierdoor is de woning zeer geschikt is voor uiteenlopende woonwensen en levensfasen.

Ook op het gebied van duurzaamheid en comfort is de woning helemaal van deze tijd. Zo beschikt de woning over energielabel A en zijn er 16 zonnepanelen geïnstalleerd + airconditioning in alle slaapkamers én de woonkamer. Dit alles draagt bij aan een aangenaam woonklimaat gedurende het hele jaar. Tot slot is de fraai aangelegde tuin één van de absolute hoogtepunten van de woning. Hier geniet je volop van groen, privacy en ruimte, terwijl de moderne houten veranda met glazen schuifwanden en jacuzzi een heerlijke plek biedt om in alle seizoenen van het buitenleven te genieten. De dubbele garage (ca. 42 m²) en de ruime parkeergelegenheid op eigen terrein maken het plaatje compleet.



Kenmerken

Type woning	vrijstaande woning
Aantal kamers	5
Perceeloppervlakte	1145 m ²
Woonoppervlakte	168 m ²
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1967
Ligging	vrij uitzicht, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen
Voorzieningen	mechanische ventilatie, dakraam, alarminstallatie, airconditioning, zonnepanelen
Energielabel	A

Indeling

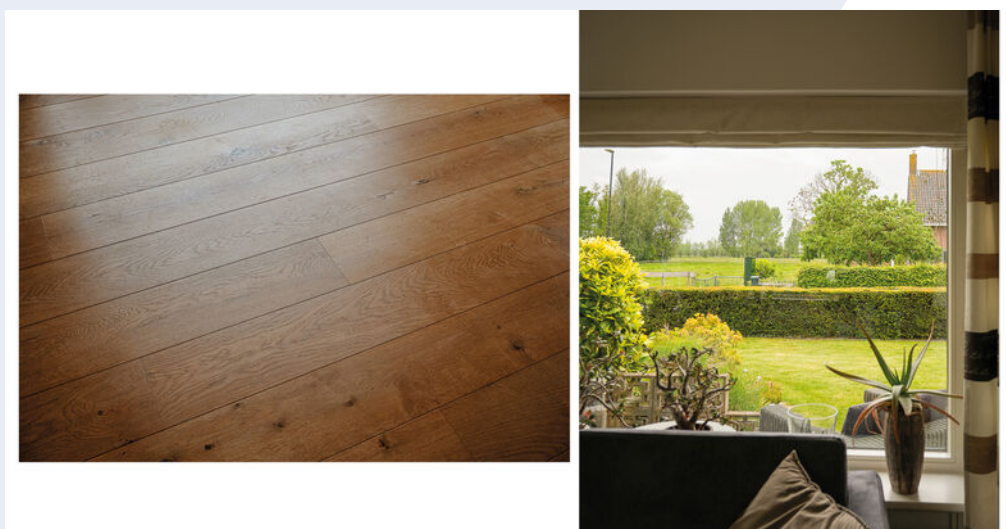
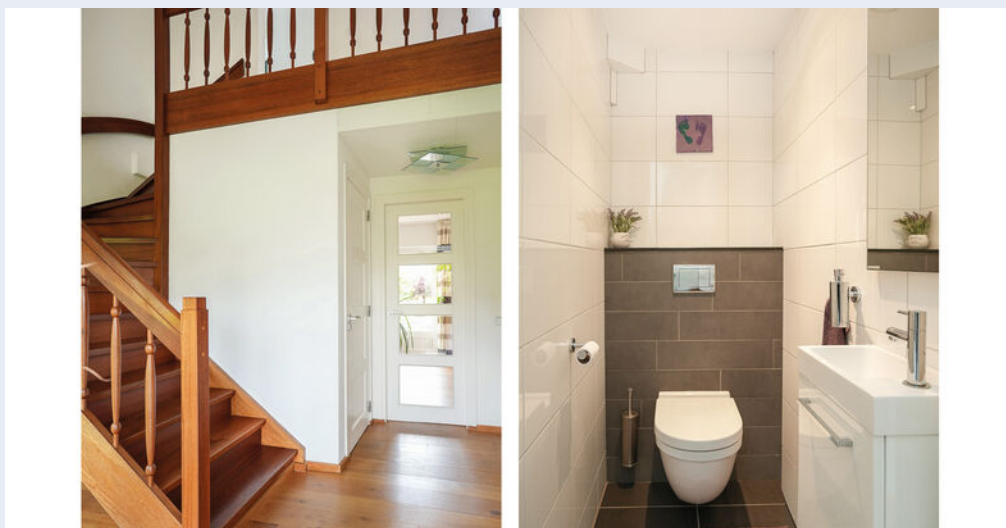
De begane grond kenmerkt zich door een royale en open opzet. Via de ruime entree/hal met fraaie vide ontstaat direct een gevoel van licht en ruimte. In de hal bevinden zich de trapopgang naar de eerste verdieping, een praktische garderobehoek en de meterkast. De nette toiletruimte is voorzien van een toilet en een handwasfonteinje. De royale U-vormige woonkamer met open keuken van circa 63 m² vormt het hart van de woning en biedt dankzij de grote ramen en openslaande deuren naar de tuin een mooie verbinding met buiten. Pluspunt is dat de woonkamer is voorzien van airconditioning. Zo blijft ook in de warme zomerperiode de woning heerlijk koel. Aan de linkerkant bevindt zich de woonkeuken, ingericht met een grote hoekopstelling + een hoge kastenwand uitgevoerd in hoogglans wit in combinatie met een mooi natuurstenen blad. De keuken is voorzien van een 4-pits kookplaat, afzuigkap, oven, magnetron, koffiemachine, vaatwasser, koelkast en een grote vriezer. Daarnaast beschikt de begane grond over een aparte werk-/studeerkamer, ideaal voor thuiswerken of als hobbyruimte. De praktische bijkeuken biedt extra opbergruimte en is uitgerust met aansluitingen voor de wasapparatuur, de opstelling van de cv-ketel en een uitstortgootsteen.

