OVERDUIN
MAKELAARDIJ

De Schans 90

4223 NW HOORNAAR

Vraagprijs € 365.000 k.k.









0184 65 4010

www.overduinmakelaardij.nl



Kenmerken van de woning

Type	Tussenwoning
Woonoppervlakte	100 m²
Perceeloppervlakte	149 m²
Inhoud	310 m³
Bouwjaar	1970
Tuin	Achtertuin op het zonnige zuidwesten, kindvriendelijke ligging
Berging	Grote stenen berging van 14 m2
Verwarming	CV-combiketel Intergas HR CW5, 2020
Isolatie	Dakisolatie, HR++ glas
	Energielabel C

Tussenwoning uit 1970 met lichte doorzon woonkamer, open keuken, totaal 4 slaapkamers, keurige badkamer met toilet, inloopdouche en wastafelmeubel, voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas, zonnige achtertuin op het zuidwesten met grote stenen berging en overkapping, rustig gelegen in kindvriendelijke buurt

De Schans 90 in Hoornaar is een hele mooie kans voor de starter op de woningmarkt. De huidige eigenaren hebben de woning gekocht in 2023 en hier altijd met heel veel plezier gewoond. De vorige eigenaren hebben forse investeringen gedaan zoals de kunststof kozijnen geweest met HR++ glas, zowel op de begane grond als 1e Verdieping. Tevens is de keuken vernieuwd en er is een nieuwe badkamer geplaatst omstreeks 2012. Verder is er in 2020 nog een nieuwe hoog rendement CV-ketel geplaatst. Voornoemde zijn grote investeringen die jij als koper niet meer hoeft te doen!

De woning is traditioneel ingedeeld met een doorzon woonkamer, waarbij een open keuken is gerealiseerd, met deur naar achtertuin. Op de 1e Verdieping zijn 3 slaapkamers aanwezig en een ruime badkamer. Een vaste trap biedt toegang tot de zolderverdieping met een nokhoogte van 2,06 m, met voorzolder en opstelling CV-ketel, wasmachine / droger, aansluitend de 4e slaapkamer met 2 dakramen aan de achterzijde.

Zonliefhebbers opgelet, want de achtertuin is gelegen op het zonnige zuidwesten! De achtertuin heeft een afmeting van circa 7,25 m diep (tot de berging) x 6,00 m breed. Verder voorzien van een grote stenen berging met een afmeting van 2,92 x 4,76 = 14 m². Verder heb je bij de poort een overkapping naar de achtergelegen brandgang / achterom.

Kortom: een betaalbare en leuke starterswoning in het gewilde dorp Hoornaar. Neem contact met ons op voor een bezichtiging!

BEGANE GROND

Entree / hal
-Hal
-Meterkast
-Trapkast
-Trapopgang
-Toilet

Woonkamer – circa 26 m²
-Lichte doorzon woonkamer
-Laminaatvloer (oude tegelvloer ligt er nog onder)
-Gesausde wanden en plafonds
-Zithoek voorzijde / eethoek achterzijde nabij open keuken

Keuken – circa 7 m²
-In het verleden is een open keuken gerealiseerd
-Keuken 2002
-Koel-/vriescombinatie
-Vaatwasser
-5-pitsgasfornuis met oven (vernieuwd in 2023) en RVS afzuigschouw
-Composiet aanrechtblad
-Diverse onder- en bovenkastjes
-Tegelvloer loopt door vanuit de woonkamer
-Deur naar achtertuin

1E VERDIEPING

Slaapkamer I – circa 12 m²
-Voorzijde

Slaapkamer II – circa 13 m²
-Achterzijde
-Hoofdslaapkamer

Slaapkamer III – circa 7 m²
-Achterzijde
-Vaste kast

Badkamer – circa 5 m²
-Volledig vernieuwd en gemoderniseerd in 2012
-Grote inloopdouche met regendouche, handdouche en thermostaatkranen
-Toilet
-Wastafelmeubel
-Designradiator
-Raam voor ventilatie

ZOLDER

Voorzolder – circa 5 m²
-Vaste trap naar zolder
-Nokhoogte circa 2,06 m
-Opstelling CV-ketel, wasmachine / droger
-Dakraam achterzijde
-Bergruimte onder de schuine kap

Slaapkamer IV – circa 7 m²
-Ruime slaapkamer
-2 dakramen achterzijde
-Bergruimte onder de schuine kap

