



**Abtswoude 42**  
DELFT

€ 2.600.000 k.k.

[www.abtswoude42.nl](http://www.abtswoude42.nl)



**Bezoek- en postadres**  
Voldersgracht 33  
2611 EV Delft



**Contactgegevens**  
info@vandaalmakelaardij.nl  
015 - 2127300



**Volg ons**  
Volg ons en blijf op de hoogte!



## Abtswoude 42, Delft



### Woningtype

Woonboerderij, vrijstaande woning



### Woonoppervlakte

549 m<sup>2</sup>



### Perceel

2382 m<sup>2</sup>



### Aantal kamers

7 (4 slaapkamers)



### Vraagprijs

€ 2.600.000 k.k.



### Interesse in deze woning?

Neem snel contact op met ons kantoor om een afspraak voor een bezichtiging in te plannen.

# Abtswoude 42, Delft



Midden in de Randstad, maar in een oase van rust, bevindt zich deze prachtig gelegen, deels rietgedekte herenboerderij.

Met een royale woonoppervlakte van circa 550 m<sup>2</sup> en een fraai aangelegd perceel van 2.382 m<sup>2</sup>, omgeven door water en hekwerk, biedt deze woning een unieke combinatie van landelijk wonen en een centrale ligging.

Deze karaktervolle boerderij ademt drie eeuwen historie en biedt alles wat u zich kunt wensen: royale leefruimtes, sfeervolle details, volop parkeergelegenheid op eigen terrein, bioscoop, een wellness en een prachtige tuin. Een ideale woning voor wie houdt van stijlvol en landelijk wonen, zonder concessies te doen aan bereikbaarheid en voorzieningen van de stad.

De boerderij stamt uit 1730 en is in 2020 van top tot teen verbouwd en gemoderniseerd, waarbij zowel het interieur als de installaties zijn vernieuwd. In 2025 is bovendien de voorzijde van het rieten dak geheel vervangen, het pannendak gereinigd en geïmpregneerd, en is de voorzijde volledig voorzien van nieuwe kozijnen.

Het resultaat: een instapklare woning met energielabel A: karaktervol én toekomstbestendig.

Van deze bijzondere woning is een unieke woningwebsite beschikbaar.

Download op Funda de brochure voor de link naar de website, waar je alle gegevens en nog meer informatie van deze woning kunt vinden.

## Indeling

### Begane grond

Via een elektrisch bedienbaar hek bereikt u de ruime voortuin met meerdere parkeerplaatsen. De tuin is smaakvol aangelegd met terrassen, een groot gazon, borders en een gezellige zitkuil die grenst aan het weiland. De grote schaduwrijke boom en de fraai aangelegde borders maken het geheel af. Hier ervaar je een unieke combinatie van luxe, comfort en landelijke gezelligheid – een buitenruimte die uitnodigt om elk seizoen optimaal te beleven.



### Bezoek- en postadres

Voldersgracht 33  
2611 EV Delft



### Contactgegevens

info@vandaalmakelaardij.nl  
015 - 2127300



### Volg ons

Volg ons en blijf op de hoogte!



# Abtswoude 42, Delft



De entree is centraal gesitueerd en biedt toegang tot een royale hal met garderobe en toilet. Vanuit hier betreedt u de indrukwekkende eetkeuken van ca. 45 m<sup>2</sup>, luxe uitgevoerd met kookeiland en hoogwaardige inbouwapparatuur. Dankzij de hoge nok en entresol geniet u hier van een prachtige ruimtelijke beleving.

Aansluitend vindt u de stijlvolle woonkamer, bestaande uit twee delen die naar eigen wens zijn in te delen. Momenteel is de eetkamer gesitueerd in de voormalige opkamer (het verhoogde gedeelte) en de zitkamer in het lager gelegen deel, waar het karakteristieke balkenplafond direct in het oog springt. Desgewenst kunnen eet- en woonkamer eenvoudig worden omgewisseld.

Onder de opkamer bevindt zich de voormalige kaaskelder, tegenwoordig ingericht als sfeervolle thuisbioscoop.

Daarnaast beschikt de begane grond over een tweede moderne keuken bij het terras en een multifunctionele ruimte van ca. 85 m<sup>2</sup> in de voormalige stal, voorzien van een bar, pantry, toilet en toegang tot de garages en bergruimte. Aan de andere zijde van deze ruimte betreedt u de royale aanbouw met wellness, compleet ingericht met jacuzzi, Finse sauna, infraroodsauna en voldoende plek voor een grote eettafel of een lounge set – een heerlijke plek om te ontspannen en samen te genieten.

## Eerste verdieping

Een ruime overloop boven de keuken geeft toegang tot de master bedroom (ca. 65 m<sup>2</sup>) v.v. airco met karakteristieke houten kapbalken, een luxe badkamer en suite met vrijstaand bad, inloopdouche, toilet en dubbele wastafel, plus een walk-in closet met dakkapel en uitzicht op het groen van Midden-Delfland.

Aan de andere zijde van de overloop bevinden zich een hal met cv-ruimte, drie volwaardige slaapkamers voorzien van airco, een moderne tweede badkamer met douche, toilet en wastafel en een aparte werkkamer.

Via de trap vanuit de oude stal, te weten de “feestzaal” bereikt u een royale zolder en een nader in te delen ruimte (ca. 65 m<sup>2</sup> op de 1,50 m-lijn) boven de garage. Ideaal als extra woonruimte, gastenverblijf of praktijkruimte.



## Bezoek- en postadres

Voldersgracht 33  
2611 EV Delft



## Contactgegevens

info@vandaalmakelaardij.nl  
015 - 2127300



## Volg ons

Volg ons en blijf op de hoogte!



# Abtswoude 42, Delft



## Buitenleven in alle seizoenen

De tuin is smaakvol aangelegd met terrassen, borders, een groot gazon en een zitkuil die grenst aan het weiland. Direct achter de woning begint het beschermde natuurgebied Midden-Delfland. Op korte afstand liggen scholen (5 minuten fietsen), uitvalswegen A4 en A13 (4 minuten rijden), Delft-centrum (15 minuten fietsen) en diverse golfbanen op nog geen 10 minuten. Hier woon je landelijk en vrij, zonder concessies te doen aan bereikbaarheid en voorzieningen.

