

# Hoogaarslaan 41

Nieuw-Lekkerland




**LAMPER & VAN VLIET**  
WONINGMAKELAARS




## Kenmerken

 Bouwjaar  
**1987**

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

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

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

 Energielabel  
**A**

 Woonlagen  
**3**



## Heerlijke hoekwoning!

Op de kruising van de Hoogaarslaan en de Schokkerstraat staat deze in het oog springende hoekwoning. Dit wordt gekenmerkt in de royale en lichte leefvertrekken en de goede staat waarin deze woning verkeert. Kijkt u alleen al naar de riante uitbouw aan de zij- en achterzijde! Of u hier veel woonplezier gaat beleven? Dat staat wel vast. De huidige bewoners zijn namelijk de eerste bewoners en wonen hier al bijna 38 jaar! Naast een ruime woonkamer en keuken heeft u vier slaapkamers en een badkamer. Daar komt bij dat u een heerlijke tuin heeft! Deze woning wacht op een nieuwe eigenaar. Gaat u deze woning bewonen?



Aantal slaapkamers  
**4**



Type CV ketel  
**Remeha**



Externe bergruimte  
**7 m<sup>2</sup>**



Jaar CV ketel  
**2012**



## Entree

Uw auto kan geparkeerd worden op een van de openbare parkeerplaatsen die voor de woning gelegen zijn. Een onderhoudsvriendelijke voortuin leidt u naar de voordeur.

### HAL

In de ontvangstruimte heeft u de meterkast, toiletruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping. De hal mondt uit in de woonkamer. Kijkt u eens naar de deuren, hoe fijn is het dat deze kamerhoog zijn? Een luxe detail!

Maatvoering: Circa 6 m<sup>2</sup>

Vloerafwerking: Eikenhouten vloerdelen

Wandafwerking: Behang

Plafondafwerking: SPUITWERK

### TOILET

Nette sanitaire ruimte voorzien van een vrijhangend closet en een handwasfonteinje.

Maatvoering: Circa 1.22 x 0.90m

Vloerafwerking: Betegeld

Wandafwerking: Betegeld

Plafondafwerking: SPUITWERK



## Keuken

De licht afgewerkte keuken is opgesteld in een hoekopstelling met een composiet aanrechtblad en staat in open verbinding met de woonkamer. Het grote raam in de voorgevel van de woning geeft zicht over de weg die aan de voorzijde is gelegen. Aan inbouwapparatuur heeft u een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser en een koel-/vriescombinatie. Oftewel: van allerlei gemakken voorzien!

Maatvoering: Circa 3.29 x 2.47m  
 Vloerafwerking: Eikenhouten vloerdelen  
 Wandafwerking: Betegeld / behang  
 Plafondafwerking: Spuitwerk



**Fantastische  
woonkamer!**



Vanuit de hal stapt u binnen in deze fantastische woonkamer! Nu zult u pas goed zien wat de uitbouw aan de zij- en achterzijde doet betreffen de extra ruimte. Daarbij zijn er extra ramen in de zijgevel en dat in combinatie met de warme geborstelde eikenhout vloer en de kamerhoge deuren geven een prettige sfeer. Er zijn hier volop inrichtingsmogelijkheden te realiseren! Via de achterdeur kunt u de achtertuin bereiken. Daarnaast heeft u een flinke inbouwkast van circa 1.14 x 0.96m.

Maatvoering: Circa 40 m<sup>2</sup>

Vloerafwerking: Eikenhouten vloerdelen

Wandafwerking: Spachtelputz

Plafondafwerking: Spuitswerk



## Indeling eerste verdieping

Vanaf de overloop heeft u toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer. Daarnaast heeft u de trapgang naar de tweede verdieping.

Maatvoering: Circa 2.09 x 2.01m  
 Vloerafwerking: Vloerbedekking  
 Wandafwerking: Behang  
 Plafondafwerking: SPUITWERK

### SLAAPKAMER I

De (ouder)slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en voorzien van een tweetal tuimelramen (met verduisteringsgordijnen en screens). Deze kamer is eveneens extra ruim doordat de aanbouw aan de zijzijde ook in deze kamer voor extra ruimte zorgt. Daarbij is er ook nog een bergzolder. Verder is er een vaste kast met schuifdeuren van circa 3.00 x 0.58m.

