



## Abdij van Rijnsburglaan 19, Oud ade

### Vraagprijs € 425.000 k.k.

Soort woning : Woonhuis  
Woonoppervlakte: 94 m<sup>2</sup>  
Inhoud : 325 m<sup>3</sup>  
Aantal kamers : 4

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

# Omschrijving

Landelijk wonen maar toch centraal aan in de randstad met een prachtig uitzicht over het polderlandschap!

Deze leuke eengezinswoning is gebouwd in 1985 (Energie label B) en heeft een woonoppervlakte van 94 m<sup>2</sup>, drie slaapkamers, voortuin en de ca. 20 meter (!) diepe achtertuin. De woning is gelegen in het landelijke en gemoedelijke Oud Ade, in een kindvriendelijke woonomgeving met speelweide voor de deur.

Ben je starter, heb je een gezin of ben je toe aan een maatje kleiner, dan is dit het ideale huis.

Oud Ade is een gezellig, landelijk gelegen dorp binnen de gemeente Kaag & Braassem en ligt in het Groene Hart van de Randstad. Het naastgelegen dorp Rijpwetering biedt goede sportvoorzieningen, een modern sportcomplex, snackbar en het gezellige eetcafé De Vergulde Vos. De bereikbaarheid naar de grote steden is goed: er is op korte afstand een busverbinding in de richting van Leiden en Schiphol. De woning ligt op 10 minuten rijafstand van bijvoorbeeld Leiderdorp en Roelofarendsveen waar je uitgebreide winkel- en horecagelegenheden treft. De woonwijk waarin de woning is gelegen is erg kindvriendelijk. Er zijn verschillende voorzieningen voor kinderen zoals een speeltuin en een trapveldje. Daarnaast zijn er basisscholen en sportclubs in de nabijheid. In de directe omgeving is er ook voldoende parkeergelegenheid.

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Entree hal, meterkast, kast met cv-ketel opstelling, toiletruimte met hangend toilet en fonteintje, en de trapopgang naar de eerste verdieping. De woonkamer heeft een praktische indeling met voldoende ruimte voor een grote eettafel en een zithoek. Onder de trap naar de eerste verdieping is er een trapkast met voldoende opbergruimte. De L-vormige keuken (2015) ligt aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een 4-pits gaskookplaat, wandafzuigkap vaatwasser en een koel-/ vriescombinatie (ter overname). Vanuit de woonkamer is er toegang tot de heerlijk diepe en zonnige achtertuin.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken en de trapopgang naar de tweede verdieping. Op deze verdieping zijn er twee slaapkamers. De slaapkamer aan de voorzijde is thans in gebruik als kinderkamer en kijkt uit op het speeltuintje. De badkamer met douche, wastafel met meubel, handdoekradiator en 2e toilet, ligt eveneens aan de voorzijde. De ouderslaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning en is voorzien van een opmaat gemaakte kledingkast.

Tweede verdieping:

Overloop met aansluitingen voor de wasmachine en droger. Naast de grotere slaapkamer op de eerste verdieping is ook deze slaapkamer uitermate geschikt om te gebruiken als ouderslaapkamer. De slaapkamer is voorzien van twee grote dakramen en er is meer dan voldoende ruimte voor een 2-persoonsbed. Onder het schuin dakbeschot zijn er nog handige kasten voor het opbergen van spullen.

Overige bijzonderheden:

- Gebruiksoppervlakte wonen: 94 m<sup>2</sup>
- Externe bergruimte: 6 m<sup>2</sup>
- Inhoud: 325 m<sup>2</sup>
- Bouwjaar: 1985
- Elektrische installatie met voldoende groepen en aardlekschakelaar(s)
- Warm water en verwarming middels cv-ketel Remeha Avanta 2017 (eigendom)
- Energielabel B
- Overdracht kan in overleg

