DEERENBERG & VAN LEEUWEN NVM MAKELAARS

Rietveld 5, Hazerswoude-Dorp



Zeer royale, landelijk gelegen vrijstaande woonboerderij op perceel van ruim 2.000 m2

- Woonoppervlakte ruim 380 m2!
- Prachtig vrij uitzicht over eigen tuin en achterliggende vaart
- Slaapkamer, badkamer en kleedkamer op begane grond
- Grote slaapkamers, werkkamers, 2 badkamers, sauna, etc.
- Voormalige hooiberg, evt als carport bruikbaar



Vraagprijs € 1.350.000,- k.k.

www.deerenberg.nl

Omschrijving

Op een prachtige landelijke locatie aan het Rietveld 5 in Hazerswoude-Dorp staat deze karakteristieke vrijstaande voormalige woonboerderij. Een bijzonder object waar authentieke elementen, royale leefruimtes en het buitenleven op unieke wijze samenkomen. Met vijf slaapkamers, twee badkamers, een sauna en een perceel van maar liefst 2.105 m² biedt deze woning volop mogelijkheden voor wie op zoek is naar ruimte, rust en vrijheid.

De ligging is zonder twijfel één van de grootste pluspunten. Omringd door groen, water en het uitgestrekte polderlandschap geniet u hier van de rust en een heerlijk gevoel van privacy. De royale tuin, de jacuzzi, de aanlegsteiger en de diverse bijgebouwen maken het geheel compleet. Hier ervaart u iedere dag het buitenleven.

Wonen in Hazerswoude-Dorp en omgeving
Hazerswoude-Dorp is een karakteristiek dorp in de gemeente Alphen aan den Rijn, centraal gelegen in het Groene Hart van Zuid-Holland. De omgeving staat bekend om haar uitgestrekte weilanden, schilderachtige polders, watergangen en historische boerderijen. Een aantrekkelijke woonomgeving voor liefhebbers van natuur, rust en het landelijke leven.

Voorzieningen zoals een supermarkt, diverse soorten winkels, scholen en sportclubs zoals een tennis- en voetbalvereniging zijn gemakkelijk bereikbaar. Dankzij de centrale ligging in de Randstad zijn ook steden als Leiden, Gouda, Rotterdam en Den Haag goed bereikbaar.

De indeling is als volgt:

Begane grond
Via de oprit, met parkeergelegenheid, bereikt u de entree van de woning. De hooiberg voor de woning functioneert als carport. U loopt op deze manier overdekt naar de tevens met riet bedekte entree van de woning.
Bij binnenkomst komt u in de ruime entree/hal met fraaie op maat gemaakte garderobekasten, de meterkast en een vaste trap naar de eerste verdieping. Vanuit de aangrenzende 2e hal zijn de diverse vertrekken bereikbaar.
Aan de linkerzijde bevinden zich allereerst twee slaapkamers, beide met uitzicht en toegang via openslaande deuren naar de zij-tuin van de woning.

Aan de rechterzijde van de hal bevindt zich een royale kleedkamer met fraaie ingebouwde, op maat gemaakte kasten. Via deze kleedkamer is de aangrenzende badkamer toegankelijk. De badkamer is tevens vanuit de hal te bereiken. De badkamer is voorzien van een ligbad, een douche met geïntegreerd muzieksysteem en een dubbele wastafel. Naast de badkamer bevindt zich een separaat toilet.

De volgende deur vanuit de hal leidt naar een praktische voorraadkamer. Deze ruimte beschikt over een eigen toegangsdeur naar het grindpad langs de woning, dat doorloopt richting de achtertuin en is door de ligging vlakbij de keuken ook goed als bijkeuken bruikbaar.
Aan het einde van de hal bereikt u de zeer royale woonkamer. Deze prachtige leefruimte kenmerkt zich door de open indeling, de vele raampartijen en het fraaie uitzicht over de achtertuin. Dankzij de grote hoeveelheid glas en de openslaande deuren wordt het buitenleven als het ware naar binnen gehaald. De gashaard vormt een sfeervol middelpunt en zorgt tijdens de koudere maanden voor extra warmte en gezelligheid.
Bijzonder is de verhoogde opkamer. Deze ruimte leent zich uitstekend als thuiswerkplek, muziekkamer, leeshoek of tweede zitkamer. Ook hier geniet u van een prachtig uitzicht over de groene tuin. Onder deze verhoogde kamer vindt u een diepe kelder met volop praktische opslagmogelijkheden.

