

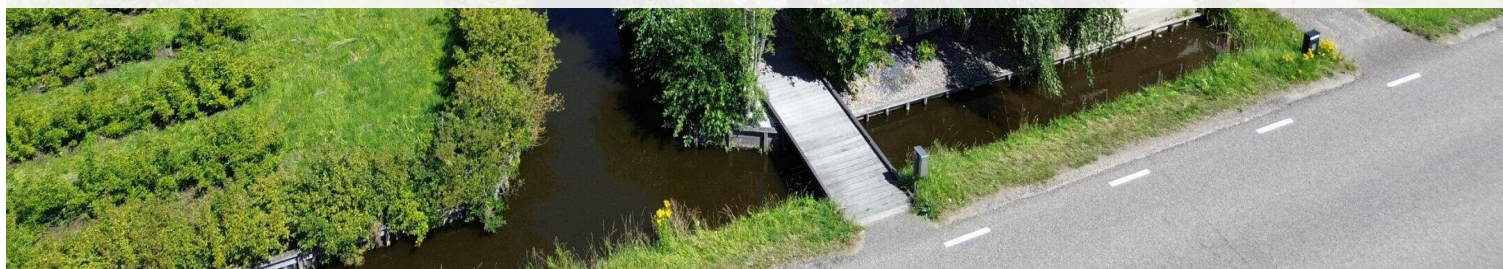
Hazerswoude-dorp

Roemer 8 | Vraagprijs € 485.000 k.k.

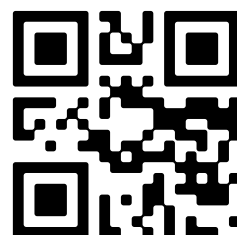


BESCHIKBAAR

WWW.ROEMER8.NL



Type object:	Tussenwoning
Bouwjaar:	1937
Woonoppervlakte:	96 m ²
Perceeloppervlakte:	447 m ²
Inhoud:	342 m ³
Aantal kamers:	5 kamers (3 slaapkamers)
Website:	www.roemer8.nl



Omschrijving

Roemer 8, 2391 NN Hazerswoude-dorp

Van Rhijn Makelaars verkoopt:

Een 30 METER DIEPE ACHTERTUIN – waar vind je dat nog?

Deze charmante jaren '30 hoekwoning is gelegen op een unieke en vrij gelegen locatie, omringd door groen en boomkwekerijen, met een prachtig vrij uitzicht en optimale privacy. Het royale perceel van maar liefst 447 m² wordt rondom omsloten door water, wat bijdraagt aan het bijzondere en beschutte karakter.

De woning beschikt over een totaal woonoppervlakte van ca. 96 m² (68 m² woning + 28 m² verwarmd atelier), waarbij het atelier uitstekend kan dienen als extra woonruimte, werkplek of gastenverblijf. Dankzij deze multifunctionele ruimte biedt de woning verrassend veel mogelijkheden. Het geheel is verduurzaamd en voorzien van energielabel C, wat zorgt voor extra comfort. Een unieke combinatie van karakter, ruimte en vrijheid – ideaal voor de echte buitenliefhebber.

ENERGIELABEL C

Bouwjaar ca. 1937. Woonoppervlakte ca. 96 m². Perceeloppervlakte 447 m².

Begane grond

Via het bruggetje bereikt u het perceel. De originele voordeur aan de voorzijde is komen te vervallen; de woning is toegankelijk via de zijzijde aan de achterzijde.

Bij binnenkomst treft u de entree met apart toilet, aansluiting voor de wasmachine en toegang tot de woonkamer. De woonkamer is voorzien van een houtkachel en laminaatvloer. Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken met een lichte opstelling en diverse inbouwapparatuur. Aan de voorzijde van de woning zijn de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping gesitueerd.

1e verdieping

De overloop (hoogte ca. 2,36 m) geeft toegang tot twee slaapkamers en een inloopkastkamer (voorheen de derde slaapkamer). De badkamer is aan de voorzijde gelegen en voorzien van een hangend toilet, douche en wastafel. Beide slaapkamers hebben een raam aan de zijzijde, wat zorgt voor veel daglicht.

2e verdieping

Op de zolderkamer (gemeten vanaf 1,50 m hoogte) bevinden zich dakramen aan voor- en achterzijde. Tevens is hier de opstelling van de combiketel gesitueerd.

