Herenweg 65, Rijnsaterwoude

ONDER DE ROOK VAN AMSTERDAM, AAN OPEN VAARWATER MET EEN UITZICHT DAT NOOIT VERVEELT!

Herenweg 65, Rijnsaterwoude

Vraagprijs: € 1.725.000 k.k.

Deze onder architectuur gerenoveerde droomvilla (circa 392 m2) is uniek gelegen aan het Braassemermeer. Het weidse uitzicht over het water en de mooie wolkenluchten zullen nooit vervelen. Een fantastisch perceel van 2590 m2 zorgt voor veel buitenruimte en privacy. Uw boot kunt u aanleggen aan uw eigen aanlegsteiger en in de nabije omgeving liggen verschillende plassen. Hier bent u één met de natuur. Een geweldige plek voor liefhebbers van watersport, rust en mooie vergezichten!

De villa is centraal gelegen ten opzichte van Amsterdam, Schiphol, Den Haag en Utrecht. Vanuit Rijnsaterwoude is het maar een paar minuten rijden naar de A4 en de A44. In het vlakbij gelegen Alphen aan den Rijn bevinden zich diverse kinderdagverblijven, basis- en middelbare scholen, in Roelofarendsveen ligt het Bonaventuracollege. In de gemeente Kaag en Braassem is bovendien een ruim en divers aanbod aan sportfaciliteiten te vinden, waaronder meerdere voetbalverenigingen, een recreatiezwembad, een gymnastiekvereniging, een atletiekvereniging, een hockeyvereniging, een tennisvereniging en een sportcomplex.

“…Een bijzondere villa op een prachtige plek…”

Via de rondlopende grint oprit betreedt u het voorterrein. Blikvanger is de imposante spiegelvijver met fontein. De voortuin heeft strak gesnoeide hagen en een vlaggenmast. Er is voldoende ruimte om te parkeren.

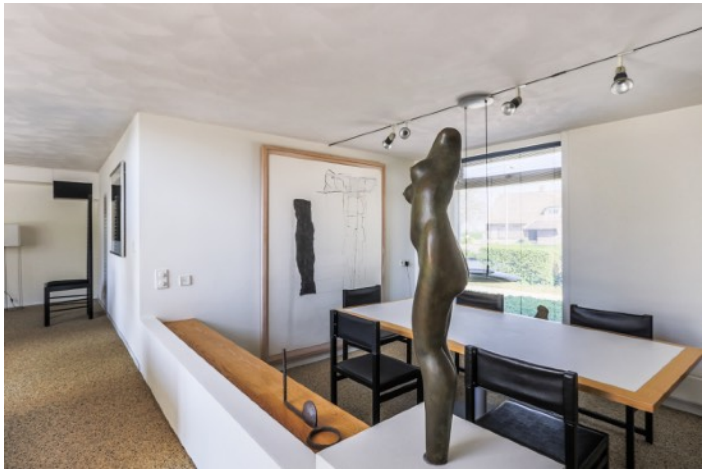
U komt de woning binnen in het lichte portaal met daarnaast de garderoberuimte, het toilet, de uitgebreide meterkast, de brandkast en veel bergruimte. Het portaal gaat over in de riante ontvangsthal met de trap naar de verdieping. Vanuit de hal heeft u toegang tot het kantoorgedeelte en de overige (slaap)vertrekken op de begane grond.

De kantoorruimte heeft een schitterend uitzicht over de tuin en het water en is opgedeeld in een vergader- en zitruimte. De zitruimte heeft een dubbele hoogte door de vide op de 1e verdieping, welke bereikbaar is met een trap. Naast de zitruimte bevindt zich de archief/kopieerruimte met van daar de toegang naar de garage.

"…veel lichtinval en ruimte…"

De overige vertrekken omvatten 3 kamers en een geklimatiseerde wijnkamer, allemaal achter grote manshoge schuifdeuren. De 3 kamers zijn thans in gebruik als tuinkeuken, archiefruimte, opslag en hobbykamer/atelier. Deze kamers kijken uit en hebben toegang tot de achtertuin. Alle kamers kunnen eenvoudig getransformeerd worden tot mooie slaapkamers en een badkamer.

Het ruime toilet is voorzien van een fonteintje.