# Kenmerken

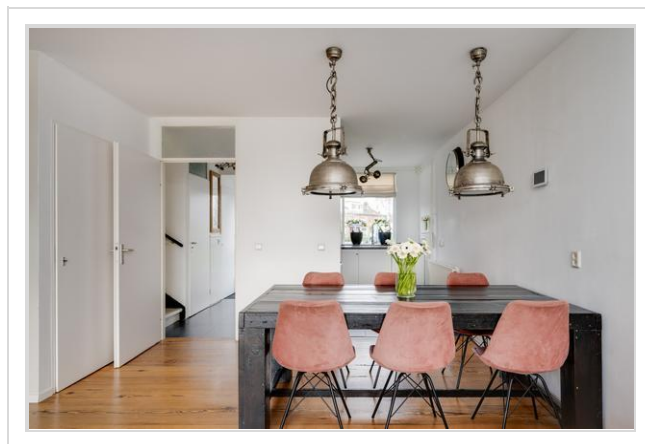
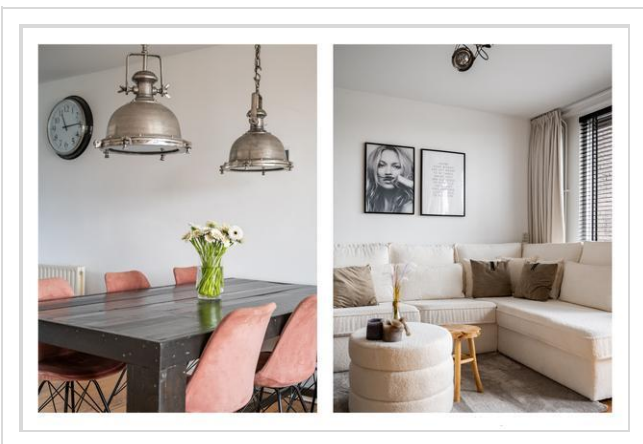
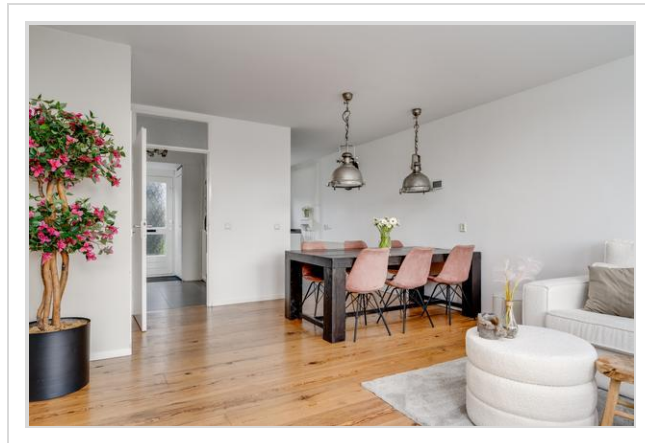
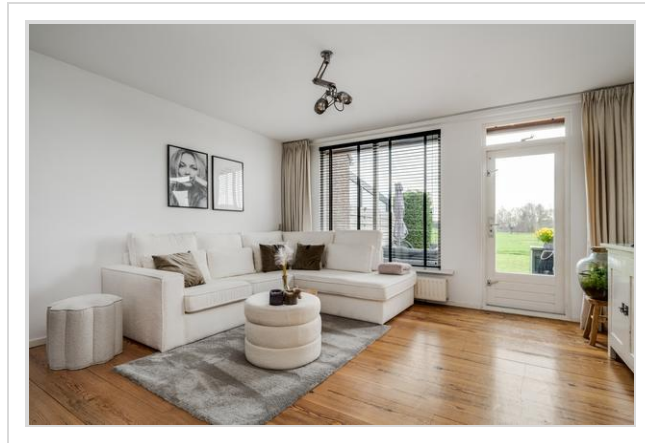
<b>Vraagprijs</b>	: € 425.000 k.k.
<b>Soort</b>	: Woonhuis
<b>Type woning</b>	: Tussenwoning
<b>Aantal kamers</b>	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	: 325 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	: 175 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	: 94 m <sup>2</sup>
<b>Soort woning</b>	: Eengezinswoning
<b>Bouwjaar</b>	: 1985
<b>Ligging</b>	: Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, beschutte ligging, open ligging, landelijk gelegen
<b>Tuin</b>	: Voor- en achtertuin
<b>Verwarming</b>	: C.V.-Ketel
<b>Isolatie</b>	: Dubbel glas