Afmetingen binnen

- Woonkamer: 3,89 x 4,17m.
- Slaapkamer 1 (voorzijde): 2,95 x 3,04m.
- Slaapkamer 2 (achterzijde): 3,13 x 2,96m.
- Zolderkamer: 1,65 x 5,15 m (vanaf 1,50m. gemeten)

Buitenbebouwing & atelier

Op het perceel bevindt zich een in de jaren '90 bijgebouwde atelierruimte, volledig gefundeerd en voorzien van een

betonvloer met vloerverwarming, aangesloten op de ketel van de woning. Het atelier heeft een hoge nok van ca. 3,14 m en is toegankelijk via een eigen entree met pantry, toilet met wasbak en een vaste kast. Vanuit de entree is er toegang tot het atelier zelf, voorzien van een zijraam, waardoor veel daglicht binnenkomt. Het atelier is bedekt met pannen en beschikt over 8 zonnepanelen, ideaal voor duurzaamheid en lagere energiekosten. Deze multifunctionele ruimte is uitermate geschikt als hobbyruimte, werkplek of extra woonruimte.

Aansluitend aan het atelier bevindt zich een houten berging met nok van ca. 2,72 m, ideaal voor opslag.

Afmetingen buitenbebouwing

- Atelier: 3,64 x 6,14 m, nok ca. 3,14m.
- Houten berging: 4,10 x 2,50 m, nok ca. 2,72m.

Tuin & buitenruimte

De langgerekte achtertuin van ca. 30 meter diep is een ware groene oase. Aan het breedste punt meet de tuin ca. 10 meter (ter hoogte van het atelier) en loopt naar achteren taps toe tot ca. 7 meter. De tuin bulkt van het groen, is goed onderhouden en voorzien van fraaie sierbestrating en een kleine overkapping achterin. Rondom de tuin ligt water, wat bijdraagt aan het vrije en rustgevende karakter.

Dankzij de vrije ligging, de omliggende boomkwekerijen en de nabijheid van een kwekerij, geniet u hier van maximale privacy, een fraai uitzicht en een ontspannen buitenleven. De tuin biedt volop mogelijkheden voor tuinieren, ontspannen of gezellige bijeenkomen – een echte droom voor de buitenliefhebber.

Algemeen:

- Remeha Tzerra cw4 combiketel uit augustus 2022. Deze verwarmd ook thans de atelierruimte (middels vloerverwarming), het atelier heeft ook de optie om verwarmd of gekoeld te worden middels de airco;
- in 2020 is er supafil isolatiewol van Knauf toegepast in de spouwmuur;
- in 1998 is het dak v.v. isolatie;
- in 2020 is de vloer geïsoleerd met Icnene h2foam Lite schuimisolatie (dikte ca. 15cm);
- 7 zonnepanelen geïnstalleerd (380wp), solar edge in 2022;
- rookkanaal (houtkachel) voor het laatst geveegd in 2024;
- keukenopstelling dateert uit 2013;
- bouwjaar atelier 1998;
- overdrachtswens medio juli 2026 doch in overleg;

Disclaimer:

Deze woning is ingemeten volgens de NEN2580 en voorzien van een meetcertificaat. De meetinstructie biedt een uniforme manier van meten, maar sluit kleine verschillen in meetuitkomsten niet uit. Alle informatie is bedoeld als uitnodiging tot het doen van een bod of het starten van onderhandelingen. Aan deze woninginformatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 485.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1937
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	96 m²
Perceeloppervlakte:	447 m²
Inhoud:	342 m³
Overige inpandige ruimte:	7 m²
Externe bergruimte:	10 m²

Indeling

Aantal kamers:	5 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Toilet, douche, wastafelmeubel
Aantal woonlagen:	4 woonlagen
Voorzieningen:	Mechanische ventilatie, tv-kabel, dakraam

Energie

Energie label:	C
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Remeha tzerra combiketel gas gestookt uit 2022 (eigendom)

Buitenruimte

Tuin:	Achtertuint, voortuin, zijtuin
-------	--------------------------------

Achtertuint:	255 m ² (30 meter diep en 8.5 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het oosten en bereikbaar via achterom

Bergruimte

Schuur berging:	Aangebouwd hout
Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren

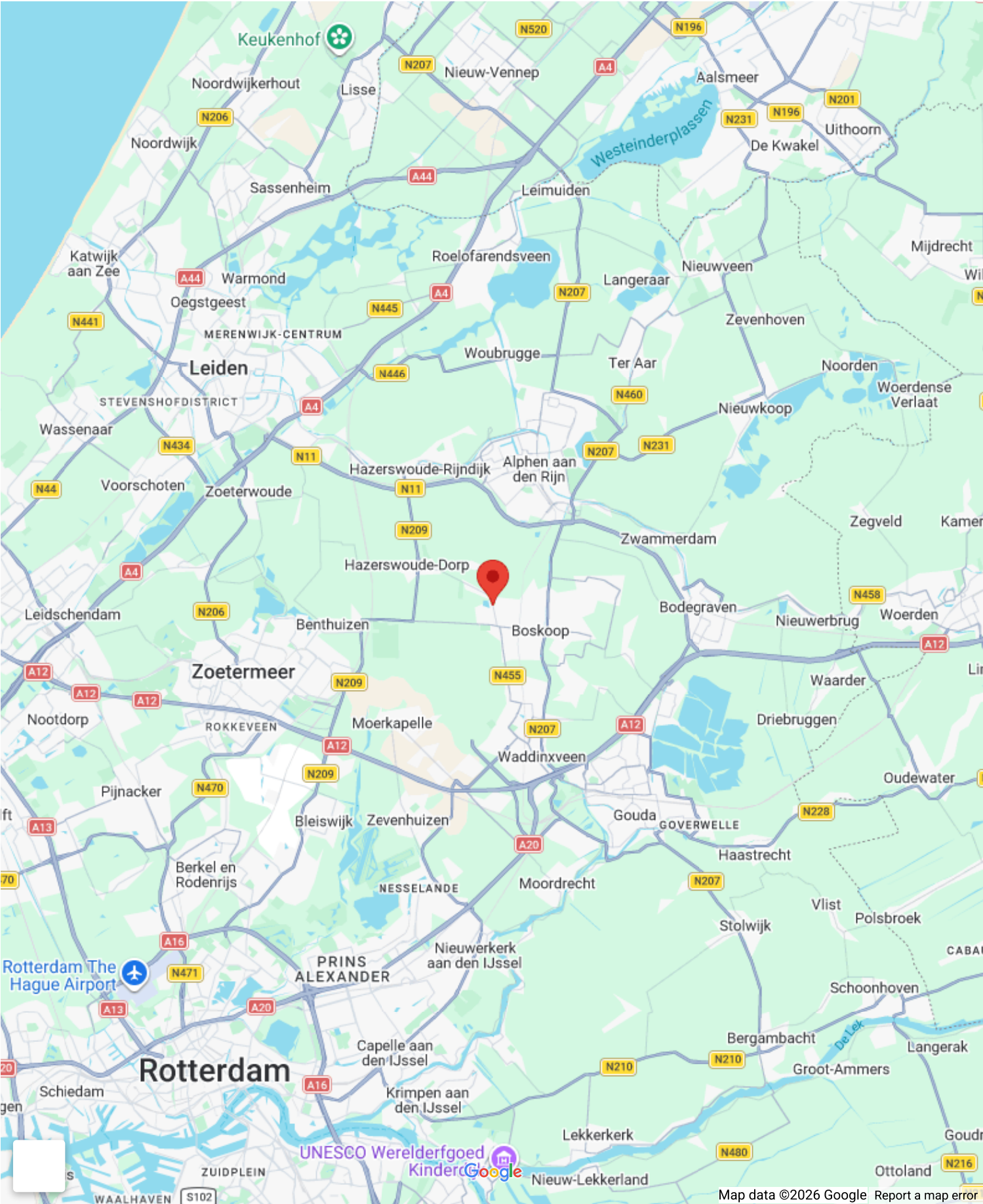
Garage

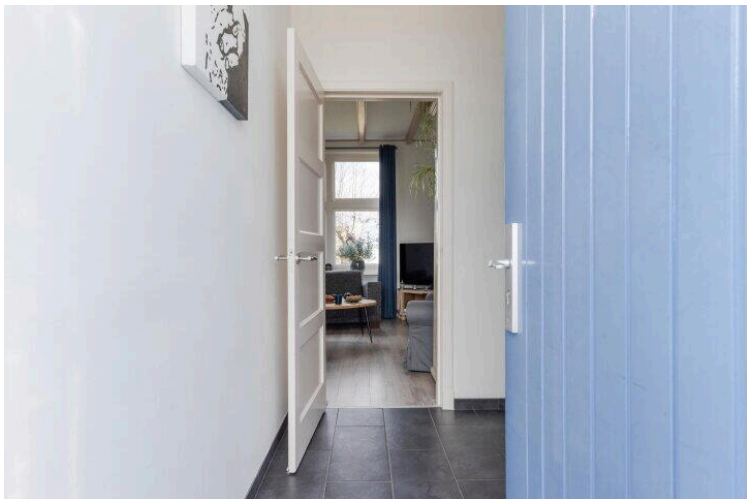
Soort garage:	Geen garage
---------------	-------------

