

TE KOOP



HAZERSWOUDE DORP – VOORWEG 46

In het landelijke buitengebied van Hazerswoude Dorp gesitueerd een vrijstaande woning met erf, tuin, ondergrond, erfperceel met bedrijfsgebouw casu quo stal en paddock in totaal groot 1.580 m² grond.

Bent u op zoek naar een vrijstaande, levensloopbestendige woning met garage, zonnige, ruime tuin met fraai uitzicht en voldoende parkeergelegenheid?

Deze woning ligt op een fantastische locatie op steenworp afstand van de dorpskern van Hazerswoude Dorp. Grote steden als Amsterdam, Den Haag en Leiden zijn goed bereikbaar. In de omgeving van Hazerswoude Dorp kunt u ook mooie fietstochten maken en genieten van de polders. Alle voorzieningen zoals o.a. winkels, scholen, sportgelegenheden en openbaar vervoer zijn op redelijke korte afstand te vinden.



Noordeinde 127
2742 AA Waddinxveen
Tel. (0182) 649088

info@oudijkmakelaardij.nl
www.oudijkmakelaardij.nl

MAKELAARS IN EN TAXATEURS VAN ONROERENDE ZAKEN

gespecialiseerd in bemiddeling bij koop, verkoop, taxatie en onteigening van agrarische bedrijven en landelijk wonen.



O
U
D
I
J
K

M
A
K
E
L
A
A
R
D
I
J
B.V.

Vrijstaande woning met aangebouwde garage:

Vrijstaande woning gesitueerd op een fraaie landelijke ligging in het buitengebied van Hazerswoude Dorp.

De woning is gebouwd medio 1996, voorzien van een onderheide fundatie met gemetselde muren, houten kozijnen met dubbele beglazing, rieten kap met wolfseind, deels voorzien van vloer verwarming en cv-combiketel Atag.

Aan de woning toe te rekenen woonoppervlakte van ca. 143 m², overige inpandige ruimte ca. 31 m² en een inhoud van ca. 680 m³.

De woning heeft een gebruikelijke indeling met fraai uitzicht over de tuin en de polder.

Entree in de hal met trapopgang, meterkast, toilet, royale woonkamer met open wooneetkeuken, slaapkamer of werkkamer, betegelde badkamer met inloopdouche, vaste wastafel met meublement, bijkeuken met cv-opstelling en wasmachine aansluiting.

Vanuit de bijkeuken is er eveneens toegang tot de garage met daarboven een bergvlisering.

Eerste verdieping bestaande uit multifunctionele ruimte en thans in gebruik als slaapkamer, kleine werkkamer en/of thans in gebruik als inloopkast en een tweede badkamer met zitbad.

O

U

D

IJ

K

M

A

K

E

L

A

A

R

D

IJ

B.V.



Bedrijfsgebouw c.q. stal c.q. garage:

Gebouwd van hout en staal constructie met een gemetselde borstwering met daarboven houten rabatdelen en een sandwichpanelen dakbedekking met dakpanprofiel, voorzien van betonvloer.

Aangebouwd een overkapping casu quo luifel annex veranda in gebruik als zithoek.

Afmetingen: 10 x 9 mtr. = 90 m² excl. aangebouwde veranda.

**Paddock:**

Paddock is voorzien van een zandbed en rondom kunststof/ polyester palen en planken afrastering.

Verkeert in goede staat en gebruik.



Tuin:

Rondom een fraai aangelegde siertuin met waterpartij en vlonder terras.

Heerlijk genieten van de zon op de veranda en/of in de tuin.

Locatie:

De locatie is goed te noemen, gesitueerd in het landelijke buitengebied van Hazerswoude Dorp met fraai uitzicht.

De dagelijkse voorzieningen zijn in de omliggende dorpen aanwezig.

In Hazerswoude Dorp zijn winkels, basis en middelbare scholen en een openbaar buiten zwembad.

