

# HOLLAND WEST.

WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

VIERAMBACHTSWEG 57B WOUBRUGGE



VRAAGPRIJS

€ 2.775.000,-- K.K.

## EEN ZELDZAME COMBINATIE VAN WATER, RUIMTE EN ARCHITECTUUR

- Exclusieve architectenvilla van STUYT Architecten (2022)
- Eigen insteekhaven aan de Heimanswetering
- Fenomenaal uitzicht over water en polder
- Een zeldzame combinatie van privacy, ruimte en luxe
- Duurzaam topcomfort met energielabel A++, warmtepomp en 30 zonnepanelen

## KADASTER

Gemeente Woubrugge, sectie C, nummer 3016, groot 7 are en 62 centiare

## ENERGIELABEL



De woning 2481KS-57B heeft een energielabel A++

Het energielabel is geldig tot **01-04-2036**

Lees meer op [www.energielabel.nl/woningen](http://www.energielabel.nl/woningen)

## ALGEMEEN

Sommige woningen zijn mooi. Andere woningen zijn bijzonder. Maar heel af en toe komt er een woning beschikbaar waar werkelijk alles samenkomt. Vierambachtsweg 57B is zo'n woning. Direct aan de Heimanswetering, met een eigen insteekhaven, een fenomenaal uitzicht over het water én de omliggende polder, staat deze onder architectuur gebouwde villa uit 2022. Een woning waarin hoogwaardige architectuur, duurzaamheid, comfort en buitenleven op uitzonderlijke wijze samenkomen. Hier woont u aan één van de mooiste vaarverbindingen van het Groene Hart. Vanuit uw eigen insteekhaven vaart u rechtstreeks richting de Braassemermeer, de Kagerplassen, Leiden, Amsterdam, de Westeinderplassen en de Oude Rijn. Tegelijkertijd geniet u dagelijks van rust, privacy en een uitzicht dat nooit verveelt. Met circa 762 m<sup>2</sup> eigen grond, een woonoppervlakte van circa 238 m<sup>2</sup>, een eigen insteekhaven, een vrijstaande garage, meerdere terrassen, een veranda aan het water, een jacuzzi en een afwerkingsniveau dat tot in detail klopt, is dit een woning voor liefhebbers van kwaliteit die geen concessies willen doen. Dankzij het energielabel A++, de warmtepomp en 30 zonnepanelen voldoet de villa bovendien aan de hoogste eisen op het gebied van duurzaamheid en energiezuinig wonen.

## WONEN OP HET SNIJVLAK VAN WATER EN POLDER

Aan de achterzijde kijkt u uit over de Heimanswetering met haar levendige vaarverkeer en directe verbinding naar de mooiste vaargebieden van Zuid-Holland. Dankzij de eigen insteekhaven ligt uw boot altijd klaar voor vertrek. Aan de voorzijde strekt het open polderlandschap zich kilometers ver uit. Geen bebouwing die uw uitzicht belemmert, geen directe inkijk van overburen, maar een gevoel van vrijheid dat tegenwoordig nog maar zelden wordt gevonden. Vanuit vrijwel iedere ruimte ervaart u de combinatie van water, lucht en ruimte. Het uitzicht verandert met de seizoenen en zorgt iedere dag opnieuw voor een andere beleving. Woubrugge ligt centraal in het Groene Hart en biedt uitstekende verbindingen richting Amsterdam, Schiphol, Leiden, Den Haag, Alphen aan den Rijn en Utrecht.

## ARCHITECTUUR DIE IMPONEERT

De villa werd in 2022 gerealiseerd naar ontwerp van STUYT Architecten.

De architectuur kenmerkt zich door krachtige lijnen, grote glaspartijen, een moderne interpretatie van de traditionele rietgedekte kap en een perfecte balans tussen luxe en rust. Vanaf het moment dat het elektrische toegangshek zich opent, wordt duidelijk dat hier niets aan het toeval is overgelaten. De royale oprit, de verzorgde tuin, de donkere gevelaccenten en de hoogwaardige materiaalkeuzes zorgen direct voor een indrukwekkende eerste indruk. De combinatie van wit stucwerk, zwart houtwerk, grote glaspartijen en de rietgedekte kap geeft de woning een exclusieve uitstraling die zowel tijdloos als eigentijds aanvoelt. Binnen wordt dit gevoel verder versterkt door de royale plafondhoogtes, maatwerkinterieurs, hoogwaardige afwerking en de voortdurende verbinding met het water en de omliggende natuur.

## **INDELING**

Begane grond

Via de royale entree betreedt u de woning.

De ontvangsthall vormt direct een visitekaartje voor de rest van het huis. De hoogwaardige afwerking, strakke lijnen en prachtige zichtassen geven direct een indruk van het niveau waarop deze woning is gerealiseerd. De woonkamer is royaal van opzet en wordt dankzij de grote glaspartijen overspoeld met daglicht. Vanuit vrijwel iedere positie is er zicht op het water, de tuin en de omgeving. Centraal in de leefruimte bevindt zich een sfeervolle gashaard die zorgt voor warmte, comfort en sfeer gedurende alle seizoenen.

De luxe woonkeuken vormt het hart van het huis. Hier komen koken, tafelen en samenzijn op natuurlijke wijze samen. Dankzij de directe verbinding met het terras en de veranda lopen binnen en buiten naadloos in elkaar over. De grote harmonicadeuren kunnen volledig worden geopend waardoor op zonnige dagen één grote leefruimte ontstaat tussen woning, terras, veranda en tuin. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich bovendien een prachtige multifunctionele ruimte met panoramisch uitzicht over de polder. Deze kamer wordt momenteel gebruikt als werkkamer, maar leent zich eveneens uitstekend als kantoor aan huis, bibliotheek, televisiekamer, speelkamer of slaapkamer op de begane grond. Juist het vrije uitzicht en de rustige ligging maken dit één van de meest geliefde ruimtes van de woning. Verder bevinden zich op de begane grond diverse praktische ruimtes waaronder een bijkeuken, technische ruimte en volop bergruimte.

## **Eerste verdieping**

De eerste verdieping is ingericht als een luxe privéverblijf.

De hoofdslaapkamer vormt zonder twijfel één van de absolute hoogtepunten van de woning. De imposante glazen gevel biedt een adembenemend uitzicht over de Heimanswetering. Vanuit bed kijkt u uit over het water, passerende boten en de prachtige luchten waar het Groene Hart bekend om staat. De openslaande deuren en het Franse balkon versterken het gevoel van ruimte en vrijheid. Aansluitend bevindt zich een royale inloopkast met maatwerkinterieur.

De luxe badkamer is uitgevoerd op hoog niveau en voorzien van:

- vrijstaand design ligbad;
- royale inloopdouche;
- dubbel wastafelmeubel;
- hoogwaardige natuurstenen afwerking;
- designkranen en luxe sanitair.

Daarnaast beschikt deze verdieping over meerdere ruime slaapkamers die uitstekend geschikt zijn als kinderkamer, logeerkamer, kantoor of fitnessruimte. Uiteraard ook een tweede badkamer, voor de kinderen of logees. Elke kamer beschikt over veel lichtinval en een fraai uitzicht over water of polder.

## **BUITENLEVEN OP TOPNIVEAU**

Ook buiten laat deze woning niets te wensen over.

De tuin is strak aangelegd en perfect afgestemd op de architectuur van de woning. Verschillende terrassen zorgen ervoor dat er op ieder moment van de dag een fijne plek in de zon of schaduw te vinden is. Aan het water bevindt zich een prachtige veranda waar lange zomeravonden vanzelfsprekend worden. De eigen insteekhaven biedt plaats aan een boot en vormt de perfecte uitvalsbasis voor liefhebbers van varen, watersport en recreatie. De tuin biedt daarnaast ruimte voor diverse luxe buitenvoorzieningen. De huidige jacuzzi is eventueel ter overname beschikbaar en vormt een mooie aanvulling op

het buitenleven aan het water. Vanuit deze plek geniet u optimaal van de rust, het uitzicht en de ondergaande zon boven het Groene Hart.

De combinatie van water, groen, privacy en uitzicht zorgt voor een woonbeleving die in deze regio zelden wordt aangeboden.