Op de eerste verdieping geeft de ruime overloop met vide toegang tot de verschillende vertrekken. Daarnaast is op de overloop een vaste kast en extra bergruimte onder het schuine dak gemaakt. Aan de rechterzijde bevindt zich een royale slaapkamer (1) met een indrukwekkende hoogte tot in de nok en een vaste trap naar de bergzolder. Aan de achterzijde ligt een goede slaapkamer (2) welke is voorzien van een grote dakkapel, wat zorgt voor veel lichtinval en extra ruimte.

De slaapkamer aan de linker voorzijde (3) beschikt over 2 grote dakramen en heeft de luxe van een badkamer ensuite. Deze ensuite badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, douchecabine, wastafelmeubel en een zwevend toilet. Daarnaast is er ook nog een tweede badkamer aanwezig, voorzien van een hoekbad, douchecabine, wastafelmeubel en eveneens een zwevend toilet.

Goed om te weten: alle slaapkamers zijn uitgerust met comfortabele airconditioning.



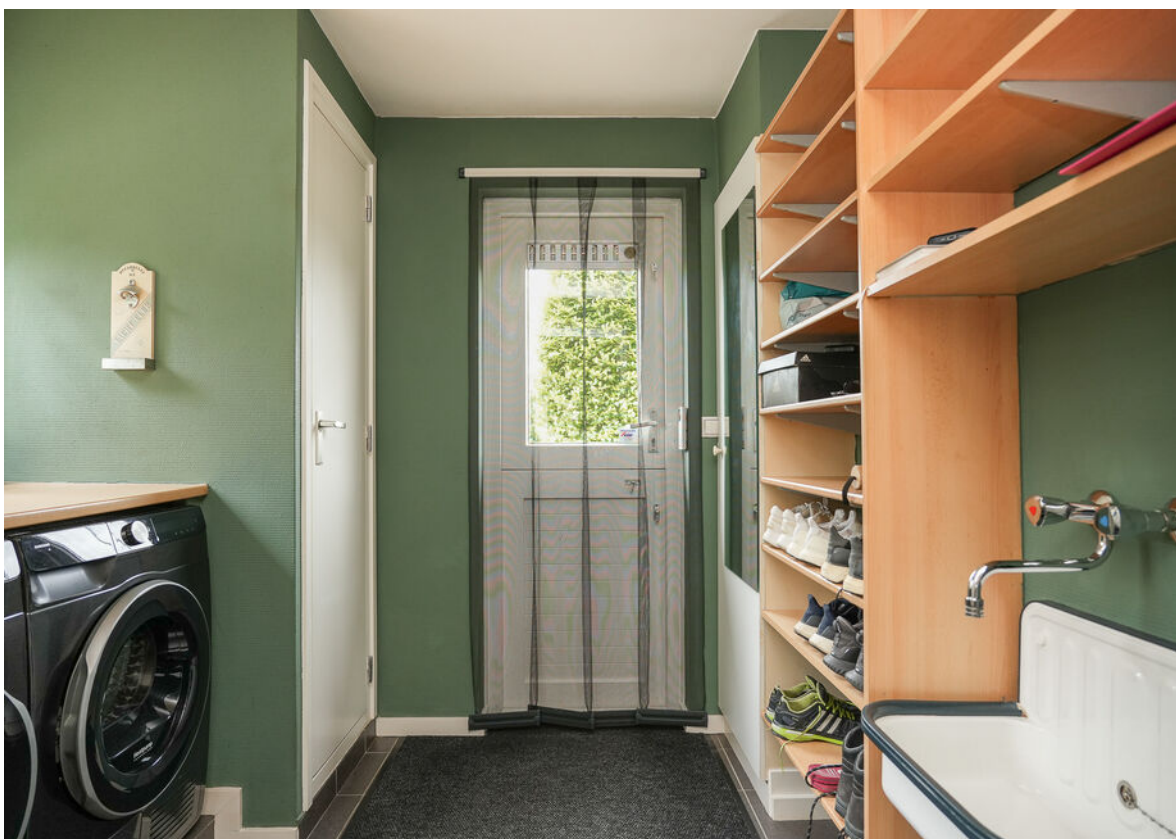






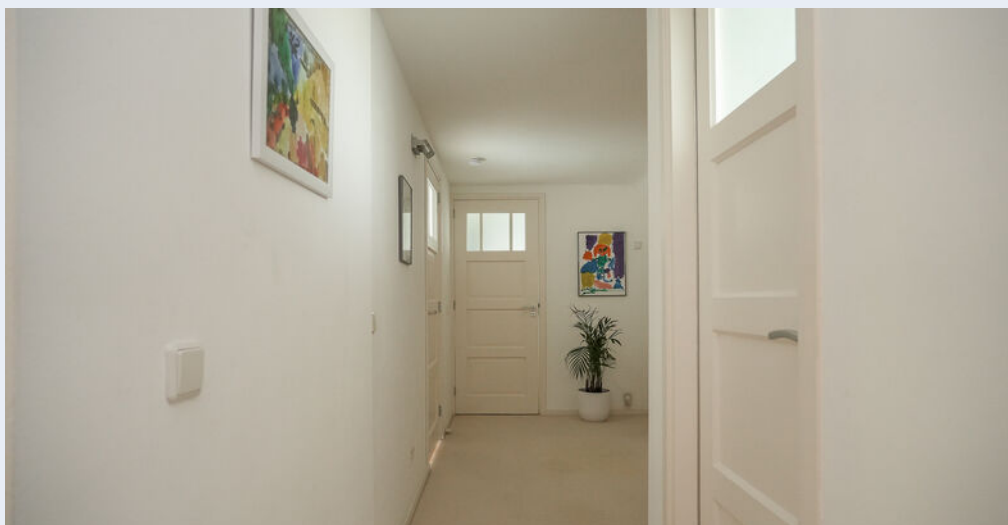




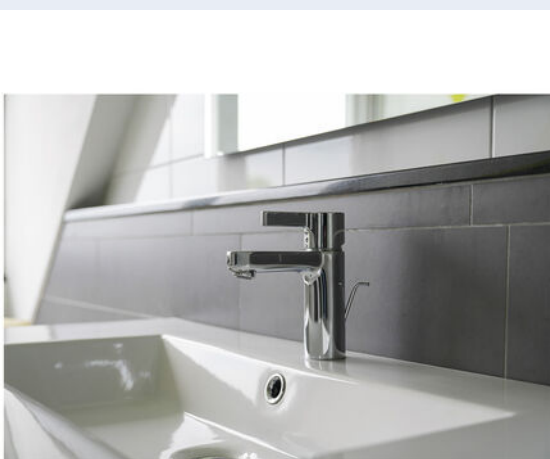












De fraai aangelegde tuin vormt zonder twijfel één van de absolute pluspunten van deze woning. Gelegen op een royaal perceel van maar liefst 1.145 m² biedt de buitenruimte een heerlijke combinatie van rust en ruimte in een prachtige groene omgeving. De tuin is voorzien van een ruim gazon en veel volwassen en gevarieerde beplanting. Een bijzonder sfeervolle toevoeging is de houten veranda met glazen schuifwanden, waardoor binnen en buiten op natuurlijke wijze in elkaar overlopen. Hier kan vrijwel het hele jaar door comfortabel worden genoten van het uitzicht op de tuin. De aanwezige jacuzzi maakt het buitenleven compleet en creëert een plek waar luxe en ontspanning samenkomen. Achter het perceel ligt de tuin en de rijbak van een naburige woning.

