



**Burgemeester Hoogenboomstraat 17,  
Zwammerdam  
Vraagprijs € 415.000 k.k.**

**Soort woning** : Woonhuis  
**Woonoppervlakte**: 96 m<sup>2</sup>  
**Inhoud** : 429 m<sup>3</sup>  
**Aantal kamers** : 3

Hypodamus Rijnbeek & Den Elsen **T** : 071-8200011  
Haarlemmerstraat 268 **E** : [mail@hypodamusleiden.nl](mailto:mail@hypodamusleiden.nl)  
2312 GL Leiden **I** : [www.hypodamusleiden.nl](http://www.hypodamusleiden.nl)



# Omschrijving

In het rustige dorp Zwammerdam ligt deze compleet gerenoveerde jaren '30 hoekwoning met garage op een perceel van 189 vierkante meter.

Soms kunnen plannen veranderen. Zo ook hier. De huidige eigenaar heeft deze woning vorig jaar gekocht om het naar eigen wens volledig te verbouwen en te gaan bewonen. Door de nieuwe toekomstplannen mogen wij deze woning te koop aanbieden. Alles wat aangepakt moest worden is gedaan. Een ideale woning voor iemand, die minder klusvaardig is of er geen tijd voor heeft. Aan de voorzijde heeft de woning een open ligging. Indien gewenst is er ook nog parkeermogelijkheid op eigen terrein voor de woning.

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Entree woning. Hal met trap naar de eerste verdieping, trapkast met daarin de meterkast, toilet met hangend closet en fonteintje en een nis met daar de wasmachine en wasdroger aansluiting. Kleine tweede hal met toegang tot de garage. De garage heeft een elektrische garagedeur, is verwarmd, beschikt over een nette tegelvloer en is ongeveer 3,5m hoog. In de achterzijde is er nog een deur naar de achtertuin. Vanuit de hal is de woonkamer te bereiken. De woonkamer is voorzien van een nieuwe betonvloer met vloerverwarming en pvc vloer als afwerking. Aan de achterzijde zijn er openslaande deuren naar de tuin. Aan de voorzijde is naast de woonkamer een nis met daar de keukenruimte. Hier zijn alle benodigde aansluitingen geplaatst en is er de mogelijkheid om een open keuken te plaatsen. De aansluitingen van de keuken zijn aangelegd met een perilex aansluiting om op inductie te koken. In overleg is het mogelijk om een keuken die uitgezocht is door de verkoper te laten plaatsen.

Eerste verdieping:

Ruime en lichte overloop. Op deze overloop is er voldoende plek om een werkplek te creëren. Aan de voorzijde is de grootste slaapkamer met voldoende ruimte voor een groot bed en kastenwand. Aan de achterzijde ligt de tweede slaapkamer die eveneens een goed formaat heeft. In het plafond van deze kamer is er een vlizotrap die toegang geeft tot de bergzolder met daar de cv-ketel. De badkamer ligt ook aan de achterzijde en is voorzien van een inloopdouche, dubbele wastafel met meubel en een tweede toilet. Verder is er vanaf de badkamer toegang tot het dakterras en is er een elektrische vloerverwarming en een inbouw thermostaat kraan.

Tuin:

Het perceel van de woning is 189 vierkante meter groot. Aan de voorzijde van de woning ligt de ruime voortuin waar heerlijk in de zon kan worden gezeten. Deze ligt op het zuidwesten, dus van vroeg in de morgen tot laat in de avond zon. Tevens zou als dat gewenst is ook in de tuin geparkeerd kunnen worden. Voor de garage is ook nog een oprit waar een kleine auto ook geparkeerd zou kunnen worden. De beschutte achtertuin is zowel vanuit de woonkamer als vanuit de garage te bereiken.

Omgeving:

De woning ligt in Zwammerdam. Zwammerdam is een gezellig dorp dat valt onder de gemeente Alphen aan den Rijn. In Zwammerdam woon je centraal in het Groene Hart, met haar mooie landweggetjes, watergangen, sloten en weilanden. De Nieuwkoopse- en de Reeuwijkse plassen bevinden zich op korte

afstand. De plaatselijke basisschool, supermarkt, bakker en horeca bevindt zich op wandel- en fietsafstand.

