

**TE
KOOP**



**Abtswoude 19A
Delft**

Vraagprijs: €2.100.000 k.k.



**HULSEBOSCH
MAKELAARDIJ**

sfeerimpressie



sfeerimpressie



Omschrijving woning



Het is ontspannen wonen in deze zeer ruime luxe woning met buitenmaten van ca 25 m bij 9 m (gedeeltelijk ca 11 m). De woning is gelegen aan de rand van het schitterende natuurgebied Midden-Delfland en op 10 minuten afstand van het centrum van Delft. Op loopafstand zijn diverse voorzieningen gelegen zoals winkels en scholen en een 18 holes golfclub. Volledige privacy maar toch slechts 15 autominuten verwijderd van het centrum van Rotterdam en Den Haag. Een oase van rust en toch niet afgelegen. Uniek in de Randstad.

De woonboerderij met een bruto totaal oppervlakte van 626 m² en inhoud van bijna 1500 m³ is gelegen op een perceeloppervlakte van circa 1.725 m² en is omheind door bomen en gedeeltelijk een muur van oude IJsselsteentjes waardoor er volledige privacy is. De woonboerderij beschikt over een buitenzwembad, kantoor, studio/appartement, garage, overkapte loungeplaats en grote, deels bestrate, siertuin en oprijlaan met parkeerruimte voor meerdere auto's.

Het geheel is bij uitstek ook geschikt voor het houden van kantoor aan huis. Aan ruimte geen gebrek en faciliteiten en uitvalswegen binnen handbereik.

BUITENRUIMTE

Middels een eigen oprit met elektrisch toegangshek bereikt u de woonboerderij met daaromheen veel groen en diverse terrassen waar u heerlijk kunt genieten. De tuin heeft een sfeervolle veranda en een (verwarmbaar) zwembad. De bestrating en tuin is in 2019 geheel nieuw aangelegd waarbij een deel van de oorspronkelijke indeling en beplanting gehandhaafd is.

INDELING GARAGE/BIJGEBOUW

Het sfeervolle bijgebouw is (rond 2000) opgetrokken uit oude IJsselsteentjes en heeft evenals de boerderij zelf Oud Hollandse pannen. Aan de voorzijde is een ruime garage gelegen die ruimte biedt aan twee auto's en aan de achterzijde is een ruime lichte kantoorruimte gelegen. Het bijgebouw heeft prachtige stalen kozijnen welke in 2019 geplaatst zijn waardoor de garage heel veel lichtinval heeft. De garage is voorzien van grote openslaande garagedeuren aan de voorzijde en heeft een aparte loopdeur aan de zijkant.

Via de garage bereikt u een kantoorruimte welke is voorzien van oude details, grote vide, een natuurstenen vloer en openslaande deuren naar de tuin. Via een open trap bereikt u de eerste verdieping welke thans wordt gebruikt als opslagruimte maar vele mogelijkheden biedt.



INDELING WOONBOERDERIJ

Begane grond:

Entree / ruime hal, toiletgroep apart voor dames en heren en een trap naar de eerste verdieping.

In 2019 is er een handgemaakte massief eiken keuken geplaatst. Deze ruime eetkeuken heeft diverse inbouwapparatuur en openslaande deuren naar de tuin en toegang tot een kantoorruimte.

Via de eetkeuken bereikt u middels openslaande deuren de grote woonkamer. Ook deze heeft een plafond met balken en is voorzien van een houtkachel en openslaande deuren naar de tuin.

De woonboerderij heeft een tweede entreerimte die ook bereikbaar is via de woonkamer. Hier treft u een bergkast, wasruimte, toilet en douche en eveneens een trap naar de eerste verdieping.

De gehele benedenverdieping van de woning is voorzien van een natuurstenen vloer en grotendeels dubbele beglazing.

Eerste verdieping:

Zeer ruime overloop, vlizotrap naar zolder. De eerste verdieping heeft drie ruime slaapkamers. De wanden in de woning zijn (grotendeels) niet dragend waardoor er eenvoudig bijvoorbeeld meer slaapkamers kunnen worden gerealiseerd.

