



Vissersweg 14, Hoogmade

Vraagprijs € 2.250.000 k.k.

Soort woning : Woonhuis
Woonoppervlakte: 364 m²
Inhoud : 1.469 m³
Aantal kamers : 8

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

Omschrijving

Deze charmante villa met riet gedekte kap ligt aan open vaarwater en de woning verkeert in uitzonderlijk goede staat van onderhoud en heeft een zeer hoogwaardige afwerking. De woning is zo te betrekken.

De villa is in het jaar 2013 onder architectuur gebouwd en is door de huidige eigenaren recent nog verbouwd en geheel naar deze tijd aangepast. Hierbij is ieder detail uitgedacht en is er geen enkele concessie gedaan wat betreft luxe en comfort. De plaatsing van de villa op het schiereiland is zo uitgevoerd dat het water en de zon de hoofdrol spelen. Aan drie zijden is water te vinden. Er is bovendien een 35 meter lange aanlegsteiger vanwaar u direct via de Kromme Does en de Wijde Aa het Braassemmeer opvaart.

Het riante woonoppervlak begint direct bij binnenkomst in de imposante hal met hoog plafond. Hier vormt de trappartij en de aansluitende vide op de eerste etage een fraai geheel. De hal biedt toegang tot alle ruimtes op de begane grond en uiteraard ontbreekt een maatwerkgarderobe en een ruim toilet met fonteintje niet. Vanuit de hal is door de dubbele deuren de prachtige lichte living bereikbaar waar de ruim opgezette zithoek uitzicht heeft op het water. In een maatwerkkast in de woonkamer is een splinternieuwe inbouwhaard. De grote, toegankelijke ruimte biedt eveneens plaats aan een aparte televisie- of speelhoek en een grote eettafel. De vele ramen en maar liefst vijf openslaande deuren geven aan alle zijden een prachtig uitzicht op de omliggende tuin. De openkeuken van Siematic met kookeiland is voorzien van alle denkbare Mieleapparatuur. Zo is er beschikking over een inductiekookplaat, een bakoven, stoomoven, combimagnetron, ingebouwde koffiemachine, drie warmhoudlades, vaatwasser en twee grote koelkasten. Middels de Quooker kraan kan er direct kokend water getapt worden. De praktische bijkeuken grenst aan de keuken en is voorzien van een tweede keukenblok met spoelbak en kraan. Hier is tevens de aansluiting voor de wasmachine en droger die op de juiste hoogte kunnen staan. Via de bijkeuken is de ruime garage met dubbele garagedeur bereikbaar. Er is tevens voldoende bergruimte, een kraan met uitstortgootsteen en een toegangsdeur naar de tuin. Aan de andere zijde van de hal is een representatieve kantoorruimte gecreëerd. De begane grond is voorzien van nieuwe visgraat pvc vloer. De vloer is van hoge kwaliteit en is doorgelegd over de gehele begane grond (met uitzondering van de garage en kantoor) en overal voorzien van vloerverwarming.

De eerste verdieping is voorzien van drie aangename slaapkamers. De ruime slaapkamer aan de voorzijde heeft uitzicht op de voorgelegen oprit door een charmant halffrondraam met shutters. Deze kamer beschikt over diverse maatwerkinbouwkasten.. De tweede slaapkamer ligt aan de zijkant van het huis en heeft een goed formaat. Tussen de twee kamers in ligt een badkamer met inloopdouche, een dubbele wastafel, radiator en sfeervolle inbouwverlichting. Op de overloop is een apart toilet (Alessi) met fonteintje gesitueerd. De masterbedroom aan de achterzijde van deze villa is er een weids uitzicht. Deze slaapkamer heeft een smaakvolle badkamer ensuite die voorzien is van een inloopdouche, vrijstaand bad, toilet en bidet en een modern maatwerk wastafelmeubel met prachtige verlichting. De elegante combinatie van materialen is subtiel en rijk. Aan de overzijde van de badkamer bevindt zich de luxe walk-in-closet met een volledig op maat gemaakt interieur. Tevens is er een maatwerkkast tegenover het bed, waaruit indien gewenst de tv omhoog kan schuiven. Er is tevens een ruime bergverlating. De gehele etage is voorzien van vloerverwarming onder een massief Eikenvloer, inbouwverlichting en draai-kiepramen. Alle binnendeuren en het hang- en sluitwerk zijn naar ontwerp van Piet Boon. Door het gehele huis is duidelijk te zien dat alles

met veel aandacht is uitgekozen en tot in de puntjes verzorgd is.

Vanuit de centrale hal op de begane grond is de ondergelegen kelder bereikbaar. Via een kleine hal die toegang geeft tot de verschillende ruimtes is de ontspanningsruimte te bereiken. Hier is een luxe bar gebouwd en staat er een groot biljart. Naast deze ruimte ligt de werkelijk unieke thuisbioscoop. 7 zeer luxe en grote bioscoopstoelen, zorgen voor een unieke beleving op het grote B & O scherm en bijbehorende speakers. Het overtreft echt alle verwachtingen, zowel qua beleving, beeld en geluid. De derde ruimte in deze kerker is een ruime speelplek, wat natuurlijk ook als fitnessruimte of wijnkelder ingericht kan worden. Aan alle de vier zijden van deze schitterende villa bevindt zich een, grotendeels, groenblijvende tuin die met behulp van een tuinarchitect is vormgegeven en aangelegd. De volwassen tuin heeft een prachtig uitzicht en ligt optimaal ten opzichte van het aangrenzende water. De verschillende terrassen bieden op ieder moment van de dag een plek in de zon of schaduw. Door de fraai aangelegde beplanting is er veel privacy en beschutting waardoor er altijd een heerlijke zitplek te vinden is. Er is een speciaal afwateringssysteem aangelegd in de gehele tuin. Het elektrische hek geeft toegang tot de ruime oprit en de dubbele garage van de villa. Op de oprit kunnen gemakkelijk zes auto's geparkeerd worden. Het huis beschikt over een veelomvattend alarmsysteem met beveiligingscamera's.

Hoogmade is een dorp in de Nederlandse gemeente Kaag en Braassem, provincie Zuid-Holland, met ongeveer 1700 inwoners. Het dorp ligt ten oosten van Leiden en ten noordwesten van Alphen aan den Rijn, aan het riviertje de Does. Ten oosten van Hoogmade ligt de Wijde Aa. De rustige, verkeersluwe Vissersweg kenmerkt zich door het water en de gemoedelijke sfeer. Op loopafstand ligt een restaurant en zijn er diverse winkels voor dagelijkse behoeften. In de nabije omgeving liggen verschillende jachthavens, wandel- en fietsgebieden, een basisschool en diverse sport- en recreatiemogelijkheden. De belangrijke uitvalsweg A4 richting Amsterdam of Rotterdam en de N11 richting Utrecht ligt op enkele minuten afstand evenals de gezellige historische stad Leiden.

Zoals u kunt zien gaat het hier om een zeer ruime, uitstekend onderhouden gezinsvilla met een prachtige, zonnige tuin aan het water in een gewilde en rustige omgeving.

- o Vrijstaande villa met rieten kap omgeven door water
- o Zeer hoog afwerkingsniveau
- o Schilderwerk binnen en buitenzijde recent uitgevoerd
- o Luxe en sfeervolle woning
- o Eigen aanlegsteiger van 35 meter
- o Veel woonruimte
- o Kenmerkende architectuur
- o 4 slaapkamers
- o 2 badkamers
- o Kantoorruimte
- o Parkeergelegenheid voor 6 auto's
- o Garage met dubbele toegangsdeuren
- o beveiligingssysteem met alarm en camera
- o Grote kelderruimte
- o Met veel liefde en aandacht ontworpen en ingericht

Kenmerken

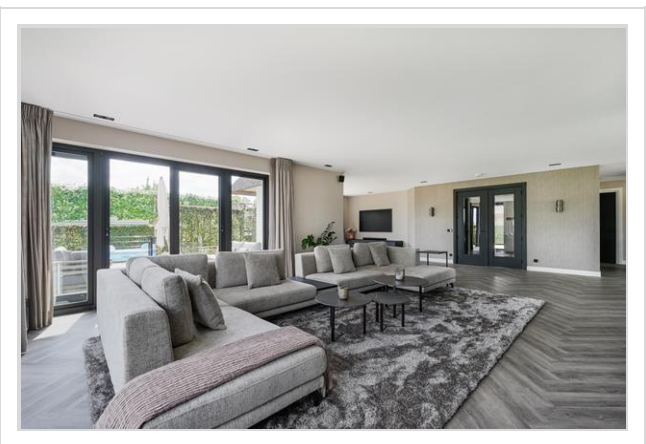
Vraagprijs	: € 2.250.000 k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 8 kamers waarvan 7 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 1.469 m ³
Perceel oppervlakte	: 1.146 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 364 m ²
Soort woning	: Villa
Bouwjaar	: 2013
Ligging	: Aan water, aan rustige weg, vrij uitzicht, aan vaarwater
Tuin	: Tuin rondom
Garage	: Inpandig 32 m ² (578 bij 560 cm)
Verwarming	: C.V.-Ketel, Open haard, Vloerverwarming geheel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd

Locatie

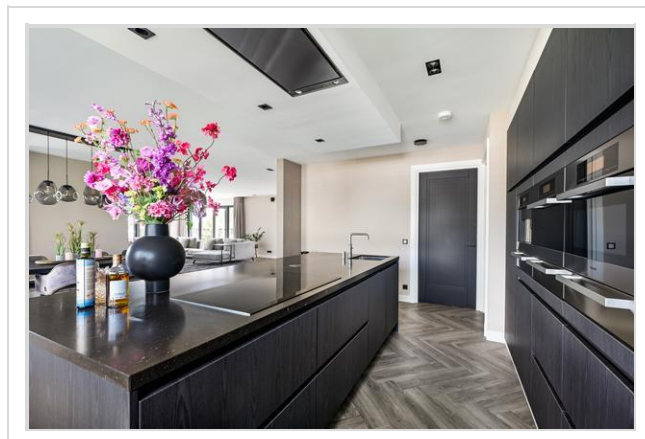
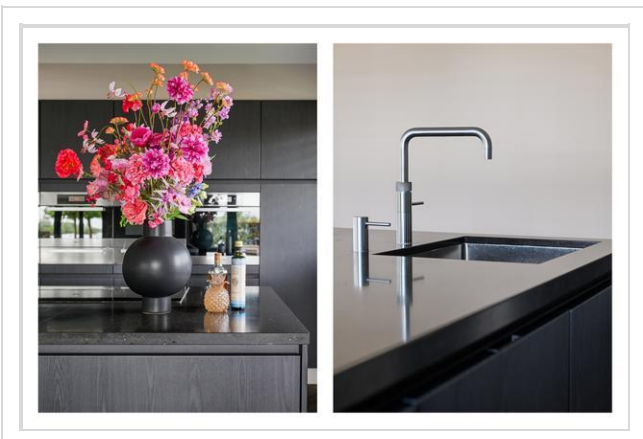
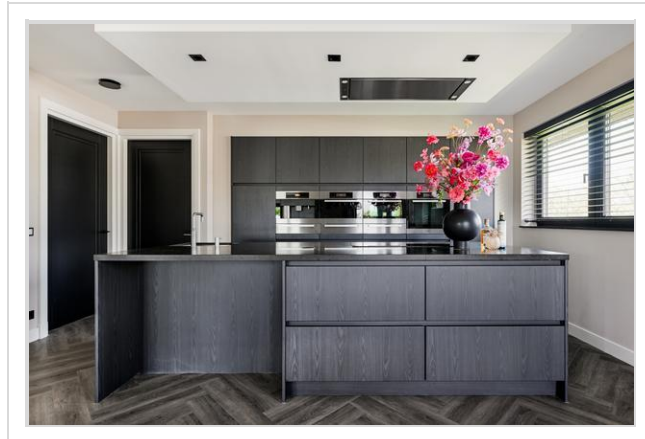
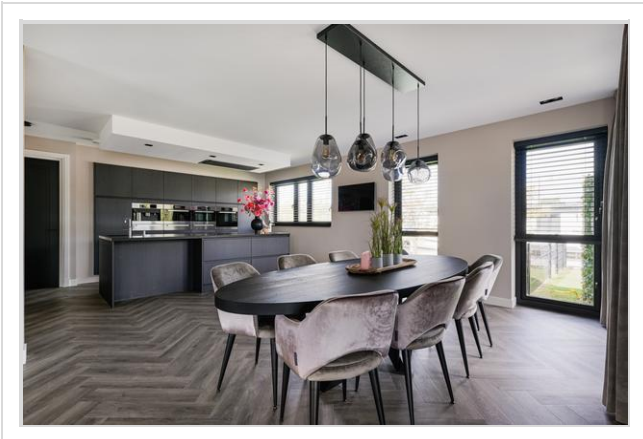
Vissersweg 14
2355 AL HOOGMADDE



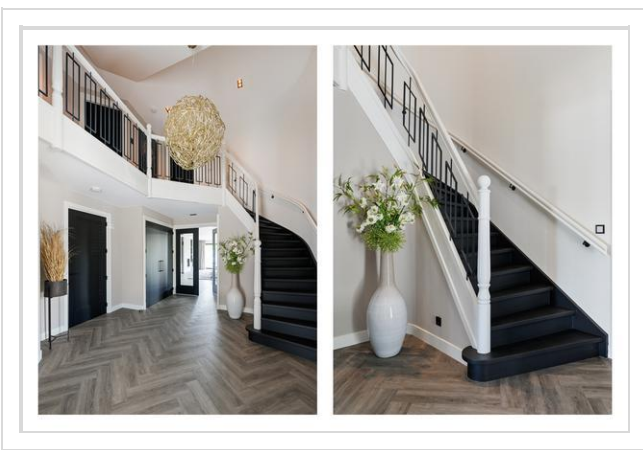
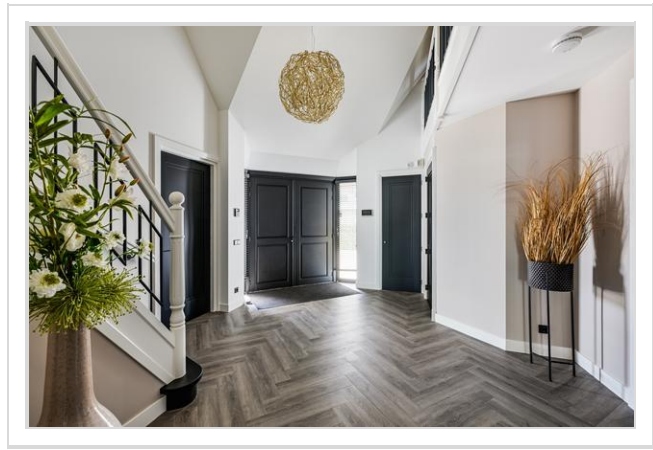
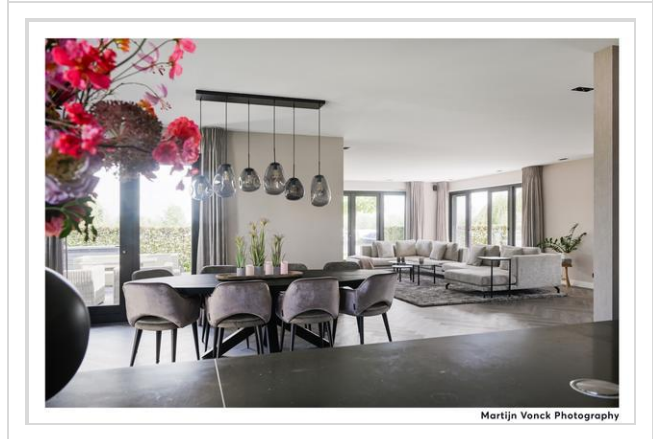
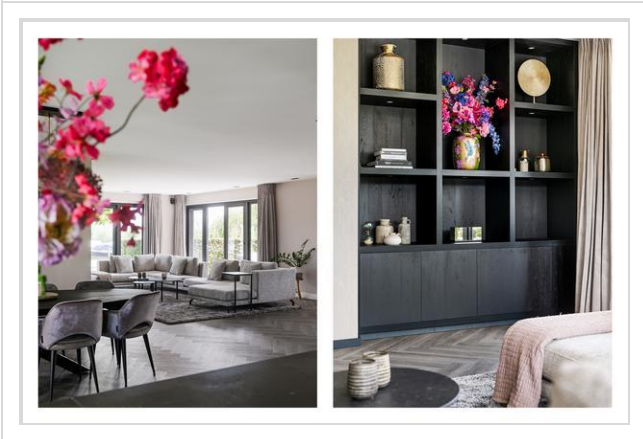
Foto's



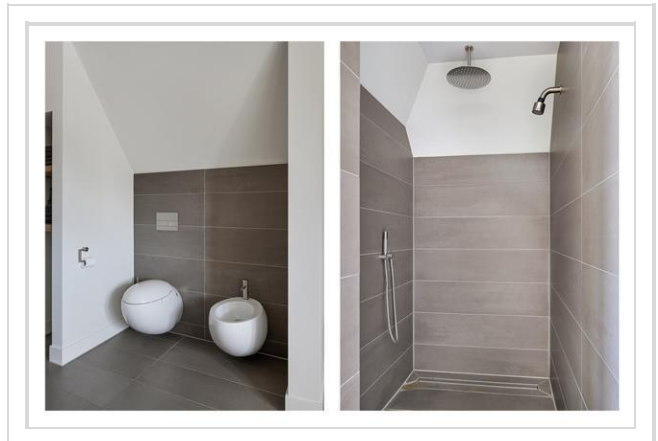
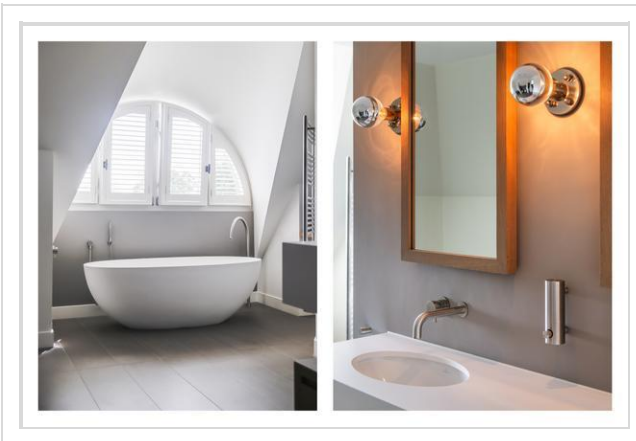
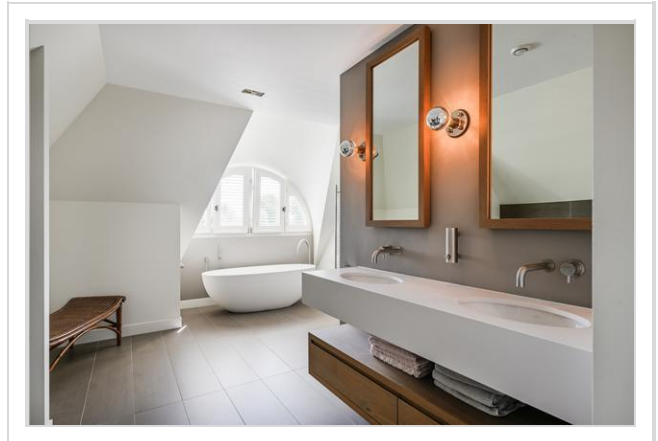
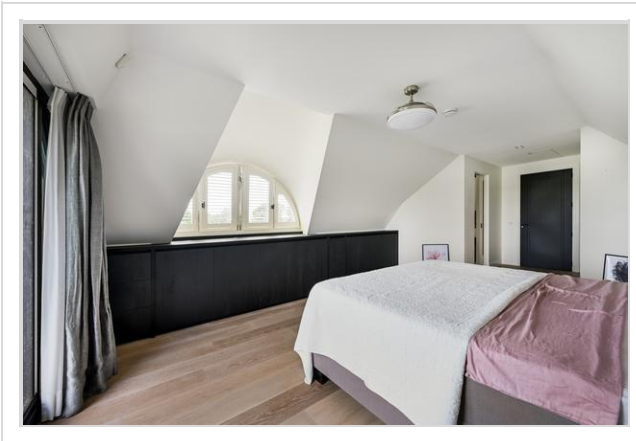
Foto's



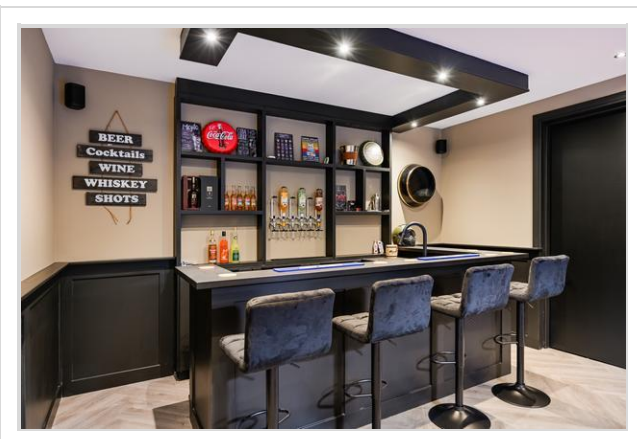
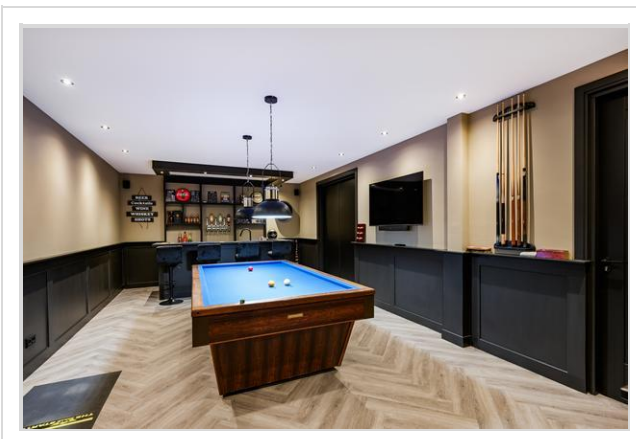
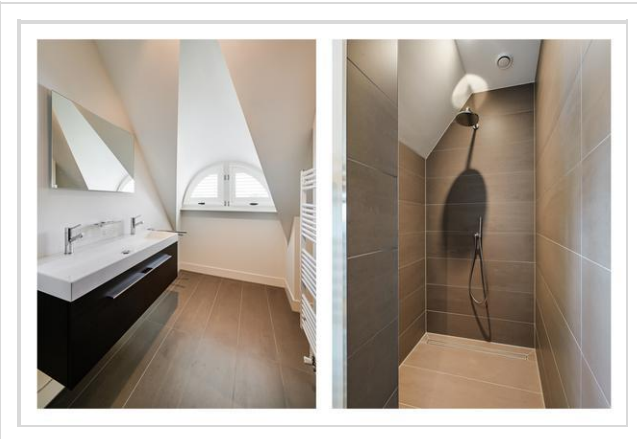
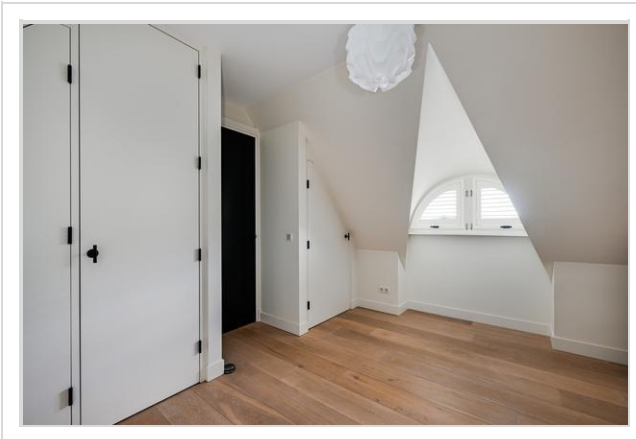
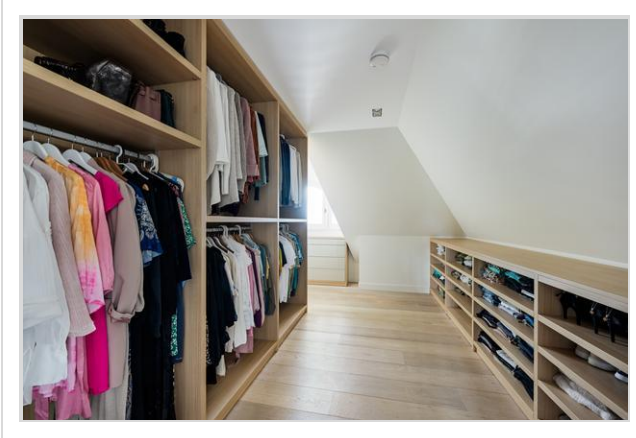
Foto's