Zwammerdam ligt centraal in de Randstad, aan de Oude Rijn. Het dorp ligt aan de N11, en vlakbij de A12. Bodegraven ligt om de hoek en Alphen aan den Rijn bevindt zich op fietsafstand. Grote steden als Amsterdam, Gouda, Leiden, Den Haag, Utrecht en Rotterdam bevinden zich allen binnen ca. 30 minuten rijden. Dit geldt ook voor luchthaven Schiphol.

Overige bijzonderheden:

- Gebruiksoppervlakte wonen: 96.4 m<sup>2</sup>
- Overige inpandige ruimte: 16.0 m<sup>2</sup>
- Gebouw gebonden buitenruimte: 16.5 m<sup>2</sup>
- Inhoud: 429.5 m<sup>3</sup>
- Perceeloppervlakte: 189 m<sup>2</sup>
- Bouwjaar: 1935
- Elektrische installatie volledig vernieuwd met voldoende groepen en aardlekschakelaars
- Warm water en verwarming middels nieuwe HR-ketel bouwjaar 2022
- Dak-, vloer- en muurisolatie
- Bitumen dak is vervangen met sierlijsten en boeidelen
- Geheel voorzien van dubbel glas m.u.v. gedeelte glas-in-lood ramen

# Kenmerken

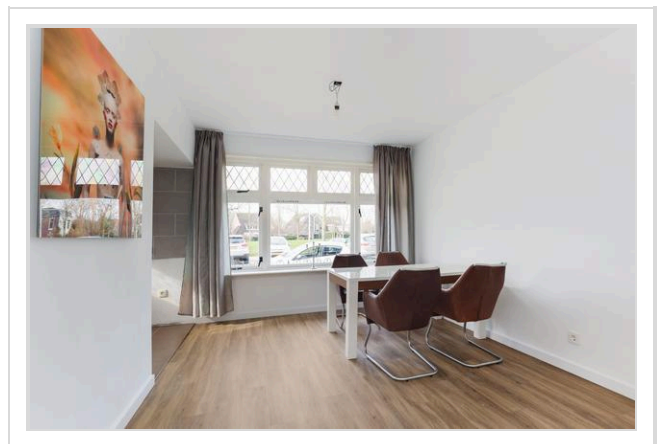
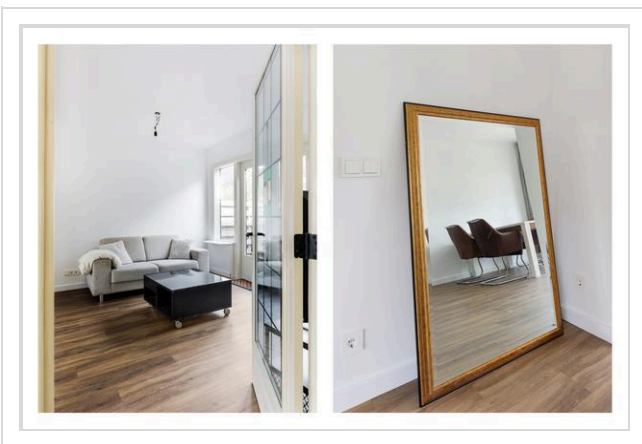
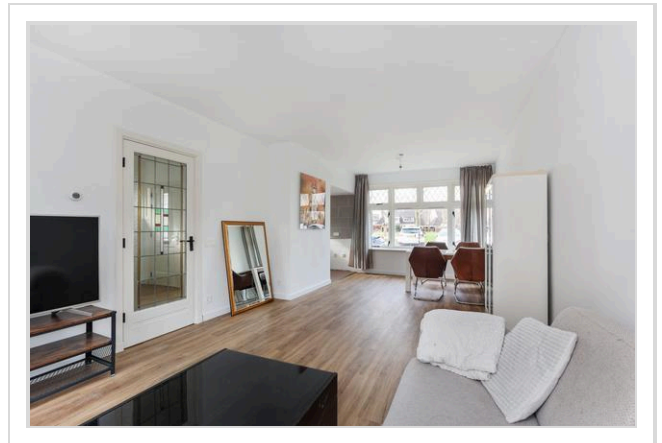
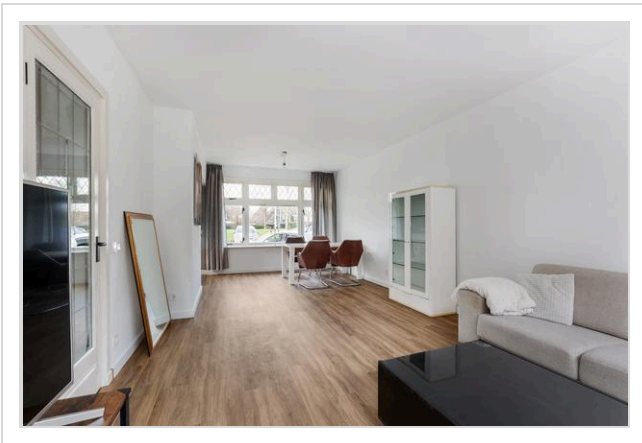
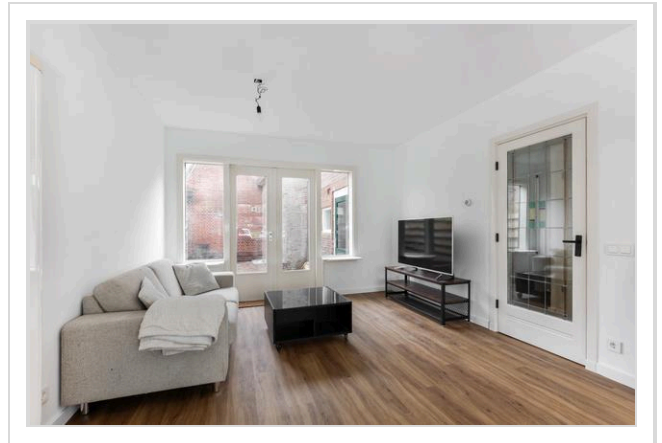
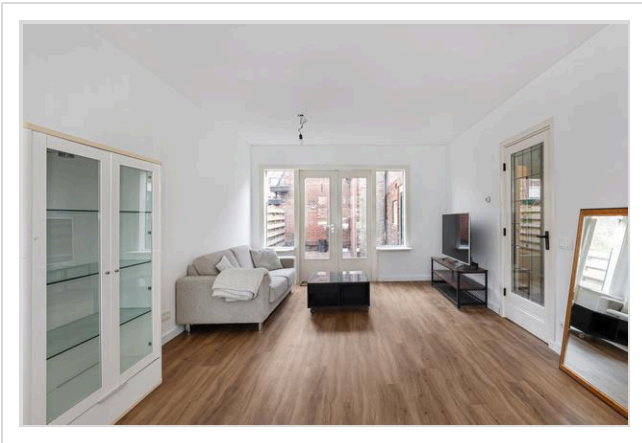
<b>Vraagprijs</b>	: € 415.000 k.k.
<b>Soort</b>	: Woonhuis
<b>Type woning</b>	: Hoekwoning
<b>Aantal kamers</b>	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	: 429 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	: 189 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	: 96 m <sup>2</sup>
<b>Soort woning</b>	: Eengezinswoning
<b>Bouwjaar</b>	: 1935
<b>Ligging</b>	: In woonwijk, vrij uitzicht
<b>Tuin</b>	: Achtertuin, voortuin, zijtuin 75 m <sup>2</sup>
<b>Garage</b>	: Aangebouwd steen 15 m <sup>2</sup> (500 bij 300 cm)
<b>Verwarming</b>	: C.V.-Ketel
<b>Isolatie</b>	: Dakisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas

# Locatie

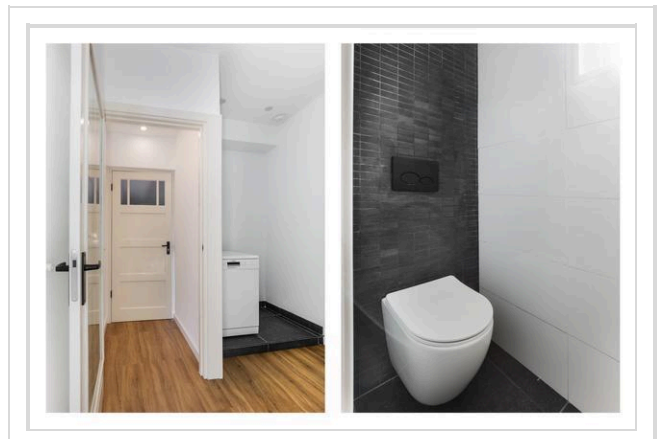
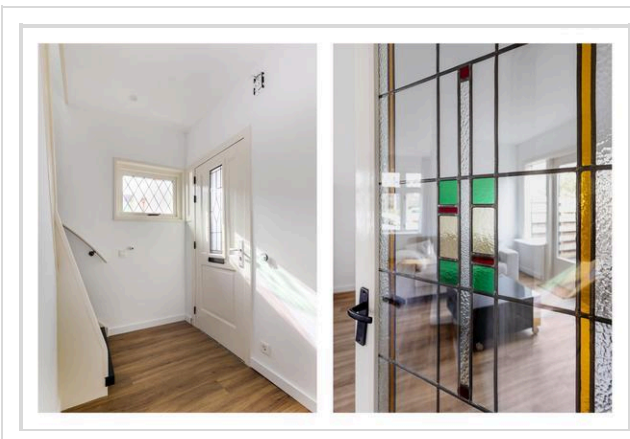
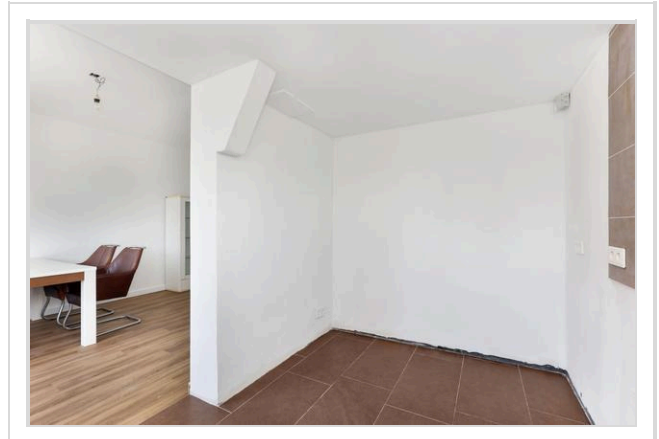
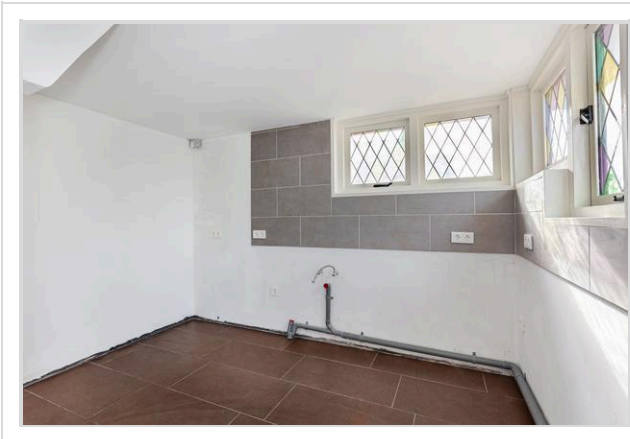
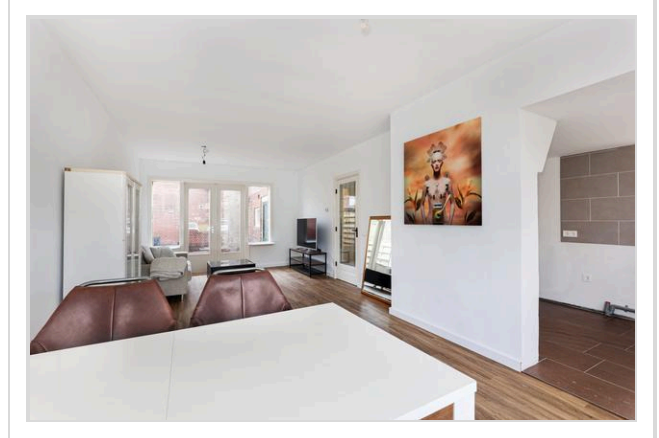
Burgemeester Hoogenboomstraat 17  
2471 AL ZWAMMERDAM



