



Van der Brugge

Makelaardij ► Verzekeringen ► Hypotheken

Dorpsweg 83 B

Hoornaar





Welkom

5

Highlights

7

Hal

8

Toilet

10

Woonkamer

12

Tuin en buitenruimte

17

Parkeren en garage (optioneel)

21

Woonkeuken

23

Eerste verdieping - overloop

29

Slaapkamers 1 & 2

31

Slaapkamer 3

32

Badkamer

33

Historie

36

Wonen in Hoornaar

37

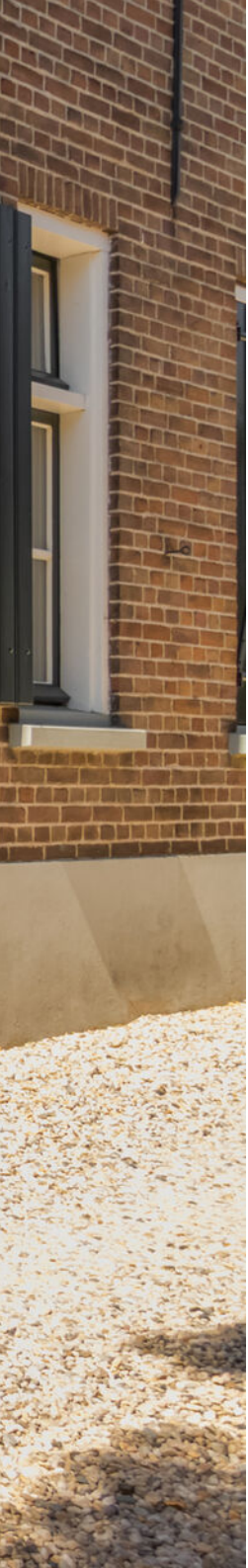
Plattegronden

40

Disclaimer

Deze brochure is met zorg samengesteld. Er kunnen echter geen rechten worden ontleend aan de verstrekte informatie. Van der Brugge Makelaardij en de verkoper aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden, onvolledigheden of verouderde informatie in deze brochure.





Wonen in een stukje historie van Hoornaar

Wonen op een idyllisch boerenerf, midden in het dorp en met de vrijheid van de polder om de hoek.

Dorpsweg 83B is een bijzonder gezinshuis met een verhaal. Waar vroeger het kaaspakhuis was gevestigd, vind je nu een sfeervolle woning waarin historie en hedendaags wooncomfort prachtig samenkomen.

In 2010 werd het voormalige kaaspakhuis met veel aandacht voor de oorspronkelijke uitstraling getransformeerd tot woningen. Nummer 83B maakt deel uit van dit gemeentelijke monument en valt op door de verzorgde afwerking, de rust en de karakteristieke details. Denk aan fraaie luiken, paneeldeuren en ramen met roedeverdeling.

Tegelijkertijd geniet je hier van het comfort van nu, met onder andere vloerverwarming, goede isolatie en energielabel B.

