

# Woonhuis te koop



HAZERSWOUDE-RIJNDIJK  
Rijndijk 255 a

Vraagprijs € 745.000,= k.k.



0172 - 473 351 | [alphen@drieman.nl](mailto:alphen@drieman.nl)  
[www.driemanalphenaandenrijn.nl](http://www.driemanalphenaandenrijn.nl)



# Kenmerken & specificaties



Woonoppervlakte	270 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	1008 m <sup>2</sup>
Inhoud	950 m <sup>3</sup>
Externe bergruimte	75 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1890

- ✓ Aantal kamers 5
- ✓ Aantal slaapkamers 4
- ✓ Ligging object vrij uitzicht, open ligging
- ✓ Verwarming c.v.-ketel
- ✓ Isolatie dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
- ✓ Energie label C

# Omschrijving

Unieke kans!!! Riante vrijstaande woonboerderij met enorm veel potentie op een unieke locatie, zowel in de woning als om de woning, met aan de voorzijde een prachtig uitzicht over de Oude Rijn en aan de achterzijde uitzicht over de polder! Hier vindt u de rust en kunt u genieten van voorbijvarende plezierjachten. Misschien droomt u al jaren van een sloep? U treft hier verschillende prachtige vaarroutes waar u kunt genieten van het water en van de natuur. Aan de achterzijde van de woning is overigens ook een fraai natuurgebied rondom het Oostvaartpad gelegen. Hier kunt u heerlijk fietsen of wandelen na een hectische werkdag.

Zoekt u de mogelijkheid om veel slaapkamers te creëren omdat u bijvoorbeeld een groot (samengesteld) gezin heeft? Of wenst u misschien wonen en werken te combineren met veel buitenruimte? Of zoekt u een woning waar een gedeelte van de woning te bereiken is via een eigen ingang? Op deze droomlocatie kunt u levensloopbestendig wonen, werken en ontspannen combineren!

Deze woning heeft een energielabel C en ligt vlakbij de dorpskern van Hazerswoude-Rijndijk, waar u diverse winkels en scholen aantreft. Het centrum van Alphen aan den Rijn is binnen 10 minuten bereikbaar en daar kunt u heerlijk shoppen, uiteten gaan of de bioscoop of het theater bezoeken. De uitvalswegen naar de N11, A12 en A4 zijn binnen 5 minuten bereikbaar en de buslijn ligt voor de deur.

U wordt van harte uitgenodigd voor een vrijblijvende bezichtiging om samen na te denken over de mogelijkheden in deze uniek riante woonboerderij op deze fraaie plek!

Hieronder krijgt u alvast een eerste indruk van de indeling:

Entree met meterkast en toiletruimte met handwastafeltje. Vanuit de hal komt u binnen in de riante woonkeuken. De woonkeuken heeft een lichte L-vormige keukenopstelling met kunststof aanrechtblad en beschikt over de volgende apparaten:

- inductie kookplaat
- vaatwasser
- koelkast
- combi-oven
- afzuigkap

Deze woonkeuken heeft veel lichtinval, biedt ruimte aan een ruime eethoek en beschikt over en-suite deuren naar de woonkamer. Een fijne ruimte om heerlijk lang te tafelen.

De woonkamer ligt aan de voorzijde van de woning en is uitgebreid met een zij-uitbouw met veel raampartijen. Samen zorgt dit voor een heerlijk speelse woonruimte met veel lichtinval en fraai uitzicht. U kunt vanuit de zij-uitbouw ook de zij-tuin bereiken. De vloer van de woonkamer en woonkeuken is een eiken houten vloer die indien gewenst nog opnieuw geschuurd en afgewerkt kan worden.

Vanuit de woonkeuken treft u een tussenruimte waar de CV-ketel opstelling is gesitueerd. Tevens is hier een tweede doorgang naar de zij-tuin. Vanuit de gang, met overigens fraaie authentieke gietijzeren stalramen, kunt u naar drie ruime slaapkamers en de tussengelegen badkamer. Ideaal dat deze op de begane grond gelegen zijn zodat u ook op latere leeftijd op deze prachtige plek kunt blijven wonen.

Een eerste slaapkamer heeft een eigen deur naar de badkamer. De badkamer beschikt over een

- tweede toilet
- ligbad
- douchehoek
- wastafel in meubel
- opstelplaats voor de wasmachine/droger

Een tweede slaapkamer is voorzien van een schuifwandkast. Een derde slaapkamer kan ook gebruikt worden als werk/hobby/praktijkruimte en heeft twee opslaande deuren naar de zij-tuin.

