

# Welkom thuis!

Makelaars in **exclusief** wonen!

RIJNDIJK 174 HAZERSWOUDE-RIJNDIJK



*Direct aan het water*

*Tekst  
1 slaapkamer*



*Eigen aanlegsteiger*

**WOONDROOM**  
BY GABY PAANS

WOONDROOMALPHEN.NL



WOONDROOM  
Makelaars in women



WOONDROOM  
BY GABY PAANS



# Welkom

## **Woondroom Exclusief:** hét makelaarskantoor

Je wilt je huis verkopen of juist een huis kopen.  
Eén van de belangrijkste momenten in je leven, dus het moet in één keer goed.  
De huizenmarkt staat in het teken van schaarste. Wil jij daarvan profiteren?

*Onze filosofie is 'alles behalve hetzelfde'; en dat merk je!*

Het team van Woondroom Alphen weet hoe de hazen lopen, behoedt je voor gedoe en stress en helpt je het maximale resultaat te bereiken.

We kennen de woningmarkt in en om Alphen aan den Rijn op ons duimpje en zijn allemaal op de hoogte van alle huizen die we kopen en verkopen. Onze expertises vullen elkaar aan, dus door als team voor jou te werken, bereiken we meer!



**Gaby Paans**

0172- 76 4444

06- 812 812 61

info@woondroomalphen.nl

woondroomalphen.nl



### **Is dit hem dan?**

Kijk snel verder voor een uitgebreide impressie van deze woning!



Onze klanten beoordelen ons op Funda met een

**9,4**





# Kenmerken

<b>WOONOPPERVLAKTE</b>	<b>55 m<sup>2</sup></b>
<b>PERCEELOPPERVLAKTE</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>INHOUD</b>	<b>214 m<sup>3</sup></b>
<b>AANTAL KAMERS</b>	<b>2</b>
<b>AANTAL SLAAPKAMERS</b>	<b>1</b>
<b>BOUWJAAR</b>	<b>2013</b>
<b>ENERGIELABEL</b>	<b>A</b>

Type object  
Begane grond appartement

Soort bouw  
**Portiekflat**

Isolatievormen  
**Dubbelglas**

Oppervlakte externe bergruimte

-

Ligging  
Aan vaarwater

CV ketel  
2013

**VRAAGPRIJS € 299.000 K.K.**

# Omschrijving

Waterliefhebbers en watersporters opgelet.

Direct aan de Rijn ligt dit super leuke 2-kamerappartement op de begane grond en heeft een grote vlonder aan de Rijn met de beschikking van een eigen ligplaats en zijtuin.

De locatie is waar ooit de oude meelfabriek 'De Hoop' heeft gestaan. Het kleinschalige appartementencomplex is gebouwd in de stijl van de voormalige oude meelfabriek 'De Hoop'. Een aantal details zijn opnieuw in de gevels verwerkt, waardoor er een bijzondere relatie tussen het verleden en moderne architectuur ontstaat.

De gehele Randstad ligt op korte afstand, het is een perfecte locatie om te wonen en te werken. Het appartement ligt aan de oude weg tussen Alphen aan den Rijn en Leiden. Hazerswoude-Rijndijk is binnen enkele minuten te bereiken. Dit geldt ook voor de uitvalsweg N11, die zorgt voor een goede bereikbaarheid naar Amsterdam, Rotterdam of Den Haag.

De indeling is als volgt:

Centrale hal met toegang tot de appartementen. In de centrale hal zijn de brievenbussen, meterkasten van de bovenliggende appartementen en een trap naar de verdiepingen. Voor het complex is er voldoende parkeergelegenheid. Aan de zijkant van het complex is een gezamenlijke fietsenberging.

Entree naar het appartement. Hal met meterkast, met voldoende groepen met aardlekschakelaar. Het hele appartement is voorzien van een lichte laminaatvloer. Bergruimte met daarin de opstelling van de cv-ketel, wasmachine en de mechanische ventilatie-unit.

De badkamer is betegeld met witte wand- en antraciet grijze vloertegels, het heeft een hangend toilet, wastafel met meubel en een inloopdouche.

Aan de voorzijde ligt de slaapkamer.

De woonkamer met open keuken ligt aan de "Rijn"zijde. De woonkamer is heerlijk licht en heeft een mooi uitzicht over de Rijn.