Grenzend aan de woonkamer, tevens bereikbaar via de hal, bereikt u via enkele traptreden de royale woonkeuken. De landelijke keuken heeft een ruim werkblad met spoeleiland en diverse inbouwapparatuur (Miele en Smeg), waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, oven, magnetron, stoomoven, vaatwasser, 2 koelkasten, vriezer, warmhoudlade en Quooker.

De woonkeuken biedt volop ruimte om uitgebreid te koken en gezellig samen te komen. Maar liefst 4 openslaande deuren zorgen voor een prachtige verbinding met de tuin en bieden direct uitzicht op het groen en de aangrenzende watergang.

1e Verdieping
De 1e verdieping is op twee manieren bereikbaar: via de trap in de hoofdentree en via de trap aan het einde van de 2e hal, vlakbij de entree naar de woonkamer.
Op deze verdieping treft u drie zeer royale slaapkamers, twee badkamers, een sauna, een separaat toilet, de wasruimte en de technische ruimte met de cv-installatie.

Aan de achterzijde bevindt zich een royale slaapkamer met een prachtig vrij uitzicht over de tuin. De zichtbare houten balken geven deze ruimte een warme, authentieke uitstraling en benadrukken het historische karakter van de woning. Achter de knieschotten is volop bergruimte aanwezig.

De andere twee slaapkamers zijn ook zeer royaal, hebben een goede lichtinval via de karakteristieke dakkapellen en hebben allebei toegang tot de badkamer op deze

De badkamer op deze verdieping is zeer ruim opgezet en voorzien van een ligbad, een douchecabine, toilet en wastafelmeubel. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een sauna: een heerlijke plek om na een lange dag volledig tot rust te komen.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de separate wasruimte met de aansluiting voor de wasmachine. Deze ruimte biedt voldoende plaats voor het drogen en opbergen van wasgoed. Verder zijn er diverse praktische kastruimtes aanwezig.

De voortuin en bijgebouwen
Ook rondom de woning komt het landelijke karakter prachtig tot uiting. De oprit, het grindpad, de karakteristieke rieten overkapping en de bijgebouwen geven het geheel de uitstraling die zo kenmerkend is voor een voormalige boerderij.

De rieten overkapping vormt een bijzonder authentiek element. Deze voormalige hooiberg wordt nog hersteld en kan gebruikt worden als carport. Naast deze hooiberg bevindt zich een fraaie vrijstaande schuur, voorzien van elektriciteit, een wastafel en een eigen cv-ketel. Via een vlizotrap is de extra bergverdieping bereikbaar. De kap is hoog genoeg om ook hier veel spullen op te bergen. Ook dit bijgebouw is voorzien van een fraaie rieten kap.

De achtertuin
Een tuin om verliefd op te worden! Met een perceeloppervlakte van maar liefst 2.105 m² beschikt deze woning over een uitzonderlijke hoeveelheid buitenruimte. De tuin grenst aan het water, waardoor u met een roeiboot of kleine motorboot zo het water op kan en de landelijke omgeving vanuit een ander perspectief kan gaan verkennen.
Aan zijkant van de woning is een groot terras aangelegd, ook grenzend aan een watergang. Hier treft u ook de jacuzzi en aansluitend een heerlijke zitplek, welke weer zicht geeft op de achtertuin. Het terras grenst aan de woonkeuken. Met de openslaande deuren betrek je het terras bij de keuken en betrek je het buitenleven in de woning.

