

# Lage Giessen 19

Hoornaar



**LAMPER & VAN VLIET**  
WONINGMAKELAARS





## Kenmerken



Bouwjaar  
**1959**



Woonoppervlakte  
**253 m<sup>2</sup>**



Inhoud  
**885 m<sup>3</sup>**



Perceeloppervlakte  
**2840 m<sup>2</sup>**



Energie label  
**C**



Woonlagen  
**2**





## Sfeervol wonen

In het buitengebied van het pittoreske dorpje Hoornaar mogen wij u dit sfeervolle landhuis met garage aanbieden! De ligging is ronduit fantastisch met geheel water om uw perceel! Temidden tussen weilanden met schapen, koeien en vele vogels om u heen woont u in alle rust en privacy, met de natuur als schilderachtig decor. Het huis zelf is in 2005 volledig gerenoveerd en gemoderniseerd onder architect met daarbij een levensloopbestendig karakter doordat deze zowel op de begane grond, als op de eerste verdieping beschikt over meerdere slaapkamers en een badkamer. De living is ingedeeld in een zit- en eetkamer waar ontspannen en dineren samen opgaan. De woonkeuken met aangrenzende bijkeuken geeft u volop gemak en tevens het vrije zicht over de landerijen. De tuin rondom is werkelijk een plaatje en met de Kromme Giessen grenzend aan het gazon, vaart u letterlijk uw tuin uit voor een avontuurlijke trip! Welkom!



Aantal slaapkamers  
**5**



Type CV ketel  
**Nefit**



Externe bergruimte  
**35 m²**



Jaar CV ketel  
**2005**





## Entree

We passeren het ijzeren hek en lopen over de brede oprijlaan, van circa 30 meter, met grind naar de entree aan de voorzijde. De oprijlaan biedt plaats aan meerdere auto's. De dubbele openslaande deuren nodigen u uit om binnen te komen. Liever achterom? Dat doet u via de poort naast de garage.

### HAL

Een statige entree maakt u in de ontvangstruimte. De hoge vide met de extra ramen in de voorgevel zorgen voor een ruimtelijk geheel met een doorkijk naar de achtertuin. Daarbij kenmerkt de woning zich met lichte afwerkingen en warmkleurige marmeren vloertegels. De hal is centraal gelegen en geeft u toegang tot alle vertrekken. Naast de voordeuren treft u de meterkast en de trapopgang naar de verdieping.

Maatvoering: Circa 23 m<sup>2</sup>

Vloerafwerking: Marmeren vloertegels

Wandafwerking: Spachtelputz / behang

Plafondafwerking: Spuitwerk

### TOILET

In deze sanitaire ruimte heeft u een vrijhangend closet en een urinoir. Daarbij is er ook een meubel met een waskom.

Maatvoering: Circa 1.49 x 1.29m

Vloerafwerking: Marmeren vloertegels

Wandafwerking: Betegeld / spachtelputz

Plafondafwerking: Spuitwerk









**Living**





Kom binnen in deze riante living met een unieke lichtinval en geniet! Vanuit de ruim opgezette zithoek is er heerlijk uitzicht door de erker over het groene landschap en zorgt voor een fijn samenzijn. De ramen in de erker zijn voorzien van kunststof kozijnen. Aangrenzend heeft u de eetkamer waar u uitgebreid kunt tafelen met familie en gasten. De elektrische haard zorgt voor extra sfeer. Doordat in 2005 de kamer is uitgebouwd, kunt u nog een gezellige zit- of speelhoek creëren.

