



De Koning & Partners
Dé makelaar voor vrijstaand wonen



Rijndijk 257A, Hazerswoude-Rijndijk

De Koning & Partners Makelaar voor landelijk en vrijstaand wonen

Rust, ruimte en vrijheid. Voor De Koning & Partners, dé makelaar voor vrijstaand wonen, zijn dit geen losse kreten maar aspecten die ons aanbod kenmerken. De afgelopen ruim 60 jaar hebben wij een brede bekendheid opgebouwd met de aan- en verkoop van vrijstaand onroerend goed voor onze relaties in het Groene Hart van Nederland. Als geen ander weten we waar de grote pluspunten zitten van vrijstaand wonen. Zelf een vrijstaand huis of woonboerderij verkopen? Praat ook eens met een specialist van De Koning & Partners.

Heeft u belangstelling voor het object dat in deze brochure is gepresenteerd, lees dan ook de algemene informatie achterin de brochure even door. Hierin staat praktische informatie over waar u zoal op moet letten als u een vrijstaand huis of woonboerderij wilt kopen.

Neem vervolgens gerust contact met ons op, wij zijn u graag van dienst, bijvoorbeeld met een vrijblijvende bezichtiging.

Graag tot ziens!

Het team van De Koning & Partners



Landhuis – gastenverblijf – zwembad – tennisbaan – parkachtige tuin

Dit chique landhuis met royaal bijgebouw is fraai gelegen nabij de Oude Rijn tussen Leiderdorp en Alphen aan den Rijn. De woning is bereikbaar middels een eigen oprit en wordt omgeven door een prachtige, onder architectuur aangelegde tuin met recent buitenzwembad, tennisbaan, een boomgaard met diverse fruitbomen en een perceel grasland.

Het landhuis is met grote zorg en oog voor detail verbouwd en afgewerkt, waarbij hoogwaardige materialen, installaties en apparatuur zijn toegepast. Het resultaat is een stijlvol, duurzaam en zeer comfortabel landhuis met 4 slaapkamers en 2 badkamers.

Het royale bijgebouw (2015) bevat verder een garage, bergruimte en gastenverblijf.

Oorspronkelijk bouwjaar 1980 – Woonoppervlakte 339 m² - Inhoud 1.242 m³ - Perceeloppervlakte 10.720 m²





Hazerswoude-Rijndijk
Woonplaats



339 m²
Gebruiksoppervlakte wonen



Vrijstaand
Type woning



7
Aantal kamers



1980
Bouwjaar



10.720 m²
Perceeloppervlakte



Ligging

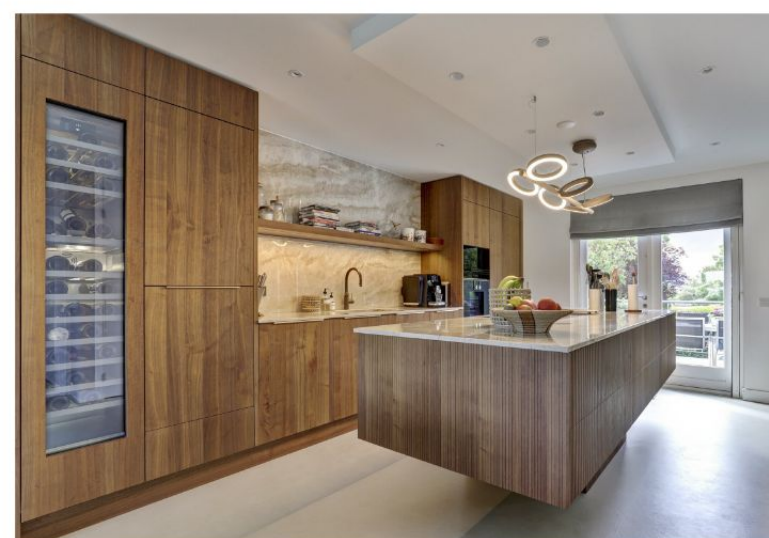
Het geheel is gelegen op een landelijke locatie in Hazerswoude-Rijndijk, met volop privacy en een heerlijk vrij gevoel. De woning ligt op korte afstand van de stad Leiden en beschikt over goede uitvalswegen naar de N11 en A4, waardoor steden zoals bijvoorbeeld Rotterdam, Den Haag, Amsterdam en Utrecht uitstekend bereikbaar zijn.