Maatvoering: Circa 4.79 x 3.94  
 Vloerafwerking: Vloerbedekking  
 Wandafwerking: Behang  
 Plafondafwerking: SPUITWERK

### SLAAPKAMER II

De tweede slaapkamer is eveneens gesitueerd aan de achterzijde van de woning en ook deze kamer beschikt over een tuimelraam (met verduisteringsgordijnen en screens).

Maatvoering: Circa 3.83 x 2.01m  
 Vloerafwerking: Vloerbedekking  
 Wandafwerking: Behang  
 Plafondafwerking: SPUITWERK

### SLAAPKAMER III

De derde slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning.

Maatvoering: Circa 3.38 x 2.45m  
 Vloerafwerking: Vloerbedekking  
 Wandafwerking: Behang  
 Plafondafwerking: SPUITWERK

### BADKAMER

De badkamer is voorzien van een inloopdouche, wastafel met meubel en een designradiator. Daarnaast heeft u hier ook de aansluitingen voor de wasmachine. Verder is er ook een aansluiting om een tweede toilet te plaatsen.

Maatvoering: Circa 2.20 x 1.99m  
 Vloerafwerking: Betegeld  
 Wandafwerking: Betegeld  
 Plafondafwerking: Aluminium delen







## Indeling tweede verdieping

### OVERLOOP

Vanaf de overloop kunt u de vierde slaapkamer betreden. Aan weerszijden van de overloop treft u bergruimte aan en verder heeft u de opstelling van de C.V.-ketel, de droger en een tuimelraam (met verduisteringsgordijn en screen). Ook heeft u een bergzolder. Deze is gelegen boven de vierde slaapkamer en kan via de overloop bereikt worden.

Maatvoering: Circa 4.42 x 2.05m  
 Vloerafwerking: Vloerbedekking  
 Wandafwerking: Behang  
 Plafondafwerking: Gips

### SLAAPKAMER IV

De vierde slaapkamer heeft een tuimelraam (met verduisteringsgordijn en screen), extra raam in zijgevel (met rolluik) en aan weerszijden bergruimte onder het schuine dak.

Maatvoering: Circa 4.42 x 2.38m  
 Vloerafwerking: Vloerbedekking  
 Wandafwerking: Behang  
 Plafondafwerking: Gips



## Rondom de woning

De woning is gelegen op een perceel van 161 m<sup>2</sup>. In de achtertuin treft u een stenen berging van circa 3.78 x 1.80m. De tuin is goed onderhouden en er kunnen gezellige zithoekjes gecreëerd worden. Er is een groot elektrisch zonnesherm en aan de zijzijde is er een poort zodat u ook achterom kunt komen.

