



DUPREE
makelaars

van Ruysdaelstraat 4

Hazerswoude-Dorp

€ 379.000 k.k.



Kenmerken



Woonoppervlakte
71 m²



Perceeloppervlakte
136 m²



Inhoud
243 m³



Aantal kamers
4



Energielabel
C



Omschrijving

Aan de rustige en groene Van Ruysdaelstraat in Hazerswoude-Dorp tref je deze verzorgde tussenwoning met een woonoppervlakte van circa 71 m². De woning beschikt over een lichte doorzonwoonkamer, een moderne open keuken, drie slaapkamers en een fraai aangelegde achtertuin met berging. Dankzij de praktische indeling en de nette afwerking is dit een comfortabele woning die direct een prettige indruk maakt. Gelegen in een kindvriendelijke woonomgeving met voorzieningen, scholen en uitvalswegen in de nabijheid, woon je hier rustig met alle gemakken binnen handbereik.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte circa 71 m²
- Gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk
- Lichte doorzonwoonkamer
- Moderne open keuken met inbouwapparatuur
- Drie slaapkamers
- Nette, moderne badkamer
- Diepe en verzorgde achtertuin met berging en achterom
- Voorzieningen, scholen en uitvalswegen in de nabijheid



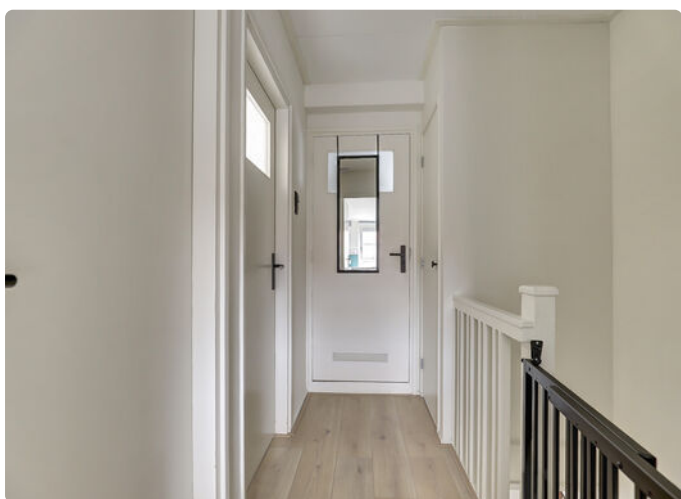
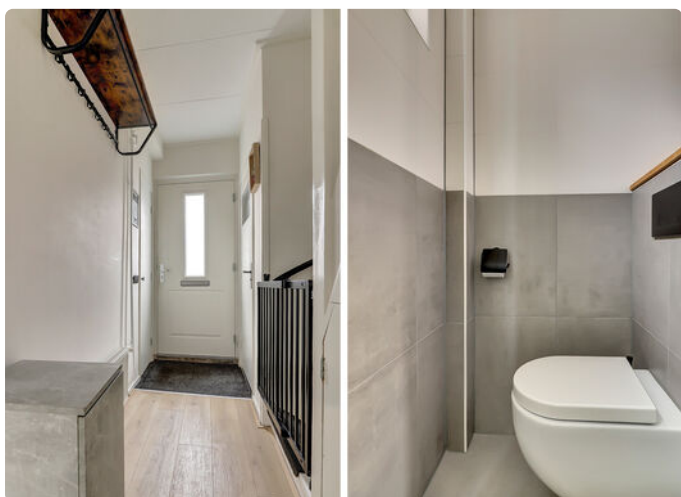
Begane grond:

