



**Rietbroek**  
makelaardij



# Vrijstaande woning met uniek perceel, gelegen aan de Braassemer

Heiligegeestlaan 32 | RIJNSATERWOUDE | Bieden vanaf € 1.375.000,- k.k.



# Kenmerken & specificaties

|                          |                                                                                                                      |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Soort woning:            | bungalow                                                                                                             |
| Type woning:             | vrijstaande woning                                                                                                   |
| Bouwjaar:                | 1965                                                                                                                 |
| Isolatie:                | dubbel glas                                                                                                          |
| Verwarming:              | c.v.-ketel                                                                                                           |
| Energielabel:            | E                                                                                                                    |
| Aantal slaapkamers:      | 3                                                                                                                    |
| Inhoud                   | 669 m <sup>3</sup>                                                                                                   |
| Perceeloppervlakte:      | 4.425 m <sup>2</sup>                                                                                                 |
| Huidige woonoppervlakte: | 154 m <sup>2</sup> (Onherroepelijke omgevingsvergunning aanwezig voor de uitbreiding naar circa 182 m <sup>2</sup> ) |
| Ligging:                 | aan water, vrij uitzicht, open ligging, aan vaarwater                                                                |
| Parkeergelegenheid:      | op eigen terrein, gelegenheid voor 3-4 auto's                                                                        |

# Vrijstaande woning met uniek perceel, gelegen aan de Braassem

Nieuw in ons aanbod: deze ruime (recreatie)woning met uniek perceel van maar liefst 4.425 m<sup>2</sup>, gelegen aan het Braassemermeer! Dit is een droom voor de echte waterliefhebber. Hier geniet je van adembenemende uitzichten over het meer, stap je vanuit je tuin direct je boot op en leef je op een uitgestrekt perceel in een ruime en lichte woning. De woning is naar eigen wens in te richten, uit te breiden en te verbeteren, er is namelijk al een vergunning afgegeven, waarbinnen de woning uit te breiden is naar circa 182 m<sup>2</sup>.

We starten met de tuin, want daar draait het om bij Heiligegeestlaan 32, buitengewoon én buitengewoon ruim. Je bereikt de woning via de houten loopbrug, vanaf hier kun je ook direct de achtertuin in lopen. Tevens is de tuin te bereiken via de schuifpui in de woonkamer, zodat je direct op het betegelde terras staat - de ideale plek voor een gezellige lounge- of eethoek. Via het terras heb je direct toegang tot het grasveld, en aan de linkerkant bereik je de steiger via een houten loopbrug. Vanaf deze uitgestrekte steiger kun je een verfrissende duik nemen in het meer, meerdere boten aanleggen zodat je gemakkelijk een vaartochtje kunt maken. Aan de rechterkant van de tuin is er een unieke, afsluitbare en ruime boothaven. En als kers op de taart geniet je in deze tuin vanuit alle hoeken van een prachtig uitzicht over het Braassemermeer.

Houd jij van het buitenleven, dan haal je hier echt je hart op!

De woning zelf heeft liefde nodig, maar bijzondere plekken zoals dit komen niet vaak in de verkoop. Wacht dus niet te lang en bel, mail of app ons om een bezichtiging in te plannen.

## Omgevingsvergunning

Het geheel kan naar wens en binnen de verstrekte omgevingsvergunning worden uitgebreid naar circa 182 m<sup>2</sup>, inclusief een ruime berging voor eventueel een kleinere boot, watersport toebehoren of hobby ruimte. Verder mag het casco aanzienlijk worden verbeterd met grotere glazen puien op zowel de begane grond en de eerste etage, een vergroting van de bestaande dakkapellen en een zinken felsdak met riante overstek aan de waterzijde.