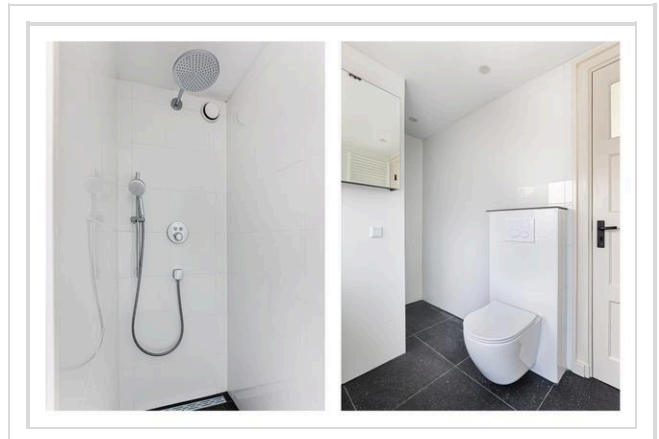
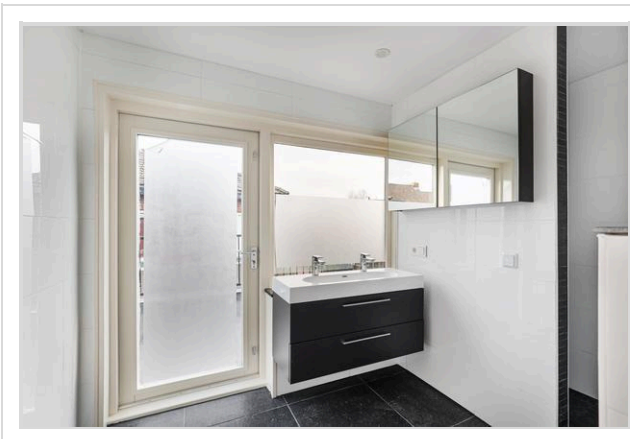
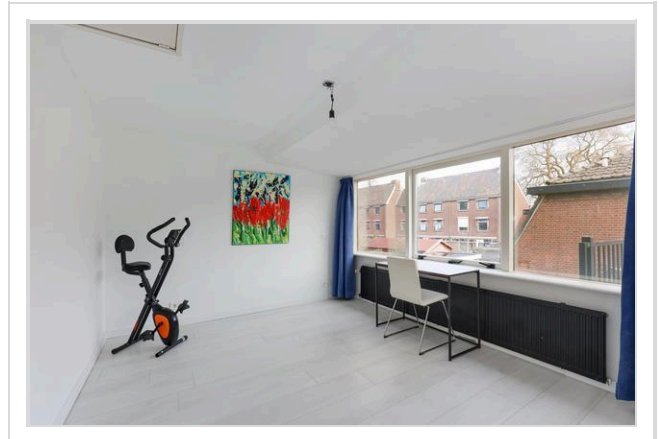
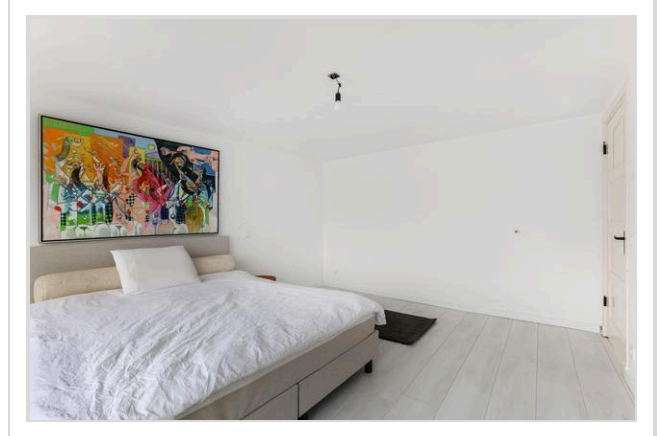
# Foto's