In Boskoop zijn winkels, basis en middelbare scholen en een NS-station.

Deze woning ligt op een toplocatie in het Groene Hart, nabij Hazerswoude Dorp. Een centraal gelegen dorp tussen Zoetermeer, Alphen aan den Rijn en Leiden. Via de N11 en N209 bereikt u eenvoudig de snelwegen A12 en A4, met directe verbindingen richting Den Haag, Utrecht en Amsterdam.



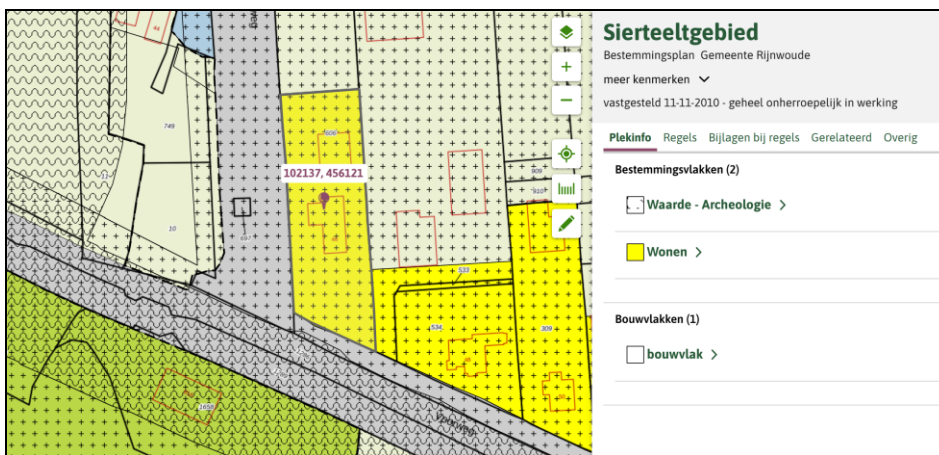
Bestemmingsplan:

Ingevolge het vigerend bestemmingsplan “sierteeltgebied” van de Gemeente, vastgesteld dd. 11 november 2010, heeft de woning voornamelijk de bestemming wonen met tuin, alsmede voorzien van een bouwvlak en als dubbel bestemming waarde archeologie.

Volledigheidshalve verwijs ik naar het vigerend bestemmingsplan.

Voor meer informatie en mogelijkheden bestemming en gebruiksmogelijkheden kunt u contact opnemen met het bevoegd gezag, de gemeente, website: regels op de kaart en/of het bevoegd gezag.

De bestemmingsplankaart met bijbehorende voorschriften is gedeeltelijk als bijlage toegevoegd aan deze brochure.



Bijzonderheden:

- ✚ Mooie vrijstaande woning gesitueerd in het fraaie landelijke buitengebied.
- ✚ Vrijstaande schuur annex stal met diverse mogelijkheden.
- ✚ Paard aan huis behoort tot de mogelijkheden door de paddock en stal.
- ✚ De stal kan ook ideaal zijn voor kleinschalige bedrijvigheid aan huis, mede gezien de betonvloer en de extra garage is er voldoende ruimte voor opslag en/of werkplaats aan huis.
- ✚ Energielabel B.

Oplevering en vraagprijs:

Aanvaarding, voorwaarden en oplevering in overleg.

Vraagprijs € 975.000,-- k.k..

O
U
D
I
J
K

M
A
K
E
L
A
A
R
D
I
J
B.V.



Pagina 6 van 17

Noordeinde 127
2742 AA Waddinxveen
Tel. (0182) 649088

info@oudijkmakelaardij.nl
www.oudijkmakelaardij.nl

MAKELAARS IN EN TAXATEURS VAN ONROERENDE ZAKEN

*gespecialiseerd in bemiddeling bij koop, verkoop, taxatie en
onteigening van agrarische bedrijven en landelijk wonen.*





O
U
D
I
J
K

M
A
K
E
L
A
A
R
D
I
J
B.V.