Verder beschikt de tuin over een 2e schuur met overkapping. Met een elektriciteits- en wateraansluiting kan ook deze ruimte praktisch gebruikt worden voor hobby's, tuinonderhoud en andere werkzaamheden.
De tuin geeft door de ruime opzet, het groen en de ligging aan het water een heerlijk gevoel van rust en vrijheid.

Bijzonderheden
- Zeer uitgebreide meterkast
- Vloerverwarming, airco’s en radiatoren aanwezig
- Woonkamer met gashaard
- Geïntegreerd muzieksysteem (zie hierna)
- Glasvezel aanwezig
- Fraaie rietgedekte stenen schuur met verwarming en bergvliering
- Het functioneren van alle voorzieningen is bij verkoper onbekend.
  Nadere informatie via de verkopend makelaar.

Bent u op zoek naar een karakteristieke vrijstaande woning op een royaal perceel en meer dan genoeg binnenruimte? Dan is Rietveld 5 in Hazerswoude-Dorp absoluut een bezichtiging waard!

Maak een afspraak en ervaar zelf de bijzondere sfeer, de ruimte en de prachtige landelijke ligging van deze unieke woning.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Er wordt door ons geen aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 1.350.000,- k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	Vrijstaande woning
Energieklasse	B
Aantal kamers	7 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	1.698 m^3
Perceel oppervlakte	2.105 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	384 m^2
Soort woning	Woonboerderij
Bouwperiode	1931-1944
Ligging	Aan water, aan rustige weg, vrij uitzicht, buiten bebouwde kom, aan vaarwater, landelijk gelegen
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Gashaard, Airco
Isolatie	Dubbel glas, Voorzetramen

Locatie

Rietveld 5
2391 NH HAZERSWOUDE-DORP



Foto's













Foto's













Foto's









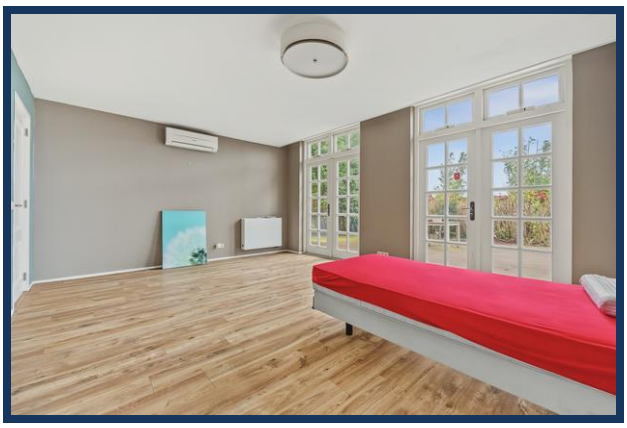




Foto's













Foto's

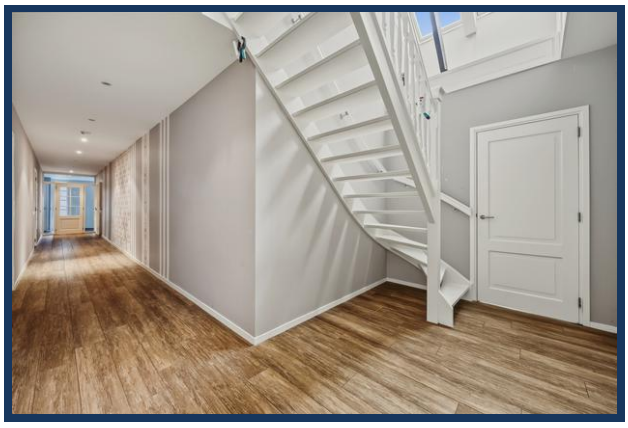












Foto's









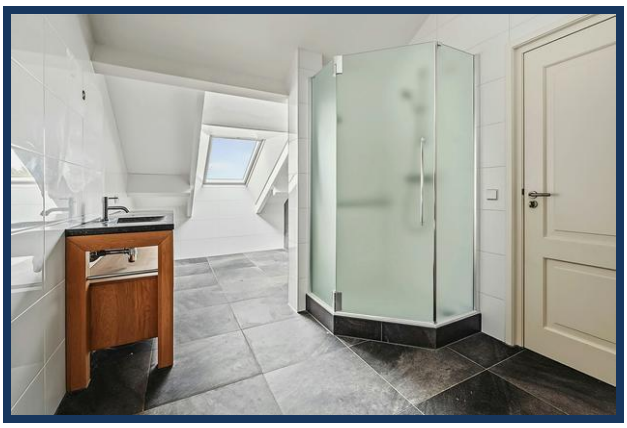




Foto's













Foto's













Foto's













Foto's













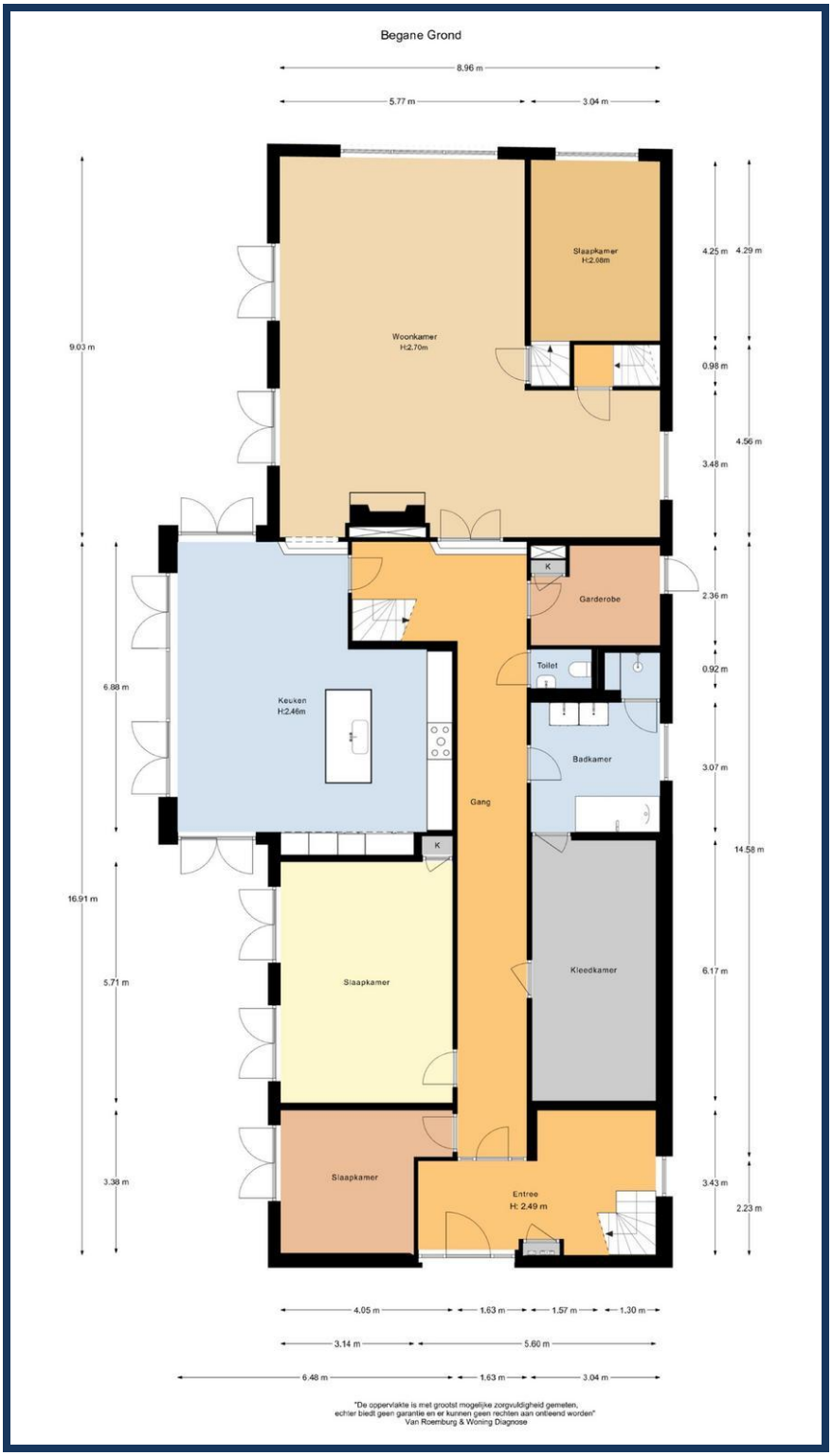
Foto's



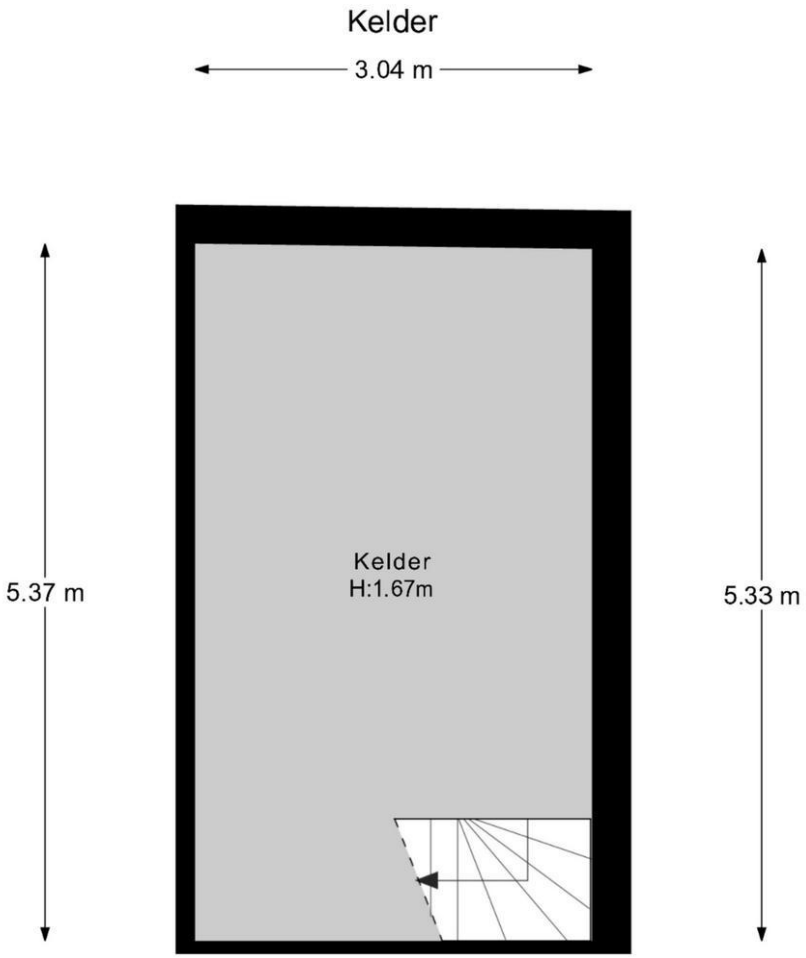




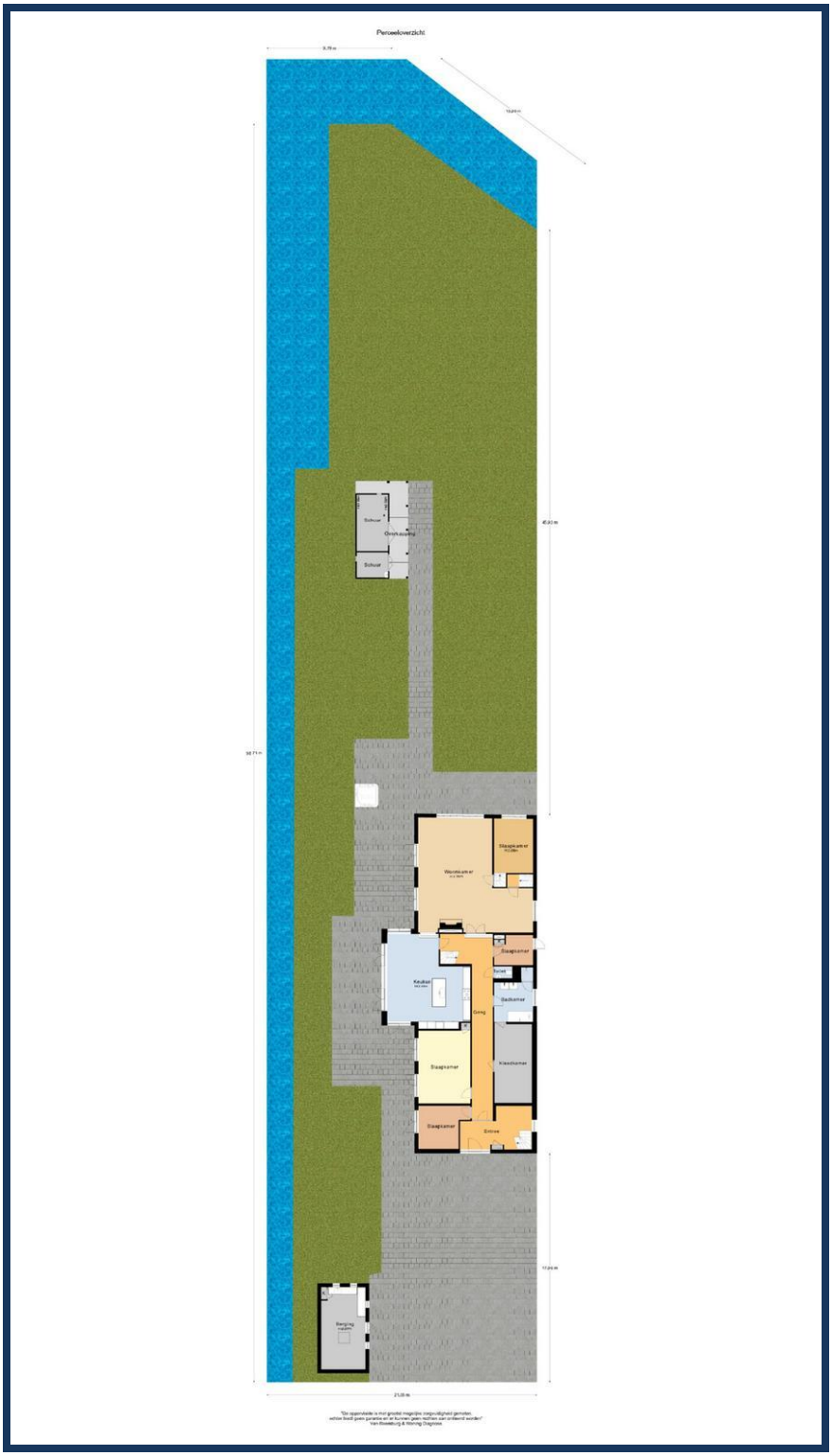



Begane Grond
8.96 m
5.77 m
3.04 m
Woonkamer
H:2.70m
Slaapkamer
H:2.68m
Keuken
H:2.46m
Gang
K
Garderobe
Toilet
Badkamer
Slaapkamer
Kleedkamer
Slaapkamer
Entree
H: 2.49 m
9.03 m
6.88 m
16.91 m
5.71 m
3.38 m
4.25 m
4.29 m
0.98 m
4.56 m
3.48 m
2.36 m
0.92 m
3.07 m
14.58 m
6.17 m
3.43 m
2.23 m
4.05 m
1.63 m
1.57 m
1.30 m
3.14 m
5.60 m
6.48 m
1.63 m
3.04 m
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