Wat betreft het interieur zijn er enkele ontwerpschetsen gemaakt door een interieurarchitect. In de ontwerpen is een zeer lichte en ruime woonkamer voorzien met een entresol met de trap naar de eerste etage. Daarbij voorziet het ontwerp in 2 badkamers en 4 tot 5 slaapkamers. Door de ruime open opzet met hoogtes in de entresol tot circa 5 meter meter ontstaat een zeer ruimtelijke en speelse ruimte met rondom uitzicht over de tuin en het Braassemermeer. Door de vergrote dakkapellen en de verwijdering van het plafond in de master bedroom ontstaat hier een lichte en hoge slaapkamer (ca. 4,25 m<sup>2</sup>) met wijds uitzicht over de Braassem: lekker wakker worden!

#### Huidige indeling

##### Begane grond

Entree, hal met een apart toilet en meterkast. Het toilet is betegeld en beschikt over een fonteintje.

De ruime woonkamer heeft dezelfde tegelvloer als de hal en het toilet. Grote ramen inclusief schuifpui aan zowel de voor- als achterzijde van de woning zorgen voor prachtig natuurlijk licht. In het midden van de woonkamer staat een houtkachel. Vanuit de woonkamer heb je toegang tot de serre, met een houten vlonder vloer.

Vanuit de keuken kijk je uit over het uitgestrekte polderlandschap en de Heiligegeestlaan.

Via een deur in de woonkamer, kom je in de tweede hal terecht. Van daaruit heb je toegang tot een vaste trap naar boven, evenals de berging en een ruime bijkeuken.

##### Eerste verdieping

De woning is voorzien van drie slaapkamers. In de master bedroom (circa 17 m<sup>2</sup>) geniet je van prachtig natuurlijk licht en een panoramisch uitzicht dankzij de grote ramen. Een kleine verhoging in de slaapkamer biedt de mogelijkheid om een zitje te creëren waar je kunt ontspannen en van het buitenlandschap kunt genieten. De slaapkamer beschikt over airconditioning.

De andere slaapkamer aan deze zijde van de woning is circa 9 m<sup>2</sup> groot en biedt tevens een geweldig uitzicht over het water. De derde slaapkamer (circa 10 m<sup>2</sup>) bevindt zich aan de zijkant van de woning.

De badkamer is voorzien van een toilet, ligbad en een dubbel wastafelmeubel.

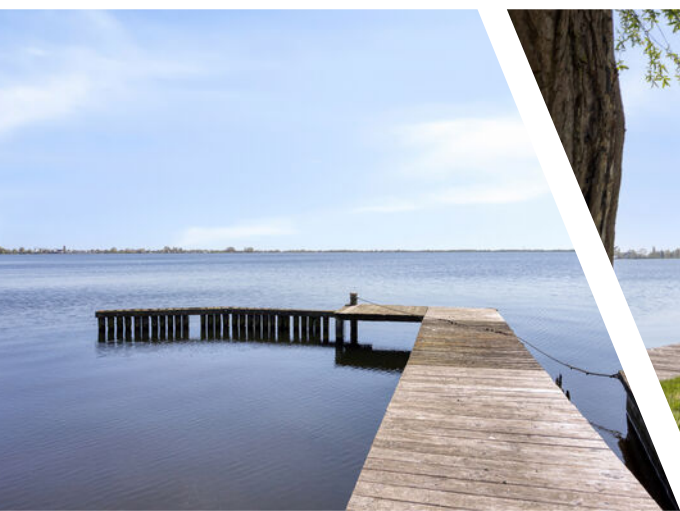
##### Parkeren

Het privéparkeerterrein voor de woning biedt ruimte voor het parkeren van 3 of 4 auto's.