Hazerswoude-Rijndijk is een middelgroot dorp met een kleine dorpskern waar u winkels voor de dagelijkse levensbehoeften aantreft en twee basisscholen. Voor het middelbaar onderwijs zijn er goede fiets- en busverbindingen naar onder andere Leiden en Alphen aan den Rijn.

Bijzonderheden

- Volledig geïsoleerd
- Energielabel A
- 30 zonnepanelen
- Zeer hoogwaardige keuken gerealiseerd in 2024
- Finse sauna
- Vloerverwarming in keuken, badkamers, sauna-ruimte en gastenverblijf
- Glasvezel internet
- Laadpaal
- Camera en alarmsysteem
- Fraai recent buitenzwembad (2020) met buitendouche
- Tennisbaan

Het funderingsrisico is niet verhoogd (klasse A, B, C). Bron: Brainbay (afgeleid van KCAF, www.kcaf.nl)



INDELING

Begane grond: Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in een ruime ontvangsthal met garderobe, toiletruime en deur welke toegang geeft tot het souterrain. Vanuit de hal bereikt u de royale living met sfeervolle open haard. Hier geniet u van een prachtig uitzicht over de Oude Rijn en de voorbijvarende boten. Aangrenzend bevindt zich een comfortabele werkruimte, ideaal geschikt voor bijvoorbeeld thuiswerken.

De living staat in open verbinding met de stijlvolle luxe woonkeuken. Deze zeer fraaie keuken is in 2024 gerealiseerd en is uitgevoerd met een groot zwevend kookeiland.

De keuken beschikt over de meest hoogwaardige inbouwapparatuur (van Gaggenau en Miele), waaronder een wijnklimaatkast, hetelucht-stoomoven, extra grote koel-/vriescombinatie 92 cm., vaatwasser, Quooker en een 4-pits inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging.

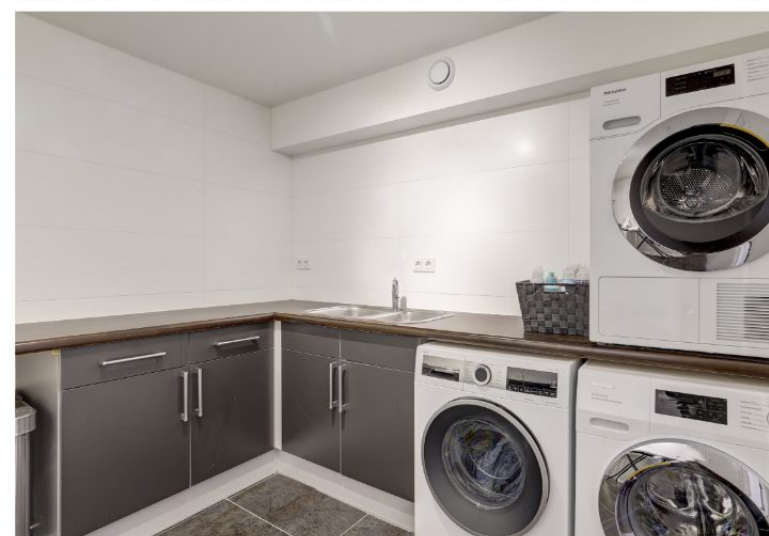
De stijlvolle afwerking met een Taj Mahal kwartsiet werkblad en houten fronten geeft de ruimte een buitengewoon luxe uitstraling.

Daarnaast biedt de woonkeuken ruimte aan de voorzijde van het huis voor een royale zit/eethoek. Doordat het huis op een terp gelegen is, heeft u schitterend uitzicht over de Oude Rijn.