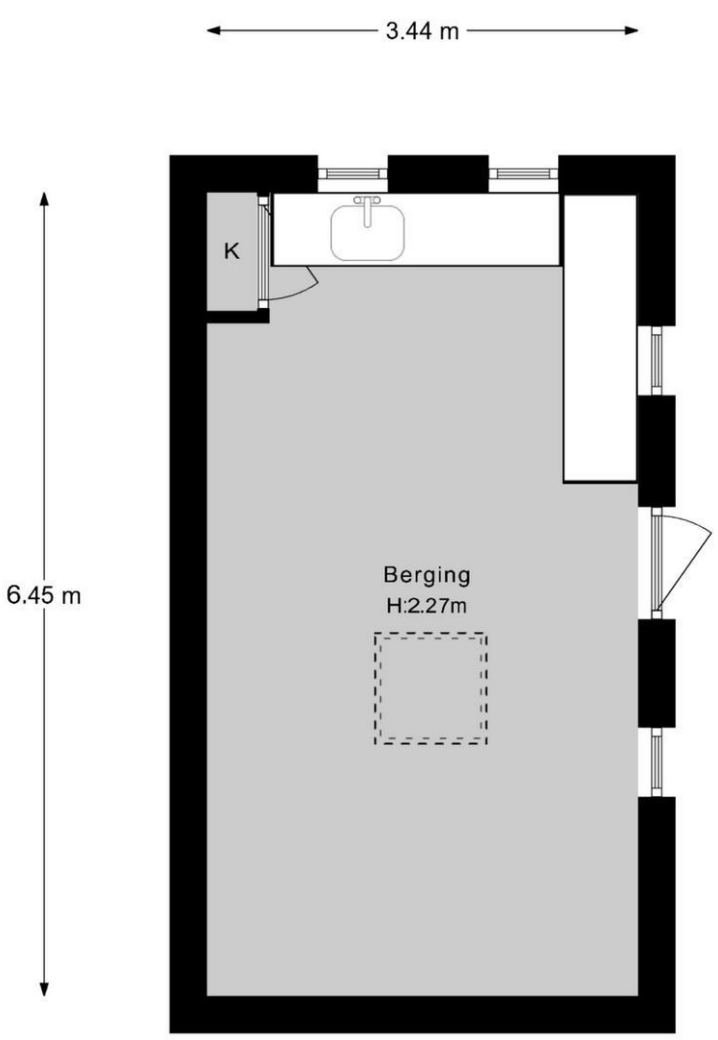

Eerste Verdieping
8.96 m
7.10 m
5.73 m
5.58 m
4.53 m
6.94 m
2.16 m
2.40 m
1.91 m
1.16 m
3.62 m
2.15 m
2.57 m
2.17 m
3.49 m
4.31 m
Slaapkamer
H= 2.59m
Nok: 2.59m
H: 2.02m
Overloop
Vide
5.56m2
K
Toilet
K
Slaapkamer
Nok: 2.58m
H: 2.02m
Badkamer
H: 2.87m
Slaapkamer
Nok: 2.90m
Nok: 2.58m
H: 2.02m
Sauna
Wasruimte
Overloop
Vide
2.11 m
1.07 m
1.94 m
6.94 m
1.88 m
1.63 m
1.28 m
2.52 m
25.94 m
1.63 m
2.48 m
2.75 m
1.35 m
1.30 m
1.24 m
3.84 m
4.36 m
7.22 m
6.73 m
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose.