Verder beschikt het perceel over een dubbele garage (circa 42 m², voorzien van een eigen meterkast met 3-fasenaansluiting) en een royale oprit met volop parkeergelegenheid op eigen terrein. Het geheel ademt de sfeer van comfortabel en vrij wonen, met alle ruimte om optimaal van het buitenleven te genieten.

De ligging is bovendien ideaal: in de groene lintbebouwing van Hoornaar, net buiten de bebouwde kom en vlak bij de polder. Tegelijkertijd is de A27 op slechts enkele minuten afstand, wat deze locatie bijzonder aantrekkelijk maakt!





























Indeling



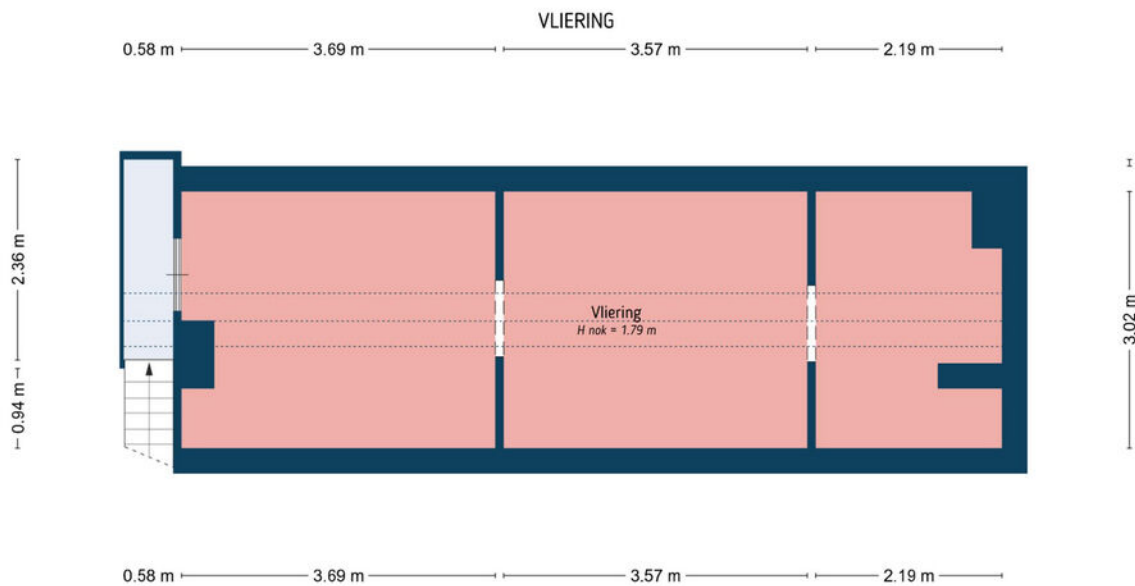
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden en maatsvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
 © maltipo.nl

