

Rozenburg 37, Hazerswoude-rijndijk

Vraagprijs € 1.250.000 k.k.

Soort woning	: Woonhuis
Woonoppervlakte	: 212 m^2
Inhoud	: 798 m^3
Aantal kamers	: 6

Hypodomus Leiden
Haarlemmerstraat 268
2312 GL Leiden

T : 071-8200011
E : mail@hypodomusleiden.nl
I : www.hypodomusleiden.nl

Omschrijving

Vrijstaand wonen aan vaarwater in een jonge woonomgeving, met volop ruimte en het comfort van nieuwbouw!

Op een fijne locatie aan de Rozenburg in Hazerswoude-Rijndijk staat deze bijzonder ruime vrijstaande woning uit 2023 op een perceel van 352 vierkante meter. Een heerlijk huis waar je naast veel ruimte en comfort ook nog een eigen oprit, een grote tuin en een aanlegplaats direct aan je eigen tuin vindt. Met een woonoppervlakte van maar liefst 212 vierkante meter biedt deze woning volop mogelijkheden voor een groot gezin, werken aan huis of gewoon voor wie graag veel leefruimte heeft. En doordat de woning nog maar enkele jaren oud is, profiteer je van het comfort en de duurzaamheid die bij een moderne woning horen. Het energielabel A++ maakt het plaatje compleet.
De woning ligt aan de Rozenburg, een jonge en ruim opgezette woonstraat met voornamelijk vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen. Een prettige woonomgeving waar je geniet van rust en ruimte.

Hazerswoude-Rijndijk heeft een gunstige ligging midden in het Groene Hart. In de directe omgeving zijn volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en te genieten van het groene polderlandschap. Voor de dagelijkse boodschappen, scholen en sportvoorzieningen kun je terecht in Hazerswoude-Rijndijk zelf. Ook de ligging ten opzichte van Leiden en Alphen aan den Rijn is gunstig. Beide steden bieden een uitgebreid aanbod aan winkels, restaurants, terrassen en andere voorzieningen. Via de uitvalswegen zijn bovendien de omliggende steden goed bereikbaar. Ook met de boot kun je alle kanten op, richting Alphen aan den Rijn en het Braassemermeer of juist richting Leiden en de Kagerplassen.

De indeling is als volgt:
Begane grond:
Entree van de woning. Hal met meterkast, toilet met hangend closet en fonteintje, trap naar de eerste verdieping en een praktische trapkast.
De woonkamer is heerlijk ruim en biedt aan de voorzijde volop ruimte voor een gezellige zithoek. Door de vele grote ramen, waarvan de ramen in de voorgevel tot aan de vloer doorlopen, is de woonkamer bijzonder licht. In de uitbouw aan de zijkant is een mooie plek voor een ruime eettafel.
Aan de achterzijde bevindt zich de keuken, die zich over de gehele breedte van de woning uitstrekt. De keuken heeft een kookeiland met een hoge bartafel. Het kookeiland is voorzien van een BORA-inductiekookplaat met geïntegreerd afzuigsysteem, een vaatwasser, spoelbak en een wijnklimaatkast. Langs de rechterwand bevindt zich een tweede keukenblok met daarin de koelkast, vriezer, oven en combimagnetron. Beide delen van de keuken beschikken over veel handige kasten en lades, waardoor er volop bergruimte aanwezig is.
In de achtergevel bevinden zich openslaande deuren die toegang geven tot de tuin.
Naast de woning ligt de garage. Deze is zowel vanaf de oprit als via de achtertuin bereikbaar. In de garage bevindt zich de thuisbatterij met een opslagcapaciteit van 20 kWh.

Eerste verdieping:
Ruime overloop met toegang tot alle vertrekken en het separate toilet met hangend closet en fonteintje.
Aan de voorzijde bevinden zich de eerste slaapkamer en de badkamer. De badkamer is voorzien van een

extra groot ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel met meubel en een handdoekradiator.
Aan de zijkant ligt de tweede slaapkamer, die net als de eerste heerlijk ruim is. Aan de achterzijde bevindt zich de derde slaapkamer, de masterbedroom, die zich over de gehele breedte van de woning uitstrekt. Aan de linkerzijde van deze kamer is door een handig geplaatste kast een aparte inloopkast gecreëerd.

