



Rietbroek
makelaardij



Vrijstaande woning met weids uitzicht

Herenweg 18 | RIJNSATERWOUDE | Vraagprijs € 1.075.000,- k.k.



Kenmerken & specificaties

Soort woning:	eengezinswoning
Type woning:	vrijstaande woning
Bouwjaar:	2026
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Verwarming:	c.v.-ketel, warmtepomp
Energie label:	A++
Aantal slaapkamers:	4
Inhoud:	764 m ³
Perceeloppervlakte:	670 m ²
Woonoppervlakte:	206 m ²
Ligging:	aan water, in centrum, vrij uitzicht, landelijk gelegen
Parkeergelegenheid:	op eigen terrein, openbaar parkeren

Vrijstaande woning met weids uitzicht

Wonen op je eigen eiland, midden in het groen? In Rijnsaterwoude kan het! Deze in 2026 nieuw gebouwde woning ligt op een prachtige, groene locatie en wordt omringd door water en weilanden. Met maar liefst ca. 206 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, een royale tuin rondom en een multifunctioneel bijgebouw van ca. 46 m² biedt deze woning volop ruimte en mogelijkheden. Het casco karakter geeft je bovendien alle vrijheid om de woning volledig naar eigen smaak en wensen af te werken. Of je nu droomt van een ruime gezinswoning, toekomstbestendig wonen, een praktijk of salon aan huis of een combinatie daarvan: hier kun je alle kanten op.

Benieuwd of dit jouw droomwoning kan worden? Laat het ons weten, we maken graag een afspraak voor een bezichtiging.

Indeling

Begane grond

Via de entree kom je in de ruime hal. Vanuit hier heb je toegang tot het toilet, de meterkast, de berging, een slaapkamer met badkamer ensuite en de woonkamer.

De open verbinding met de woonkamer zorgt direct voor een ruimtelijk gevoel. Aan de rechterzijde bevinden zich de aansluitingen voor de keuken, waarbij ruimte is voor het realiseren van een kookeiland. Vanuit de keuken loop je door naar de woonkamer, waar de grote raampartijen zorgen voor een prachtige lichtinval en een fraai uitzicht over de groene omgeving.

Hier is volop ruimte voor een royale eethoek en comfortabele zithoek. De inbouwspots in de keuken en woonkamer zorgen voor een prettige basisverlichting.

Ook op de begane grond bevindt zich een slaapkamer met badkamer ensuite. Deze ruimte maakt de woning extra veelzijdig en toekomstbestendig. Gebruik hem bijvoorbeeld als slaapkamer voor gelijkvloers wonen of logeerkamer. De mogelijkheden zijn hier volop aanwezig.

De ruime berging biedt daarnaast praktische opbergruimte en kan bijvoorbeeld uitstekend dienstdoen als voorraadruimte. Je vindt hier ook de cv-installatie.

Eerste verdieping

Via de modern afgewerkte trap bereik je de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie slaapkamers en een ruime badkamer.

De master bedroom aan het einde van de overloop en is circa 20 m² groot. De twee overige slaapkamers zijn beide circa 13 m² en bieden eveneens volop ruimte voor een bed, kast en bureau. De badkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is circa 11 m². Hier zijn aansluitingen aanwezig voor het realiseren van een douche, toilet en wastafel. De ruimte biedt daarmee alle mogelijkheden om de badkamer volledig naar eigen smaak af te werken.

De ruime overloop beschikt over een dakkapel, waaronder extra bergruimte aanwezig is.

Tuin

Rondom de woning ligt een ruime tuin, ingericht met kiezels, groen en een steiger aan het water. Vanuit de tuin geniet je van het weidse uitzicht over de omliggende weilanden en het polderlandschap.

De royale oprit biedt gelegenheid om te parkeren op eigen terrein. Aan de voorzijde grenst het perceel direct aan het polderwater, wat zorgt voor een bijzonder vrije en groene ligging.

Een heerlijke plek om buiten te zitten, te genieten van de rust en het uitzicht of juist je eigen invulling te geven aan de buitenruimte.