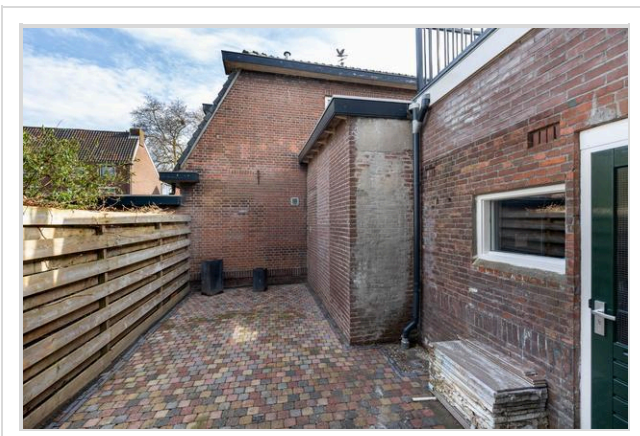
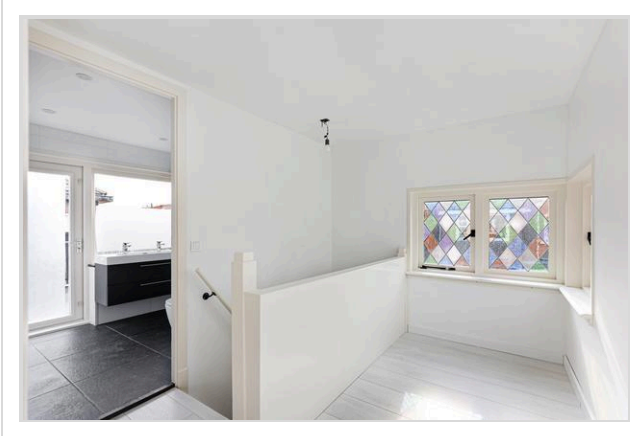
# Foto's



# Foto's

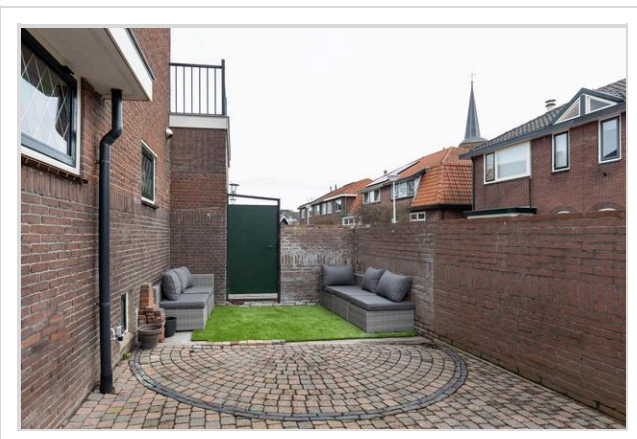
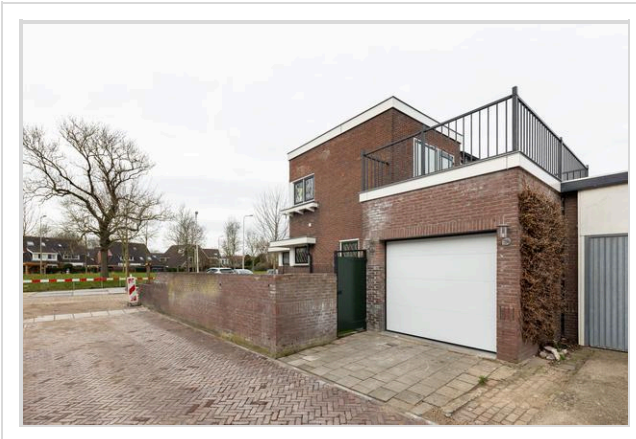