TUIN

-Kavel van 149 m² / kadaster Hoornaar B 443
-Achtertuin gelegen op het zonnige zuidwesten
-Keurig aangelegde voor- en achtertuin
-Achtertuin afmeting van 7,25 m diep (tot de berging) x 6,00 m breed.
-Grote stenen berging met een afmeting van 2,92 x 4,76 = 14 m²
-Het dak van de berging is vervangen en voorzien van golfplaten (géén asbest), met 2 lichtkoepels
-Bij de poort een overkapping naar de achtergelegen brandgang / achterom
-In de achtertuin ligt nog een olietank (gesaneerd en niet meer in gebruik), er is géén KIWA certificaat
-Zonnescherm achterzijde
-Rustig gelegen in kindvriendelijke buurt

BOUWAARD / KENMERKEN

-Bouwjaar 1970
-Traditioneel gebouwd
-Woning is onderheid
-Vloeren: betonvloer begane grond, verdiepingsvloeren houten balklaag
-Gevels: gemetselde spouwmuurconstructie
-Kozijnen: kunststof kozijnen met HR++ glas (toilet begane grond is nog hout)
-Dak: houten kapconstructie met pannen gedekt
-Warm water en verwarming: CV-combiketel Intergas HR, 2020
-Energielabel C
-Isolatie: dakisolatie, HR++ glas
-Asbest pijp op zolder, afgetimmerd met koof
-Goten voor- en achterzijde vervangen
-Meterkast: 5 groepen, slimme meters gas en elektra, 1 aardlekschakelaar
-Woonoppervlakte 100 m²
-Inhoud 310 m³
-Berging 14 m²





"Lichte, doorzon woonkamer met open keuken, zithoek aan de voorzijde, royale eettafel nabij keuken "











OVERDUIN MAKELAARDIJ





OVERDUIN
MAKELAARDIJ





OVERDUIN
MAKELAARDIJ





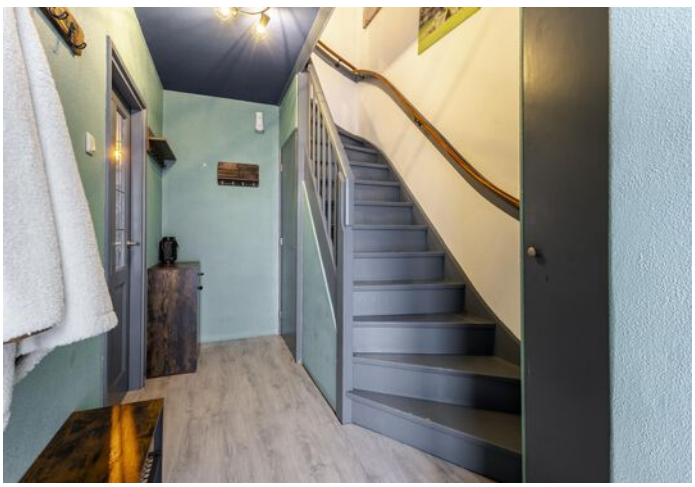
"De ruime keuken in hoekopstelling met uitgebreide inbouwapparatuur en gasfornuis (2023)"



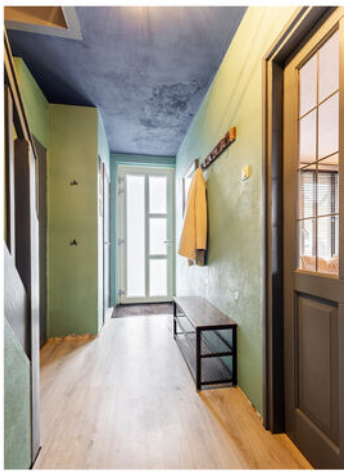












OVERDUIN MAKELAARDIJ





"Toilet begane grond en badkamer met inloopdouche, toilet en wastafelmeubel, 3 slaapkamers op de 1e"











