



## **Bram van Veldestraat 44, Zoeterwoude**

### **Vraagprijs € 525.000 k.k.**

**Soort woning** : Appartement  
**Woonoppervlakte** : 85 m<sup>2</sup>  
**Inhoud** : 273 m<sup>3</sup>  
**Aantal kamers** : 3

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

# Omschrijving

## Exclusief appartement met comfort en stijl aan de Oude Rijn

Wonen op een unieke plek aan het water, met alle gemakken van een recent gebouwd appartement? Dit schitterende appartement, gelegen aan de waterkant van de Oude Rijn, is in 2021 gebouwd en biedt een combinatie van comfort, luxe en een prachtig uitzicht. Met twee royale slaapkamers, een privéparkeerplaats en een eigen berging in de onderliggende parkeergarage is dit de ideale woning voor wie houdt van modern en zorgeloos wonen.

### Ruime en lichte woonkamer

De woonkamer is een heerlijke, lichte ruimte met vloerverwarming en een smaakvolle pvc-visgraatvloer. De moderne afwerking en de ruime opzet zorgen voor een warme en huiselijke sfeer. De open keuken is een echte eyecatcher en van alle gemakken voorzien. Het kookeiland is perfect om aan te koken en te borrelen met vrienden. De keuken beschikt over een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een koel-vriescombinatie, een vaatwasser, combi-oven én een ingebouwd koffiezetapparaat. Aan werkelijk alles is gedacht!

### Luxe badkamer

De badkamer is modern en compleet uitgevoerd met een ruime inloopdouche, een dubbele wastafel met meubel, een spiegelkast en een elektrische handdoekradiator. De luxe uitstraling maakt van dit vertrek een heerlijke plek om je dag te beginnen of juist af te sluiten.

### Balkon met uitzicht

Vanuit de woonkamer stap je zo het ruime balkon op. Hier geniet je volop van het weidse uitzicht over de Oude Rijn. Een dynamisch beeld waar altijd wel iets te zien is. Of je nu ontspant met een kop koffie in de ochtendzon of de dag afsluit met een drankje; dit balkon bied je een prachtige buitenruimte.

### Locatie

De locatie van dit appartement aan de Bram van Veldestraat 44 in Zoeterwoude biedt niet alleen een schitterende ligging aan de Oude Rijn, maar ook uitstekende bereikbaarheid via de belangrijkste uitvalswegen. Binnen enkele minuten bent u op de A4, die snelle verbindingen biedt naar Leiden, Den Haag en Amsterdam. Daarnaast is de A44 richting de bollenstreek en de kust gemakkelijk bereikbaar.

Een andere belangrijke verkeersader in de buurt is de N11, die Zoeterwoude verbindt met Alphen aan den Rijn en de A12 richting Utrecht en Gouda. Deze weg zorgt ervoor dat u ook snel en efficiënt de oostelijke kant van het land kunt bereiken. Met deze strategische ligging geniet u van de rust van Zoeterwoude, terwijl u binnen korte tijd in de grote steden en omliggende dorpen zoals Leiderdorp en Zoetermeer kunt zijn.

Kortom, dit appartement biedt niet alleen comfort en luxe, maar ook een perfecte uitvalsbasis voor wie snel toegang wil hebben tot de belangrijkste wegen in de Randstad en daarbuiten.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 2021
- Woonoppervlakte: 85 m<sup>2</sup>
- Balkon: 11 m<sup>2</sup>
- Externe bergruimte (parkeerplaats en berging): 18 m<sup>2</sup>
- Inhoud: 273 m<sup>3</sup>
- Actieve Vereniging van Eigenaren, maandelijkse bijdrage € 120,- per maand
- Twee ruime slaapkamers
- Privéparkeerplaats en berging in ondergelegen garage
- Optioneel te koop: Een tweede parkeerplaats, voor het gebouw, vraagprijs: € 10.000, - kosten koper
- Moderne open keuken met kookeiland en hoogwaardige inbouwapparatuur
- Vloerverwarming door de gehele woning
- Luxe badkamer
- Fraai uitzicht over de Oude Rijn
- Instapklare woning

Op zoek naar een instapklare woning met modern comfort en een prachtige ligging aan het water? Neem dan snel contact op voor een bezichtiging!

# Kenmerken

Vraagprijs	: € 525.000 k.k.
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 273 m <sup>3</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 85 m <sup>2</sup>
Soort appartement	: Portiekflat
Bouwjaar	: 2021
Ligging	: Aan water, aan rustige weg, in woonwijk, aan vaarwater
Tuin	: Zonneterras 11 m <sup>2</sup>
Garage	: Parkeerkelder, Parkeerplaats 13 m <sup>2</sup> (514 bij 245 cm)
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming geheel
Isolatie	: Volledig geïsoleerd

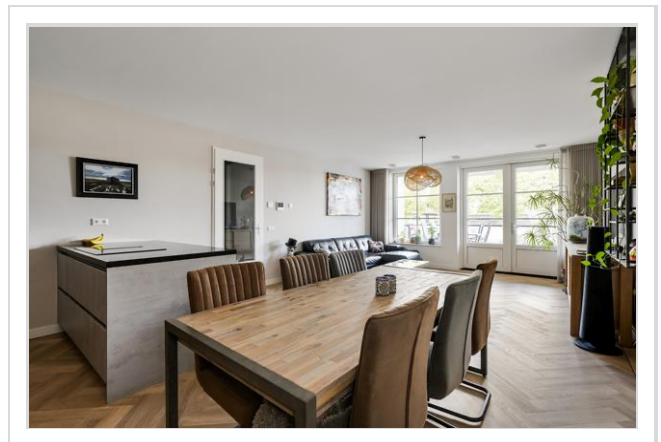
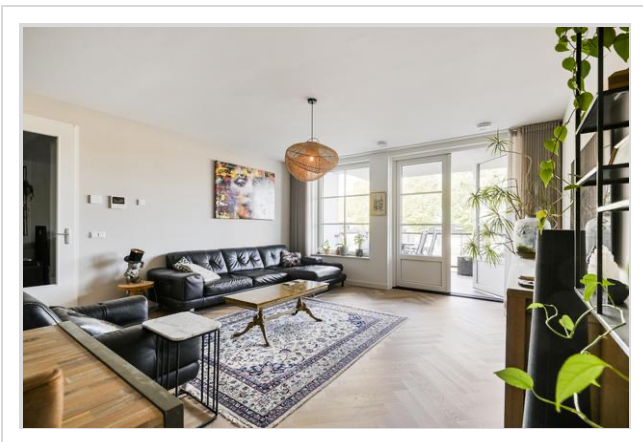
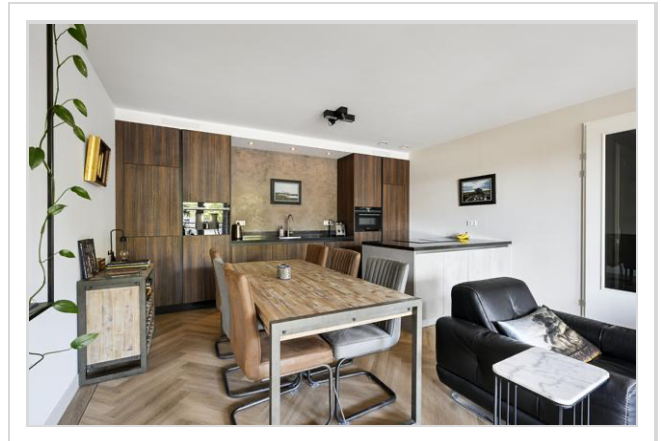
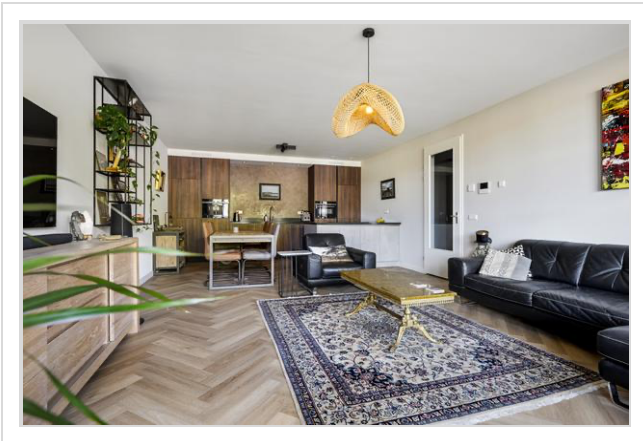
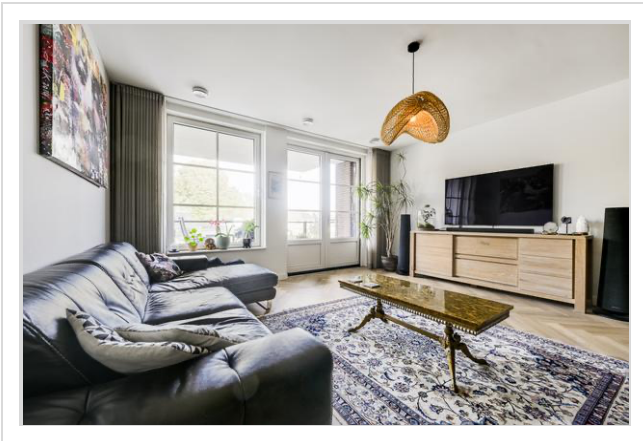
# Locatie

Bram van Veldestraat 44  
2382 BB ZOETERWOUDE

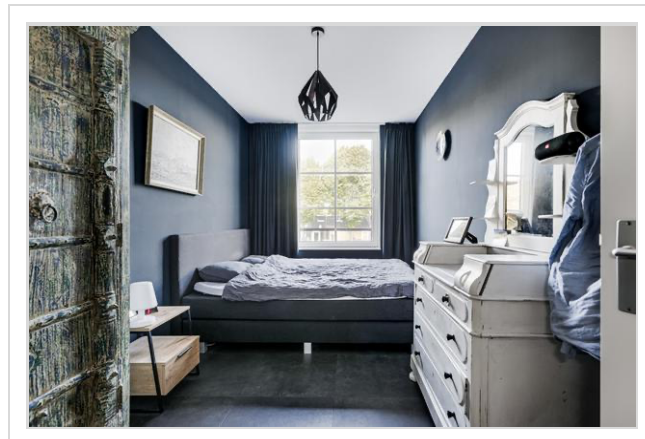
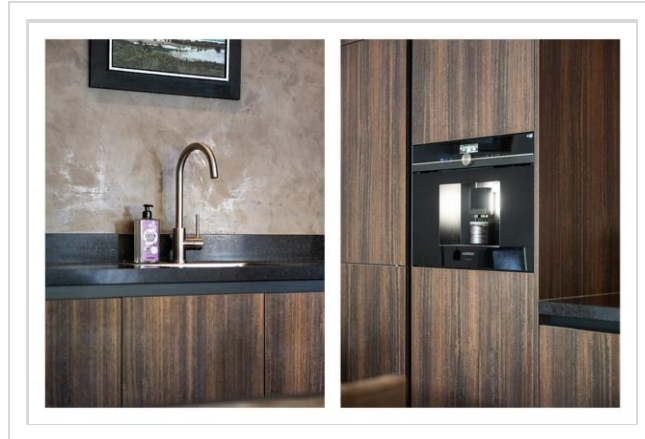
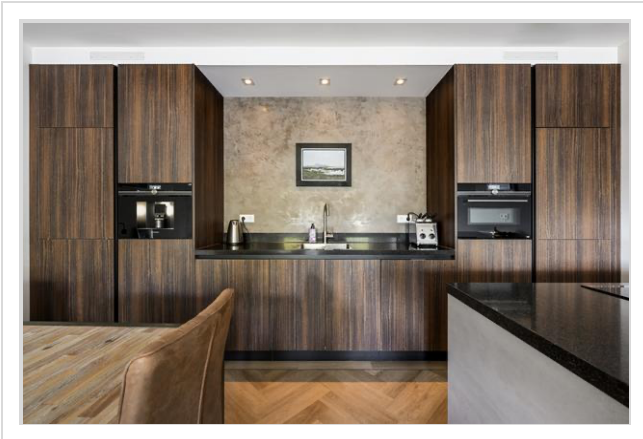