# Foto's





# Foto's



# Foto's

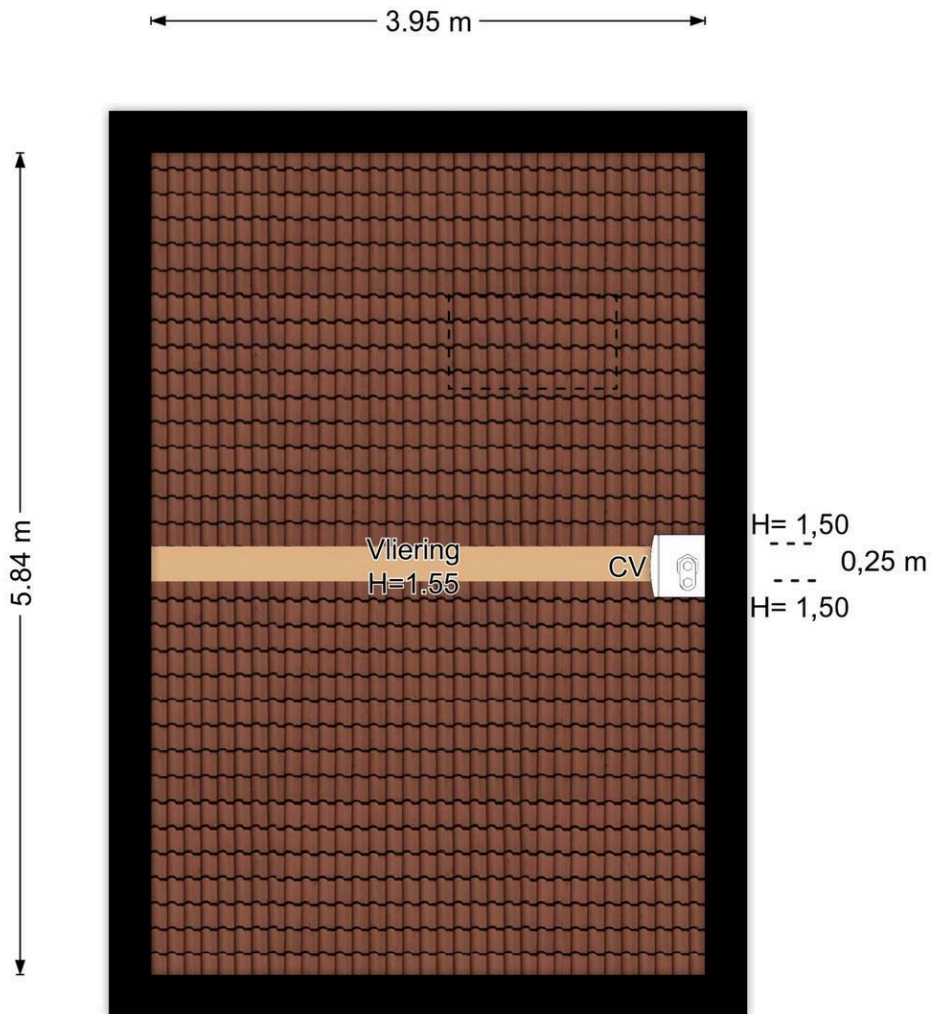




**Burgemeester Hoogenboomstraat 17, Zwammerdam  
Begane Grond**



**Burgemeester Hoogenboomstraat 17, Zwammerdam  
1e Verdieping**



**Burgemeester Hoogenboomstraat 17,Zwammerdam  
2e Verdieping**



**Burgemeester Hoogenboomstraat 17, Zwammerdam  
Situatie**


**Hypodamus Rijnbeek & Den Elsen - Haarlemmerstraat 268 - 2312 GL Leiden  
T: 071-8200011 - E: mail@hypodamusleiden.nl - I: www.hypodamusleiden.nl**

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Burg. Hoogenboomstr



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 januari 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Alphen aan den Rijn</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 3871</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>	
--	--	---

**Hypodamus Rijnbeek & Den Elsen - Haarlemmerstraat 268 - 2312 GL Leiden**  
**T: 071-8200011 - E: mail@hypodamusleiden.nl - I: www.hypodamusleiden.nl**

# Wat je ook moet weten

## Een huis kopen doe je niet elk jaar

Een huis kopen is een belangrijk besluit. Heb je alle aspecten die in het algemeen en voor jou in het bijzonder van belang zijn meegenomen bij je beslissing? Hier hoort natuurlijk het bestuderen van deze brochure bij, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar je financiële mogelijkheden.