Bijgebouw

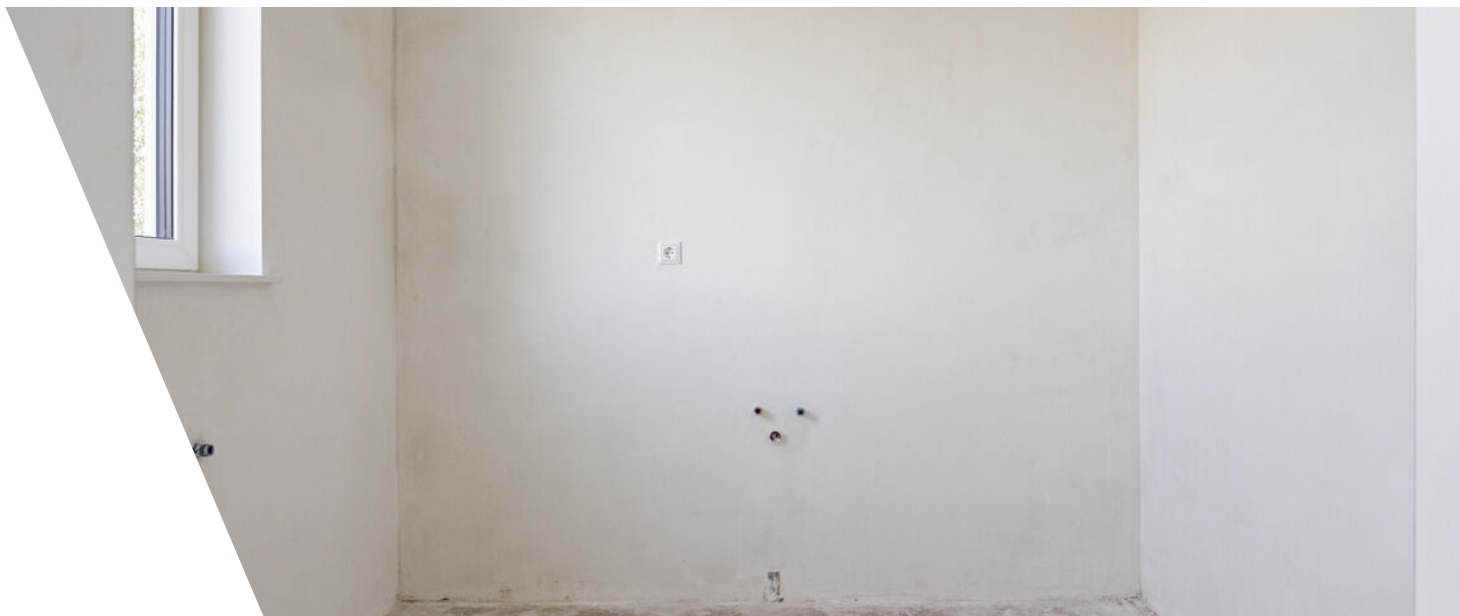
Het multifunctionele bijgebouw van ca. 46 m² is via de buitenzijde bereikbaar en biedt volop mogelijkheden. Bij binnenkomst kom je in een ruime open leefruimte met ruimte voor een woonkamer en keuken. Dankzij de openslaande deuren en grote raampartijen is ook hier sprake van veel natuurlijk licht. Achter de keuken bevindt zich een ruimte die als slaapkamer kan worden ingericht. Daarnaast is er een aparte ruimte voorzien van een douche, toilet en wastafel. In de aangrenzende berging bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Aan de linkerzijde bevinden zich nog twee afzonderlijke ruimtes die bijvoorbeeld als slaap-, werk- of hobbyruimte kunnen worden gebruikt. Via de openslaande deuren bereik je de buitenruimte met overkapping. Hier kun je een heerlijk zitje creëren en genieten van het vrije uitzicht over de weilanden. Dankzij de indeling is het bijgebouw voor verschillende doeleinden te gebruiken, bijvoorbeeld als mantelzorgwoning, salon, praktijk- of bedrijfsruimte aan huis. Een waardevolle toevoeging voor wie wonen en werken wil combineren of simpelweg behoefte heeft aan extra zelfstandige ruimte.