# Locatie

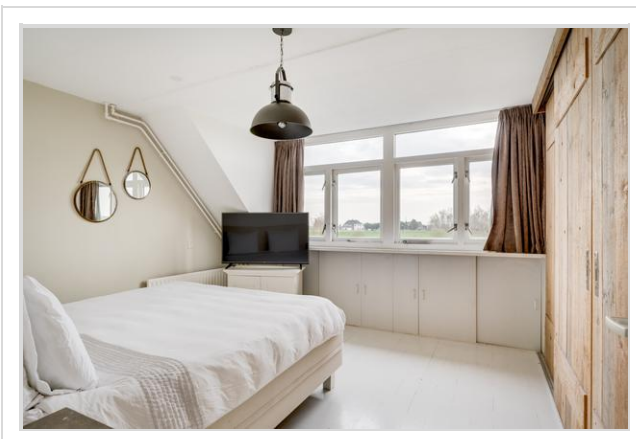
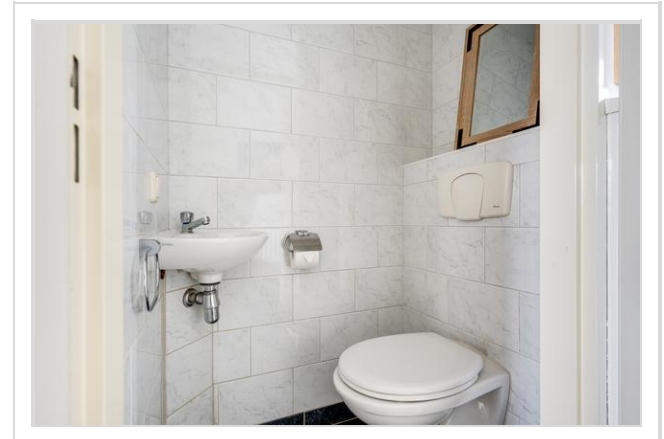
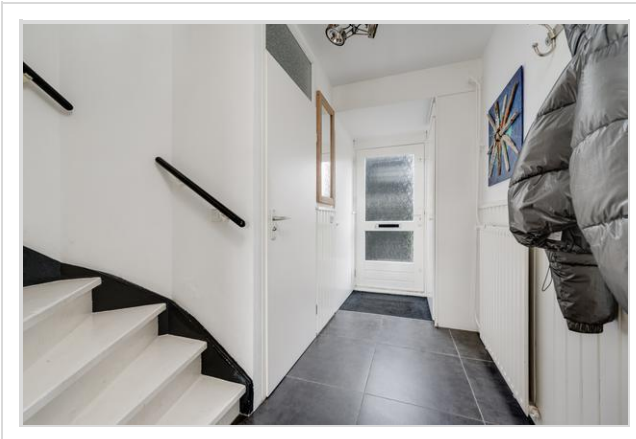
Abdij van Rijnsburglaan 19  
2374 BH OUD ADE



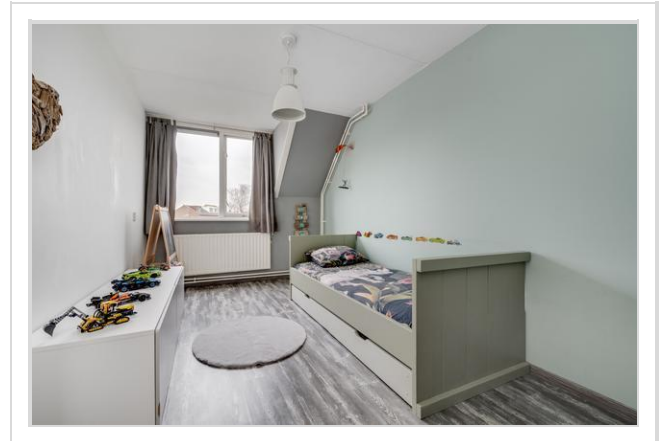
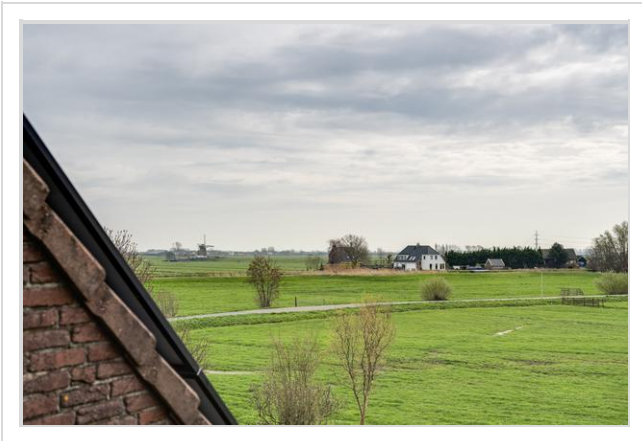
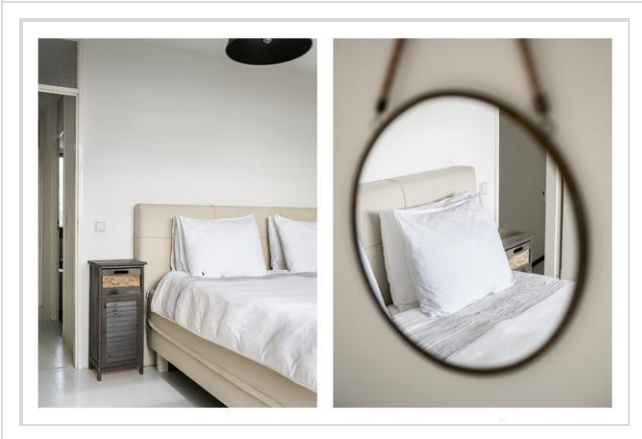
# Foto's