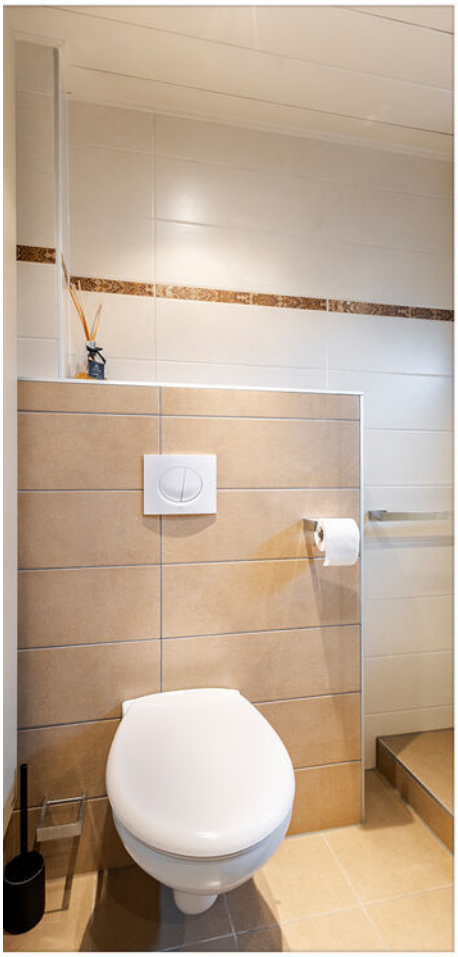
OVERDUIN MAKELAARDIJ





OVERDUIN
MAKELAARDIJ







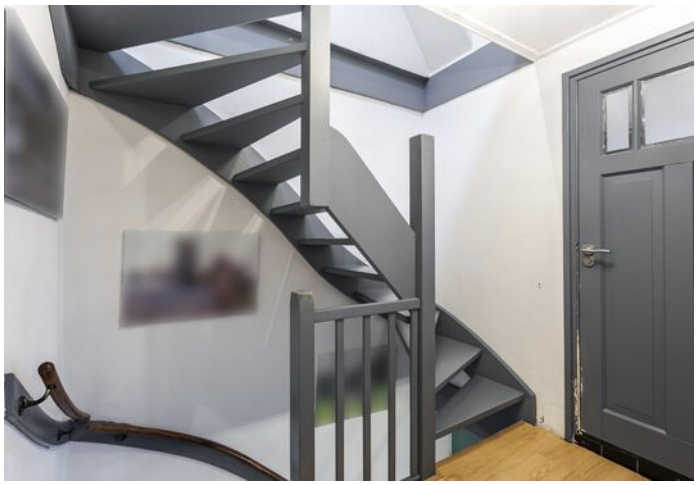


OVERDUIN
MAKELAARDIJ

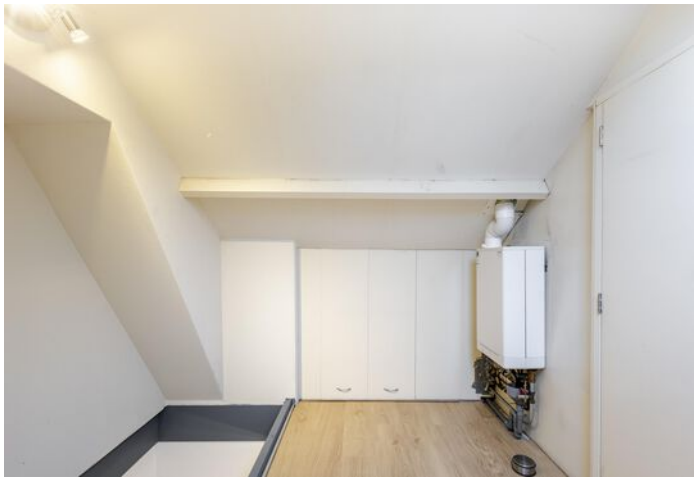




"Vaste trap naar voorzolder met opstelplaats wasmachine droger, slaapkamer IV, dakramen achterzijde"











OVERDUIN MAKELAARDIJ





OVERDUIN
MAKELAARDIJ





"Overzicht van de zonnige achtertuin voorzien van grote stenen berging, kindvriendelijke ligging"







OVERDUIN MAKELAARDIJ





OVERDUIN
MAKELAARDIJ





OVERDUIN MAKELAARDIJ

Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: De Schans 90



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Hoornaar
Sectie	B
Perceel	443