Indeling



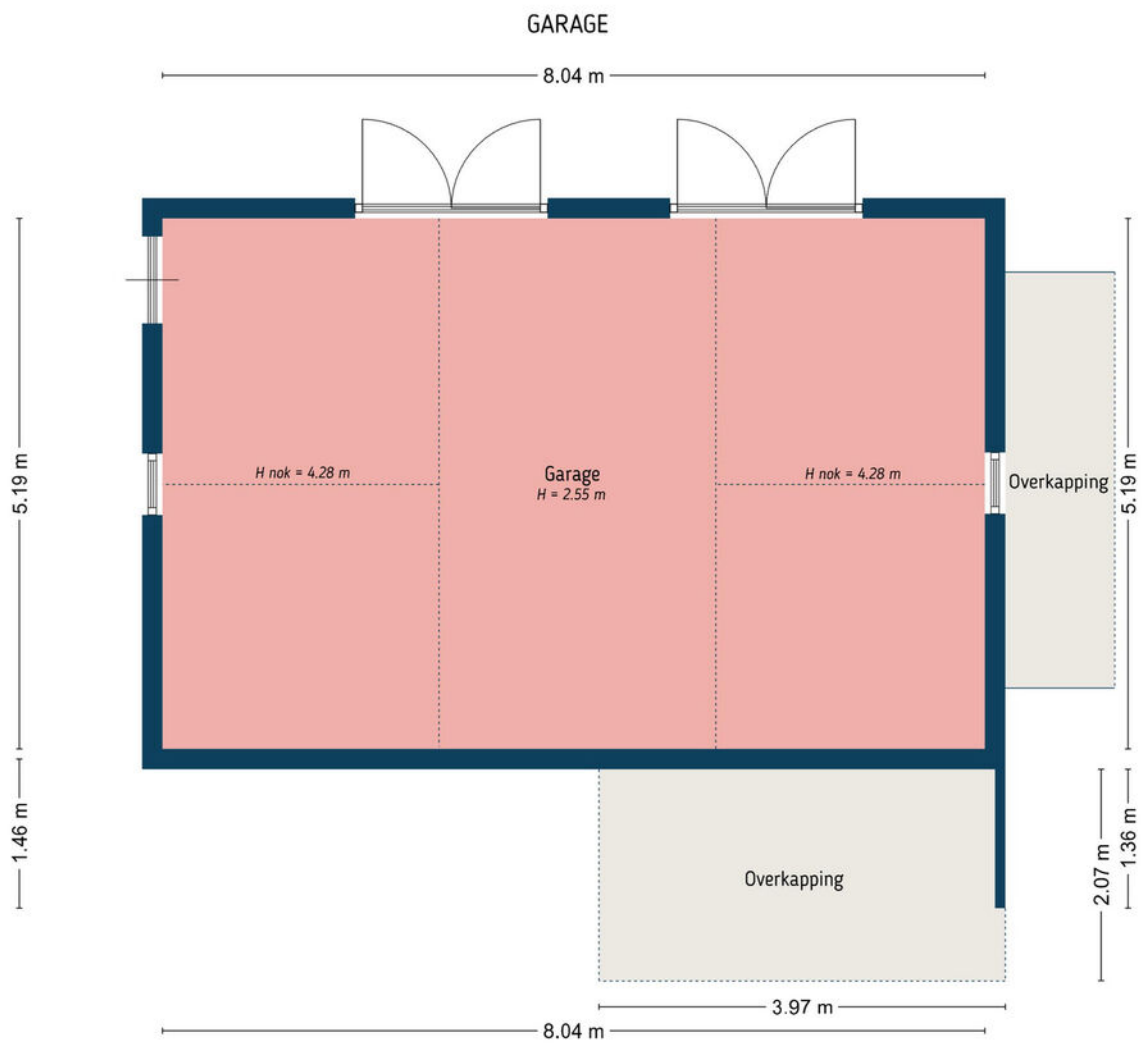
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Indeling