Zorg er voor dat belangrijke zaken naar voren komen. Schroom niet om ons om tekst en uitleg te vragen over de woning en het eventuele vervolgtraject.

Vaak is het verstandig je te laten vertegenwoordigen door een collega NVM aankoopmakelaar die jouw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend makelaar behartigen wij immers de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen wij je naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij je tegenpartij.

## Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar zal je je ook duidelijk moeten uitspreken over o.a. de volgende zaken:

- Eventuele ontbindende voorwaarde(n).
- De datum van aanvaarding.
- De eventuele overname van roerende zaken.

N.B. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór of tijdens de (mondelinge) koop. Als bieder kun je bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering laten opnemen. Je dient dit wel expliciet bij je bod te vermelden.

## Koopakte

Als je het als koper met de verkoper eens bent, is er in beginsel een overeenkomst. Voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst moet

deze schriftelijk worden vastgelegd. Nadat de koper de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen, begint de volgende dag om

00.00 uur 's morgens voor de koper een bedenktijd van drie dagen. Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door Hypodamus Rijnbeek & Den Elsen, conform de modelkoopakten die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

## Bankgarantie/Waarborgsom

In de koopakte kan bepaald worden dat de koper een bankgarantie moet afgeven of een waarborgsom bij de notaris moet storten ter

grootte van 10% van de koopsom. Deze garantie of waarborgsom dient als zekerheid dat de koper zijn verplichtingen nakomt.



# Over Hypodomus Rijnbeek & Den Elsen

Als je dit leest, is de kans groot dat je een huis gaat kopen. Of een huis gaat verkopen. Of allebei. Bij Hypodomus Rijnbeek & Den Elsen kun je terecht voor alles wat betrekking heeft op het kopen of verkopen van een huis. Via een met ons samenwerkende erkende hypotheekadviseur kunnen we je ook helpen bij het vinden van de juiste hypotheek. We weten wat er speelt in de markt en willen uitblinken in ons vakgebied. Wij zijn continu voor jou bezig, zodat jij zonder zorgen een huis kunt kopen of je eigen woning kunt verkopen.

## Koop je huis voordelig en zonder zorgen

Een huis kopen samen met Hypodomus Rijnbeek & Den Elsen bespaart je tijd en geld. Onze lokale kennis en ervaring zorgen ervoor dat jij met zekerheid je droomhuis kunt kopen.

- Wil je advies over de vraagprijs van het huis?
- Wil je dat wij met de bezichtigingen meegaan?
- Wil je een steun in de rug bij het onderhandelen?

Voor een antwoord op al deze vragen ga je naar [www.hypodomusleiden.nl](http://www.hypodomusleiden.nl) of kom langs bij ons kantoor.

## Hypodomus Rijnbeek & Den Elsen

Bij ons kantoor in Leiden, aan de Haarlemmerstraat 268, kun je terecht voor alle hulp die je nodig hebt bij de aan- of verkoop van je huis. Ons ervaren team staat altijd klaar voor advies en vragen. Loop eens binnen in onze winkel voor een eerste kennismaking. Heb je vragen over hoe wij je kunnen helpen met onze diensten, dan kun je uiteraard ook een vrijblijvende afspraak maken.



Hypodomus Rijnbeek & Den Elsen  
Haarlemmerstraat 268  
2312GL Leiden  
T : 071-8200011  
E : [mail@hypodomusleiden.nl](mailto:mail@hypodomusleiden.nl)  
I : [www.hypodomusleiden.nl](http://www.hypodomusleiden.nl)

## Toelichting Brochure

Hoewel deze brochure zo zorgvuldig mogelijk is samengesteld, is het mogelijk dat bepaalde informatie, tekeningen, afmetingen, etc. verouderd en/of niet (meer) correct is/zijn. Alle door Hypodomus Rick Rijnbeek en verkoper verstrekte informatie in deze brochure moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod.