



  
**Regio  
Makelaer**

**Molenstraat 43  
Zwammerdam**

*Voel je thuis!*





## *Inleiding.*

Historie ontmoet moderne luxe in deze prachtig gerenoveerde vrijstaande woning uit 1850, gelegen in het hart van het pittoreske Zwammerdam. Met hoogwaardige afwerking en aandacht voor detail, straalt deze woning klasse uit. Stap binnen en laat je verrassen door de verschillende ruimtes: wát een fijn thuis!

De uitnodigende woonkeuken en smaakvolle woonkamer zijn slechts enkele hoogtepunten van deze woning. Met een bijkeuken voor extra gemak en een aparte kantoorruimte, biedt dit huis alles wat je nodig hebt voor comfortabel wonen én werken. Met vier slaapkamers is er ruimte voor iedereen om zich terug te trekken en te genieten van privacy. Buiten vind je een oase van rust in de prachtig aangelegde tuin op het zuidwesten, ideaal om te ontspannen of te genieten van gezellige bijeenkomsten met vrienden en familie.

De woning is uitstekend onderhouden en heeft energielabel D. De voorgevel bovenzijde en achtergevel zijn in 2021 voorzien van Pir isolatie. Alle ramen in de woning beschikken over HR++ glas. Het buitenschilderwerk is recent nog uitgevoerd in 2023/2024. Ook is onlangs de elektriciteit vernieuwd (2018-2020).

### **Omgeving.**

Zwammerdam is een fraai en vitaal dorp, onderdeel van de gemeente Alphen aan den Rijn. In Zwammerdam woon je op één van de mooiste plekjes in het natuurlijke polderlandschap van het Groene Hart, met haar mooie landweggetjes, watergangen, sloten en weilanden. De Nieuwkoopse- en de Reeuwijkse plassen bevinden zich binnen handbereik. De plaatselijke basisschool en kinderopvang bevinden zich op wandelafstand. Ook heeft het dorp een supermarkt, bakker, cafétaria en een gezellig café.

Zwammerdam ligt centraal in de Randstad, aan de Oude Rijn. Het dorp ligt aan de N11, en vlakbij de A12. Bodegraven ligt om de hoek en Alphen aan den Rijn bevindt zich op fietsafstand. Grote steden als Amsterdam, Gouda, Leiden, Den Haag, Utrecht en Rotterdam bevinden zich allen binnen ca. 30 minuten rijden. Dit geldt ook voor luchthaven Schiphol.

## Kenmerken.

### Indeling.

Soort woning	Vrijstaande woning
Woonlagen	2
Aantal kamers	5
Badkamers	1
Badkamervoorzieningen	Inloopdouche, ligbad, wastafelmeubel, designradiator

### Oppervlaktes.

Woonoppervlakte	83m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	175m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	28m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	0m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	0m <sup>2</sup>
Inhoud	302m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1850
Aanvaarding	In overleg

### Energie.

Label	D
Verwarming	Centrale verwarming, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel
Type	Remeha
Bouwjaar	2015

## *Wonen in Zwammerdam.*

Zwammerdam telt ca. 2000 inwoners, en maakt deel uit van de gemeente Alphen aan den Rijn. Het dorp wordt gekenmerkt door een authentieke schilderachtige dorpskern, met daarin een centrale ligging van plein. Zwammerdam ligt middenin het 'echte groene hart' van Nederland, tussen de polders, en vlakbij natuurgebieden als de Nieuwkoopse plassen en de Reeuwijkse plassen. In Zwammerdam is een hele goede bakker gevestigd en voor de overige boodschappen is Bodegraven het meest dichtbij.

Zwammerdam kent een rijk verenigingsleven waar de inwoners elkaar veelvuldig treffen. Er wordt veel georganiseerd, voor jong en oud. Het is een energiek dorp, waar u kunt leven zoals u wilt. Genietend van rust en ruimte, het beleven van de knusheid van een dorp, en profiterend van stedelijke voorzieningen op korte afstand.