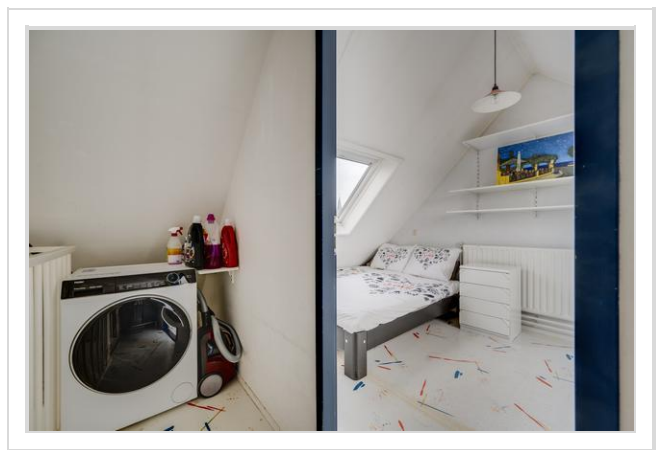
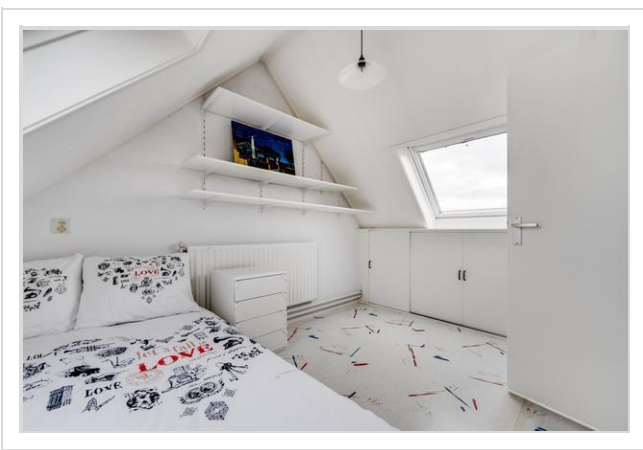
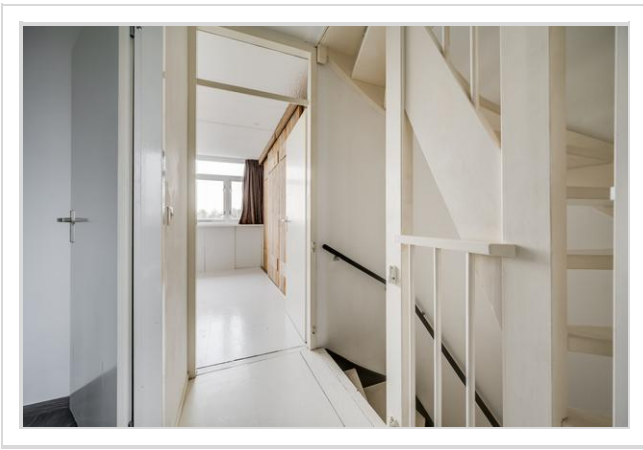
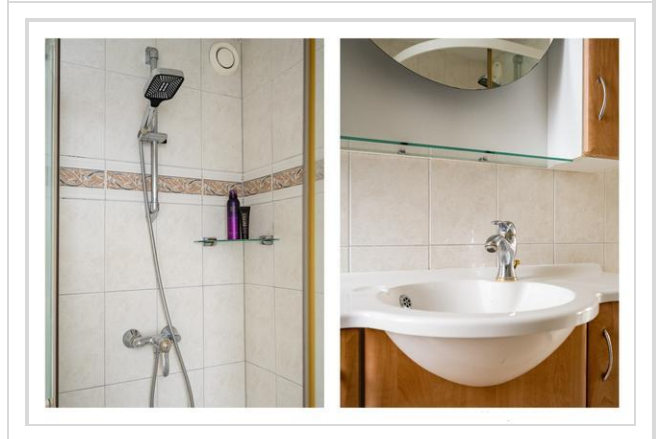
# Foto's



# Foto's

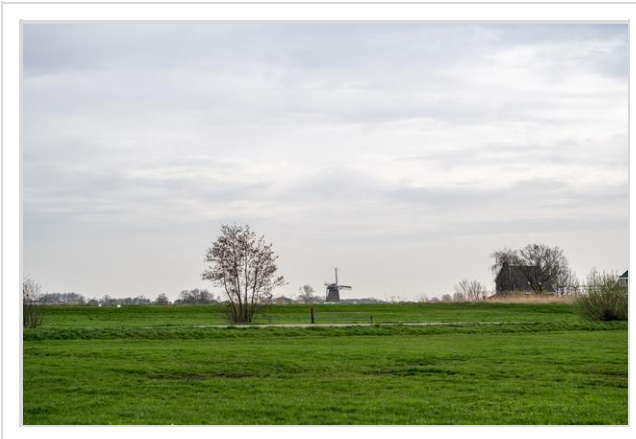


# Foto's



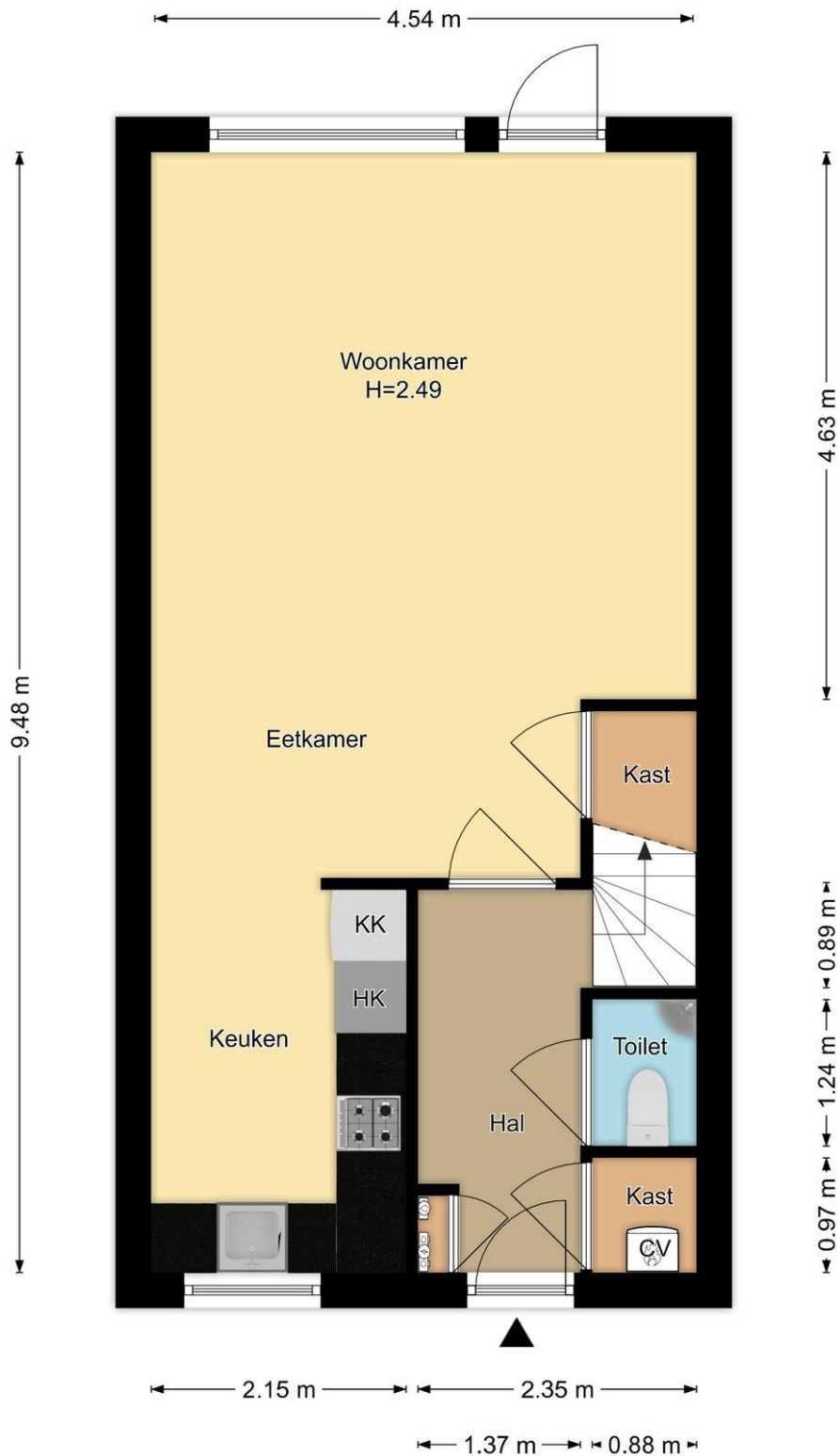


# Foto's



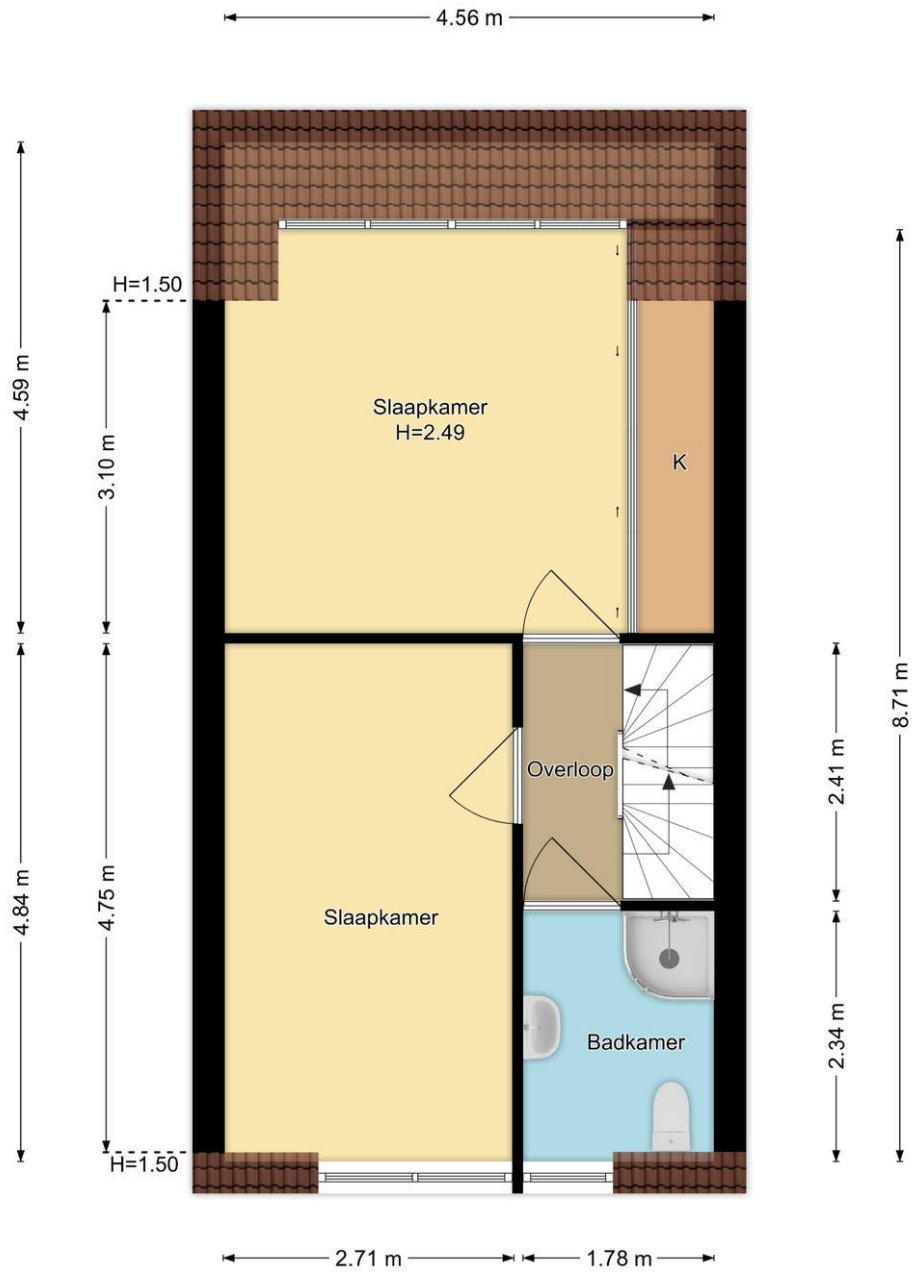
## Foto's





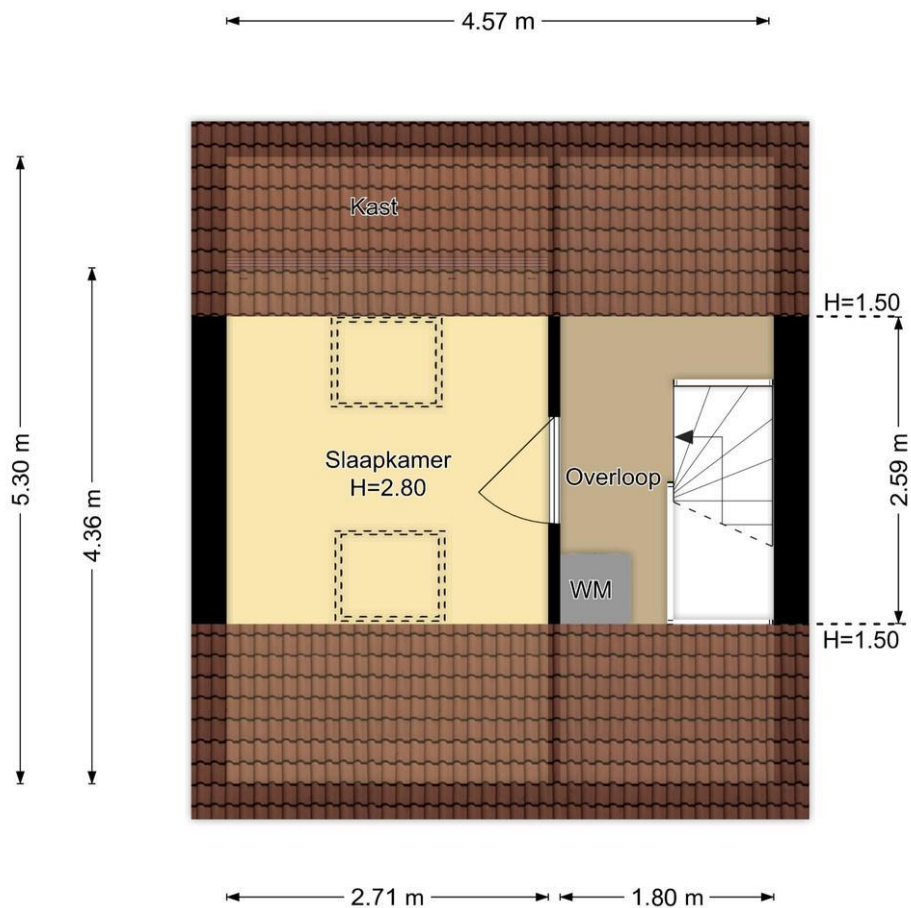
