



Grote Poellaan 13, 1435 GA Rijsenhout



Omschrijving

Grote Poellaan 13, 1435 GA Rijsenhout

Unieke vrijstaande woning met royale serre-werkruimte en levensbestendig wonen door slaapkamer en tweede badkamer op de begane grond. Op een prachtige landelijke locatie staat deze unieke vrijstaande woning met maar liefst 183 m² woonoppervlakte met een afzonderlijke serre/werkruimte/kas van 240 m² op een riante kavel van 1.166 m² eigen grond.

Het woonhuis is gebouwd in 1977, heeft in totaal 4 slaapkamers, 2 badkamers, energielabel B, een sfeervolle tuin met meerdere terrassen en aan de voorzijde een heerlijk vrij uitzicht over de prachtige voortuin.

Rijsenhout heeft een centrale ligging in de Randstad, tussen de snelweg A4 (Amsterdam-Den Haag) en de Westeinderplassen. Voor natuurliefhebbers en watersporters is dit een droomplek om te wonen, met de dynamiek van de stad binnen handbereik. Voorzieningen als kinderopvang, scholen, winkels, sportfaciliteiten en Schiphol zijn in de nabijheid. Via de pont ben je zo op de Uiterweg in Aalsmeer met zijn jachthavens en restaurants. Om de hoek, bij de basisschool en het dorps huis, stopt de bus die je richting Hoofddorp Station en Schiphol brengt. Met de auto ben je binnen 20 minuten op de Zuidas en binnen 10 minuten in Hoofddorp centrum.

Indeling:

Begane grond:

De woning is bereikbaar via een gedeeld pad en beschikt over een eigen, ruim parkeerterrein met plek voor meerdere auto's. De entree bevindt zich aan de tuinzijde en geeft toegang tot de hal met de meterkast, de toiletruimte met fonteintje, een vaste bergkast en de trap naar de eerste verdieping.

De grote, lichte keuken heeft ingebouwde spotjes en is voorzien van veel opbergruimte en diverse apparatuur zoals een gasfornuis met oven, afzuigkap, vaatwasser, magnetron en een ruime koelvriescombinatie. De keuken heeft een groot werkblad en via de keukenramen kijk je heerlijk weg.

De goed in te delen woonkamer is uitgerust met een gezellige houtkachel en grote raampartijen die zorgen voor veel lichtinval en een fraaie verbinding met de voortuin. In de woonkamer vind je een aparte hoek met uitzicht over de achtertuin die perfect te gebruiken is als werkplek of tv-hoek.

Direct naast de woonkamer bevindt zich een riante slaapkamer met aangrenzende badkamer, voorzien van een inloopdouche en wastafelmeubel.

De achtertuin, gelegen tussen het huis en de serre, is smaakvol ingericht met meerdere terrassen en is gelegen op het noord-westen.

Via de tuin is de veelzijdige serre van maar liefst 240 m² te bereiken.

De indrukwekkende serre (ca. 16 x 15 meter) biedt unieke mogelijkheden. Voorheen fungeerde deze als verhuurruimte voor feesten en bijeenkomsten en is daarom uitgerust met:

- * Toiletgroep
- * Keuken en pantry
- * Volledige inventaris en sfeervolle aankleding
- * Ruime werkplaats met extra bergruimte

Deze ruimte is ook uitstekend te gebruiken als kas, werkplaats, of voor hobby's, als atelier of andere creatieve



Veronique Hermans Makelaardij
Opaallaan 1180
2132 LN, HOOFDDORP
Tel: 023-56618661
Mob: 06-16503959
E-mail: info@veroniquehermans.nl
www.veroniquehermans.nl



doeleinden.

1e Verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich drie volwaardige slaapkamers, de technische ruimte, een moderne tweede badkamer met douchecabine een tweede toilet, én diverse bergruimtes.

Kortom: deze woning biedt een bijzondere combinatie van comfortabel wonen, volop privacy en ongekekende gebruiksmogelijkheden. Wij nodigen je van harte uit om deze unieke plek zelf te komen ervaren. Plan snel een bezichtiging en ontdek de mogelijkheden!

Asbest:

In de woning is asbesthoudende beplating toegepast in diverse wanden en plafonds. Dit geldt voor de woning, met uitzondering van de kas. Er is een asbestinventarisatie uitgevoerd en het bijbehorende rapport is beschikbaar voor geïnteresseerden. Daarnaast zijn er diverse offertes opgevraagd voor het verwijderen van de asbesthoudende materialen. Deze documentatie kan worden ingezien, zodat een goed beeld gevormd kan worden van de situatie en de mogelijke kosten.