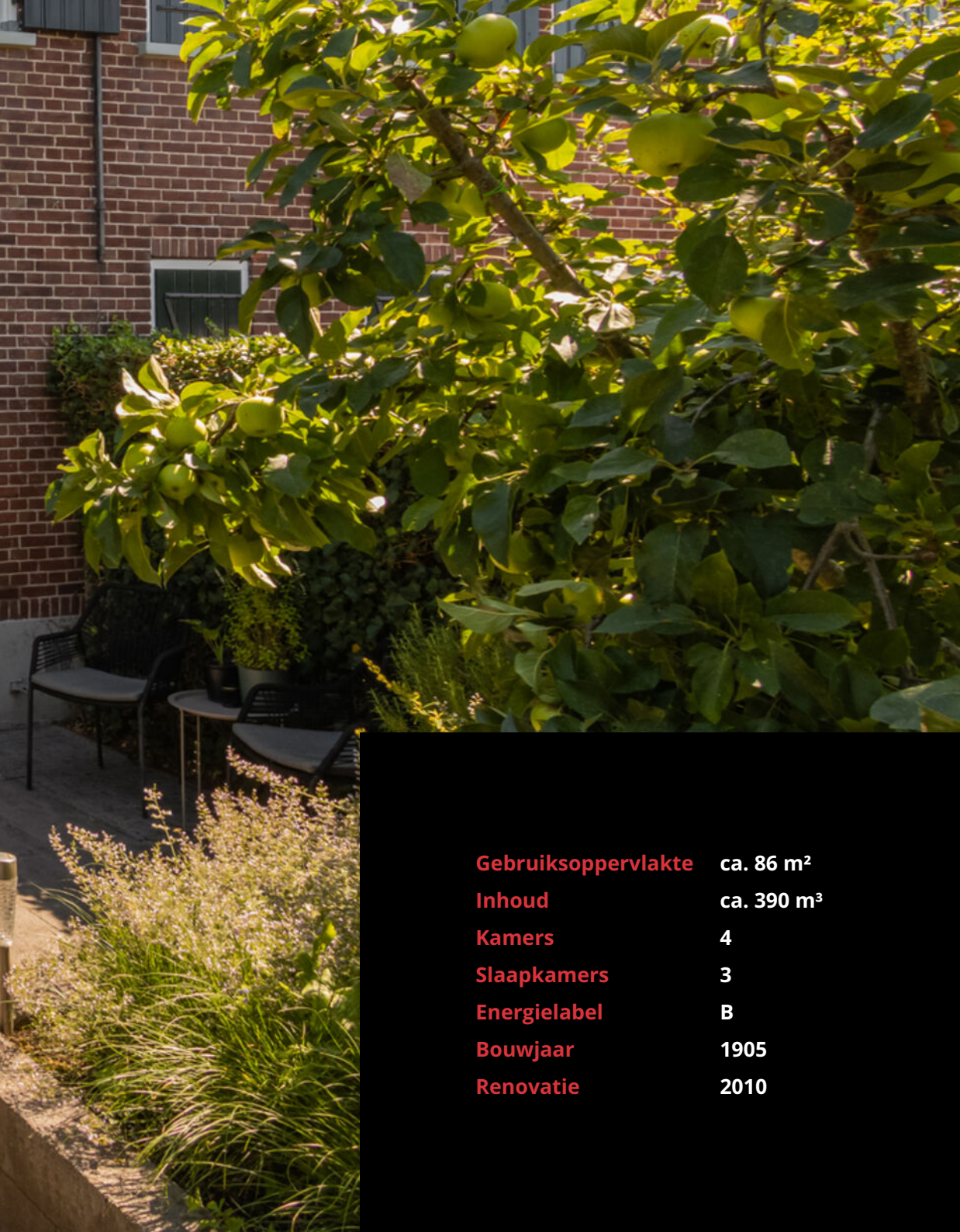
Binnen is de sfeer warm en uitnodigend. De woning beschikt over een fijne woonkeuken, een speels ingedeelde tuingerichte woonkamer, drie slaapkamers, een ruime moderne badkamer en een praktische bergzolder.

Ook buiten is het volop genieten. De fraai aangelegde tuin op het westen biedt meerdere terrassen, veel groen, verhoogde plantenbakken, een berging en een achterom. Doordat er geen inkijk is van omwonenden, geniet je hier bovendien van volop privacy.

Daarnaast is er optioneel een eigen garage bij te kopen; deze is niet inbegrepen in de vraagprijs. Op het sfeervolle achtererf zijn bovendien gezamenlijke parkeerplaatsen aanwezig

Houd je van de charme en sfeer van een authentieke woonboerderij, maar wil je ook genieten van het comfort van nu? Dan is deze woning absoluut een bezichtiging waard.