De nette badkamer is voorzien een bubbelbad, dubbele douche, wastafel en toilet.

Op de eerste verdieping bevindt zich tevens een ruim studio/appartement dat is voorzien van eigen badkamer en keuken. Het heeft een eigen opgang en is te bereiken middels de tweede entreerimte en ook bereikbaar via de ruime overloop. Deze huidige indeling van de ruimte maakt deze zeer geschikt voor bijvoorbeeld een au-pair maar kan desgewenst ook eenvoudig verbouwd worden tot enkele extra slaapkamers (met eigen badkamer).

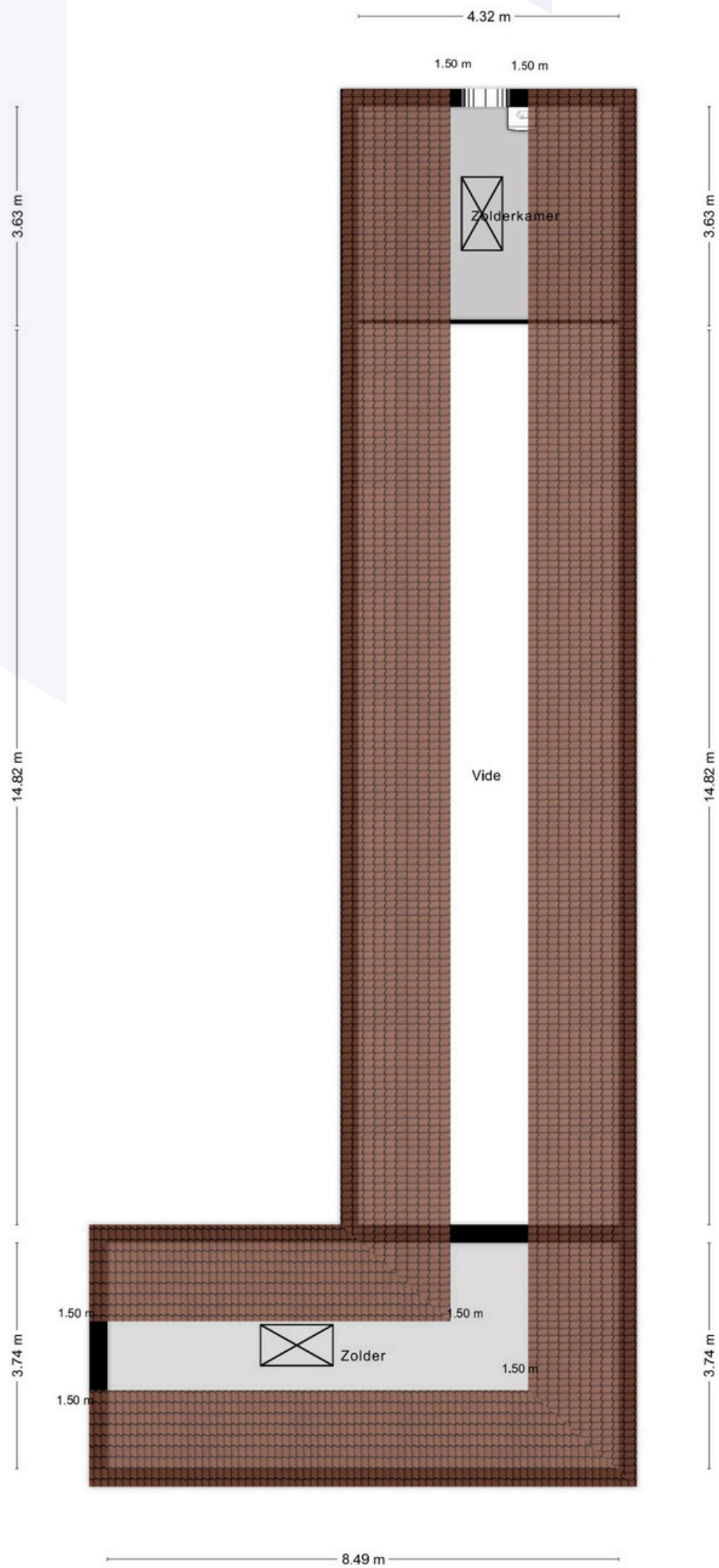
Plattegrond



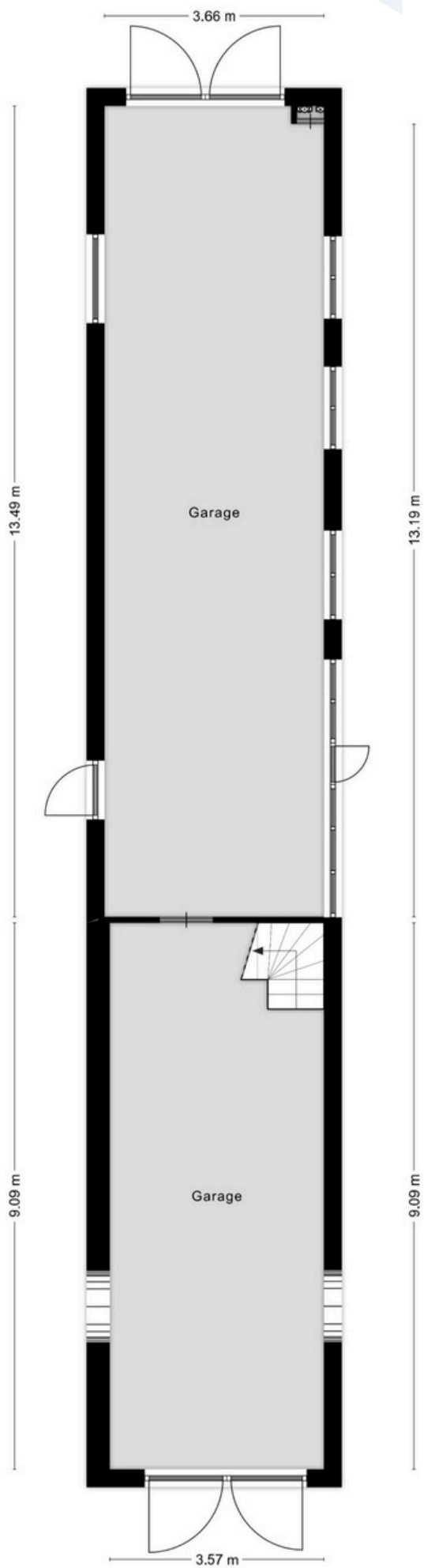
Plattegrond



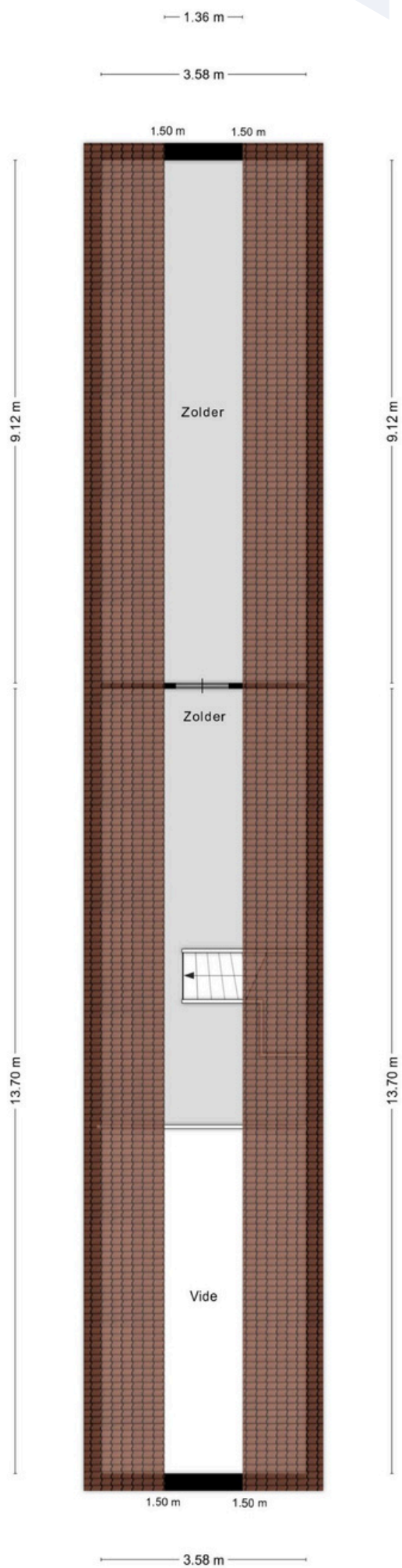
Plattegrond



Plattegrond



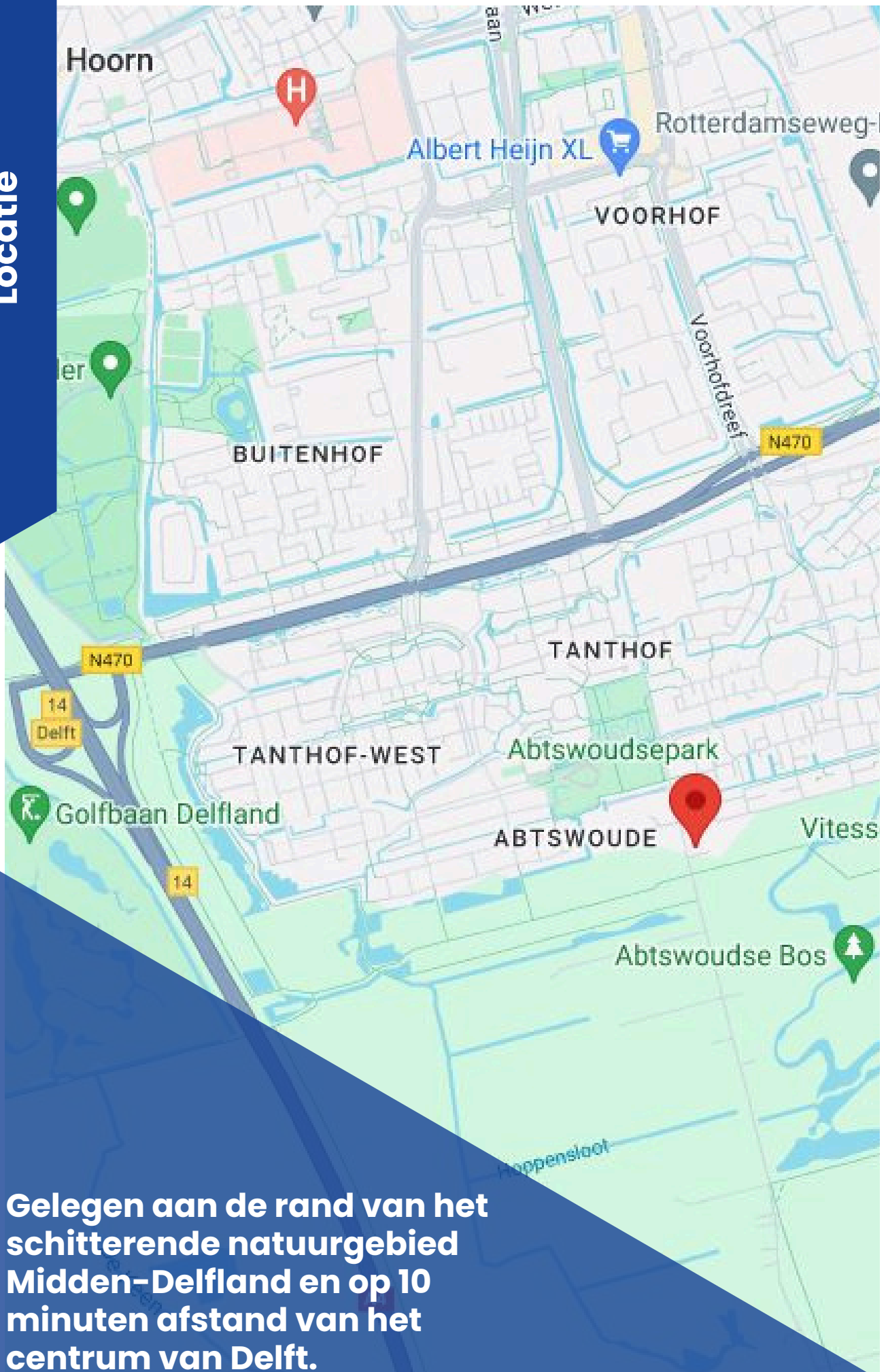
Plattegrond



Bijzonderheden

- Gebruiksoppervlakte wonen: ca 390 m² (bruto vloeroppervlakte van de woning 626 m²) ,
- Oppervlakte bijgebouw ca 105 m²;
- Bruto inhoud woning: 1.449 m³;
- Perceeloppervlakte: 1.715 m²;
- Handgemaakte massief eiken keuken met diverse inbouwapparatuur;
- De woonboerderij heeft een tweede entreeruimte met toegang tot een studio/appartement met eigen badkamer en keuken;