## Hoogtepunten

- Historische herenboerderij uit 1730, volledig gerenoveerd sinds 2020;
- Ca. 550 m<sup>2</sup> woonoppervlak, perceel van 2.382 m<sup>2</sup>;
- Woonkeuken met marmeren kookeiland en entresol;
- Meerdere woonkamers met authentieke details;
- Thuisbioscoop in voormalige kaaskelder;
- Multifunctionele stalruimte (85 m<sup>2</sup>) met bar en pantry;
- Wellness met jacuzzi, heaters, Finse én infraroodsauna;
- Master bedroom (65 m<sup>2</sup>) met badkamer en suite en walk-in closet;
- Garage met vier deuren, gym en zolder (65 m<sup>2</sup>) met potentie tot uitbreiding met mogelijkheid tot een eigen ingang;
- Mogelijkheid tot splitsing in 2–3 zelfstandige wooneenheden of combinatie wonen/werken;
- Geen monumentale status: wél de charme van 1730, zonder de beperkingen;
- Energielabel A: duurzaam en toekomstbestendig;
- Ideaal voor royale bewoning, gasten, praktijk of combinatie wonen/werken.



### Bezoek- en postadres

Voldersgracht 33  
2611 EV Delft



### Contactgegevens

info@vandaalmakelaardij.nl  
015 - 2127300



### Volg ons

Volg ons en blijf op de hoogte!



# Abtswoude 42, Delft



## Kenmerken

- Perceel 2.382 m<sup>2</sup> (eigen grond);
- Woonoppervlakte circa 550 m<sup>2</sup>;
- Bouwjaar 1730, compleet gerenoveerd vanaf 2020;
- Wellness uitbouw d.d. 2021;
- In de tuin is een gezellige zitkuil die grenst aan het weiland;
- De voorzijde van de rieten kap is vernieuwd in 2025, de achterzijde in 2017;
- Het dak is een combinatie van riet met traditionele geïmpregneerde en gereinigde rode dakpannen (2025);
- Kozijnen aan de voorzijde zijn vernieuwd in 2025 en voorzien van dubbel glas;
- Begane grondvloer: geïsoleerde betonvloer keuken en oude stal (feestzaal) met vloerverwarming (2021);
- Voorzieningen: luxe keukens, meerdere badkamers, fitnessruimte, feestzaal, thuisbioscoop
- Drie van de slaapkamers zijn uitgerust met airco;

Meer dan een huis: een statement.

Een herenboerderij waar historie, luxe en vrijheid samenkomen – midden in de Randstad, aan de rand van het groen.



### Bezoek- en postadres

Voldersgracht 33  
2611 EV Delft



### Contactgegevens

info@vandaalmakelaardij.nl  
015 - 2127300



### Volg ons

Volg ons en blijf op de hoogte!





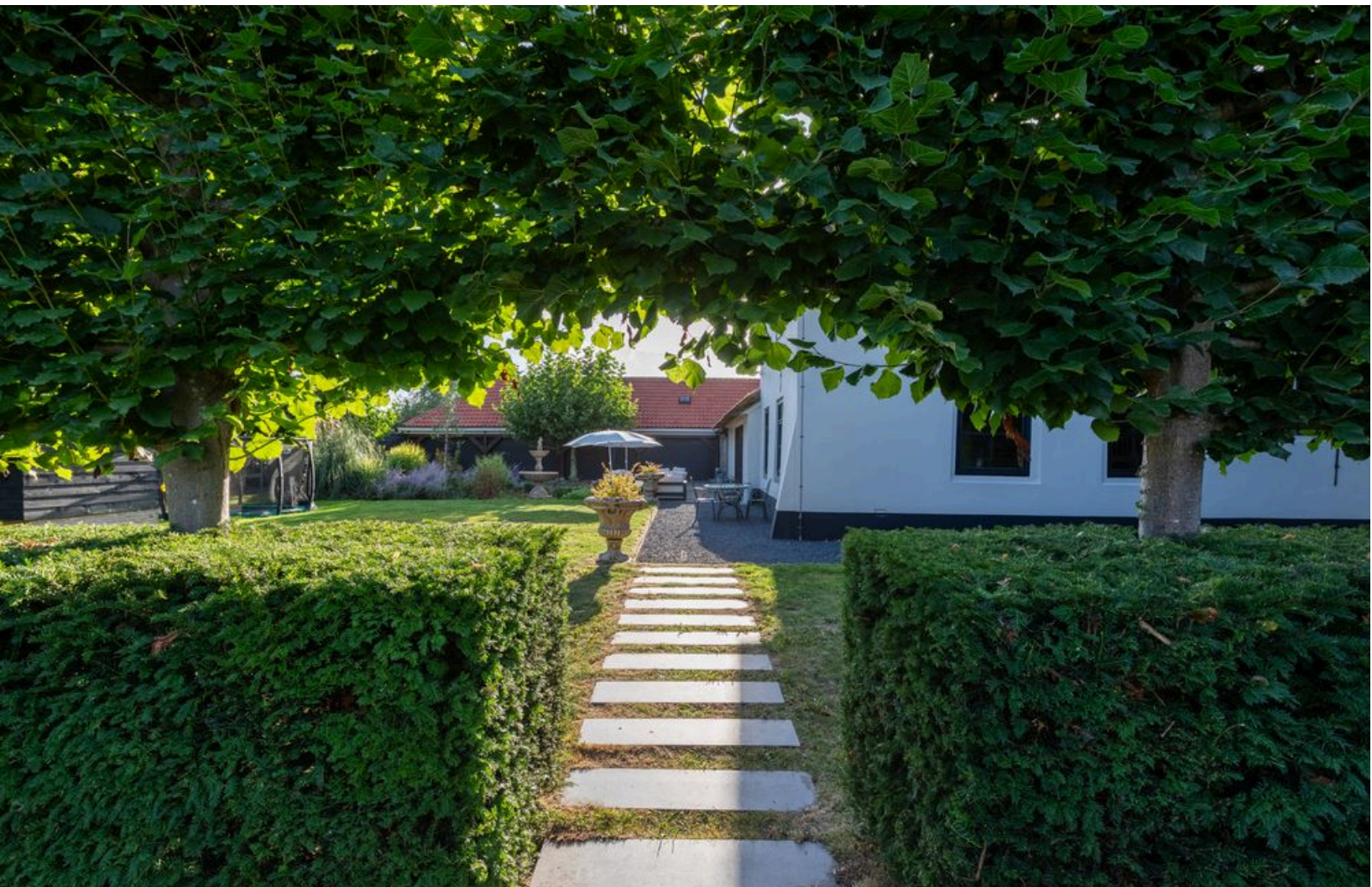
**Bezoek- en postadres**  
Voldersgracht 33  
2611 EV Delft



**Contactgegevens**  
info@vandaalmakelaardij.nl  
015 - 2127300



**Volg ons**  
Volg ons en blijf op de hoogte!  

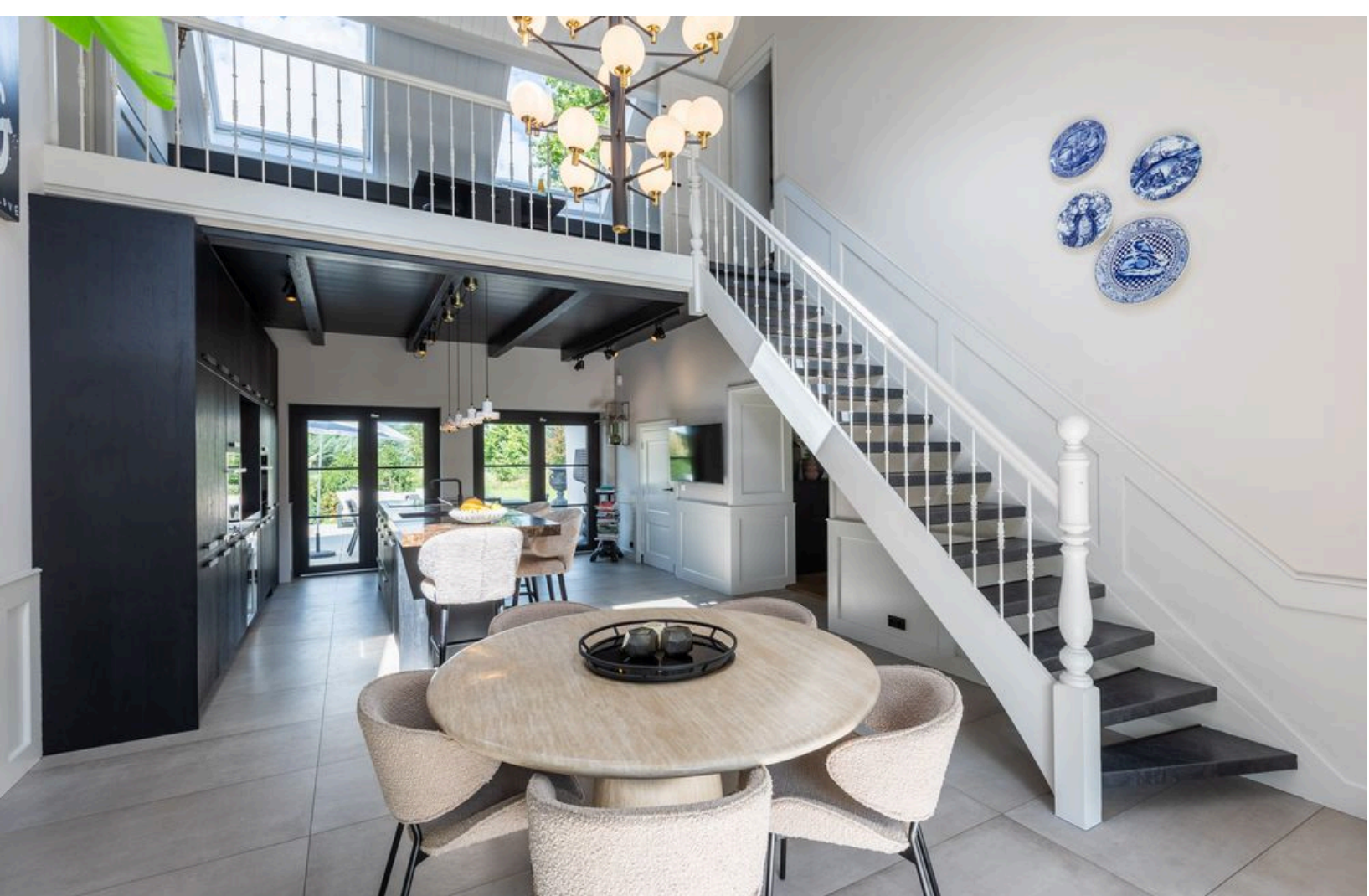
















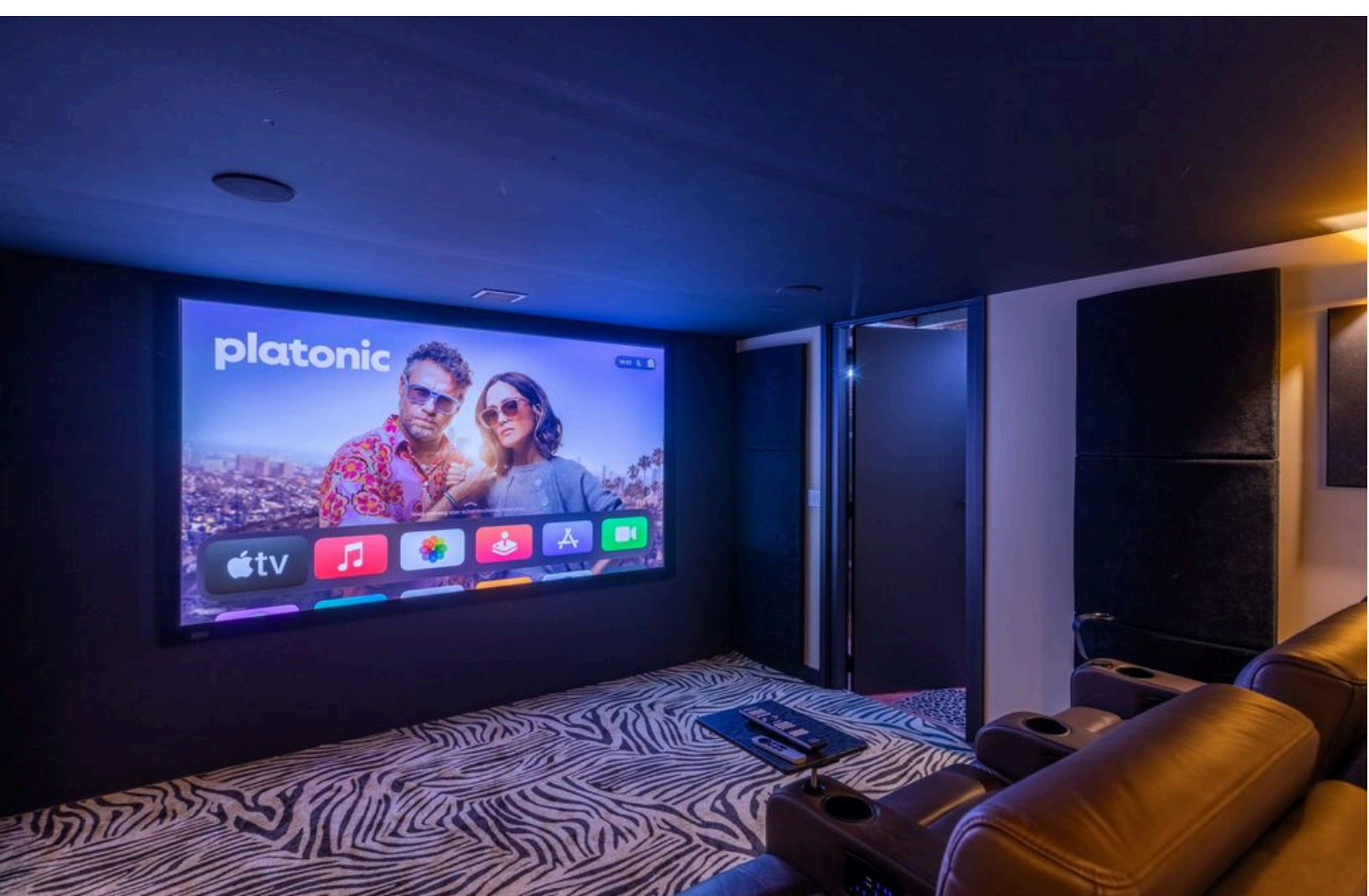




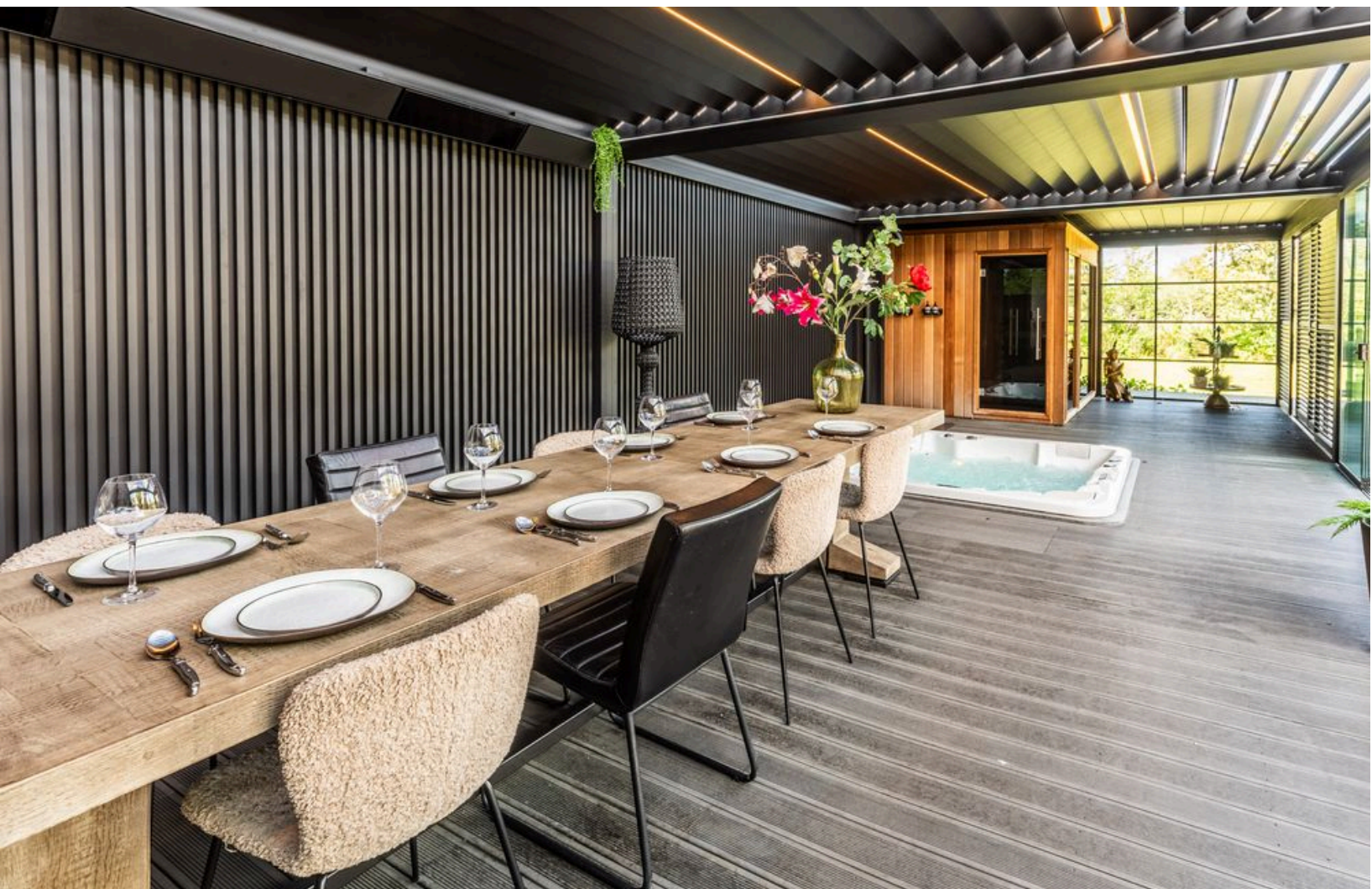














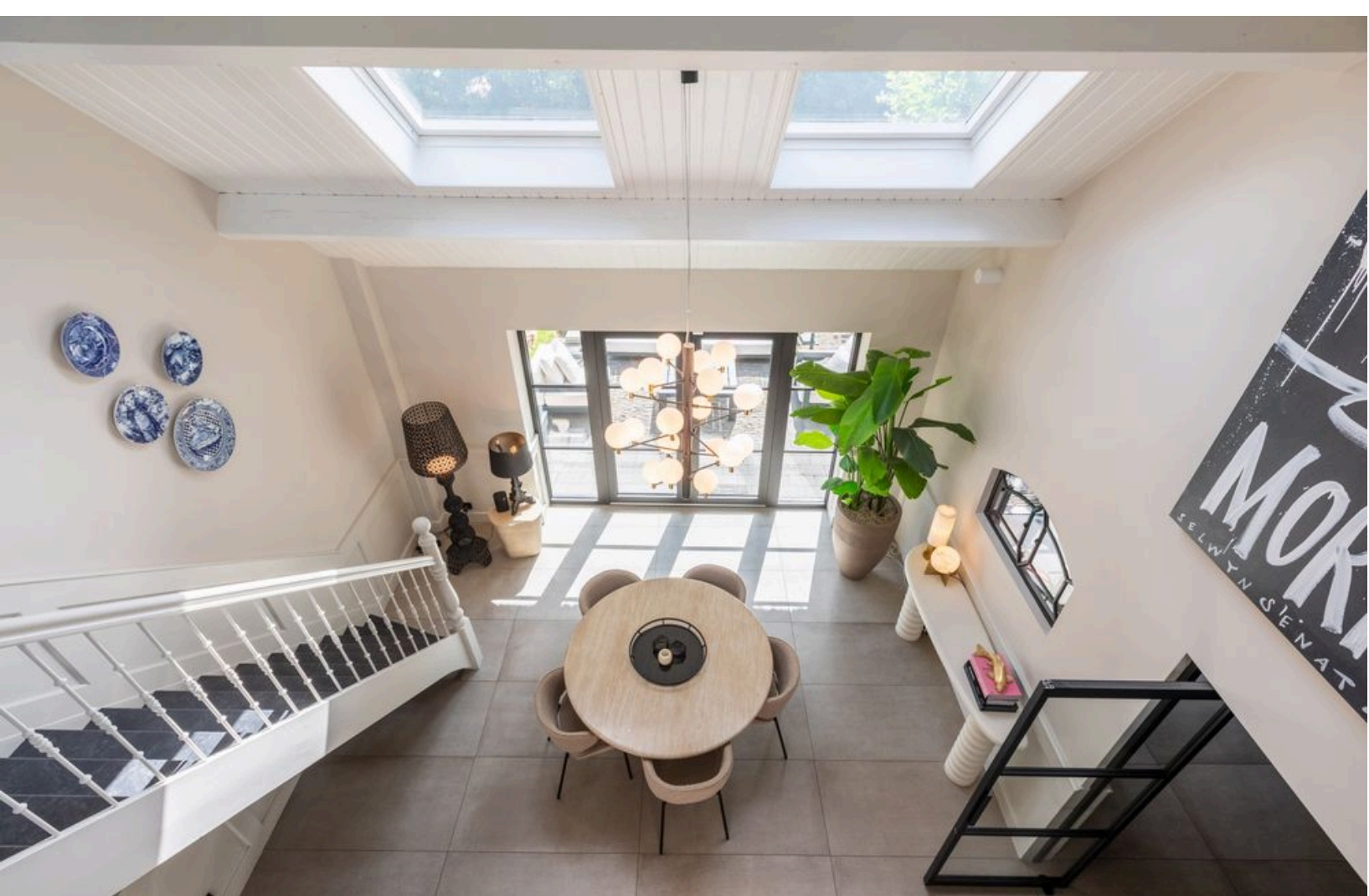




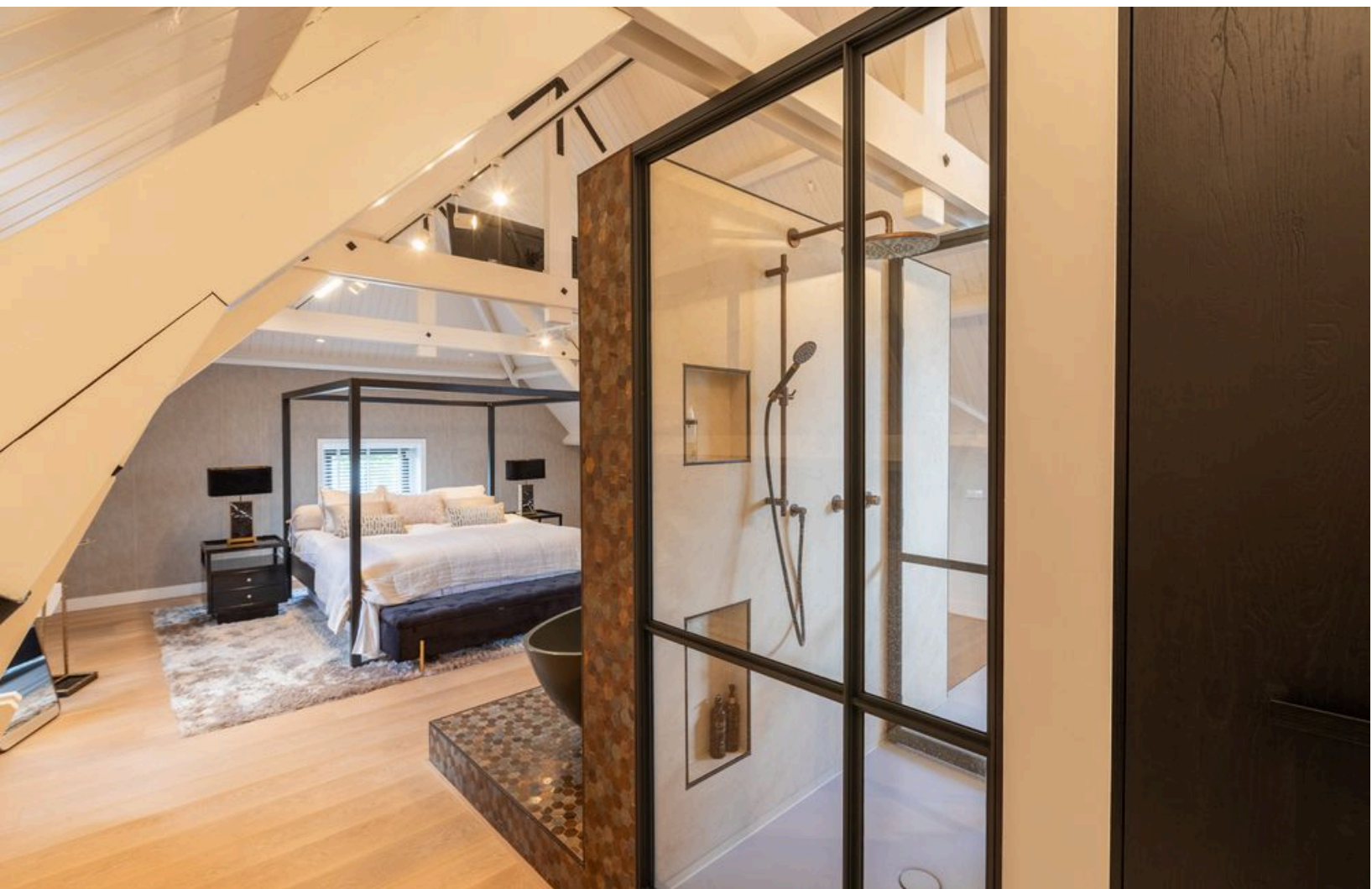






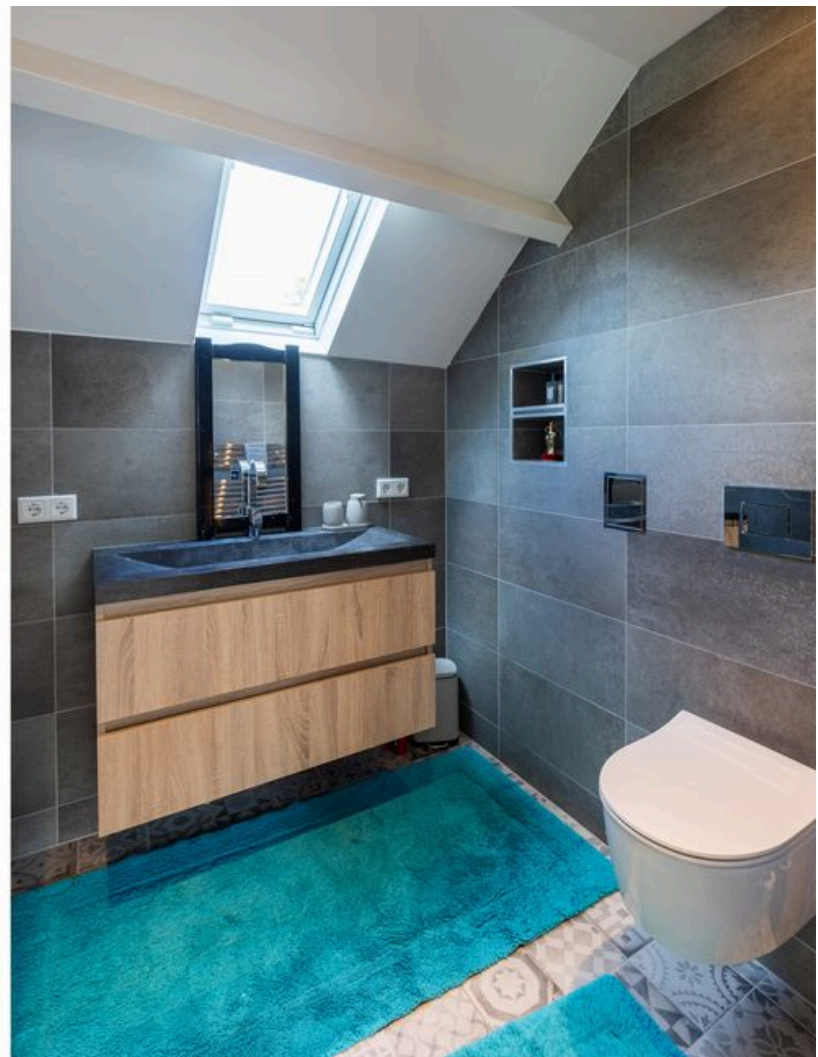






















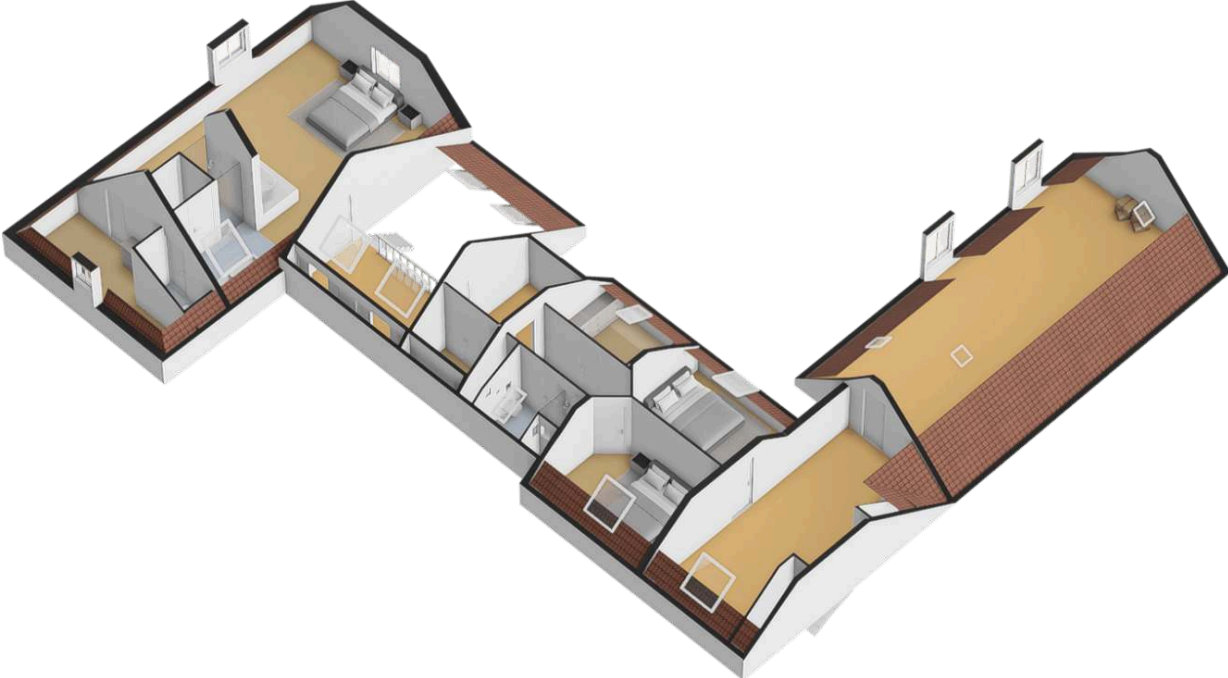
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