Tussen deze kamers ligt nog een ruimte vanwaar u naar de achtertuin kunt. Deze ruimte is voorzien van een wastafel en tevens een trapopgang naar de eerste verdieping.

De gehele eerste verdieping is ca. 32 meter lang en is nog vrij indeelbaar. Het volledige dak is 2013 vernieuwd inclusief kapconstructie en nieuwe isolatie! Deze woning heeft, ondanks het bouwjaar, dan ook het energielabel C!

We denken graag met u mee hoe u deze verdieping kunt indelen afhankelijk van uw wensen en behoeften. Heeft u een groot (samengesteld) gezin en wenst u veel slaapkamers? U kunt dan bijvoorbeeld een tweede trap laten installeren in de tussenruimte naast de keuken waardoor u aan twee kanten de eerste verdieping kunt betreden. Hierdoor kunt u zo vier of vijf kamers creëren op de eerste verdieping! Deze indeling is ook geschikt voor een bedrijf of praktijk aan huis; durf te dromen want in deze woning is het mogelijk!

#### Voortuin

Aan de voorzijde van de woning ligt een riante voortuin met eigen oprit. Op dit moment is het nog gezamenlijk ingericht met de burens maar dat mag naar eigen wens opnieuw ingedeeld worden zodat u meerdere parkeerplaatsen kunt creëren, ideaal indien u klanten aan huis wilt ontvangen! De voortuin is ca. 15 meter lang en 12 meter breed.

#### Zij-tuin

Aan de rechterkant van de woning, naast een slootje is een heerlijke zij-tuin aanwezig waar u kunt genieten van de middag- en avondzon maar ook kunt genieten van het uitzicht naar de Oude Rijn. Deze zij-tuin is bestraat met grote tegels. Goed om te weten dat u via deze zij-tuin een achterom kunt creëren naar de schuren in de achtertuin.

#### Achtertuintuin

Aan de achterzijde van de woning treft u twee verouderde schuren. Achter deze schuren is een riante achtertuin van ca. 18 meter lang en ca. 10 meter breed. De achtertuin kunt u nog helemaal zelf uitdenken en creëren. Op dit moment is er ook nog geen erfafscheiding aanwezig maar deze kan uiteraard worden aangelegd door de koper. De foto's van de schuren geven op dit moment de indruk dat u achterom kunt met uw auto, maar dit is in de nieuwe situatie echter niet het geval.

Deze zonnige achtertuin op het zuiden heeft een landelijk uitzicht richting de polder, maar vanwege de vrije ligging heeft u hier ook de ochtend- en avondzon! Een tuin met prachtig uitzicht en vele mogelijkheden, die u zelf nog helemaal zelf kunt bedenken en met de hele dag zon!

#### Kenmerken/bijzonderheden:

- vrijstaande woonboerderij
- bouwperiode ca. 1890
- woonoppervlakte begane grond ca. 178 m<sup>2</sup>
- woonoppervlakte eerste verdieping ca. 92 m<sup>2</sup>
- energielabel C
- compleet vernieuwd geïsoleerd dak (2013)
- gedeeltelijk HR++ glas
- rolstoelvriendelijk (slechts 2 drempels)
- riante voor-, zij- en achtertuin
- eigen oprit met maximaal parkeergelegenheid

Interesse in deze woning? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in de regio Alphen aan den Rijn en omgeving vindt u op Funda.

Deze informatie is met zorgvuldigheid samengesteld. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Mochten er onverhoopt onjuistheden staan vermeld dan wordt onzerzijds echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.









