Foto's



Foto's




Foto's

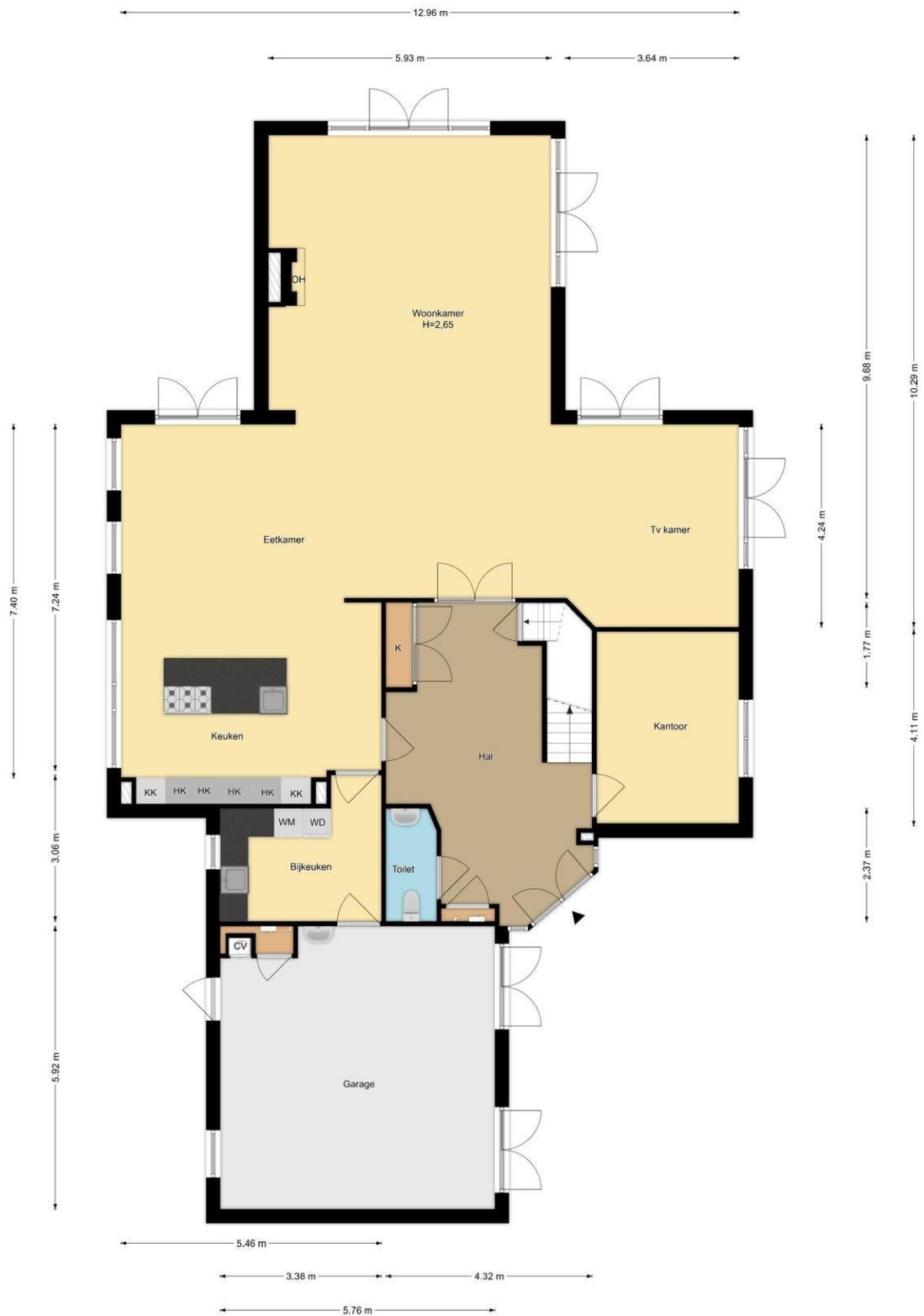


Foto's



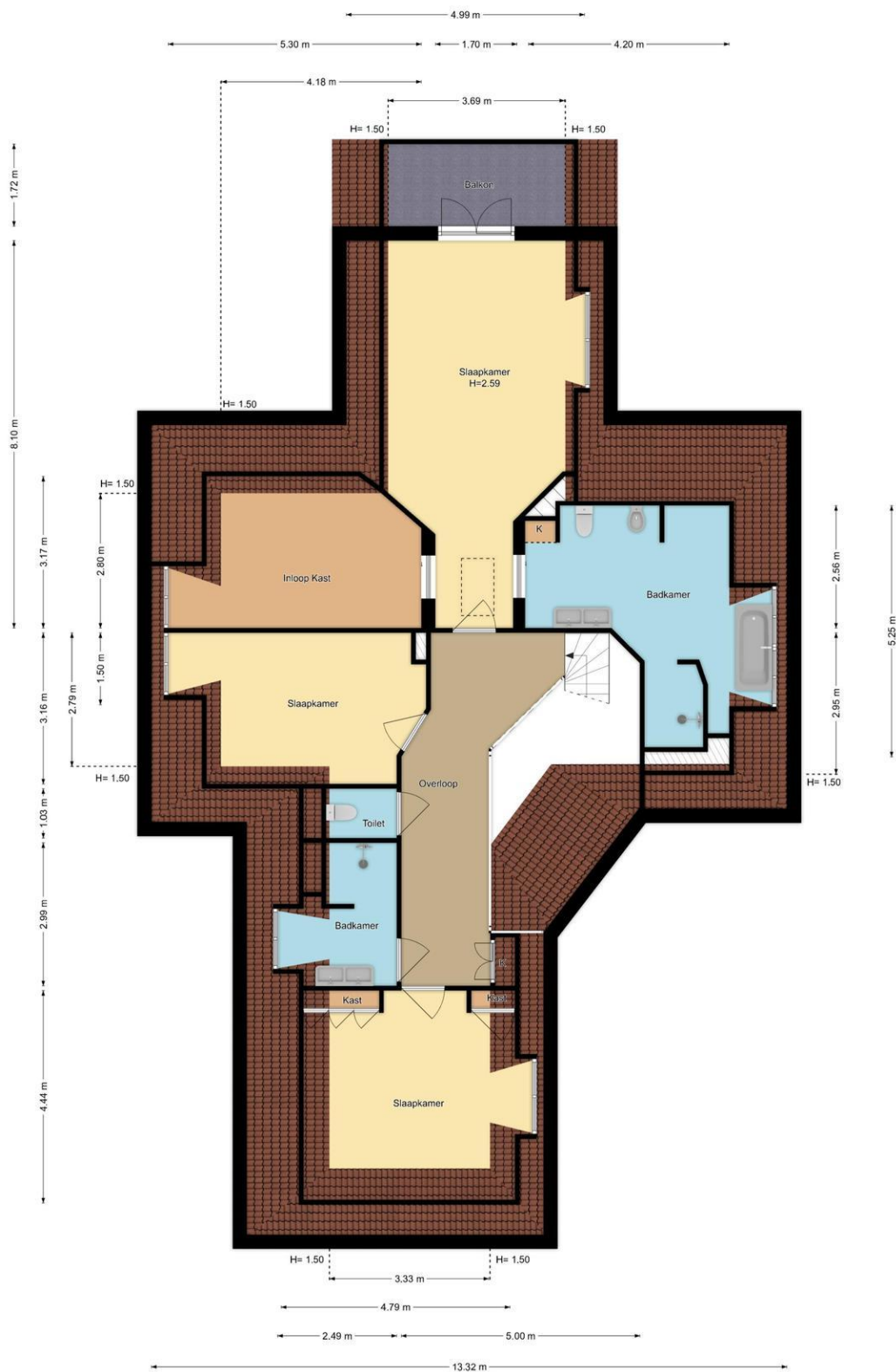


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 december 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Woubrugge</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 1908</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>	
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

