



Voorweg 104, Hazerswoude-Dorp

Deze royale woonboerderij met guest house is een oase van rust in de drukke randstad.





Voorweg 104, Hazerswoude-Dorp

Vraagprijs: € 1.465.000 k.k.

Dit rietgedekte landhuis "Wel-Wel" (439 m2 woonoppervlak) is gebouwd in 1890 en de afgelopen jaren inwendig geheel gerenoveerd. Deze woning is luxueus afgewerkt en van veel comfort voorzien. De originele elementen als luiken, bijzondere ramen en mooie daklijsten geven de woning extra cachet. Het huis ligt op een mooi besloten perceel van 3350 m2 met veel privacy en rust. Het separate guest house geeft veel mogelijkheden.

".... Een unieke combinatie van landelijk wonen met alle voorzieningen vlakbij"

De woning ligt aan een rustige landelijke weg, in het Groene Hart, net buiten het centrum van Hazerswoude-Dorp, tussen Alphen aan den Rijn, Zoetermeer en Gouda, in een landelijke omgeving met veel water. Fietsen en wandelen is vanaf de Voorweg geweldig. Het is een geweldige plek om tot rust te komen. Lagere en middelbare scholen, een supermarkt, treinstation en openbaar vervoer zijn binnen 10 minuten fietsen bereikbaar. Rotterdam, Den Haag, Leiden, Haarlem, Amsterdam en Utrecht zijn uitstekend bereikbaar.



Via een brug met mooi smeedijzeren hekwerk bereikt u de lange oprit met knisperend grind die – langs de woonboerderij – tot aan de achterzijde van het perceel loopt. Daar bevindt zich de ruimte om te parkeren en het vrijstaande guest house.

Hoofdhuis:

De woning betreedt u via de voordeur aan de zijkant van de woning. U komt binnen in de indrukwekkend ruime ontvangsthal. Wat direct opvalt zijn de mooie Italiaanse natuurstenen vloer, de originele balken aan het plafond, de authentieke pekelbak voor de kazen van de vroegere boerderij en het lichte karakter van de woning. Vanuit de hal bereikt u de woonkeuken annex zit-/TV kamer, het design toilet, het souterrain en de gang naar de 2 slaapkamers met eigen bad-/waskamer en de riante living.

“....het is hier fantastisch wonen...”

De woonkeuken is een plaatje. De schitterende, op maat gemaakte eikenhouten keuken heeft een kookeiland, natuurstenen aanrechtbladen, een breed 5-pits Lacanche gasfornuis met 2 ovens en alle denkbare luxe inbouwapparatuur. In de ruimte bevindt zich een sfeervolle open haard. Het is een fantastische woonkeuken om gezellig te tafelen met familie en vrienden.

Grenzend aan de woonkeuken – in de oorspronkelijke opkamer – bevindt zich de TV/zitkamer. Het is hier heerlijk loungen en relaxen.



Op de begane grond vindt u 2 slaapkamers. Dit zijn ideale kinderkamers (circa 15 resp. 18 m²). Eén van de slaapkamers heeft een badkamer en-suite met douche en wastafel. De andere slaapkamer grenst aan de waskamer, waarin eenvoudig sanitair geplaatst kan worden.

De meer dan riante living heeft een echte wow-factor. Deze ruimte heeft grotendeels dubbele hoogte en een vide. De zichtbare houten spanten en balken geven een authentieke sfeer. De vide is van een prachtig smeedijzeren balustrade voorzien. De grote schouw (gas)openhaard is een statement. Deze geeft een heerlijke warmte tijdens donkere, koude dagen. Fantastisch zijn de dakramen die zorgen voor heel veel licht. Openslaande deuren geven toegang tot een magnifiek uitzicht op de tuin.

“...genieten van al het mooie dat de natuur te bieden heeft...”

Een smeedijzeren trap in de living geeft toegang tot de overloop/vide op de 1e verdieping. Vanaf de overloop komt u in slaapkamer 3, de ruime inloopkast en de tussen/slaapkamer met toegang tot de master bedroom, de badkamer en het separate toilet.





Op de overloop zelf bevindt zich een prachtige werkruimte/bibliotheek. Ook hier geven de gebogen spanten en balken veel sfeer en karakter. De ruimte is aangenaam licht.

De 3e slaapkamer heeft ook een uitstekend formaat (circa 20 m²) en een mooi uitzicht op de achtertuin door de halfronde ramen met shutters.

De master bedroom (ruim 32 m²) is toegankelijk via een mooie dubbele deur met toog. De halfronde ramen geven de kamer veel extra sfeer en bieden een mooi weids uitzicht over de omgeving. Ook hier weer een mooie nokhoogte, veel ramen en de karakteristieke spanten.

De tussengelegen slaapkamer is thans in gebruik als logeerkamer. Hier zou u een droom van een kleedkamer kunnen realiseren.

De badkamer is bijzonder ruim en fraai. Het vrijstaande bad is een blikvanger. Verder vindt u hier een dubbele inloepdouche en twee wastafels. Er is mooi marmer toegepast. Vloerverwarming en een designradiator zorgen voor een comfortabele warmte.



Guest house:

U betreedt het sfeervolle guest house via openslaande deuren en komt binnen in de woonkamer (circa 28 m²) met open keuken. Op de begane grond vindt u tevens het toilet.

Op de verdieping bevindt zich een slaapkamer met en-suite badkamer. Deze heeft een douche en een wastafel. Het guest house is ook uitstekend geschikt voor au pair of kantoor aan huis.

Tuin:

De riante tuin is - passend bij het huis en de locatie - ingericht met onder meer fruitbomen, leilindes en veel hortensia's. Oude bomen geven een parkachtige uitstraling. Verder natuurlijk een strakke grasmatten met aantrekkelijke borders.

De tuin heeft veel privacy en plekken om heerlijk te genieten van het buiten-zijn. Er is op ieder moment van de dag een plekje om van de zon te genieten.



De tuin ligt langs water. De beschoeiing is in 2016 vernieuwd. In de achtertuin vindt u een mooie boomhut.

Wat kunt u verder nog verwachten?

- Woning en oprit zijn onderheid.
- Elektrische installatie en de bedrading zijn vernieuwd.
- Alle leidingen zijn vernieuwd.
- Rieten kap (traditionele gedekt) wordt jaarlijks onderhouden en is geïmpregneerd.
- Grotendeels dubbele beglazing
- Het pand heeft historische waarde (maar is geen monument).
- 3 x Nefit HR-CV combi ketel (2017).
- Energielabel G.

Kortom: riant wonen in het rustige buitengebied vlak bij de grote steden.



Kernpunten:

- | | |
|--------------------|-----------------------------------|
| - Inhoud: | circa 1833 m3 (excl. guest house) |
| - Woonoppervlakte: | circa 434 m2 (excl. guest house) |
| - Aantal kamers: | 9 |
| - Perceel grootte: | 3350 m2 |
| - Onderhoud: | goed |
| - Bouwjaar: | 1890 |

Omgeving

Het Groene Hart is een binnen de Randstad gelegen relatief dunbevolkt veenweidegebied. Rond het Groene Hart liggen Rotterdam, Den Haag, Zoetermeer, Leiden, Haarlem, Amsterdam en Utrecht. Binnen het Groene Hart liggen een aantal kleinere plaatsen maar ook enkele middelgrote plaatsen als Gouda, Alphen aan den Rijn en Woerden. De mooi opgezette golfbaan Bentwoud ligt vlakbij.

Het Groene Hart van Holland is één van de twintig Nationale Landschappen. Elk Nationaal Landschap heeft een unieke combinatie van cultuurhistorische en natuurlijke elementen. Binnen het Groene Hart van Holland bestaat dit uit uitgestrekte weiden, veengebieden, grote plassen, meren en rivieren, maar ook historische dorpen en steden, forten en boerderijen, een rijk landleven met streekproducten.

Hazerswoude is een voormalige gemeente in Zuid-Holland die bestond uit de kernen Hazerswoude-Dorp en Hazerswoude-Rijndijk en verder ook de buurtschappen Groenendijk en Bent omvatte. Lagere en middelbare scholen, een supermarkt, treinstation en openbaar vervoer zijn binnen 10 minuten fietsen bereikbaar.

Op 1 januari 1991 fuseerde deze gemeente met Benthuisen en Koudekerk aan den Rijn tot de nieuwe gemeente Rijnveld wat 2 jaar later werd hernoemd tot de gemeente Rijnwoude. Tot 1 januari 2014 was Rijnwoude een zelfstandige gemeente, sindsdien behoort het tot de fusiegemeente Alphen aan den Rijn.





Plattegrond begane grond



2.93 m 6.07 m

5.04 m 6.50 m 7.35 m 7.40 m 3.27 m

29.70 m

Master bedroom

Slaapkamer

Badkamer

Wc

Werkruimte/ bibliotheek

Inloopkast

K

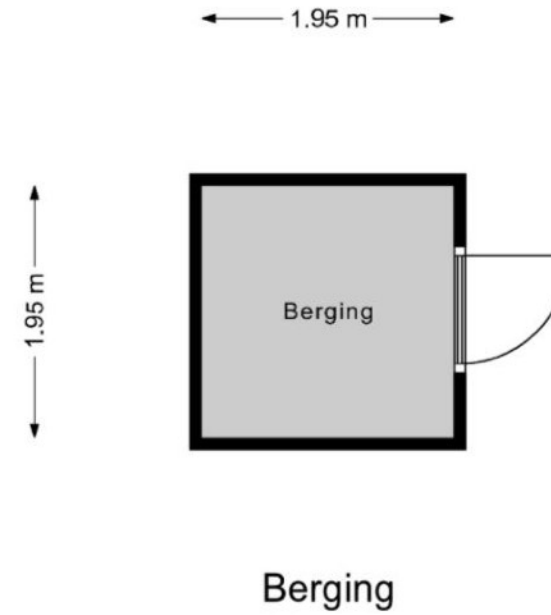
Vide

Overloop

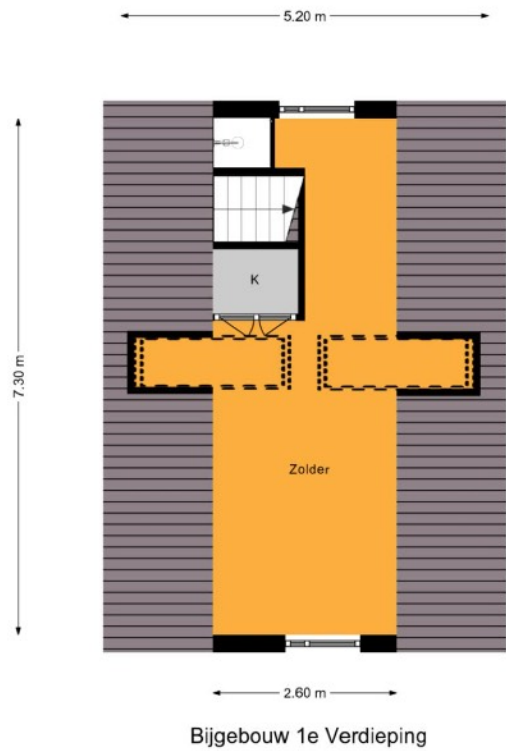
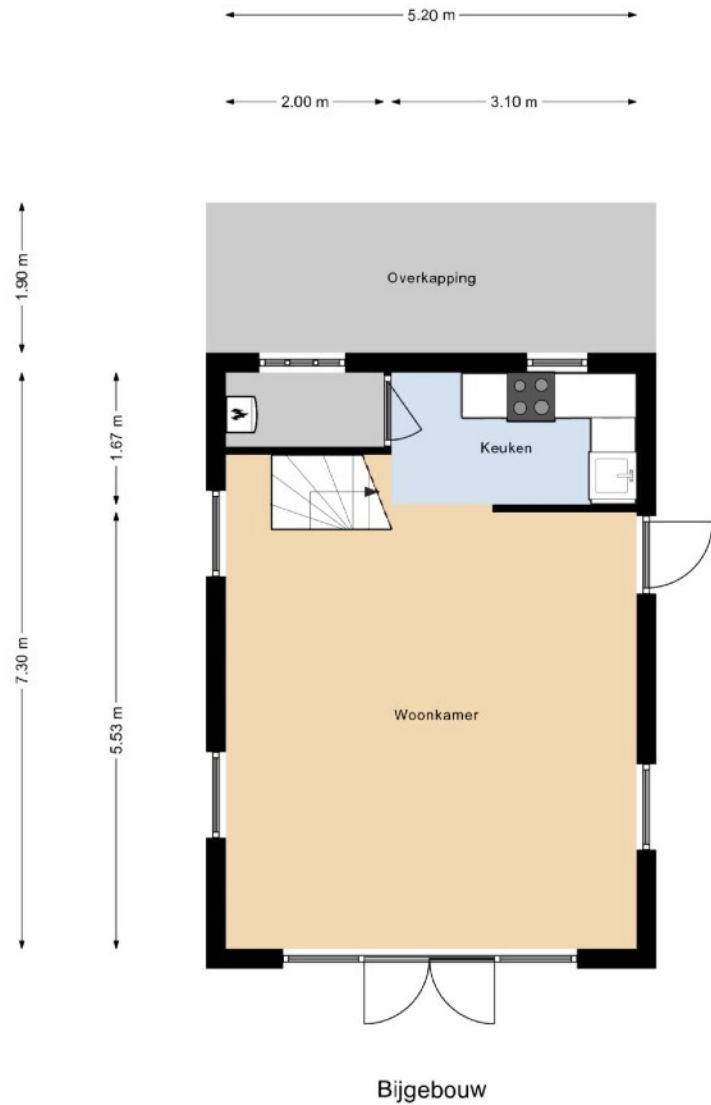
Slaapkamer

6.60 m

Plattegrond souterrain en berging



Plattegronden guest house



Lijst van zaken behorende bij:
koopakte eengezinswoning

Betreft: Voorweg 104 te Hazerswoude-Dorp
Kadastraal bekend: gemeente HAZERSWOUDE sectie K nummer 378, groot 3350 m2

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. Wilt u aangeven wat in uw situatie het geval is?

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden/is *) overgenomen	niet van toe- passing
Tuin:				
- tuinaanleg / bestrating / beplanting / erfafscheiding	x	☐	☐	☐
- buitenverlichting	x	☐	☐	☐
- tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x	☐	☐	☐
- tuinhuis / buitenberging	x	☐	☐	☐
- kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	x
- (broei)kas	☐	☐	☐	x
- voet droogmolen	☐	☐	☐	x
- overige tuin, te weten: sierhekwerk	x	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Woning:				
- vlaggenmast	x	☐	☐	☐
- schotel/antenne	☐	☐	☐	x
- brievenbus	x	☐	☐	☐
- (voor)deur)bel	x	☐	☐	☐
- alarminstallatie	x	☐	☐	☐
- veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	x	☐	☐	☐
- rookmelders	x	☐	☐	☐
- rolluiken / zonwering buiten	☐	☐	☐	x
- zonwering binnen	☐	☐	☐	x
- vliegenhorren	x	☐	☐	☐
- losse horren / rolhorren	x	☐	☐	☐
- gordijnrails	☐	☐	x	☐
- gordijnen / vitrages- / lamellen	☐	☐	x	☐
- rolgordijnen	☐	☐	x	☐
- schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	x
- vloerbedekking / linoleum	☐	☐	☐	x
- parketvloer / kurk vloer / laminaat	x	☐	☐	☐
- plavuizen	x	☐	☐	☐
Verwarming/warm water etc:				
- cv met toebehoren	x	☐	☐	☐
- warmwatervoorziening, te weten: boiler	x	☐	☐	☐
- thermostaat	x	☐	☐	☐
- allesbrander / kachel(s)	☐	☐	☐	x
- (voorzet)open haard met toebehoren, te weten:	x	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

*) Doorhalen wat niet van toepassing is.

Betreft: Voorweg 104, 2391 AJ Hazerswoude-Dorp

Datum:

Paraaf verkoper

Paraaf koper

blad 1

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden/is *) overgenomen	niet van toe- passing
- mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☐	☐	☐	x
- airconditioning	☐	☐	☐	x
- isolatievoorzieningen: voorzetramen/radiatorfolie etc	☐	☐	☐	x
- radiatorafwerking	☐	☐	☐	x
Keuken:				
- keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting	x	☐	☐	☐
- keuken (inbouw)apparatuur, te weten:	☐	☐	☐	☐
- kookplaat, (gas)foruis, afzuigkap, magnetron, oven	x	☐	☐	☐
- koel/vriescombinatie, vaatwasser, Quooker	x	☐	☐	☐
- koffiezetapparaat	☐	x	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- keukenaccessoires, te weten	☐	☐	☐	x
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Verlichting:				
- inbouw, te weten: spots/dimmers waar aanwezig	x	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- opbouw, te weten:	☐	☐	☐	☐
- Brand & van Egmond kegellampen living	☐	☐	x	☐
- overige losse (hang)lampen	☐	x	☐	☐
- dimmers	☐	☐	☐	☐
Diversen:				
- (losse) kasten, legplanken te weten:	☐	x	☐	☐
- vast bureau	☐	☐	☐	x
- spiegelwanden	☐	☐	☐	x
- wastafels met accessoires (buiten de badkamer)	x	☐	☐	☐
- (huis)telefoonkasten/telefooncentrale	☐	☐	☐	x
Toilet, te weten:				
- toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.	x	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Badkamer, te weten:				
- wastafels met accessoires	x	☐	☐	☐
- planchet, spiegel, kranen, douchescherm etc.	x	☐	☐	☐
- sauna met toebehoren	☐	☐	☐	x
- veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	x
- waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	x
-	☐	☐	☐	☐
Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (keukens, open haarden, c.v.-ketels, boilers, geisers):				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Overige zaken, te weten:				
- Contract glasvezel, CV ketels, alarm(opvolging)	☐	☐	x	☐
- Banken en stoel living	☐	☐	x	☐

Betreft: Voorweg 104, 2391 AJ Hazerswoude-Dorp

Datum:

Paraaf verkoper

Paraaf koper

blad 2

Tot slot:

De door Spirit Vastgoed en verkoper verstrekte vrijblijvende informatie dient uitsluitend gezien te worden als een uitnodiging tot nader overleg of tot het uitbrengen van een bod.

Hoewel deze informatie met zorg is samengesteld, wordt noch door Spirit Vastgoed, noch door diens opdrachtgever ingestaan c.q. aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid dan wel volledigheid van de verstrekte of vermelde gegevens. Deze informatie is een globale beschrijving van het hierbij aangeboden huis. Het ontslaat de koper derhalve niet van zijn/haar onderzoeksplicht (een eventuele bouwkundige keuring, inzage in het bestemmingsplan en kadaster, etc.). Op verzoek geven wij u inzage in de door verkoper ingevulde vragenlijst alsmede het eigendomsbewijs zodat u volledig op de hoogte bent van hetgeen de verkoper over zijn/haar huis weet.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoverpervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Algemene verkoopcondities:

Koper is ermee bekend dat binnen 4 weken na ondertekening van de koopakte een waarborgsom of onherroepelijke bankgarantie, ter grootte van 10% van de koopsom, gesteld dient te worden op rekening van de aangewezen notaris.

Indien er ontbindende- of opschortende voorwaarden bij de onderhandelingen afgesproken zijn, dan worden deze in de koopakte opgenomen. De termijn voor het voorbehoud van financiering is 4 weken.

De keuze van de notaris ligt bij de koper, mits deze zich in de regio Haaglanden bevindt. Indien genoemde notaris voor royalementskosten aan verkoper meer in rekening brengt dan de gebruikelijke EUR 200,- (incl. BTW) per doorhaling, dan komen de meerkosten voor rekening van koper.

Onze aanbieding is 'kosten koper', tenzij nadrukkelijk anders is vermeld. Voor een nadere uitleg van deze term zie onze website www.spirit-vastgoed.nl.

Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de actuele voorwaarden vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Deze zijn gedeponeerd bij de KvK Utrecht en worden op verzoek verstrekt. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het betreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald.



UW MAKELAAR VOOR EXCEPTIONEEL WONEN

Parnashofweg 41 ■ 2265 CP Leidschendam ■ Telefoon: 070 – 3206660 ■ info@spirit-vastgoed.nl ■ www.spirit-vastgoed.nl

