

## **Willem Kloosstraat 76 Hazerswoude-Rijndijk**



**Vraagprijs: € 595.000,= k.k.**  
**Oplevering: in overleg**

## Moderne en energiezuinige eengezinswoning (2022) met ca. 139 m<sup>2</sup> woonruimte, 4 slaapkamers en een zonnige achtertuin op het westen in Hazerswoude-Rijndijk



De woning aan de Willem Kloosstraat 76 is gebouwd in 2022 en is gelegen in nieuw Gebouwde buurt direct grenzend aan het centrum. De woning beschikt over een ruime woonkamer met open keuken. Op de 1<sup>e</sup> verdieping bevinden zich 3 slaapkamers en een moderne badkamer. Op de 2<sup>e</sup> verdieping is de 4<sup>e</sup> slaapkamer gevestigd. De woning is voorzien van energielabel A+++, wat de woning energiezuinig en toekomstbestendig maakt. Op alle etages is er vloerverwarming aanwezig en de woning is zeer goed geïsoleerd, daardoor is in elk seizoen de temperatuur binnen stabiel en prettig. Het gehele huis heeft centrale ventilatie, waarvan de unit zich ook op de 2e verdieping bevindt.

Een aantal hoogtepunten van Willem Kloosstraat 76:

- Gebouwd in 2022
- 139 m<sup>2</sup> woonoppervlakte
- Energietabel A+++
- 4 slaapkamers
- Ruime achtertuin met ligging op het westen
- Wonen met 2 supermarkten, diverse winkels en 2 basisscholen op 5min. loopafstand

De woning is gelegen in het hart van de charmante dorpskern van Hazerswoude-Rijndijk, op loopafstand van de winkelstraat aan de Da Costasingel. De locatie is rustig en biedt ruime parkeergelegenheid in de directe omgeving. Alle dagelijkse voorzieningen, zoals basisscholen en sportaccommodaties, zijn binnen handbereik. Daarnaast biedt de centrale ligging uitstekende bereikbaarheid: met de auto bent u in enkele minuten op de N11, die u snel naar de grote steden in de Randstad brengt.

## Wonen aan de Willem Kloosstraat...

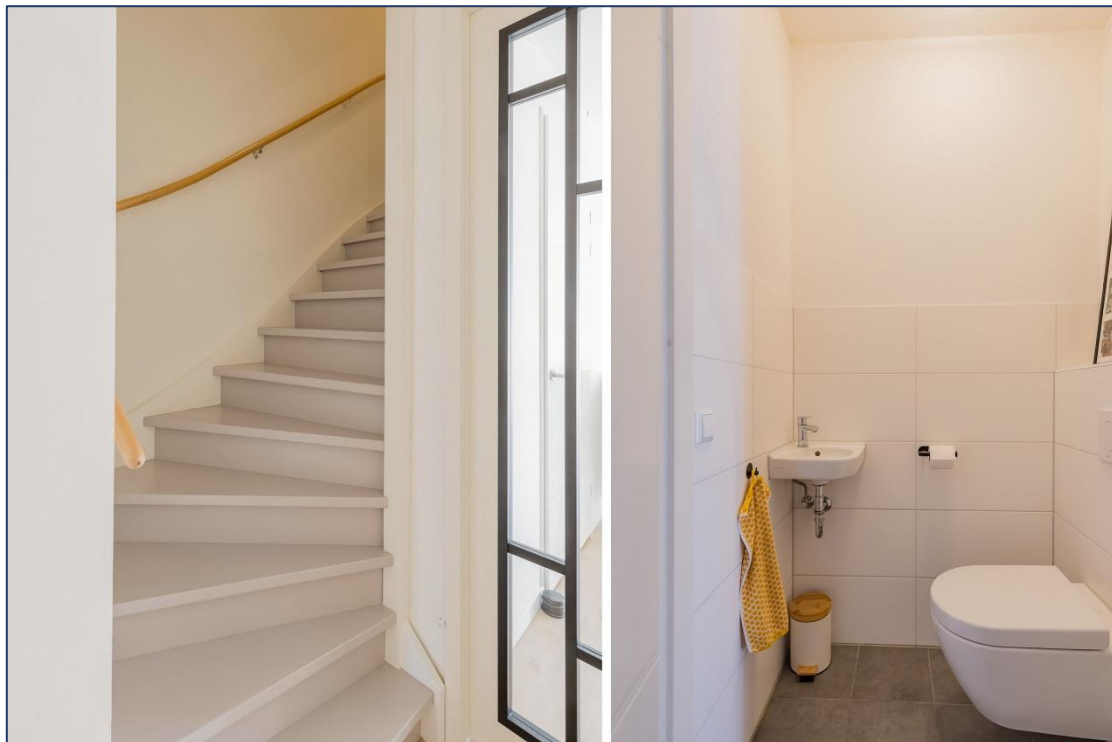
...is wonen met alle voorzieningen en uitvalswegen binnen handbereik.