Tweede verdieping:
Overloop met toegang tot de technische ruimte, waar de warmtepomp en het warmteterugwinsysteem zijn opgesteld. In deze ruimte bevinden zich ook de aansluitingen voor de wasmachine en wasdroger.
Op deze verdieping ligt een bijzonder ruime vierde slaapkamer, die indien gewenst ook nog in twee kamers kan worden verdeeld. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de vijfde slaapkamer. Beide slaapkamers op deze verdieping hebben een hoog plafond, wat zorgt voor een extra ruimtelijk gevoel.

Tuin:
De woning heeft aan drie zijden een tuin. Aan de voorzijde bevinden zich de eigen oprit en een voortuin met veel groen. Naast de woning ligt een gedeelte van de tuin dat door een haag en leibomen wordt afgescheiden.
Aan de achterzijde ligt de fijne achtertuin op het zuidoosten. Door de open ligging kun je hier volop van de zon genieten. Direct achter de woning bevindt zich een heerlijk zonneterras, waar je een fijne plek hebt om buiten te zitten.
Het meest bijzondere aan deze tuin is toch wel de ligging direct aan open vaarwater. Hoe fijn is het om op een mooie dag vanuit je eigen tuin in de sloep te stappen en zo het water op te varen? Een heerlijke plek voor wie graag buiten is en van het water wil genieten!

Overige bijzonderheden:
- Gebruiksoppervlakte wonen: 212,1 m²
- Overige inpandige ruimte: 16,8 m²
- Inhoud: 797,8 m³
- Perceeloppervlakte: 352 m²
- Bouwjaar: 2023
- Verwarming en warm water via een warmtepomp en WTW-installatie
- 15 zonnepanelen uit 2023 met een vermogen van circa 435 Wp per paneel
- Thuisbatterij met een opslagcapaciteit van 20 kWh
- Hardhouten kozijnen met HR++ glas
- Energielabel A++
- Veel op maat gemaakte raambekleding die achterblijft
- Gehele woning voorzien van vloerverwarming
- Gelegen in een jonge woonomgeving
- Gunstige ligging ten opzichte van Leiden en Alphen aan den Rijn
- Direct gelegen aan open vaarwater met een aanlegplaats aan eigen tuin

Kenmerken

Vraagprijs	: € 1.250.000 k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Hoekwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 798 m^3
Perceel oppervlakte	: 352 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 212 m^2
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 2023
Ligging	: Aan water, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, open ligging, aan vaarwater
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin 105 m^2
Garage	: Aangebouwd steen 17 m^2 (578 bij 290 cm)
Verwarming	: Warmte terugwin installatie, Warmtepomp bodem
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas

Locatie

Rozenburg 37
2394 AX HAZERSWOUDE-RIJNDIJK



Foto’s













Hypodomus Leiden - Haarlemmerstraat 268 - 2312 GL Leiden
T: 071-8200011 - E: mail@hypodomusleiden.nl - I: www.hypodomusleiden.nl

Foto’s













Hypodomus Leiden - Haarlemmerstraat 268 - 2312 GL Leiden
T: 071-8200011 - E: mail@hypodomusleiden.nl - I: www.hypodomusleiden.nl

Foto’s













Hypodomus Leiden - Haarlemmerstraat 268 - 2312 GL Leiden
T: 071-8200011 - E: mail@hypodomusleiden.nl - I: www.hypodomusleiden.nl

Foto’s















Hypodomus Leiden - Haarlemmerstraat 268 - 2312 GL Leiden
T: 071-8200011 - E: mail@hypodomusleiden.nl - I: www.hypodomusleiden.nl

Foto’s













Hypodomus Leiden - Haarlemmerstraat 268 - 2312 GL Leiden
T: 071-8200011 - E: mail@hypodomusleiden.nl - I: www.hypodomusleiden.nl

Foto’s







Rozenburg 37 Hazerswoude-Rijndijk
Begane Grond

Maten en indelingen zijn indicatief en kunnen afwijken.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.rimeva.nl

Hypodomus Leiden - Haarlemmerstraat 268 - 2312 GL Leiden
T: 071-8200011 - E: mail@hypodomusleiden.nl - I: www.hypodomusleiden.nl



Rozenburg 37 Hazerswoude-Rijndijk
1e Verdieping

Maten en indelingen zijn indicatief en kunnen afwijken.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.rimeva.nl

