

Te koop



Vraagprijs
€ 365.000,- k.k.

Vissersland 32
4223 NP Hoornaar

**Stuij &
van Dijk**
makelaardij

Oplevering

In overleg

Bouwjaar

1964

Energie label

C





Een introductie

Deze tussenwoning met verhoogde nok is centraal gelegen in de dorpskern van Hoornaar, met aan de voorzijde uitzicht op groen en water en aan de achterzijde een binnenplaats met speeltuin. Een fijne ligging dus!

Met drie slaapkamers op de eerste etage en een royale vierde kamer op 2de etage biedt deze woning volop leefruimte. De begane grond beschikt over een heerlijke doorzonwoonkamer met een open keuken en is vrijwel volledig voorzien van onderhoudsarme kunststof kozijnen. Hiernaast is de woning rondom van rolluiken voorzien en zijn de vloeren met een mooie laminaatvloer doorgelegd.

Dankzij de centrale ligging bevinden voorzieningen als scholen, sportverenigingen en een supermarkt zich op loopafstand. Tegelijkertijd ligt op slechts een steenworp afstand het uitgestrekte polderlandschap, waar je kunt genieten van rust, ruimte en weidse vergezichten.

Kortom, of je nu je eerste stap op de woningmarkt zet of toe bent aan een volgende fase, deze woning kan precies zijn wat je zoekt. We verwelkomen je graag binnenkort voor een bezichtiging!



Alle kenmerken

Het onroerend goed

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Kadastrale gegevens	Hoornaar sectie B nummer 526
Bouwjaar	1964
Aantal woonlagen	3
Type dak	Zadeldak bedekt met pannen
Ligging	Gelegen aan een rustige ventweg.

Oppervlaktes

Perceeloppervlakte	124 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	94 m ²
Inhoud	310 m ³
Externe bergruimte	8,5 m ²

Indeling

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4 slaapkamers
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 1 toilet

Buitenvoorzieningen

Voorzien van een tuin?	Ja, voortuin en achtertuin. Deze laatste is gelegen op het westen voorzien van een vrijstaande stenen berging en een achterom.
Parkeergelegenheid	Voldoende openbare parkeermogelijkheden in de nabijheid.

Isolerende voorzieningen

Isolatievormen	Dakisolatie, dubbel glas.
Energie label met geldigheid tot datum	C, geldig tot 13 juni 2035

Installaties

CV-ketel Valliant (2016)

Overige voorzieningen / uitrusting

Mechanische ventilatie, rolluiken, zonnescherm



De begane grond

Entree / hal

Via een overdekte entree toegang tot de hal voorzien van de toiletruimte, de meterkast, de garderoberuimte, een trapkast en de trapopgang.

Toiletruimte

De geheel betegelde toiletruimte is voorzien van een staand toilet.

Woonkamer

De doorzonwoonkamer biedt aan de voorzijde een mooi uitzicht op het watertje. Aan de achterzijde bevindt zich het eetgedeelte. De woonkamer staat in open verbinding met de keuken en is zowel aan de voor- als achterzijde uitgerust met elektrische rolluiken.