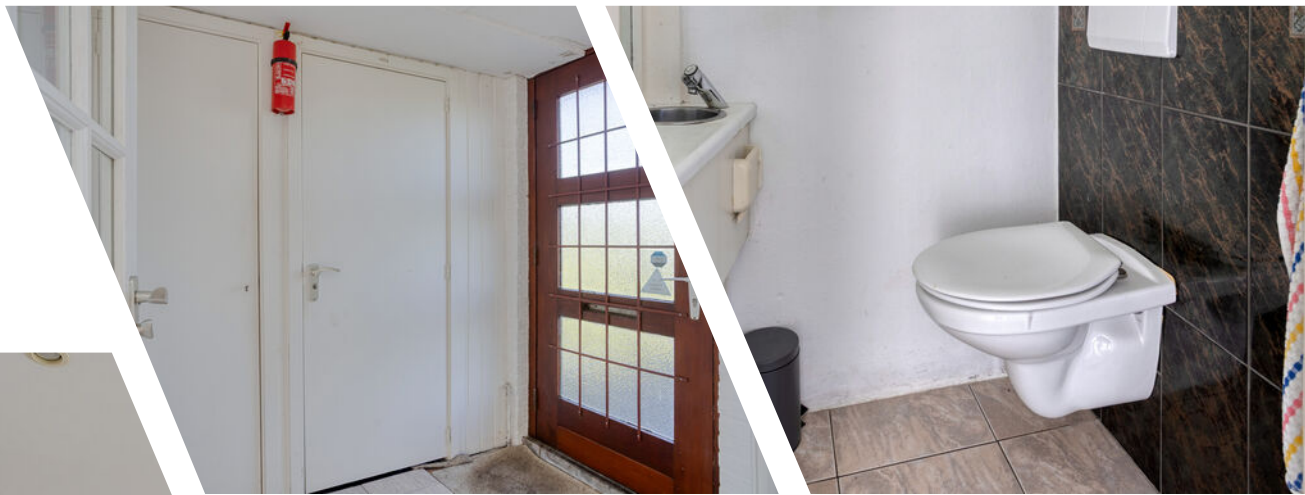


# Bijzonderheden

- Bouwperiode 1965
- Huidige woonoppervlakte 154 m<sup>2</sup>
- Onherroepelijke omgevingsvergunning aanwezig voor de uitbreiding naar circa 182 m<sup>2</sup> en verbetering van het geheel, zie vergunningstekeningen voor meer details
- Inhoud 669 m<sup>3</sup>
- Uniek perceel van 4.425 m<sup>2</sup>
- 3 slaapkamers
- Tuin rondom, gelegen aan de Braassemermeer met geweldig uitzicht
- Voorzien van eigen steiger en afsluitbare boothaven
- Parkeren op eigen terrein, gelegenheid voor 3-4 auto's
- Huidig energielabel E
- Het bestemmingsplan is Recreatie - verblijfsrecreatie categorie 4
- Aanvaarding in overleg
- Levering 'as is', het object dient te worden gemoderniseerd, er is een niet bewonings- en asbestclausule van toepassing

