### **DUURZAAMHEID EN COMFORT**

Deze villa is gebouwd met oog voor de toekomst en voorzien van moderne installaties die bijdragen aan een hoog wooncomfort.

- Bouwjaar 2022;
- Energielabel A++;
- Warmtepompinstallatie;
- 30 zonnepanelen;
- Hoogwaardig isolatiepakket;
- Vloerverwarming;
- Laadpaal op eigen terrein;
- Moderne installaties;
- Uitstekend binnenklimaat.

Dit resulteert niet alleen in een aangenaam wooncomfort, maar ook in een gunstig energieverbruik.

### **BIJZONDERHEDEN**

- Onder architectuur gebouwd door STUYT Architecten;
- Woonoppervlakte circa 238 m<sup>2</sup>;
- Perceeloppervlakte circa 762 m<sup>2</sup>;
- Garage en carport;
- Direct gelegen aan de Heimanswetering;
- Eigen insteekhaven van ca 10 x 4m1;
- Vrij uitzicht over water én polder;
- Elektrisch toegangshek;
- Veranda aan het water;
- Royale woonkeuken;
- Sfeervolle gashaard;
- Luxe master suite met inloopkast;
- Hoogwaardig materiaal gebruik.

### **AFMETINGEN**

Zie bijgaande plattegrondtekeningen.

## GEBRUIKSOPPERVLAKTEN (NEN2580)

<b>Gebruiksoppervlakte</b>	
- Wonen	238 m <sup>2</sup>
- Overige in pandige ruimte	24 m <sup>2</sup>
- Gebouw gebonden buitenruimte	90 m <sup>2</sup>
- Externe bergruimte	0 m <sup>2</sup>
- Totale bebouwing	352 m <sup>2</sup>

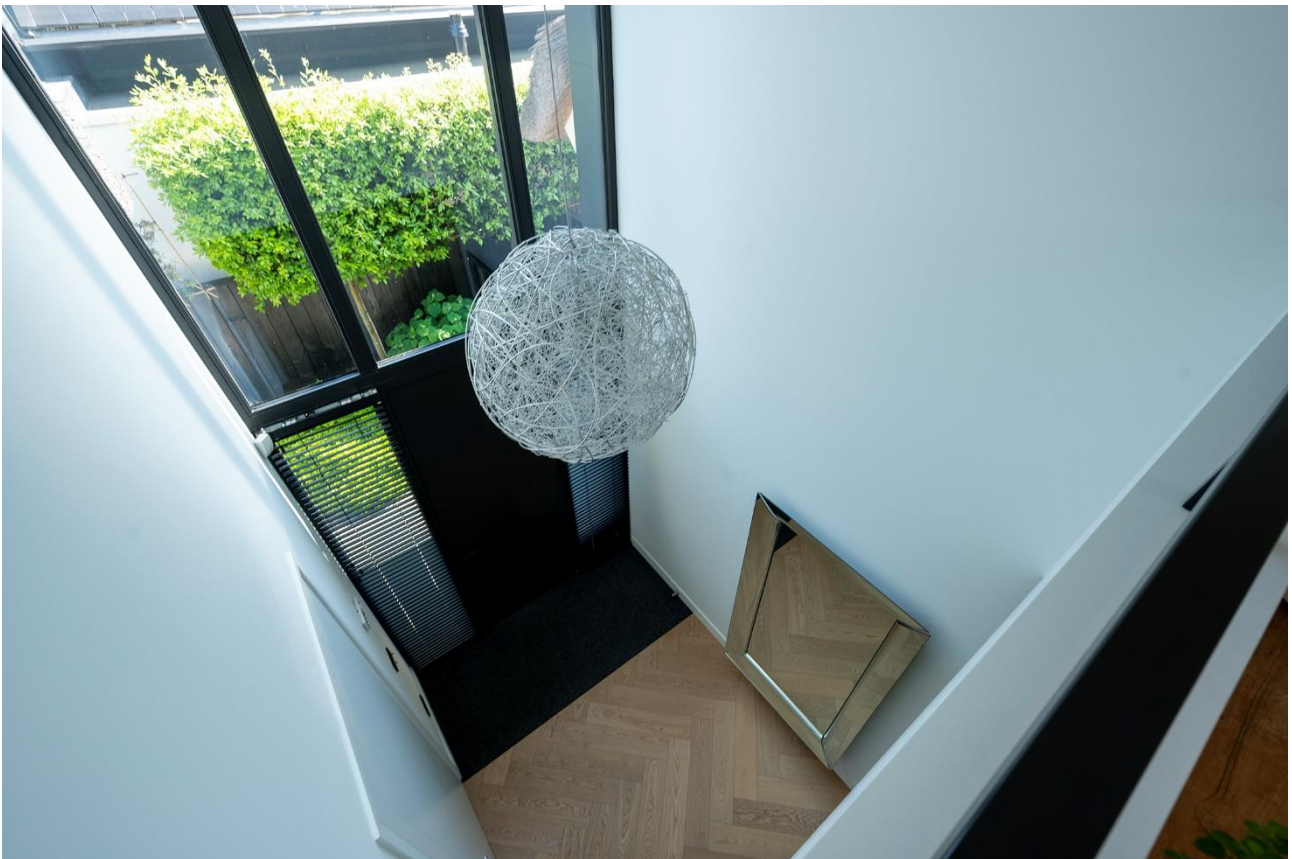
<b>Bruto inhoud</b>	
- Wonen	288 m <sup>3</sup>
- Overige in pandige ruimte	28 m <sup>3</sup>
- Gebouw gebonden buitenruimte	94 m <sup>3</sup>
- Externe bergruimte	0 m <sup>3</sup>
- Totale bebouwing	410 m <sup>3</sup>

### TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

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 nen2580 meetrapport wordt aan de koopakte gekoppeld.

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.



















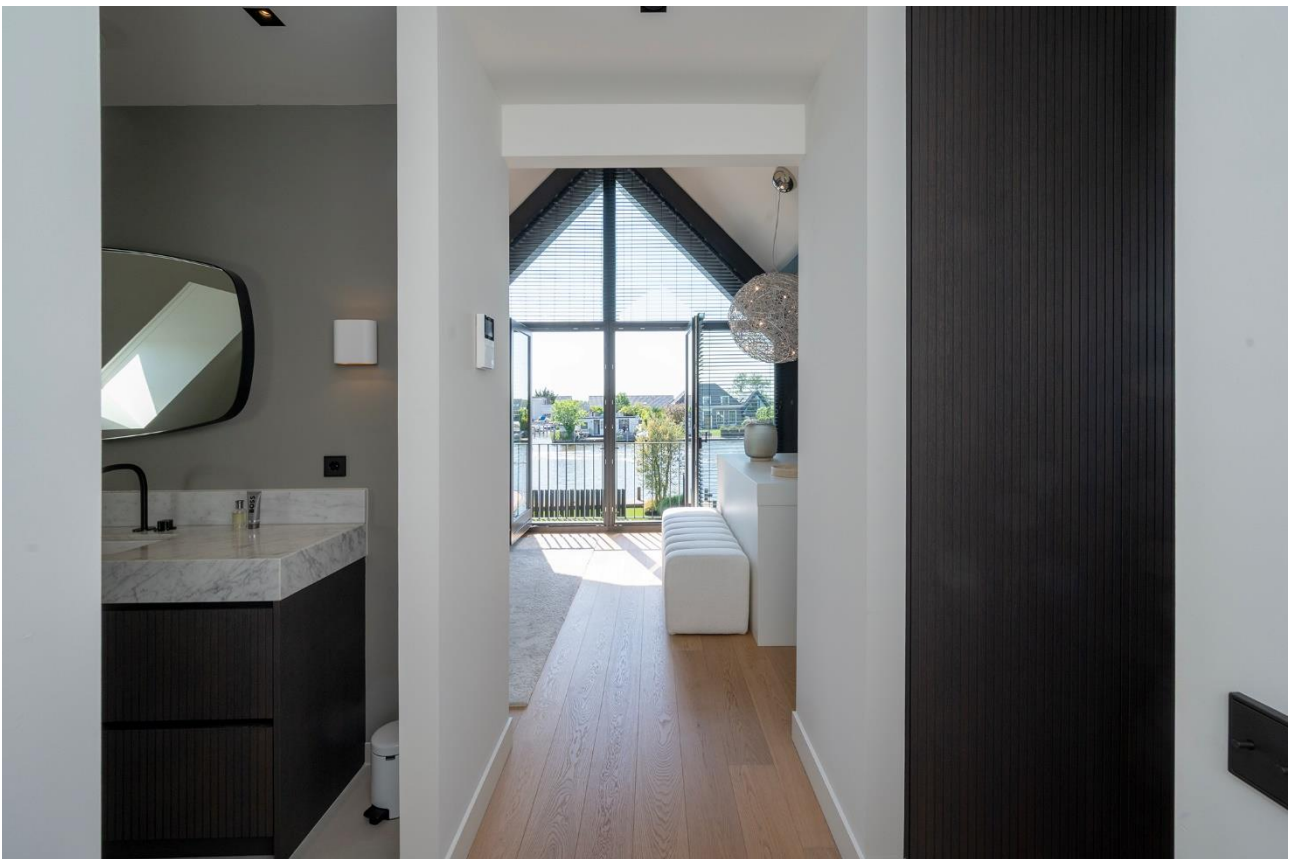




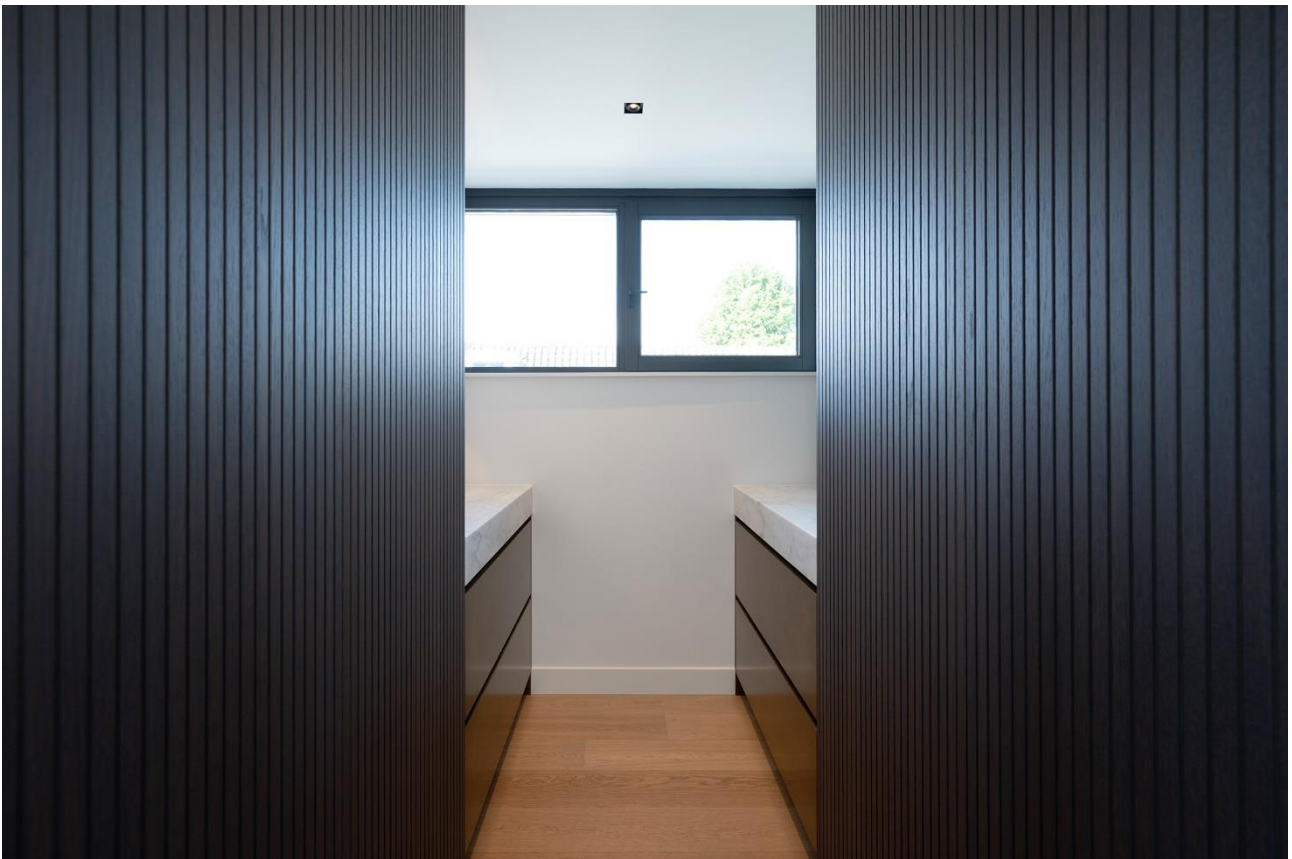