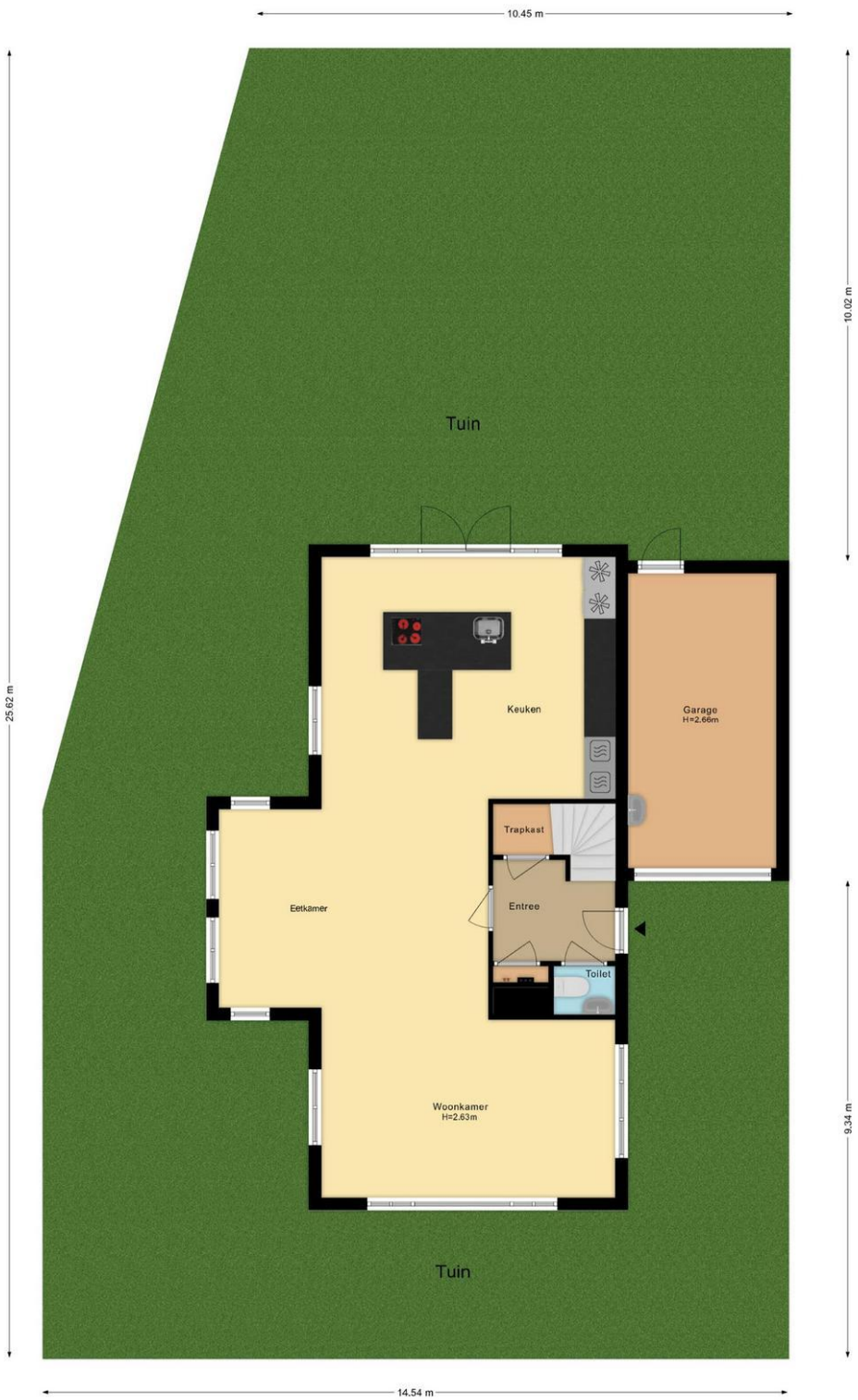
Hypodomus Leiden - Haarlemmerstraat 268 - 2312 GL Leiden
T: 071-8200011 - E: mail@hypodomusleiden.nl - I: www.hypodomusleiden.nl



Rozenburg 37 Hazerswoude Rijndijk
2e Verdieping

Maten en indelingen zijn indicatief en kunnen afwijken.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.rimeva.nl

Hypodomus Leiden - Haarlemmerstraat 268 - 2312 GL Leiden
T: 071-8200011 - E: mail@hypodomusleiden.nl - I: www.hypodomusleiden.nl



Rozenburg 37 Hazerswoude-Rijndijk
Situatie

Maten en indelingen zijn indicatief en kunnen afwijken.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.rimeva.nl

Hypodomus Leiden - Haarlemmerstraat 268 - 2312 GL Leiden
T: 071-8200011 - E: mail@hypodomusleiden.nl - I: www.hypodomusleiden.nl

Kadastrale Kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 2394AX 37



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Hazerswoude
Sectie	H
Perceel	969

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 oktober 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.

Wat je ook moet weten

Een huis kopen doe je niet elk jaar

Een huis kopen is een belangrijk besluit. Heb je alle aspecten die in het algemeen en voor jou in het bijzonder van belang zijn meegenomen bij je beslissing? Hier hoort natuurlijk het bestuderen van deze brochure bij, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar je financiële mogelijkheden.

Zorg er voor dat belangrijke zaken naar voren komen. Schroom niet om ons om tekst en uitleg te vragen over de woning en het eventuele vervolgtraject.

Vaak is het verstandig je te laten vertegenwoordigen door een collega NVM aankoopmakelaar die jouw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend makelaar behartigen wij immers de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen wij je naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij je tegenpartij.

Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar zal je je ook duidelijk moeten uitspreken over o.a. de volgende zaken:

- Eventuele ontbindende voorwaarde(n).
- De datum van aanvaarding.
- De eventuele overname van roerende zaken.

N.B. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór of tijdens de (mondelinge) koop. Als bieder kun je bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering laten opnemen. Je dient dit wel expliciet bij je bod te vermelden.

Koopakte

Als je het als koper met de verkoper eens bent, is er in beginsel een overeenkomst. Voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst moet
deze schriftelijk worden vastgelegd. Nadat de koper de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen, begint de volgende dag om
00.00 uur 's morgens voor de koper een bedenktijd van drie dagen. Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door Hypodomus Leiden, conform de modelkoopakten die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Bankgarantie/Waarborgsom

In de koopakte kan bepaald worden dat de koper een bankgarantie moet afgeven of een waarborgsom bij de notaris moet storten ter
grootte van 10% van de koopsom. Deze garantie of waarborgsom dient als zekerheid dat de koper zijn verplichtingen nakomt.

Over Hypodomus Leiden

Als je dit leest, is de kans groot dat je een huis gaat kopen. Of een huis gaat verkopen. Of allebei. Bij Hypodomus Leiden kun je terecht voor alles wat betrekking heeft op het kopen of verkopen van een huis. Via een met ons samenwerkende erkende hypotheekadviseur kunnen we je ook helpen bij het vinden van de juiste hypotheek. We weten wat er speelt in de markt en willen uitblinken in ons vakgebied. Wij zijn continu voor jou bezig, zodat jij zonder zorgen een huis kunt kopen of je eigen woning kunt verkopen.

Koop je huis voordelig en zonder zorgen

Een huis kopen samen met Hypodomus Leiden bespaart je tijd en geld. Onze lokale kennis en ervaring zorgen ervoor dat jij met zekerheid je droomhuis kunt kopen.

- Wil je advies over de vraagprijs van het huis?
- Wil je dat wij met de bezichtigingen meegaan?
- Wil je een steun in de rug bij het onderhandelen?

Voor een antwoord op al deze vragen ga je naar www.hypodomusleiden.nl of kom langs bij ons kantoor.

Hypodomus Leiden

Bij ons kantoor in Leiden, aan de Haarlemmerstraat 268, kun je terecht voor alle hulp die je nodig hebt bij de aan- of verkoop van je huis. Ons ervaren team staat altijd klaar voor advies en vragen. Loop eens binnen in onze winkel voor een eerste kennismaking. Heb je vragen over hoe wij je kunnen helpen met onze diensten, dan kun je uiteraard ook een vrijblijvende afspraak maken.



Hypodomus Leiden
Haarlemmerstraat 268
2312GL Leiden
T : 071-8200011
E : info@hypodomusleiden.nl
I : www.hypodomusleiden.nl

Toelichting Brochure

Hoewel deze brochure zo zorgvuldig mogelijk is samengesteld, is het mogelijk dat bepaalde informatie, tekeningen, afmetingen, etc. verouderd en/of niet (meer) correct is/zijn. Alle door Hypodomus Leiden en verkoper verstrekte informatie in deze brochure moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod.