



de huizenbeurs



Van Beethovenlaan 16, 2394 HC Hazerswoude-Rijndijk

Vraagprijs € 625.000,- k.k.

De Huizenbeurs B.V.
Frankrijklaan 6 A
2391 PX, HAZERSWOUDE-DORP
Tel: 0172-210747
E-mail: info@de-huizenbeurs.nl
www.de-huizenbeurs.nl

vastgoed
Ned.

funda

Omschrijving

Welkom aan de Van Beethovenlaan 16!

Deze goed onderhouden ruime hoekwoning met eigen oprit en garage biedt volop ruimte voor het hele gezin. De woning beschikt over een ruime woonkamer met open keuken, maar liefst vier slaapkamers en een zonnige achtertuin. Op eigen terrein is ruimte voor het parkeren van twee auto's. De afgelopen jaren is veel aandacht besteed aan het verduurzamen van de woning. Zo zijn de spouwmuur en vloer geïsoleerd. In 2023 zijn er drie airco's geplaatst en in 2024 zijn de houten kozijnen en rabatdelen aan de voor- en zijkant vervangen door onderhoudsarme kunststof kozijnen met HR++ beglazing. Daarnaast zijn er 19 zonnepanelen geplaatst. Dankzij deze investeringen beschikt de woning over energielabel A.

Hazerswoude-Rijndijk ligt zeer centraal in het Groene Hart van de Randstad. Via de nabijgelegen uitvalswegen zijn steden als Amsterdam, Utrecht en Den Haag goed bereikbaar. Het centrum van Leiden en Alphen aan den Rijn bevindt zich op circa 20 minuten fietsen. In de directe omgeving vindt u alle dagelijkse voorzieningen, zoals scholen, winkels en openbaar vervoer.

Wij vertellen u graag meer over de indeling van de woning:

Via de ruime oprit, met plaats voor twee auto's, bereikt u de woning en de garage. In de hal bevinden zich de toiletruimte, de trapopgang naar de eerste verdieping, de toegang tot de garage en de doorgang naar de woonkamer.

De ruime woonkamer met open keuken vormt het hart van de woning. Dankzij de openslaande deuren naar de tuin en het extra zijraam geniet u hier van veel natuurlijke lichtinval. De woonkamer is voorzien van comfortabele vloerverwarming en een sfeervolle pelletkachel die tijdens koude herfst- en winterdagen voor extra warmte en gezelligheid zorgt. De L-vormige keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is uitgerust met een 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer en vaatwasser. Het granieten werkblad geeft de keuken een verzorgde uitstraling. Voor wie de keuken wil moderniseren, bestaat de mogelijkheid om deze op hetzelfde niveau als de woonkamer te plaatsen. Het huidige verlaagde plafond kan daarbij worden verhoogd, waardoor een fraai en ruimtelijk geheel ontstaat. De gehele begane grond is afgewerkt met een PVC-vloer.

Vanuit de hal heeft u toegang tot de extra ruime garage (circa 20 m²). De garage is voorzien van een loopdeur, een elektrisch bedienbare sectionaaldeur en krachtstroom. Een lichtkoepel zorgt voor prettig daglicht. Ook is hier de omvormer van de zonnepanelen geplaatst.

Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot twee ruime slaapkamers en de badkamer. Eén van de slaapkamers beschikt over een vaste kastenwand. De moderne badkamer is royaal van formaat en ingericht met een inloopdouche, ligbad, wastafel en radiator. Daarnaast is hier de wasapparatuur opgesteld. Via een deur op de overloop bereikt u het op het westen gelegen dakterras, een fijne plek voor een zitje of om de was buiten te laten drogen.

De tweede verdieping beschikt over nog eens twee slaapkamers, een technische ruimte en toegang tot de bergzolder. De slaapkamer aan de achterzijde strekt zich uit over de volledige breedte van de woning en beschikt over een inloopkast. In de slaapkamer aan de voorzijde is de dakconstructie open gehouden, waardoor extra hoogte is ontstaan. Dit maakt de ruimte bijzonder geschikt voor bijvoorbeeld een hoogslaper of speelhoek. De bergzolder is over vrijwel de gehele verdieping en is bereikbaar via een vlizotrap. Een ideale plek voor het opbergen van koffers, seizoensspullen en andere zaken die u niet dagelijks gebruikt. In de technische ruimte bevinden zich de cv-ketel en extra bergruimte. Zowel de eerste als de tweede verdieping is voorzien van een laminaatvloer. Alle slaapkamers beschikken bovendien over een airco die zowel kan koelen als verwarmen.

De diepe achtertuin is gelegen op het oosten en vormt een heerlijke plek om te ontspannen en van het buitenleven te genieten. Dankzij de gunstige hoekligging profiteert u hier vrijwel de hele dag van de zon. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met een combinatie van bestrating en beplanting en biedt veel privacy. Aan de achterzijde grenst de tuin aan een sloot, waardoor u kunt genieten van het water en het omliggende groen. Aan de voorzijde van de tuin bevindt zich een overkapping die op warme dagen voor een aangenaam schaduwplekje zorgt.

De tuin is ook via een achterom bereikbaar. Naast de garage is er een houten berging met elektra.

Een fijne, vrij gelegen tuin waar u in alle rust kunt ontspannen, maar die ook volop ruimte biedt voor spelende kinderen of gezellige avonden met familie en vrienden.

Waarom kiezen voor deze fijne woning?

- Goed onderhouden 5 -kamer hoekwoning met eigen parkeerplaatsen en garage uit 1978, met een woonoppervlakte van circa 153 m² en een perceeloppervlakte van 238 m²;
- Volledig geïsoleerd (HR++ glas, dak-, vloer- en muurisolatie) en aan de voorzijde voorzien van onderhoudsarme kunststof kozijnen. 3 airco's en 19 zonnepanelen. Energielabel A;
- Gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk met scholen, speeltuinen en sportvoorzieningen in de directe omgeving;
- Uitstekende bereikbaarheid richting Leiden, Alphen aan den Rijn en de grote steden in de Randstad.

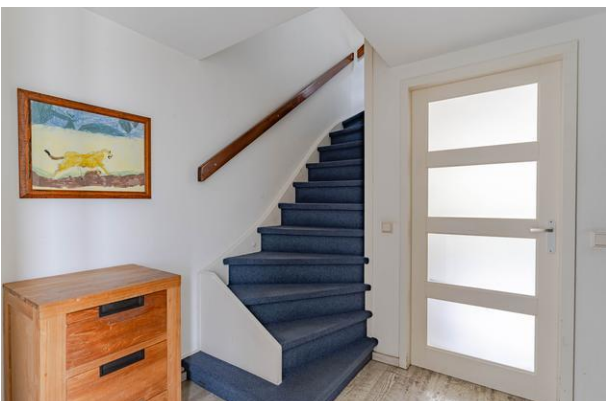
Kortom: een ruime en energiezuinige gezinswoning met veel wooncomfort, een zonnige tuin en een uitstekende ligging. Nieuwsgierig geworden? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf wat deze woning te bieden heeft!



Kenmerken

Vraagprijs	: € 625.000,- k.k.
Soort	: Eengezinswoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamers
Inhoud woning	: 567 m ³
Perceel oppervlakte	: 238 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 153 m ²
Bouwjaar	: 1978
Ligging	: In woonwijk, aan rustige weg
Tuin	: Achtertuin, voortuin voorzien van twee parkeerplaatsen op eigen perceel
Garage	: Aangebouwd steen 20 m ²
Energie label	: A
Verwarming	: CV-Ketel (Remeha 2021), Vloerverwarming gedeeltelijk, Pelletkachel,
Isolatie	: Volledig geïsoleerd en voorzien van HR++ glas
Voorzieningen	: Drie airco's en 19 zonnepanelen

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





Plattegrond



Situatie

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.knpphotography.nl

Plattegrond



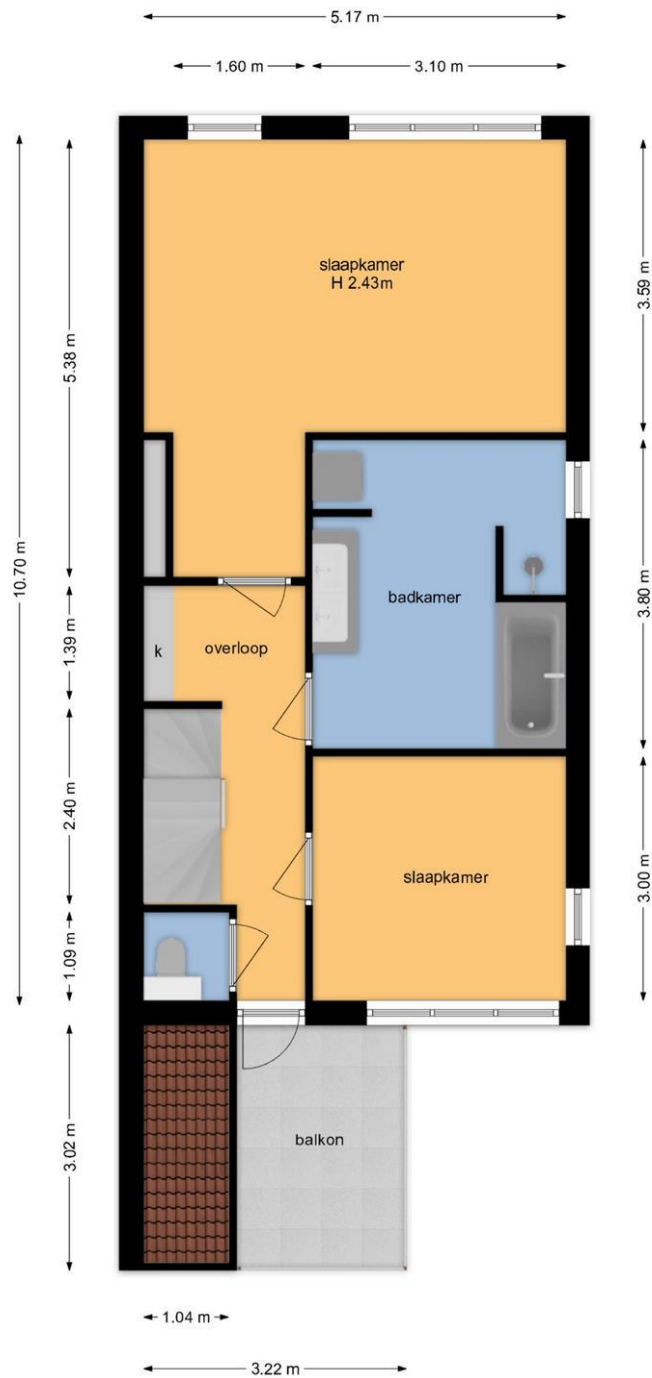
Begane Grond

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

© www.tvsphtography.nl



Plattegrond



1e Verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.tvsphtography.nl

Plattegrond



2e Verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.tvsp photography.nl

U heeft de woning bezichtigd en dan....

We hopen dat u een goede eerste indruk heeft gekregen van de woning welke u heeft bezichtigd! Mocht u toch nog vragen hebben over de woning, kunt u uiteraard contact met ons opnemen. Via uw Move account heeft u toegang tot de documenten van de woning. Indien u een bod wilt doen, kunt u dit ook via uw Move account doen.

Hieronder leggen wij u nog een aantal begrippen uit:

Mededelingsplicht verkoper:

De verkoper heeft een wettelijke mededelingsplicht. Bij het verkrijgen van de opdracht vragen wij daarnaar bij de verkoper en de antwoorden worden opgenomen in de vragenlijst. De vragenlijst vindt u in uw Move account.

Onderzoeksplicht koper:

Ook de koper heeft de wettelijke plicht onderzoek te doen naar gebreken en zaken die hij/zij belangrijk vindt.

Bouwkundige keuring:

Een bouwkundige keuring geeft u zekerheid over de kwaliteit van de woning die u wellicht aan wilt kopen. Een bouwtechnische keuring biedt uitsluitend over de staat waarin een huis verkeert. Een bouwkundig keuringsrapport geeft een nauwkeurig beeld van de te verwachten kosten die gemaakt moeten worden om het pand weer in goede conditie te brengen. Niet alleen direct onderhoud en onderhoud op termijn komen hierbij naar voren. Ook gewenste verbeteringen, bijvoorbeeld het verbeteren van de isolatie, inbraak- en brandveiligheid worden in een dergelijk rapport opgenomen.

Financiering:

Natuurlijk wilt u weten wat de financiële consequenties zijn voordat u de woning koopt. Ook als u al een gesprek met een adviseur of bank heeft gehad, kunt u terecht bij ons voor een second opinion bij deskundige adviseurs.

Wat is de waarde van uw huidige woning?

Een juiste inschatting is van cruciaal belang voor uw financiering. Graag komt één van onze makelaars bij u langs voor een gratis waardebeoordeling van uw woning.

Wat houdt het begrip vraagprijs in?

Juridisch gezien is de vraagprijs niets anders dan de uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, bent u niet automatisch de koper. De verkoper zal eerst akkoord moeten geven. Een verkoper mag zijn prijs tijdens de onderhandeling zelfs verhogen.

Het doen van een bod:

Als u een bod doet via uw Move account, vragen wij u ook eventuele randvoorwaarden aan te geven. Uiteraard is het bod erg belangrijk, maar andere voorwaarden moeten ook worden vermeld, zoals de eventuele ontbindende voorwaarden inzake de financiering en de leverdatum. Deze voorwaarden wegen ook mee in de keuze van de verkoper.

Wanneer wordt de koop gesloten? Wat is precies de bedenktijd?

De koop wordt gesloten bij het ondertekenen van de koopovereenkomst. Hierna geldt voor de koper (in een consumentenkoop) drie dagen bedenktijd vanaf het ontvangen van een afschrift van de door beide partijen getekende koopovereenkomst. De bedenktijd geldt niet voor de verkoper.

Is deze woning niet úw droomhuis?

Ga naar onze Social Media kanalen en 'like' ons! Op Instagram en Facebook tonen wij ons nieuwe woningaanbod en ander nieuws. Zo bent u als eerste op de hoogte en mist u geen nieuwe woning!

Deze vrijblijvende objectinformatie is met de meeste zorg samengesteld, maar voor de juistheid daarvan kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden. Ook kan aan de vermelde gegevens geen enkel recht worden ontleend. Alle informatie is enkel en alleen bedoeld voor de presentatie van het object en niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod. Eventueel bijgevoegde plattegronden zijn slechts indicatief.

De woning is ingemeten volgens de branchebrede Meetinstructie, welke 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.