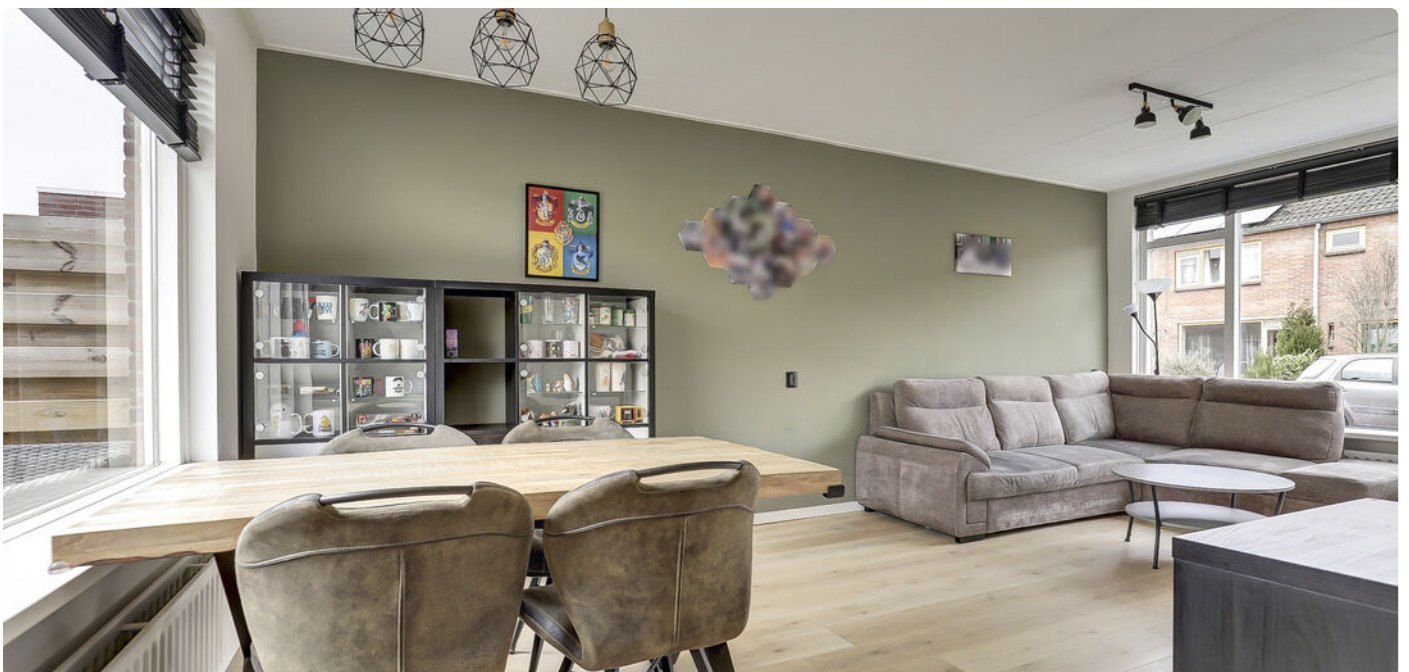
Via de voortuin bereik je de entree van de woning. In de hal bevinden zich het toilet, de meterkast, diverse praktische kasten en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal loop je door naar de woonkamer.

De woonkamer is licht en ruim opgezet dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. Aan de voorzijde is een comfortabele zithoek gesitueerd met uitzicht op de straat. Aan de achterzijde bevindt zich de eethoek, met directe verbinding naar de keuken en zicht op de tuin. De ruimte is afgewerkt met een nette laminaatvloer en lichte wanden, wat zorgt voor een rustige en moderne uitstraling.

De open keuken aan de achterzijde is uitgevoerd in een strakke, donkere kleurstelling met een houtlook werkblad. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een oven, een inductiekookplaat en een afzuigkap, en biedt voldoende werk- en bergruimte. Via de keuken heb je direct toegang tot de achtertuin. spullen en hier is ook de omvormer voor de zonnepanelen geplaatst.











Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping kom je op de overloop die toegang geeft tot drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn van goed formaat en praktisch in te delen. Twee slaapkamers beschikken over een inbouwkast. De kamers zijn uitstekend geschikt als kinder-, werk- of logeerkamer.

De badkamer is modern uitgevoerd en voorzien van een douchecabine en een wastafelmeubel. Dankzij de lichte afwerking en het aanwezige raam is dit een frisse en aangename ruimte.

Op de overloop bevindt zich tevens een kast met de cv-installatie.

Vliering:

Via de ouderslaapkamer is er toegang tot de vliering via de vlizotrap. De vliering is ideaal voor het opbergen van spullen en hier is ook de omvormer voor de zonnepanelen geplaatst.







Tuin:

De achtertuin is verzorgd aangelegd en biedt een fijne combinatie van bestrating, gazon en groen. Dankzij de diepte van de tuin is er altijd wel een plek in de zon of schaduw te vinden. Achterin de tuin bevindt zich een praktische stenen berging met daarna vast een houten overkapping, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuingereedschap. De tuin is tevens bereikbaar via een achterom.