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

OVERDUIN MAKELAARDIJ

Plattegrond

Begane grond



OVERDUIN MAKELAARDIJ

Plattegrond

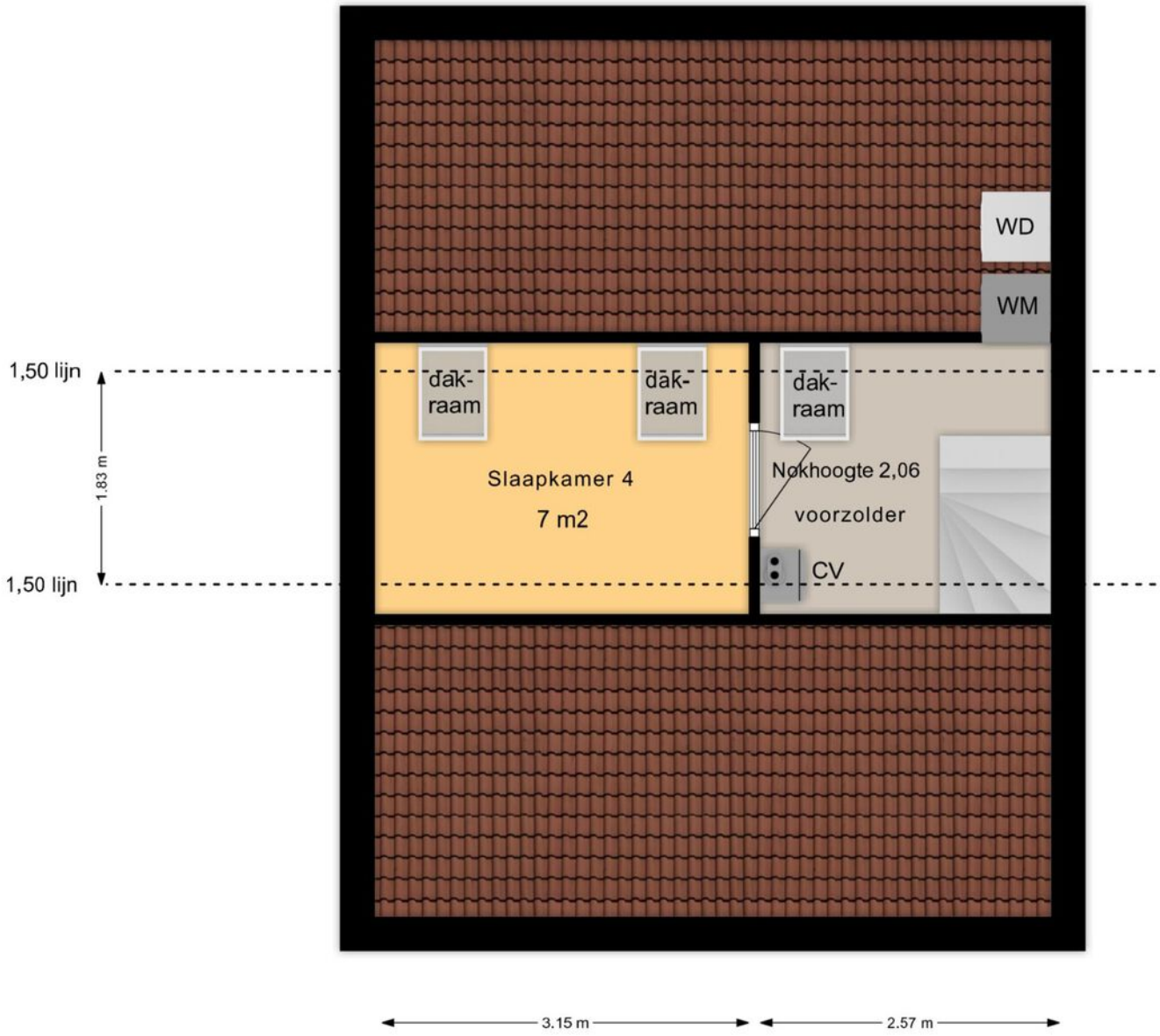
1e verdieping



OVERDUIN MAKELAARDIJ

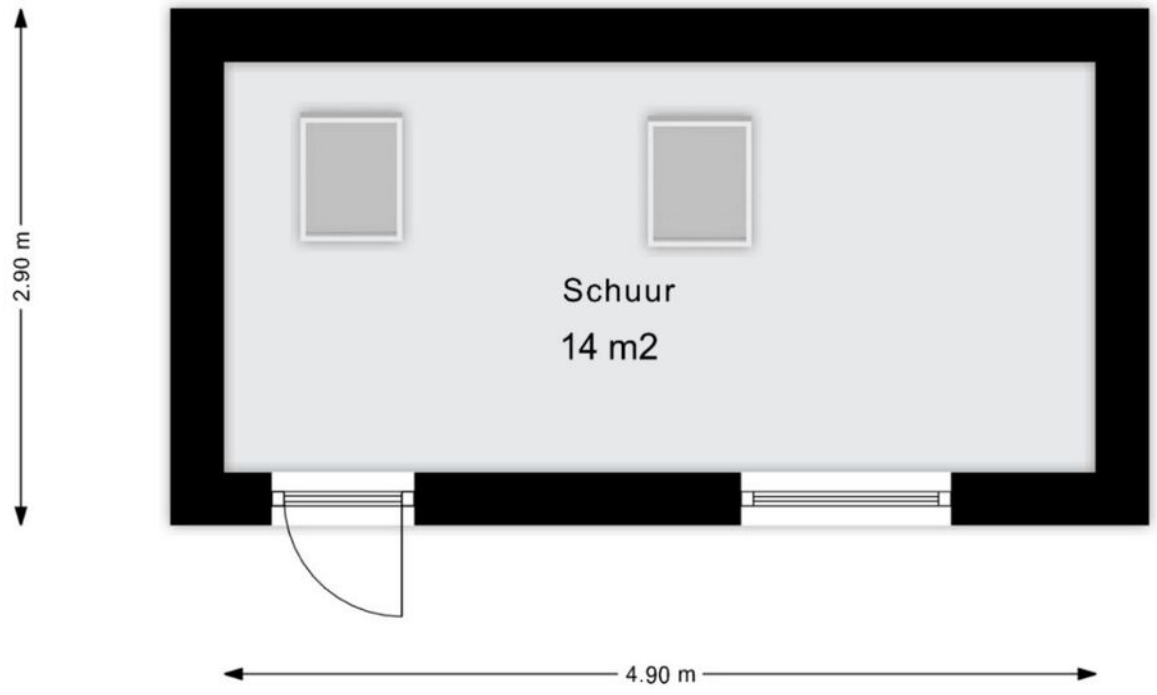
Plattegrond

Zolder



Plattegrond

Berging



OVERDUIN MAKELAARDIJ

Ervaren en ondernemende makelaars

> *Belangrijk bij het verkopen van een woning is dat u kiest voor ervaren, ondernemende makelaars. Wij zijn een team met veel ervaring in het vak.*

Jantine Muilwijk (1981) is werkzaam in de makelaardij sinds 2000 en Daniël Overduin (1980) sinds 2004. Wij hebben ieder al meer dan honderden woningen verkocht in uw regio!

Waardebepaling

Indien u de overstap van uw huidige koopwoning naar een toekomstige woning gaat maken, verzorgen wij voor u gratis een waardebepaling van uw huidige woning. Deze waarde kunt u vervolgens gebruiken voor bijvoorbeeld de berekening van uw hypotheek.

Beoordeling

9,3

Lokale marktkennis:	9,2
Deskundigheid:	9,3
Service & begeleiding:	9,5
Prijs & kwaliteit:	9,3

Makelaarsbeoordelingen

Onze opdrachtgevers beoordelen ons gemiddeld met maar liefst een 9,3! Een cijfer waar we méér dan trots op kunnen zijn.

" Een sterk en doortastend team! Ze weten waar ze mee bezig zijn, zien de markt en weten daar juist op te reageren. Bedankt Daniel en Jantine, het was fijn om met jullie ons huis te verkopen."

" We zijn vriendelijk en persoonlijk goed geholpen het contact was duidelijk en alles goed geregeld, er werd adequaat en direct gereageerd op biedingen/ onderhandelingen. Goede inschatting van de marktwaarde."

Kijkt u op onze website voor de volledige beoordelingen van al onze opdrachtgevers!

Interesse in deze woning?

Neem contact op!



Dorpsstraat 28
3381 AG Giessenburg

t: 0184-654010
e: info@overduinmakelaardij.nl

www.overduinmakelaardij.nl

OVERDUIN MAKELAARDIJ



Dorpsstraat 28

Giessenburg

De actieve regiomakelaar van de **Alblasserwaard**

T: 0184-654010

E: info@overduinmakelaardij.nl

I: www.overduinmakelaardij.nl

OVERDUIN MAKELAARDIJ