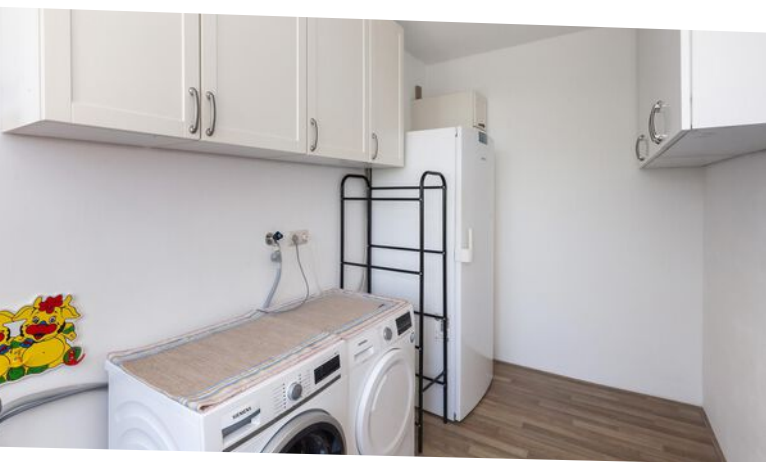
Maatvoering: Circa 67 m<sup>2</sup>

Vloerafwerking: Marmeren vloertegels

Wandafwerking: Behang

Plafondafwerking: Spuitwerk





## Woonkeuken

### WOONKEUKEN

Vanuit de hal kunnen we door de openslaande deuren naar de woonkeuken. De keuken bestaat uit een rechte opstelling met spoelbak, vaatwasser en diverse keukenkasten/-lades. Aan het schier-/kookeiland heeft u een 4-pits gaskookplaat met wokbrander, afzuigkap en een oven. Plaats rondom een paar barkrukken en u geniet van ontbijt en drinkt gemakkelijk even een kopje koffie. Via de keuken komt u in de naastgelegen bijkeuken.

Maatvoering: Circa 5.11 x 3.90/3.59m  
 Vloerafwerking: Marmeren vloertegels  
 Wandafwerking: Spachtelputz  
 Plafondafwerking: Spuitwerk

### BIJKEUKEN

De bijkeuken is een ruimte waar u veel plezier van zult hebben. Doordat deze de achterdeur heeft naar de tuin, komt u hier binnen als u achterom komt. Een fijne ruimte om bijvoorbeeld jassen en schoenen op te bergen. Tevens heeft u hier de aansluitingen van uw wasmachine en droger.

Maatvoering: Circa 3.61 x 1.99m  
 Vloerafwerking: Laminaat  
 Wandafwerking: Stucwerk  
 Plafondafwerking: Spuitwerk





## Indeling

### SLAAPKAMER I

De master bedroom treft u aan het einde van de gang. De kamer is voorzien van een infraroodpaneel (ter overname) en inbouwkasten met schuifdeuren. Kunt u het zich voorstellen? Wakker worden met fluitende vogeltjes in de vroege ochtend?

Maatvoering: Circa 4.38 x 3.90m  
 Vloerafwerking: Marmeren vloertegels  
 Wandafwerking: Behang  
 Plafondafwerking: Stucwerk

### SLAAPKAMER II

Deze kamer is momenteel in gebruik als werkkamer en ook deze is voorzien van inbouwkasten. Verder is er een wateraansluiting waardoor u de mogelijkheid heeft om een wastafel te plaatsen.

Maatvoering: Circa 3.79 x 3.49m  
 Vloerafwerking: Marmeren vloertegels  
 Wandafwerking: Behang  
 Plafondafwerking: Spuitwerk

### BADKAMER I

De geheel betegelde badkamer voorziet u in alle gemak. Naast een ligbad, is er ook een inloofdouche, dubbele wastafel, separaat toilet en een design radiator.

Maatvoering: Circa 10 m<sup>2</sup>  
 Vloerafwerking: Betegeld  
 Wandafwerking: Betegeld  
 Plafondafwerking: Stucwerk









## Indeling eerste verdieping

### OVERLOOP

De brede trapopgang brengt u op de overloop waar u aan weerszijden alle vertrekken kunt betreden. Aan de achterzijde zijn er twee dakkapellen geplaatst van circa 6 meter breed.

Maatvoering: Circa 10.36 x 1.17m

Vloerafwerking: Laminaat

Wandafwerking: Behang

Plafondafwerking: Stucwerk

### SLAAPKAMER III

De eerste slaapkamer op de verdieping is aan de rechterzijde gesitueerd over de volle diepte van de woning. Dankzij de grote dakkapel is er extra oppervlakte. Bergingen onder het schuine dak zorgen voor opbergruimte.

Maatvoering: Circa 7.33 x 3.45m

Vloerafwerking: Laminaat

Wandafwerking: Stucwerk

Plafondafwerking: Stucwerk

### SLAAPKAMER IV

Deze slaapkamer is aan de achterzijde gesitueerd en eveneens voorzien van een dakkapel en bergruimte onder het schuine dak.

Maatvoering: Circa 3.38 x 2.70m

Vloerafwerking: Laminaat

Wandafwerking: Stucwerk

Plafondafwerking: Spuitwerk

### SLAAPKAMER V

Deze slaapkamer is nagenoeg gelijk aan slaapkamer III en treft u aan de linkerzijde.