**De indeling is als volgt, de begane grond:**

Bij binnenkomst betreedt u de entreehal van de woning. Vanuit deze hal heeft u toegang tot het separate toilet, de trapopgang naar de 1<sup>e</sup> verdieping en de woonkamer. Daarnaast is er voldoende ruimte voor het creëren van een garderobe.





### **De woonkamer:**

De woonkamer heeft een oppervlakte van ca. 29 m<sup>2</sup>. Dankzij de grote raampartij aan de achterzijde, met directe toegang tot de achtertuin, geniet u hier van een prettige hoeveelheid daglicht.

De ruimte is ruim opgezet en biedt voldoende plaats voor zowel een comfortabele zithoek als een royale eethoek. Daarnaast beschikt de woonkamer over een praktische trapkast, ideaal voor extra opbergruimte. Vanuit de woonkamer heeft u tevens toegang tot de open keuken, wat zorgt voor een fijne en open verbinding binnen de leefruimte.







### **De keuken:**

De moderne keuken staat in open verbinding met de woonkamer, wat zorgt voor een ruimtelijk karakter. De keuken is strak afgewerkt en beschikt over een grote hoeveelheid kasten, waardoor er volop opbergruimte aanwezig is. Het royale aanrechtblad biedt daarnaast veel werkruimte, wat het koken extra comfortabel maakt.

De keuken is voorzien van de navolgende inbouwapparatuur:

- Koel-vriescombinatie
- Quooker-kraan
- Vaatwasser
- Oven met stoomfunctie
- Afzuigkap
- Inductiekookplaat







### **De 1<sup>e</sup> verdieping:**

Via de trapopgang bereikt u de overloop van de 1<sup>e</sup> verdieping. Vanaf hier heeft u toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer.





### **De slaapkamers:**

De 1<sup>e</sup> slaapkamer heeft een royale oppervlakte van ca. 15 m<sup>2</sup> en is gelegen aan de achterzijde van de woning. De 2<sup>e</sup> slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde en heeft een oppervlakte van ca. 11 m<sup>2</sup>. De 3<sup>e</sup> slaapkamer is eveneens gesitueerd aan de voorzijde en is ca. 7 m<sup>2</sup> groot. Dankzij de grote raampartijen profiteren alle kamers van veel natuurlijk licht.







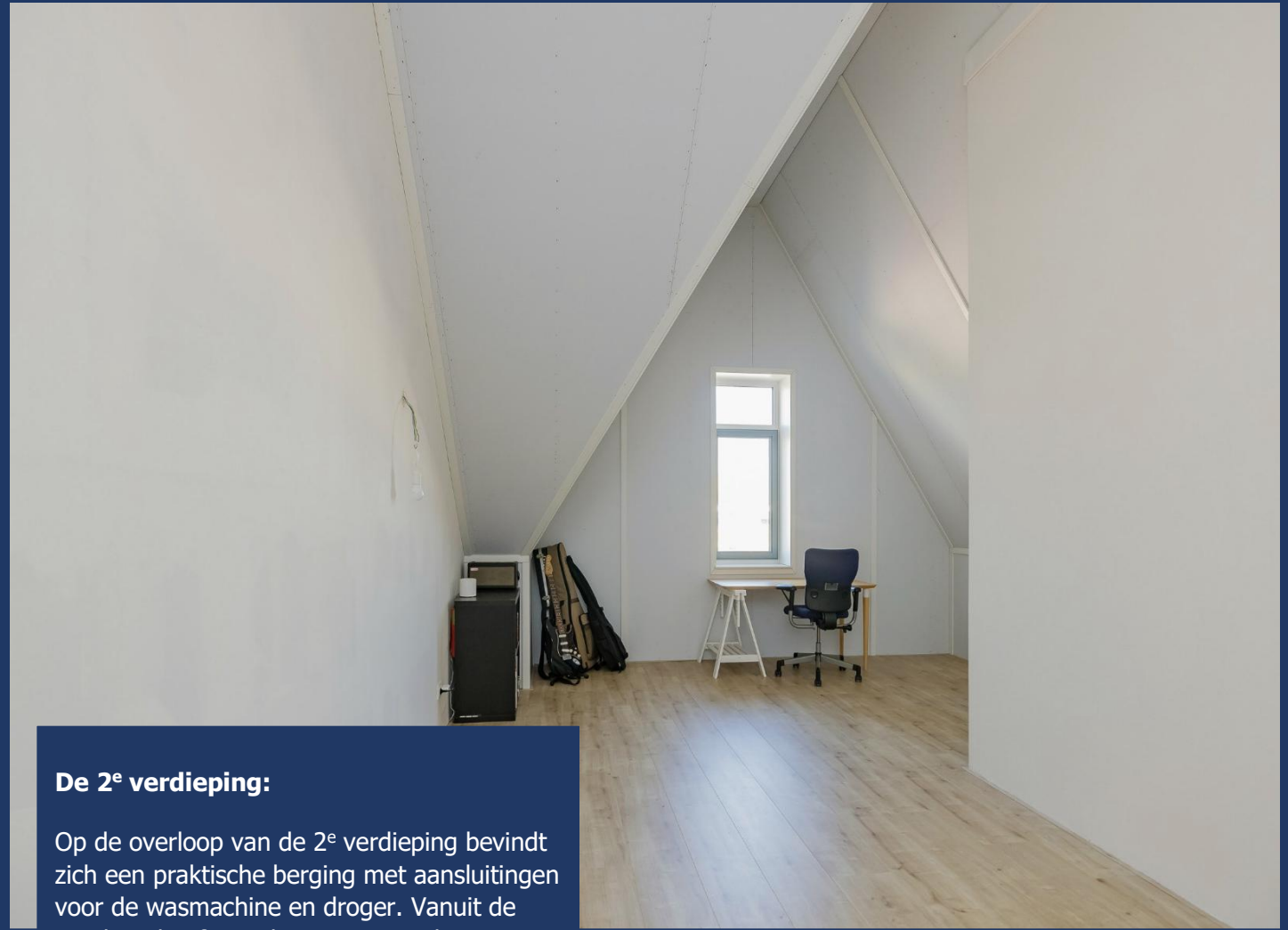


### De badkamer:

De badkamer is modern uitgevoerd en afgewerkt met tegels in zowel donkere als lichte tinten, wat zorgt voor een stijlvolle en rustige uitstraling. De ruimte is ingericht met een ruime inloopdouche voorzien van een regendouche, een wastafelmeubel met dubbele kraan en een praktische brede spiegelkast. Daarnaast zijn er een elektrische handdoekradiator en een toilet aanwezig. Het aanwezige raam zorgt voor natuurlijke ventilatie en draagt bij aan het comfort van de ruimte.







### **De 2<sup>e</sup> verdieping:**

Op de overloop van de 2<sup>e</sup> verdieping bevindt zich een praktische berging met aansluitingen voor de wasmachine en droger. Vanuit de overloop heeft u ook toegang tot de 4<sup>e</sup> slaapkamer.

De 4<sup>e</sup> slaapkamer heeft een oppervlakte van ca. 23 m<sup>2</sup>. Dankzij de hoge nok voelt de kamer ruim en aangenaam aan.

Ook bevindt zich op de 2e verdieping in de berging de warmtepomp. De warmtepomp heeft een verwarmingsfunctie en koelfunctie.





### **De achtertuin:**

Via de schuifpui in de woonkamer bereikt u de royale achtertuin. De tuin is gelegen op het westen en biedt volop ruimte voor het creëren van meerdere gezellige terrassen. Achterin de tuin bevindt zich de berging, evenals de toegang tot de achterom, wat zorgt voor extra gemak. De tuin is groen, klimaatbestendig en duurzaam door de Rainblocks waarmee regenwater wordt opgevangen.





## **Bijzonderheden:**

Bouwjaar : 2022  
Woonoppervlakte : 139 m<sup>2</sup>  
Inhoud : 553 m<sup>3</sup>  
Bergruimte : 5 m<sup>2</sup>

## **Kadastrale gegevens:**

Gemeente : Hazerswoude  
Sectie : B  
Nummer : 4263  
Grootte : 1 are en 30 centiare

## **Technische gegevens:**

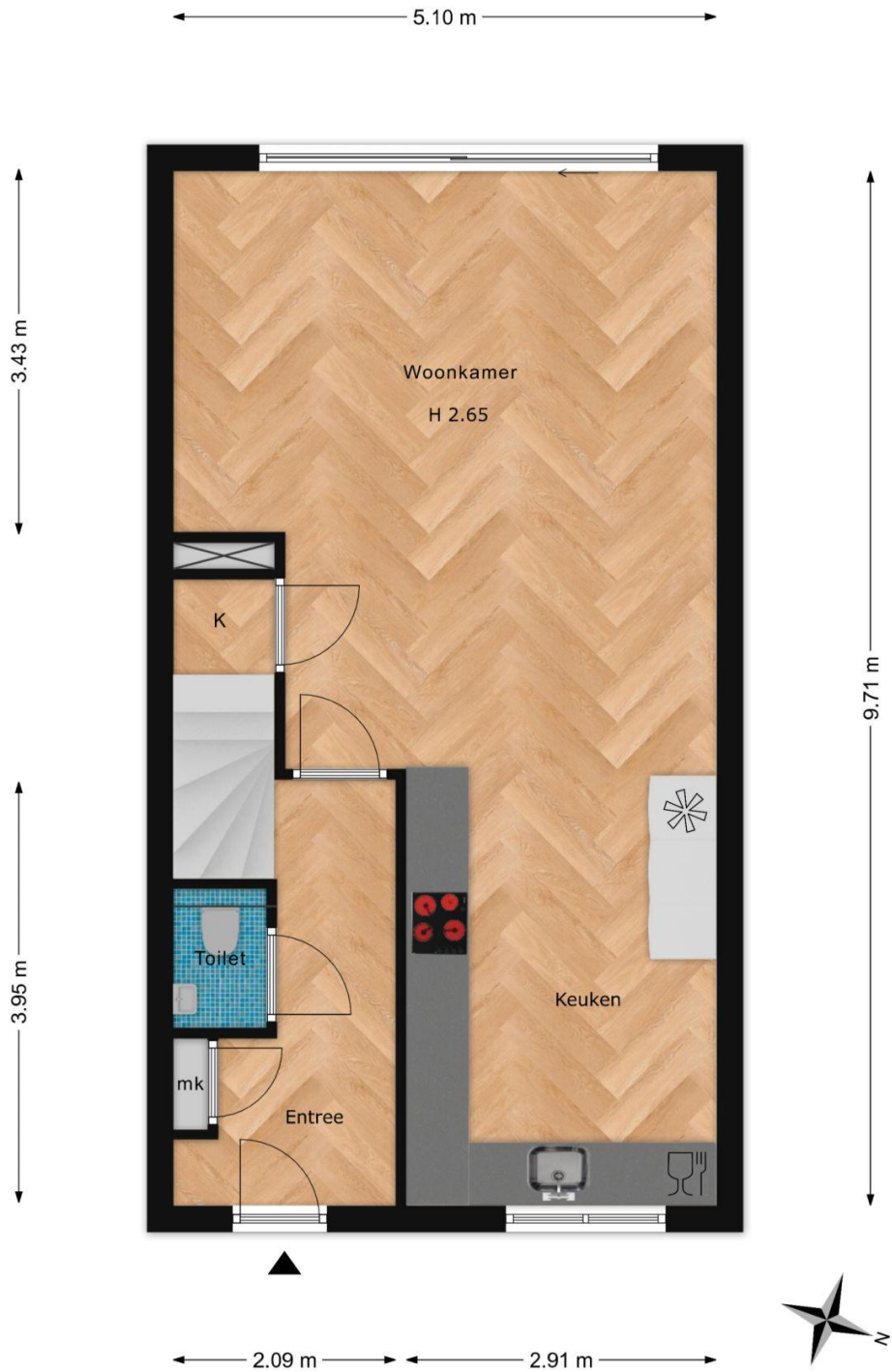
Cv installatie / warmwater : warmtepomp Brink, bouwjaar: 2022  
Elektrische installatie : 13 groepen, 3 aardlekschakelaars en 1 kookgroep  
Energie label: : A +++