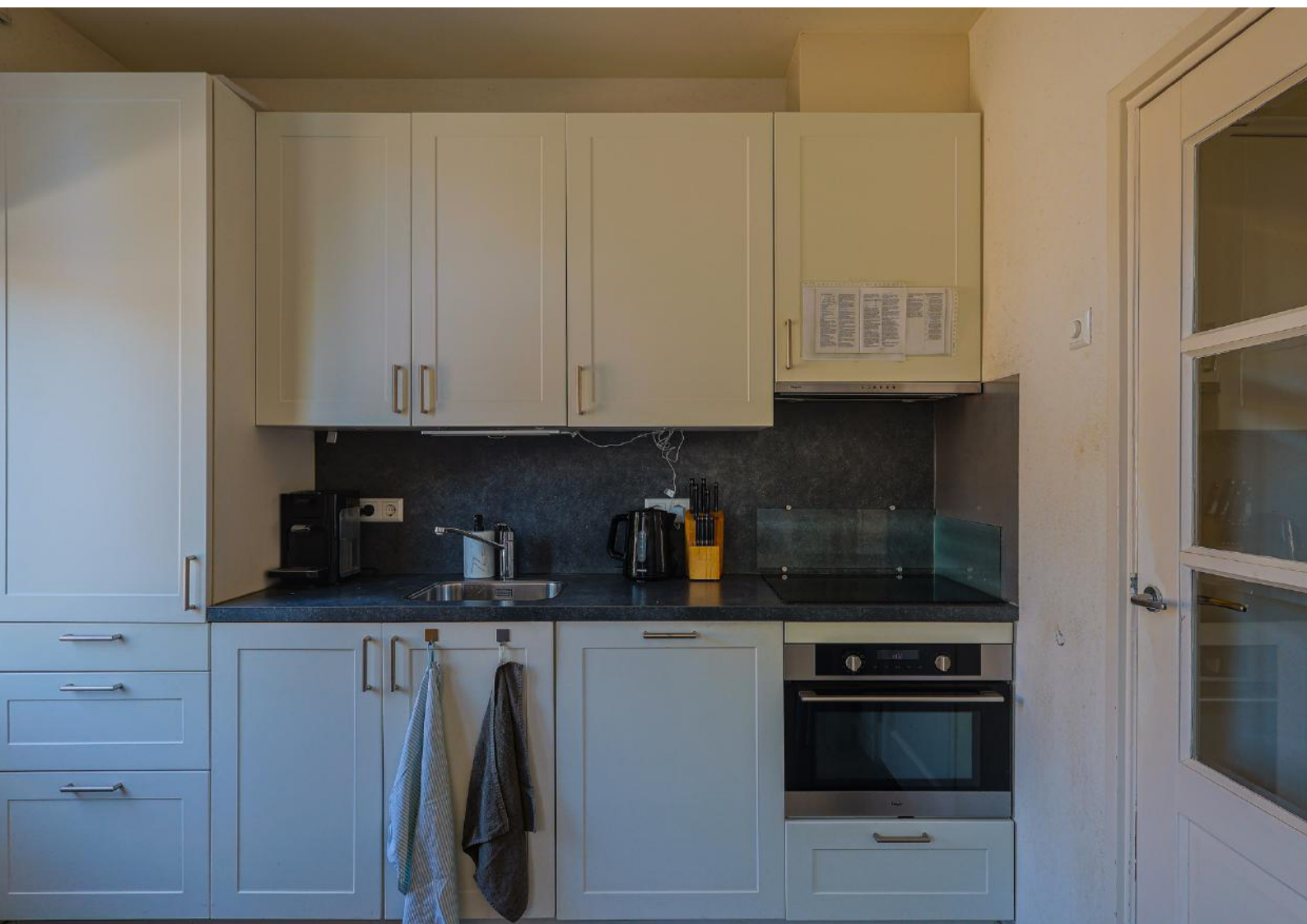
Open keuken

In 2002 is de muur naar de keuken doorgebroken. Deze is in 2016 vernieuwd en voorzien van onder meer een kookplaat, rvs-spoelbak, vaatwasser, combi-oven, diverse bergkasten en een ruime koelkast. Vanuit de keuken directe toegang tot de op het westen gelegen achtertuin.











De etages

Overloop

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de trapopgang.

Badkamer

De badkamer is uitgerust met een inloopdouche, wandcloset en wastafel.

Slaapkamer I t/m III

De drie slaapkamers op deze etage zijn alle uitgerust met een vaste kast en elektrische rolluiken. De slaapkamer aan de voorzijde biedt een prettig uitzicht over de groene omgeving.

Voorzolder

Doordat de woning in 2011 is voorzien van een dakopbouw met rolluiken is er een volwaardige slaapkamer en een riante voorzolder gecreëerd. De voorzolder beschikt over de cv-installatie, wasmachine-drogeraansluiting en bergruimte achter het knieschot.

Slaapkamer IV

De royale vierde slaapkamer met dakopbouw beschikt over bergruimte achter de knieschotten en een praktische vaste kast.











Tuin en algemeen

Voortuin

De omheinde voortuin ligt op het oosten en is grotendeels bestraat, met aan de voorzijde een grindborder.

Achtertuin

Ook de achtertuin is vrijwel volledig bestraat en gunstig gelegen op het overwegend zonnige westen. Dankzij het gevelbrede zonnescherm kun je hier zowel in de zon als in de schaduw aangenaam vertoeven. Achterin de tuin staat een vrijstaande berging. De tuin is volledig omheind met een schutting en voorzien van een poort welke uitkomt op de achtergelegen binnenplaats met speeltuin.

ALGEMEEN

- In 2016 zijn op de begane grond nieuwe leidingen aangelegd en zijn verschillende stopcontacten vernieuwd.
- De meterkast bestaat uit 8 groepen en 2 aardlekschakelaars.
- Vrijwel de gehele woning beschikt over HR ++ glas.
- De woning is rondom voorzien van rolluiken.
- De muurdoorbraak voor de open keuken heeft in 2002 plaatsgevonden in 2011 is de dakopbouw geplaatst.











Plattegronden begane grond

2D

Deze plattegrond is met de meest mogelijke zorg samengesteld en op locatie ingemeten. De aankleding en inrichting dienen ter indicatie en zijn deels gebaseerd op de huidige situatie en deels fictief.

Via de website van de woning bestaat de mogelijkheid om de aankleding en inrichting naar eigen smaak aan te passen. Aan de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Voor onduidelijkheden kunt u uiteraard altijd contact met ons opnemen.



3D Noordoost gericht



3D Zuidwest gericht

Plattegronden 1ste etage

2D

Deze plattegrond is met de meest mogelijke zorg samengesteld en op locatie ingemeten. De aankleding en inrichting dienen ter indicatie en zijn deels gebaseerd op de huidige situatie en deels fictief.

Via de website van de woning bestaat de mogelijkheid om de aankleding en inrichting naar eigen smaak aan te passen. Aan de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Voor onduidelijkheden kunt u uiteraard altijd contact met ons opnemen.



3D Noordoost gericht



3D Zuidwest gericht

Plattegronden 2de etage

2D

Deze plattegrond is met de meest mogelijke zorg samengesteld en op locatie ingemeten. De aankleding en inrichting dienen ter indicatie en zijn deels gebaseerd op de huidige situatie en deels fictief.

Via de website van de woning bestaat de mogelijkheid om de aankleding en inrichting naar eigen smaak aan te passen. Aan de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Voor onduidelijkheden kunt u uiteraard altijd contact met ons opnemen.



3D Noordoost gericht



3D Zuidwest gericht

Plattegrond situatie



Afwerking en kenmerken

BEGANE GROND

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Hal / entree	Plavuizen	Spagtelputz	Stucwerk	– Meterkast – Garderoberuimte
Toiletruimte	Plavuizen	Wandtegels	Sauswerk	– Staand toilet
Woonkamer	Laminaat	Vliesbehang	Stucwerk met inbouwspots	– Rolliiken
Keuken	Laminaat	Spagtelputz	Sauswerk	– Afzuigkap – Vaatwasmachine – Combi-oven/combimagnetron

1^{STE} ETAGE

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Overloop	Laminaat	Vliesbehang	Sauswerk	
Badkamer	Plavuizen	Wandtegels	Sauswerk	– Inloepdouche – Wastafel – Handdoekenkast
Slaapkamer I	Laminaat	Vliesbehang	Sauswerk	– Vaste kast – Rolliiken
Slaapkamer II	Laminaat	Vliesbehang	Sauswerk	– Vaste kast – Rolliiken
Slaapkamer III	Laminaat	Vliesbehang	Sauswerk	– Vaste kast – Rolliiken

2^{DE} ETAGE

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Voorzolder	Laminaat	Vliesbehang	Sauswerk	– CV-installatie – Wasmachine aansluiting – Rolliiken
Slaapkamer IV	Laminaat	Vliesbehang	Sauswerk met inbouwspots	– Berging achter knieschotten – Rolliiken

Lijst van zaken



Verlichting binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Inbouwspots / dimmers	✓		
▪ Losse (hang)lampen (waaier en plafonniere)		✓	
Raamdecoratie / zonwering binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Gordijnen / rolgordijnen	✓		
▪ (Losse) horren/rolhorren	✓		
Vloerdecoratie binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Laminaat	✓		
▪ Plavuizen	✓		
Diverse binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Spiegelwanden	✓		
Keuken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Keukenblok incl. bovenkasten	✓		
▪ Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
– Kookplaat	✓		
– Afzuigkap	✓		
– Combi-oven/combimagnetron	✓		
– Koelkast schuur		✓	
– Vriezer schuur		✓	
– Vaatwasmachine	✓		
Sanitaire voorzieningen - Toiletruimte	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Toilet incl. rol- en borstelhouder	✓		
Sanitaire voorzieningen – Badkamer / sauna	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Douche (cabine/scherf)	✓		
▪ Wastafel	✓		
▪ Handdoekenkast	✓		
Exterieur / Installaties / Veiligheid / Energiebesparing	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Designradiator(en)	✓		
▪ CV-installatie	✓		
▪ Rookmelders	✓		
▪ (Klok)thermostaat	✓		
▪ Brievenbus en voordeurbel		✓	
▪ Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
▪ Veiligheidsschakelaar wasautomaat	✓		
▪ Waterslot wasautomaat	✓		
▪ Rolluiken	✓		
▪ Zonwering buiten	✓		
Tuin en/of balkon	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Aanleg / bestrating	✓		
▪ Beplanting		✓	
▪ Buitenverlichting	✓		
▪ Losse tuinverlichting		✓	
▪ Tuinhuis / buitenberging	✓		
▪ Kasten / werkbank in tuinhuis / buitenberging		✓	
▪ (Sier)hek	✓		
▪ Vlaggenmasthouder	✓		

Welkom in Molenlanden!

De rust van het buitenleven en tegelijkertijd genieten van alle faciliteiten die een dorp te bieden heeft. Zo kan wonen in de Molenlanden misschien wel het best worden omschreven. De bijzondere ligging in de Alblasserwaard, omringt door rivieren de Lek, de Graafstroom en de Alblas middenin een groen polderlandschap, maakt dit een fraaie woonomgeving.

De gemeente Molenlanden is recent ontstaan vanuit een fusie tussen gemeenten Molenwaard en Giessenlanden. Tot de innovatieve plattelandsgemeente behoren maar liefst twintig karakteristieke plaatsen die allen over een uniek polderachtig uitzicht beschikken.

Van het moderne Nieuw-Lekkerland met haar nieuwbouwwijken tot het authentieke Bleskensgraaf en Oud-Alblas. De praktische faciliteiten verschillen sterk per woonplaats en lopen uiteen qua diversiteit.

Nieuw-Lekkerland is één van de grotere plaatsen in de Molenlanden. Het dorp ligt onderaan een dijk, wat zorgt voor een idyllisch en heel eigen karakter. Oorspronkelijk bestond het dorp uit twee woonwijken: Dorp en Middelweg. Deze wijken lagen zo'n twee kilometer uit elkaar. Inmiddels is er zoveel bijgebouwd in het zogenaamde Middengebied, dat beide wijken nu praktisch met elkaar zijn verbonden.

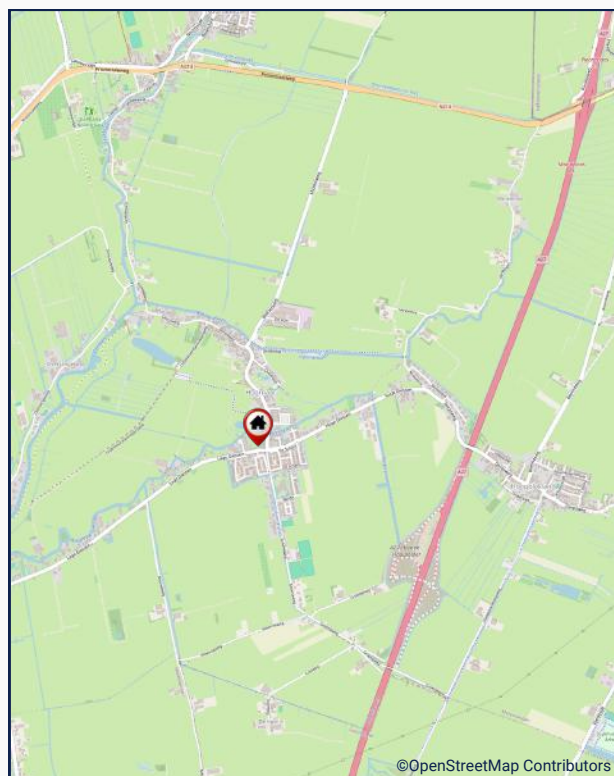
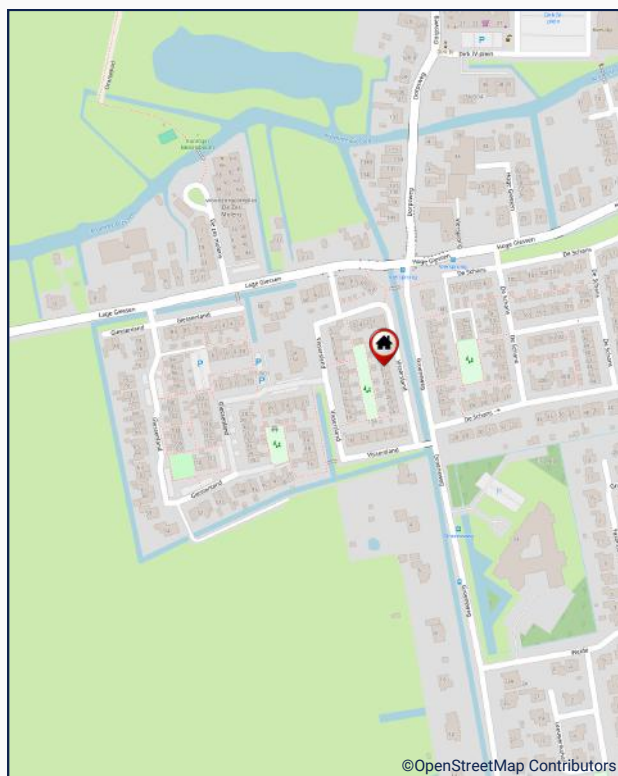
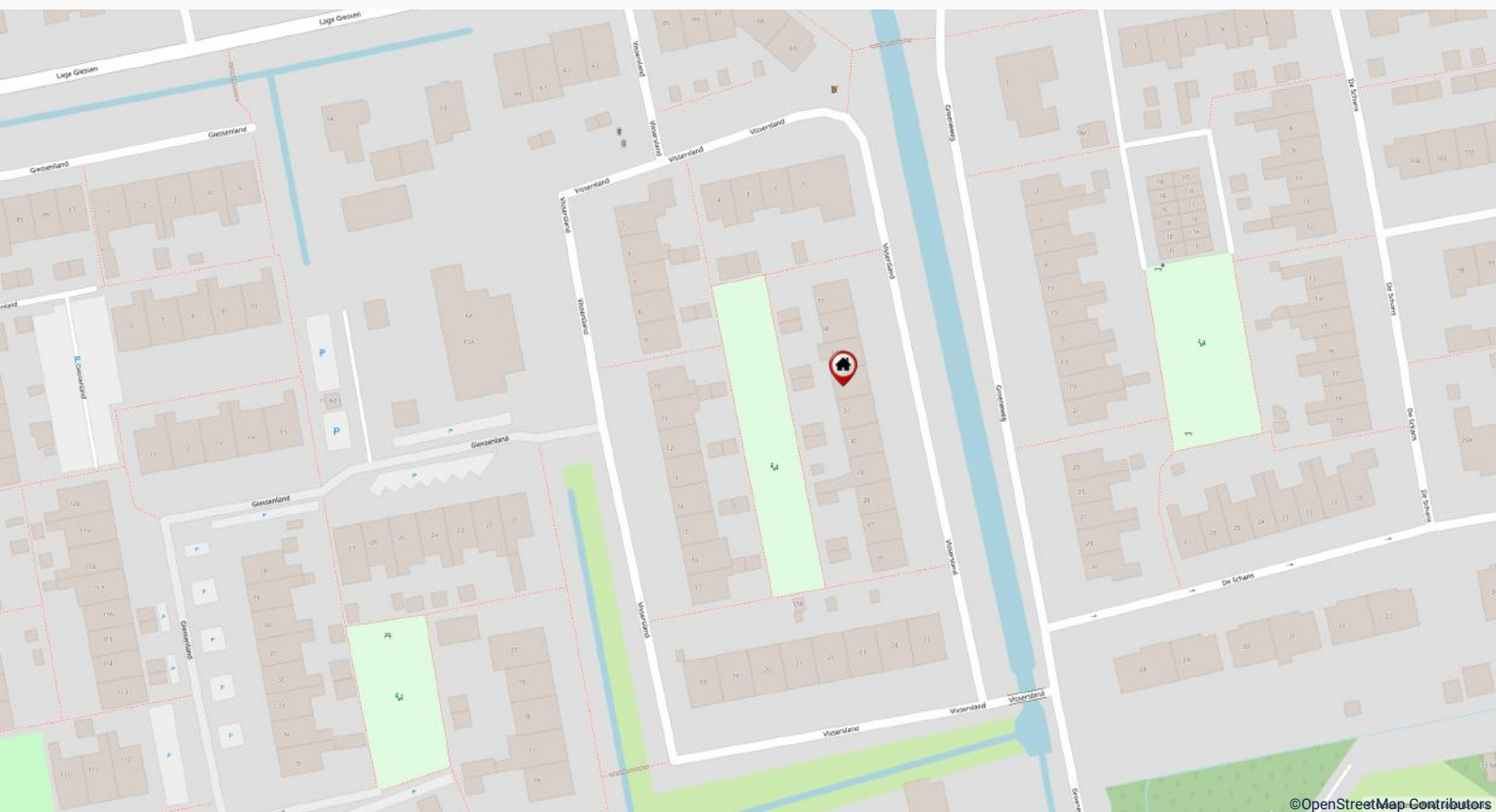


Extra bijzonder is het molengebied van Kinderdijk, dat deel uit maakt van Nieuw-Lekkerland. Kinderdijk bevindt zich op het punt waar de rivieren de Noord en de Lek samenkomen. De kern heeft wereldwijde bekendheid vanwege de 19 molens die sinds 1997 op de UNESCO Werelderfgoedlijst staan. Kinderdijk heette vroeger Elshout. Het bekendste verhaal over het ontstaan van de naam Kinderdijk gaat terug naar de Sint Elisabethsvloed in 1421. Nadat de storm geluud was dreef op de rivier een wiegje met een kat die het in evenwicht probeerde te houden. Eenmaal op de dijk bleek er een baby in te liggen die de ramp slapend en droog overleefd had.

Een sterke verbindende factor tussen al deze woonplaatsen is de ligging aan het water. Huur een bootje om heerlijk op te genieten van het mooie weer of neem een verfrissende duik in de Alblas. Ga je liever actief aan de slag bij één van de tientallen sportverenigingen?

Op het gebied van recreatie zijn de mogelijkheden in de Molenlanden eindeloos. Ook de horeca is sterk vertegenwoordigd met verschillende sfeervolle (sterren-) restaurants, heerlijke terrassen aan het water en gezellige kroegen waar tot in de late uurtjes kan worden geborrel.

Woont u binnenkort hier?



Kadastrale Kaart



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Hoornaar

B

526

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 juni 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Deze woning heeft uw interesse gewekt?

Namens de verkoper(s) bedanken wij u hartelijk voor uw interesse in de woning. Deze brochure is met veel aandacht samengesteld. Ondanks deze zorg kan de informatie echter afwijken van de werkelijkheid. Wij adviseren u dan ook om zelf onderzoek te verrichten; u kunt hiervoor ook een externe adviseur inschakelen. Hieronder vindt u een aantal zaken en stappen die worden doorlopen, mocht deze woning uw interesse hebben gewekt.

Bezichtiging

Natuurlijk is het mogelijk om deze woning ook van binnen te bekijken. Een bezichtiging is altijd vrijblijvend en verplicht u tot niets. Tijdens de bezichtiging is er een makelaar aanwezig; u kunt hiervoor een afspraak maken met Makelaardij Stuij & van Dijk. De makelaar zal u op het afgesproken tijdstip bij de woning ontmoeten en u voldoende ruimte en tijd geven om rond te kijken en al uw vragen te beantwoorden. Mocht u geen interesse meer hebben dan is dat uiteraard geen probleem; de makelaar is benieuwd naar de reden om dit aan de verkopende partij door te geven. Indien u wel interesse heeft, worden er in overleg verdere stappen ondernomen.

Bieden

Voordat u een bod uitbrengt, is het raadzaam om alle relevante aspecten van de woning grondig te begrijpen. Dit omvat zaken zoals de opleverdatum, de roerende zaken die u kunt overnemen en de ontbindende voorwaarden. U kunt uw bod indienen bij Makelaardij Stuij & van Dijk, zowel mondeling als per e-mail óf via het online biedplatform van de woning.