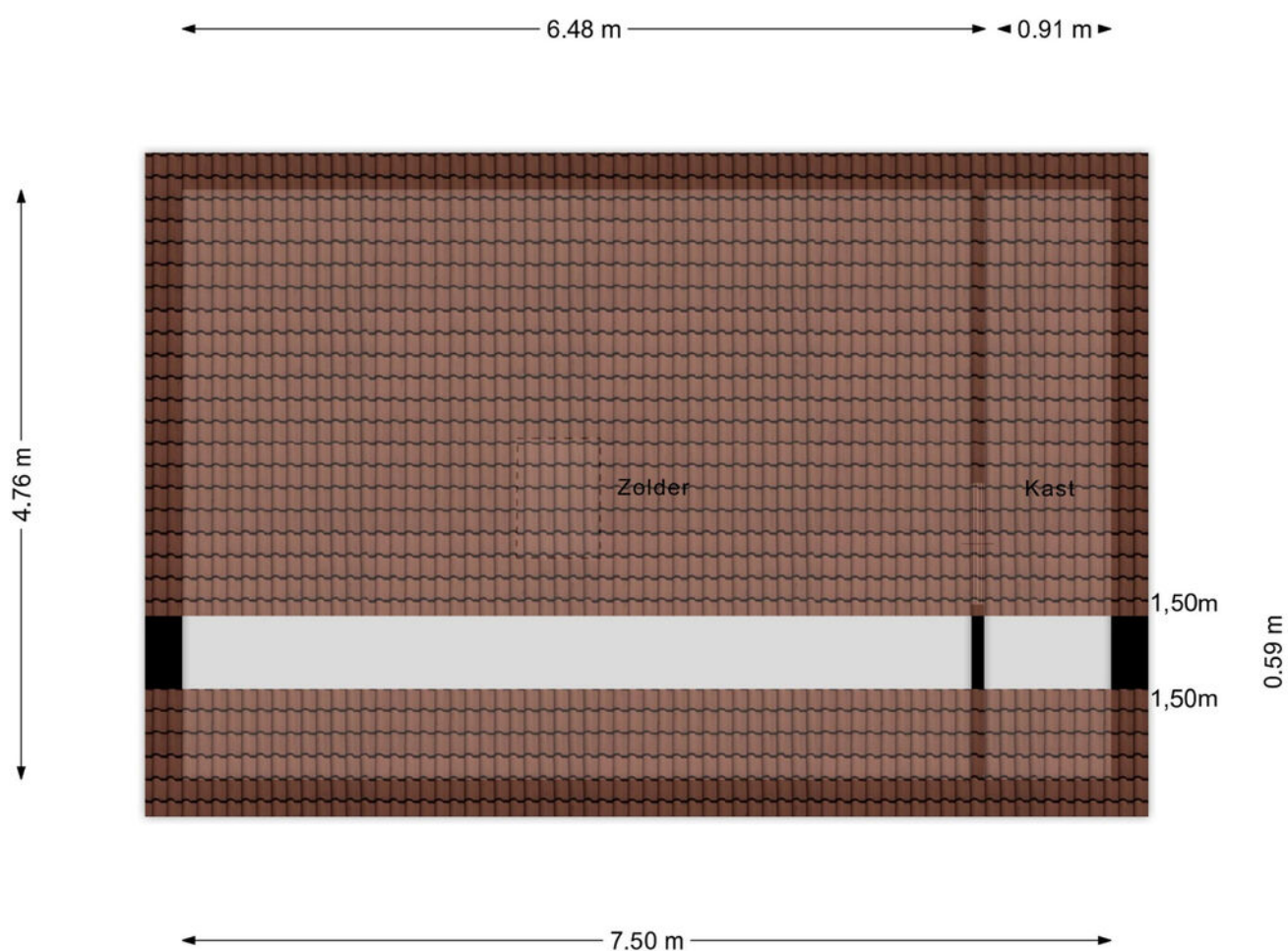
# Begane grond



# Eerste verdieping

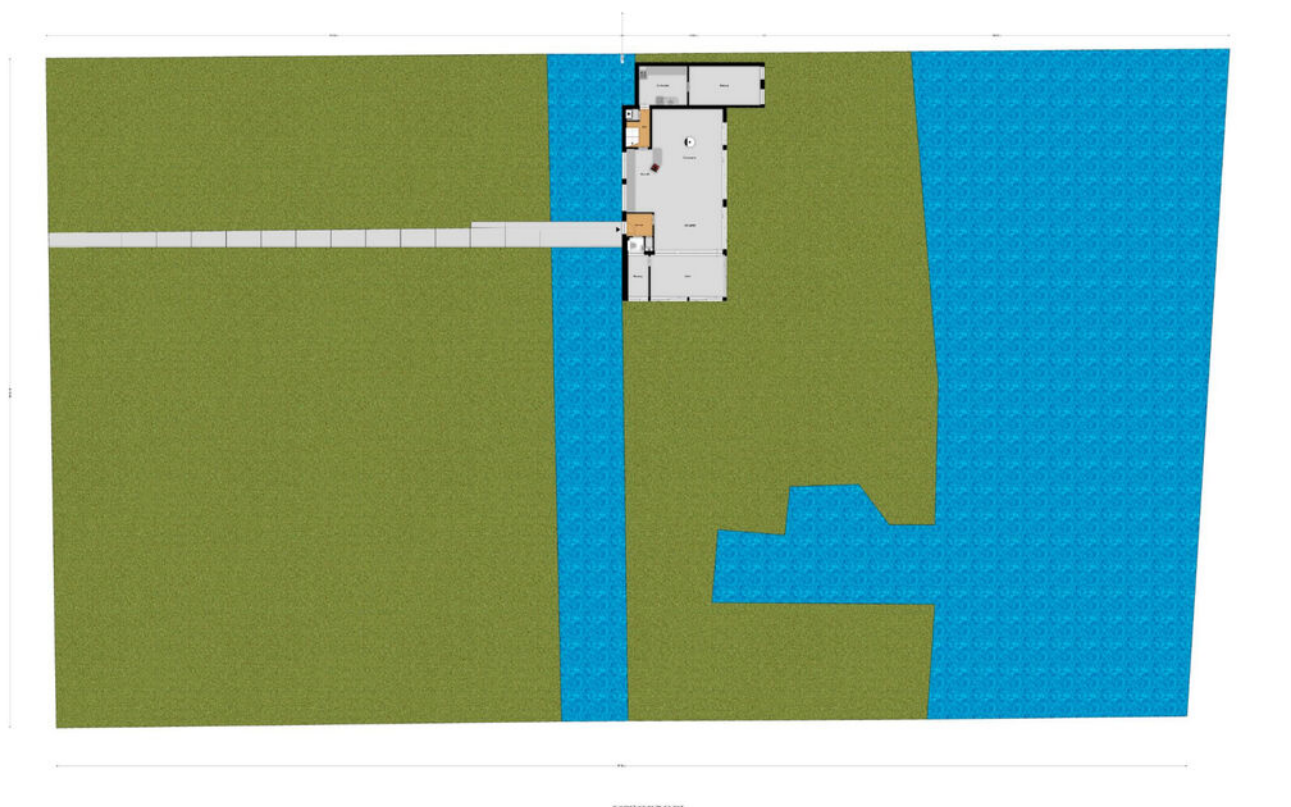


# Zolder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Situatie met tuin



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Heiligegeestlaan 32



12345  
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente    Rijnsaterwoude

Sectie    A

Perceel    1849

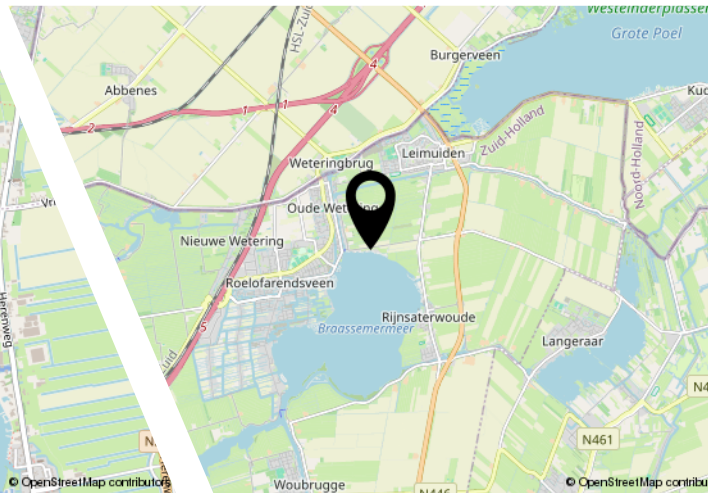
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 maart 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# Rijnsaterwoude

Heiligegeestlaan 32  
2465 AX Rijnsaterwoude



## Ligging & omgeving

Rijnsaterwoude is een dorpje gelegen te midden van het Groene Hart en is onderdeel van de gemeente Kaag en Braassem. Het dorp strekt zich uit langs de schilderachtige Herenweg, omringd door water. Aan de westkant glinstert het Braassemermeer, terwijl aan de oostzijde de Langeraarse Plassen liggen, perfect voor ontspannen boottochten. Naast het water biedt de omgeving uitgestrekte polders die uitnodigen tot heerlijke wandelingen en fietstochten.