Bijzonderheden

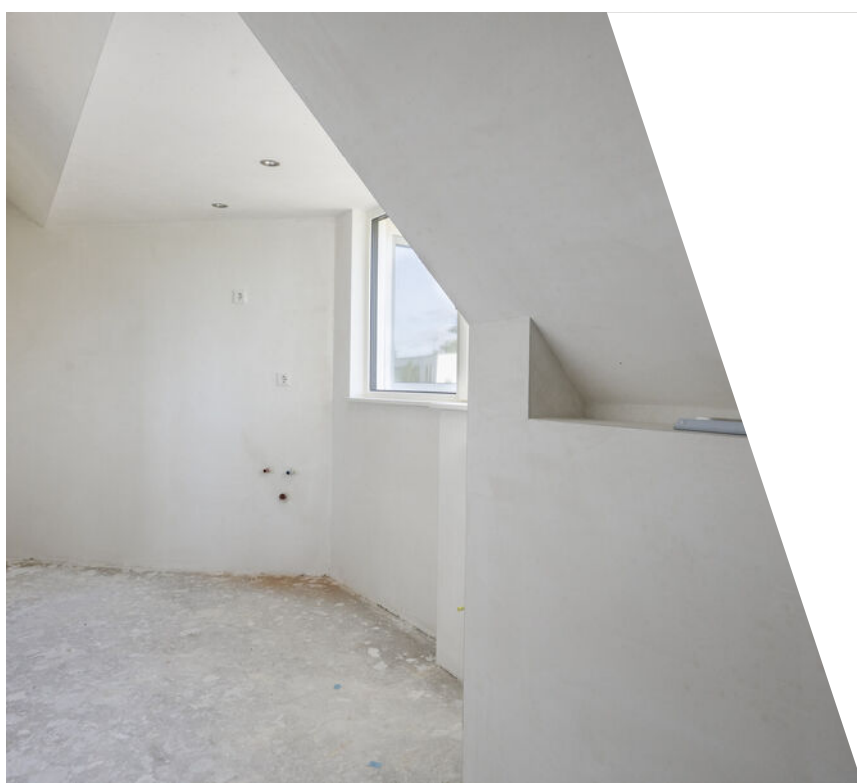
- Bouwjaar 2026
- Woonoppervlakte ca. 206 m²
- Inhoud ca. 764 m³
- 4 slaapkamers
- Royale tuin rondom met weids uitzicht over de polderlandschappen
- Voorzien van kunststof kozijnen met triple beglazing
- Voorzien van multifunctioneel bijgebouw van ca. 46 m² geschikt voor onder andere mantelzorg, salonruimte of praktijk/bedrijfsruimte aan huis
- Voorzien van twee hoekdakkapellen
- Voorzien van 4 zonnepanelen
- Voorzien van hybride warmtepomp
- Parkeergelegenheid op eigen terrein
- Energielabel A++
- Aanvaarding in overleg







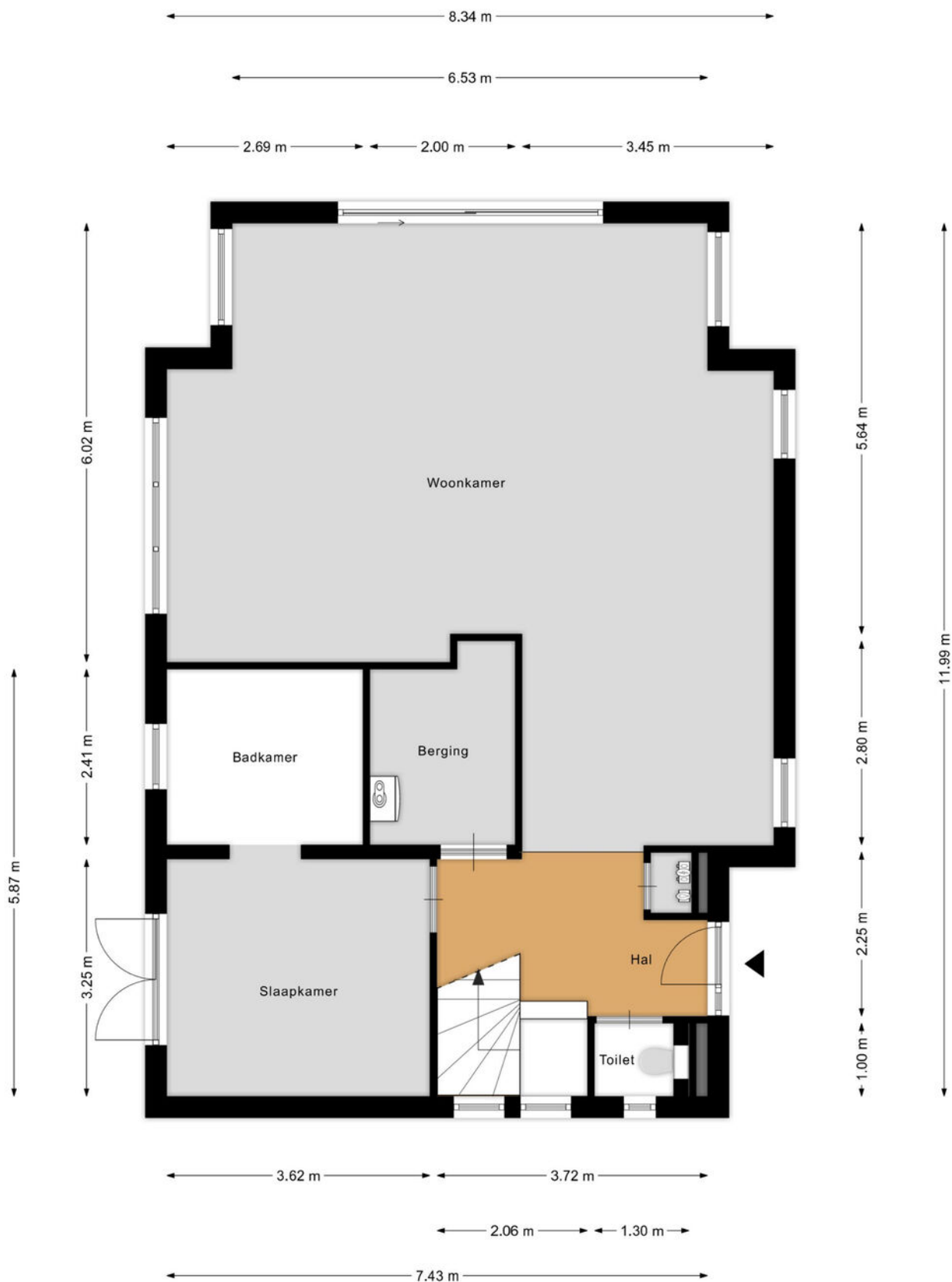




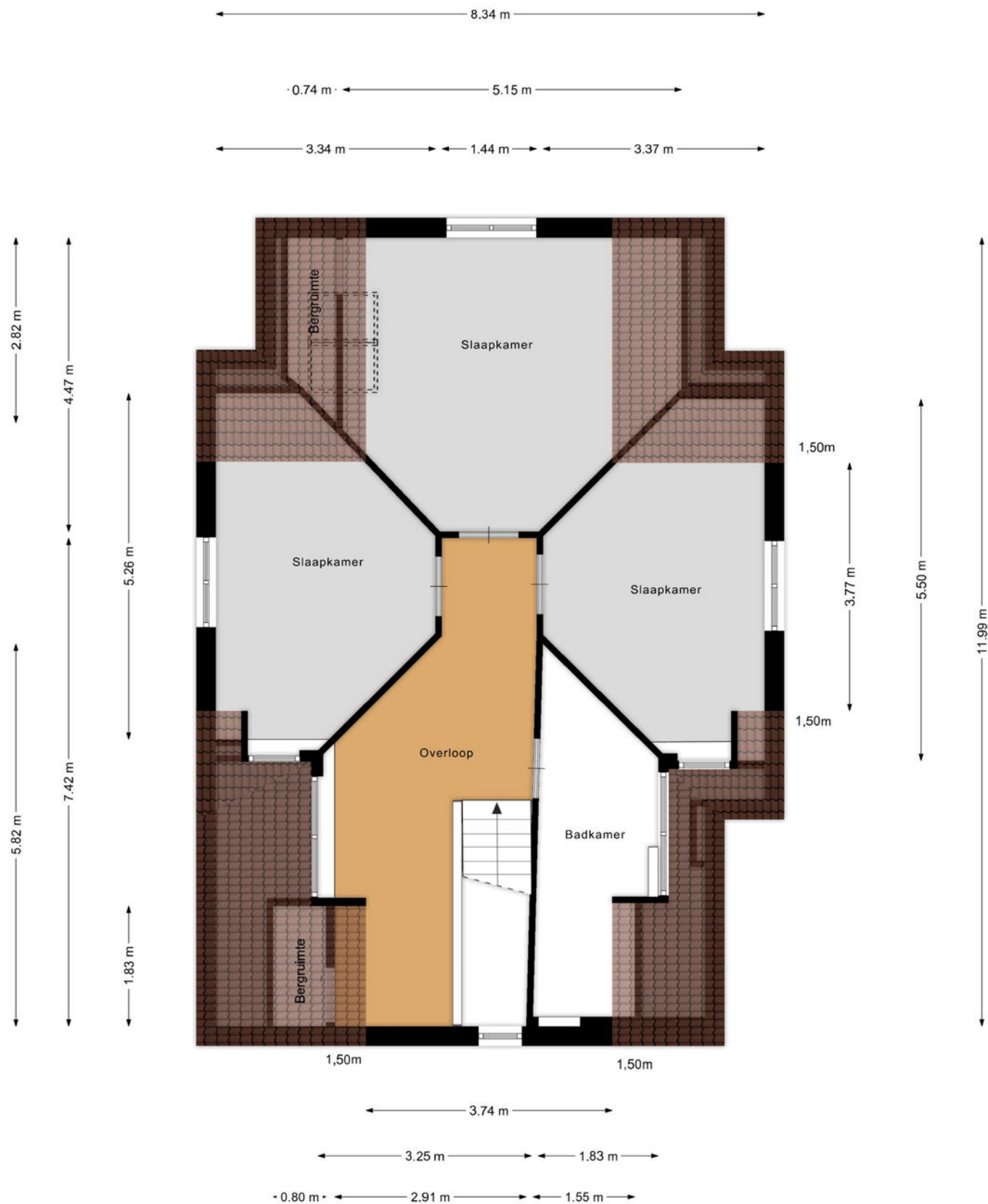




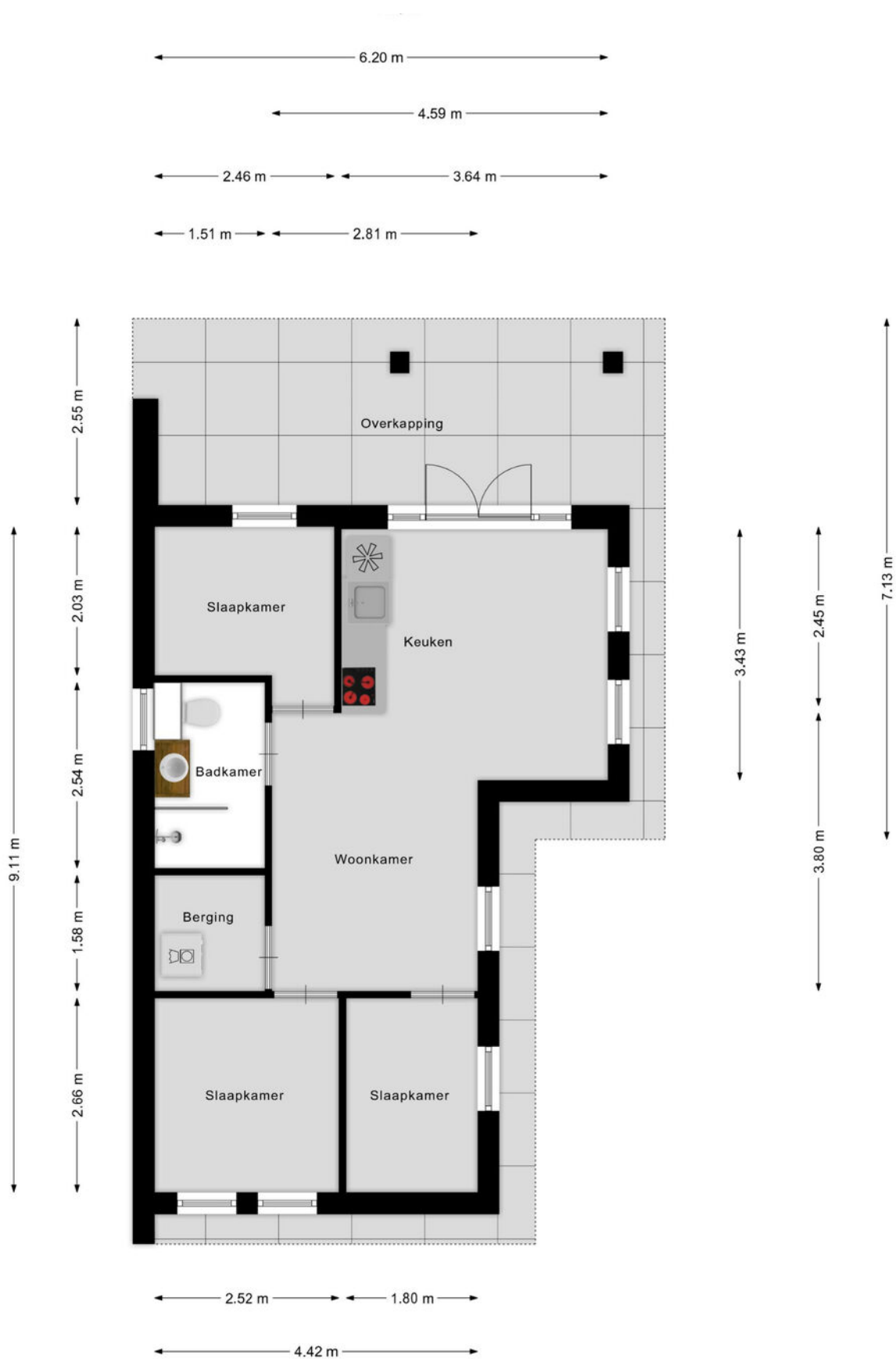
Begane grond



Eerste verdieping



Bijgebouw



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Situatie met tuin



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Herenweg 18



0 5 10 15 20 25m

12345
25
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Rijnsaterwoude
Sectie A
Perceel 2264