# Foto's

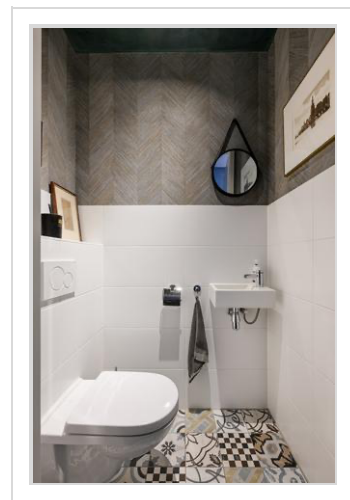
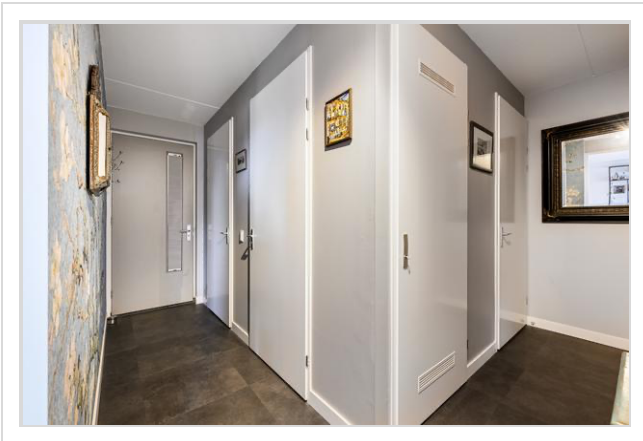
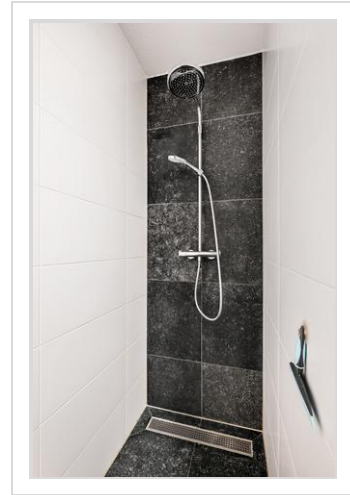
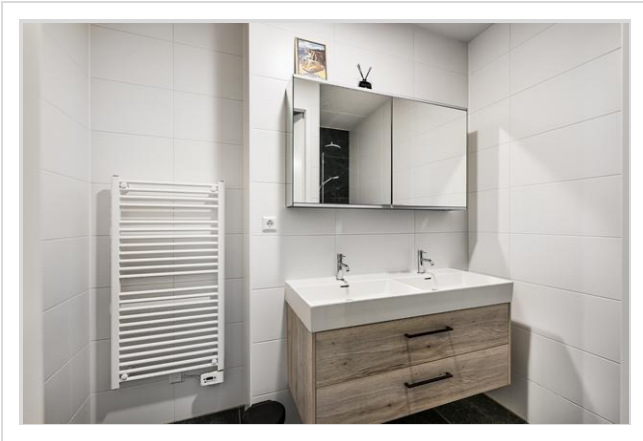


# Foto's

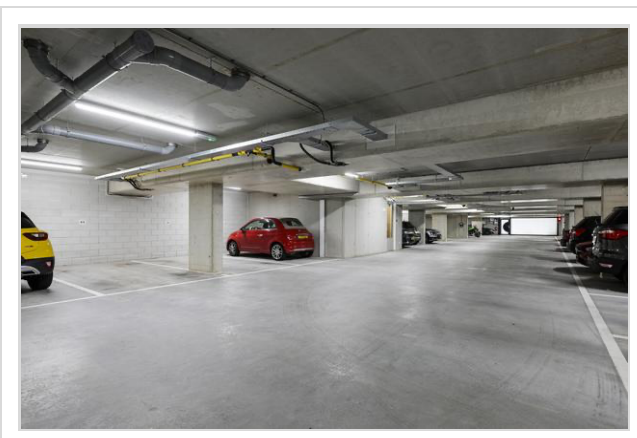
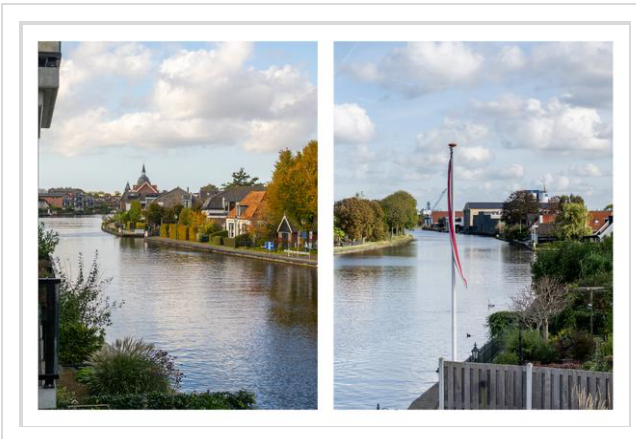




# Foto's

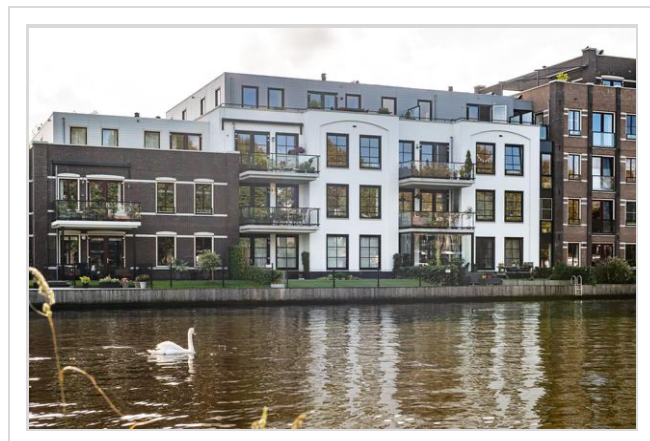


# Foto's





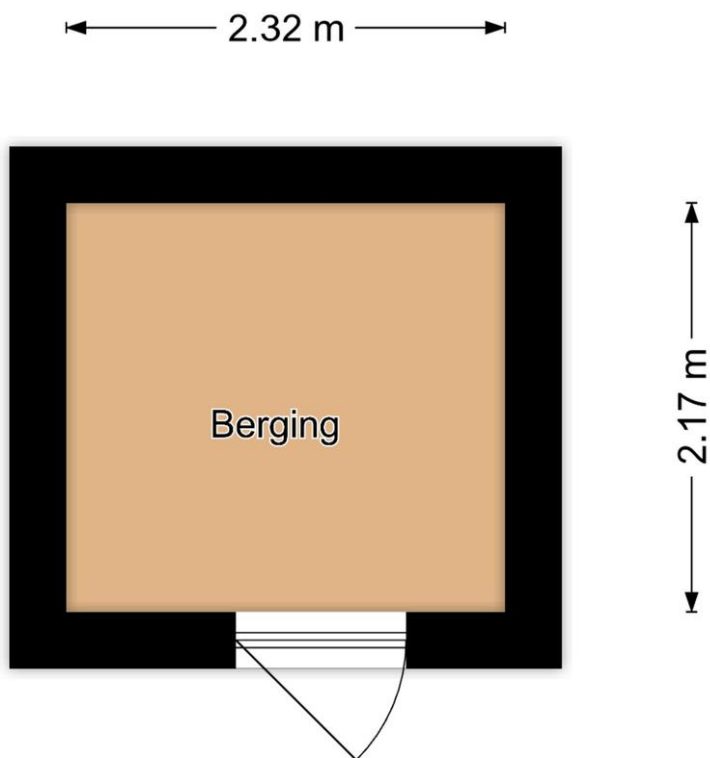
## Foto's







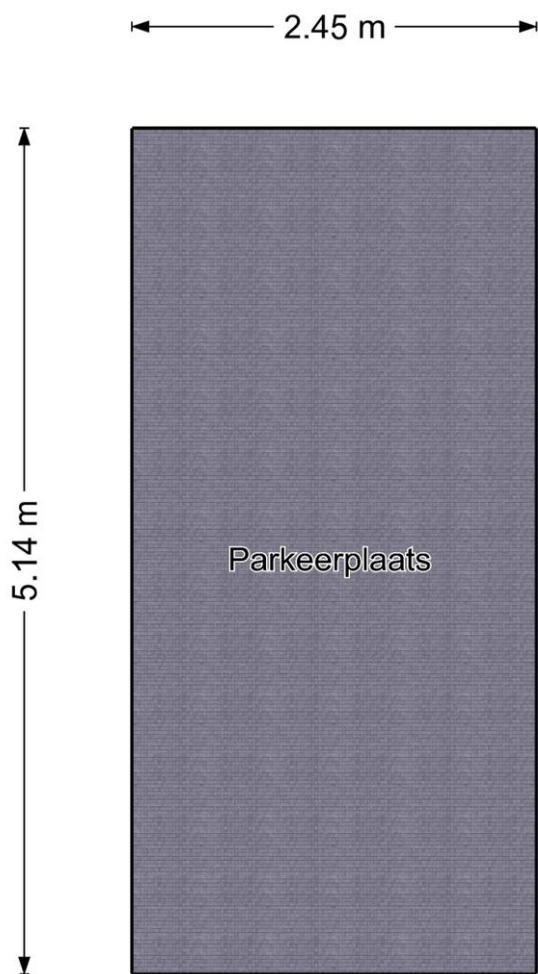
**1e Verdieping**  
 Bram Van De Veldestraat 44, Zoeterwoude  
 R.M. Vastgoedpresentatie | Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



## **Berging**

**Bram Van De Veldestraat 44, Zoeterwoude**

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



### **Parkeerplaats**

### **Bram Van De Veldestraat 44, Zoeterwoude**

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

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: BvdV



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Zoeterwoude	
—	Huisnummer	Sectie B	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.
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5518	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 oktober 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.