INDELING

Eerste verdieping: Op de eerste verdieping bevinden zich vier fijne slaapkamers met inbouwkasten, twee badkamers en een separate toiletruimte. De master bedroom beschikt over kastenwanden, airconditioning en biedt toegang tot het balkon. De eerste badkamer is luxe uitgevoerd met een whirlpool, dubbel wastafelmeubel, inloopdouche en vloerverwarming. De tweede badkamer is praktisch ingedeeld en voorzien van een douche, wastafelmeubel, kastruimte en vloerverwarming. Op de overloop is daarnaast een praktische storkoker voor het wasgoed aanwezig naar de wasruimte in het souterrain.



INDELING

Souterrain: Het souterrain is praktisch en comfortabel ingericht en beschikt over een hal met kastruimte, een multifunctionele ruimte welke op dit moment wordt gebruikt als fitness-ruimte, een technische ruimte voor de cv-ketels en boiler, een separate toiletruimte met fonteintje en een royale wasruimte. Leuk en handig detail: de storkoker vanaf de verdieping van het huis voor het wasgoed komt hier uit.

Daarnaast is er een royale berg-/provisieruimte aanwezig.

Verder bevindt zich in het souterrain een heerlijke wellnessruimte met Finse sauna en inloofdouche.

In de aanbouw is bovendien een praktische fietsenberging gerealiseerd.



Fraai bijgebouw met gastenverblijf

Ca. 13,2 x 5,6 meter, gebouwd in 2015 van hout op een stenen voet en voorzien van een pannendak. Het bijgebouw is onderheid, volledig geïsoleerd en beschikt over een betonnen begane grondvloer en houten verdiepingsvloer.

Op de begane grond bevinden zich een garage, een berging met zwembadinstallaties en een gastenverblijf, ingedeeld met een living met een open keuken v.v. 5 pits gasfornuis met wokbrander, combi-oven, vaatwasser, koel-vries combinatie en spoelbak. Daarnaast zijn er een toilet met wastafel en praktische trapkast aanwezig.

Op de verdieping bevindt zich een royale slaapkamer met badkamer, compleet met inloopdouche, wastafel, design radiator en witgoed aansluiting. Het gehele gastenverblijf is voorzien van vloerverwarming.

Het bijgebouw wordt gecomplementeerd door de prachtige overkapping met terras aan de zuidzijde en een laadunit voor een elektrische auto aan de noordzijde.

De woning wordt omgeven door een prachtige, onder architectuur aangelegde tuin met recent buitenzwembad, tennisbaan, boomgaard en een perceel grasland!



Tuin: Rondom de woning ligt een prachtige tuin met een oase aan groen die u volop privacy biedt. Met onder meer een heerlijk terras op het zuiden, dat is voorbereid voor een jacuzzi, en met de fijne zitplekken rondom het buitenzwembad, is er altijd wel een heerlijke plek te vinden om buiten te vertoeven.

Het perceel is bereikbaar via een elektrisch toegangshek en eigen oprit en beschikt over ruime parkeergelegenheid op eigen terrein. Verder vindt u hier een fraaie tennisbaan, een royaal buitenzwembad (2020) met buitendouche, een boomhut, trampoline, boomgaard met diverse fruitbomen en een perceel weiland dat geschikt is voor hobbyvee.

De tuin is met veel zorg ontworpen en onderhouden. Zo is circa 2 jaar geleden de oprit opnieuw aangelegd met fraaie klinkers en is het irrigatiesysteem vernieuwd. Achter op het perceel zijn daarnaast 30 zonnepanelen geplaatst.

