

Alphen aan den Rijn

Julianastraat 133

2405 CG Alphen aan den Rijn

telefoon: 0172- 43 45 61

Email: info@koppesmakelaardij.nl

Hazerswoude-Rijndijk

Da Costasingel 3

2394 BG Hazerswoude-Rijndijk

telefoon: 071- 341 27 36

Email: info@koppesmakelaardij.nl

De Poelzoom 9 Hazerswoude-Dorp



Vraagprijs :
Oplevering :

€ 925.000,= k.k.
in overleg



Vrijstaande bungalow op één van de mooiste plekjes in 't Groene Hart

Prachtige villa direct gelegen aan De Poel, met uitstekend zwemwater en open vaarverbinding naar de Oude Rijn

Deze fraaie onder architectuur gebouwde woning is uniek gelegen op een royaal perceel met optimale bereikbaarheid naar de omliggende steden.

De woning is gebouwd in 1960 en bestaat uit 2 bouwblokken die samen zijn verbonden door een royale hal. Er is een woonvleugel met een souterrain en een opgebouwde studio, daarnaast is de vleugel met alle slaapvertrekken, badkamers en de eetkeuken. Het perceel beschikt over een grote, verzorgde tuin, een aanlegsteiger en een hellingbaan voor tewaterlating van boten. Er zijn 2 garages, een carport, 2 aparte opritten en er is parkeergelegenheid voor wel 10 auto's.

Schitterend uitzicht over het water en de polder! Er is volkomen vrij en ver uitzicht over het water en het polderlandschap. Het perceel is volledig op het zuiden gericht.



Ligging: Hazerswoude-Dorp ligt in het Groene Hart, maar de ontsluiting is zeer goed.

De afstanden Leiden, Alphen aan den Rijn en Zoetermeer zijn alle ca 10-12 km. Den Haag, Rotterdam, Amsterdam en Utrecht op ca. 25 km.







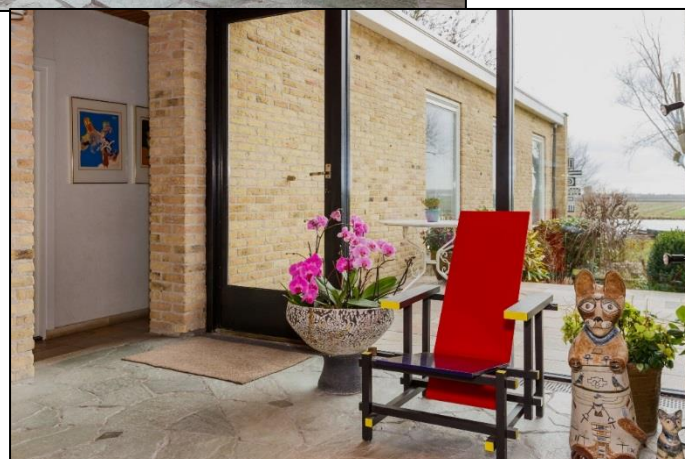
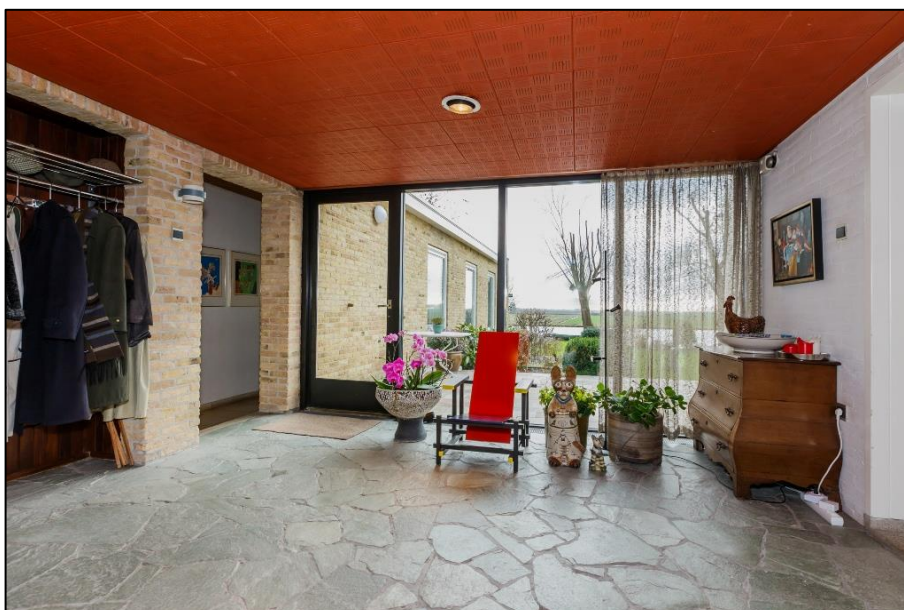
De indeling is als volgt:

Begane grond:

Via de eigen oprit bereikt u de overdekte entree tot de woning.

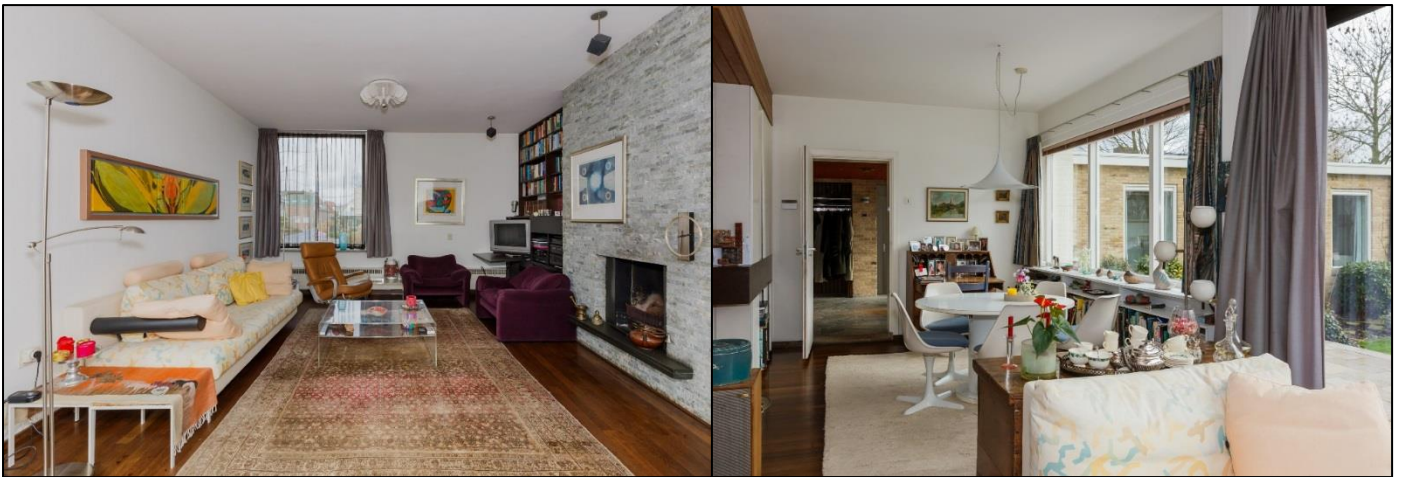
De hal is ruim en licht. Vanuit de centrale hal met Zwitserse leistenen vloer, heeft u niet alleen toegang tot alle vertrekken en de tuin, maar ook mooi overzicht over voor- en achtertuin én door de grote glazen pui aan de achterzijde direct zicht over het water.





De woonkamer:

De sfeervolle en lichte woonkamer van maar liefst 51 m² heeft veel raampartijen en aan de achterzijde een grote schuifpui naar het onderheide terras. De woonkamer heeft een zithoek met een open haard en vanuit de hele woonkamer heeft u een prachtig panoramisch uitzicht over de tuin, het water en het polderlandschap.



Op de oorspronkelijke plek van de keuken is een leuke nis ontstaan met een gezellige rondzit.

Verdieping:

Boven de woonverdieping treft u de studio aan, gerealiseerd in 1974. Deze bereikt u via een bijzonder vormgegeven metalen wenteltrap, een prachtig ontwerp van de beroemde industrieel designer Roger Tallon.



Deze royale studio van 33 m² is voor diverse doeleinden geschikt, zoals een extra slaapkamer, een kantoor of een hobby-/werkruimte. De daken zijn bekleed met leistenen. Ook vanuit de studio geniet u via 2 grote dakramen en een schuifpui van het weidse uitzicht.







De woonkeuken:

De grote woonkeuken van 30 m² biedt een ruim opgezette keuken in een U-opstelling. De keuken is gebouwd met een verlichtingspergola en er is plaats voor een eetgedeelte. Er is een praktische kastenwand met lichtmetalen vouwdeuren. Vanuit deze keuken is de inpandige garage bereikbaar en een mooi uitzicht.





Het souterrain:

Onder de woonruimte bevindt zich het souterrain van 50 m².

Deze is via een deur vanuit de centrale hal bereikbaar. Het souterrain is opgesplitst in 3 vertrekken:

- Een ruime verblijfsruimte geschikt voor bijvoorbeeld recreatie
- Een deel is ingericht als wijnkelder
- Een c.v. ruimte met hier de 2 c.v. ketels en tevens wasruimte met de opstelplaats van de wasmachine en droger.

De slaapvleugel:

De slaapvleugel met 4 slaapkamers en een badkamer is gelijkvloers. Ook zijn er 2 doucheruimten en een separaat toilet.

Een lange gang bereikbaar uit de hal geeft toegang tot:

- Slaapkamer I: voorzien van douche- en wasruimte
- Slaapkamer II: voorzien van een separate badkamer met ligbad, toilet en dubbele wastafel
- Slaapkamer III: voorzien van een wastafel
- Slaapkamer IV: voorzien van wasgelegenheid
- Een douchecel uitkomend op de gang ten behoeve van slaapkamer III en IV





De tuin:

Direct grenzend aan de woning is een onderheid terras van ca. 40 m² uitgevoerd met natuursteen.

De tuin grenst aan 2 zijden aan het water. Wij nodigen u van harte uit om deze unieke locatie te komen bekijken: vrij uitzicht over het water en het polderlandschap!



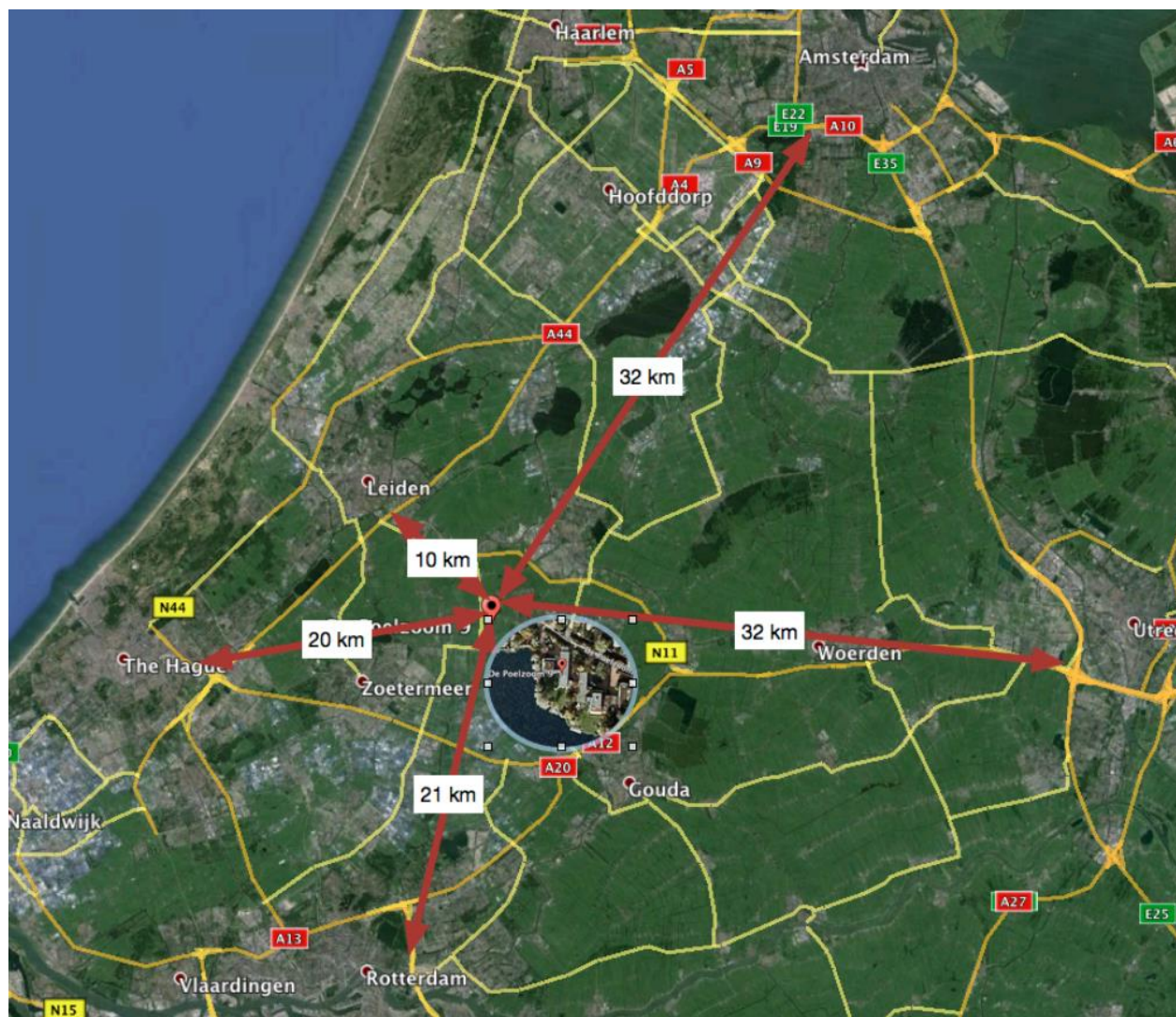




Wonen op een prachtige locatie midden in het Groene Hart...

De woning is uitermate centraal gelegen middenin de Randstad. Alphen aan den Rijn, Leiden en Zoetermeer bereikt u binnen 10 minuten. De 27 holes golfbaan Bentwoud ligt op 3 km afstand.

De grotere steden als Amsterdam, Utrecht, Den Haag en Rotterdam liggen nagenoeg op eenzelfde afstand.



Bijzonderheden:

Bouwjaar	: 1960
Woonoppervlakte	: 267 m ²
Inhoud	: 1100 m ³
Inpandige bergruimte	: 19 m ² (garage buiten)
Overig inpandige bergruimte	: 39 m ² (2 garages)
Gebouwgebonden buitenruimte	: 16 m ² (carport)

Overige bijzonderheden:

- De daken van het huis zijn gedeeltelijk plat en gedeeltelijk hellend bekleed met natuursteen-leien
- Deze goed onderhouden woning is weliswaar landelijk gelegen, maar toch op loopafstand van winkelcentrum, scholen en openbaar vervoer.

Kadastrale gegevens:

Gemeente	: Hazerswoude
Sectie	: E
Nummer	: 1636
Grootte	: 18 are 25 centiare

Technische gegevens:

Cv installatie / warmwater	: 2 HR ketels, Remeha Calenta 2010
Isolatie	: grotendeels voorzien van dubbel glas, dakisolatie, spouwmuur isolatie
Elektrische installatie	: een uitgebreide meterkast, vernieuwd met click-mate groepen
Voorlopig Energielabel	: D



Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

Deze informatie is met de nodige 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.

Bijzonder bepaling:

Deze aanbieding is geheel vrijblijvend en wordt gedaan onder voorbehoud (schriftelijke) goedkeuring en ondertekening door (directie)eigenaar/eigenaresse/opdrachtgever.

HUIS VAN DE TOEKOMST

De woning is van 1960 en daarmee wellicht niet meer van deze tijd.

Om de geweldige mogelijkheden van deze woning te tonen zijn twee renovatieontwerpen gemaakt die laten zien dat er een zeer moderne woning van te maken is met een forse uitbreiding van het woongedeelte.

In Parijs is op 12 december het Klimaatakkoord getekend en in Nederland in 2016 bekrachtigd door onze regering. Een van de uitdagingen voor de komende tijd om de consequenties van dit verdrag te vertalen naar de gebouwde omgeving.

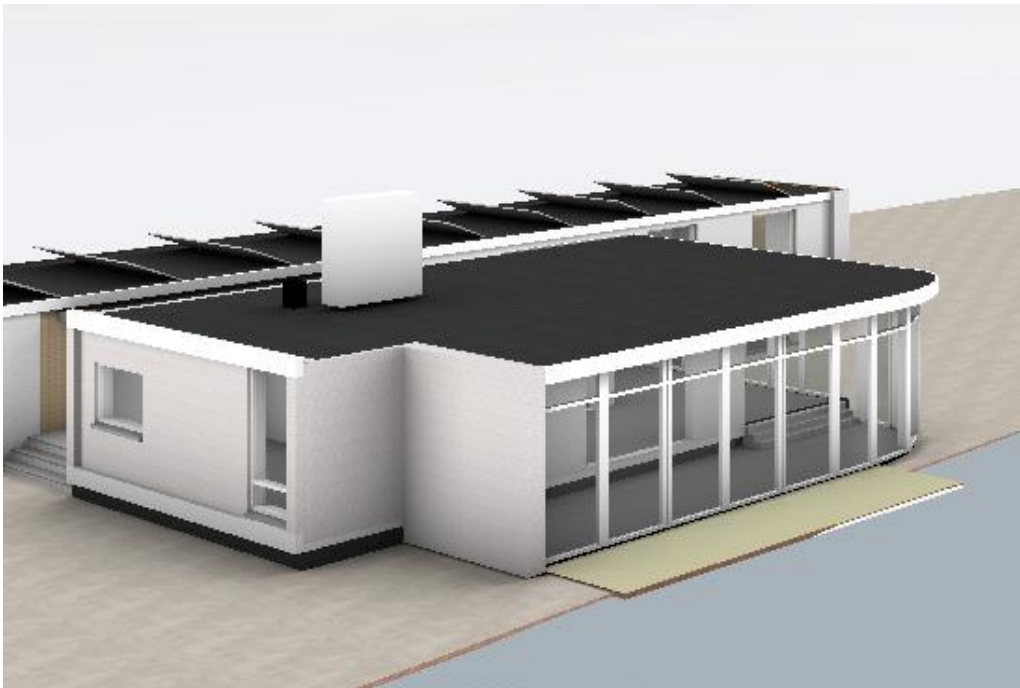
Daarom zijn de twee renovatieontwerpen tevens zo gemaakt dat na de renovatie de woning energie-neutraal kan worden opgeleverd.

De beide ontwerpen laten dus zien welke mogelijkheden er zijn om het huis een aanzien van deze tijd te geven, een forse uitbreiding van het woongedeelte te realiseren en tenslotte de woning energie-neutraal te kunnen maken.

Op aanvraag is meer informatie over deze ontwerpen verkrijgbaar. Bij bezichtiging van de woning kan een 3D animatiefilm worden getoond van beide ontwerpen.

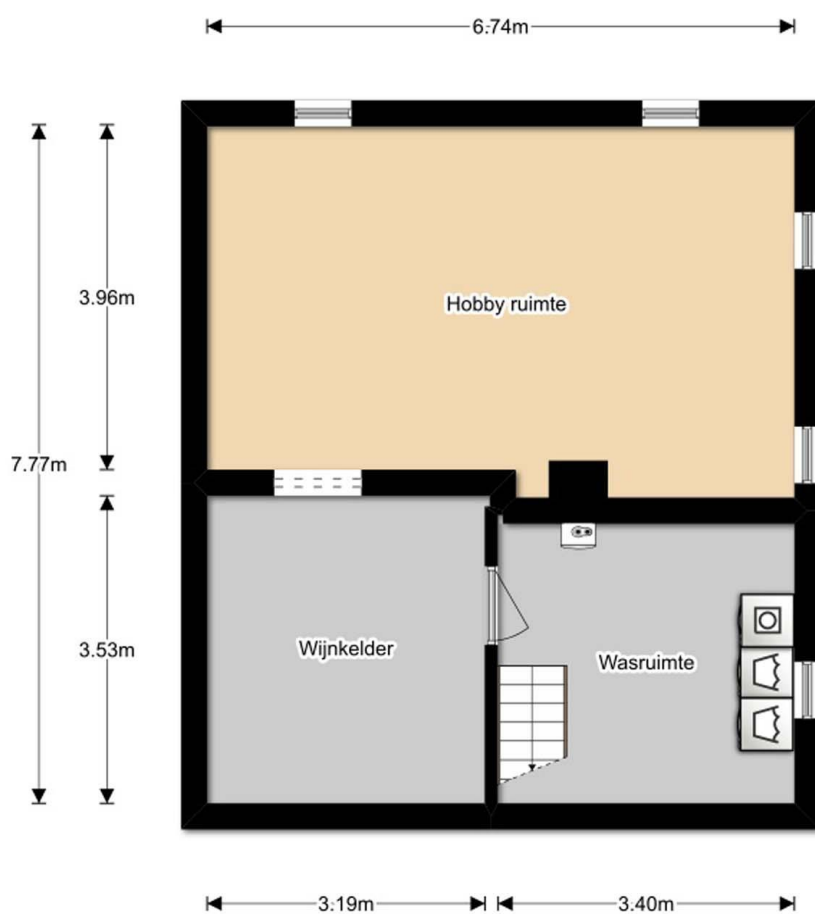


Perspectief van een ontwerp met een horizontale en verticale uitbreiding.



Perspectief van een ontwerp met uitbreiding van de begane grond naar zowel de achterkant als de zijkant aan het water.

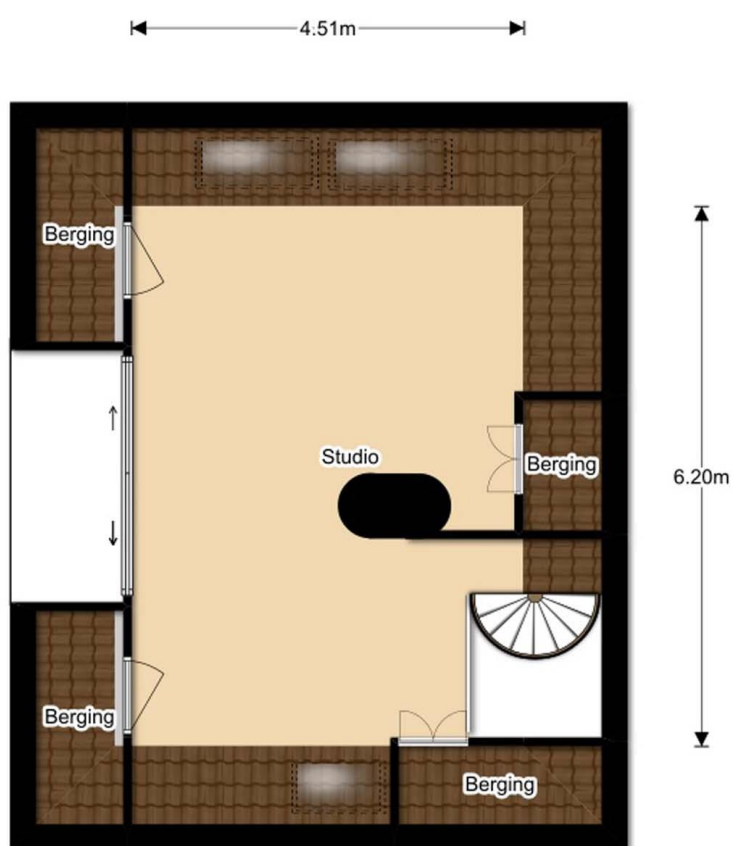
De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld. Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Pand & Plattegrond



SOUTERRAIN

POELZOOM 9, HAZERWOUDE-DORP

De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld. Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Pand & Plattegrond



STUDIO

POELZOOM 9, HAZERWOUDE-DORP

De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld. Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Pand & Plattegrond

WAT U VERDER NOG MOET WETEN...



- **Hypotheek:** Bent u geïnteresseerd in deze woning en wilt u meer weten over de maandlasten en de mogelijkheden van een hypotheek dan willen wij u graag vrijblijvend verder informeren. Na een persoonlijk gesprek met één van onze erkende hypotheekadviseurs weet u exact wat de netto maandlasten van deze woning zijn. Onze kracht daarbij is dat u bij ons een keuze kunt maken uit vrijwel alle hypotheekverstrekkers van Nederland. Indien u een vrijblijvend advies wilt over de hypotheek dan kunt u contact opnemen met ons kantoor.
- **Waarde van uw huidige woning:** Indien u de financiële kant van de aankoop van deze woning of een andere woning op een rij gaat zetten, dan hoort daar ook een inschatting van de waarde van uw eventuele huidige woning bij. U kunt een afspraak maken met één van onze makelaars voor een vrijblijvende prijsindicatie van uw huidige woning – dan weet u waar u aan toe bent.

In het geval u in onderhandeling gaat en het eens wordt over de prijs, opleveringsdatum en eventuele andere voorwaarden, maken wij als verkopend makelaar de koopovereenkomst op conform het NVM-model. Hierin zijn onder meer de volgende clausules opgenomen:

- Notaris: tenzij anders vermeld, kiest koper een notaris voor het passeren van de koopakte.
- Oplevering: de woning dient te worden opgeleverd in de staat waarin zij zich bevond ten tijde van de bezichtiging, leeg en ontruimd behoudens de meeverkochte roerende goederen met alle zichtbare en onzichtbare gebreken en bijbehorende rechten, heersende/leidende erf dienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.
- Baten en lasten: op het moment van eigendomsoverdracht bij de notaris komen alle baten en lasten, verschuldigde canons voor rekening van koper. Alle lopende baten, lasten e.d., met uitzondering van het deel feitelijk gebruik van de onroerende-zaakbelasting, worden door de notaris verrekend naar rato.
- Waarborgsom: tot zekerheid van verkoper voor nakoming van de verplichtingen door koper dient koper uiterlijk binnen 5 weken na tot stand komen van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten op de derdenrekening van de notaris, ter hoogte van 10% van de koopsom. In plaats van deze waarborgsom kan koper een onvoorwaardelijk afgegeven schriftelijke bankgarantie doen stellen van een in Nederland gevestigde bankinstelling.
- Bouwkundige keuring: indien de woning bouwkundig gekeurd is, verklaart koper bekend te zijn met de inhoud van het bouwkundige rapport.
- Asbest: Met betrekking tot de eventuele aanwezigheid van asbest verklaart koper ermee bekend te zijn, dat het ten tijde van de bouw en/of verbouwingen en renovaties van woningen vóór 1993 normale praktijk was asbesthoudende materialen te verwerken. Bij eventuele verwijdering hiervan dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en aanvaardt de eventuele aanwezigheid van die materialen in of aan het verkochte en zal de verkopende partij in deze niet kunnen aanspreken.