

Rijshornstraat 96C

1435 HJ Rijsenhout



Rietgedekte villa op 1755m² eigen grond

Vraagprijs : € 1.595.000,- kosten koper

Aanvaarding : Direct

Koophuis Makelaars

Venneperstraat 1 – 2151 AP Nieuw-Vennep

0 2 5 2 6 8 1 8 2 5

info@khmakelaars.nl

koophuis.nl

Met trots mogen wij u deze nieuwe villa aanbieden.

Luxe riet gedekte Villa met 205m² woonoppervlakte en vrijstaand bijgebouw van 119 m². Deze eind 2024 opgeleverde villa beschikt over **energielabel A+++**.

Om een fantastische woonbeleving te kunnen garanderen heeft tijdens ontwerp en bouw de hoge kwaliteit, het comfort en vooral ook de luxe stijl centraal gestaan.

Kenners zien direct dat er op de gebruikte bouwmaterialen niet is bezuinigd. Hier staat een villa met allure!

Deze woning is in 2024 nieuw gebouwd en moet door de nieuwe bewoners nog met zorg en stijl worden ingericht. De lichte visgraat vloer in combinatie met de moderne keuken en zwart stalen binnen kozijnen is geschikt voor zowel een klassieke als moderne inrichting.

De ruime hal met indrukwekkende plafondhoogte creëert bij binnenkomst gelijk een gevoel van luxe wat past bij een vrijstaande villa.

De warmtepomp met vloerverwarming zorgt in de winter voor een aangenaam warm huis. Dit systeem kan in de zomermaanden worden gebruikt om te koelen.

U bent van harte welkom om deze prachtige woning te komen bezichtigen!

Indeling: Entree in centrale hal, garderobe, meterkast, modern toilet, trap naar boven en toegang tot woonkeuken.

Wat bij binnenkomst gelijk opvalt is de imposante hal met 5 meter hoog plafond, sierlijke trap en overloop met glazen balustrade.

De woonkeuken is ontworpen als centrale plek in het huis en daarom voorzien van een prachtige luxe Siematic keuken met kookeiland, Dekton aanrechtblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder een Miele inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging.

Door de royale opzet is er voldoende ruimte voor een grote eettafel. Aan twee kanten openslaande deuren naar buiten. De visgraat vloer en de hoge zwart stalen binnen kozijnen geven het geheel een moderne chique uitstraling.

Aan de voorzijde een prachtige glazen afscheiding tussen woonkamer en keuken. Rechts achterin de doorloop naar de bijkeuken.

De hoge glazen pui aan de achterzijde zorgt binnen voor veel daglicht en met het doorlopende rieten dak aan de buitenzijde is er heerlijk overdekt terras gecreëerd.

Aan de voorzijde de ruime lichte living met elektrische haard en rondom ramen. Vanuit de woonkamer heerlijk uitzicht op de tuin. Door het grote formaat woonkamer is inrichting op diverse manieren mogelijk.

Verdieping: Ruime overloop met glazen balustrade en toegang tot alle vertrekken.

Aan de voorzijde een grote slaapkamer met separate inloopkast en op maat gemaakte kastinrichting.

In het midden de nieuwe luxe badkamer met ruime inloopdouche, vrijstaand ligbad, wastafelmeubel met twee wastafels, spiegel en verlichting.

Schuin tegenover de badkamer een separaat toilet.

Aan de achterzijde een tweede grote slaapkamer waaruit een prachtig uitzicht over de omgeving. Verder een deur met trap naar de bergzolder.

Wat opvalt zijn de hoge plafonds en het enorme gevoel van ruimte.

Bijzonderheden:

- Uitstekend geïsoleerd huis met **energielabel A+++**.
- Zonnepanelen 18 stuks.
- Warmtepomp met bodemwisselaar en overal vloerverwarming.
- Woningbeveiliging o.a. door een alarminstallatie.
- Op de begane grond en verdieping een lichte visgraat pcv-vloer.
- Diverse stalen kozijnen met taatsdeuren.
- Slaapkamers met hoge schuine plafonds.
- In elke ruimte grote ramen wat zorgt voor veel daglicht.
- 119 m² vrijstaand bijgebouw geschikt voor diverse doeleinden.
- In het bijgebouw is een bron geslagen t.b.v. grijs water.
- Terrein is voorzien van elektrische toegangspoort met intercom.
- Goede bereikbaarheid naar snelweg A4 (op-/afrit Hoofddorp Zuid)

Algemene gegevens:

Type woning	: Vrijstaand woonhuis	
Bouwjaar	: 2024	
Kavel oppervlakte	: circa 1755 m ²	AM2096
Gebruiksoppervlakte wonen	: circa 205 m ²	
Inhoud woning	: circa 810 m ³	Bruto inhoud
Tuin	: Rondom	
<i>Afmeting perceel</i>	: circa 60 meter diep en 30 meter breed	
Garage/ bijgebouw/ kantoor	: circa 119 m ²	
<i>Afmeting</i>	: circa 27.5 x 3.66 / 8.88	

Technische gegevens:

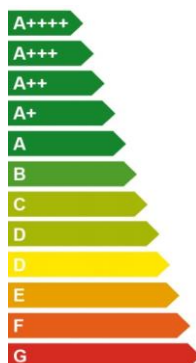
Verwarming	: Centrale verwarming, warmtepompinstallatie	
Warm water	: Boiler via warmtepomp	
Elektra	: 25 groepen en 4 aardlekschakelaars	
Zonnepanelen	: 18 stuks	7830 WP
Verlichting	: Alle verlichting op afstand regelbaar via Philips Hue	

Isolatie

Muren	: Geïsoleerd
Beglazing	: Triple glas
Dak	: Geïsoleerd
Vloer	: Geïsoleerd

Onderhoud : Nieuw

Energie label : A+++



* Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.