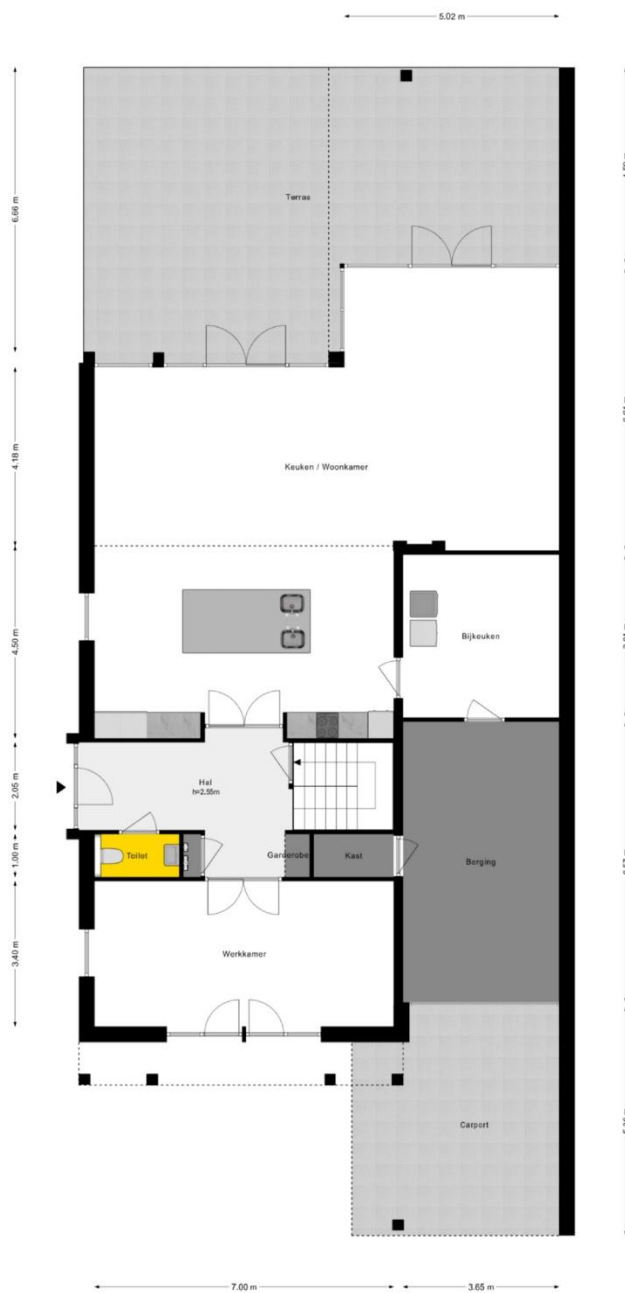










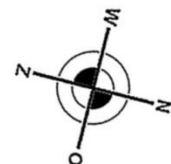


Begane Grond



Vierambachtsweg 57B, Woubrugge

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend  
[www.vastgoedmedia.com](http://www.vastgoedmedia.com).



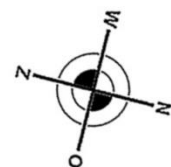


1e Verdieping




## Vierambachtsweg 57B, Woubrugge

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend  
[www.vastgoedmedia.com](http://www.vastgoedmedia.com).





<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Woubrugge</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 3016</p> <p>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.</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
---	---	--