Via de spiltrap in de ontvangsthal of via de trap in het zitgedeelte komt u op de 1e verdieping. Openheid, licht en uitzicht zijn de kernpunten van deze woonverdieping. Hier vindt u de leefruimtes, de privé vertrekken en de gastenkamer. Alle ruimtes lopen vloeiend in elkaar over en zijn hoogstens van elkaar gescheiden door plafondhoge (schuif)deuren. Het is een architectonisch hoogstandje.

In de open leefruimte bevinden zich een fijne zitruimte met openhaard, een eetruimte, een riante werkruimte/atelier en een bibliotheek. Overal ziet u 'slimme' op maat gemaakte kasten. Het middelpunt van de ruimte is de vide, waardoor een aangename verbinding met de begane grond ontstaat. Een grote raampartij geeft een adembenemend uitzicht over het Braassemermeer. Hier beleeft u de natuur en de seizoenen op zijn best.

De deels open eetkeuken heeft op maat gemaakte kasten en is voorzien van een RVS aanrecht, veel laden en diverse inbouwapparatuur, waaronder een oven, een magnetron, een grillplaat, 2 keramische kookpitten, 2 gas kookpitten en een afzuigkap. Handig zijn de ingebouwde afvalbakken, waarin het afval kan worden gescheiden. Een gezellige eethoek maakt alles compleet.

In de privévertrekken bevinden zich een werkkamer, een master bedroom met eigen badkamer, een separaat toilet en een ruimte voor de was- en droogmachine. Hier treft u eveneens veel op maat gemaakte kasten aan. Er zijn grote raampartijen en een schuifpui die toegang geeft tot een balkon. Ook hier een ongeëvenaard, mooi uitzicht.

De master badkamer kan met een schuifdeur van de master bedroom worden gescheiden. Hier vindt u een ligbad, een inloopdouche en een meubel met dubbele wastafel. Stijlvol marmer is toegepast.

De gasten slaapkamer heeft een uitstekend formaat en heeft een eigen badkamer. Deze badkamer is voorzien van een douche en een wastafel.

Op de woonverdieping is een separaat gastentoilet aanwezig.

“…openheid, licht en fenomenale uitzichten…”

De prachtige achtertuin is voorzien van een groot, met glas afgeschermd terras. In de luwte kunt u hier genieten van het buiten-zijn. Een plankier leidt u over de grote, met riet omzoomde waterpartij naar de aanlegsteiger aan het Braassemermeer.

De dubbele garage met elektrisch bedienbare overheaddeur is van binnenuit bereikbaar en heeft voldoende extra ruimte voor fietsen of andere zaken.

Wat kunt u verder nog verwachten?

- Geheel geïsoleerd;
- Dubbele beglazing of voorzetramen;
- Alarmsysteem;
- Airconditioning in living en privé vertrekken;
-Remeha HR CV-Ketel (2016) met boiler en ontkalkingsinstallatie
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2018;
- Platte daken vernieuwd in 2010;
- Thans in gebruik als woon/werk villa, indien gewenst eenvoudig te wijzigen naar 100% wonen;
- Ouderdomsclausule maakt deel uit van de koopovereenkomst.

Kernpunten:

- Inhoud:	1432 m3
- Woonoppervlakte:	392 m2
- Aantal kamers:	9
- Perceel grootte:	25 are 90 ca
- Onderhoud:	goed/uitstekend
- Tuin:	zuid/west
- Bouwjaar:	1959 (in 1987 geheel gerenoveerd)

Kortom: Een riante villa op een absolute droomplek aan vaarwater vlakbij Amsterdam, Schiphol, Utrecht en Den Haag!

English translation

This dream villa (approx. 390 m²), renovated by an architect, is uniquely located on Brassemermeer. The wide view out over the water and dappled sky is always captivating. A fantastic plot of land measuring 2590 m² ensures huge outdoor space and a lot of privacy. You can moor your boat on your own jetty, and there are many lakes and ponds nearby. Here you are one with nature. An amazing spot for anyone who enjoys water sports, quiet, and beautiful views!

The villa is centrally located for Amsterdam, Schiphol, Den Haag, and Utrecht. From Rijnsaterwoude it's just a few minutes' drive to the A4 and the A44. In nearby Alphen aan den Rijn there are various child day care centres, primary and secondary schools, and in Roelofarendsveen there is the Bonaventuracollege. Furthermore, in Kaag en Brassem municipality, there is a large and diverse array of sports facilities, including several football associations, a swimming pool, a gymnastics association, an athletics association, a hockey association, a tennis association, and a sports complex.

"…an outstanding villa in a gorgeous location…"

You come up the curving gravel drive to the forecourt. The imposing pond with its fountain is a real eyecatcher. The front garden has manicured hedges and a flagpole. It offers enough space for parking.

You enter the residence's light foyer with closet space, guest toilet, extensive meter cupboard, safe, and a lot of storage space. The foyer opens into the spacious reception hall with the stairs to the first floors. From the hall you have access to the office area and the other (bed)rooms on the ground floor.

The office space has an amazing view over the garden and the water, and is divided into a meeting area and a seating area. The ceiling in the seating area is at double height thanks to the architectural void on the 1st floor, reached by a stairway. Next to the seating area there is the filing/copier space and from there is access to the garage.

The other rooms consist of 3 rooms and a climate-controlled wine room, all behind large sliding doors. The 3 rooms are currently serving as a garden kitchen, archive, storage/hobby/studio, respectively. These rooms look out on, and open onto, the garden. All of the rooms can easily be transformed into beautiful bedrooms and a bathroom.

The spacious toilet has a washbasin.

Via the spiral staircase in the reception hall, or via the stairway in the seating area, you come up to the 1st floor. Openness, light, and views are the main features of this storey. Here you find living spaces, private chambers, and the guest room. All spaces flow seamlessly into each other and can be separated from each other by ceiling height (sliding) doors. It is an architectural masterpiece.

In the open living space, there are a beautiful sitting area with a fire place, a dining space, a large workspace/studio, and a library. Everywhere you see 'smart' bespoke cupboards. The mid-point of the space is the void, through which there is a pleasing connection with the ground floor. Through a large window there is a breath-taking view over Braassemermeer. Here you experience the nature and seasons at their best.

The partially open kitchen has bespoke cupboards and is equipped with a stainless steel worksurface, many drawers, and various built-in appliances, including an oven, a microwave, a grill, 2 ceramic burners, 2 gas burners, and an extraction hood. There are handy built-in rubbish bins in which waste can be separated. A cosy dining area makes it all complete.

"…a lot of natural light and space…"

In the private rooms there are a work room, a master bedroom with en-suite bathroom, a separate toilet, and space for the washing machine and dryer. Here also you find many bespoke cupboards. There is large window and sliding door to the balcony. Here too an unrivalled, beautiful view.

The en-suite bathroom can be closed off from the master bedroom with a sliding door. Here there is a bathtub, a walk-in shower, and a double washstand. Stylish marble has been used.

The guest bedroom has excellent dimensions and has its own bathroom. This bathroom has a shower and a washbasin.

On the living level there is a separate guest toilet.

The gorgeous back garden has a large glass-shielded terrace. In the shelter you can enjoy the outdoors. A boardwalk leads you over the large, reed-ringed water feature to the jetty on the Braassemermeer.

The double garage with electrically controlled overhead door is accessible from inside and has enough extra space for bicycles or other articles.

What else can you expect?

- Completely insulated;
- Double glazing or insulating windows;
- Alarm system;
- Airconditioning in the living and private rooms;
- Remeha high efficiency central heating boiler (2016) with hot water boiler and decalcifying installation;
- Outer paint work carried out in 2018;
- Flat roof renovated in 2010;
- Currently used as residence/work villa, can easily be converted to 100% residential villa;
- 'Old age' clause in the purchase agreement.

Key points:

- Volume:	900 m3
- Living area:	390 m2
- Number of rooms:	9
- Plot size:	2590 m2
- Condition:	good/superb
- Year of construction:	1959 (in 1987 completely renovated)

Omgeving

De woning is ideaal gelegen voor mensen met een boot, voor liefhebbers van water en mooie vergezichten. Hier heeft u het hele jaar door een vakantie- en buitengevoel op een uniek en centraal gelegen plekje.

Rijnsaterwoude is een dorp in de Zuid-Hollandse gemeente Kaag en Braassem. Rijnsaterwoude ligt aan de Herenweg, parallel aan de provinciale weg de N207 ten noorden van de stad Alphen aan den Rijn.

Het dorp wordt omringd door het water van de Westeinderplassen en het Braassemermeer. Ook de Kagerplassen en Langeraarse Plassen liggen dichtbij. De woonomgeving biedt daardoor tal van recreatiemogelijkheden. U kunt hier heerlijk wandelen, fietsen en van de natuur genieten. Dat laatste zowel op het land als op het water.

In de buurt bevinden zich diverse kinderdagverblijven, basis- en middelbare scholen, waaronder het Bonaventuracollege in Roelofarendsveen. In de gemeente Kaag en Braassem is een ruim en divers aanbod aan sportfaciliteiten te vinden, waaronder meerdere voetbalverenigingen, een sportcomplex, een recreatiezwembad, een gymnastiekvereniging, een atletiekvereniging, een hockeyvereniging en een tennisvereniging.

Rijnsaterwoude heeft een centrale ligging ten opzichte van o.a. Amsterdam, Schiphol, Alphen aan den Rijn, Leiden, Den Haag en Utrecht. Vanuit Rijnsaterwoude is het maar enkele kilometers rijden naar de A4 en A44.

Plattegrond begane grond

Begane Grond

Plattegrond 1e verdieping

1e Verdieping

Lijst van zaken behorende bij:
koopakte eengezinswoning

Betreft: Herenweg 65, 2465 AB Rijnsaterwoude
Kadastraal bekend: gemeente Rijnsaterwoude sectie A nummer 2059

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	☐	☐	X
- kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X	☐	☐	☐
- (broei)kas	☐	☐	☐	X
- voet droogmolen	☐	☐	☐	X
- overige tuin, te weten: beelden	☐	☐	X	☐
-	☐	☐	☐	☐
Woning:				
- vlaggenmast	X	☐	☐	☐
- schotel/antenne	☐	☐	☐	X
- brievenbus	X	☐	☐	☐
- (voordeur)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	☐	☐	☐
- schilderijophangsysteem	☐	☐	☐	X
- vloerbedekking / linoleum	X	☐	☐	☐
- parketvloer / kurkvloer / laminaat	X	☐	☐	☐
- plavuizen	☐	☐	☐	X
Verwarming/warm water etc:				
- cv met toebehoren	X	☐	☐	☐
- warmwatervoorziening, te weten:	X	☐	☐	☐
- thermostaat	X	☐	☐	☐
- allesbrander / kachel(s)	☐	☐	☐	X
- (voorzet)open haard met toebehoren, te weten:	X	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X	☐	☐	☐

*) Doorhalen wat niet van toepassing is.

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden/is *) overgenomen	niet van toe-passing
- airconditioning	X	☐	☐	☐
- isolatievoorzieningen: voorzetramen/radiatorfolie etc	X	☐	☐	☐
- radiatorafwerking	☐	☐	☐	X
Keuken:				
- keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting	X	☐	☐	☐
- keuken (inbouw)apparatuur, te weten:	X	☐	☐	☐
- oven	X	☐	☐	☐
- ijskast	X	☐	☐	☐
- diepvries	X	☐	☐	☐
- magnetron	X	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- keukenaccessoires, te weten	☐	☐	☐	☐
- afwasmachine	X	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Verlichting:				
- inbouw, te weten: spots	X	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- opbouw, te weten:	X	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- dimmers	X	☐	☐	☐
Diversen:				
- (losse) kasten, legplanken te weten:	☐	☐	☐	☐
- vast bureau	X	☐	☐	☐
- spiegelwanden	X	☐	☐	☐
- wastafels met accessoires (buiten de badkamer)	X	☐	☐	☐
- (huis)telefoontoestellen/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, huurkoop-contracten of huurcontracten zijn over te nemen (keukens, open haarden, c.v.-ketels, boilers, geisers):				
-	☐	☐	☐	X
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Overige zaken, te weten:				
- tuinbeelden	☐	☐	X	☐
- fontein vijver voor	X	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

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 gebruiksoppervlakte. 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 royementskosten aan verkoper meer in rekening brengt dan de gebruikelijke EUR 175,- (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.