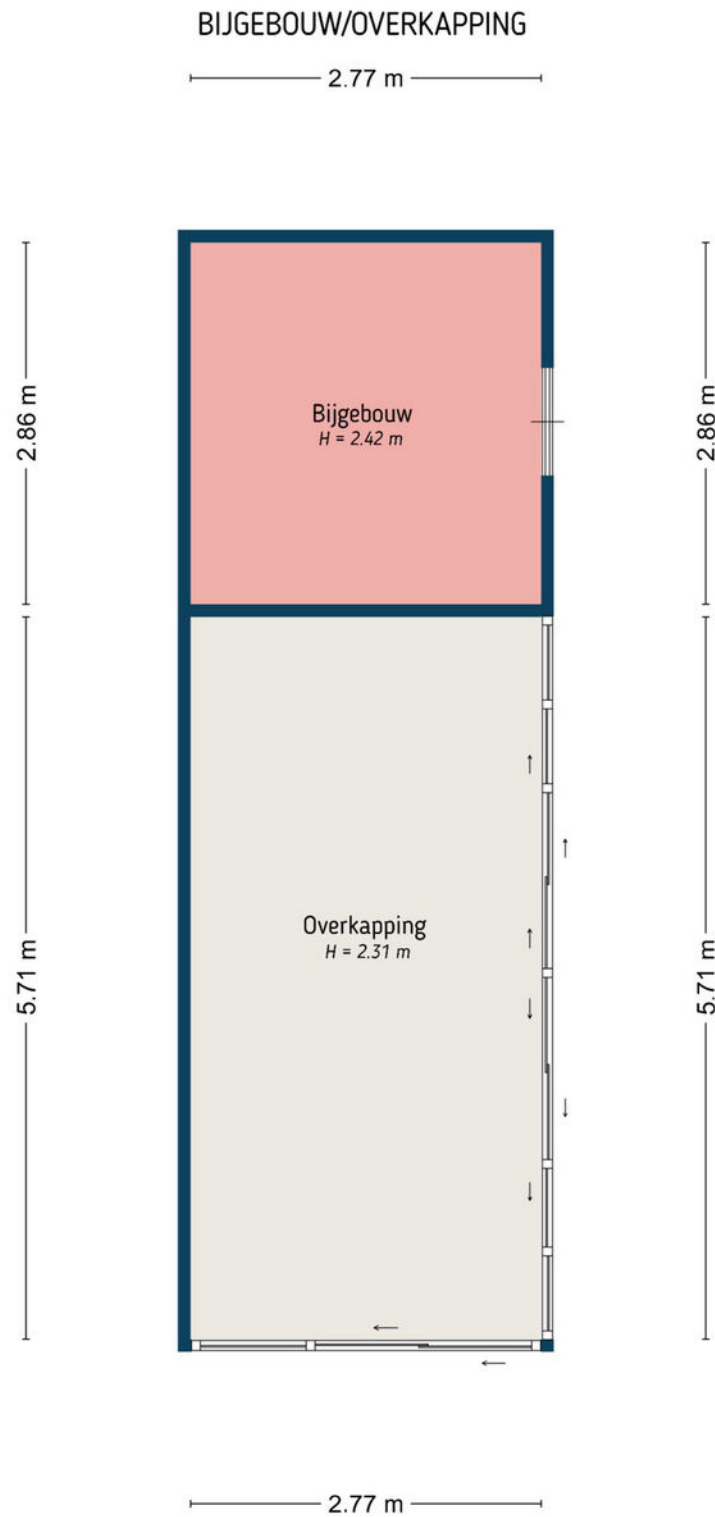
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Indeling



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Indeling



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Indeling

SITUATIE




De plattegronden zijn door M&Looz geprojecteerd naar praktische overheden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden en beschrijving kunnen geen rechten worden ontleend.
 © M&Looz.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 april 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente: Hoornaar Sectie: B Perceel: 114</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>	
--	--	---

*Deze kaart is niet op schaal

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

De woning wordt verkocht waarbij de volgende aanvullende clausule in de koopakte zal worden opgenomen:

Ouderdomsclausule: Het is koper bekend dat de onroerende zaak circa 50 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom (waaronder begrepen maar niet beperkt tot gebreken aan funderingen, vloeren, daken, installaties, leidingen, elektriciteit, water en gas, de riolering, vochtproblemen en de aanwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.) voor rekening en risico van koper. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Koper is geïnformeerd over de inhoud van deze clausule voor de ondertekening van de koopovereenkomst en koper is zich bewust van de inhoud van deze clausule. Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig te (laten) onderzoeken. Koper heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt. Verkoper staat ervoor in dat hij aan koper alle inlichtingen/feiten heeft verschaft die verkoper in het kader van de mededelingsplicht aan koper behoort over te brengen, met dien verstande dat inlichtingen/feiten die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst niet door verkoper behoeven te worden verstrekt.