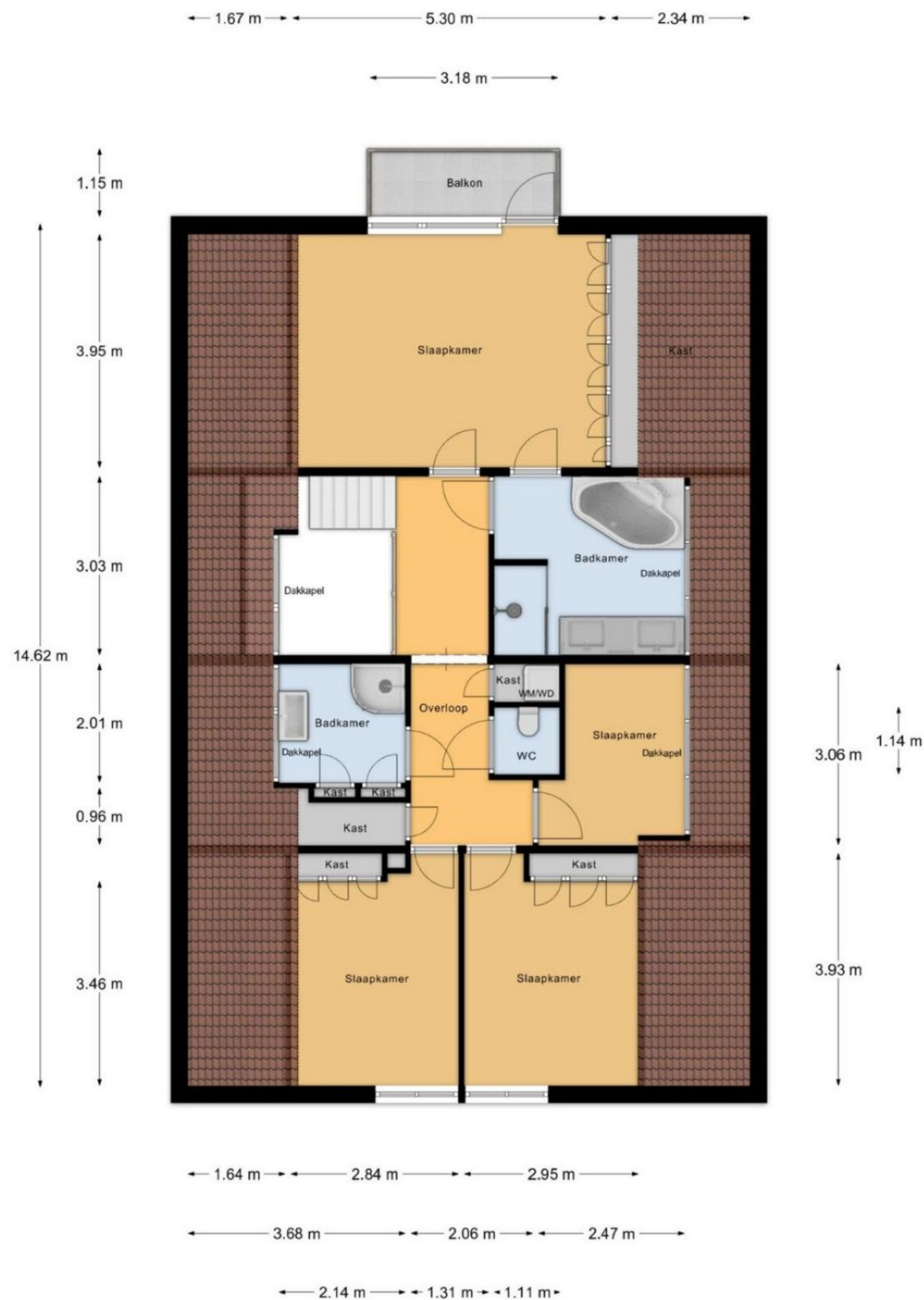
PLATTEGROND



Begane Grond



PLATTEGROND