Maatvoering: Circa 7.33 x 3.29m

Vloerafwerking: Laminaat

Wandafwerking: Stucwerk

Plafondafwerking: Stucwerk

### BADKAMER II

In contrasterende tinten is de badkamer afgewerkt. U heeft de beschikking over een inloofdouche, waskom en een toilet.

Ook in deze badkamer heeft u het gemak van de grote dakkapel.

Maatvoering: Circa 2.66 x 2.84/3.49m

Vloerafwerking: Betegeld

Wandafwerking: Betegeld

Plafondafwerking: Spuitwerk

### BERGINEN

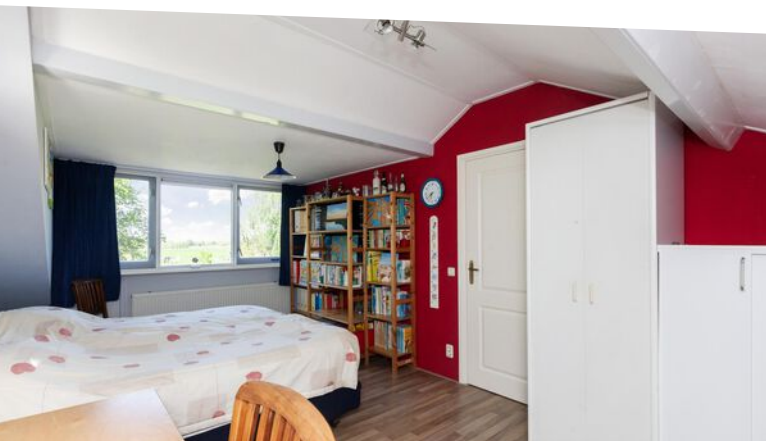
Er zijn een drietal inloopbergingen, bereikbaar vanaf de overloop. Berging I (circa 3.48 x 2.14m) treft u aan de achterzijde en hier hangt de mechanische ventilatie unit tezamen met de twee C.V.-ketels. De overige twee bergingen (beide circa 6 m²) zijn gelegen aan weerszijden van de vide.

Vloerafwerking: Vloerbedekking

Wandafwerking: Stucwerk

Plafondafwerking: Gips









## Rondom het landhuis

De perceeloppervlakte is 2840 m<sup>2</sup> en grotendeels voorzien van een frisgroen gazon. Laat de robot grasmaaier het werk doen! Direct achter de woning is een brede grindstrook met verschillende terrassen. De plantenborders schitteren met verrassende kleuren langs zitjes.

Aan de rechterzijde heeft u de vrijstaande garage van circa 7.27 x 4.02m welke onlangs is voorzien van een nieuwe motor in de elektrische deur. De garage biedt plaats aan uw auto. Tevens is er een grote vliering. Aan de voorzijde op het grindpad heeft u voldoende plek voor meerdere auto's. Er is zelfs een oplaadpaal (ter overname) voor elektrische auto's. Achter de garage is een overkapt gedeelte waar u eveneens tuingereedschap kunt opbergen.

In het grote gazon staan diverse fruitbomen zoals pruimen-, appel- en perenbomen. Loopt u verder door uw tuin komt u bij een beschut terras bij een houten berging (circa 2.77 x 2.28m). De tuin aan de zijzijde is in lijn met het gehele perceel en volwassen bomen geven u het ultieme gevoel van een royale buitenbeleving.

Kortom; het is op elk plekje genieten!

Wat zeker noemenswaardig is, is de ligging aan de Kromme Giessen. Kronkelend door het dorp kunt varend, suppend of misschien wel schaatsend in de wintermaanden zo een ronde maken.

Laat uw hart spreken en maak uw nieuwe thuis op een eigen eiland midden in de natuur!

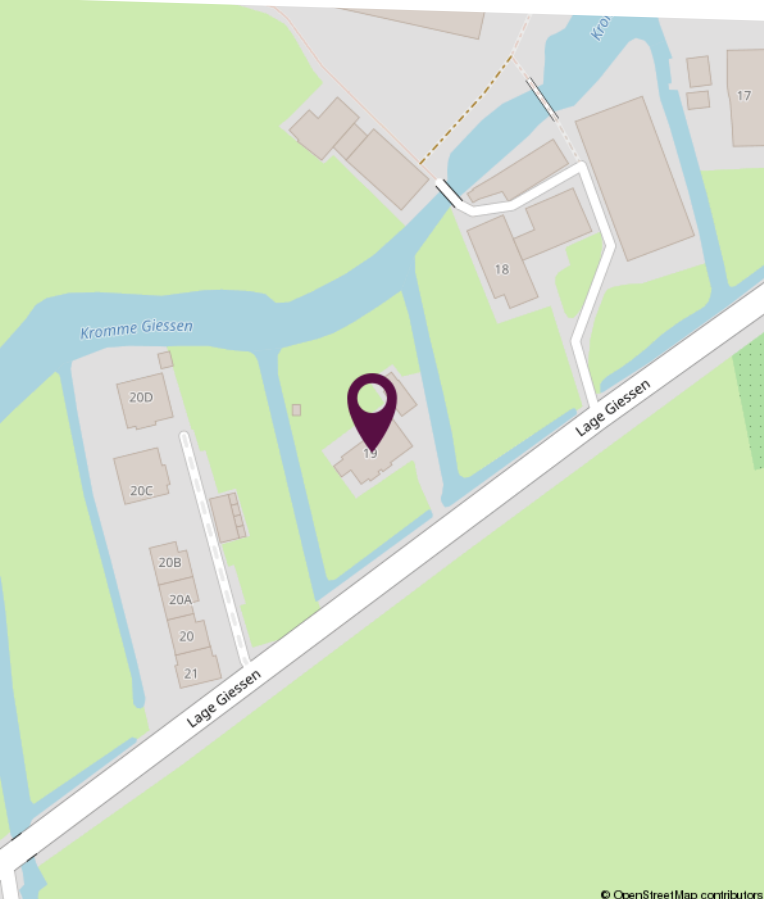
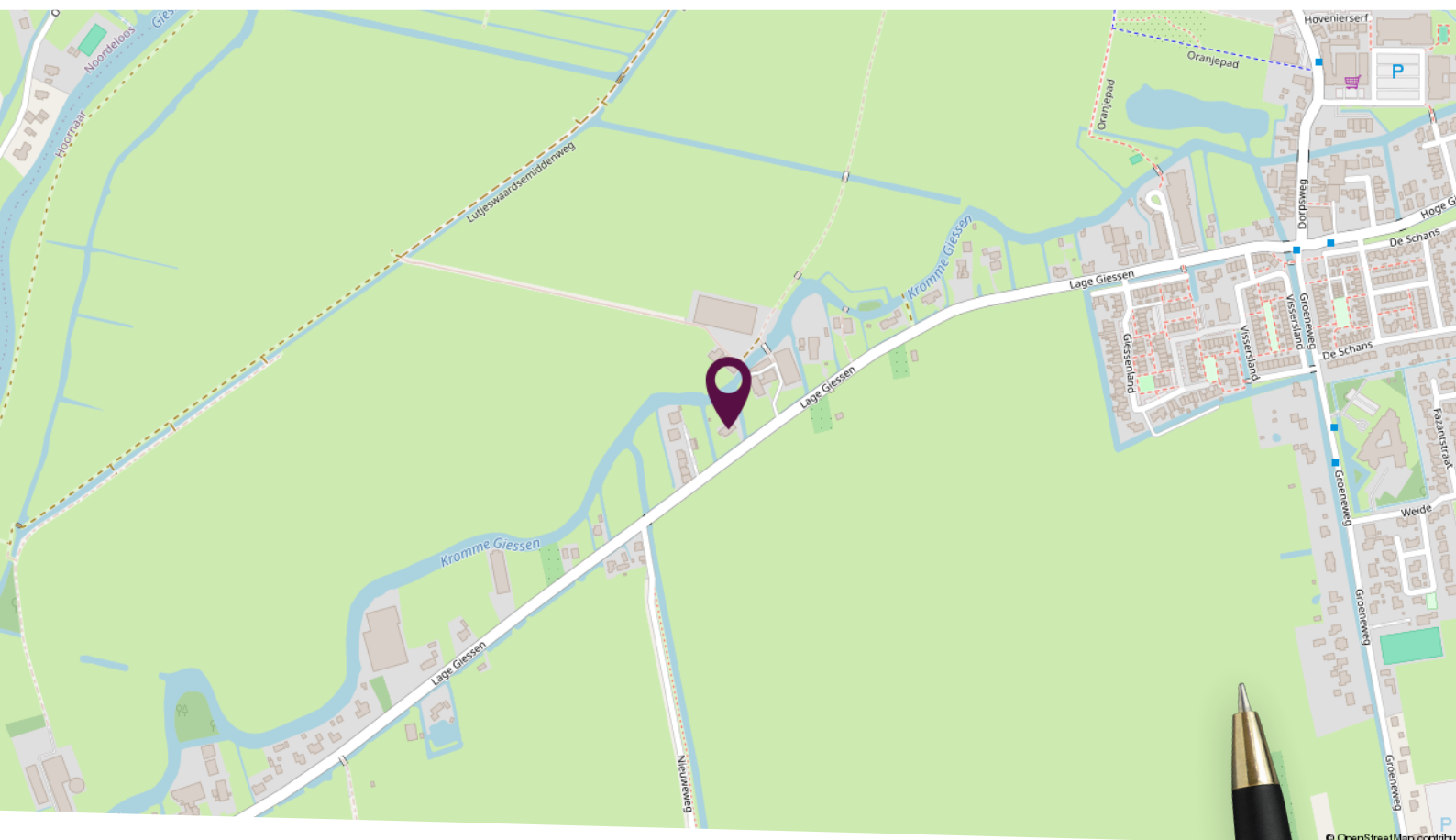
### ALGEMENE INFORMATIE

- In 2005 is er een grootschalige verbouwing geweest, onder architect, waarbij de woning gerenoveerd en gemoderniseerd is. Het aanzicht is gewijzigd door een aanpassing aan de entree, het plaatsen van dakkapellen en een aanbouw. Daarbij zijn ook de gevels gezandstraald en opnieuw gevoegd. Alle technische installaties zijn vernieuwd en up-to date gemaakt. Ook binnenshuis zijn indelingen gewijzigd.
- 27 zonnepanelen van 300 Wp liggen er op het pannendak van de woning en garage. Deze leveren voldoende elektriciteit voor normaal huishoudelijk gebruik plus elektrische auto, of een te plaatsen warmtepomp.
- De woning is volledig voorzien van vloer-, muur- en dakisolatie.
- De hardhouten kozijnen (behalve erker living, deze zijn van kunststof) zijn voorzien van HR++ beglazing.
- Er zijn twee C.V.-ketels waarvan de Nefit-ketel (2005) voor de begane grond gebruikt wordt en Radson Maxcom-ketel (1997) voor de eerste verdieping.









## Locatie op de kaart

Op een eigen eiland  
midden in de natuur!



# Plattegrond begane grond



Deze plattegronden zijn niet op schaal. De maatvoeringen kunnen afwijken van de werkelijkheid.



# Plattegrond eerste verdieping



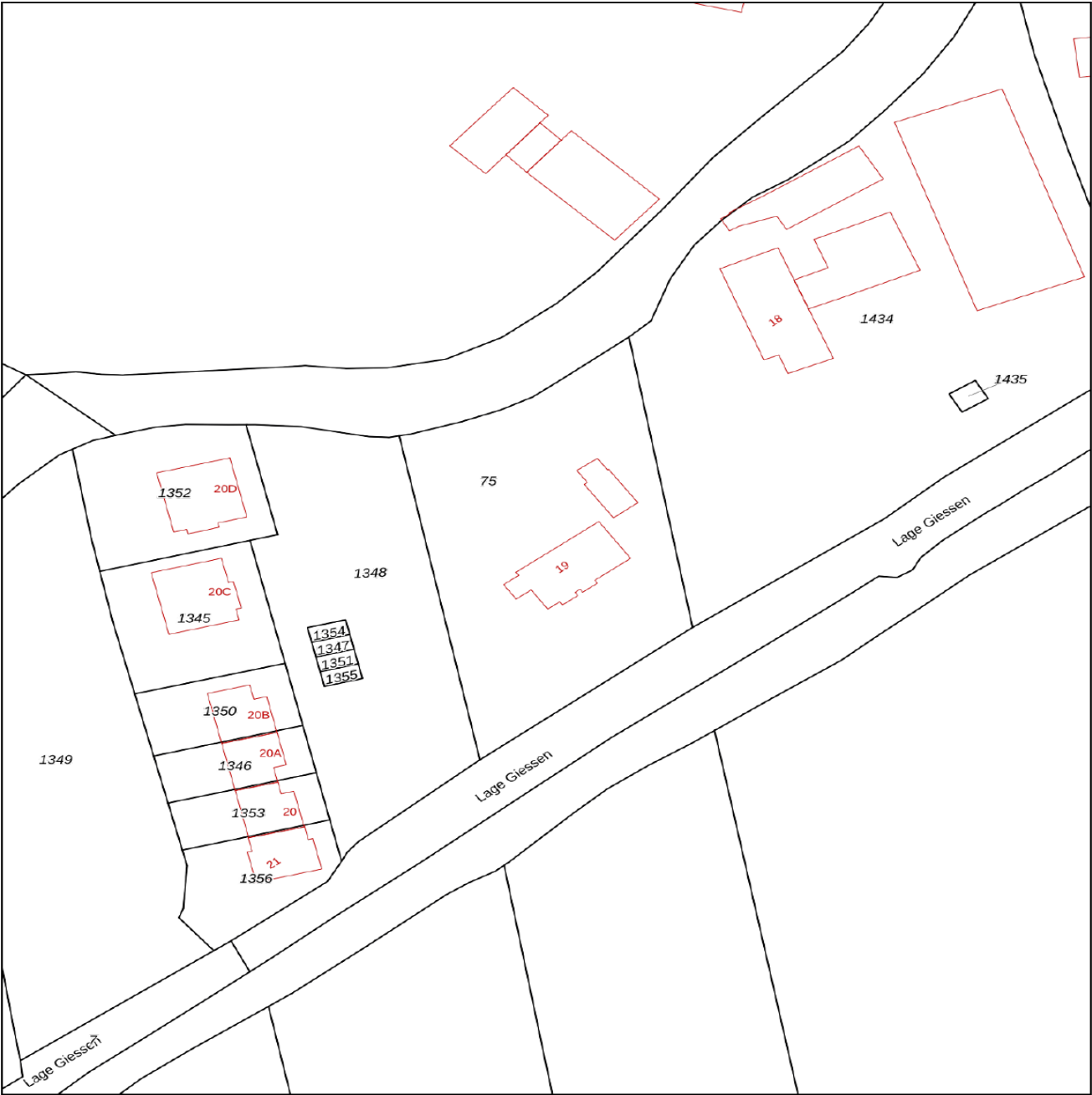
Deze plattegronden zijn niet op schaal. De maatvoeringen kunnen afwijken van de werkelijkheid.



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Lage Giessen 19



**12345**  
**25**

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 februari 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente    Hoornaar

Sectie                      B

Perceel                     75

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.

**kadaster**





# Lijst van zaken

| Omschrijving                             | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren       |               |          | X            |
| Designradiator(en)                       |               |          | X            |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   |               | X        |              |
| - losse (hang)lampen                     |               | X        |              |
|                                          |               |          |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |              |
| - Antieke garderobekast hal              |               |          | X            |
| - Spiegelkasten badkamer                 |               | X        |              |
|                                          |               |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - gordijnen                              |               | X        |              |
| - overgordijnen                          |               | X        |              |
| - vitrages                               |               | X        |              |
| - rolgordijnen                           |               |          | X            |
| - jaloezieën                             |               |          | X            |
| - (losse) horren/rolhorren               | X             |          |              |
| - Gordijnroedes keuken en kamer          |               | X        |              |
| - Gordijnen boven                        | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - laminaat                               | X             |          |              |
| - Marmeren vloer beneden                 | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Overig, te weten                         |               |          |              |
| - schilderij ophangstelsel               |               | X        |              |
| - Infraroodpaneel slaapkamer             |               |          | X            |
| - Slaapkamerkasten                       | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |



# Lijst van zaken

| Omschrijving                                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Keukenblok (met bovenkasten)                    | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten             |               |          |              |
| - kookplaat                                     | X             |          |              |
| - (gas)fornuis                                  | X             |          |              |
| - afzuigkap                                     | X             |          |              |
| - magnetron                                     |               | X        |              |
| - oven                                          | X             |          |              |
| - vriezer                                       |               | X        |              |
| - koel-vriescombinatie                          |               |          | X            |
| - vaatwasser                                    | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat                             |               | X        |              |
| - Rode bovenkastjes kunnen, indien gewenst, mee | X             |          |              |
|                                                 |               |          |              |
| Keukenaccessoires, te weten                     |               |          |              |
| - Grote tulpenschilderijden                     | X             |          |              |
|                                                 |               |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                  |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren               |               |          |              |
| - toilet                                        | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                               |               | X        |              |
| - toiletborstel(houder)                         |               | X        |              |
| - fontein                                       | X             |          |              |
|                                                 |               |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren             |               |          |              |
| - ligbad                                        | X             |          |              |
| - douche (cabine/scherf)                        | X             |          |              |
| - wastafel                                      | X             |          |              |
| - toiletkast                                    |               | X        |              |
| - toilet                                        | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                               |               | X        |              |
| - toiletborstel(houder)                         |               | X        |              |
| - Linnenkast in badkamer                        |               | X        |              |
| - Handdoekenradiator                            |               |          | X            |

# Lijst van zaken

| Omschrijving                                                       | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus                                                         | X             |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      | X             |          |              |
| Alarminstallatie                                                   |               |          | X            |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | X             |          |              |
| Rookmelders                                                        | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                  | X             |          |              |
| Screens                                                            |               |          | X            |
| Rolluiken                                                          |               |          | X            |
| Zonwering buiten                                                   |               |          | X            |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X             |          |              |
| Waterslot wasautomaat                                              |               | X        |              |
| Zonnepanelen                                                       | X             |          |              |
| Oplaadpunt elektrische auto                                        |               |          | X            |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie                                                   | X             |          |              |
| - 2e CV ketel                                                      | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                           |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | X             |          |              |
| Beplanting                                                         | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                             |               |          |              |
| Buitenverlichting                                                  | X             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                         | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                                            |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                                             | X             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                                | X             |          |              |
| Rekken gaan mee                                                    |               | X        |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Tuin - Overig</b>                                               |               |          |              |



# Lijst van zaken

| Omschrijving                                           | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Overige tuin, te weten                                 |               |          |              |
| - (sier)hek                                            | X             |          |              |
| - vlaggenmast(houder)                                  | X             |          |              |
| - Gedeelte van de tuinsets                             |               |          | X            |
| - Gedeelte van het tuingereedschap, zoals robotmaaiers |               |          | X            |



# Slimr<sup>®</sup> is dé onafhankelijke hypotheekadviseur van Nederland.

Wij vinden dat iedereen de beste hypotheek verdient. Dat lijkt ons niet meer dan logisch. Het gaat tenslotte om veel geld en ieder huis en situatie is anders. Met ons advies helpen we jou aan de beste hypotheek – dat is Slimr<sup>®</sup>.

## Een hypotheek afsluiten kan Slimr<sup>®</sup>

Wij hebben geen dure kantoren, maar werken met adviseurs door heel Nederland. Dit scheelt jou direct in de kosten. We bieden jou altijd het beste (onafhankelijk) advies, een vaste lage prijs en persoonlijke begeleiding. Zo zorgen we ervoor dat jij een hypotheek afsluit die perfect bij jou past. En, uiteraard nemen we alle tijd om jou alles uit te leggen.

## De voordelen van Slimr<sup>®</sup>:

- Altijd persoonlijk advies
- Slimme, gecertificeerde adviseurs
- 100% onafhankelijk
- Wij vergelijken alle aanbieders

Ook een goed en Slimr<sup>®</sup>  
hypotheekadvies aanvragen?

Meld je aan via onze website  
[slimrhypotheekadvies.nl](https://slimrhypotheekadvies.nl)





# Persoonlijk in wonen



**LAMPER & VAN VLIET**  
WONINGMAKELAARS

Buitendams 40 - Hardinxveld Giessendam

Gieterijstraat 93 - Ridderkerk

Dam 79 - Alblasserdam (etalagepunt)

info@lvmakelaars.nl  
088 - 618 00 00

De gegevens in deze brochure zijn bedoeld om u een algemene indruk te verschaffen van de woning. Hoewel deze informatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving en/of tekeningen staan. Noch de verkoper, noch Lamper & Van Vliet Woningmakelaars aanvaardt in dit geval enige aansprakelijkheid. Omdat veel gegevens vaak mondeling of via informatie van derden zijn verkregen, staat Lamper & Van Vliet Woningmakelaars niet in voor de juistheid en volledigheid van de door ons aangeboden informatie (maatvoering, jaartallen e.d.). Aan de informatie en de tekeningen in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.