Pagina 7 van 17

Noordeinde 127
2742 AA Waddinxveen
Tel. (0182) 649088

info@oudijkmakelaardij.nl
www.oudijkmakelaardij.nl

MAKELAARS IN EN TAXATEURS VAN ONROERENDE ZAKEN
*gespecialiseerd in bemiddeling bij koop, verkoop, taxatie en
onteigening van agrarische bedrijven en landelijk wonen.*





O
U
D
I
J
K

M
A
K
E
L
A
A
R
D
I
J
B.V.



Pagina 8 van 17

Noordeinde 127
2742 AA Waddinxveen
Tel. (0182) 649088

info@oudijkmakelaardij.nl
www.oudijkmakelaardij.nl

MAKELAARS IN EN TAXATEURS VAN ONROERENDE ZAKEN

*gespecialiseerd in bemiddeling bij koop, verkoop, taxatie en
onteigening van agrarische bedrijven en landelijk wonen.*





O
U
D
I
J
K

M
A
K
E
L
A
A
R
D
I
J
B.V.



Pagina 9 van 17

Noordeinde 127
2742 AA Waddinxveen
Tel. (0182) 649088

info@oudijkmakelaardij.nl
www.oudijkmakelaardij.nl

MAKELAARS IN EN TAXATEURS VAN ONROERENDE ZAKEN
*gespecialiseerd in bemiddeling bij koop, verkoop, taxatie en
onteigening van agrarische bedrijven en landelijk wonen.*





O
U
D
I
J
K

M
A
K
E
L
A
A
R
D
I
J
B.V.



Pagina 10 van 17

Noordeinde 127
2742 AA Waddinxveen
Tel. (0182) 649088

info@oudijkmakelaardij.nl
www.oudijkmakelaardij.nl

MAKELAARS IN EN TAXATEURS VAN ONROERENDE ZAKEN

*gespecialiseerd in bemiddeling bij koop, verkoop, taxatie en
onteigening van agrarische bedrijven en landelijk wonen.*





O
U
D
I
J
K

M
A
K
E
L
A
A
R
D
I
J
B.V.

Pagina 11 van 17



Noordeinde 127
2742 AA Waddinxveen
Tel. (0182) 649088

info@oudijkmakelaardij.nl
www.oudijkmakelaardij.nl

MAKELAARS IN EN TAXATEURS VAN ONROERENDE ZAKEN

*gespecialiseerd in bemiddeling bij koop, verkoop, taxatie en
onteigening van agrarische bedrijven en landelijk wonen.*





O
U
D
I
J
K

M
A
K
E
L
A
A
R
D
I
J
B.V.



Pagina 12 van 17

Noordeinde 127
2742 AA Waddinxveen
Tel. (0182) 649088

info@oudijkmakelaardij.nl
www.oudijkmakelaardij.nl

MAKELAARS IN EN TAXATEURS VAN ONROERENDE ZAKEN
*gespecialiseerd in bemiddeling bij koop, verkoop, taxatie en
onteigening van agrarische bedrijven en landelijk wonen.*





O
U
D
I
J
K

M
A
K
E
L
A
A
R
D
I
J
B.V.