**Begane Grond**  
**Abdy Van Rijsburglaan 19, Oud Ade**

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



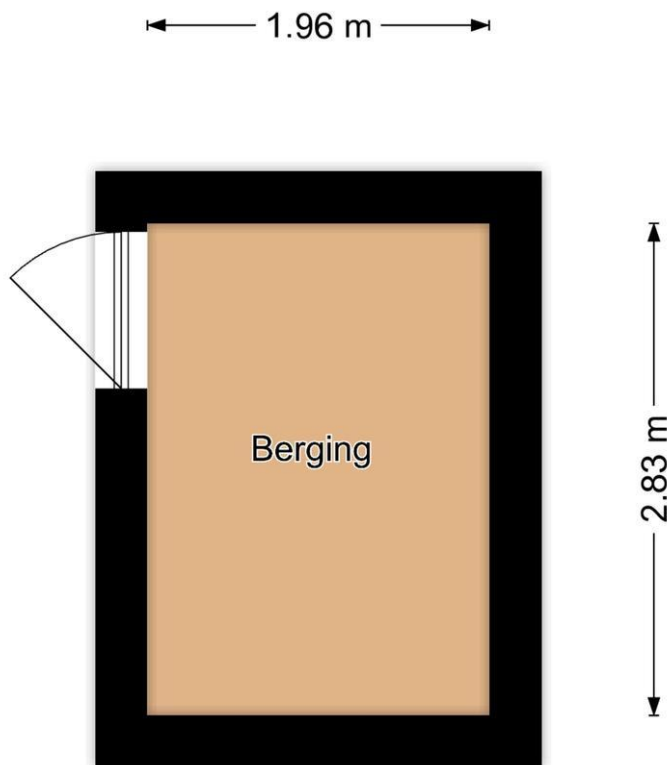
**1e Verdieping**  
**Abdij Van Rijsburglaan 19, Oud Ade**

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



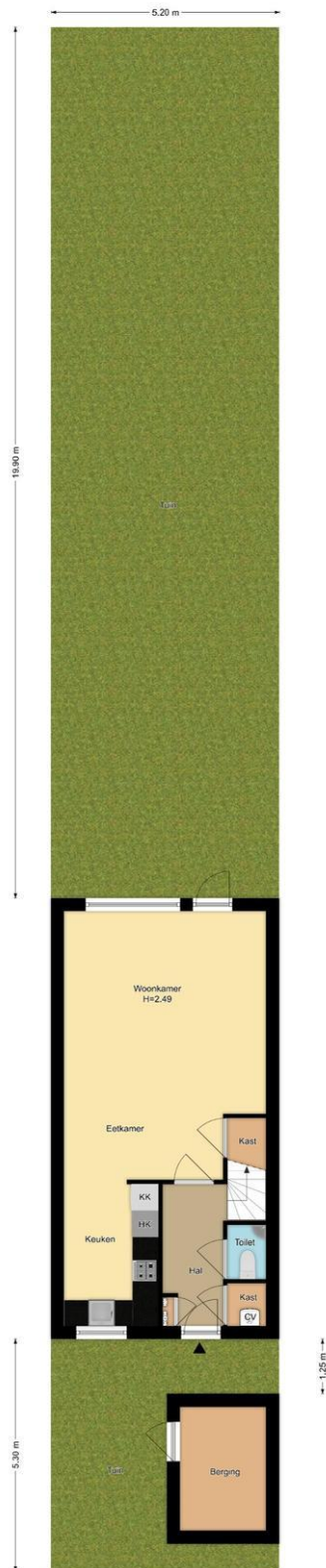
**2e Verdieping**  
**Abdij Van Rijsburglaan 19, Oud Ade**