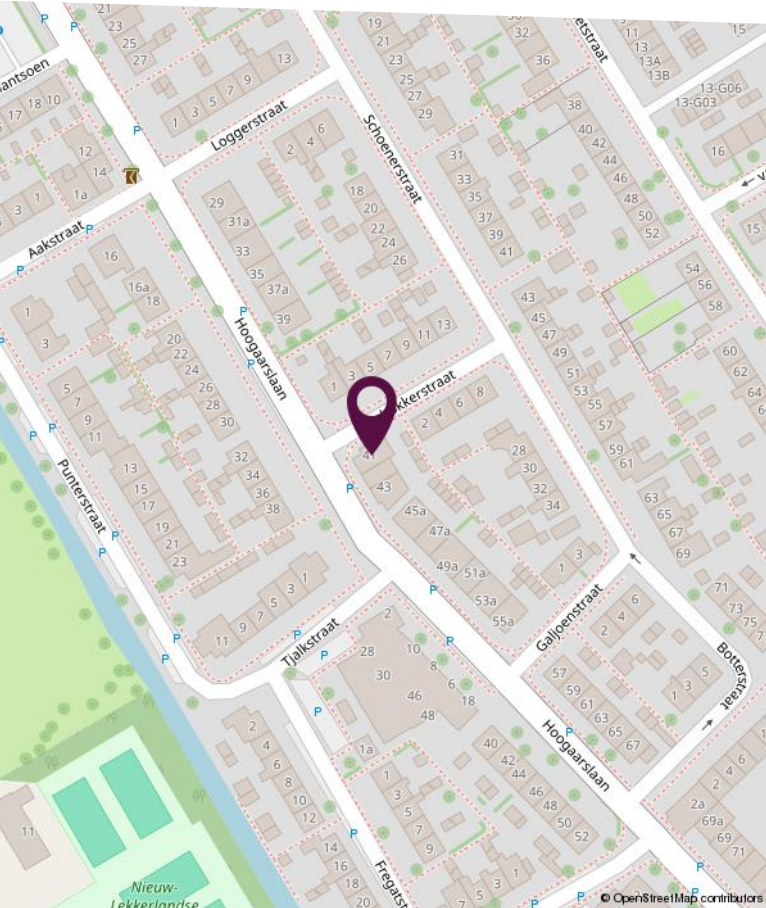
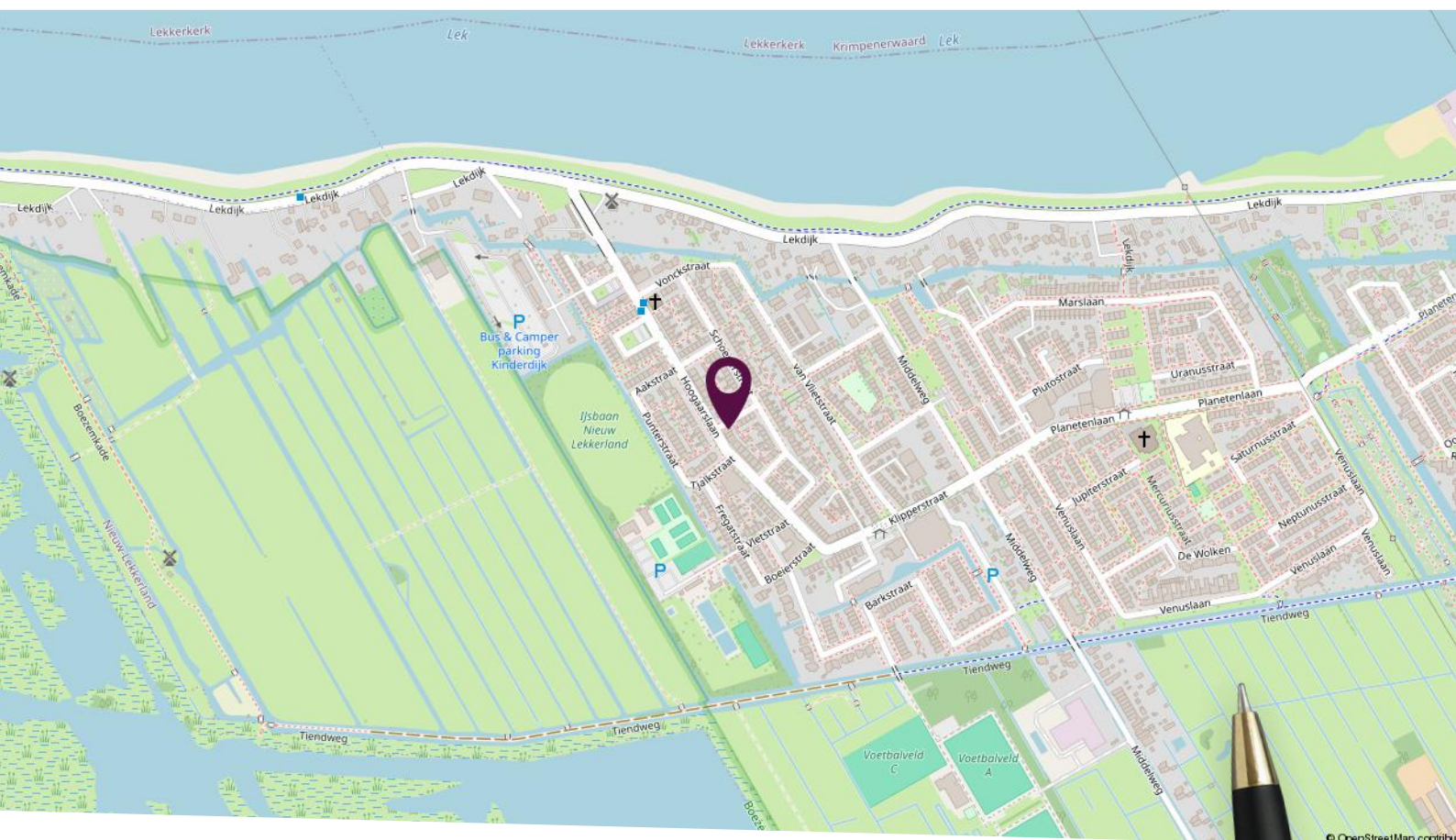
In 2024 is het buitenschilderwerk gedaan waardoor deze strak in de lak zit! Zowel op de voor- als de achterzijde liggen er zonnepanelen op het pannendak, totaal 19 stuks.

De woning heeft energielabel A, dankzij deze zonnepanelen en de volledige isolatie.

De Hoogaarslaan ligt aan de rand van Nieuw-Lekkerland, waardoor u dicht bij de polder en de rivier de Lek woont. Een snelle wandeling of fietstocht is eenvoudig te realiseren.

De dagelijkse voorzieningen zoals de supermarkt treft u op korte afstand.

De uitvalswegen zijn binnen enkele minuten te bereiken.

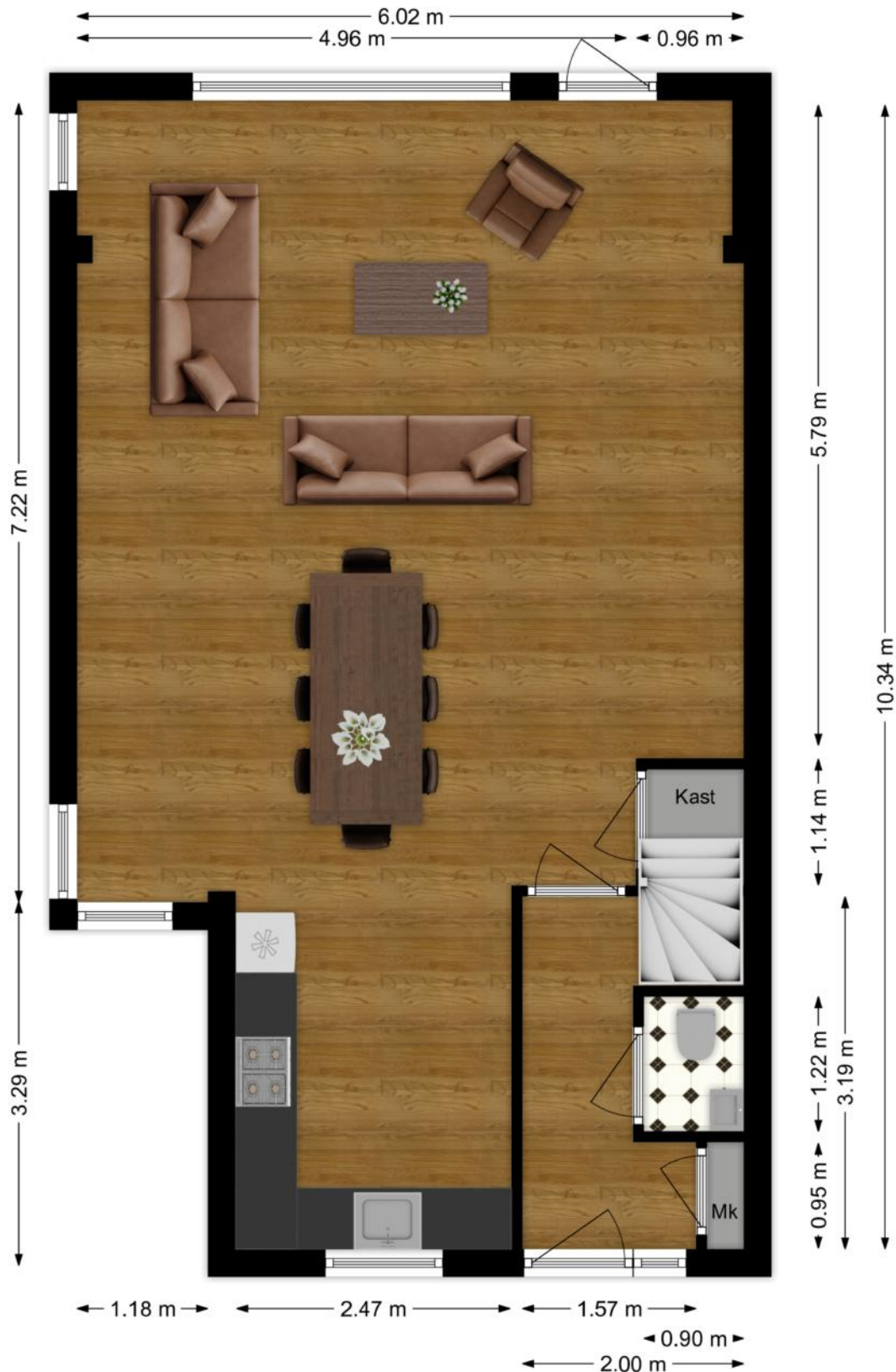


## Locatie op de kaart

Gelegen aan de rand van Nieuw-Lekkerland



## Plattegrond begane grond



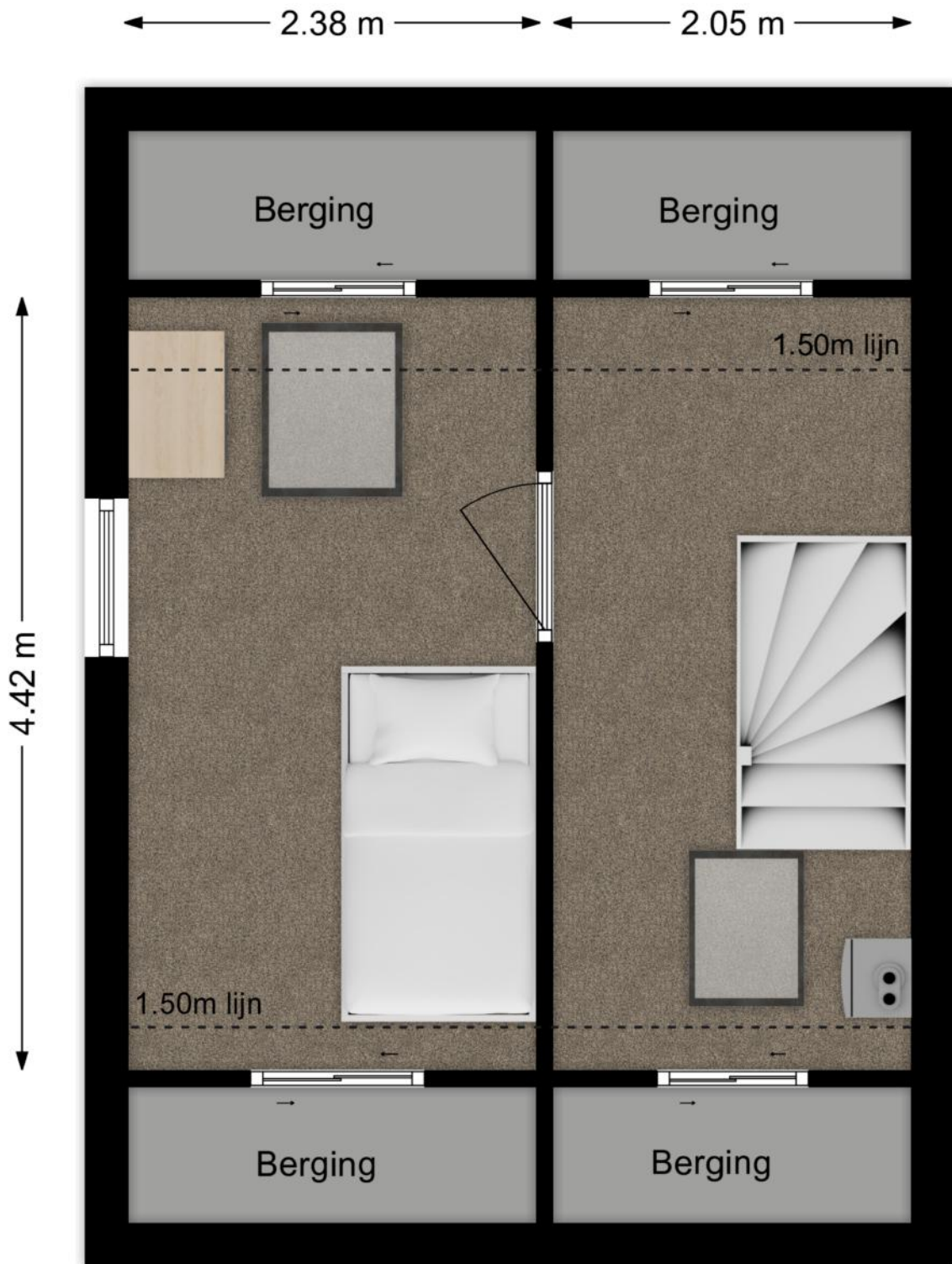
Deze plattegronden zijn niet op schaal. De maatvoeringen kunnen afwijken van de werkelijkheid.

# Plattegrond eerste verdieping



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

## Plattegrond tweede verdieping



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

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hoogaarsl41



|   |   |  |
|---|---|--|
| <p>12345<br/>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens<br/>— Voorlopige kadastrale grens<br/>— Administratieve kadastrale grens<br/>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 februari 2025<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nieuw-Lekkerland<br/>Sectie C<br/>Perceel 859</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> | <p><b>kadaster</b></p>  |
|---|---|--|



# Lijst van zaken

| Omschrijving                             | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                     |               | X        |              |
|  |               |          |              |
| [(Losse)kasten, legplanken, te weten     |               |          |              |
| - 3 hang leg kasten                      | X             |          |              |
|  |               |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           |               | X        |              |
| - gordijnen                              |               | X        |              |
| - lamellen                               | X             |          |              |
| - jaloezieën                             |               | X        |              |
|  |               |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - vloerbedekking                         | X             |          |              |
| - houten vloer(delen)                    | X             |          |              |
|  |               |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - kookplaat                              | X             |          |              |
| - (gas)fornuis                           | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron              | X             |          |              |
| - koelkast                               | X             |          |              |
| - koel-vriescombinatie                   | X             |          |              |
| - vaatwasser                             | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat                      |               | X        |              |
|  |               |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren        |               |          |              |
| - toilet                                 | X             |          |              |

# Lijst van zaken

| Omschrijving   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| - toiletrolhouder  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)  | X             |          |              |
| - fontein  | X             |          |              |
| <b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>                         |               |          |              |
| - douche (cabine/scherf)   | X             |          |              |
| - wastafel   | X             |          |              |
| - wastafelmeubel   | X             |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| (Voordeur)bel  | X             |          |              |
| Rookmelders  | X             |          |              |
| Screens  | X             |          |              |
| Rolluiken  | X             |          |              |
| Zonwering buiten   |               |          | X            |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            |               | X        |              |
| Waterslot wasautomaat  |               | X        |              |
| Zonnepanelen   | X             |          |              |
| Hordeur  |               |          | X            |
| Screens zijkant (2 stuks)  |               | X        |              |
| <b>Warmwatervoorziening, te weten</b>                              |               |          |              |
| - CV-installatie   | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>   |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating  | X             |          |              |
| Beplanting   | X             |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                             |               |          |              |
| Buitenverlichting  | X             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                         | X             |          |              |
| Buitenlamp voorzijde   |               | X        |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>  |               |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                                |               | 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, nog 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.