



Elzenhof 40, Zoeterwoude

Vraagprijs € 695.000 k.k.

Soort woning : Woonhuis
Woonoppervlakte: 202 m²
Inhoud : 664 m³
Aantal kamers : 7

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

Omschrijving

Op zoek naar ruimte?

Achter de Hoge Rijndijk, op een rustige locatie (autoluwe) en op korte afstand van Leiden, ligt deze relatief 'jonge' eengezinswoning met een woonoppervlakte van maar liefst 202 m². Zoeterwoude-Rijndijk ligt op de ideale grens tussen de stad Leiden en het groen. Het centrum van Leiden bevindt zich op een goede tien tot vijftien minuten fietsafstand. Daarnaast biedt het een directe aansluiting met het Groene Hart. Alle gemakken van de grote stad vind je dus op fietsafstand terwijl je woont in een rustige groene omgeving.

De woning is gebouwd in 1989. Hierdoor heeft de woning een gunstig energielabel (B) mede ook door de 20 zonnepanelen op het dak. De woning heeft verder nog een aantal prettige kenmerken. Zoals 6 slaapkamers, inpandige berging, lichte uitgebouwde woonkamer, vernieuwde keuken en een diepe tuin te midden van het groen. Kortom alle leefruimte voor het hele gezin!

Uiteraard heeft de woning een gunstige ligging t.o.v. winkels, sport- en recreatievoorzieningen, scholen, openbaar vervoer en uitvalswegen A4/N11. Op wijkniveau is een supermarkt voor de dagelijkse boodschappen. Ook is Leiderdorp op de fiets via de Rhijnvreugbrug snel te bereiken en zo ook het winkelcentrum Santhorst en de Winkelhof binnen handbereik. Aan het Amaliaplein is de Lidl gevestigd.

Ook zijn er genoeg recreatiemogelijkheden in de buurt. Als natuurliefhebber is er ook genoeg te zien en te beleven op de Kagerplassen en het Braassemmeer. Het zwembad De Does ligt vlakbij de woning en dan is er ook nog de jachthaven de Doeshaven met een nieuw aangelegd natuurgebied waar je heerlijk kan wandelen.

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Via de ontvangsthal met de toiletruimte, trapopgang en de meterkast kom je in de heerlijk lichte en uitgebouwde woonkamer. De woonkamer is verrassend ruim en zo ingericht dat je op verschillende plekken een zithoek of eettafel kwijt kunt. De vernieuwde keuken ligt aan de voorzijde van de woning en is van diverse inbouwapparatuur voorzien, waaronder een inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging, combi-oven, vaatwasser en een wijnklimaatkast. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een praktische berging met eigen toegang (zowel van de binnen- als buitenzijde), die hierdoor ideaal is te gebruiken om uw fietsen binnen te stallen. Er bevindt zich een 2e stenen berging in de achtertuin.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping zijn er drie ruimte slaapkamers, de badkamer en een riante wasruimte. De master bedroom is ruim opgezet en heeft een fraai zicht op het groen. De badkamer is geheel betekend in zwart-wit tinten, voorzien van vloerverwarming en ingericht met een inloopdouche, een tweede hangend toilet en een wastafelmeubel met een dubbele wastafel. De wasmachine aansluiting en de cv-opstelling bevinden zich in de wasruimte, waar tevens veel extra bergruimte is.

Tweede verdieping:

De zolderverdieping is bereikbaar per vaste trap. Hier bevinden zich nog eens drie slaapkamers. Deze verdieping is voorzien van twee dakkapellen, een pantry en extra kastruimte.

Vliering:

Per vlizotrap is er toegang tot de grote bergvliering.

Buitenruimte:

De woning beschikt over een bijzonder ruime en privacy rijke achtertuin. De op het oosten gelegen tuin is aangelegd met een betegeld terras, gras, sierlijke groenbegroeiing en een voldoende zitplekjes. Er is altijd wel een plekje in de zon of schaduw te vinden. Ook de kinderen kunnen hier heerlijk hun energie kwijt.

Overige bijzonderheden:

- Gebruiksoppervlakte wonen: 202 m²
- Overige inpandige ruimte (berging): 3,9 m²
- Inhoud: 664 m³
- Perceeloppervlakte: 295 m²
- Bouwjaar: 1989
- Verwarming en warm water middels cv-ketel 2021
- Elektrische installatie met voldoende groepen en aardlekschakelaar(s)
- Isolatie: Glas- en dakisolatie
- Energielabel B en voorzien van 20 zonnepanelen

Kenmerken

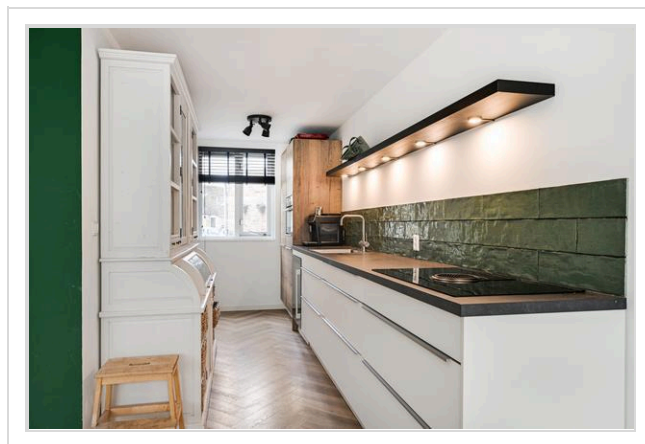
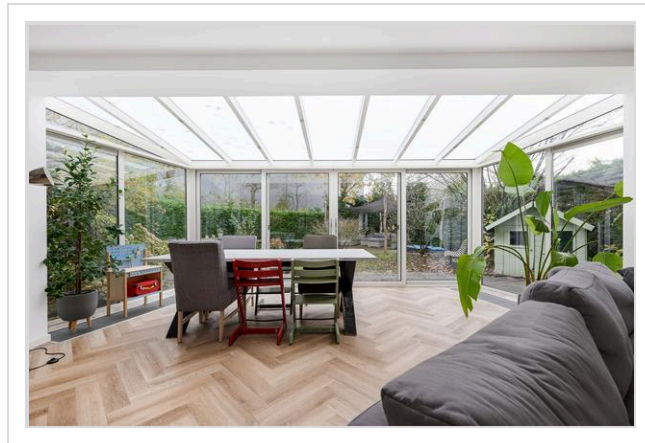
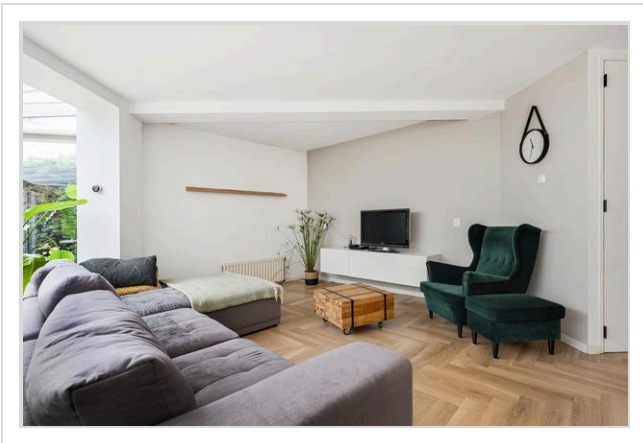
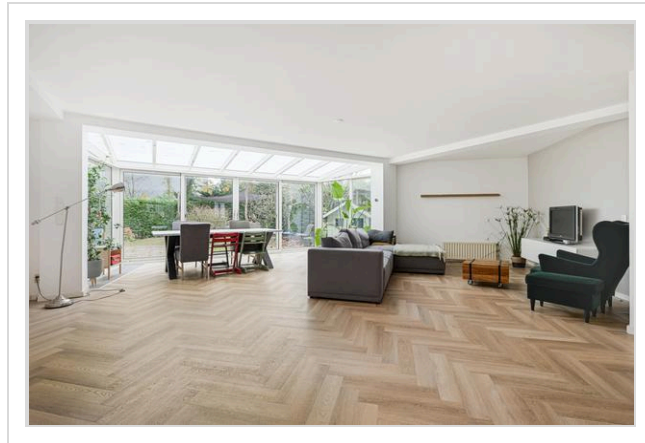
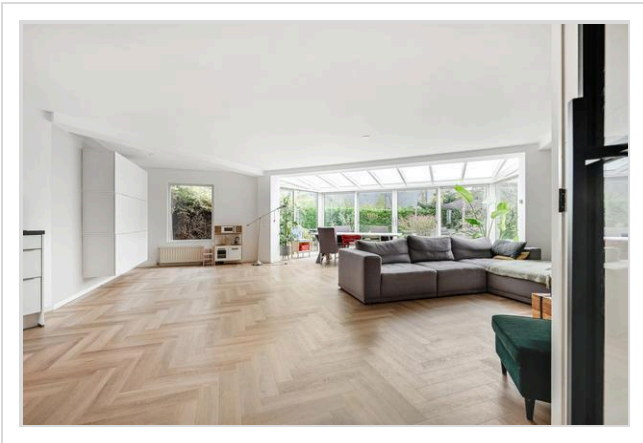
Vraagprijs	: € 695.000 k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 7 kamers waarvan 6 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 664 m ³
Perceel oppervlakte	: 295 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 202 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1989
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	: Achtertuin
Verwarming	: C.V.-Ketel 2021
Isolatie	: Dakisolatie, dubbel glas en 20 zonnepanelen (Energie label B)

Locatie

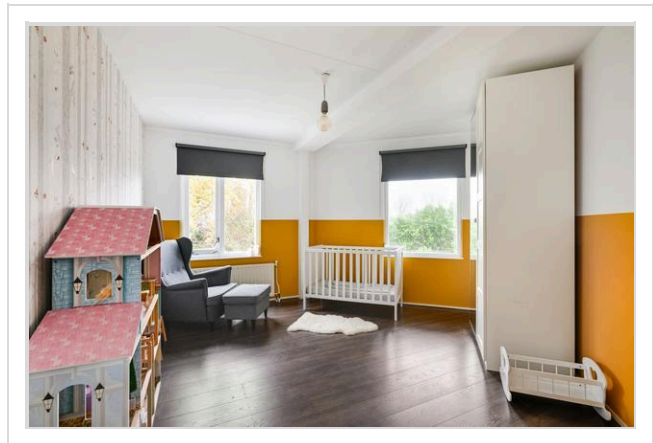
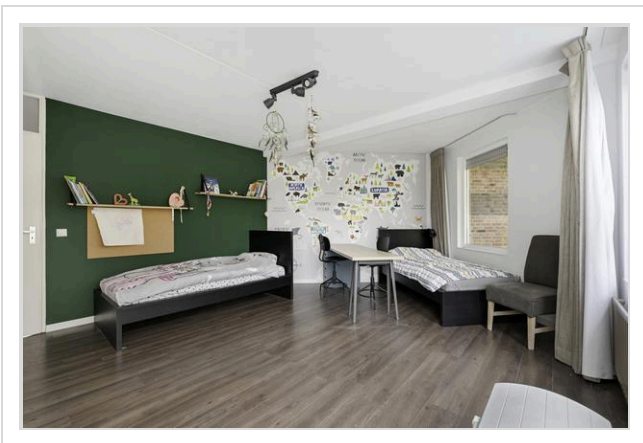
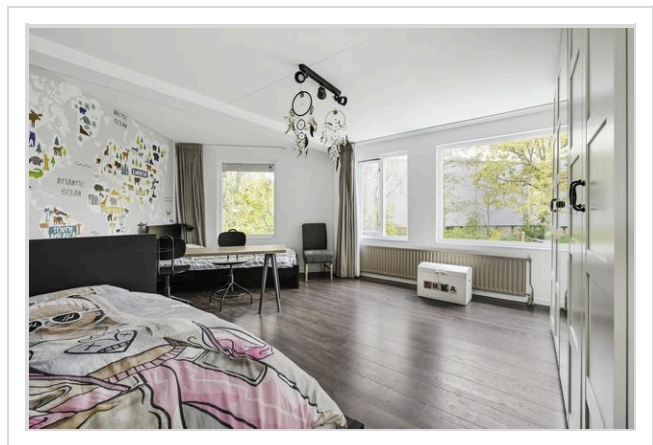
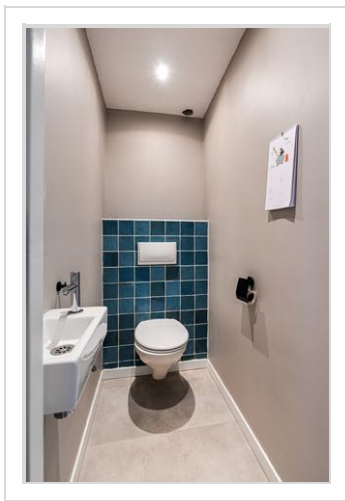
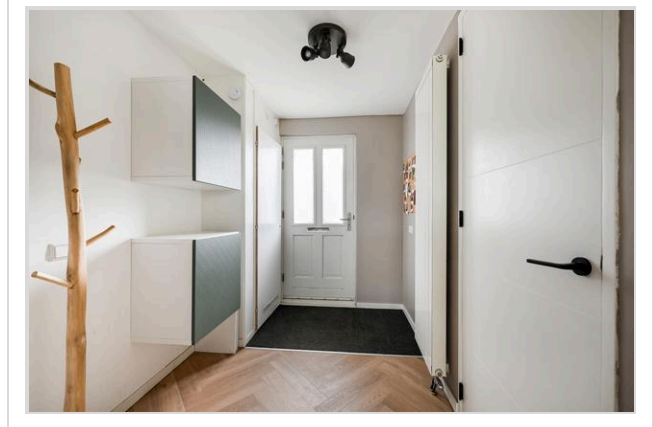
Elzenhof 40
2382 EV ZOETERWOUDE



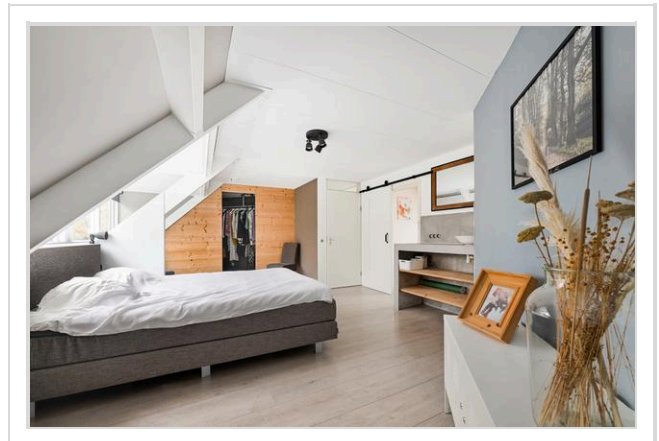
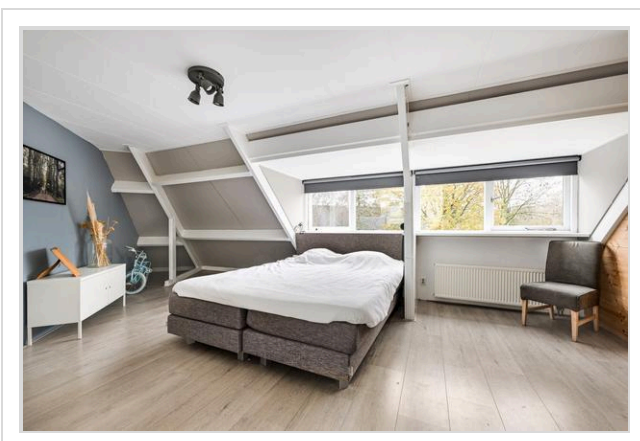
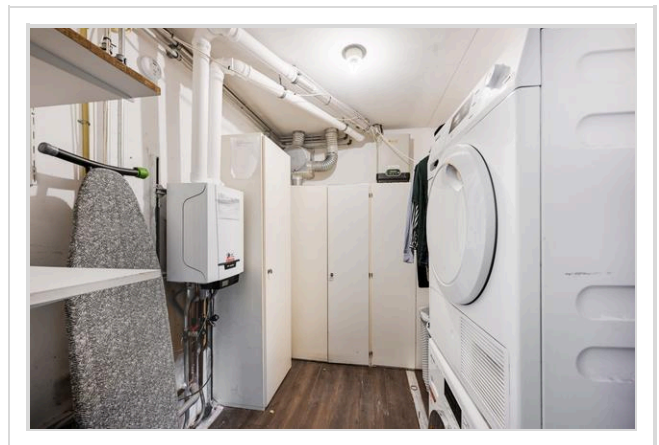
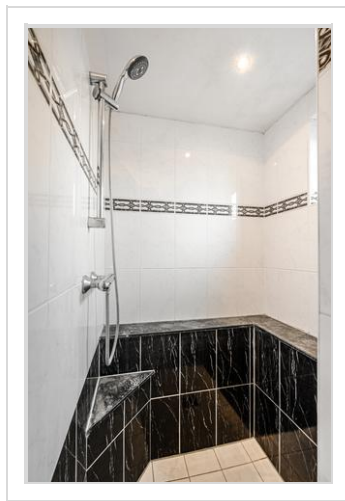
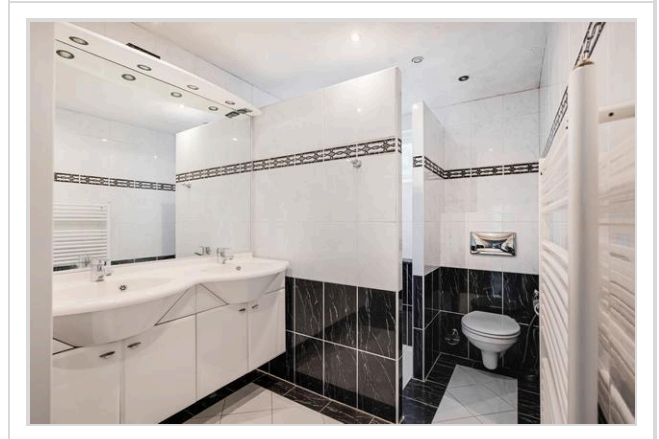
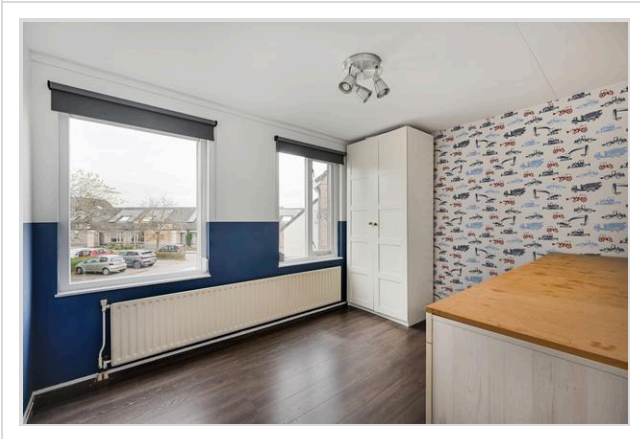
Foto's



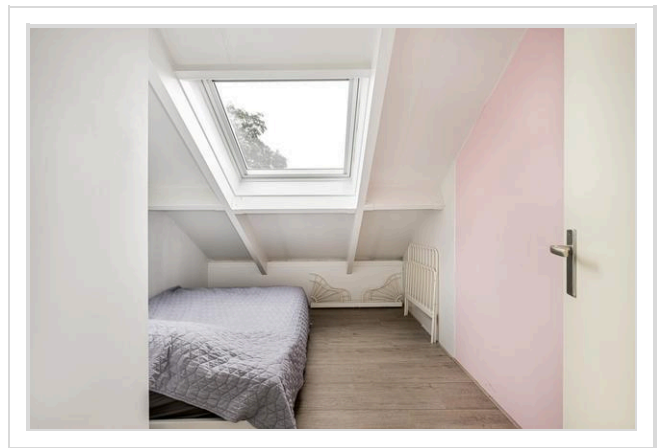
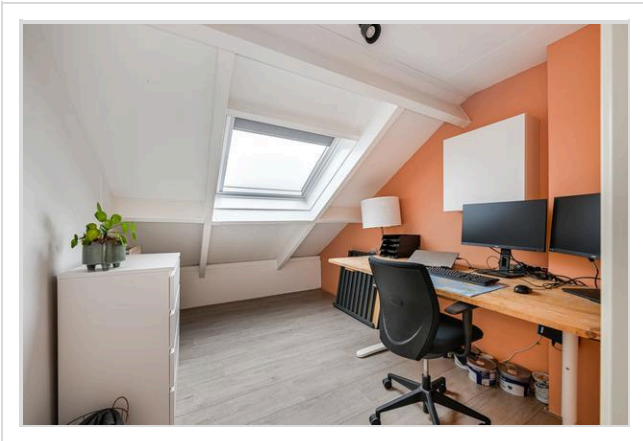
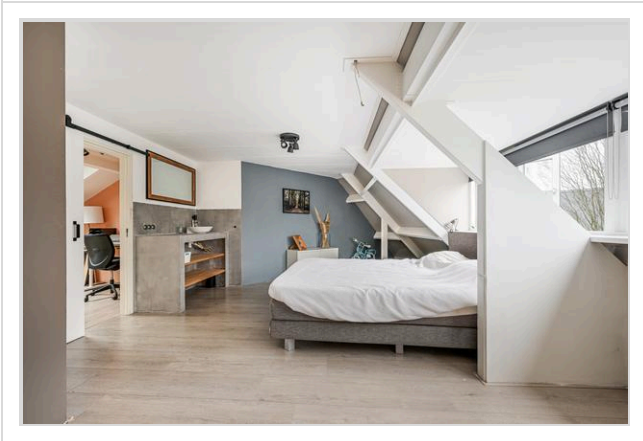
Foto's



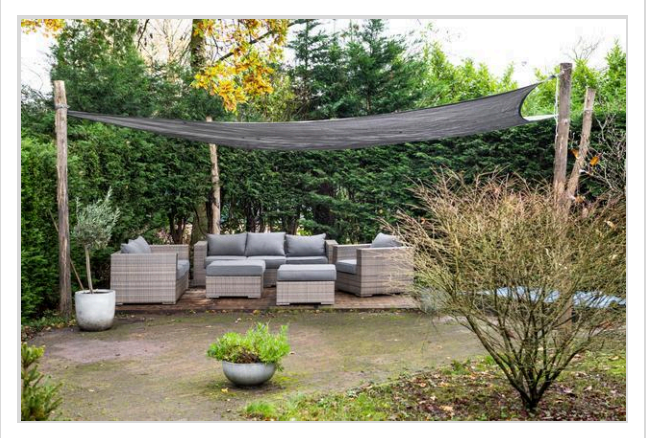
Foto's



Foto's



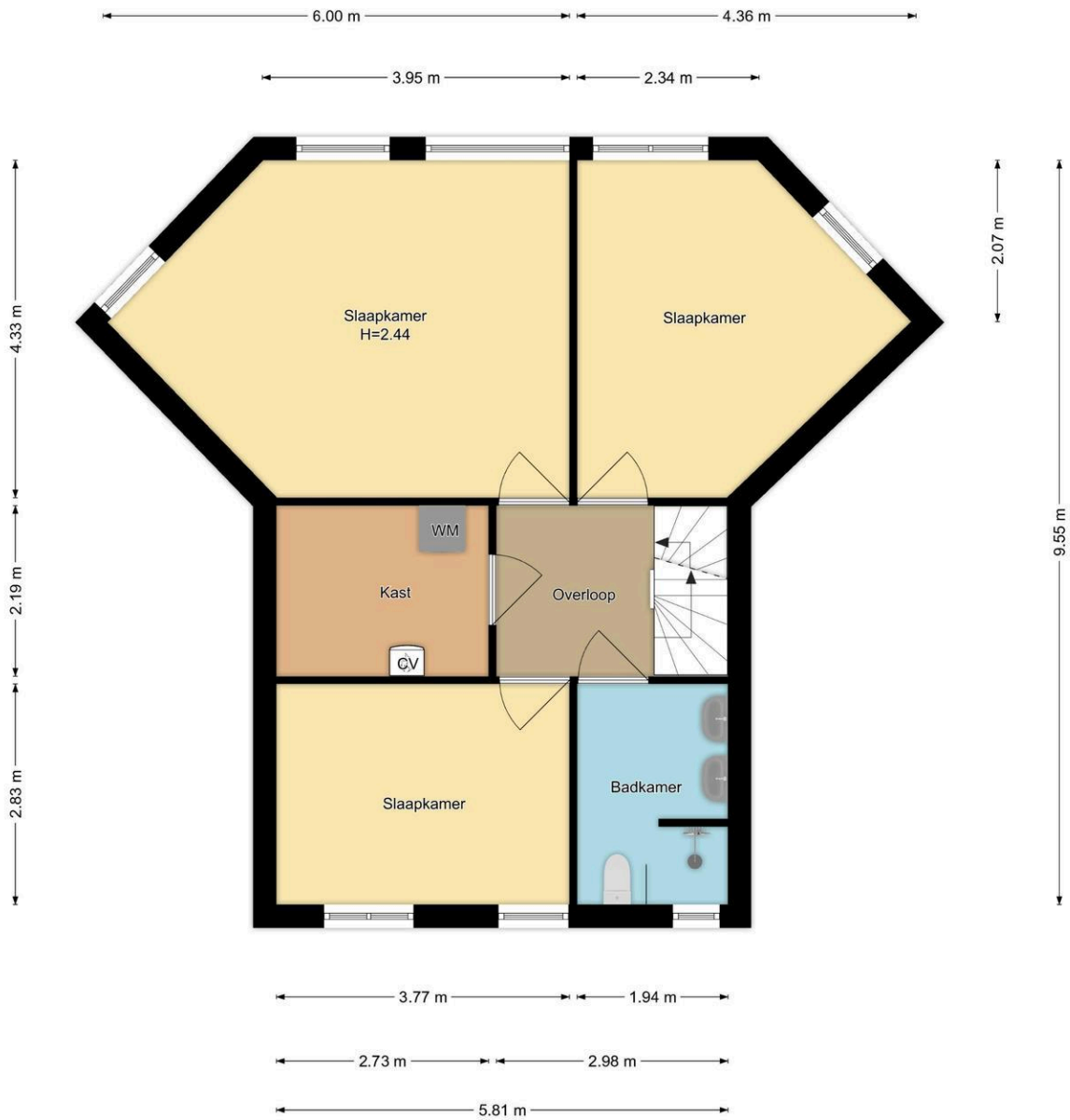
Foto's





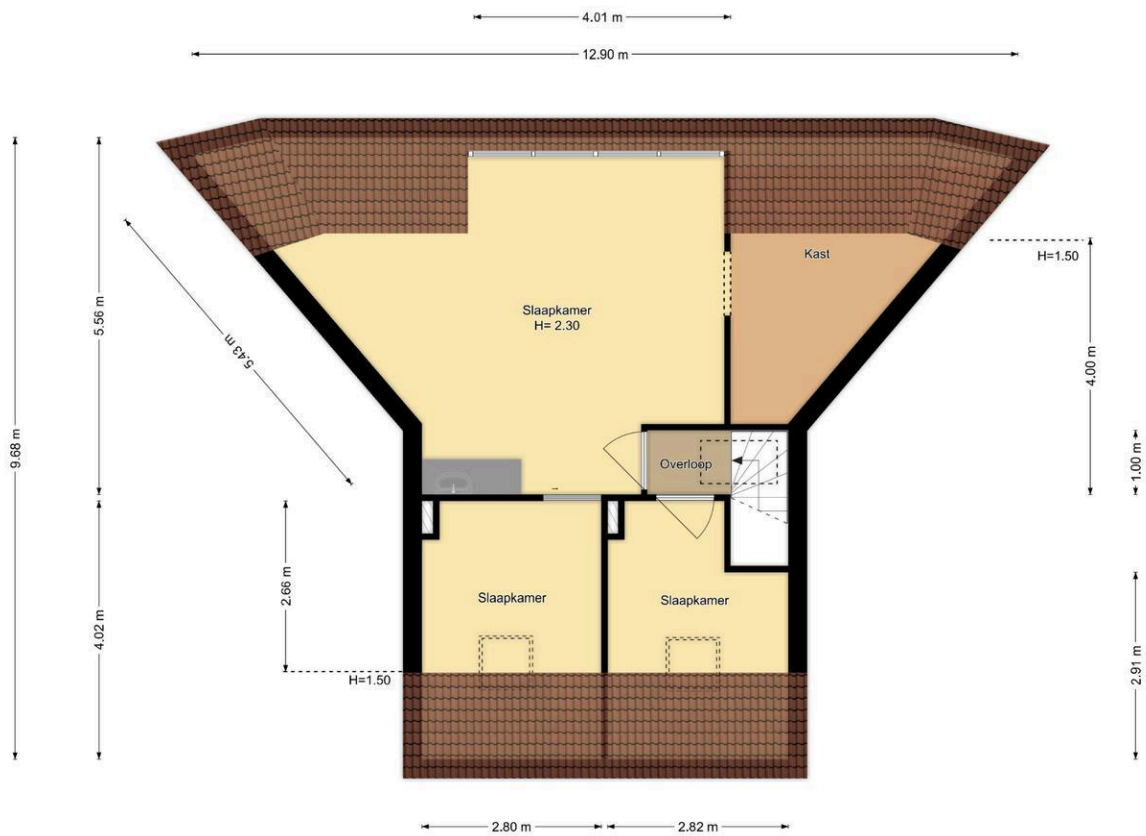
Begane Grond
Elzenhof 40, Zoeterwoude

R.M. Vastgoedpresentatie| Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

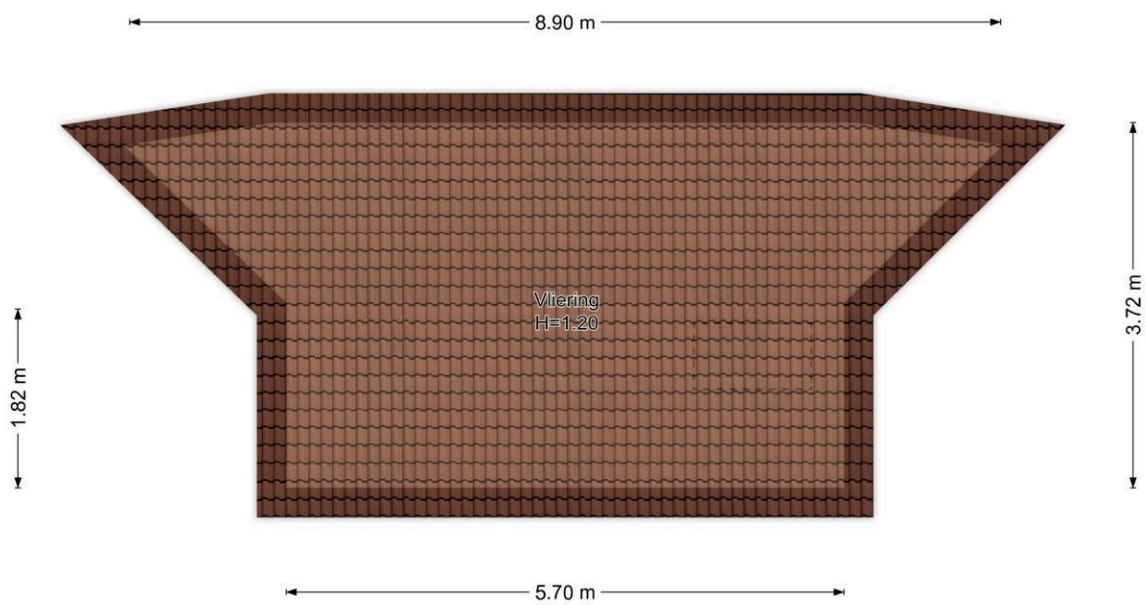


1e Verdieping
Elzenhof 40, Zoeterwoude

R.M. Vastgoedpresentatie| Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

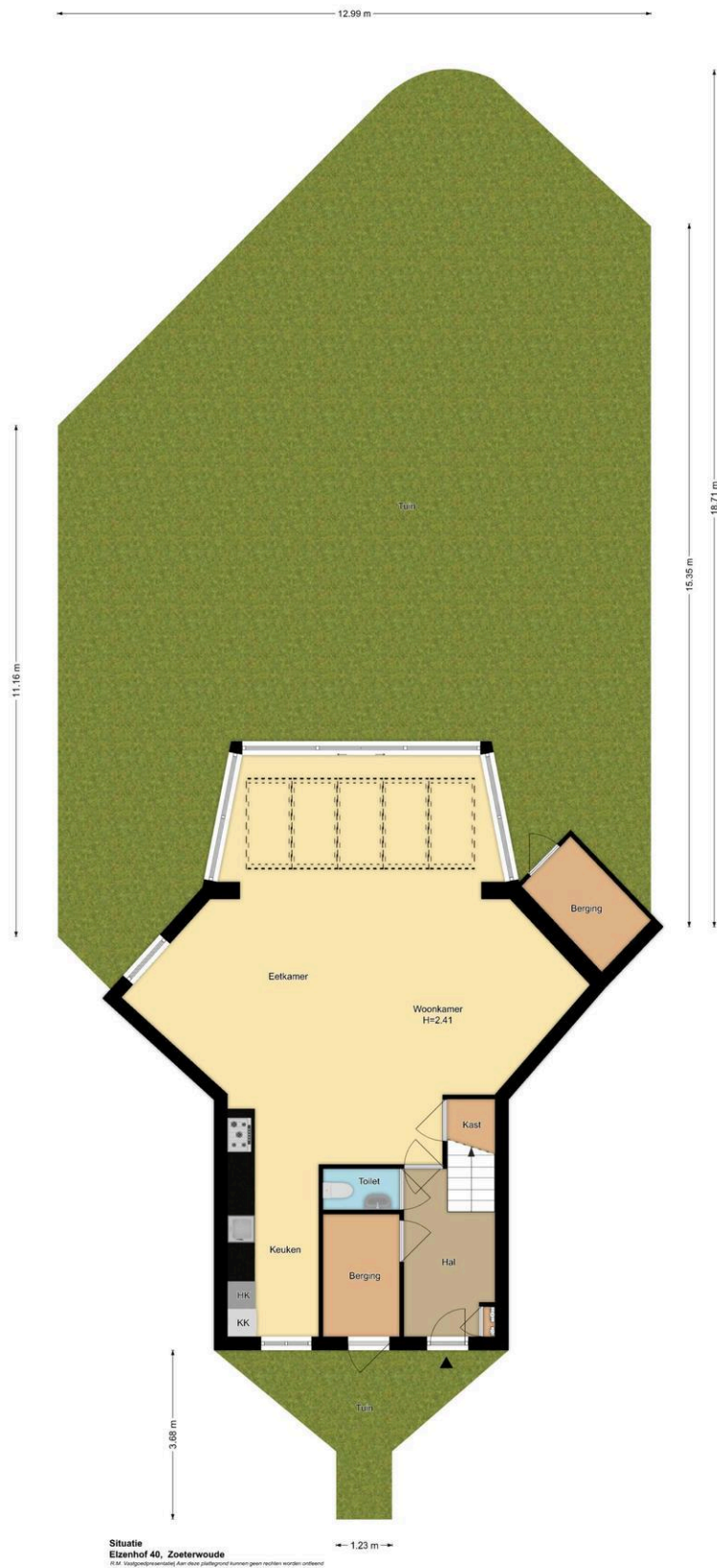


2e Verdieping
 Elzenhof 40, Zoeterwoude
 R.M. Vastgoedpresentatie Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

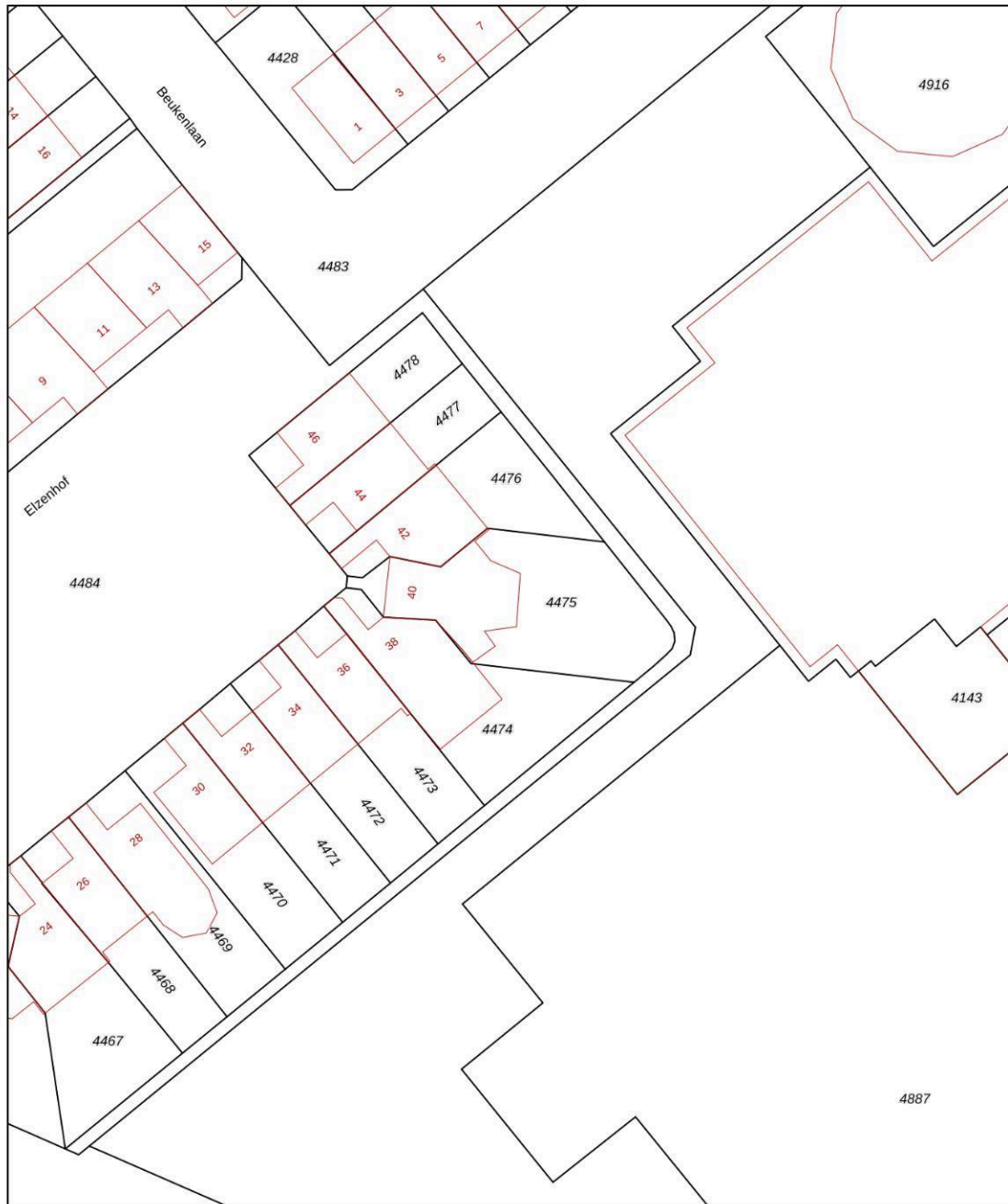



Vliering
Elzenhof 40, Zoeterwoude

R.M. Vastgoedpresentatie| Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



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



<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 20 oktober 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Zoeterwoude</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 4475</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>	
--	---	---

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 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
I : 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.