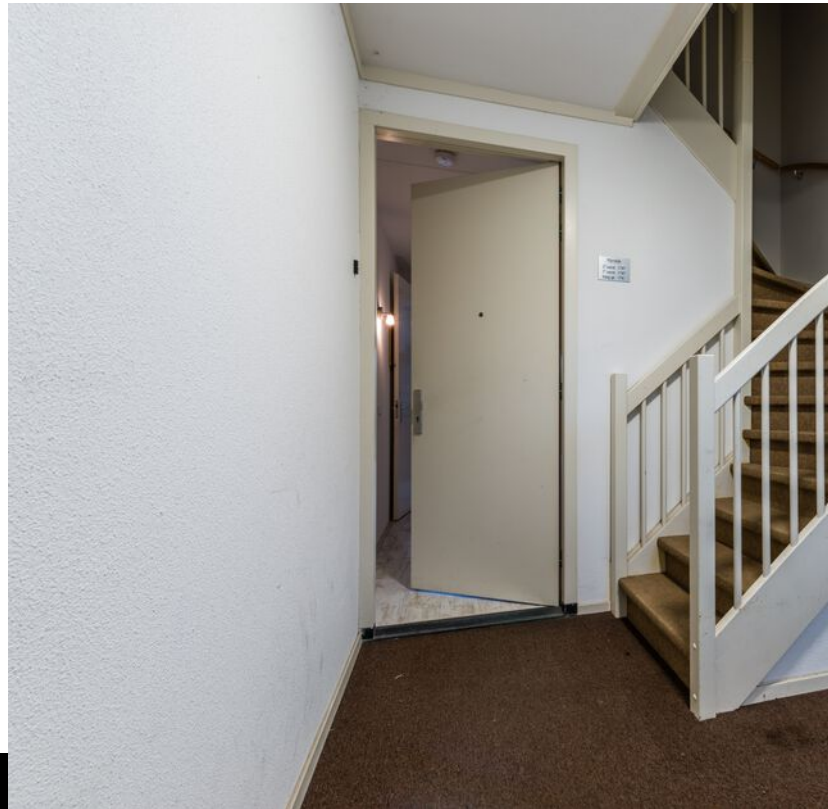




# Omschrijving

De keuken is modern en voorzien van de volgende apparatuur: vaatwasser, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap en combimagnetron. Tussen de keuken en de woonkamer in staat een leuke bar om bijvoorbeeld aan te eten.

Via de openslaande deuren is de hardhouten vlonder aan het water te bereiken. De vlonder beschikt over aanmeerpalen en biedt een ligplaats voor een boot. Via de fietsenberging is de tuin te bereiken.





*Direct aan de Oude Rijn*



**WOONDROOM**  
BY GABY PAANS

# Omschrijving

De woningen zijn gebouwd met een geïsoleerde betonnen begane grondvloer. De verdiepings vloeren zijn extra dik uitgevoerd van beton. Hierdoor wordt geluidsoverdracht tussen de studio's tot een minimum beperkt. De gevelkozijnen zijn uitgevoerd van hardhout en voorzien van isolerende HoogRendement isolatieglas.





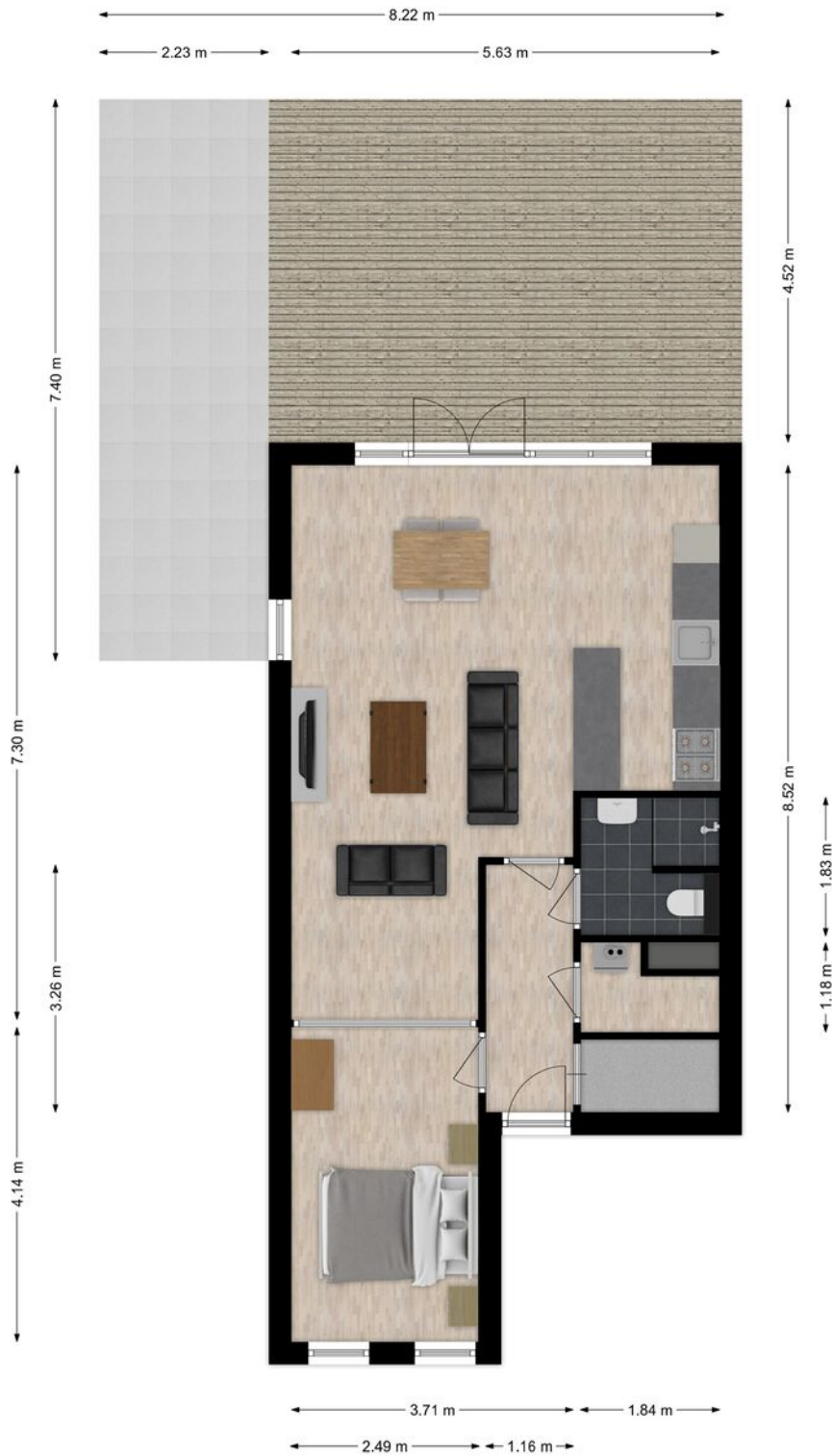
*Met eigen aanlegsteiger*



**WOONDROOM**  
BY GABY PAANS



# Plattegrond






# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: hazers



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 januari 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hazerswoude</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 712</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
--	--	---

## LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object

Datum

**Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid of wanneer hier geen afspraken over gemaakt worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door de verkoper mee wordt genomen.**

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
<b>Buiten</b>				
Buitenverlichting				
Vijver				
Broeikas				
Vlaggenmast				
Zonnepanelen				
<b>Woning</b>				
Alarminstallatie				
Brievenbus				
(Voordeur)bel				
Rookmelders				
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie				
Vliegenhorren				
<b>Raamdecoratie, te weten</b>				
Gordijnrails				
Gordijnen				
Rolgordijnen				
Vitrages				

Naam kantoor:  
Object:

Paraaf Verkoper:



Paraaf Koper:



BLIJFT  
ACHTER

GAAT  
MEE

KAN WORDEN  
OVERGENOMEN

N.V.T.

### Vloerdecoratie, te weten

### Warmwatervoorziening/CV

CV met toebehoren

Close-in boiler

Geiser

Thermostaat

Airconditioning

Kokend waterkraan

### Open haard, houtkachel

Allesbrander

Kachels

### Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:

Keukenmeubel

(Combi)magnetron

Oven

Vaatwasser

Wasmachine

Wasdroger

### Verlichting, te weten:

Opbouwverlichting

### (Losse) kasten, legplanken, te weten:

Losse kast(en)

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
--	------------------	-------------	---------------------------	--------

Vast bureau

Spiegelwanden

**Sanitaire voorzieningen**

Badkameraccessoires

Wastafel(s)

Toiletaccessoires

Veiligheidsschakelaar wasautomaat

Waterslot wasautomaat

**Telefoontoestel/-installatie**

Telefoontoestellen

Telefooninstallatie

**Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:**

Radiatorafwerking

Voorzetramen

Isolatievoorzieningen

**Overige zaken, te weten:**

Schilderijophangstelsysteem

Aanvullende  
opmerkingen:

Voor akkoord:  
De verkoper(s)



Voor akkoord:  
De koper(s)

Naam:

Naam:

Plaats:

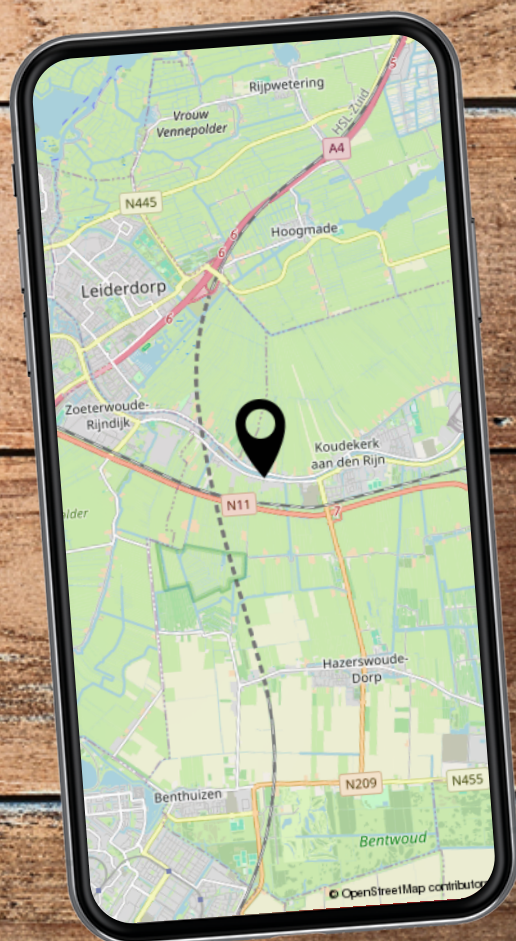
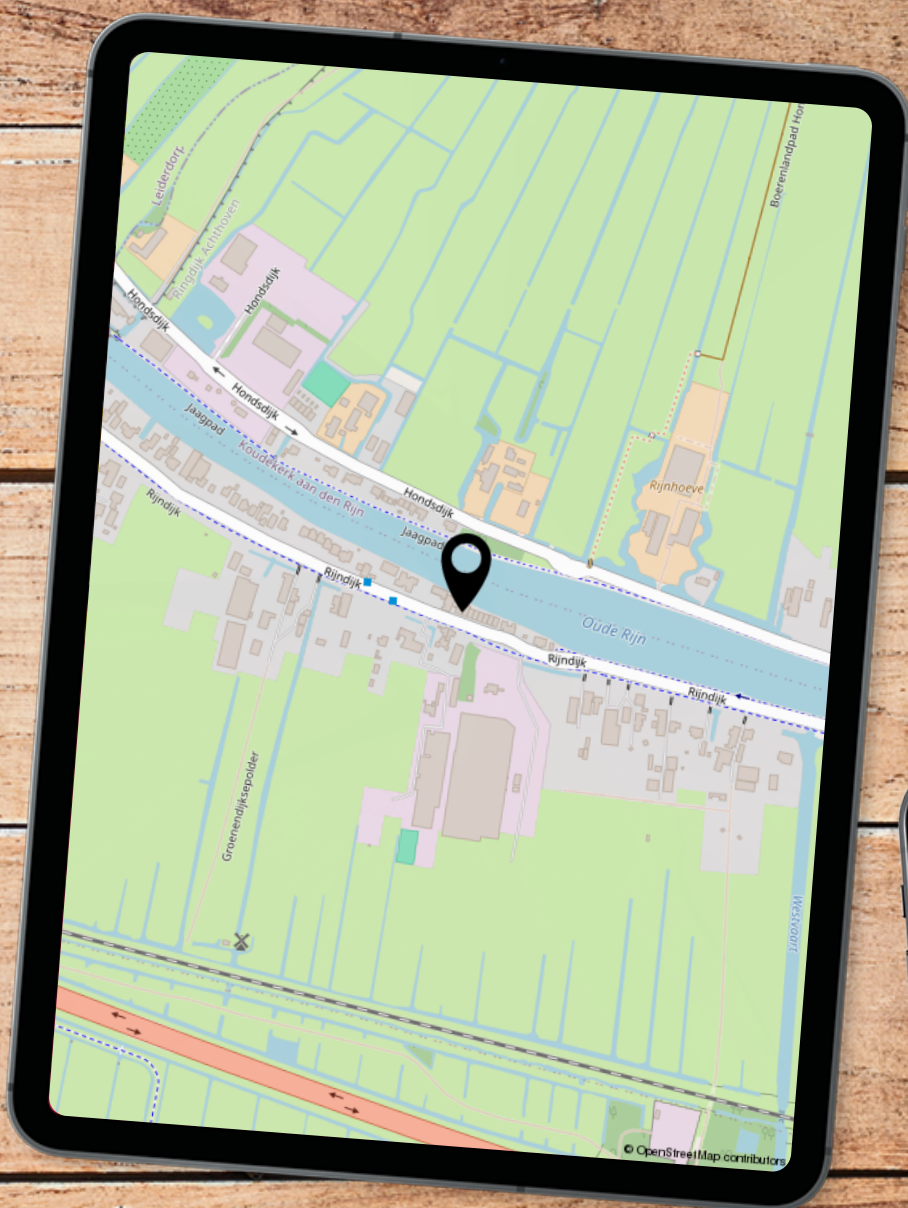
Plaats:

Datum:

Datum:



# Locatie op de kaart





# Wonen in

## ALPHEN AAN DEN RIJN



Alphen scoort hoog op bereikbaarheid banen, aantal koopwoningen en veiligheid en staat op plaats negen van leukste steden om te wonen. Het bruisende centrum van Alphen aan den Rijn met verschillende restaurants, winkels en evenementen. Zo is er de 20 van Alphen, de grootste jaarmarkt van Nederland en het Zomerspektakel. Ga mee héél ver terug in de tijd in Archeon of maak een prachtige wandeling door Vogelpark Avifauna





## Dit zijn wij



**WOONDROOM**  
BY GABY PAANS

### Onze filosofie is 'alles behalve hetzelfde'; en dat merk je!

#### Wat doen wij anders?

Wij bieden alles wat je van een ervaren makelaar mag verwachten: deskundig en onafhankelijk advies, snelle (re)acties en natuurlijk een grote kennis van de woningmarkt – en dat alles tegen een eerlijk tarief. En net even anders dan bij andere makelaars. Je kunt daarbij denken aan:

#### Vaste lage courtage bij verkoop

Wij begrijpen dat je het liefst een makelaar inschakelt die zo goedkoop mogelijk is. Daarom hangen wij aan onze deskundigheid en ervaring graag een eerlijk prijskaartje, zonder onduidelijkheden.

Bij ons betaalt u vaste lage kosten. En alle genoemde bedragen zijn inclusief btw. Zo garanderen wij dat je met Woondroom Alphen echt een voordelige makelaar hebt!!

#### Grote bereikbaarheid en snelle reactie

Het tempo in de huizenmarkt ligt vaak hoog, zodat je snel moet reageren op een aanbod. Dan is het prettig om samen te werken met een makelaar die vrijwel altijd bereikbaar is en snel weet te schakelen. Woondroom Alphen is standaard 6 dagen per week bereikbaar, van 9.00 uur tot 21.00 uur.

#### Snel bezichtigen

Als je wilt dat je huis snel verkocht wordt, is het belangrijk dat potentiële kopers jouw woning snel kunnen bezichtigen. Je zoekt dan ook een flexibele makelaar die met je meedenkt, en die geïnteresseerden niet een week of langer laat wachten. Woondroom Alphen zorgt ervoor dat bezichtigingen binnen 48 uur kunnen plaatsvinden.

Van de manier waarop we woningen presenteren tot aan marketing, social media en verkoopborden: wij doen er alles aan om jouw woonwensen zo snel mogelijk te vervullen!





# Niet zoeken maar vinden!



***Je hebt het vast al gemerkt: er is momenteel bijzonder weinig aanbod op de huizenmarkt.***

Wij staan op het juiste moment met onze neus vooraan, om die bijzondere buitenkans voor je te grijpen. Samen vinden we jouw droomhuis.

Wij snappen dat je niet zomaar een huis zoekt. Je zoekt je dróómhuis. Dat gaat over gevoel. Je komt binnen en je weet: dit is het. Dat zit niet altijd in het pand, de locatie of de inrichting. Soms moet je er zelfs even doorheen kijken om het te zien. Wij weten dat als geen ander, dat is ons vak.

Woondroom Alphen | Hoofdstraat 33, 2406 GD Alphen aan den Rijn  
0172- 76 4444 | [info@woondroomalphen.nl](mailto:info@woondroomalphen.nl)

**WOONDROOM**  
BY GABY PAANS

[WOONDROOMALPHEN.NL](https://www.woondroomalphen.nl)