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



**Berging**  
**Abdij Van Rijsburglaan 19, Oud Ade**

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

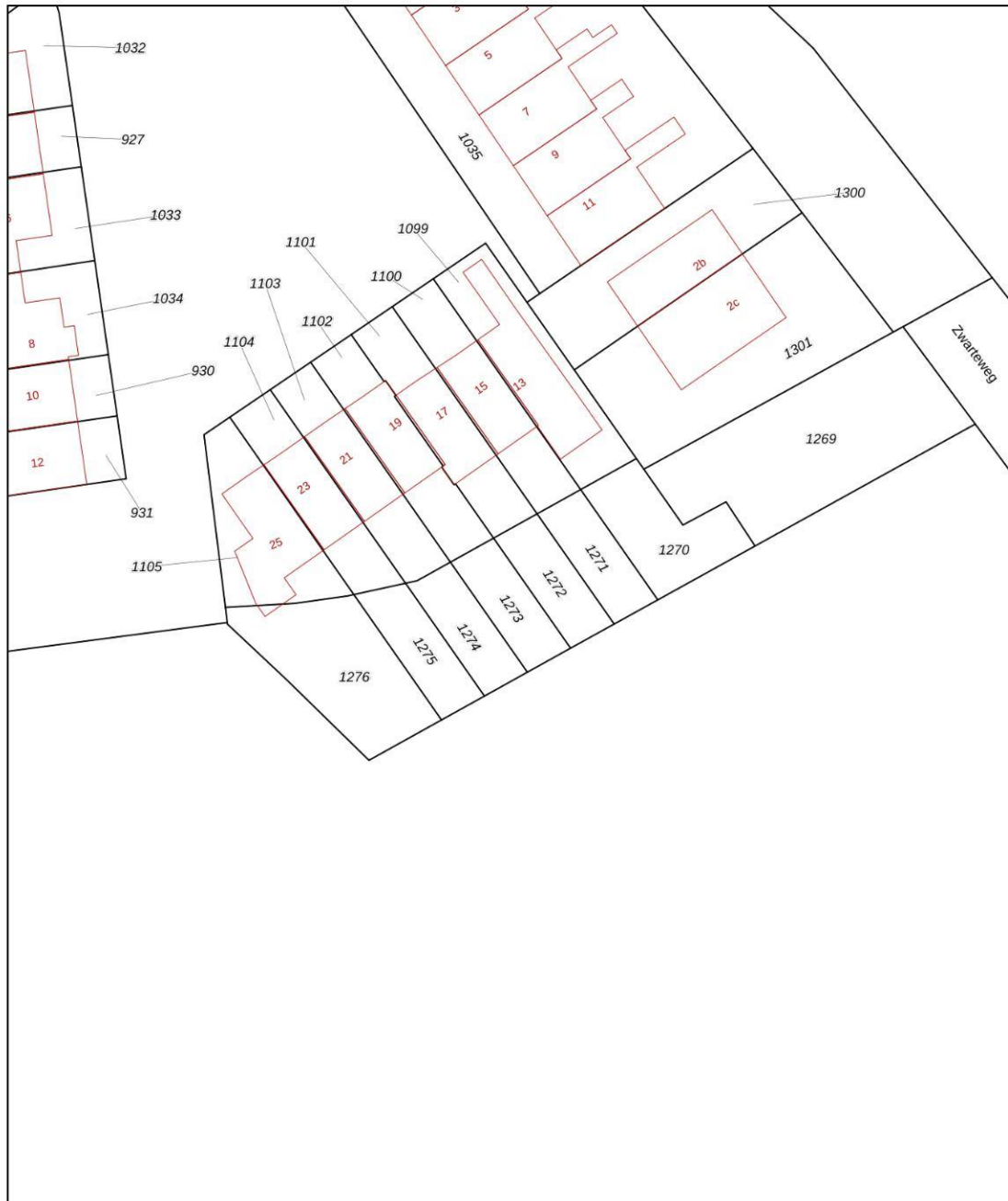


Situatie  
 Abdij Van Rijsburglaan 19, Oud Ade  
K.B. Verkoopprospectus Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Abdij



<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 13 maart 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Alkemade</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 1273</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](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.