Op de kaart

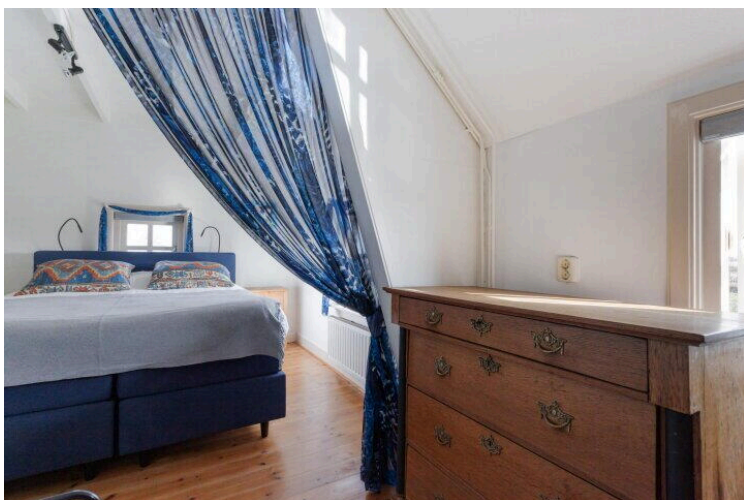
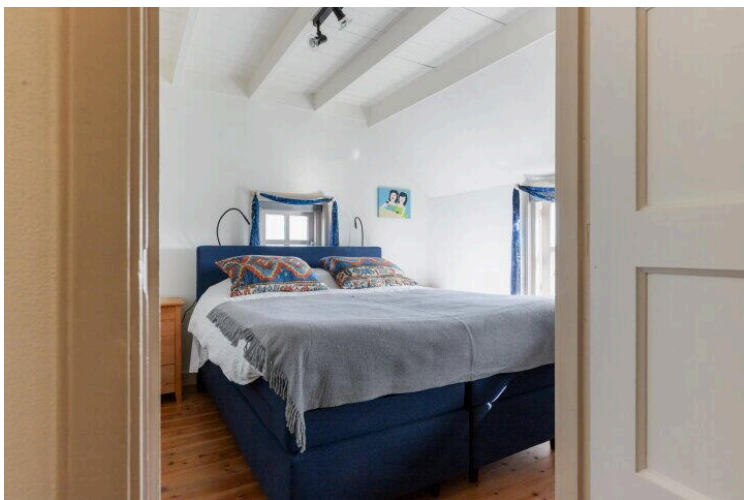
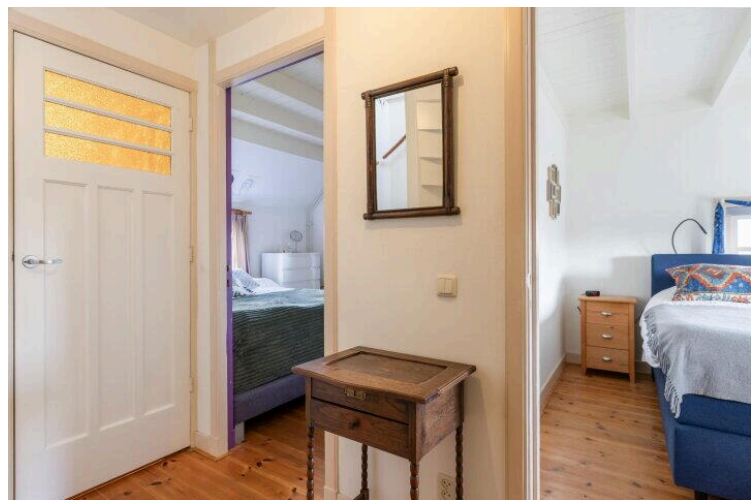