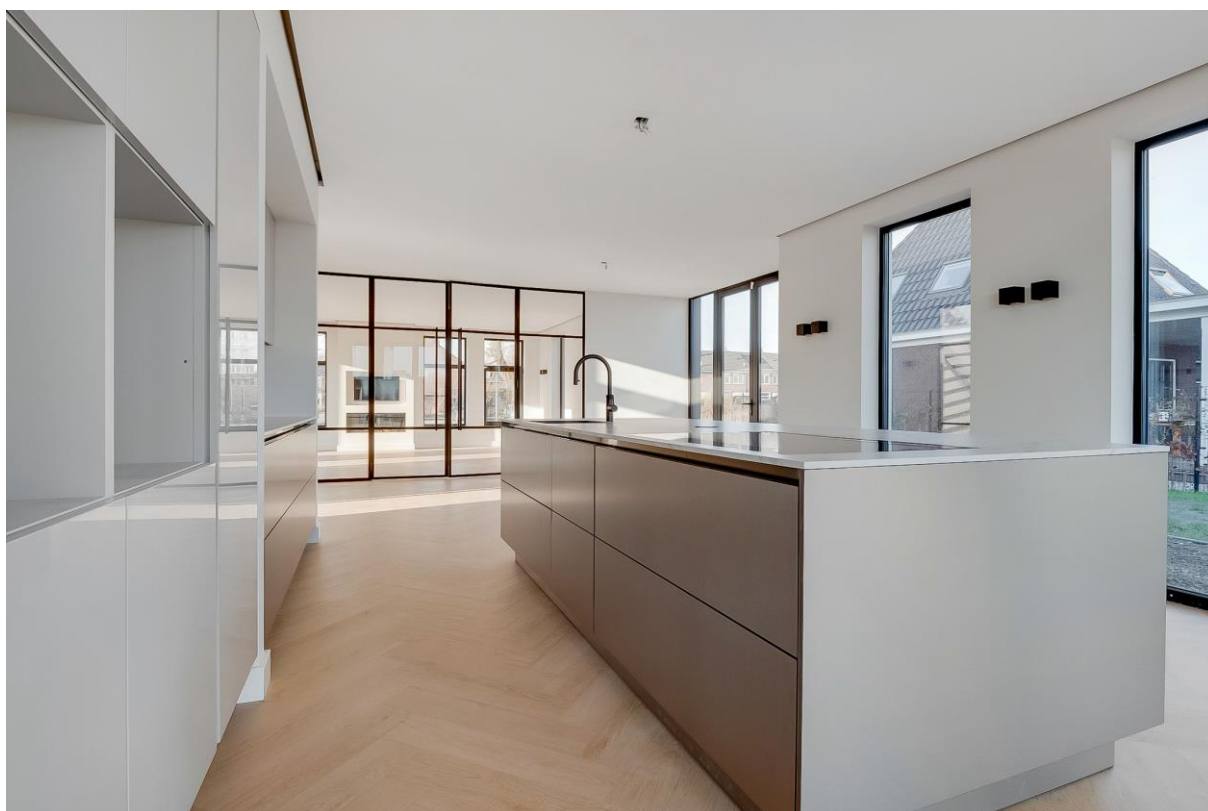








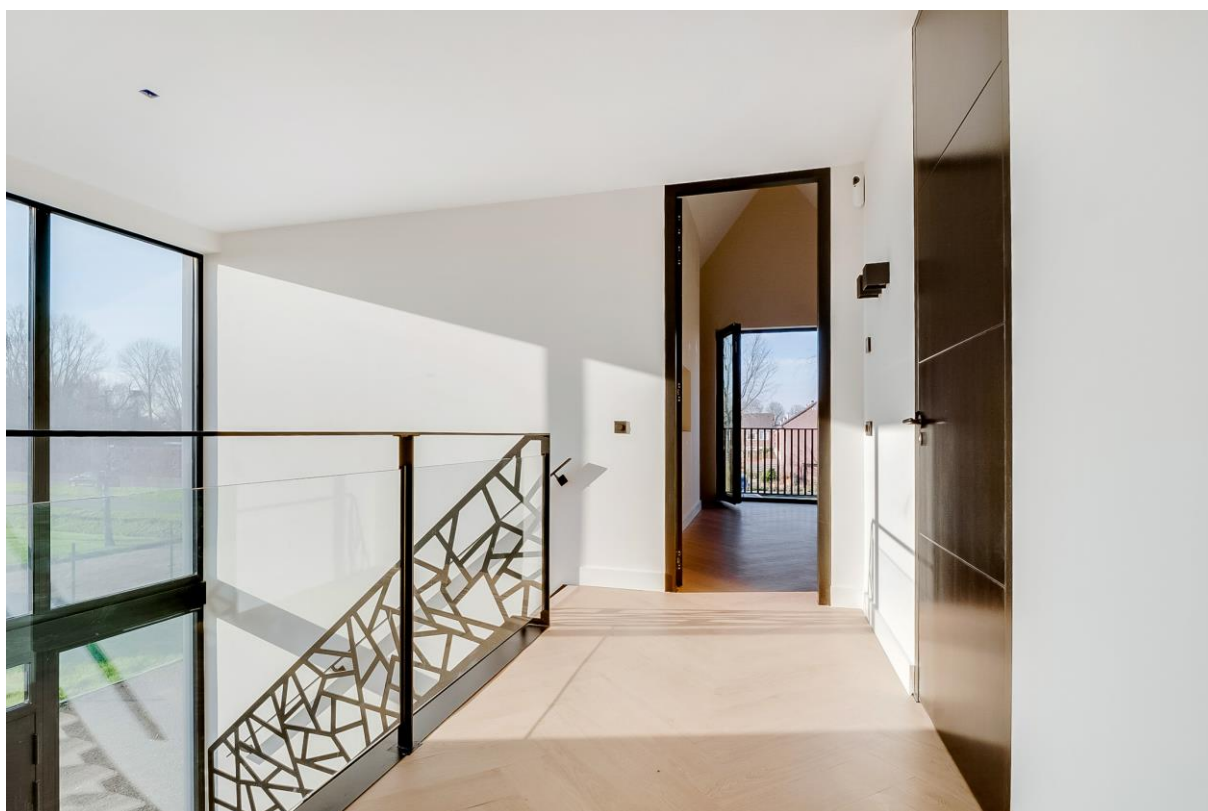


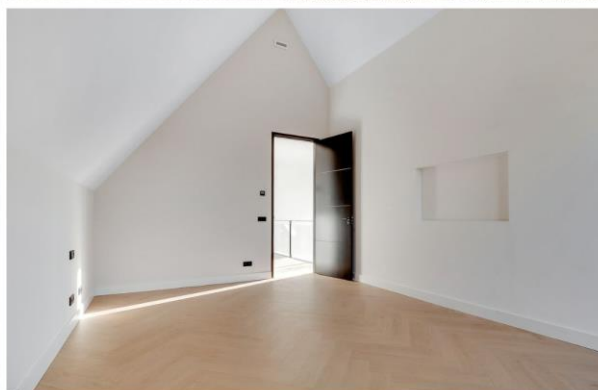














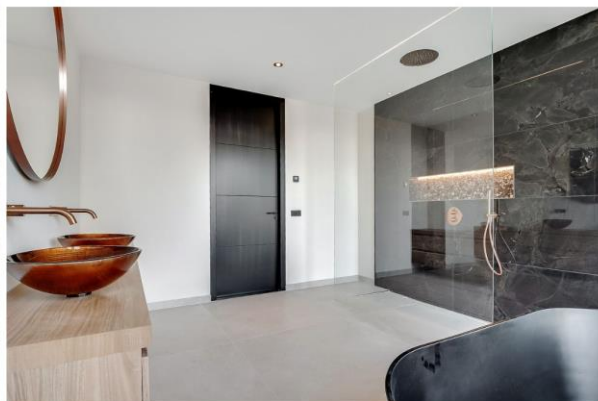
* Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

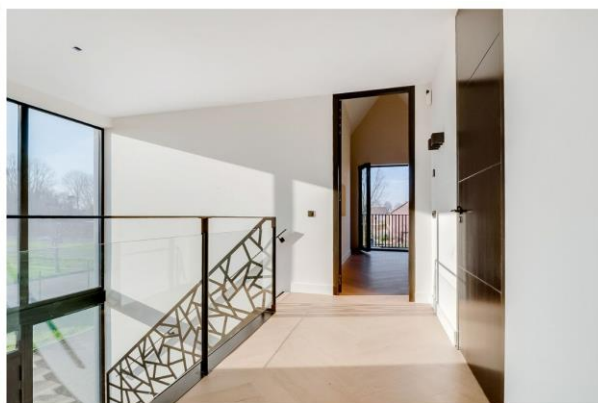
















* Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.















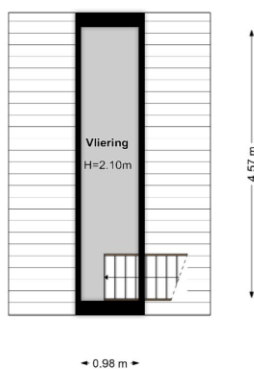


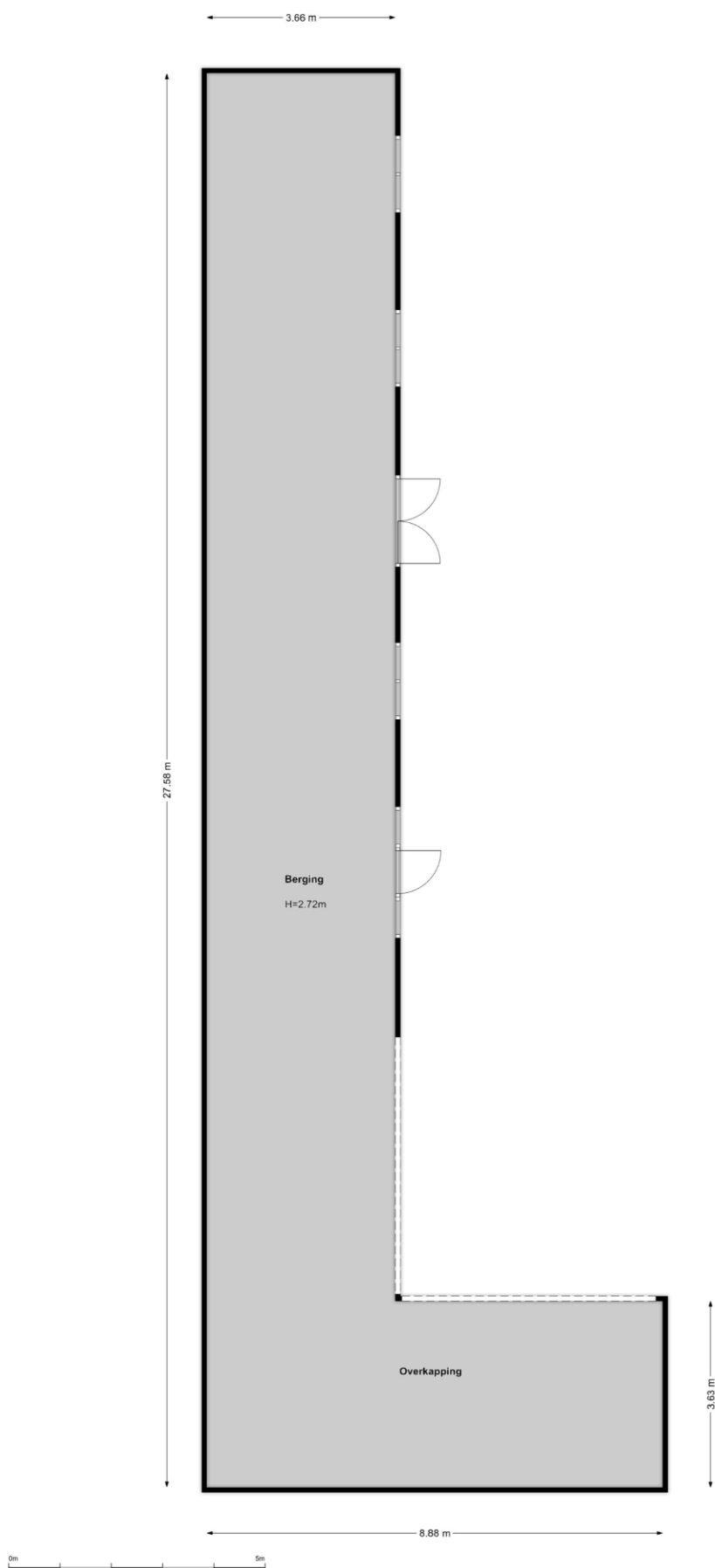


* Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



* Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.





* Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Energie label woningen

Registratienummer
889398318_1435HJ_96_C PDF

Datum registratie

Geldig tot
06-02-2035

§

C

1

Deze woning
heeft energielabel **A+++**



Isolatie

1 Gevels	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.
3 Daken	++
4 Vloeren	++
5 Ramen	++
6 Buitendeuren	++

Installaties

7 Verwarming	Warmtepomp
8 Warm water	Warmtepomp
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler
10 Ventilatie	Balansventilatiesysteem
11 Koeling	Koeling aanwezig
12 Zonnepanelen	7830 Wp

Verbeteradvies

Verbeteradvies

Deze woning wordt niet verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden

Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden

Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie

96,6 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Rijshornstraat 96 C
1435HJ Rijsenhout
BAG-ID: 0394010000202508

Detailaanduiding

Bouwjaar 2024
Compactheid 2,65
Vloeroppervlakte 220m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

H. Feenstra

Examennummer

6616302

Certificaathouder

ImmoCert

Inschrijfnummer

EPG2016-45

KvK-nummer

93464592

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Detailopname

U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Energie label woningen

2 van 8

Toelichting bij dit energielabel

Voor uw woning is het energielabel bepaald. Dit label geeft aan hoe energiezuinig uw woning is. De energiezuinigheid wordt bepaald door de mate van isolatie en de energiezuinigheid van de installaties die nodig zijn voor verwarming, koeling, warm water en ventilatie. Ook de eventuele opbrengst van zonnepanelen wordt meegenomen in de berekening van het energielabel.

* Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.