# Plattegrond

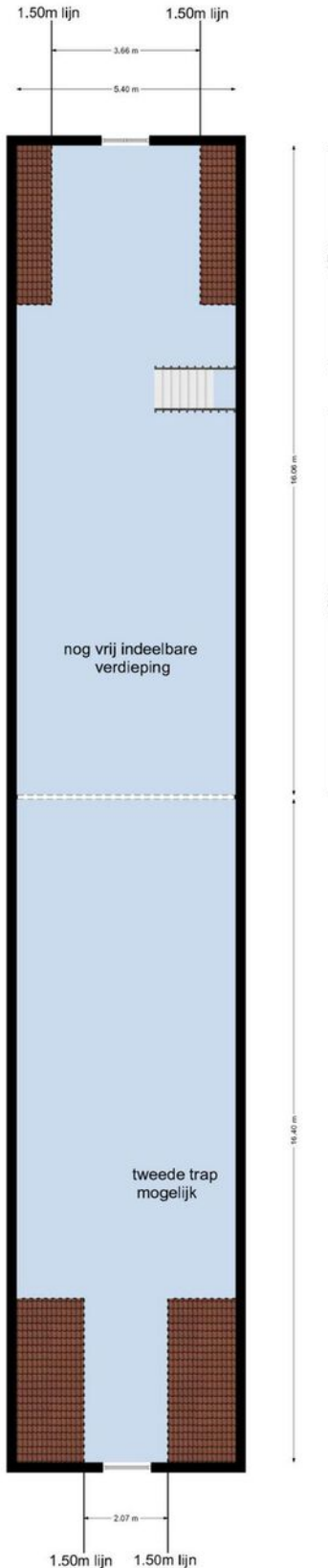


De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



# Plattegrond

Rijndijk 255-a  
1e verdieping



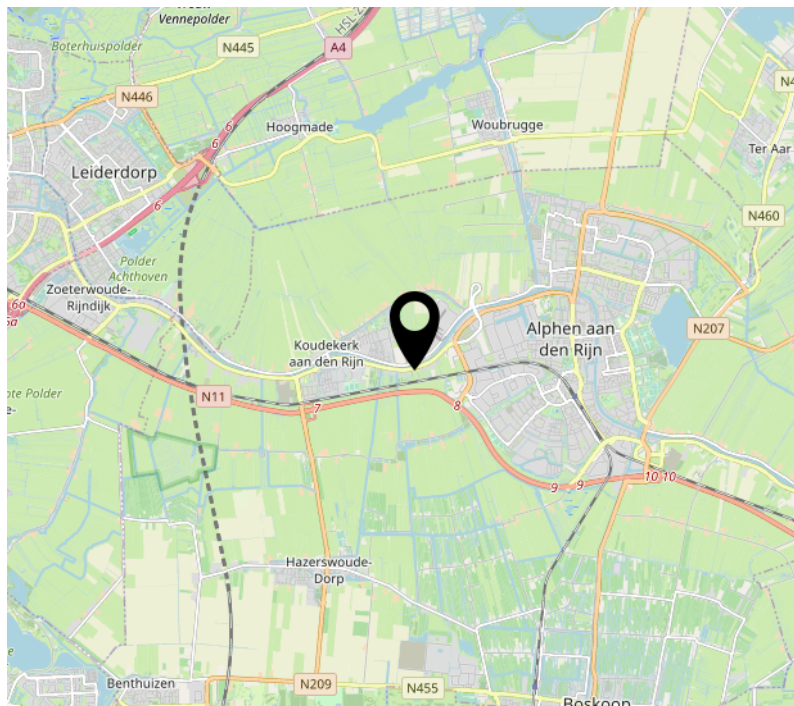
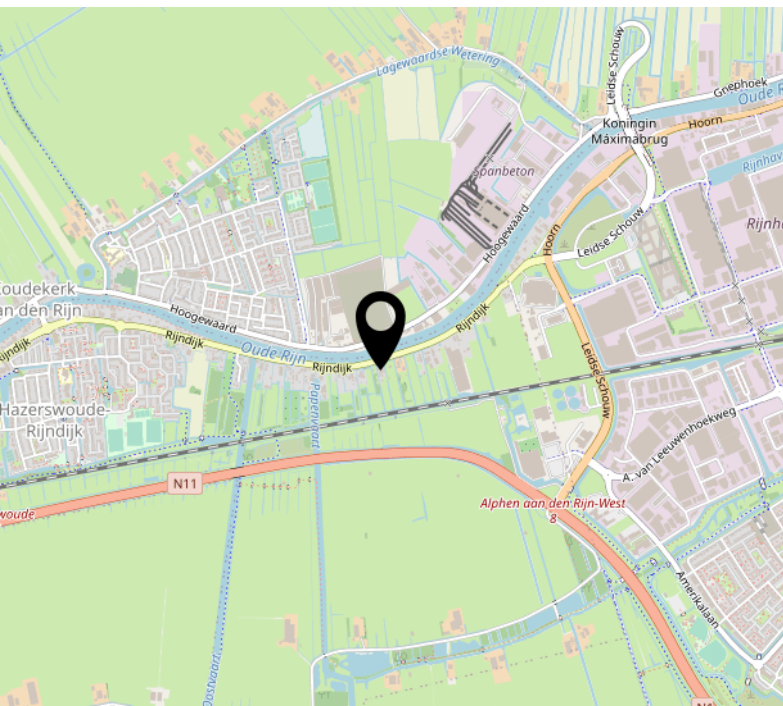
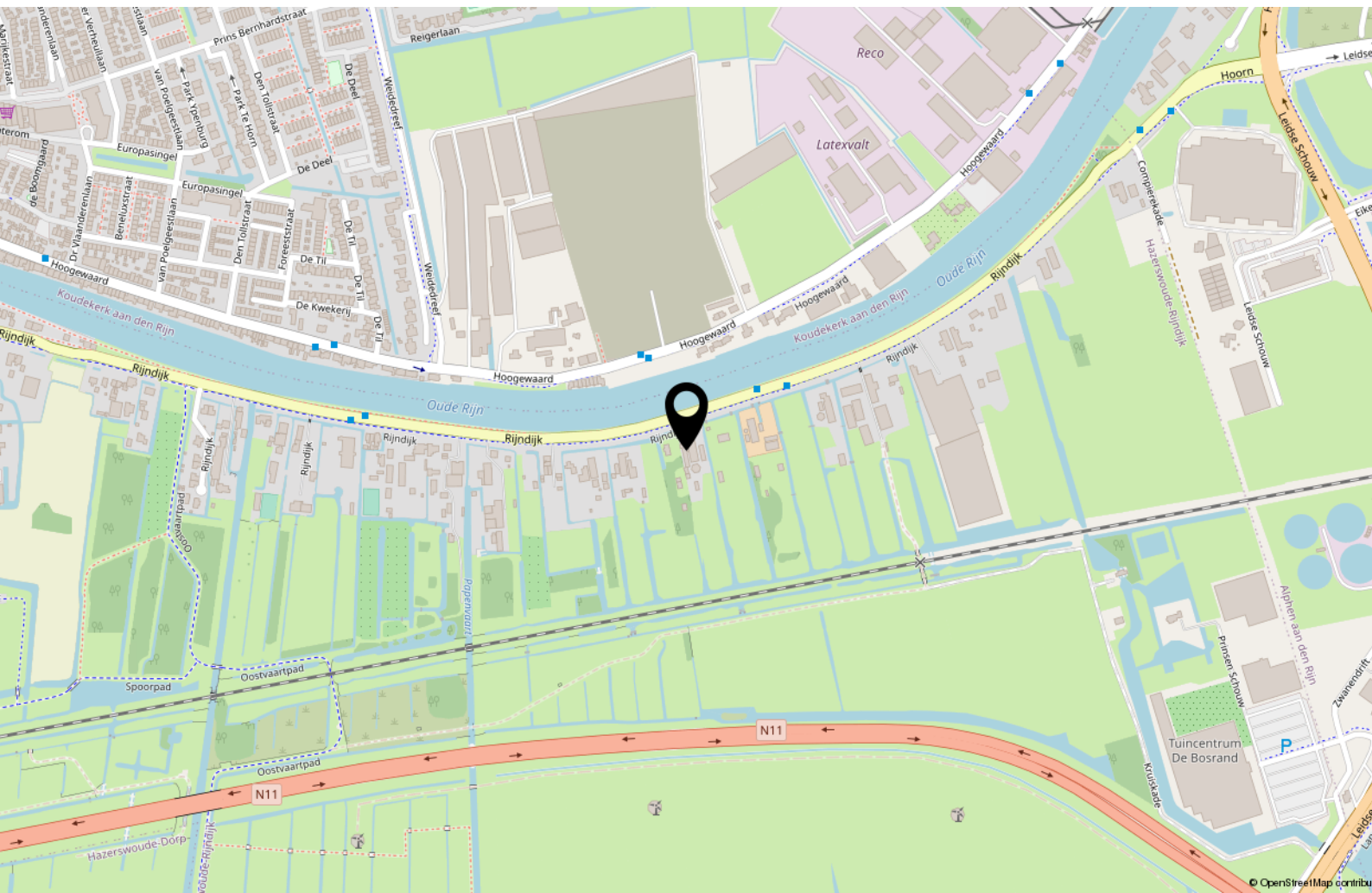
De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



# Kadastrale kaart



# Locatie op de kaart





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen	X			
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Kasten in slaapkamer 2 en 3 blijven achter	X			
- planken in ruimte tussen slaapkamer 2 en 3		X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen	X			





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
<b>Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders				X
(Klok)thermostaat	X			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Airconditioning				X
Screens	X			
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X			
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
plant in vierkante kader in gras voortuin		X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				X
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



# Wonen in Alphen aan den Rijn

Alphen aan den Rijn ligt middenin het Groene Hart. In het centrum van Alphen aan den Rijn vindt u een brede mix van wonen, bedrijvigheid en werkgelegenheid, voortgezet en middelbaar onderwijs, recreatie, winkels en zorgvoorzieningen. Ook het Thorbeckeplein en Rijnplein zijn met hun vernieuwende uitstraling zeer geliefd. Aan de andere kant van Alphen aan den Rijn ligt de Stationsomgeving, dit is een zeer boeiende plek voor wonen, werken en onderwijs in een hoogstedelijke omgeving.