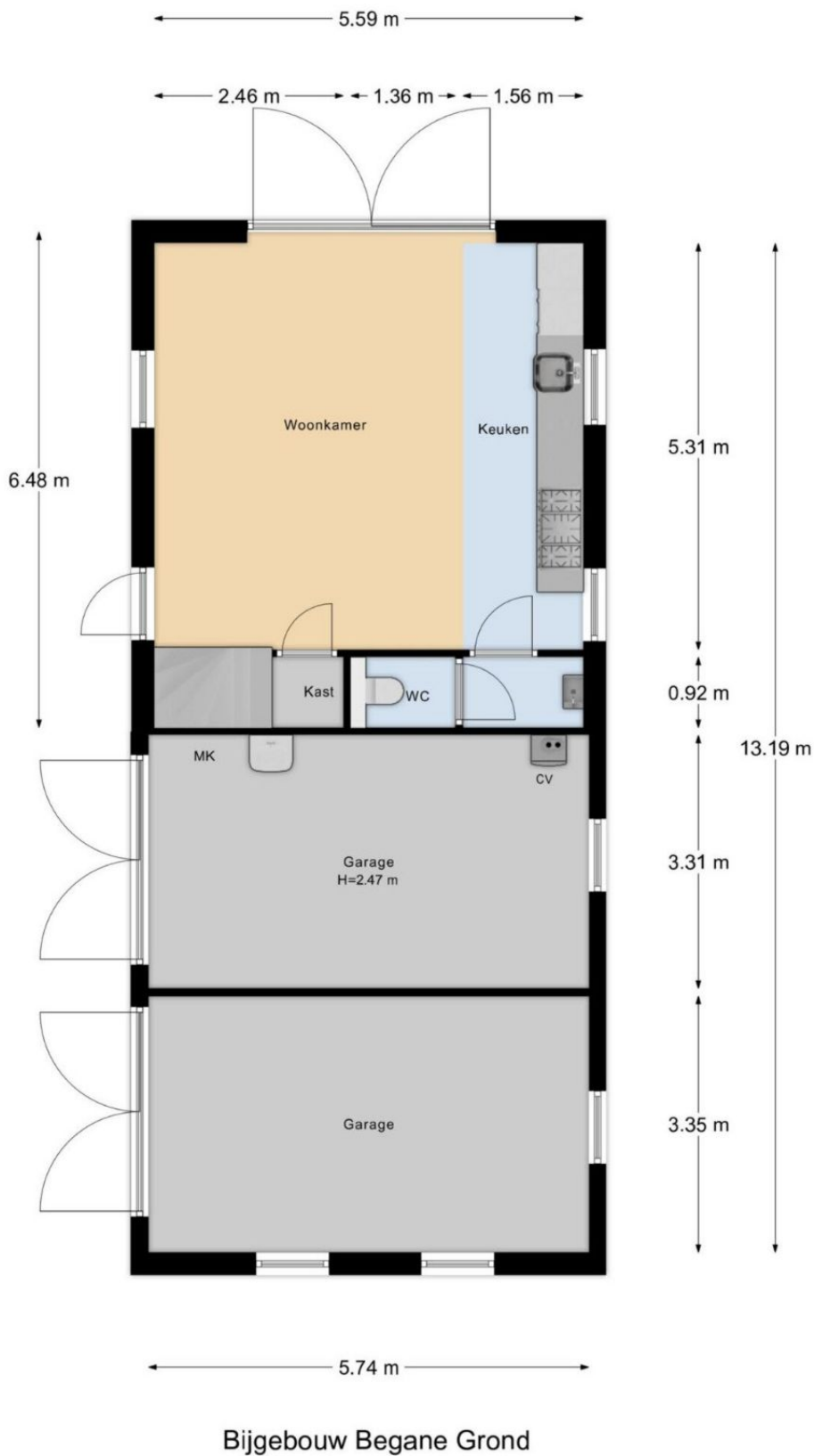
1e Verdieping



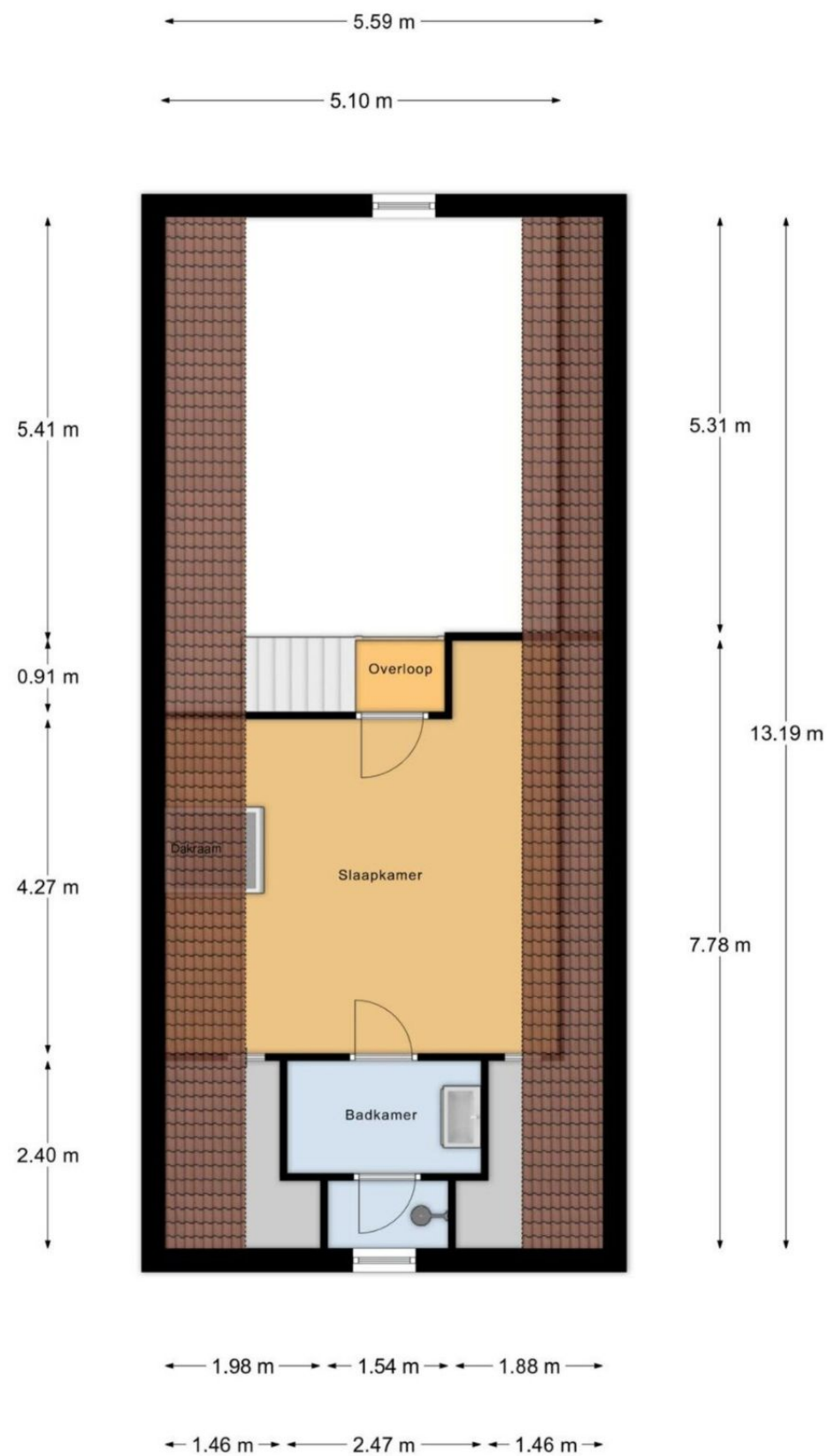
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