Zwammerdam ligt in het hart van de Randstad. Als u met een passer een cirkel zou willen trekken over de vier grote Nederlandse steden, dan zou de punt van die passer staan in Zwammerdam. Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht liggen allen ca. 30 min. rijden verwijderd van dit mooie dorp in het Groene Hart. Zwammerdam ligt aan de N11 (verbinding A12-Leiden), en ca 3 km verwijderd van de oprit naar de A12. Via Alphen aan den Rijn rijdt u makkelijk naar de N207, welke (nu bijna 4 baans), toegang biedt naar de A4 waardoor Schiphol en Amsterdam onder handbereik zijn.



## Begane grond.

### Entree/hal.

Via de charmante Molenstraat, bereik je de nostalgische voordeur van de woning. Als je binnenstapt in de hal kun je doorlopen naar de woonkamer en de meterkast.

### Woonkamer/badkamer/toilet.

De stijlvolle woonkamer heeft aan de voorzijde een gezellige zithoek met uitzicht op de Molenstraat. Naast een mooie tegelvloer met vloerverwarming heeft de woonkamer nog een sfeervolle houtkachel die op koudere dagen extra warmte geeft. Vanuit de woonkamer bereik je via de fraaie trapopgang de bovenverdieping. Ook geeft de woonkamer toegang tot de prachtige badkamer en het separate moderne toilet. De complete badkamer is uitgerust met een ligbad, een inloopdouche en een wastafelmeubel en een designradiator. De badkamer heeft diverse nisjes om je accessoires neer te kunnen zetten. De woonkamer heeft strak gestuukte wanden en een plafond met inbouwspots.

### Woonkeuken.

Aan de achterzijde tref je de geweldige, royale woonkeuken in de aanbouw. Wat is dit een heerlijke plek om te koken, te genieten van diners en dat terwijl je uitkijkt over de fraai aangelegde achtertuin door de fraaie raampartij aan de achterzijde. De luxe keuken heeft diverse inbouwapparatuur: een Smeg zes-pits gasfornuis, koelkast, vriezer, combi magnetron - oven, geïntegreerd koffiezetapparaat en een vaatwasser. Vanuit de woonkeuken loop je door naar de praktische bijkeuken. De bijkeuken heeft een inbouwkast met de wasmachine- en drogeraansluiting, netjes uit het zicht. Via de bijkeuken bereik je middels een loopdeur de achtertuin.









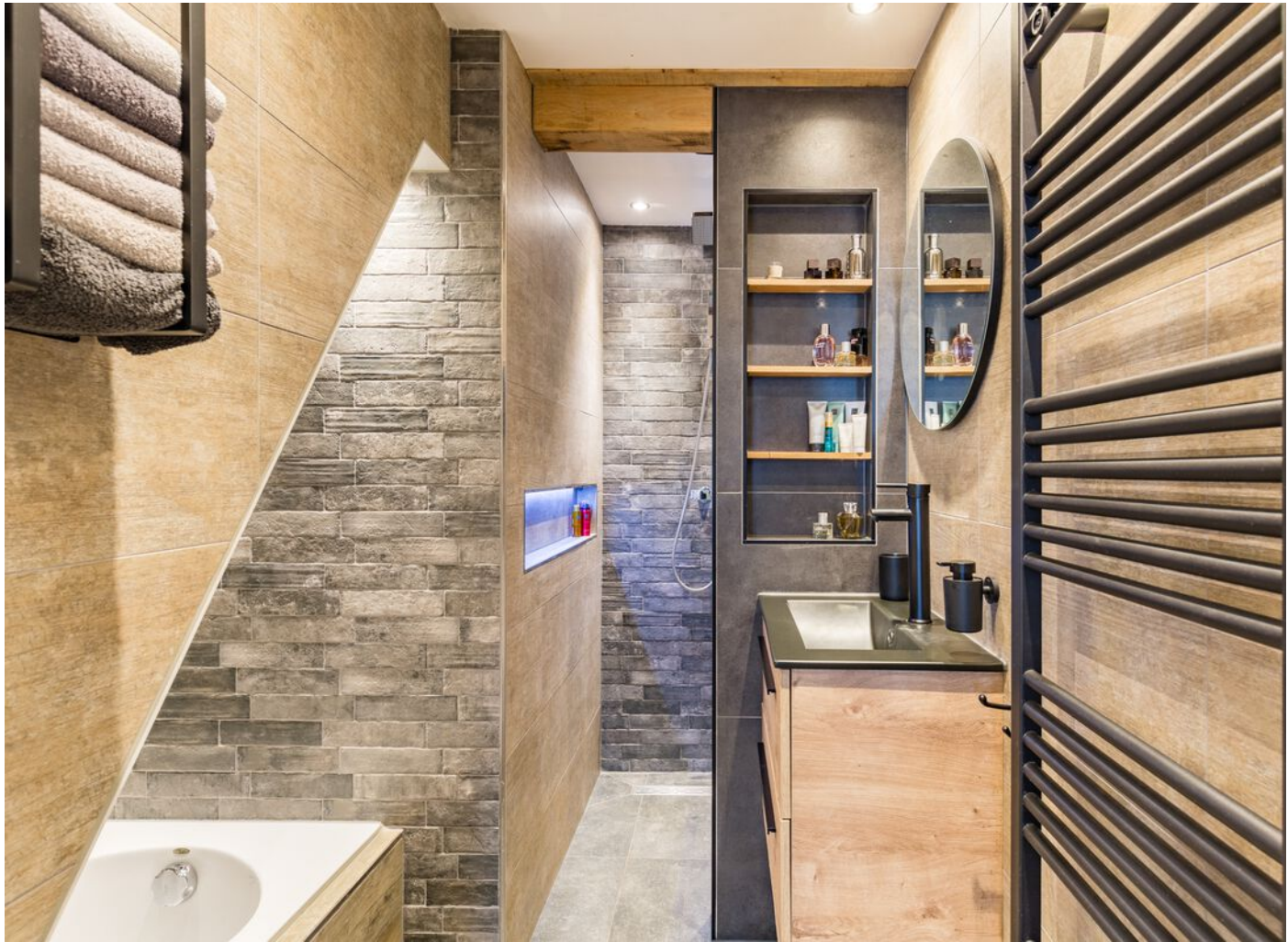


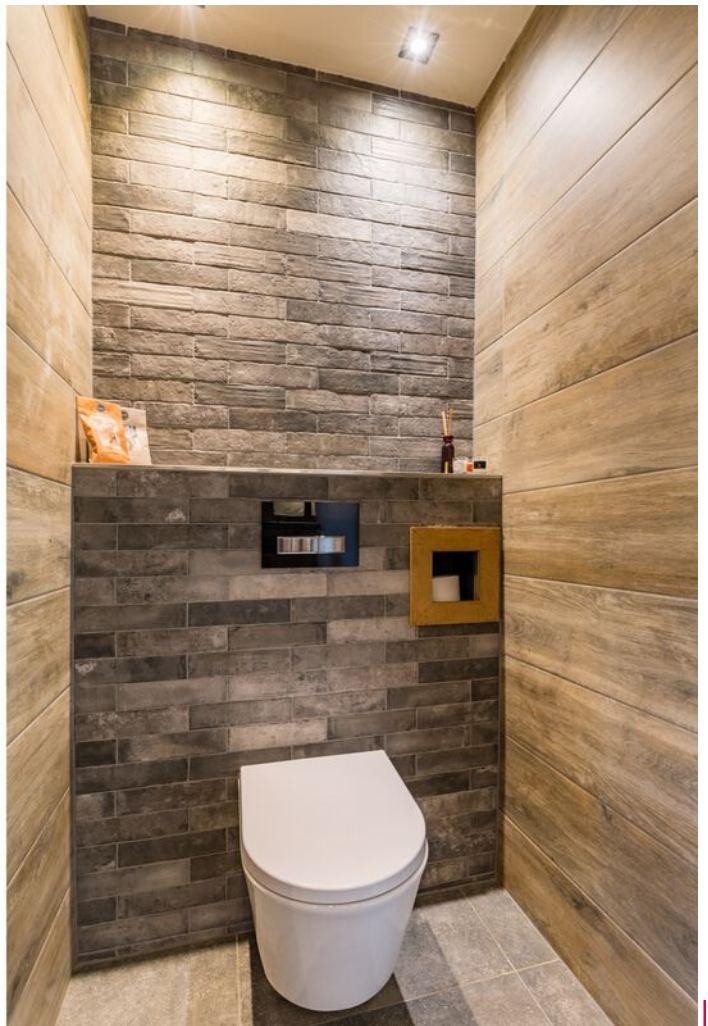
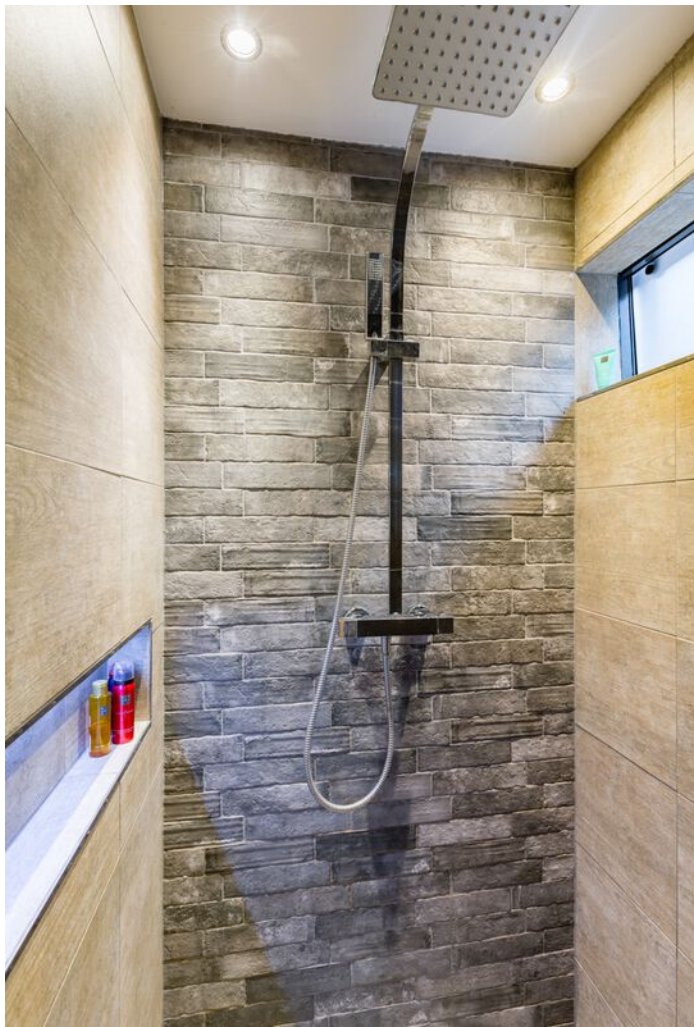












# Verdiepingen.

## Eerste verdieping.

Vanuit de woonkamer bereik je met de trap de overloop van de bovenverdieping. De overloop heeft een nostalgische balustrade en geeft toegang tot vier fijne slaapkamers. Deze verdieping is vergroot met nieuwe dakkapellen aan weerszijden die voor meer ruimte en licht zorgen (2022). De grootste slaapkamer aan de achterzijde beschikt over vier dakramen die zorgen voor veel lichtinval. De karakteristieke balken geven veel sfeer aan deze kamer. Deze slaapkamer beschikt over een vaste kast en tapijt. Halverwege de overloop tref je de tweede slaapkamer. Aan de voorzijde bereik je de derde en vierde slaapkamer. Eén van de slaapkamers geeft toegang tot een inloopkast voor het opbergen van je garderobe. De inloopkast is voorzien van natuurlijk daglicht door de raampartij. Deze drie slaapkamers en de overloop zijn afgewerkt met een trendy laminaatvloer.











4  
November  
2018





## Exterieur.

De voortuin met entree is strak aangelegd. De achtertuin is fraai ontworpen en heeft een ideale zonligging op het zuidwesten, waar je tot in de avond van de zon kunt genieten. Er zijn meerdere terrassen waar je ontspannen kunt zitten. Achterin de tuin tref je een grote berging met kantoorruimte in het voorste gedeelte, waar je ongestoord kunt werken of klussen. De tuin is achterom bereikbaar via een schuifdeur.

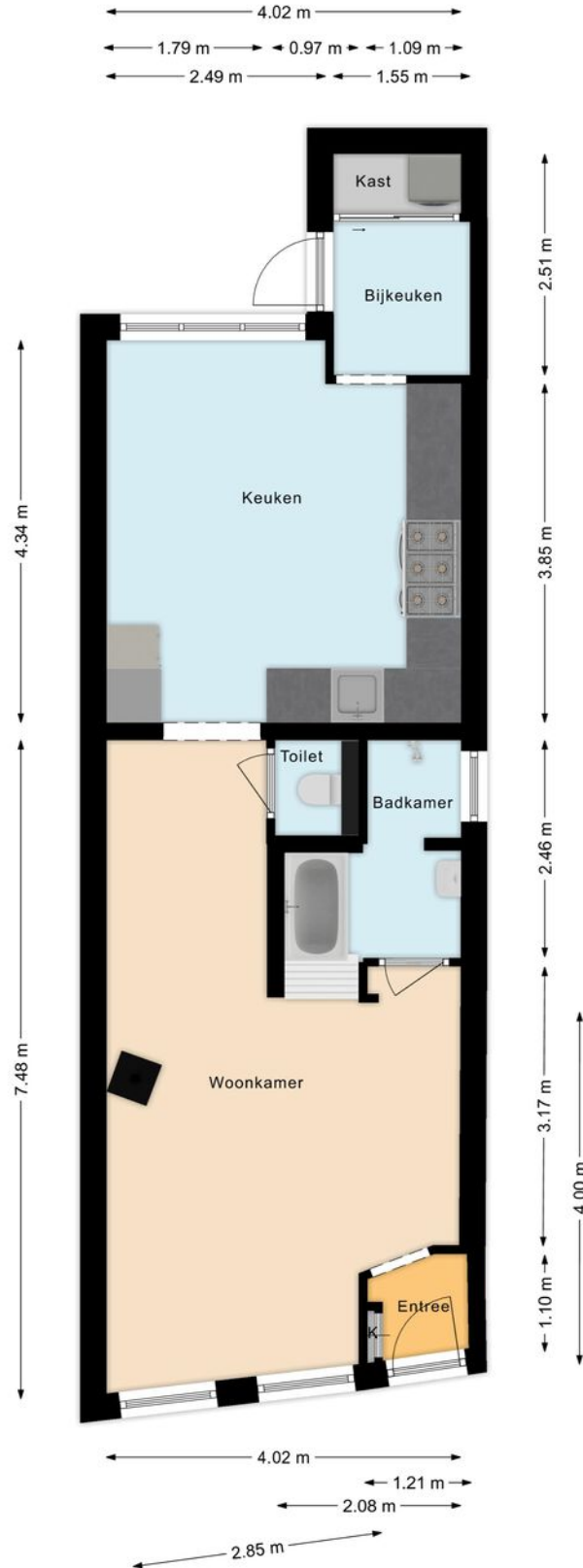




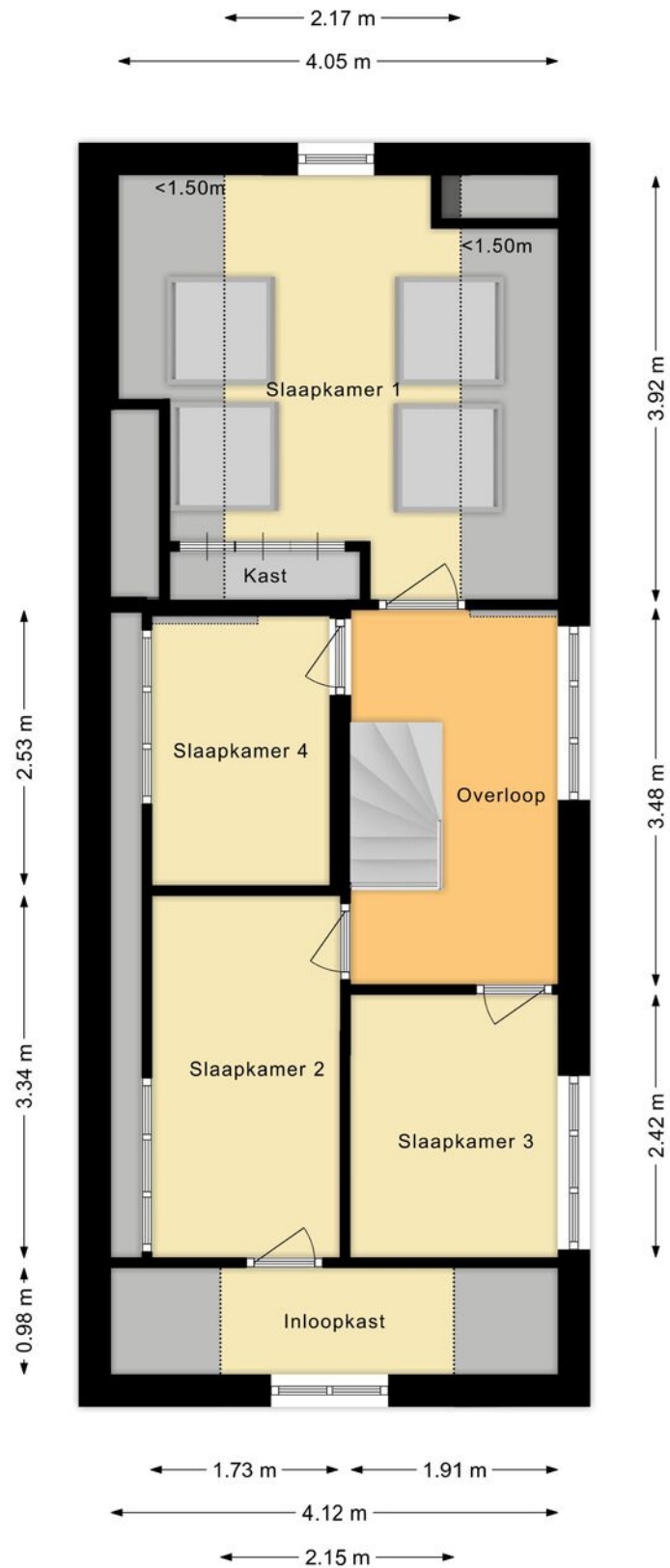




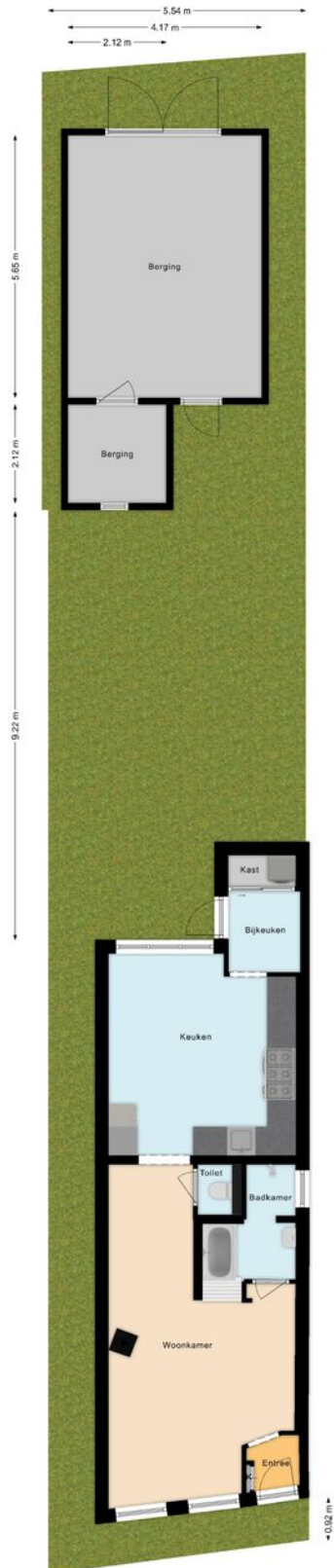
# Begane grond.