Het Bospark, Park Rijnstroom en het Zegerslootgebied zorgen tenslotte voor de nodige onthaasting en ontspanning in de hectiek van de alledag. In het Zegerslootgebied vindt u diverse fiets- en wandelpaden.

In Alphen aan den Rijn is veel te beleven, bijvoorbeeld bij vogelpark Avifauna en themapark Archeon. Ook zijn er twee zwembaden, een manege en een golfbaan. Alphen aan den Rijn kent ook vele aantrekkelijke evenementen. Buiten Alphen aan den Rijn zijn prachtige polders, natuurgebieden en plassen te bewonderen.

Alphen aan den Rijn ligt vlakbij Schiphol en de grote steden van de Randstad, zowel via de snelwegen als openbaar vervoer zijn deze steden gemakkelijk te bereiken.

Via de N11 en de N207 is Alphen aan den Rijn verbonden met de snelwegen A4 richting Amsterdam/Den Haag, de A12 richting Utrecht/Den Haag en de A20 richting Rotterdam. Hierdoor kunt u deze steden binnen 40 minuten bereiken.

Alphen aan den Rijn is uitermate geschikt om te wonen, werken en recreëren. Of u nu kiest voor wonen in een karakteristieke, vooroorlogse woonwijk of voor een woning in een groene moderne nieuwbouwwijk zoals Kerk & Zanen. Alphen aan den Rijn is een stad om u thuis te voelen.



# Over ons

Al ruim 40 jaar verkopen wij met veel plezier woningen in Alphen aan den Rijn en omstreken. Huizenkopers zien wij vaak terug als zij opnieuw een woning zoeken; een duidelijk teken van waardering! Kwaliteit en een tevreden klant staan bij ons dan ook centraal. Bent u dus op zoek naar een makelaar om uw woning te verkopen? Of wilt u juist een woning gaan kopen? Bij Drieman helpen wij u graag.

Ons verkoopteam bestaat uit de makelaars Anouk Groenendijk, Gerben Hak en Nick van Veen. Femke Veenstra assisteert hen hierbij en zorgt op kantoor samen met Jeanet Hooftman en Annelly Aartman voor de ontvangst, informatieverstrekking en de administratieve ondersteuning. Lisette Kuijt en Gerben Hak verzorgen de taxaties voor ons kantoor.

Het Drieman team.

## Onze klanten aan het woord:

*"Ik vond vanaf het begin al dat het klikte met de makelaar, het gaf een goed gevoel"*

*"Klantvriendelijke en zeer behulpzame makelaar.  
Zou deze makelaar zeker aanraden bij vrienden en familie"*

*"Zeer deskundige, gemotiveerde begeleiding ervaren bij de verkoop van mijn huis. Van harte aanbevelen!"*



# Veelgestelde vragen

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

## 2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eersteieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

## 3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

## 4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet u melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

## 5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## 6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

## 7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

## 8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.







## Vestiging Alphen a/d Rijn

Anne Frankkade 25  
2406 DH Alphen aan den Rijn  
Tel: 0172 - 473 351  
alphen@drieman.nl



## Vestiging Woerden

Meulmansweg 1  
3441 AT Woerden  
Tel: 0348-431919  
woerden@drieman.nl



## Vestiging Bodegraven

Marktstraat 6  
2411 BE Bodegraven  
Tel: 0172 - 460800  
bodegraven@drieman.nl



## Vestiging Leiderdorp

Oosterschans 1  
2352 DG Leiderdorp  
Tel: 71- 820 00 20  
leiderdorp@drieman.nl



## Vestiging Nieuwkoop

Achterweg 54  
2421 EB Nieuwkoop  
Tel: 0172-571522  
nieuwkoop@drieman.nl

**Van een Garantiemakelaar mag u meer verwachten.**

[www.drieman.nl](http://www.drieman.nl)