### Bereikbaarheid

De bereikbaarheid met de Randstad is uitstekend. Dankzij de nabijgelegen N207 zijn omliggende steden en zelfs Schiphol gemakkelijk te bereiken, waardoor het dorp een ideale mix biedt van landelijke rust en stedelijke verbondenheid.



## Ons team

Van alle markten thuis!

Rietbroek Makelaardij werkt onderscheidend, integer en met gedegen vakkennis. Dat doen we met enthousiasme, we zetten nét dat stapje extra. Zoekt u een aankoopmakelaar, een verkoopmakelaar of een taxateur voor woning of bedrijfsonroerendgoed, wij zijn van alle markten thuis. Een huis op Funda zetten kan iedereen, het is de marketing en reclame van Rietbroek Makelaardij die het verschil maakt!

Rietbroek Makelaardij staat voor...

- een frisse en effectieve aanpak
- specialisme en professionaliteit in aan- en verkoopbegeleiding
- directe en duidelijke communicatie: afspraak is afspraak!
- korte lijnen en persoonlijke dienstverlening
- een breed netwerk



## Wonen in Rijnsaterwoude

Rijnsaterwoude is een charmant dorp in de provincie Zuid-Holland, gelegen in de gemeente Kaag en Braassem. Het dorp ligt tussen de Westeinderplassen en het Braassemermeer, waardoor het een geliefde plek is voor watersportliefhebbers en natuurliefhebbers. Zeilen, kanoën of simpelweg ontspannen aan het water, het kan allemaal!

Dankzij de gunstige ligging nabij steden als Leiden en Alphen aan den Rijn combineert Rijnsaterwoude de rust van het platteland met stedelijke voorzieningen binnen handbereik.

[illegible]

# Dit is mijn droomhuis!

## Hoe ga ik te werk?

### Bezichtigen

De allereerste stap. Tijdens deze persoonlijke afspraak, die ongeveer 15 tot 30 minuten in beslag neemt (afhankelijk van de grootte van de woning), laat de makelaar je het hele huis zien. Zo kun je ieder aspect van de woning uitgebreid bekijken en al je vragen stellen. Een bezichtiging inplannen kan telefonisch via 071-3310453 of door een e-mail te sturen naar [info@rietbroekmakelaardij](mailto:info@rietbroekmakelaardij).

Ook is het mogelijk om huizen te bezichtigen tijdens een zogenoemde 'open dag'. Zo'n inloopmoment wordt ruim van tevoren aangekondigd via onze website of social media. Tijdens deze dagen hoef je geen afspraak te maken, maar kun je zo binnenlopen.

### Bod uitbrengen

Ben je na het bezichtigen van een woning overtuigd en wil je een bod uitbrengen? Dit kan telefonisch of per mail. Mochten er meerdere biedingen op de woning uitgebracht worden, dan is het aan de verkoper om te bepalen met wie er verder onderhandeld gaat worden. Het kan dus voorkomen dat de verkoper niet op je bod ingaat.

### Voorbehoud van financiering

Wanneer jouw bod door de verkopende partij geaccepteerd wordt, gaat het voorbehoud van financiering in. Hierbij geef je aan de woning te kopen mits er een financiering bij een hypotheekverstrekende instelling verkregen wordt. Dit voorbehoud geldt variërend van 6 tot 8 weken.

### Tekenen koopakte

Nadat er overeenstemming is bereikt over de koopsom en de voorwaarden, wordt de koopakte getekend. Dit gebeurt doorgaans bij ons op de Wilgenstraat. Hierbij zijn de kopers én verkopers aanwezig. De koopakte wordt uitgebreid doorgenomen en vervolgens worden de handtekeningen gezet.

### Rechtsgeldige koopovereenkomst

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is dan geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

### Bouwkundige keuring

De volgende stap is de bouwkundige keuring. Deze keuring gebeurt binnen 2 á 3 weken na het tekenen van de koopakte, samen met een bouwkundig inspecteur. Hierbij wordt duidelijk welke gebreken de woning op het moment heeft en of en hoeveel onderhoud er nodig is. Dit is voor jou als koper handig om in kaart te brengen wat je kwijt bent aan het herstellen van achterstallig onderhoud.

### Inspectie en overdracht

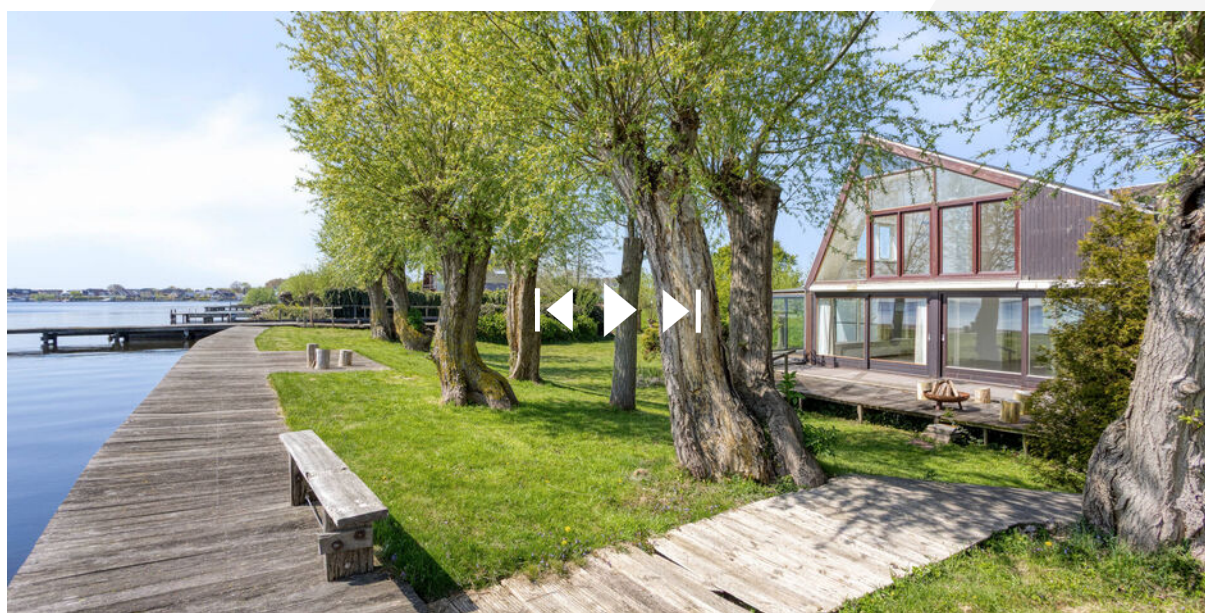
Tijdens de inspectie gaan de makelaar, de koper en de verkoper samen door de woning om te controleren of de woning wordt opgeleverd als afgesproken. De eerder opgestelde lijst van zaken wordt bekeken en er wordt nagegaan of alle roerende goederen die bij de koop inbegrepen zijn nog naar behoren functioneren. Deze inspectie zorgt ervoor dat verrassingen na de overdracht worden voorkomen. Aansluitend gaan de kopers en verkopers naar het notariaat om de woning over te dragen.

# Bekijk deze woning online!

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



Heiligegeestlaan 32, Rijnsaterwoude



Scan deze code en  
bekijk de woning  
op je mobiel!



# Interesse?

Deze informatie is door ons met grote 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.



**Rietbroek**  
makelaardij

Wilgenstraat 42  
2371 XJ Roelofarendsveen

071-3310453  
[info@rietbroekmakelaardij.nl](mailto:info@rietbroekmakelaardij.nl)  
[www.rietbroekmakelaardij.nl](http://www.rietbroekmakelaardij.nl)