Voor alle duidelijkheid

Baten en lasten:

De notaris zal zorgdragen voor de verrekening van alle zakelijke baten en lasten van het gekochte. De lopende baten en lasten worden, op de datum van het notarieel transport, naar rato verrekend voor het resterende deel van het lopende jaar, met uitzondering van de onroerendezaakbelasting wegens feitelijk gebruik.

Bedenktijd:

Wanneer u als consument een woning of appartement koopt, heeft u drie dagen bedenktijd om te beslissen of u de koop door wilt laten gaan. Deze bedenktijd vloeit bijna in alle gevallen voort uit de wet; deze mag niet worden ingekort. Wel mogen partijen een langere bedenktijd afspreken. Deze periode van bezinning geldt uitsluitend voor de koper. Uiteraard kunnen partijen onderling overeenkomen dat ook de verkoper bedenktijd krijgt. De bedenktijd gaat in om 00.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de koper een kopie van de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Hiervoor zal een gedateerd ontvangstbewijs worden gevraagd, dat de koper moet ondertekenen, zodat duidelijk is dat deze een kopie van de akte heeft ontvangen. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Betaling koopsom:

De betaling van de koopsom zal plaatsvinden bij de notariële overdracht.

Bieding:

Een bedrag dat door een koopkandidaat wordt geboden met daarbij behorende ontbindende voorwaarden, roerende zaken en datum van eigendomsoverdracht c.q. oplevering.

Documentatie:

Deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend.

De door Hofstede Makelaardij o.g. verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging om nadere informatie in te winnen, de woning te bezichtigen en/of een bod uit te brengen. Wijzigingen in prijs en uitvoering voorbehouden.

Financiering:

De ontbindende voorwaarde voor financiering is geldig voor een periode van ca. 6 weken na datum van aangaan van de overeenkomst. Wij gaan ervan uit dat de koopkandidaat zich vooraf heeft laten informeren omtrent zijn financiële kosten vermeerderd met de financieringskosten (afsluitprovisie bij de bank, taxatiekosten en notariskosten voor de hypotheekakte); deze financieringskosten zijn fiscaal aftrekbaar.

Koopakte:

Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door Hofstede Makelaardij o.g. conform de modelkoopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Kosten koper:

De kosten die een koper krijgt bij de aankoop, te weten: overdrachtsbelasting (voor zelf-bewoning: 2%; hierbij geldt een vrijstelling tot een koopsom van € 555.000,- met een leeftijdsgrens tot 35 jaar; voor woningen die geen hoofdverblijf zijn: 8% en voor niet-woningen: 10,4%), kadastrale kosten, kosten voor registratie van de koopakte en notariskosten voor de akte van levering. In geval van een benodigde hypotheek worden voornoemde kosten vermeerderd met de financieringskosten (afsluitprovisie bij de bank, taxatiekosten en notariskosten voor de hypotheekakte); deze financieringskosten zijn fiscaal aftrekbaar.

Lijst van (on)roerende zaken:

Bij aankoop wordt de staat van oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van (on)roerende zaken behorende bij de koopakte. Voor zover aan deze documentatie een lijst van (on)roerende zaken is toegevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Notaris:

Volgens keuze van de koper (tenzij anders vermeld).



Onderzoeksplicht koper:

Ondanks het feit dat de eigenaar/verkoper van de woning een meldingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper! Dit houdt in dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft voor onder andere datgene wat voor hem of haar belangrijk is bij de aankoop.

Oplevering:

In de staat waarin de onroerende zaak zich tijdens het tot stand komen van de overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend), heersende/lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Optie:

Een toezegging die een verkopend makelaar in overleg met de verkoper kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandeling gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Ouderdomsclausule:

Indien het een oudere woning betreft, betekent dit dat de eisen die aan de bouw kwaliteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de afwezigheid van gebreken aan vloeren, leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en voor de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Wij nodigen de kandidaat-koper uit, ook zelf onderzoek naar de staat van onderhoud van het gehele object te (laten) doen.