Pagina 13 van 17

Noordeinde 127
2742 AA Waddinxveen
Tel. (0182) 649088

info@oudijkmakelaardij.nl
www.oudijkmakelaardij.nl

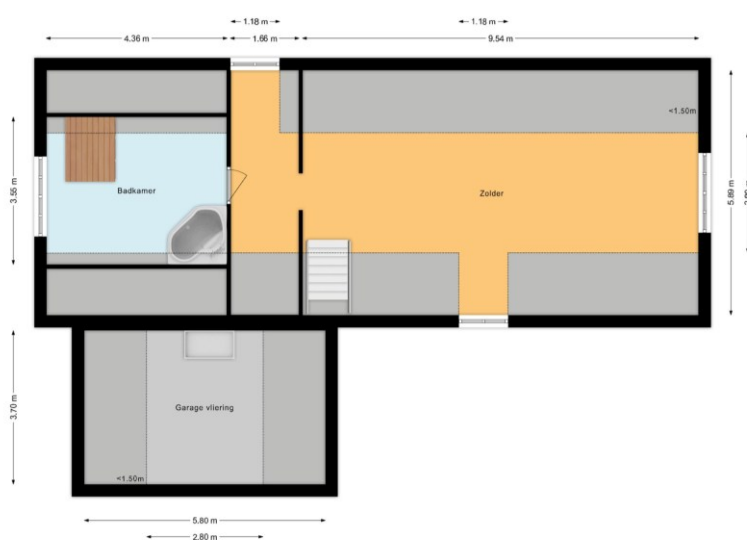
MAKELAARS IN EN TAXATEURS VAN ONROERENDE ZAKEN

*gespecialiseerd in bemiddeling bij koop, verkoop, taxatie en
onteigening van agrarische bedrijven en landelijk wonen.*



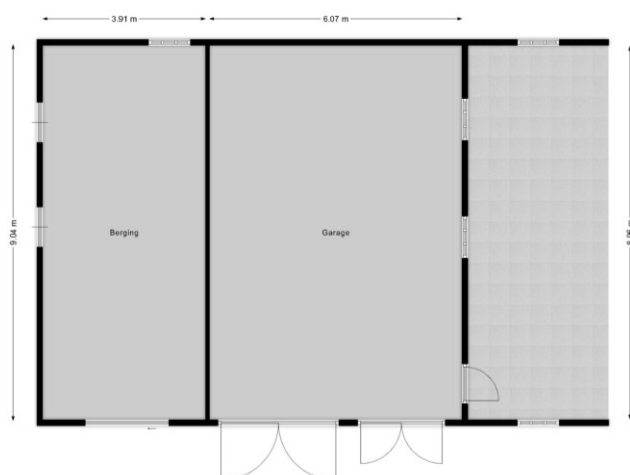
O
U
D
I
J
K

M
A
K
E
L
A
R
D
I
J
B.V.



O
U
D
I
J
K

M
A
K
E
L
A
A
R
D
I
J
B.V.



Pagina 15 van 17

Noordeinde 127
2742 AA Waddinxveen
Tel. (0182) 649088

info@oudijkmakelaardij.nl
www.oudijkmakelaardij.nl

MAKELAARS IN EN TAXATEURS VAN ONROERENDE ZAKEN

*gespecialiseerd in bemiddeling bij koop, verkoop, taxatie en
onteigening van agrarische bedrijven en landelijk wonen.*



Artikel 13 Wonen

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen met bijbehorende erven;
- b. de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

13.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen.

13.2.1 Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen;
- b. gebouwen ten dienste van de bestemming;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

13.2.2 Vervolgens geldt het volgende:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, met uitzondering van terreinafscheidings, worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de minimale afstand van bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 3 m te bedragen;
- c. algehele herbouw van de woning mag uitsluitend plaatsvinden op bestaande fundering;
- d. overigens geldt het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	max. inhoud	max. oppervlak	max. goothoogte	max. bouwhoogte
woningen	één, tenzij middels een maatvoeringaanduiding anders is aangegeven	750 m ³ inclusief aan- en uitbouw- en en aangebouwde bijgebouwen		6 m	10 m
aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen				3 m	6 m
vrijstaande bijgebouwen en overkappingen bij woningen			50 m ²	3 m	6 m
woningen (inclusief bijgebouwen, aan- en uitbouwen en inpandige garages) met de 'specifieke bouwaanduiding-1'	één, tenzij middels een maatvoeringaanduiding anders is aangegeven	650 m ³		6 m	10 m
bouwwerken, geen gebouwen zijnde (m.u.v. erf- of terreinafscheidings)					3 m
erf- en terreinafscheidings - voorzijde bouwvlak - zij- en achterzijde bouwvlak					1 m 2 m



carports bij/per woning			50 m ² *		3 m
-------------------------	--	--	---------------------	--	-----

* Het te bebouwen oppervlak aan carports van het bij de woning behorende zij- en/of achtererf mag ten hoogste 50% van de bij de woning behorende erf bedragen.

