

TE KOOP

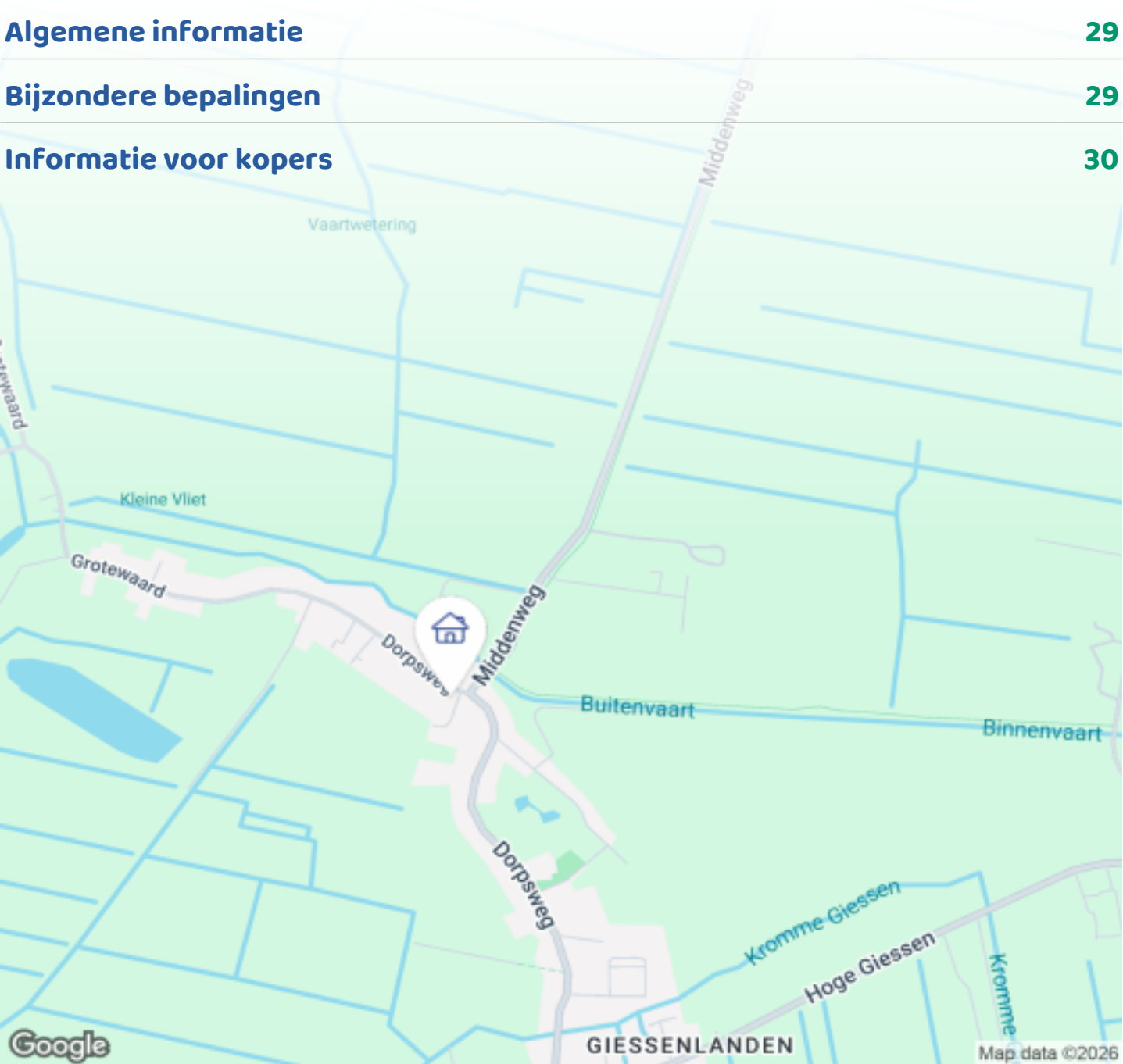
Dorpsweg 108 B

Hoornaar



WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	19
Kenmerken	23
Zakenlijst	26
Huis op de kaart	28
Algemene informatie	29
Bijzondere bepalingen	29
Informatie voor kopers	30



Woningbrochure: Dorpsweg 108 B, Hoornaar

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Karaktervolle woonboerderij met vide, energielabel A en 213 m² woonoppervlakte

Sommige woningen hebben direct iets bijzonders. Dorpsweg 108b is daar een perfect voorbeeld van. Deze karakteristieke woonboerderij uit 1890 combineert de charme van vroeger met het comfort en de luxe van nu. In 2017 is de woning volledig verbouwd en gemoderniseerd, waarbij de authentieke uitstraling zorgvuldig behouden is gebleven. Het resultaat is een sfeervolle, ruime en uitstekend onderhouden gezinswoning met een unieke uitstraling.

Met maar liefst 213 m² woonoppervlakte, een perceel van 233 m², vier ruime slaapkamers (met mogelijkheid tot vijf slaapkamers), energielabel A en een hoogwaardige afwerking biedt deze woning alles wat je van een moderne woonboerderij mag verwachten.

Begane grond
Bij binnenkomst ervaar je direct de ruimte en het



Woningbrochure: Dorpsweg 108 B, Hoornaar

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

karakter van de woning. De entree biedt toegang tot een praktische en royale trapkast, ideaal voor het opbergen van voorraad, huishoudelijke spullen en andere zaken die je uit het zicht wilt houden. De leefruimte is uitnodigend en ruim opgezet. De keuken vormt een echte ontmoetingsplek en is voorzien van alle denkbare gemakken. Zo beschikt deze over een Quooker, een ruime kookplaat met een aparte gaspit voor de wok, een combi-oven en voldoende werk- en bergruimte. Een plek waar koken en samenzijn moeiteloos samenkomen. Tussen de keuken en woonkamer bevindt zich een prachtige gashaard, die beide ruimtes op sfeervolle wijze met elkaar verbindt. Hierdoor ontstaat een warme en gezellige leefomgeving waarin ieder seizoen optimaal genoten kan worden. De woonkamer is bijzonder ruimtelijk dankzij de indrukwekkende vide, die zorgt voor een prachtige zichtlijn naar boven en een overvloed aan licht en ruimte. De grote openslaande terrasdeuren verbinden binnen en buiten op natuurlijke wijze en geven direct toegang tot de tuin. In de zomer lopen woonkamer en terras naadloos in elkaar over. De gehele begane grond is voorzien van een moderne betonvloer met PVC-afwerking en comfortabele vloerverwarming.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers. Vanuit de overloop heb je een prachtig zicht op de vide en de woonkamer beneden, wat het ruimtelijke gevoel van de woning nog eens extra benadrukt.

De royale badkamer is compleet uitgevoerd en voorzien van een comfortabel ligbad, een inloofdouche, een toilet en een ruime wastafel. Een fijne plek om de dag ontspannen te beginnen of af te sluiten.

Tweede verdieping

De tweede verdieping beschikt over een zeer ruime vierde slaapkamer. Deze verdieping biedt zoveel ruimte dat hier desgewenst eenvoudig een vijfde slaapkamer gerealiseerd kan worden. Ideaal voor grotere gezinnen, thuiswerkers of hobbyisten.

Daarnaast bevinden zich op deze verdieping de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Authentieke details

Wat deze woning werkelijk uniek maakt, is de wijze waarop authentieke elementen zijn gecombineerd met een moderne afwerking. Door de gehele woning zijn de prachtige oude constructieve balken van de oorspronkelijke boerderij zichtbaar gebleven. Deze karakteristieke balken vormen een warm contrast met het strakke stucwerk dat in vrijwel de gehele woning is toegepast.

Samen zorgen deze elementen voor een bijzondere balans tussen landelijk wonen en modern comfort.

Buitenruimte

De verzorgde achtertuin vormt een verlengstuk van de woning en is met veel aandacht aangelegd en onderhouden. De combinatie van fraaie beplanting, degelijk straatwerk en verschillende zitmogelijkheden zorgt voor een sfeervolle en uitnodigende buitenruimte waar je het hele jaar door kunt genieten. Achter in de tuin bevindt zich een houten schuur van circa 11 m² met daarnaast een ruime overkapping, beide gerealiseerd in 2018. Hierdoor is er volop ruimte voor opslag, hobby's of het creëren van een comfortabele buitenzitplek.

Praktisch is ook de achterom via de brandgang, waardoor de tuin uitstekend bereikbaar is. De containers zijn hierin netjes uit het zicht weggewerkt, wat bijdraagt aan de verzorgde uitstraling van de buitenruimte.

Daarnaast beschikt het erf over ruime parkeergelegenheid en draagt het karakteristieke rieten dak bij aan de authentieke uitstraling van deze bijzondere woonboerderij.

Bijzonderheden:

- * Woonoppervlakte circa 213 m²;
- * Perceeloppervlakte 233 m²;
- * Bouwjaar 1890;
- * Volledig gerenoveerd in 2017;
- * Energielabel A;
- * Vier slaapkamers, mogelijkheid tot vijf;

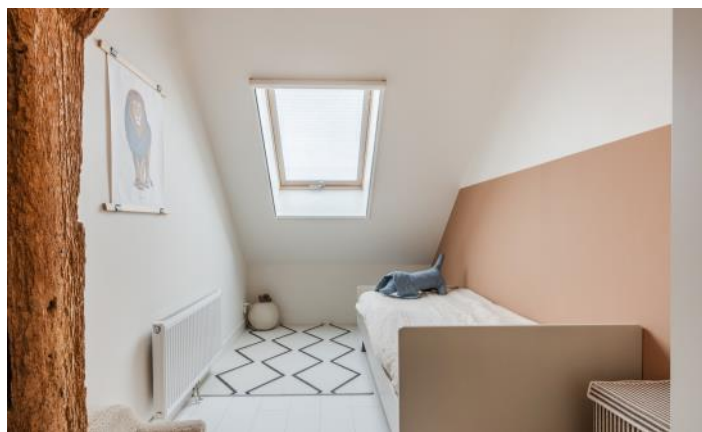
OMSCHRIJVING VAN DE WONING

- * Royale woonkamer met indrukwekkende vide;
- * Sfeervolle gashaard tussen keuken en woonkamer;
- * Luxe keuken voorzien van Quooker, kookplaat met aparte wokbrander en combi-oven;
- * Betonvloer met PVC-afwerking;
- * Vloerverwarming op de begane grond;
- * Grote badkamer voorzien van vloerverwarming, ligbad, inloopdouche en toilet;
- * Houten schuur van circa 11 m²;
- * Ruime overkapping uit 2018;
- * Goed onderhouden tuin met fraaie beplanting;
- * Achterom via brandgang;
- * Containers netjes weggewerkt in de brandgang;
- * Ruime parkeermogelijkheden;
- * Karakteristiek rieten dak;
- * Authentieke balkenconstructie zichtbaar door de gehele woning;
- * Hoogwaardige afwerking met strak stucwerk.

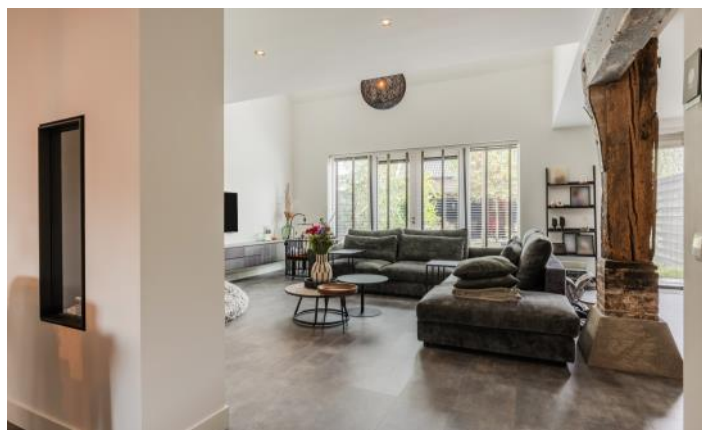
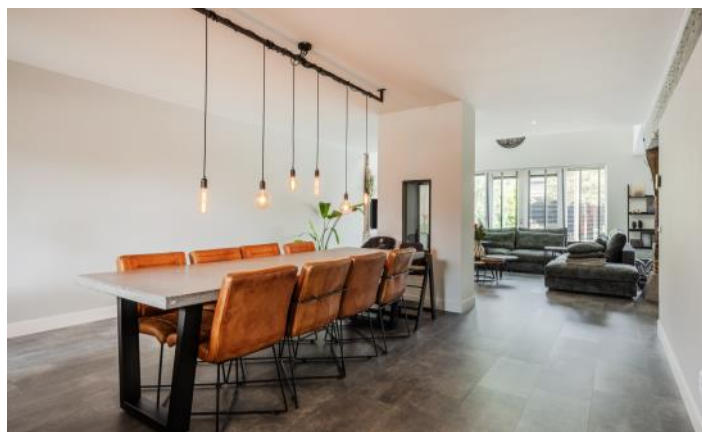
Tot slot

Dorpsweg 108b is een woning waar historie, sfeer, ruimte en comfort samenkomen. Een karaktervolle woonboerderij die met veel zorg is gemoderniseerd en klaar is voor vele jaren woonplezier. De combinatie van authentieke details, een royale indeling, een hoogwaardige afwerking en een verzorgde buitenruimte maakt dit een bijzonder compleet geheel. Kortom: een unieke woonboerderij op een prachtige locatie in Hoornaar, waar het karakter van vroeger en het wooncomfort van nu perfect samenkomen. Een plek waar je iedere dag opnieuw met plezier thuiskomt.

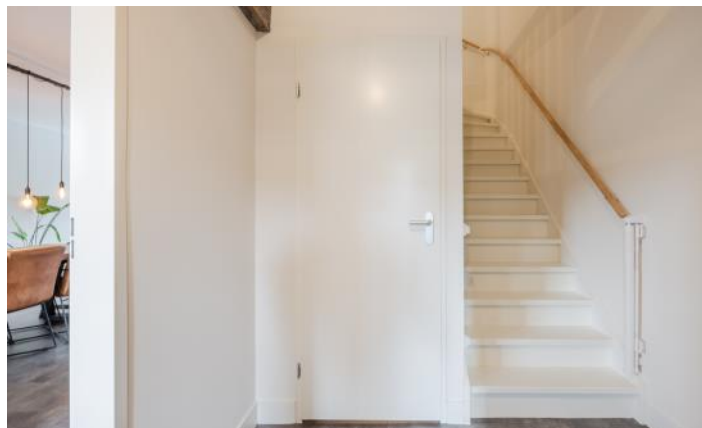




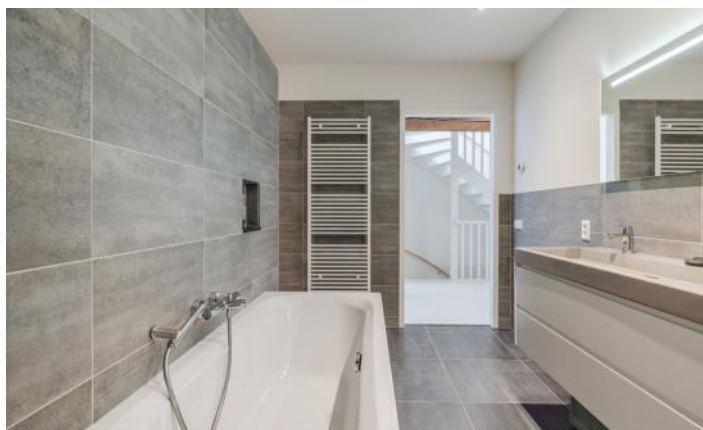






















FOTO'S



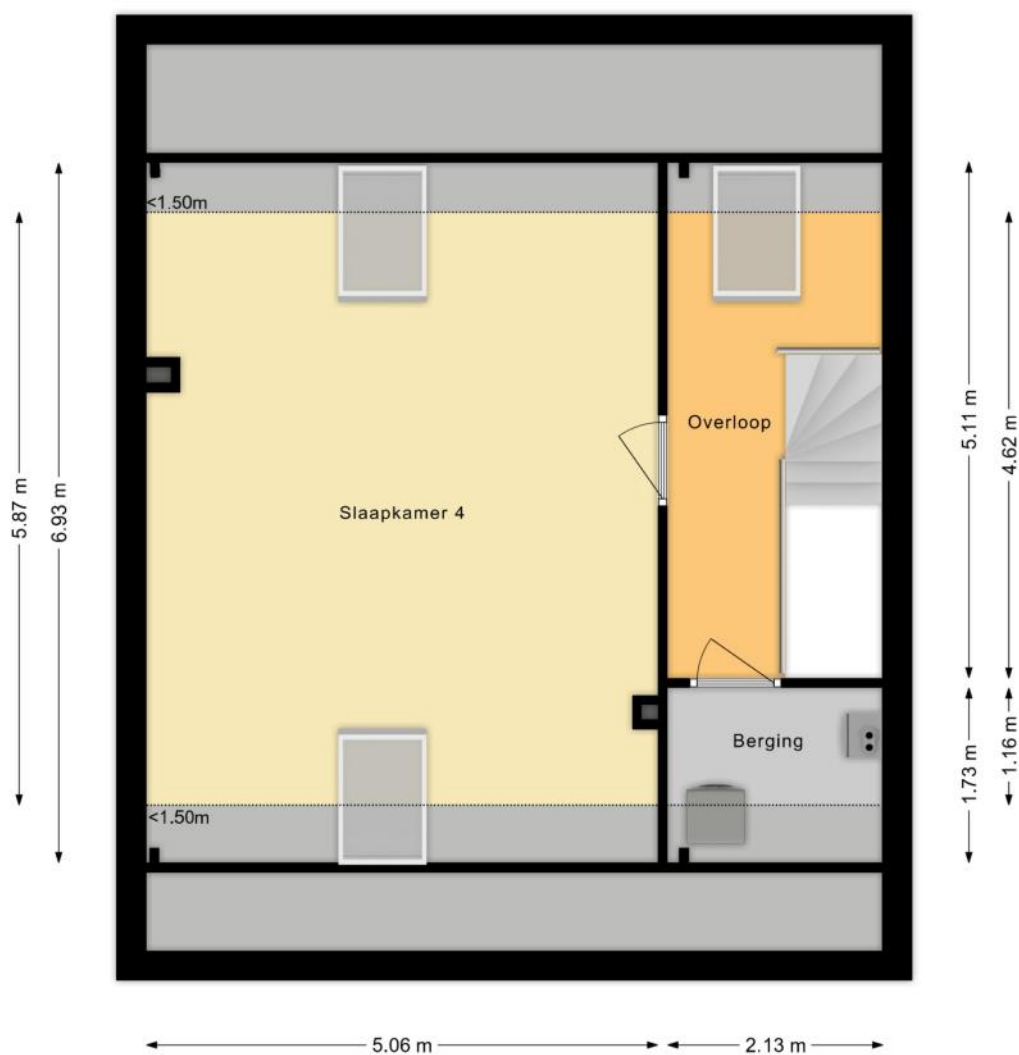
PLATTEGRONDEN



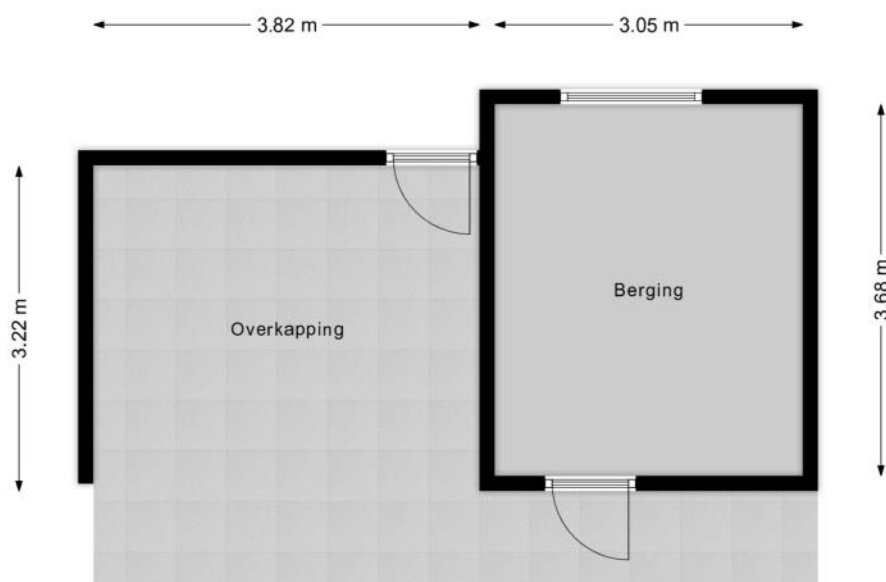
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1890
Specifiek	Gemeentelijk monument
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Riet

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	233 m ²
Inhoud	815 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	213 m ²
Externe bergruimte	11 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	5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Glasvezel kabel

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Gashaard
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Nefit
Bouwjaar cv-ketel	2017
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In woonwijk
Tuin	Achtertuint
Achtertuint	118 m ² (15,7m diep en 7,6m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het oosten, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Op eigen terrein
--------------------------	------------------

Kadastrale gegevens

Hoornaar A 306

Oppervlakte	233 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.

> Erfgoedwet: Gedoogplicht archeologisch onderzoek opgelegd door bestuursorgaan

Betrokken bestuursorgaan gemeente Molenlanden

Datum in werking 09-03-2021

Afkomstig uit stuk Hyp4 84497/22

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 09-03-2021

Ingeschreven op 28-06-2022 om 09:00

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Oplaadpunt elektrische auto			●
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Boiler	●		
Close-in boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten			●
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Plavuizen	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Gashaard (blijft achter)
TV meubel (blijft achter)
Lampen Vide (blijft achter)
Kast woonkamer (blijft achter)
Raamdecoratie (blijft achter)
Barkrukken (ter overname)
Lampen boven keukentafel (ter overname)
Koelkast schuur (gaat mee)
Meubels kinderkamers (gaat mee)



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



Deze kaart is noordgericht

12345
25

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hoornaar

Sectie A

Perceel 306



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 augustus 2026
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 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 de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

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

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

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