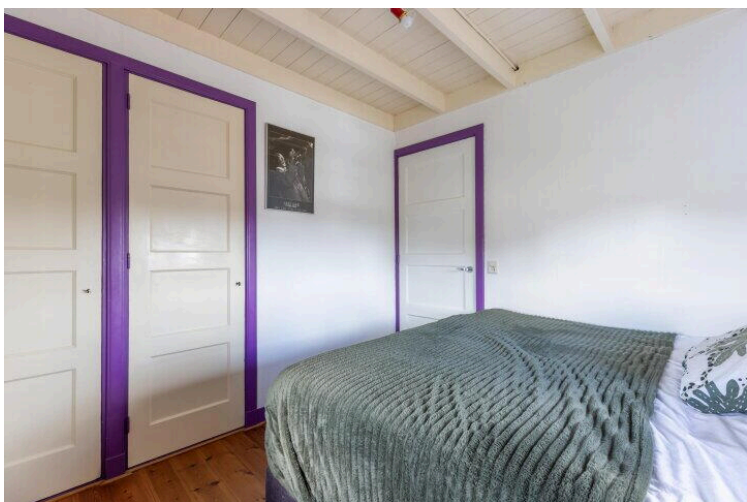
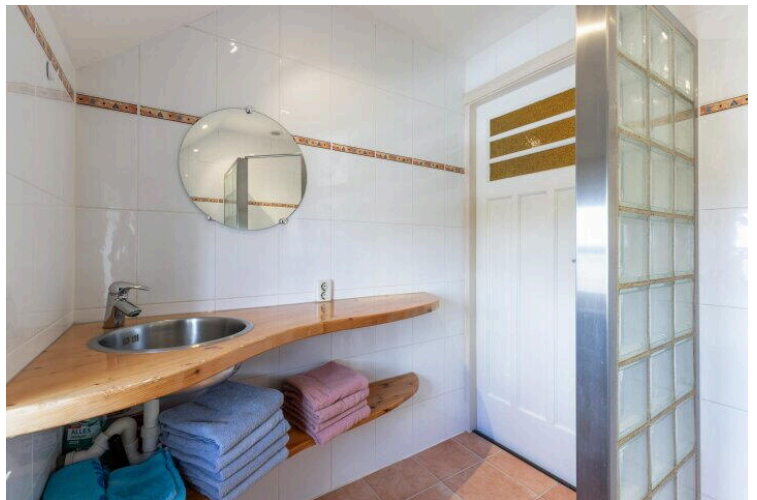
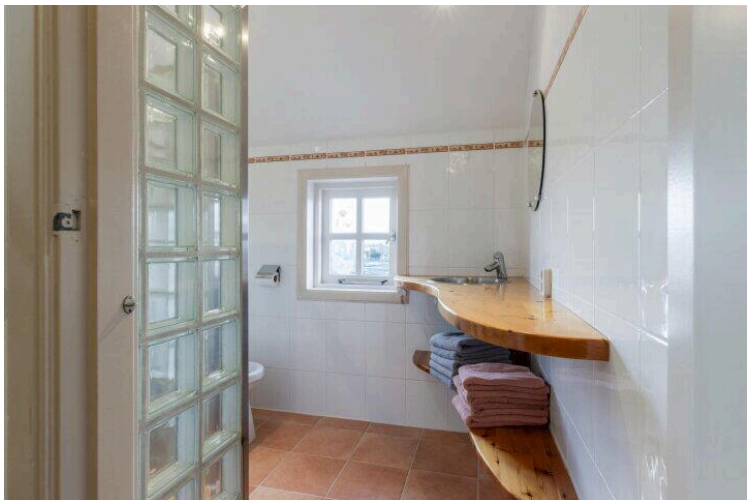
Op de kaart





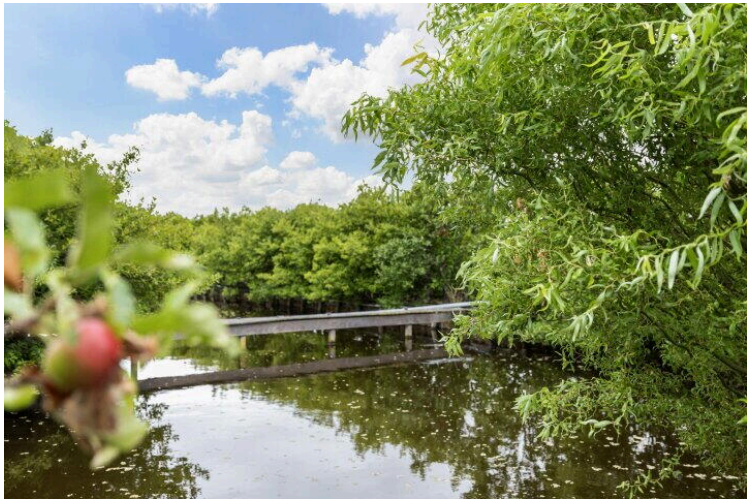














Roemer 8

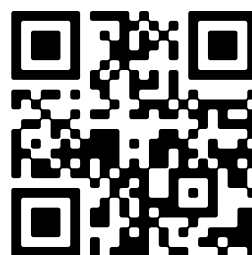
www.roemer8.nl



Van Rhijn Makelaars

van Limburg Stirumstraat 2
2805 BD, Gouda

www.vanrhijnmakelaars.nl
0182 - 748 739



📱 Scan Mij!