Bijgebouw Verdieping



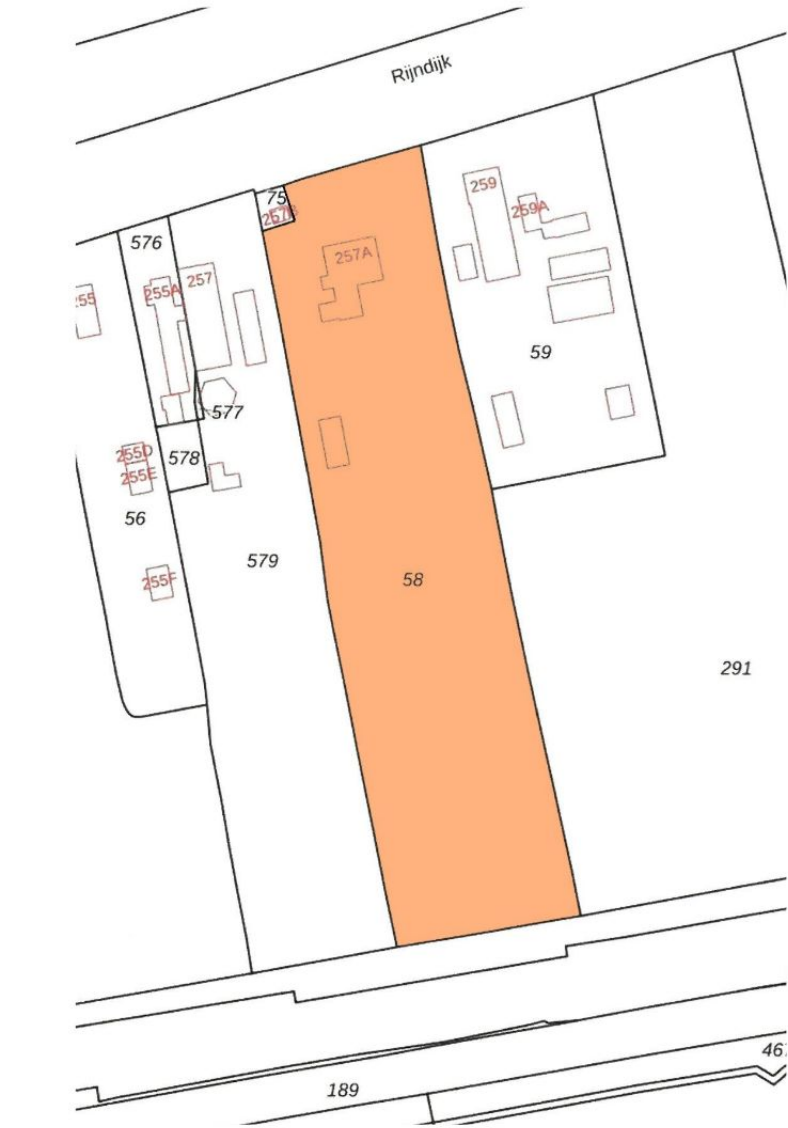
Waar moet u zoal op letten als u een vrijstaande woning of woonboerderij gaat kopen?

1. **Wat fijn dat u interesse heeft in één van de bij ons te koop staande vrijstaande woningen. U bent waarschijnlijk aan het rekenen of de aankoop haalbaar is. De netto verkoopopbrengst van uw huidige woning speelt daarbij een belangrijke rol. Wij kunnen u snel inzicht geven in de waarde van uw huidige woning. Of dit nu een vrijstaande woning of niet-vrijstaande woning is, uw huis een reguliere woonbestemming heeft of juist een bedrijfsmatige of agrarische bestemming; wij hebben de expertise in huis en kunnen snel informeren over de verwachte verkoopopbrengst.**
2. Heel belangrijk: rij om de ligging en omgeving te leren kennen eerst even langs de woning voordat u een afspraak maakt voor een bezichtiging: een blik vanaf de weg zegt meer dan 1.000 woorden!
3. Wij kunnen u in contact brengen met een hypotheek adviseur die thuis is op het gebied van hypotheken bij vrijstaande woningen en woonboerderijen. Een eerste gesprek (max. 2 uur) is kosteloos.
4. Is uw indruk positief? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging. De makelaar noteert uw naw.-gegevens inclusief uw telefoonnummer en mailadres en slaat deze op in zijn CRM-bestand. Vervolgens wordt een afspraak ingepland. Tip: het is verstandig alle betrokkenen bij de eerste bezichtiging te betrekken.
5. Gaat het om een klus object? Schakel ook meteen uw aannemer of bouwkundige in.
6. Heeft u interesse om tot aankoop over te gaan? Neem dan uw NVM aankoopmakelaar mee! Bij de aankoop van een vrijstaand object komt veel meer kijken dan u denkt.
7. Bij woningen of woonboerderijen in het buitengebied kan het jachtrecht en/of het visrecht verhuurd zijn. Het komt soms voor dat er (ver)bouwactiviteiten hebben plaats-gevonden zonder omgevingsvergunning. In de koopakte wordt opgenomen dat dit voor rekening en risico van de koper is. Een eventueel financieringsvoorbehoud geldt voor een periode van maximaal 4 weken ingeval van loondienst en voor maximaal 6 weken ingeval van zelfstandig ondernemerschap. Bij ontbinding van de koopovereenkomst op basis van het financieringsvoorbehoud kan verkoper nadere bewijsstukken eisen waaronder de gedane aanvraag voor de geldlening.
8. De meeste verkopers stellen u als koper in de gelegenheid een bouwkundige keuring uit te laten voeren (bouwkundig voorbehoud). Deze keuring vindt plaats voor het tekenen van de koopovereenkomst. In de koopovereenkomst wordt standaard de volgende ouderdomsclausule opgenomen, welke afhankelijk van de situatie door verkoper kan worden uitgebreid: 'Koper verklaart er mee bekend te zijn dat deze woning (en bijgebouwen) meer dan .. jaar oud zijn,

Heeft u naar aanleiding van deze algemene informatie nog vragen? Bel of mail ons gerust, het team van De Koning & Partners Dé makelaars voor vrijstaand wonen, is u graag van dienst.



- wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwere woningen. Verkoper staat niet in voor de fundering, vloeren, leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het (woon)gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken'.
9. Wat betreft eventuele bodemverontreiniging wordt in de koopakte de volgende clause opgenomen, welke afhankelijk van de situatie door verkoper kan worden uitgebreid: 'In afwijking van het bepaalde in artikel 6.3 (van de koopakte) en artikel 7.17 lid 1 en 2 van het Burgerlijk Wetboek, geldt dat het risico t.a.v. eventuele bodem- en/of grond-watervontreiniging met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper is (ongeacht of er al dan niet bodemonderzoek heeft plaats-gevonden), met vrijwaring daarvan voor verkoper'.
 10. Wat betreft (eventuele) aanwezigheid van asbesthoudende materialen wordt in de koopakte de volgende clause opgenomen welke afhankelijk van de situatie door verkoper kan worden uitgebreid: 'Koper is zich ervan bewust dat in de onroerende zaak gezien de bouwperiode asbesthoudende stoffen aanwezig kunnen zijn waarvan partijen niet op de hoogte zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend en akkoord te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest dan wel een ander toegepast bouw materiaal kan voortvloeien'.
 11. Mogelijk niet volledige Bestemmings- en Omgevingsplan informatie: Met ingang van 1 januari 2024 is de nieuwe Omgevingswet van toepassing. Het streven van de overheid is om de geëigende website hiervoor, te weten www.omgevingsloket.nl (onder andere 'regels op de kaart') omstreeks 2032 gevuld te hebben met alle informatie. Tot die tijd kunnen er derhalve voor u en voor ons als makelaar hiaten zijn in de beschikbare informatie. Hierom geldt ons uitdrukkelijke advies om, voorafgaande aan een transactie, verbouw of nieuwbouw etcetera, bij een deskundige zoals een architect of stedenbouwkundige informatie in te winnen of uw plannen al dan niet te realiseren zijn. Wij kunnen geen aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele onvolledigheid van deze bestemmingsplaninformatie.



Kadastrale kaart (niet op schaal)

Gemeente Hazerswoude

Sectie I

Perceelnr. 58

Huisnr. 257-A

Voor nadere informatie en/of vragen kunt u contact opnemen met:

Peter van Rossem
Telefoon: 0653 327 382
E-mail: p.vanrossem@koningp.nl



Vrijblijvende aanbieding:
Deze informatie, eventuele gesprekken, onderhandelingen etc. zijn allen vrijblijvend. Er is pas sprake van een overeenkomst op het moment dat de door De Koning & Partners opgestelde koopovereenkomst door beide partijen is (beoordeeld en) ondertekend. Zolang de koopakte niet door beide partijen is ondertekend, is er geen sprake van gebondenheid in welke zin dan ook en hebben partijen het recht zonder kostenvergoeding etc. af te zien van een transactie.

Deze informatie is geheel vrijblijvend, aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.



De Koning & Partners

Dé makelaar voor vrijstaand wonen

De Koning & Partners
Oosteinde 32
3466 LB Waarder

Telefoon:
E-mail:
Website:

0348 – 502 224
info@koningp.nl
www.koningp.nl