- Verwarmbaar zwembad;
- Sfeervol bijgebouw opgetrokken uit oude IJsselsteentjes en Oud Hollandse pannen;
- De boerderij is totaal verbouwd/gerenoveerd in circa 2000, na deze periode is de boerderij nog enkele keren verbouwd en aangepast;
- In 2005 zijn er nieuwe dakkapellen geplaatst;
- In 2005 is het bijgebouw verbouwd met vide, dakramen en grote garagedeuren;
- CV-ketel (2019);
- Meerdere groepenkasten en in het bijgebouw aansluiting krachtstroom;
- Bijdrage per jaar voor onderhoud (riool)pomp en gebruik/onderhoud gezamenlijke weg;
- Oplevering: in overleg;
- De woning is gelegen aan de rand van het schitterende natuurgebied Midden-Delfland en op 10 minuten afstand van het centrum van Delft.

Locatie



Gelegen aan de rand van het schitterende natuurgebied Midden-Delfland en op 10 minuten afstand van het centrum van Delft.

DISCLAIMER

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

ONDERZOEKSP LICHT KOPER

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft de bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundige) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

OPPERVLAKTE MATEN

De vermelde (woon) oppervlakte van de woning is een circa maat en een vrijblijvende indicatie. De vermelde maatvoering is gemeten aan de hand van de NVM & VBO richtlijnen en is gebaseerd op de NEN2580.

MEDEDELING TOT VERKOOP

De informatie in deze brochure is geheel vrijblijvend en geldt slechts als uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand te komen.

SCHRIFTELIJKHEIDSVEREISTE

Een koopovereenkomst komt tot stand als de door (kandidaat) koper en verkoper gemaakte afspraken schriftelijk zijn vastgelegd in een koopovereenkomst en deze koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit betekent dat er tot dat moment door een (kandidaat) koper geen juridische rechten ontleend kunnen worden aan een uitgebracht bod c.q. mondelinge overeenkomst.

KOOPOVEREENKOMST

In de koopovereenkomst worden de afspraken tussen de koper en verkoper vastgelegd volgens de modelkoopovereenkomst vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

DRIE DAGEN BEDENKT IJ D

De bedenktijd duurt minimaal drie dagen en begint op de dag die volgt op de dag dat (een afschrift van) de tussen partijen opgemaakte akte aan koper ter hand is gesteld. De bedenktijd eindigt om middernacht van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Op deze drie dagen termijn is de Algemene termijnenwet van toepassing. Dit betekent dat ten minste twee van de drie dagen geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag mogen zijn. Indien de bedenktijd eindigt op een zaterdag, zondag of feestdag, wordt de termijn verlengd tot de eerstvolgende werkdag.

ERFDIENSTBAARHEDEN

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. De erfdienstbaarheden zijn opgenomen in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar.

KOOPOVEREENKOMST

In de koopovereenkomst worden de navolgende artikelen opgenomen: - ouderdomsclausule en asbestclausule

Wil je een bezichtiging
inplannen of meer
informatie over deze
woning? Bel **0174 - 62 41 11**
of kijk op **hulsebosch.nl**



**HULSEBOSCH
MAKELAARDIJ**

Hulsebosch Makelaardij BV
Stokdijkkade 13, 2671 GW Naaldwijk

TEL 0174 - 62 41 11
hulsebosch@hulsebosch.nl
www.hulsebosch.nl