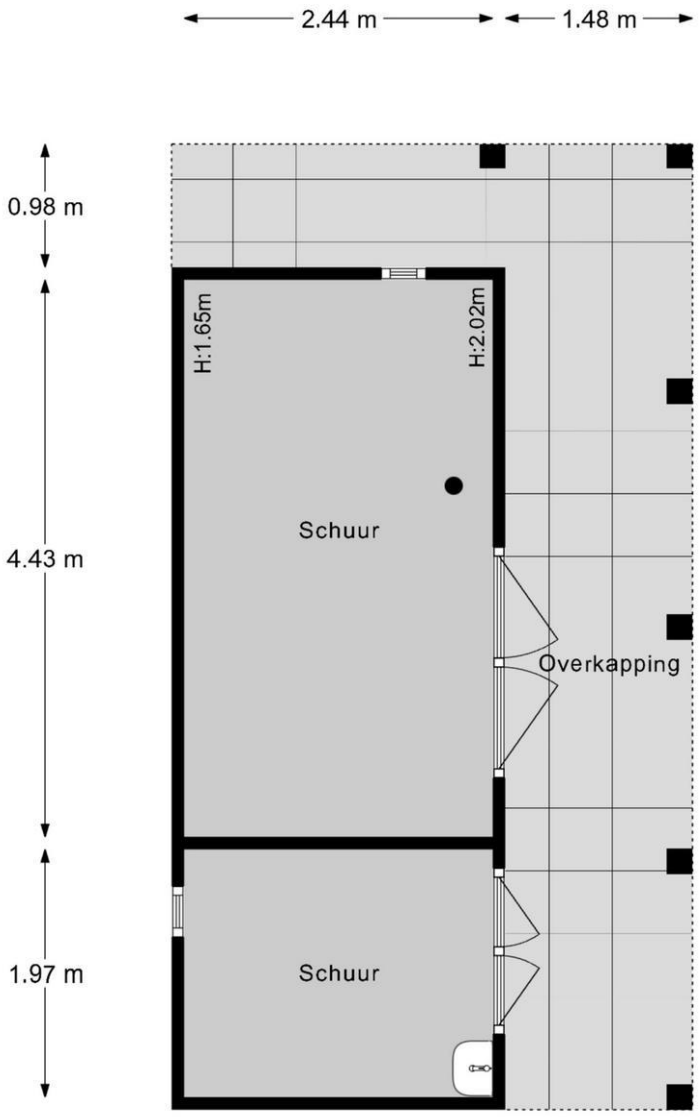

Perceeloverzicht
Schuur
Overkapping
Schuur
Woonkamer
Slaapkamer
Keuken
Hobby
Badkamer
Gang
Slaapkamer
Kleedkamer
Slaapkamer
Entree
Berging

Berging



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose.

Schuur



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose.

Meest gestelde vragen

Wat te doen na de bezichtiging?

Indien je interesse hebt kun je dit telefonisch of per mail kenbaar maken bij ons kantoor en de stukken die bij de woning horen opvragen. Bij een appartement zijn dit onder andere de stukken van de Vereniging van Eigenaren. Bij een woonhuis bijvoorbeeld de lijst van roerende zaken. De koopakte wordt opgesteld volgens het NVM-model, inclusief bepalingen zoals de 10% waarborgsom, clausules zoals de ouderdoms- en asbestclausule en die met betrekking tot de meetinstructie. Van belang is dat het schriftelijkheidsvereiste van toepassing is. Indien je voorbehouden zoals van bouwkundige inspectie of financiering wilt opnemen dien je deze in de onderhandeling te benoemen. Wij zien jouw reactie graag tegemoet, ook als je besluit niet met de woning verder te gaan.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:
a) Een tegenbod te doen.
b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?
De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?
NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branche breed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement.
Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:
a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
c) Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.
Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet mee gemeten, de binnenmuren wel.

Mag de verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigen als al over bod onderhandeld wordt? Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. Als geïnteresseerde koper mag je dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar gaat pas over tot onderhandelen met de andere partijen als de onderhandeling met de eerste gegadigde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?
Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

Hoe komt de koop tot stand?
Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn: 1. Financieringsvoorbehoud. 2. Geen huisvestingsvergunning. 3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring. 4.

Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie. 5. NVM No-Risk clausule. De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit heet het schriftelijkheidsvereiste. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?
Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bieders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?
De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng? Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

DEERENBERG & VAN LEEUWEN
MAKELAARS





Alphen aan den Rijn
Raoul Wallenbergplein 21
2404 ND
Tel.: 0172 47 26 51

Ter Aar
Wilgenpad 1
2461 DZ
Tel.: 0172 52 10 10

www.deerenberg.nl
makelaardij@deerenberg.nl