**Woningwinkel Alphen aan den Rijn**  
**Julianastraat 133**  
**2405 CG Alphen aan den Rijn**

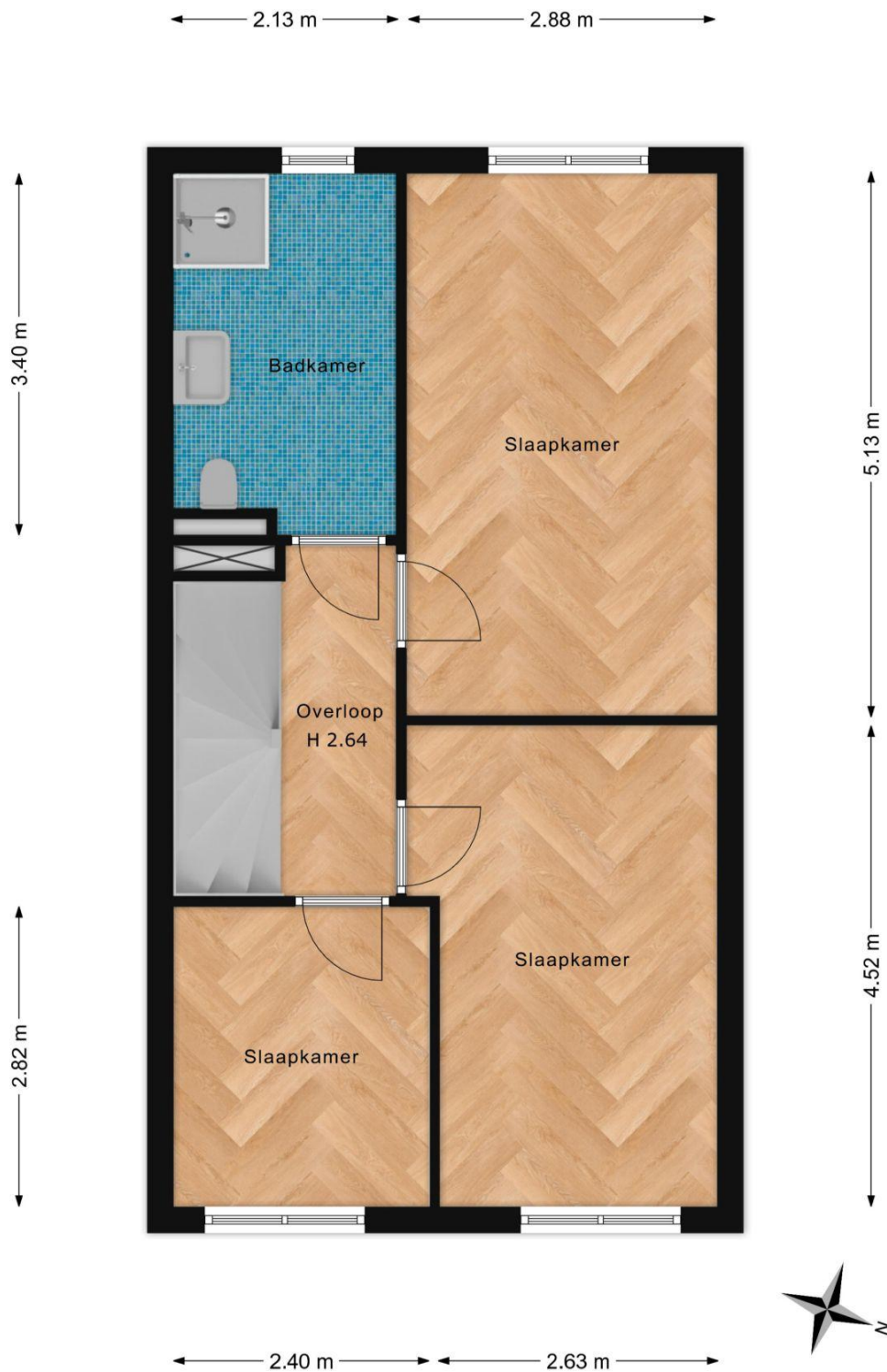


*Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Deze informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.*

*Bijzondere bepaling: Deze aanbieding is geheel vrijblijvend en wordt gedaan onder voorbehoud (schriftelijke goedkeuring en ondertekening door (directie)eigenaar/eigenaresse/opdrachtgever.*



De plattegronden zijn bedoeld voor informatieve doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

← 2.13 m →      ← 2.88 m →



↑ 6.65 m ↓

← 3.43 m →

← 5.10 m →

De plattengronden zijn bedoeld voor informatieve doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattengronden kunnen geen rechten ontleend worden.



← 2.66 m →



↑ 2.00 m ↓

De plattegronden zijn bedoeld voor informatieve doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

## **WAT U VERDER NOG MOET WETEN...**

**Hypotheek:** Bent u geïnteresseerd in deze woning en wilt u meer weten over de maandlasten en de mogelijkheden van een hypotheek dan willen wij u graag vrijblijvend verder informeren. Na een persoonlijk gesprek met één van onze erkende hypotheekadviseurs weet u exact wat de netto maandlasten van deze woning zijn. Onze kracht daarbij is dat u bij ons een keuze kunt maken uit vrijwel alle hypotheekverstrekkers van Nederland. Indien u een vrijblijvend advies wilt over de hypotheek dan kunt u contact opnemen met ons kantoor.

**Waarde van uw huidige woning:** Indien u de financiële kant van de aankoop van deze woning of een andere woning op een rij gaat zetten, dan hoort daar ook een inschatting van de waarde van uw eventuele huidige woning bij. U kunt een afspraak maken met één van onze makelaars voor een vrijblijvende prijsindicatie van uw huidige woning – dan weet u waar u aan toe bent.

In het geval u in onderhandeling gaat en het eens wordt over de prijs, opleveringsdatum en eventuele andere voorwaarden, maken wij als verkopend makelaar de koopovereenkomst op conform het NVM-model. Hierin zijn onder meer de volgende clausules opgenomen:

Notaris: tenzij anders vermeld, kiest koper een notaris voor het passeren van de koopakte.

Oplevering: de woning dient te worden opgeleverd in de staat waarin zij zich bevond ten tijde van de bezichtiging, leeg en ontruimd behoudens de meeverkochte roerende goederen met alle zichtbare en onzichtbare gebreken en bijbehorende rechten, heersende/leidende erf dienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten: op het moment van eigendomsoverdracht bij de notaris komen alle baten en lasten, verschuldigde canons voor rekening van koper. Alle lopende baten, lasten e.d., met uitzondering van het deel feitelijk gebruik van de onroerende-zaakbelasting, worden door de notaris verrekend naar rato.

Waarborgsom: tot zekerheid van verkoper voor nakoming van de verplichtingen door koper dient koper uiterlijk binnen 5 weken na tot stand komen van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten op de derdenrekening van de notaris, ter hoogte van 10% van de koopsom. In plaats van deze waarborgsom kan koper een onvoorwaardelijk afgegeven schriftelijke bankgarantie doen stellen van een in Nederland gevestigde bankinstelling.

Bouwkundige keuring: indien de woning bouwkundig gekeurd is, verklaart koper bekend te zijn met de inhoud van het bouwkundige rapport.

Asbest: Met betrekking tot de eventuele aanwezigheid van asbest verklaart koper ermee bekend te zijn, dat het ten tijde van de bouw en/of verbouwingen en renovaties van woningen vóór 1993 normale praktijk was asbesthoudende materialen te verwerken. Bij eventuele verwijdering hiervan dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en aanvaardt de eventuele aanwezigheid van die materialen in of aan het verkochte en zal de verkopende partij in deze niet kunnen aanspreken.