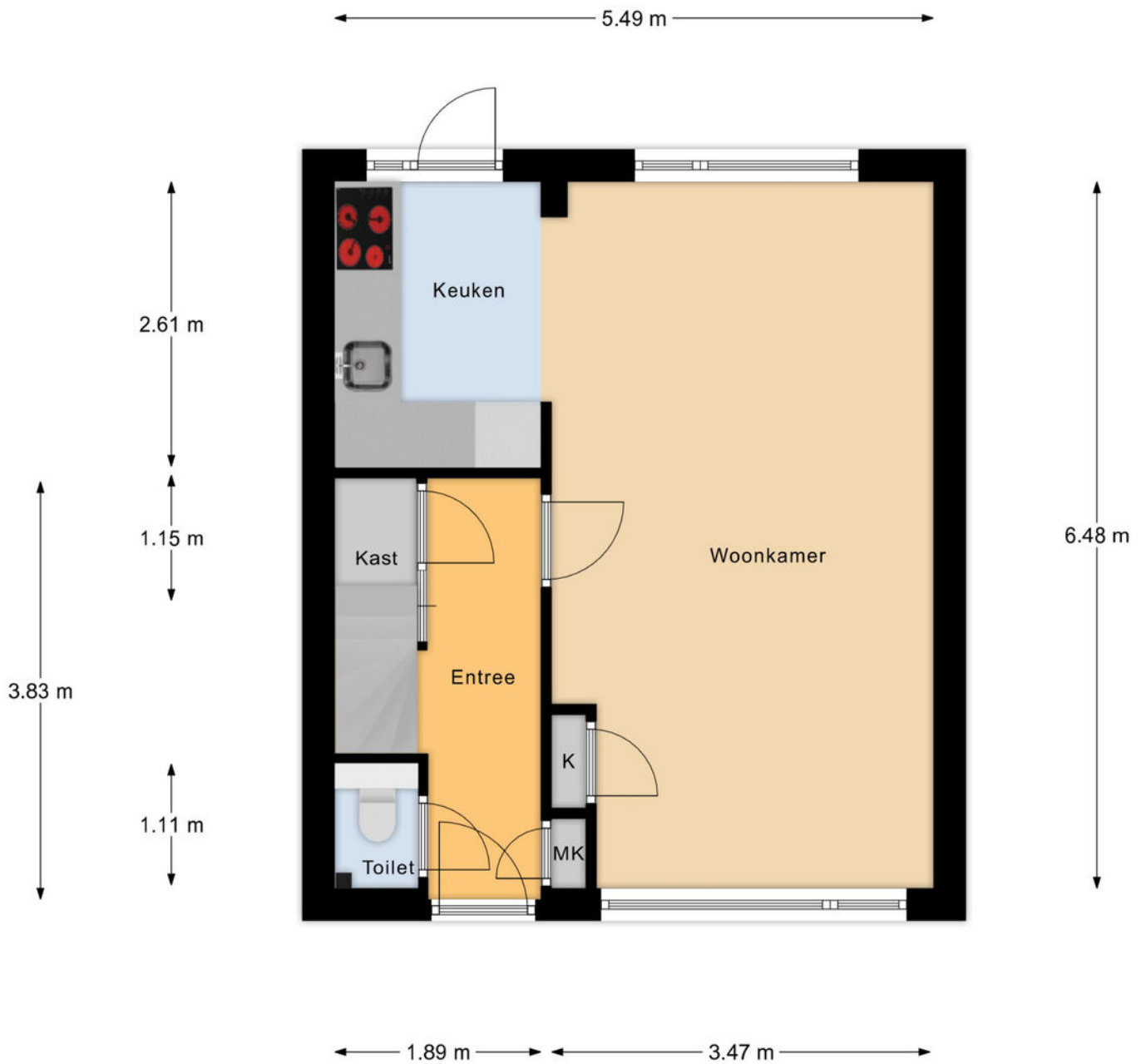






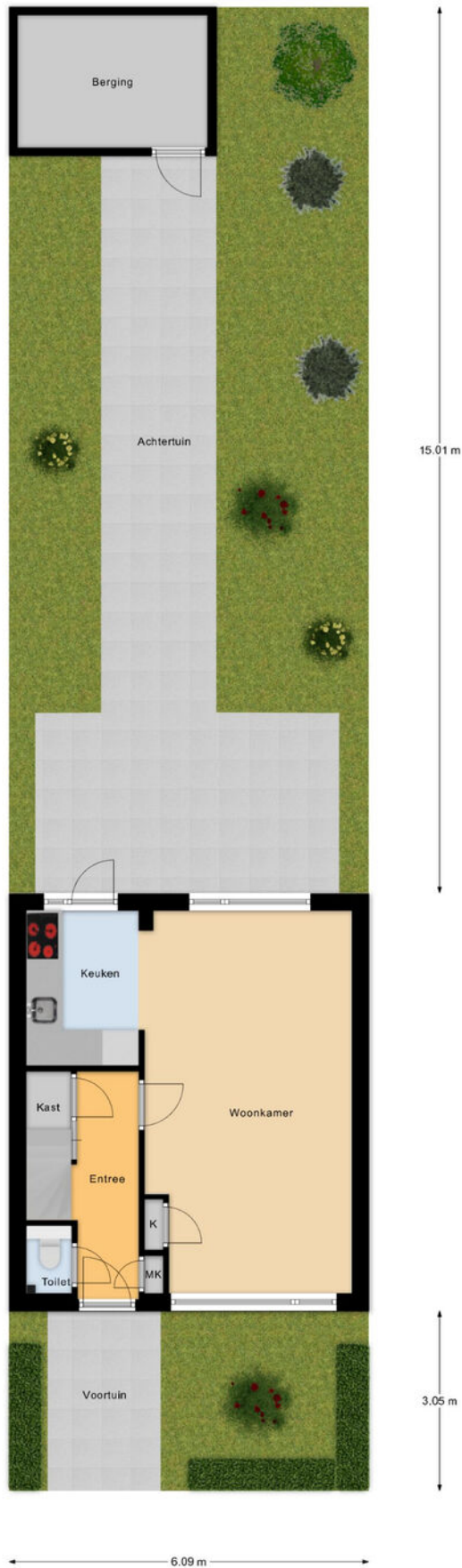


Plattegrond



Begane Grond

Plattegrond



Begane Grond Tuin

Plattegrond

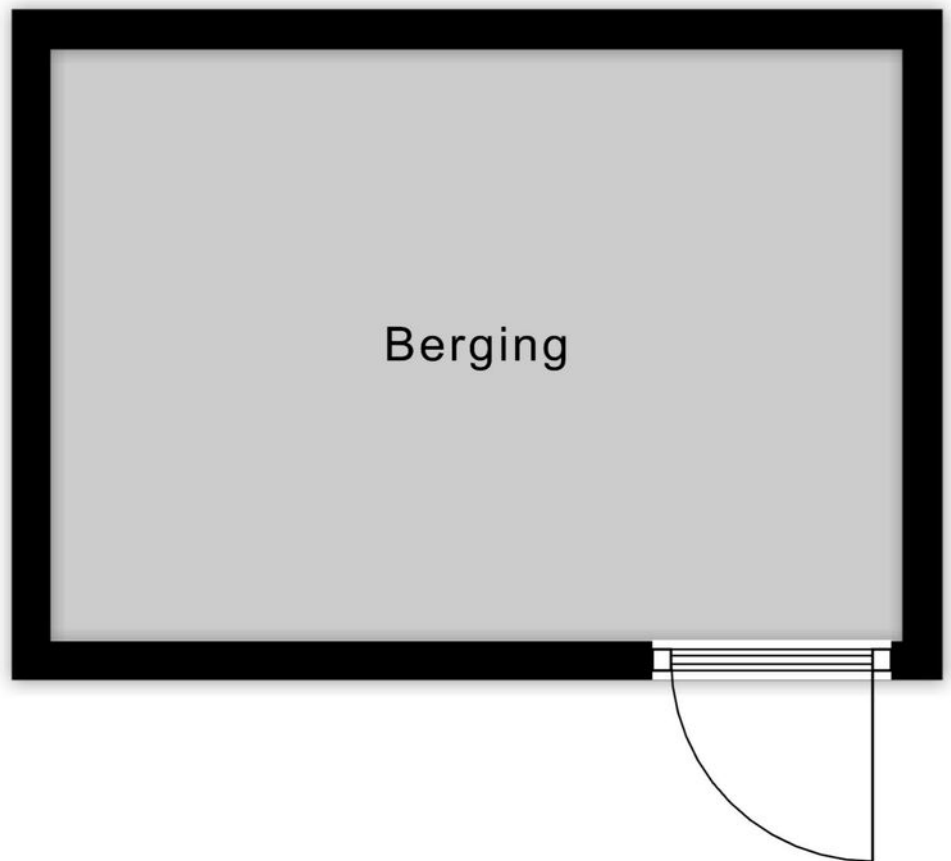


1e Verdieping

Plattegrond


3.21 m

2.23 m



Berging

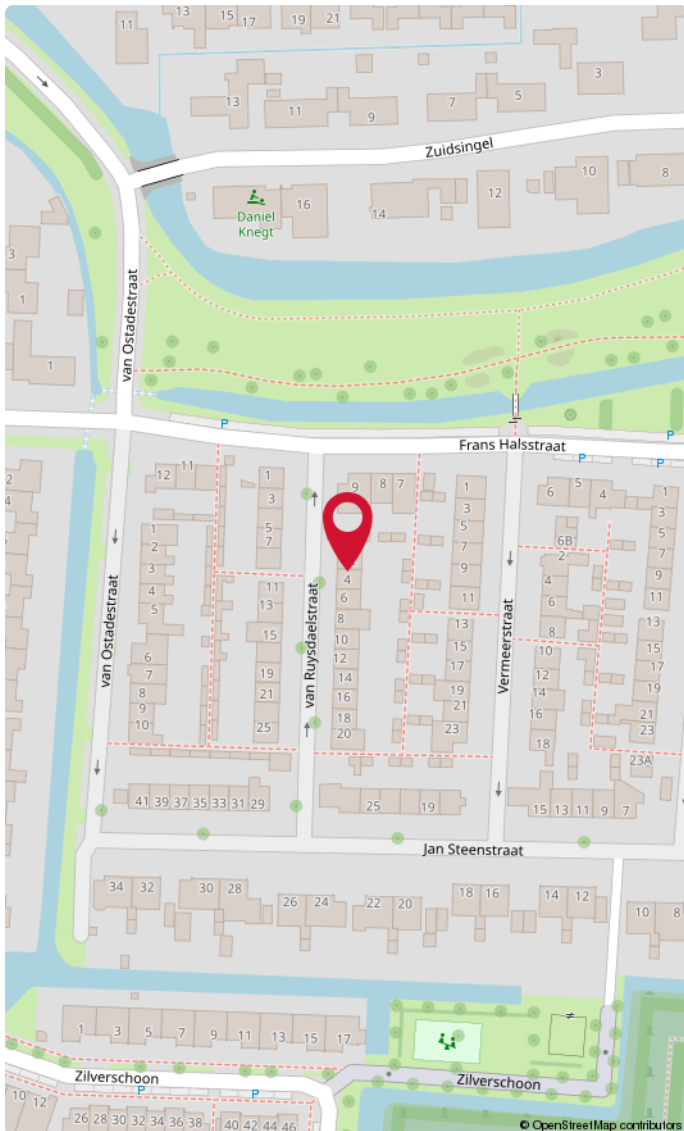
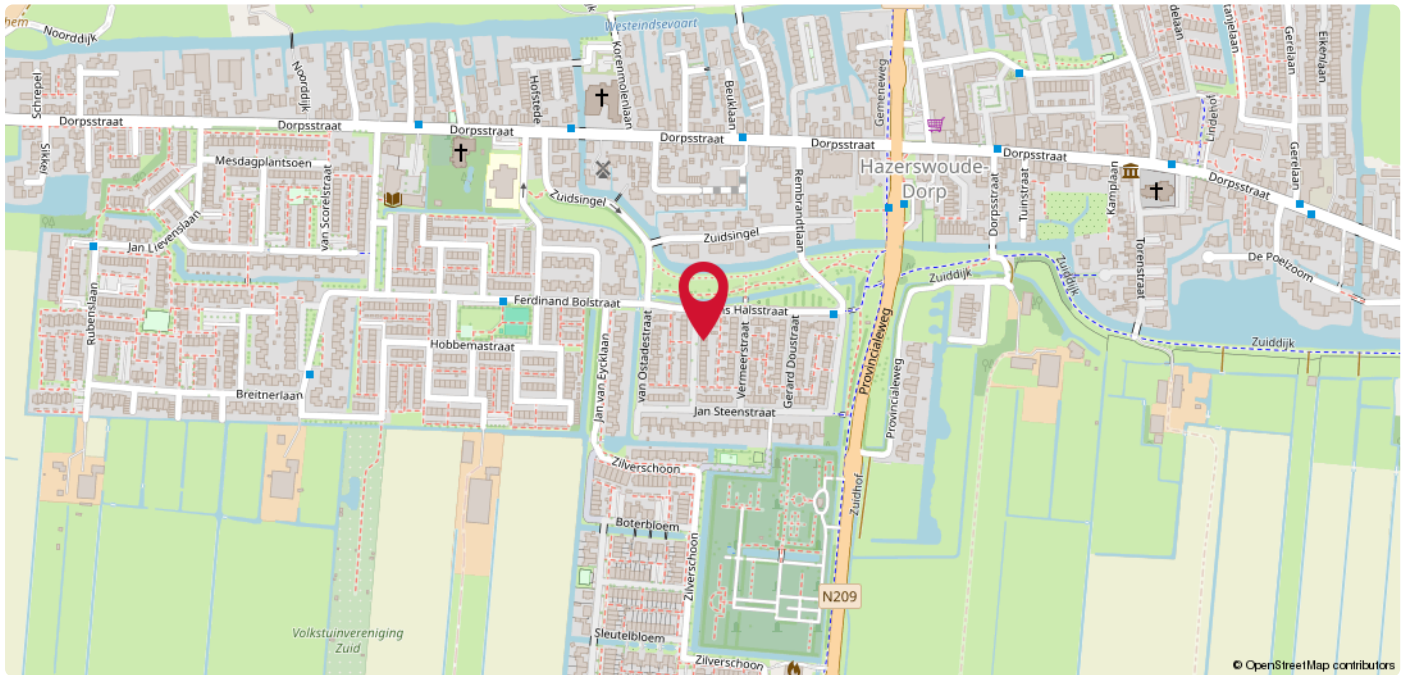


<p>12345</p> <p>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hazerswoude</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 2584</p>	
---	---	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 maart 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.

Locatie



Hazerswoude-Dorp

Gelegen in een kindvriendelijke woonomgeving met voorzieningen, scholen en uitvalswegen in de nabijheid, woon je hier rustig met alle gemakken binnen handbereik.

A photograph of a brick building with a large white sign that reads 'DUPREE makelaars'. The sign features a stylized orange house icon above the word 'DUPREE'. To the right, a smaller black sign with the same logo and text is mounted on a wall.

DUPREE
makelaars

DUPREE
makelaars

Goed om te weten!

Meldingsplicht en onderzoeksplicht

De verkoper heeft een wettelijke plicht om eventuele gebreken te melden als die hem bekend zijn. Dit zorgt ervoor dat bij elke verkoop, de informatie over de woning zuiver over gaat op een koper en hier geen vragen over ontstaan. Een koper heeft daarentegen een wettelijke onderzoeksplicht. Dit houdt in dat hij zich moet inspannen om de staat van de woning te (laten) onderzoeken. Zaken die bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper niets over melden. Denk aan bijvoorbeeld de bouwkundige staat van het pand of de fundering.

Interesse in de woning?

Als je interesse hebt in de woning dan kun je een bod uitbrengen. Duidelijkheid over de biedingsprocedure is van groot belang. Een bod is meer dan alleen de prijs, want ook de voorwaarden zijn een belangrijk onderdeel uit van jouw bod. Denk aan de gewenste opleverdatum, voorbehoud van financiering en een bouwtechnische keuring. Wij vragen je altijd het bod (ook via [Move.nl](https://www.move.nl)) in te dienen. Nadat wij het bod voorleggen aan de verkoper, komen we zo snel mogelijk bij je terug met een reactie.

Overeenstemming en bedenktijd

Een mondelinge overeenkomst is niet geldig. Pas als de koopovereenkomst door de koper en verkoper is getekend is er sprake van een rechtsgeldige koop. Sinds 1 september 2003 is de 'wet koop onroerende zaken' van kracht. Voor de woningmarkt zijn er twee varianten. Bij de eerste variant heeft een particuliere koper drie dagen bedenktijd. Binnen die dagen kan de overeenkomst zonder opgave van reden ongedaan gemaakt worden. De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat de koper een kopie van de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen. Bij een zakelijke koper is sprake van de tweede variant, dan kan wel gehouden worden aan de mondelinge overeenstemming van de koop.

Bankgarantie of waarborgsom

Beide bedragen altijd 10% van de koopsom en wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst. Een bankgarantie of waarborgsom dient als extra zekerheid dat de kopende partij de verplichtingen nakomt die voortvloeien uit de koopovereenkomst. Het verschil is dat een bankgarantie door je geldverstrekker wordt voorgefinancierd en een waarborgsom is eigen (spaar)geld dat je overboekt naar de rekening van de notaris. Er is dus altijd sprake van een bankgarantie of een waarborgsom. Beide varianten worden bij de overdracht van de woning verrekend op de nota van afrekening.

Welke veelvoorkomende voorbehouden zijn er?

Onder voorbehoud van financiering

Door een voorbehoud van financiering op te nemen in de koopovereenkomst, geef je aan de woning te kopen mits je een (hypothecaire) financiering verkrijgt. In de koopovereenkomst staat het bedrag van het financieringsvoorbehoud opgenomen. Dit bedrag kan de volledige koopsom zijn of een gedeelte hiervan. Indien je kunt aantonen dat je geen passende financiering kunt krijgen, heb je de mogelijkheid de koop te ontbinden.

Onder voorbehoud van een bouwkundige keuring

Indien je een woning koopt kan je een bouwkundig onderzoek laten verrichten. Een bouwkundig inspecteur legt zijn bouwkundige en technische bevindingen vast in een bouwkundig rapport. Indien je koopt met het voorbehoud van een bouwkundige keuring, wordt er gevraagd een maximumbedrag aan directe herstelkosten op te geven. Als na de keuring blijkt dat deze directe kosten in het rapport hoger zijn dan het opgegeven maximumbedrag, kun je als koper zonder bijkomende kosten afzien van de koop of de onderhandelingen opnieuw starten. Directe kosten zijn herstelkosten die direct noodzakelijk zijn om ergere problemen te voorkomen (bijvoorbeeld lekkages, zwam in de vloer of rotte kozijnen). Ook de termijn waarbinnen je de bouwkundige keuring wilt laten verrichten komt in de koopovereenkomst te staan.

Onder voorbehoud van een funderingonderzoek

Op de website van het Funderingsloket kun je actuele informatie over funderingen vinden. Op de funderingskaart van de gemeente Rotterdam wordt op de risico-kaart een inschatting gegeven van de mogelijke funderingsproblemen aan de houtenpaalfundering. Wij zorgen dat alle informatie die wij hebben ter beschikking wordt gesteld. Indien je hiermee niet gerust gesteld bent, kun je een funderingsonderzoek laten uitvoeren. Dit kan je als voorbehoud opnemen in de koopovereenkomst of op voorhand laten uitvoeren.

Wat kan er nog meer in een koopovereenkomst staan?

Ouderdomsclausule

Wanneer een woning een ouder bouwjaar heeft, wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper erop te wijzen dat hij niet dezelfde eisen mag stellen aan de woning als aan een nieuwbouwwoning, gezien deze andere kenmerken bezit.

Niet-bewonersclausule

Indien de verkoper niet (recent) in de woning heeft gewoond, wordt er een niet-bewonersclausule opgenomen in de koopovereenkomst. Deze clausule wijst de koper erop dat de verkoper mogelijk niet op de hoogte is van eventuele gebreken aan de woning en deze daarom niet op voorhand heeft kunnen melden.

Handige websites

www.perfectkeur.nl
www.ruimtelijkeplannen.nl
www.bodemloket.nl
[www.energielabel.nl/woningen/
zoek-je-energielabel](http://www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel)
www.duikinjefundering.nl
www.dcmr.gisinternet.nl





DUPREE
makelaars

Meer weten?