Bijzonderheden:

- Landelijk en rustig wonen;
- Parkeergelegenheid op eigen terrein;
- Levensbestendig wonen door riante slaapkamer en aangrenzende badkamer op de bg;
- 4 Slaapkamers en 2 badkamers;
- 13 Zonnepanelen;
- Verwarming en warm water via HR-ketel (Intergas Combi compact, 2023, eigendom);
- Tuin op het noord-westen;
- Unieke serre;
- Energielabel B;
- Ouderdoms- en asbestclausule van toepassing;
- Oplevering in overleg.



Veronique Hermans Makelaardij
Opaallaan 1180
2132 LN, HOOFDDORP
Tel: 023-56618661
Mob: 06-16503959
E-mail: info@veroniquehermans.nl
www.veroniquehermans.nl

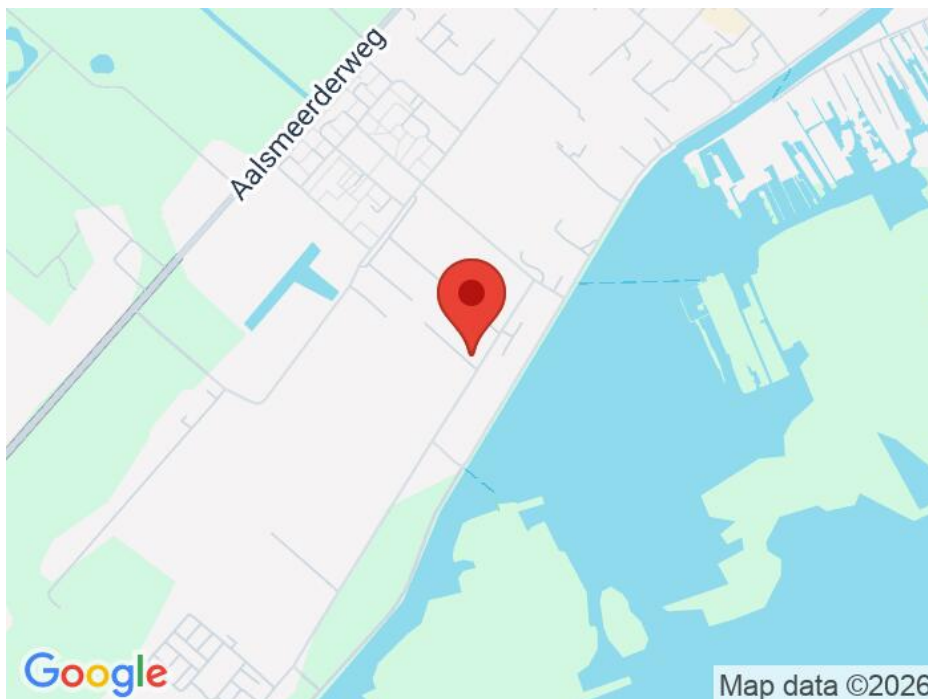


Kenmerken

Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 645 m ³
Perceel oppervlakte	: 1.167 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 183 m ²
Soort woning	: Bungalow
Bouwjaar	: 1977
Ligging	: Aan rustige weg, vrij uitzicht
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 264 m ²
Garage	: Parkeerplaats
Energielabel	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel, Houtkachel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas, Grotendeels dubbelglas, HR+ glas, HR++ glas, HR+++ glas
Voorzieningen	: TV kabel, Rookkanaal, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

Locatie

Grote Poellaan 13
1435 GA RIJSENHOUT



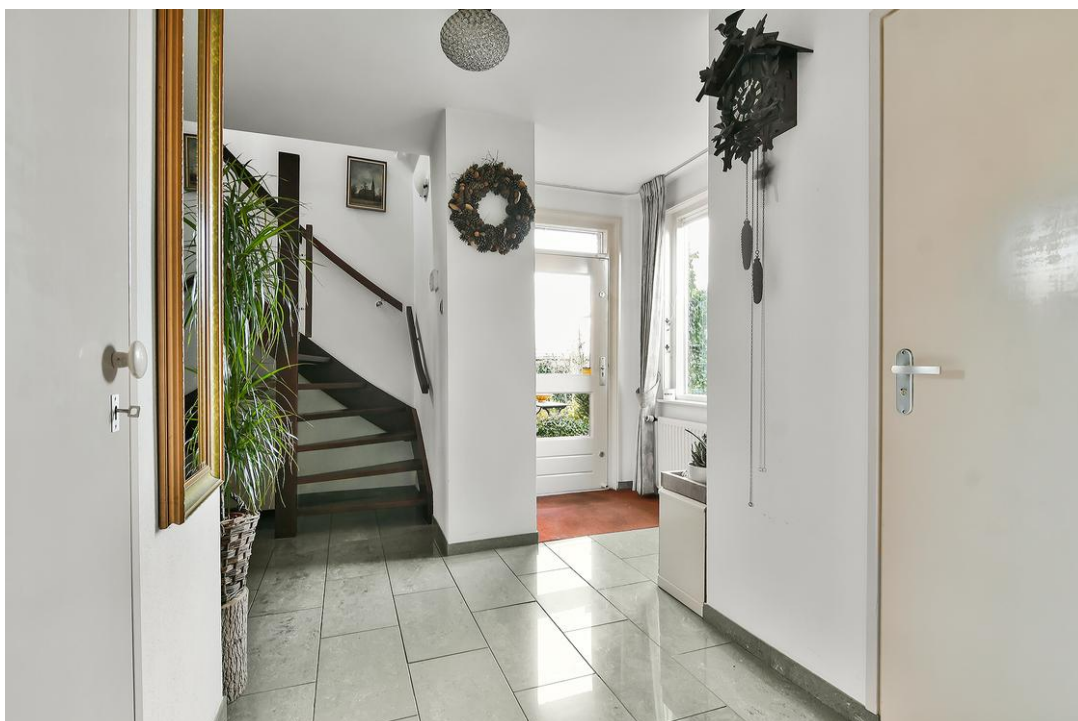
Veronique Hermans Makelaardij
Opaallaan 1180
2132 LN, HOOFDDORP
Tel: 023-56618661
Mob: 06-16503959
E-mail: info@veroniquehermans.nl
www.veroniquehermans.nl



Veronique Hermans Makelaardij
Opaallaan 1180
2132 LN, HOOFDDORP
Tel: 023-56618661
Mob: 06-16503959
E-mail: info@veroniquehermans.nl
www.veroniquehermans.nl







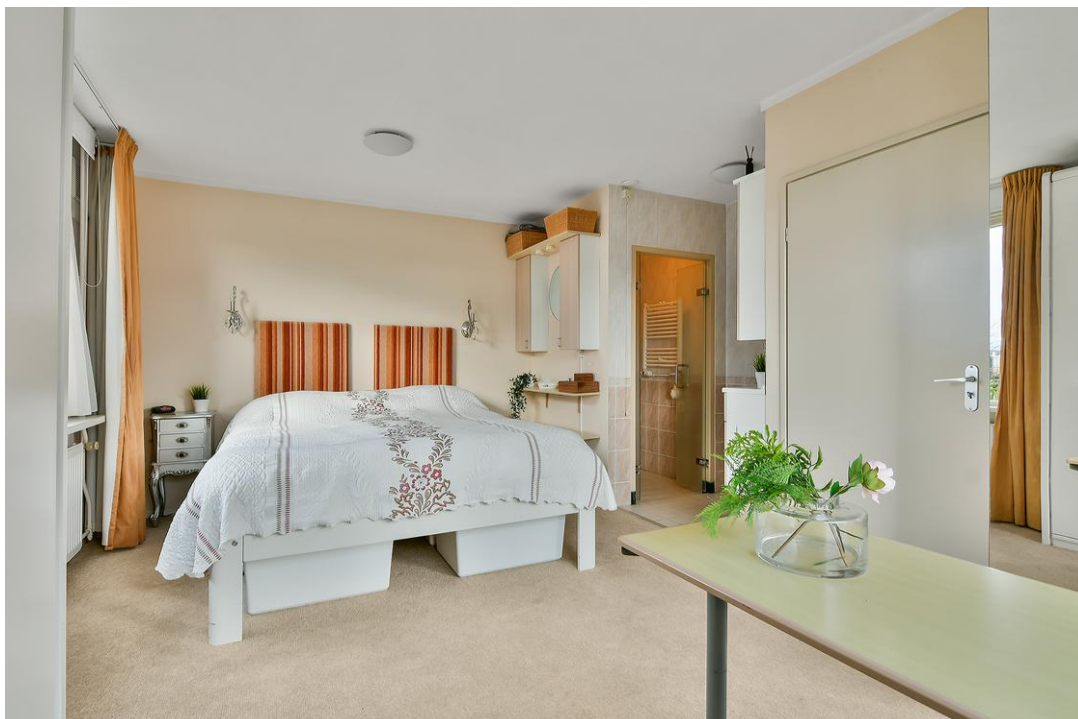












Veronique Hermans Makelaardij
Opaallaan 1180
2132 LN, HOOFDDORP
Tel: 023-56618661
Mob: 06-16503959
E-mail: info@veroniquehermans.nl
www.veroniquehermans.nl