kadaster

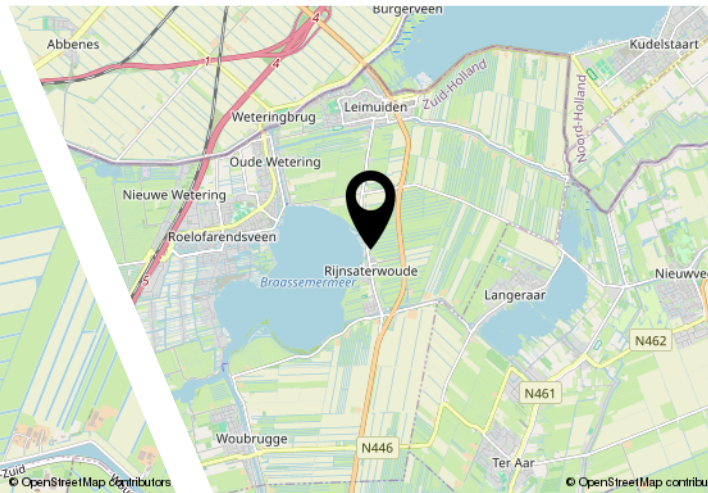
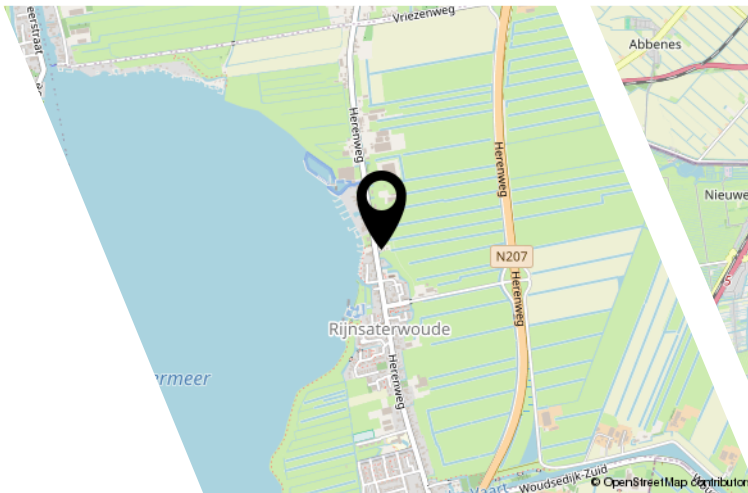
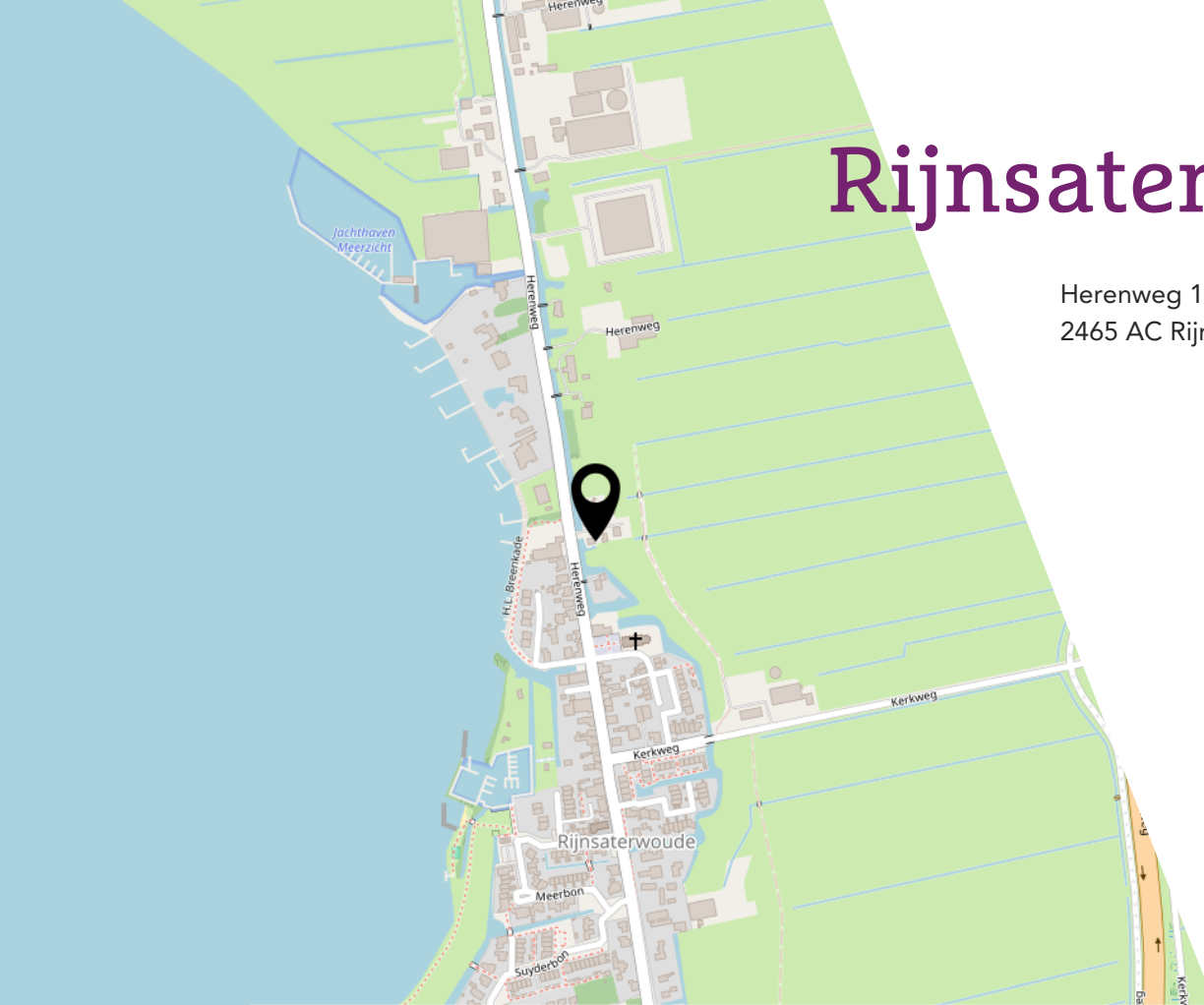


Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Rijnsaterwoude

Herenweg 18
2465 AC Rijnsaterwoude



Ligging & omgeving

Rijnsaterwoude is een karakteristiek dorp midden in het Groene Hart en onderdeel van de gemeente Kaag en Braassem. Het dorp ligt langs de Herenweg en wordt omringd door water, groen en polderlandschap. Aan de westzijde ligt het Braassemermeer en aan de oostzijde vind je de Langerse Plassen. Een prachtige omgeving voor een vaartochtje, een wandeling of fietstocht door het polderlandschap. Hier woon je heerlijk rustig en groen, terwijl voorzieningen en de grotere steden binnen handbereik liggen.

Bereikbaarheid

Ook qua bereikbaarheid is de ligging praktisch. Via de nabijgelegen N207 zijn onder andere Alphen aan den Rijn en Leiden goed bereikbaar en ook Schiphol is vanuit Rijnsaterwoude eenvoudig aan te rijden. Zo combineer je de rust en ruimte van het Groene Hart met een goede verbinding richting de Randstad.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- (losse) horren/rolhorren	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		



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.

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



Herenweg 18, 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
www.rietbroekmakelaardij.nl