Gebruiksoppervlakte	ca. 86 m²
Inhoud	ca. 390 m³
Kamers	4
Slaapkamers	3
Energielabel	B
Bouwjaar	1905
Renovatie	2010

Highlights

- Karakteristieke woning in een voormalige kaasboerderij / kaaspakhuis, in 2010 stijlvol getransformeerd
- Oorspronkelijk bouwjaar circa 1905
- Onderdeel van een gemeentelijk monument
- Perceeloppervlakte 125 m²
- Sfeervolle woonkamer en woonkeuken van samen circa 31 m²
- Vloerverwarming begane grond
- Ruime, modern afgewerkte badkamer van circa 7 m²
- Vloerverwarming op de begane grond
- 3 slaapkamers, waarvan 2 met vaste inbouwkast
- Ruime, modern afgewerkte badkamer van circa 7 m²
- Bergzolder via vlizotrap
- Heerlijke achtertuin op het westen met meerdere terrassen
- Houten berging van circa 5 m²
- Garage optioneel bij te kopen en niet inbegrepen in de vraagprijs
- Parkeermogelijkheid op het gezamenlijke achterterrein
- Een bijzonder en sfeervol huis: een plaatje om in te wonen
- Dichtbij de dorpskern en voorzieningen









Wonen & koken

De speels ingedeelde, tuingerichte woonkamer voelt warm en sfeervol aan. Het zitgedeelte bevindt zich aan de achterzijde van de woning, met een mooi uitzicht op de groene tuin. Via de achterdeur stap je direct naar buiten en daarnaast is er vanuit de woonkamer een praktische trap-/bergkast aanwezig voor extra opbergruimte.

Via een stijlvolle barnschuifdeur met authentieke grepen, afkomstig uit het voormalige pakhuis, en een klein niveauverschil van drie treden bereik je de sfeervolle woonkeuken met eetgedeelte. Juist die originele schuifdeur geeft de ruimte extra karakter en vormt een mooie verwijzing naar de historie van het pand.

De landelijke hoekkeuken aan de voorzijde is uitgevoerd met grijze kastfronten en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gaskookplaat, rvs-afzuigkap, oven, koel-vriescombinatie en vaatwasser.

De gehele begane grond is afgewerkt met houten vloerdelen en voorzien van vloerverwarming.













Tuin & buitenruimte

De achtertuin ligt heerlijk op het westen en biedt volop ruimte om van de middag- en avondzon te genieten.

Doordat er geen directe inkijk vanuit achtergelegen woningen is, ervaar je hier bovendien veel privacy.

Direct vanuit de woonkamer stap je het eerste terras op, sfeervol aangelegd met klinkerbestrating.

Dankzij de zonnige ligging kun je hier na een werkdag nog lang buiten zitten.

De tuin is verzorgd en groen aangelegd met twee grote verhoogde plantenbakken van stapel stenen, gevuld met diverse beplanting, siergrassen en fruitbomen.

Achterin bevindt zich een tweede terras, ideaal om rustig en beschermt te zitten.

De groene erfafscheidingen met onder andere klimop zorgen daarbij voor extra sfeer en privacy.

Achterin de tuin staat een houten berging van circa 5 m², perfect voor fietsen en tuinspullen.

Daarnaast is de tuin praktisch bereikbaar via een eigen achterom.









Parkeren & garage (optioneel te koop)

Vanaf de Dorpsweg leidt een grindpad naar het sfeervolle achtererf, waar gezamenlijke parkeerplaatsen voor de bewoners aanwezig zijn. Het terrein wordt gezamenlijk onderhouden.

Daarnaast is er een garage aanwezig. Deze maakt geen onderdeel uit van de vraagprijs, maar wordt optioneel te koop aangeboden.





















Verdieping + bergzolder

Ook de eerste verdieping heeft een speelse indeling, waarbij het niveauverschil en de vorm van de voormalige boerderij mooi zichtbaar blijven. Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers en de badkamer bereikbaar. Daarnaast is er een praktische vaste kast.

Aan de voorzijde ligt een slaapkamer met dakraam en vaste kast. De twee overige slaapkamers bevinden zich aan de achterzijde, waarvan één eveneens beschikt over een vaste kast. De slaapkamers en overloop zijn afgewerkt met laminaatvloeren.

Bergzolder

Via een vlizotrap bereik je de ruime bergzolder. Een praktische extra opbergruimte waar zich tevens de opstelplaats van de cv-ketel bevindt.