Veronique Hermans Makelaardij
Opaallaan 1180
2132 LN, HOOFDDORP
Tel: 023-56618661
Mob: 06-16503959
E-mail: info@veroniquehermans.nl
www.veroniquehermans.nl



Veronique Hermans Makelaardij
Opaallaan 1180
2132 LN, HOOFDDORP
Tel: 023-56618661
Mob: 06-16503959
E-mail: info@veroniquehermans.nl
www.veroniquehermans.nl







Veronique Hermans Makelaardij
Opaallaan 1180
2132 LN, HOOFDDORP
Tel: 023-56618661
Mob: 06-16503959
E-mail: info@veroniquehermans.nl
www.veroniquehermans.nl





Veronique Hermans Makelaardij
Opaallaan 1180
2132 LN, HOOFDORP
Tel: 023-56618661
Mob: 06-16503959
E-mail: info@veroniquehermans.nl
www.veroniquehermans.nl









Begane grond

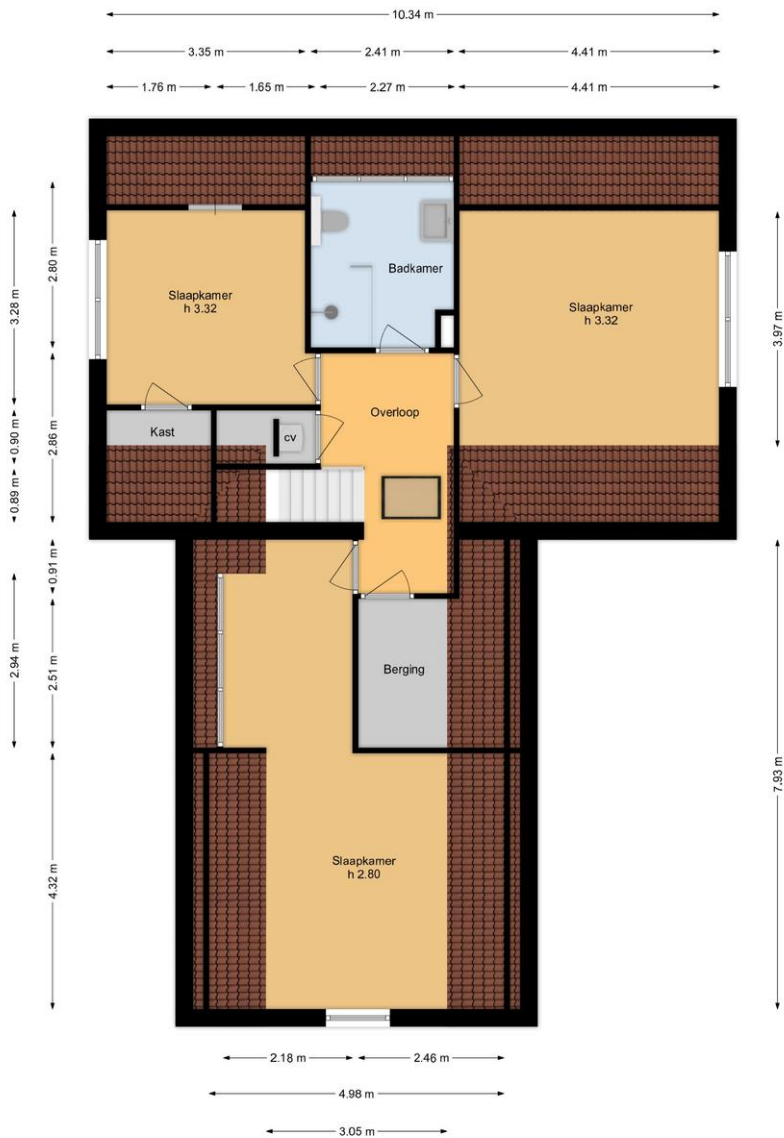
Grote Poellaan 13 Rijsenhout
Begane Grond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

1e verdieping

**Grote Poellaan 13 Rijsenhout
1e Verdieping**



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Veronique Hermans Makelaardij
Opaallaan 1180
2132 LN, HOOFDDORP
Tel: 023-56618661
Mob: 06-16503959
E-mail: info@veroniquehermans.nl
www.veroniquehermans.nl