# Eerste verdieping

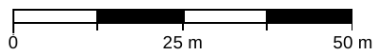


# Situatie



Kadastrale kaart van Molenstraat 43, 2471AA Zwammerdam

Referentie: 65e74d45031a5ef3fe244b41



<b>2666</b>	Perceelnummer	Kadstrale gemeente:	Alphen aan den Rijn	Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. <b>Dit document is gegenereerd op 09-03-2024 om 15:04.</b>
<b>43</b>	Huisnummer	Gemeentecode:	APN01	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	F	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	2666	
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	175	
	Bebouwing			

# Huis op de kaart.







# Interesse?

## 1. Afspraak voor bezichtiging

Als je geïnteresseerd bent in deze woning kan je een afspraak voor een vrijblijvende bezichtiging maken met de makelaar. Tijdens de bezichtiging krijg je van ons de bij ons bekende informatie aangaande de woning. Daarnaast ben je zelf in de gelegenheid tot het stellen van vragen. Als koper heb je een onderzoeksplicht. Dit betekent dat het je eigen verantwoordelijkheid is om bij twijfel zelf nader onderzoek te verrichten. Juist daarom adviseren wij alle kandidaten om een aankoopmakelaar aan te stellen.

## 2. Bieden/onderhandelingen

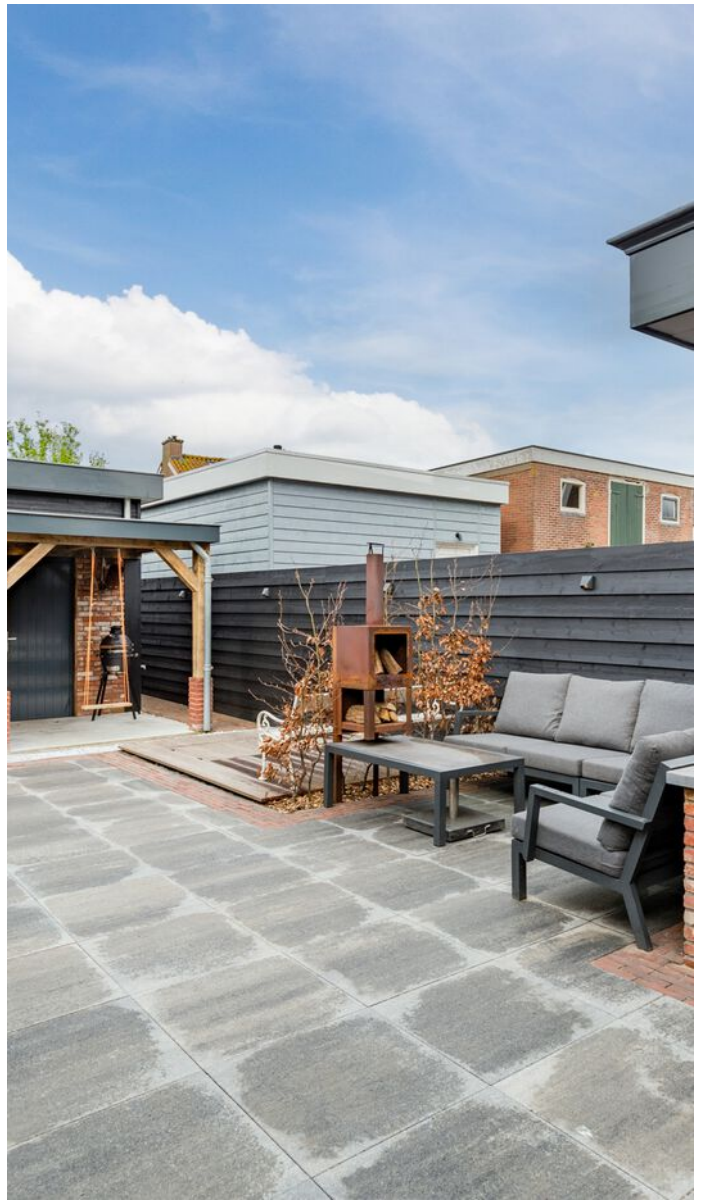
Al onze aanbiedingen zijn vrijblijvend en uitsluitend bedoeld als uitnodiging tot het uitbrengen van een bod. De makelaar die bij de bezichtiging aanwezig is, informeert je desgevraagd naar de te volgen procedure. Elke bieding wordt vertrouwelijk behandeld. Iedere onderhandelingsstap wordt met onze opdrachtgever besproken. Behalve onderhandelingen over de prijs zijn ook andere punten van belang, zoals: opleverdatum, waarborgsom/bankgarantie en de roerende zakenlijst. Ook de gemaakte voorbehouden zoals "financiering" worden meegewogen.