Opfrissen

De badkamer aan de voorzijde is met circa 7 m² heerlijk ruim en wordt prettig verlicht door twee ramen.

De ruimte is ingericht met een douchecabine met regen- en handdouche, een tweede zwevend toilet en een wastafel met spiegelkast. Ook bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasmachine en droger.







Historie

Dorpsweg 83B is allesbehalve een doorsnee woning. Je woont hier in het voormalige kaaspakhuis van Hoornaar, een gemeentelijk monument met een geschiedenis die teruggaat tot omstreeks 1905.

Ooit speelde deze plek een belangrijke rol in de lokale kaashandel. Boeren uit de omgeving kwamen met hun kazen naar de bekende firma Zonneveld-Piek, waar de kaas werd gekeurd, gewogen en verhandeld. Het kaaspakhuis was daarmee jarenlang nauw verbonden met het boerenleven en de kaas traditi van de Alblasserwaard.

Ruim een eeuw later heeft het karakteristieke gebouw een nieuwe bestemming gekregen. Het monumentale kaaspakhuis werd zorgvuldig gerestaureerd en getransformeerd tot woningen. Zo ontstond een bijzondere combinatie van historische uitstraling en hedendaags wooncomfort.

Een woning met een verhaal dus: waar vroeger de kazen lagen opgeslagen, wordt vandaag de dag gewoond.



Wonen in Hoornaar

Hoornaar is een sfeervol dorp in de Alblasserwaard, waar het landelijke karakter nog volop voelbaar is. Dorpsweg 83B ligt op korte afstand van de dorpskern, met dagelijkse voorzieningen zoals winkels, een basisschool, kinderopvang en horeca dichtbij. Tegelijkertijd wandel of fiets je zo de groene polder in.

Voor ontspanning ligt Natuurbad De Donk op slechts circa 5 minuten loopafstand (bijna in de achtertuin). Een heerlijke plek met water, strand en groen, waar je kunt zwemmen, spelen, vissen of gewoon genieten van een zonnige dag.

Ook de bereikbaarheid is prettig. Via de nabijgelegen uitvalswegen richting de A27 en A15 zijn onder andere Gorinchem, Utrecht, Breda en Rotterdam goed bereikbaar.

En juist hier, midden in dit karakteristieke dorp, woon je in het voormalige kaaspakhuis: een bijzondere plek die mooi aansluit bij de agrarische geschiedenis en de sfeer van Hoornaar.





Gerenoveerd 2010

De oorsprong van deze bijzondere woonplek gaat terug tot 1905. In 2010 kreeg het voormalige kaaspakhuis een nieuwe bestemming en werd het met respect voor de historische uitstraling getransformeerd tot een kleinschalig woonproject. In het oorspronkelijke kaaspakhuis zijn zes woningen gerealiseerd en in de naastgelegen voormalige bedrijfswoning nog eens drie woningen. Achter het kaaspakhuis bevindt zich daarnaast een vrijstaande woning, waarmee het project in totaal uit tien woningen bestaat.

De karakteristieke uitstraling van het oude complex is zoveel mogelijk behouden en gecombineerd met het comfort van nu. Juist die mix van historie, sfeer en eigentijds wonen maakt deze plek zo bijzonder.