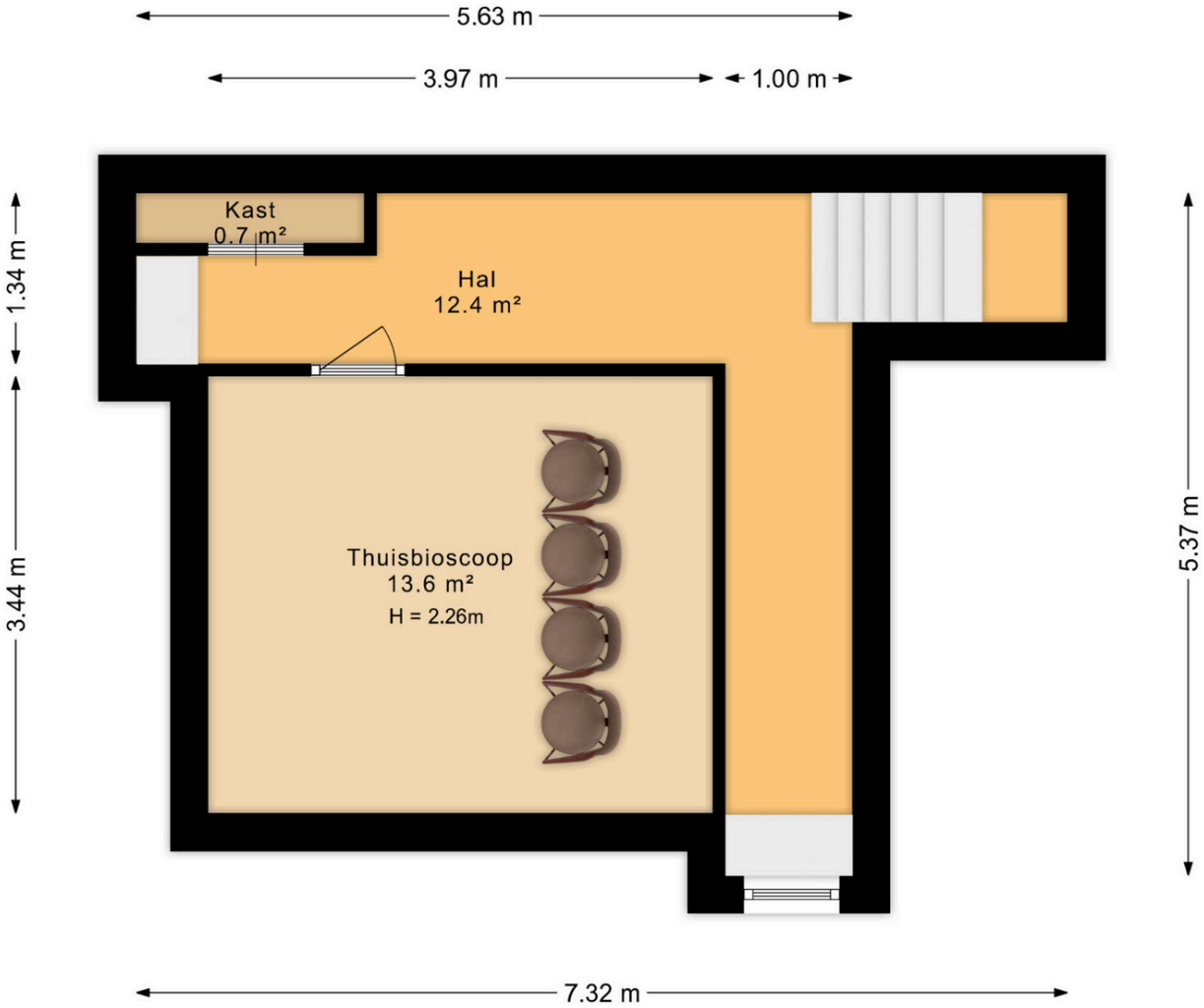
# Plattegrond



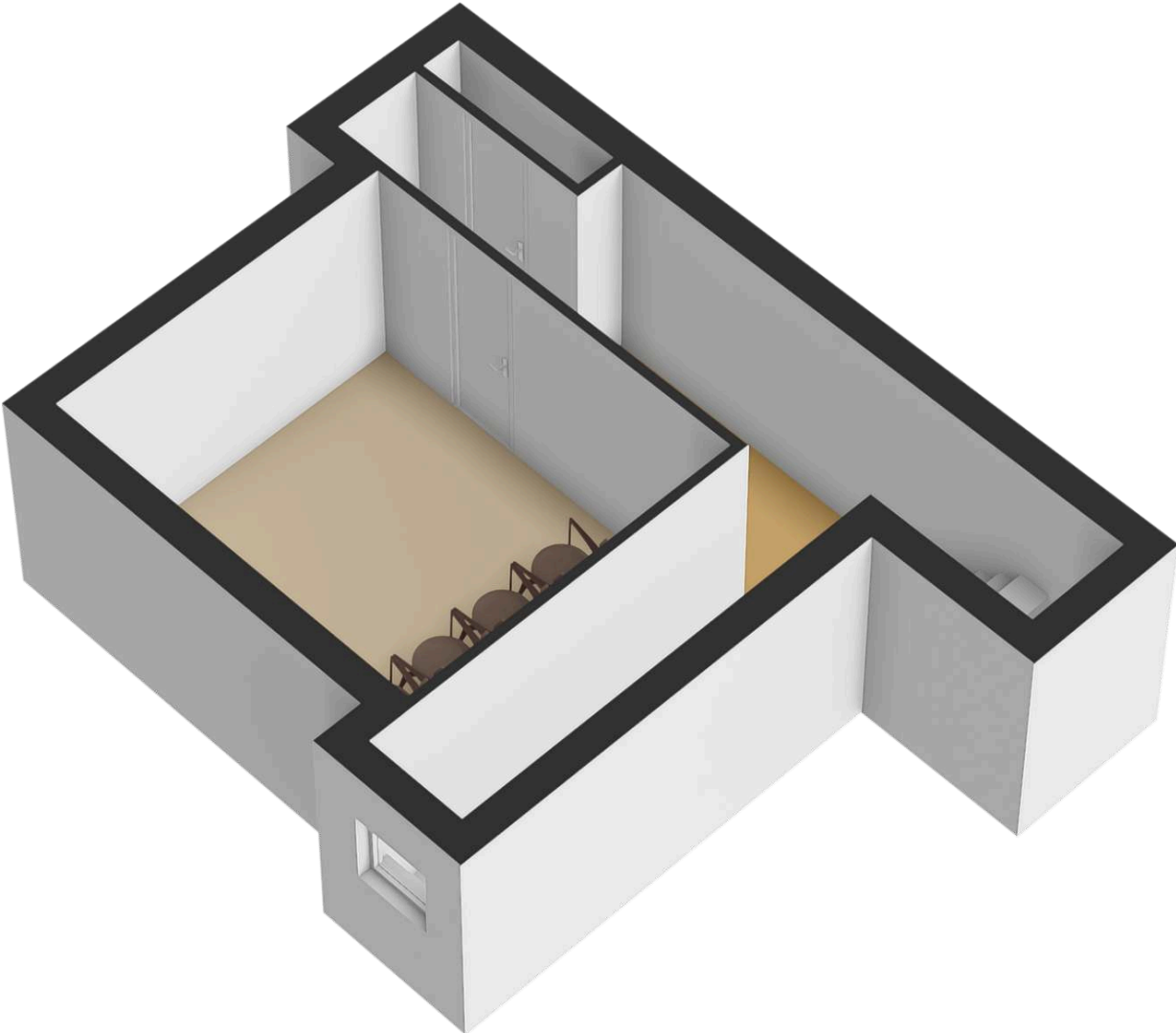
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond





## Over Van Daal makelaardij

DÉ ENERGIEKE MAKELAAR VOOR TAXATIES, AANKOOP, VERKOOP EN VERHUUR VAN UW WONING OF BEDRIJFSPAND

**Van Daal Makelaardij is een modern en energiek makelaarskantoor dat zich onderscheidt op het gebied van deskundigheid, service en inlevingsvermogen. Met onze jarenlange ervaring in de makelaardij en kennis van de Delftse huizenmarkt vindt u in ons een betrouwbare partner met een persoonlijke aanpak.**



### Verkoop

Uw huis verkopen? Bij voorkeur zo snel mogelijk en voor de beste prijs natuurlijk! Zonder dat het u tijd en moeite kost. En vanzelfsprekend met een correcte afhandeling. Niet meer en niet minder...



### Aankoop

Als u een huis bezichtigt krijgt u vrijwel altijd te maken met de makelaar van de verkoper. Neem daarom bij een tweede bezichtiging uw eigen NVM Aankoopmakelaar in de arm die alleen uw belangen behartigt...