## 3. Koop gesloten

Na overeenstemming zullen de afspraken door de makelaar worden vastgelegd in een koopakte. Je ontvangt hiervan een concept met een toelichting. Vervolgens maakt de makelaar een afspraak met je om de koopovereenkomst door te nemen en te ondertekenen. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De makelaar zal voor verdere afwikkeling zorgen en de, met de eigendomsoverdracht belaste, notaris op de hoogte stellen.

## 4. Eigendomsoverdracht

Op de dag waarop het eigendom van de woning wordt overgedragen heb je de gelegenheid om de woning te inspecteren. Wij zullen te zijner tijd contact met je opnemen om een afspraak te maken voor deze eindinspectie. Tijdens deze inspectie zullen ook de meterstanden worden opgenomen. Na de inspectie treffen alle partijen elkaar bij de notaris.







# Kantoor

RegioMakelaer® is een jonge organisatie met een frisse kijk op de recente ontwikkelingen van de regionale woningmarkt. Korte lijnen, maatwerk en een actieve “handen uit de mouwen” mentaliteit maken ons een daadkrachtig makelaarskantoor. Betrouwbaar, betrokken en hard werken zijn onze kernwaarden. Ons kantoor is gevestigd in het pand van Veldsink - Domburg, een partner waar we nauw mee samenwerken. De RegioBank is ook in dit pand gevestigd. Dit maakt het mogelijk om alle zaken rond jouw verhuizing op het gebied van verzekeringen en hypotheeken onder één dak te regelen. Ons doel is dan ook om de aan- en verkoop van je woning van start tot eind te regelen, zodat jij zorgeloos kunt verhuizen.

## **Openingstijden.**

Wij zijn geopend van maandag tot en met vrijdag van 9.00 uur tot 17.00 uur. Eventueel kun je ook buiten kantooruren een afspraak maken.

## **Parkeergelegenheid.**

Het is mogelijk om te parkeren op het parkeerterrein aan het Ankerplein (eigen terrein).

## **Wie zijn wij?**

Een persoonlijke benadering vinden wij heel belangrijk. Daarom stellen wij ons graag aan je voor. Zo weet je wie je kunt verwachten als je een afspraak met ons hebt. Bekende gezichten, wel zo vertrouwd.



## **Team Regiomakelaer:**

Marielle Zwanenburg, Elsbeth Domburg en Eunice de Jonge



## Contact.

RegioMakelaer®

Nieuwe Markt 2  
2411 BB Bodegraven

[www.regiomakelaer.nl](http://www.regiomakelaer.nl)  
[info@regiomakelaer.nl](mailto:info@regiomakelaer.nl)  
0172-255 255