13.3 Ontheffing van de bouwregels

13.3.1 Ten behoeve van de herbouw van woningen buiten bestaande fundamente

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 13.2.2 sub c teneinde algehele herbouw van een burgerwoning buiten de bestaande funderingen toe te staan met inachtneming van het volgende:

- de herbouw vindt plaats op het desbetreffende perceel;
- de nieuwe situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuomgeving;
- de herbouw buiten de bestaande funderingen is stedenbouwkundig aanvaardbaar;
- door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast.

13.3.2 Ten behoeve van het maximale oppervlak van bijgebouwen en overkappingen bij woningen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het in lid 13.2.2 sub d opgenomen maximale oppervlak voor bijgebouwen en overkappingen bij woningen, namelijk 50 m², met inachtneming van het volgende:

- het oppervlak van bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen mag tot ten hoogste 75 m² worden vergroot;
- ontheffing wordt slechts verleend indien de oppervlakte van de gronden rondom de woning ten minste 250 m² bedragen.

13.4 Specifieke gebruiksregels

Het is niet toegestaan om gronden/opstallen te gebruiken voor:

- aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, tenzij het vloeroppervlak ten behoeve van de laatstbedoelde activiteiten niet meer bedraagt dan 25% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen en in een omvang van ten hoogste 50 m², is niet toegestaan.

Vrijblijvende aanbieding:

Deze informatie, eventuele gesprekken, onderhandelingen etc. zijn allen vrijblijvend. Er is pas sprake van een overeenkomst op het moment dat de door Oudijk Makelaardij opgestelde koopovereenkomst door beide partijen is beoordeeld en ondertekend. Zolang de koopovereenkomst niet door beide partijen is ondertekend, is er geen sprake van gebondenheid in welke zin dan ook en hebben partijen het recht zonder kostenvergoeding etc. af te zien van een transactie. Alle werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de adviestarieven en voorwaarden zoals zijn vastgesteld door VastgoedPRO, gevestigd te Lelystad, de tekst van deze voorwaarden is op 14 december 2009, aktenummer 0071887/20919442, gedeponereerd ter Griffie van de Arrondissementsrechtbank te Maastricht. Daarom kunnen er aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen worden ontleend.

Alle verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bieding. Verkoper stelt nadrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat er over alle voorwaarden overeenstemming is bereikt. Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs, object), maar ook over details (wijze van oplevering, opsplitsing koopsom, roerende zaken enz.) overeenstemming is bereikt.

Het bieden van de vraagprijs houdt niet automatisch in dat er ook een koopovereenkomst tot stand is gekomen. Verkoper behoudt zich te allen tijde het recht van beraad en/of gunning voor, zonder opgaaf van redenen. Indien koper één of meer voorbehouden wenst, dient hij dat bij de onderhandelingen in te brengen. Voorbehouden ingebracht nadat een overeenkomst tot stand is gekomen, worden niet geaccepteerd tenzij verkoper alsnog met het voorbehoud instemt. Koper heeft een eigen onderzoeksplicht met betrekking tot alle onderwerpen die voor hem van belang zijn of kunnen zijn.

In geval van aansprakelijkheidsstelling gaat onze aansprakelijkheid niet verder dan die door de beroepsverzekeraar wordt gehonoreerd. De in deze brochure vermelde gegevens zijn zo zorgvuldig als mogelijk samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief en circa. Worden er echter toch onjuistheden geconstateerd, dan kunnen daaraan geen rechten en/of aanspraken worden ontleend.