Koop

Gefeliciteerd als u tot overeenstemming bent gekomen! De makelaar vraagt u voor het opstellen van de koopovereenkomst om een aantal persoonlijke gegevens. De koopovereenkomst wordt opgesteld volgens het model dat door onder meer de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis en de VBO is vastgesteld. Een eerlijke en duidelijke koopovereenkomst dus, waarin ook uw belangen als koper behartigd worden. Wanneer alles akkoord is, wordt er een tekenafpraak ingepland.

Hypotheek

Over het algemeen heeft een koper een hypotheek nodig voor de aanschaf van een nieuwe woning. Een goede financiering speelt hierbij een belangrijke rol. Ons kantoor kan zorgen voor een kosteloos, geheel onafhankelijk advies en informeert u graag hierover. Zelfs indien u al een hypotheekofferte heeft, kan één van onze hypotheekadviseurs u graag een 'second opinion' geven.



Hoe verder? en veelgestelde vragen

Van koopovereenkomst tot de notariële overdracht

In de koopovereenkomst wordt een datum vastgelegd wanneer de notariële overdracht van het onroerend goed plaats zal vinden, de zgn. opleverdag. Met andere woorden houdt dit in dat op de opleverdag hetgeen u heeft aangekocht zowel juridisch als feitelijk uw eigendom wordt.

Juridisch: de eigendomsoverdracht vindt plaats bij de notaris, waar u de akte van levering ondertekent. Deze akte wordt daarna geregistreerd bij het Kadaster en fungeert als uw bewijs van eigendom.

Feitelijk: de overdracht van de sleutels gebeurt meestal gelijktijdig met het ondertekenen van de akte van levering bij de notaris.

Vlak voordat de eigendomsoverdracht bij de notaris plaatsvindt, spreekt de makelaar van Stuij & van Dijk met u bij de woning af voor de eindinspectie.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper zal graag willen weten of er meer belangstelling is. Het eerste bod hoeft niet het beste bod te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat de woning 'onder bod' is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u óók een bod wenst uit te brengen.

Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Nee, de vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Dus als u de vraagprijs biedt doet u een bod. De verkoper kan vervolgens beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.



Veelgestelde vragen

Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Een koop komt alleen tot stand wanneer de verkopende partij het bod accepteert. Als de verkoper een tegenbod doet dat afwijkt van het eerder gedane bod, vervalt het eerdere bod van de verkoper. Dit betekent dat zelfs als de partijen tijdens het biedingsproces dichterbij elkaar komen, de verkoper plotseling kan besluiten zijn tegenbod te verhogen, terwijl de koper tevens zijn bod kan verlagen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat is toegestaan. Eén van de partijen heeft het recht om de onderhandeling te beëindigen. Soms zijn er zoveel geïnteresseerden dat het lastig is om te bepalen wie de beste koper is. In zo'n situatie kan de verkopende makelaar, uiteraard in overleg met de verkoper, besluiten om de huidige onderhandeling stop te zetten en de biedprocedure aan te passen. Het is belangrijk dat hij eerst eventuele toezeggingen nakomt. De makelaar kan bijvoorbeeld kiezen voor een inschrijvingsprocedure, waarbij alle bidders gelijke kansen hebben om het hoogste bod uit te brengen. Vraag onze makelaar naar de te volgen procedure.

Als de verkoper mijn bod accepteert heb ik dan definitief overeenstemming?

De Nederlandse wet stelt een schriftelijkheidsvereiste voor bij overeenkomsten met betrekking tot registergoederen. Dit betekent dat de verkoper pas na het ondertekenen van de koopovereenkomst gebonden is aan de afspraken die in deze overeenkomst zijn gemaakt.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopend makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is.

Disclaimer:

Deze verkoopbrochure, evenals de informatie, beschrijvingen en plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld. Er kunnen echter geen rechten aan de inhoud worden ontleend. Voor eventuele vragen of onduidelijkheden kunt u uiteraard altijd contact opnemen met makelaardij Stuij & Van Dijk.

Gewoon alles onder één dak.

van Dijk
VERZEKERINGEN
EN HYPOTHEKEN

www.vandijkverzekerings.nl
www.stuijenvandijk.nl



- Aankoopbegeleiding
- Verkoopbemiddeling
- Taxaties
- Hypotheken
- Verzekeringen
- Belastingaangiften

**Voor een helder
en compleet
advies.**

**Stuij &
van Dijk**
makelaardij

van Dijk
verzekerings en hypotheek