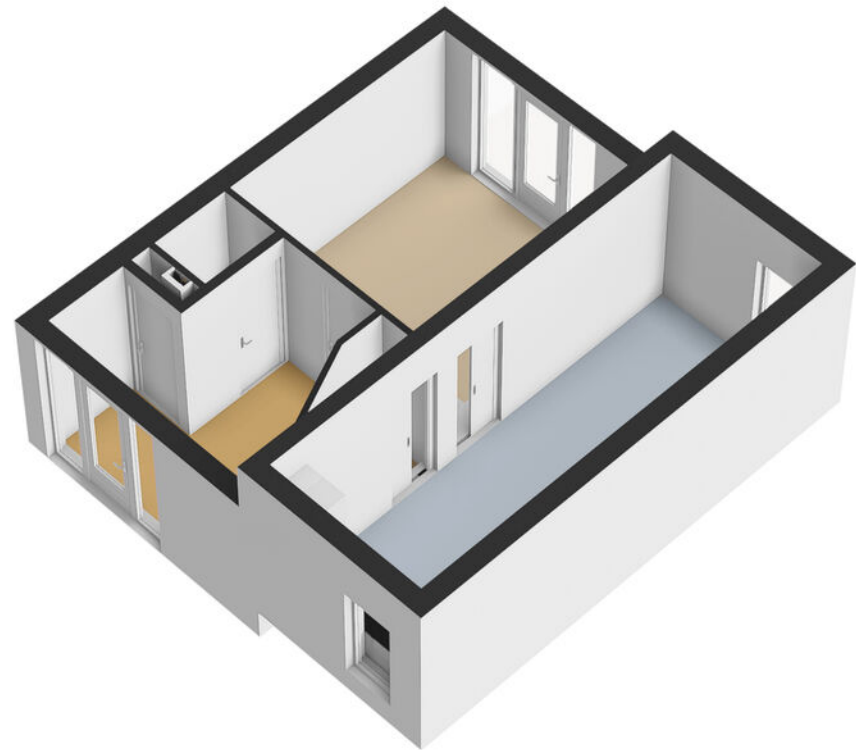
Kadastrale gegevens

Dorpsweg 83B is kadastraal bekend als Hoornaar, sectie A, nummer 258, groot 125 m², woonhuis.

Daarnaast is er een aandeel in het mandelige terrein, kadastraal bekend als Hoornaar, sectie A, nummer 262, bestaande uit de gezamenlijke oprit en parkeerplaatsen.

De garage (optioneel) is kadastraal bekend als Hoornaar, sectie A, nummer 267

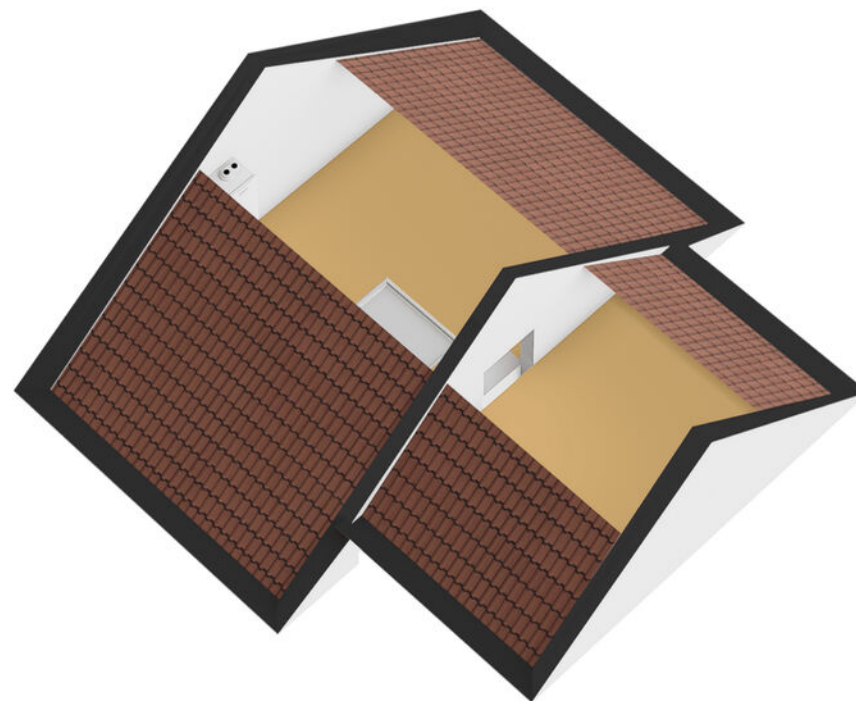
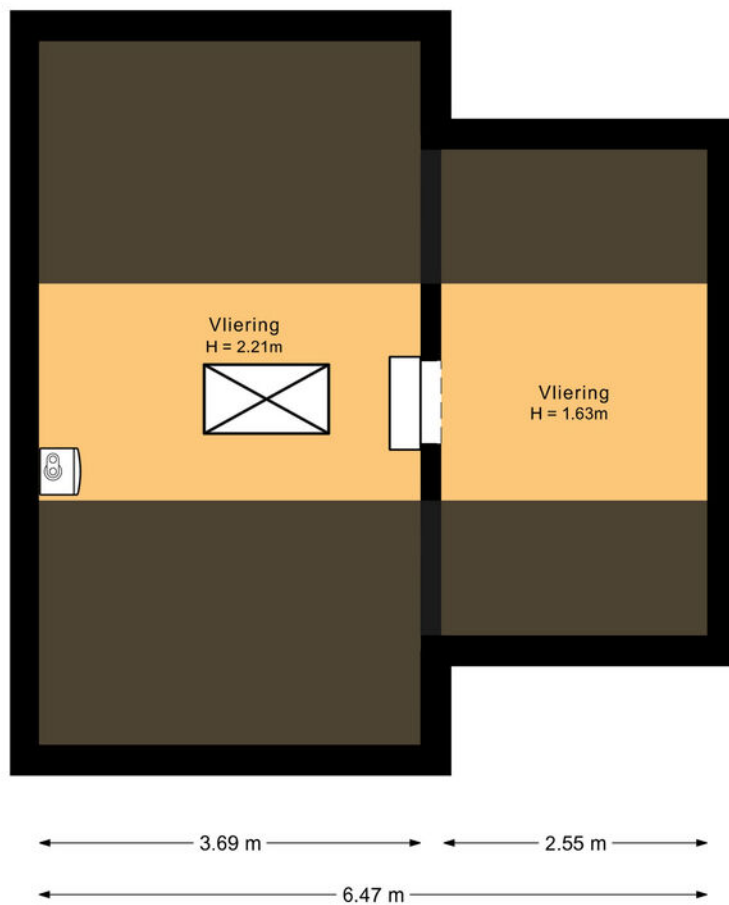




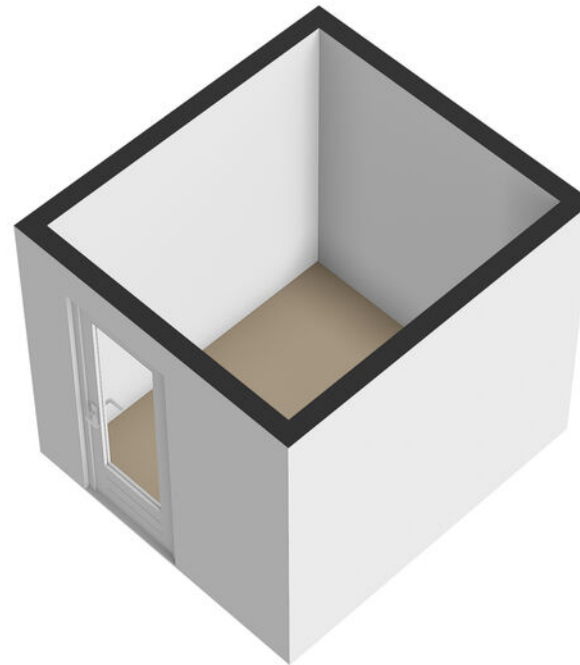
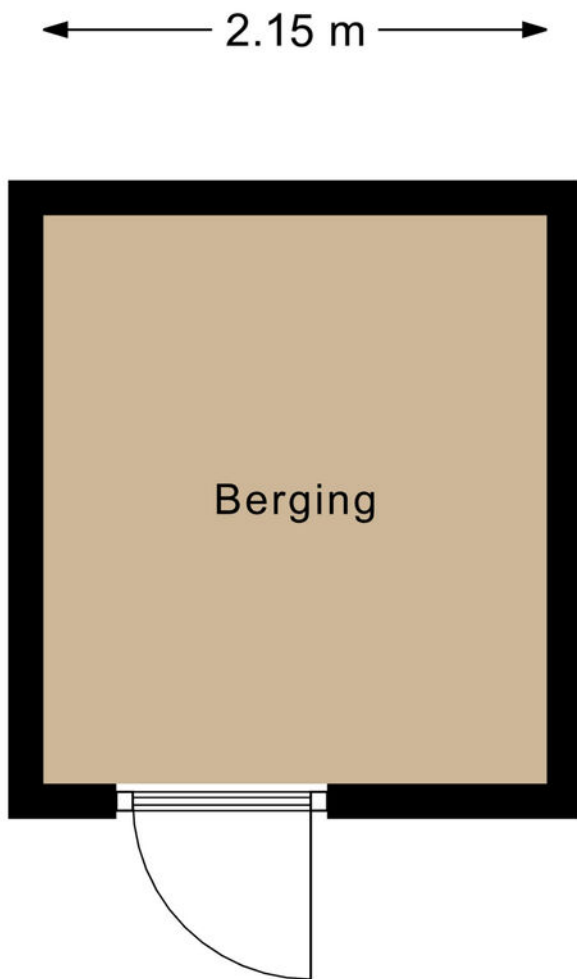
Begane grond



Verdieping



Zolder - vliering



Berging



Kadastrale kaart







Van der Brugge

Sinds 1973 is Van der Brugge de actiefste makelaar in de regio, die zich uitstrekt van Sliedrecht tot Geldermalsen: de Alblasserwaard, de Vijfheerenlanden, de West-Betuwe en het land van Heusden en Altena. Ons team van vijf makelaars is dynamisch, enthousiast en altijd bereikbaar, met vijf vestigingen in Gorinchem, Leerdam, Sleeuwijk, Hardinxveld-Giessendam en Tiel. Wij onderscheiden ons door nét een stap extra te zetten. Dat betekent dat we continu innoveren en maatwerk leveren. Onze makelaars houden de lijnen graag kort, dus u kunt ons ook op zaterdag of in de avonden bereiken. Zo kunnen we snel schakelen. Uw huis de volgende dag online? Bij ons kan het.

Kracht van zichtbaarheid

Van der Brugge heeft het grootste aanbod in zowel nieuwbouw als bestaande woningen. Daarnaast beschikken wij over een uitgebreid netwerk van woningzoekenden en hun wensen, aan wie onze woonmatchmakelaars huizen gericht kunnen aanbieden. Wij geloven in de kracht van

zichtbaarheid en zijn daarom de actiefste makelaar op sociale media. Omdat we het grootste netwerk in de regio hebben, wordt bijna de helft van alle woningen binnen twee weken verkocht, nog vóór ze de woningmarkt op gaan. Maar uw huis kan ook in verschillende fases te koop worden aangeboden, waardoor we uw woning op meerdere momenten in de markt kunnen zetten om verkoopkansen te creëren. Net wat u wilt.

Meer dan een makelaar

Van der Brugge is méér dan een makelaar. Door bijvoorbeeld nauw samen te werken met Van der Brugge Verzekeringen en de HypotheekWeter hebben we alles in huis om de aan- en verkoop van uw huis van begin tot eind te begeleiden. Van energielabel, bouwkundige keuring tot de offerte van de schilder, wij regelen het.

Wij willen iedere dag opnieuw de beste zijn, om uw droomwoning een stap dichterbij te brengen.

Van der Brugge Makelaardij

vanderbrugge.nl

Vijfzinnenstraat 6a
4201 JD **Gorinchem**
☎ **0183 - 635 011**

Fonteinstraat 2
4141 CG **Leerdam**
☎ **0345 - 613 949**

Nieuwe Es 11
4254 AW **Sleeuwijk**
☎ **0183 - 678 300**

Peulenstraat 208
3371 AS **Hardinxveld-Giessendam**
☎ **0184 - 230 080**

Witte makelaars

wittermakelaars.nl

Veemarkt 4
4001 AE **Tiel**
☎ **0344 - 619 344**



Van der Brugge

Makelaardij ▴ Verzekeringen ▴ Hypotheken

Vastgoed
Ned.