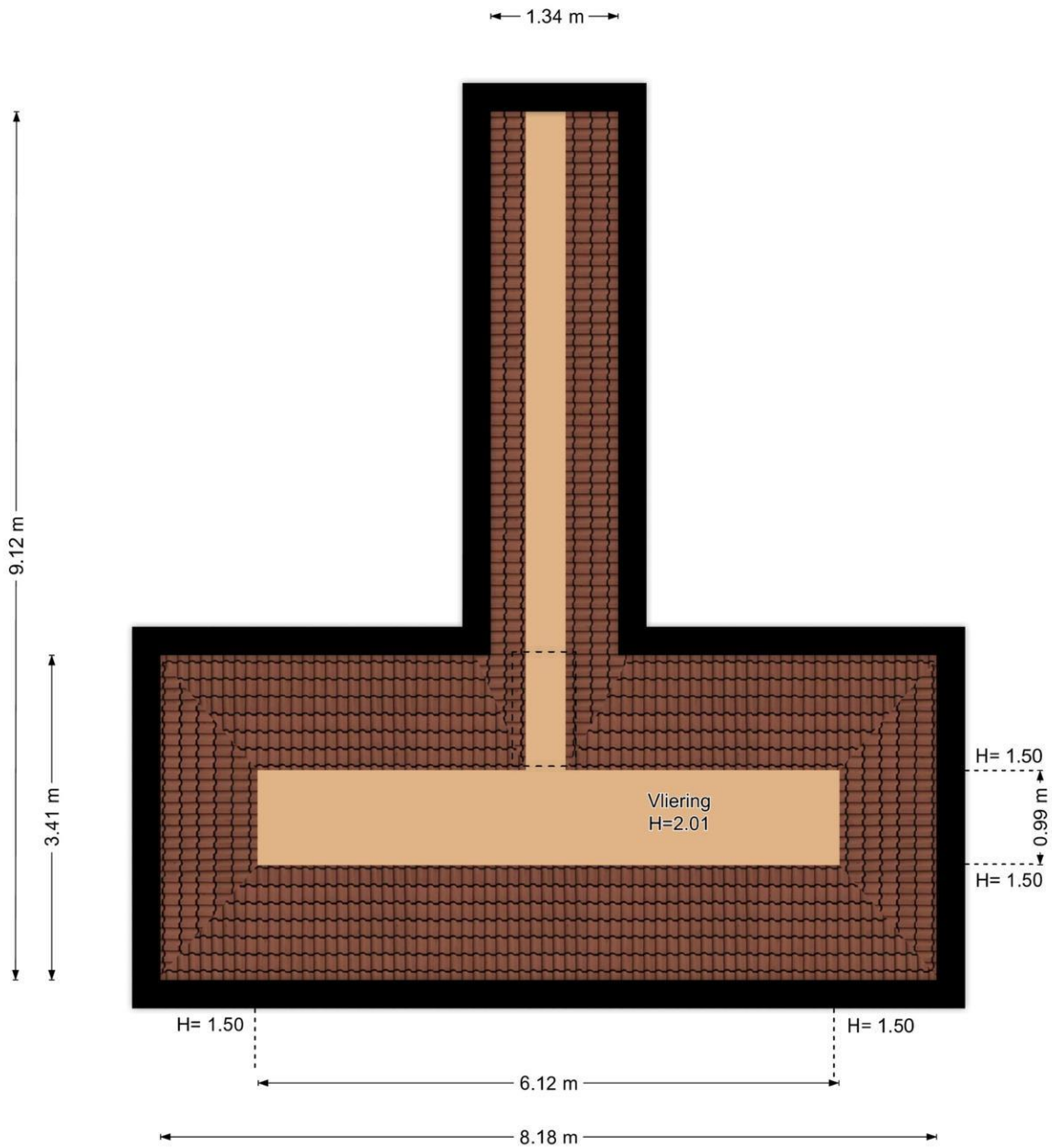


Begane Grond
 Visserweg 14, Hoogmade
 R.M. Vastgoedpresentatie Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

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



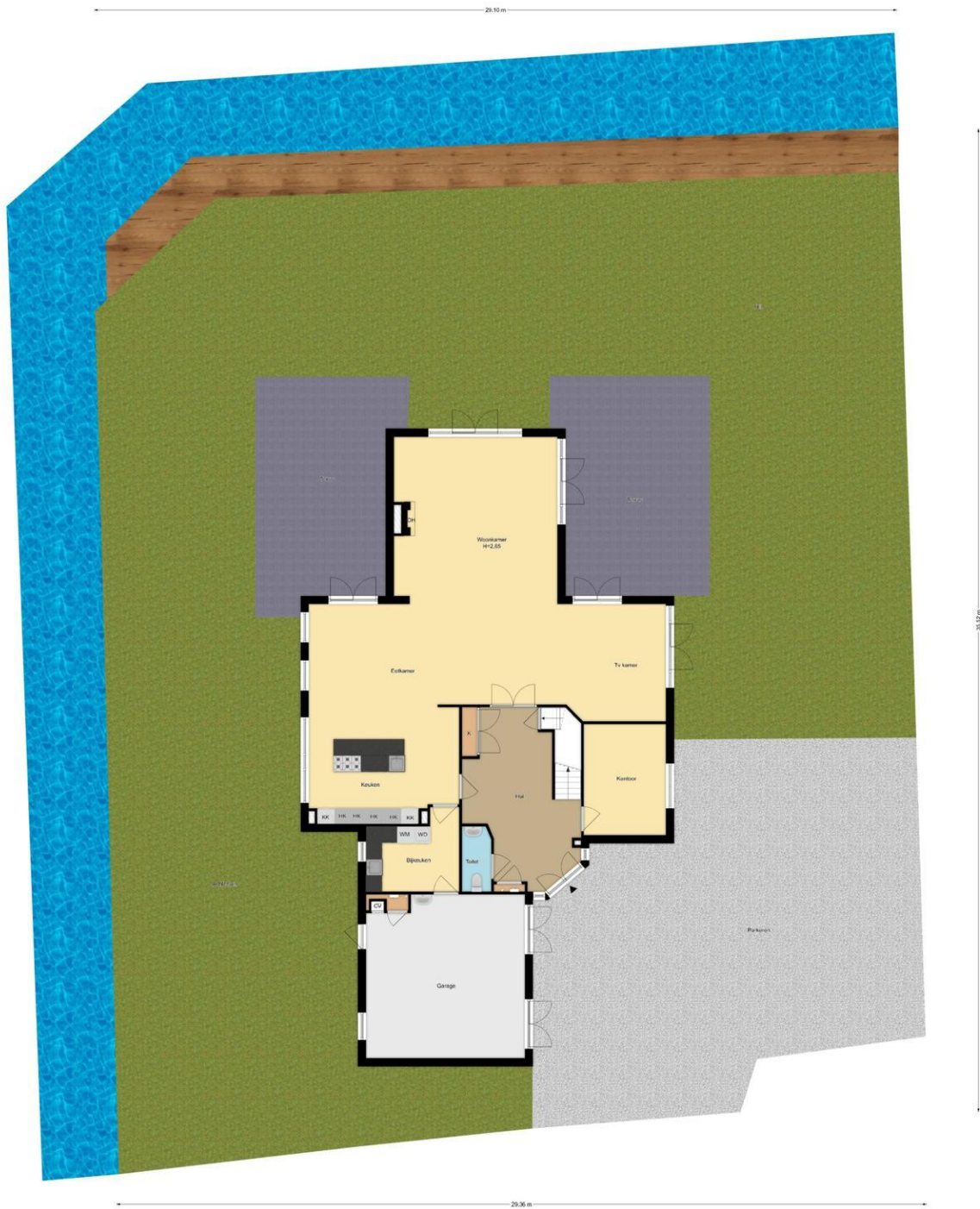
1e Verdieping
 Vissersweg 14, Hoogmade
 R.M. Visagoodpresenterbij Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



Vliering
Vissersweg 14, Hoogmade
R.M. Vastgoedpresentatie | Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



Kelder
Visserweg 14, Hoogmade
R.M. Vastgoedpresentatie | Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



Situatie
 Vloeroppervlakte 14, Hoogwade
 P.O. Hypodamus.nl met alle planningsdocumenten voor dit project beschikbaar

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 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.