### Taxaties

Taxeren van woningen en bedrijfspanden is een zaak voor experts. Alleen registermakelaars en -taxateurs mogen officiële taxaties verrichten. Jan-Paul van Daal en Sander Kerkhof zijn als beëdigd makelaar, registermakelaar (RMT)...



### Zoekopdracht

Meld u aan voor onze zoekservice. Geef uw woonwensen door en wij mailen u de woningen die aan uw zoekwensen voldoen. U blijft dus altijd op de hoogte...



**Bezoek- en postadres**  
Voldersgracht 33  
2611 EV Delft



**Contactgegevens**  
info@vandaalmakelaardij.nl  
015 - 2127300



**Volg ons**  
Volg ons en blijf op de hoogte!  


## Aanbiedingsvoorwaarden Van Daal Makelaardij B.V.

1. Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de van toepassing zijnde voorwaarden vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM). Deze zijn gedeponereerd bij de arrondissementsrechtbanken en liggen op ons kantoor ter inzage of zijn beschikbaar op onze website.
2. Deze verkooppresentatie is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.
2. Bijgaande aanbieding is slechts bedoeld als een uitnodiging tot het bezichtigen van de betreffende onroerende zaak of als uitnodiging tot het doen van een bod hierop. U bent pas in onderhandeling als verkoper een concreet tegenbod heeft uitgebracht.
3. Deze verkooppresentatie is een globale beschrijving van de aangeboden onroerende zaak. Voor onvolkomenheden in vermelde gegevens kan door ons geen aansprakelijkheid worden aanvaard. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Het ontslaat de koper derhalve niet van zijn onderzoek plicht.
4. De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopakte en de daarin gebruikte bepalingen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van de koopovereenkomst dient men bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden. U kunt een exemplaar van een NVM-koopakte met toelichting via ons kantoor of uw eigen NVM-aankoopmakelaar opvragen. In aanvulling op de NVM-koopakte kunnen extra artikelen worden opgenomen, welke zijn gemeld bij de aanbieding van deze woning.
5. Een beroep op ontbindende voorwaarden van financiering dient goed gedocumenteerd te geschieden. Hieronder wordt verstaan dat de mededeling vergezeld dient te gaan van bewijsstukken dat koper bij - een van origine Nederlandse - bank of een erkende geldverstrekker een offerte heeft opgevraagd of heeft laten opvragen en dat die aanvraag niet heeft geleid tot het uitbrengen van een offerte voor een hypotheek, een en ander overeenkomstig de hiervoor opgenomen ontbindende voorwaarden. Tevens dient in de afwijzing van de geldverstrekker te worden opgenomen waarvoor en tot welke hoofdsom deze aanvraag is gedaan, alsmede de reden waarom de aanvraag is afgewezen.
6. Er is pas sprake van een koopovereenkomst nadat beide partijen de schriftelijke koopovereenkomst hebben ondertekend. Aan mondelinge toezeggingen van de ander kunnen door één partij geen rechten worden ontleend. Partijen zijn dus niet gebonden zolang geen schriftelijke koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend.
7. Al onze aanbiedingen zijn "kosten koper", tenzij uitdrukkelijk anders is vermeld. Dit betekent dat de overdrachtsbelasting, kadasterkosten en de notariskosten voor de rekening van koper zijn.
8. Koper is bekend met het feit dat na er een waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom gestort dient te worden op de rekening van de notaris die de levering zal verzorgen. In plaats van een waarborgsom kan een onherroepelijke bankgarantie worden gesteld.
9. Indien koper heeft gekozen voor een notaris buiten Delft en de kosten voor een notariële volmacht een bedrag van € 100,- inclusief BTW te boven gaan en/of de kosten voor het doorhalen van de bestaande hypotheek een bedrag, per doorhaling, van € 245,- inclusief kadastrale kosten en BTW te boven gaan, zal het meerdere voor rekening komen van koper. Ondanks dat de keus van de notaris aan koper is, zal aan verkoper niet meer dan de reële kosten in rekening worden gebracht.
10. De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0:00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper te hand gesteld is. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.
11. Indien de koper, bij het opmaken van de koopovereenkomst, nog geen keuze heeft gemaakt welk notaris kantoor de juridische levering gaat verzorgen, krijgt koper tot datum van ondertekening koopovereenkomst de gelegenheid een notaris te kiezen. 12. De koper is er van op de hoogte dat, indien de woning een appartement betreft, er vanuit de overheid de verplichting bestaat dat de Vereniging van Eigenaren vanaf mei 2008 actief dient te zijn, dient te zijn ingeschreven bij de Kamer van Koophandel alsmede een reservefonds dient te hebben.

*Ondanks de constante zorg en aandacht die wij besteden bij de samenstelling van deze verkooppresentatie alsmede onze aanbiedingsvoorwaarden bestaat er een mogelijkheid dat hierover vragen zijn. Wij nodigen u uit contact op te nemen met ons kantoor zodat wij u kunnen adviseren over het betreffende object.*



**Bezoek- en postadres**  
Voldersgracht 33  
2611 EV Delft



**Contactgegevens**  
info@vandaalmakelaardij.nl  
015 - 2127300



**Volg ons**  
Volg ons en blijf op de hoogte!



10. De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0:00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper te hand gesteld is. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

11. Indien de koper, bij het opmaken van de koopovereenkomst, nog geen keuze heeft gemaakt welk notariskantoor de juridische levering gaat verzorgen, krijgt koper tot datum van ondertekening koopovereenkomst de gelegenheid een notaris te kiezen. 12. De koper is er van op de hoogte dat, indien de woning een appartement betreft, er vanuit de overheid de verplichting bestaat dat de Vereniging van Eigenaren vanaf mei 2008 actief dient te zijn, dient te zijn ingeschreven bij de Kamer van Koophandel alsmede een reservefonds dient te hebben.

*Ondanks de constante zorg en aandacht die wij besteden bij de samenstelling van deze verkooppresentatie alsmede onze aanbiedingsvoorwaarden bestaat er een mogelijkheid dat hierover vragen zijn. Wij nodigen u uit contact op te nemen met ons kantoor zodat wij u kunnen adviseren over het betreffende object.*

Van de 3 dagen bedenktijd moeten er minimaal 2 dagen geen zaterdag, zondag of erkende feestdag zijn.

De door beide partijen getekende koopovereenkomst door koper ontvangen op:	Bedenktijd eindigt om 23.59 uur op:
Maandag	Donderdag
Dinsdag	Vrijdag
Woensdag	Maandag
Donderdag	Maandag
Vrijdag	Dinsdag
Zaterdag	Dinsdag
Zondag	Woensdag



**Bezoek- en postadres**  
Voldersgracht 33  
2611 EV Delft



**Contactgegevens**  
info@vandaalmakelaardij.nl  
015 - 2127300



**Volg ons**  
Volg ons en blijf op de hoogte!  
   