Overeenkomst:

Er is sprake van een overeenkomst wanneer de schriftelijke koopovereenkomst door koper en verkoper is ondertekend, en wanneer een afschrift hiervan aan de koper wordt overhandigd, en wanneer deze gedurende de wettelijke bedenktijd door koper niet wordt opgezegd. Alvorens er een schriftelijke koopovereenkomst wordt opgesteld, zijn koper en verkoper het mondeling eens geworden over de belangrijkste zaken; dit zijn de koopprijs, de datum van eigendomsoverdracht c.q. oplevering, de ontbindende voorwaarden en de roerende zaken.

Reactie:

De verkoper en wij waarderen het zeer wanneer u binnen enkele dagen uw reactie over de woning die u bezichtigd heeft, aan ons doorgeeft, ook wanneer u verder geen interesse heeft.

Tekeningen:

Eventueel bijgevoegde plattegronden/tekeningen zijn indicatief.

Vraagprijs:

Een vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod.

Waarborgsom:

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij dient de koper binnen 7 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten bij de betrokken notaris ten bedrage van 10% van de koopsom. De uiterlijke datum hiervoor wordt vastgesteld in de koopakte. Hierachter zit de gedachte: boter bij de vis, ofwel de zekerheid dat de koper aan zijn verplichtingen zal voldoen. Deze waarborgsom wordt tijdens de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze binnen de vermelde termijn gesteld is in handen van de notaris, en mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is.

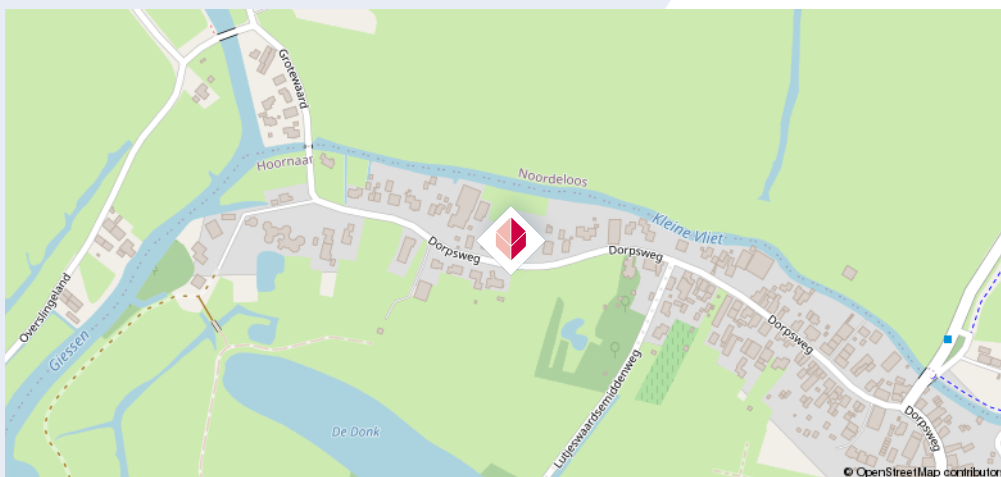


Wonen in Hoornaar

Hoornaar is een oer-Hollands gemoedelijk dorp en is gelegen in het Groene Hart van Nederland.

In de afgelopen jaren is in het dorp veel nieuwbouw gerealiseerd. De voorzieningen zijn dan ook op niveau. Zo is er een modern dorpscentrum met diverse winkels, een sportzalencomplex en is er een brede school met 2 basisscholen, een peuterspeelzaal en een voor- en naschoolse opvang aanwezig. Voor de stadse voorzieningen is vestingstad Gorinchem goed bereikbaar.

Hoornaar is gelegen in een waterrijk gebied aan de veenriviertjes de Kromme Giessen en de Kleine Vliet. Vanuit Hoornaar kunnen ook prachtige vaartochten over de Giessen worden gemaakt.





Enthousiast geworden?

Neem contact met ons op.

Hofstede Makelaardij Meerkerk

Tolstraat 28 A

4231 BC Meerkerk

☎ 0183-359940

✉ meerkerk@hofstedemakelaardij.nl

hofstedemakelaardij.nl