

# HEEMBÖRGH

MAKELAARS



**Linnaeushove**  
**Sassenheim**

9







































# Sassenheim, Linnaeushove 9

Instapklare hoekwoning met vrij uitzicht over groen en water.

Wonen in alle rust en privacy, met alle dagelijkse voorzieningen dichtbij. Dankzij de gunstige ligging zijn steden als Leiden, Den Haag en Amsterdam snel en eenvoudig bereikbaar. Een sterke combinatie van rust, ruimte en bereikbaarheid.

Deze hoekwoning is volledig instapklaar en is de afgelopen jaren met zorg en aandacht gemoderniseerd. De duurzame installaties, verzorgde afwerking en hoekligging met veel lichtinval maken dit tot een woning waar je direct comfortabel kunt wonen.

De ligging aan het einde van een rustige straat met uitsluitend bestemmingsverkeer zorgt voor een prettige en kindvriendelijke woonomgeving. Zowel aan de voor- als achterzijde is er vrij uitzicht over groen en water. Direct naast de woning bevinden zich aanlegplaatsen voor boten met een vaarverbinding richting de Kagerplassen. Een bijzondere combinatie van water, groen en een ontspannen woonbeleving.

## Indeling

### Begane grond

Entree met hal, toilet en trapopgang. De lichte woonkamer met open keuken vormt het hart van de woning. In de koudere maanden kan de houtkachel voor extra sfeer en gezelligheid zorgen.

De moderne open keuken is uitgevoerd met een werkeiland met spoelbak en een wandopstelling, beide voorzien van natuurstenen (granieten) werkbladen. De keuken is compleet uitgerust met onder andere een 5 zones inductiekookplaat, recirculatie afzuigkap, combi oven/magnetron, vaatwasser, Quooker, koelkast en vriezer. Een praktische en comfortabele leefkeuken waar koken en samenzijn centraal staan.

### Eerste verdieping

Ruime hoofdslaapkamer met inloopkast en badkamer en suite. De moderne badkamer is voorzien van een vrijstaand ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel, toilet en vloerverwarming.

Daarnaast is er een tweede slaapkamer, ideaal als kinder-, werk- of logeerkamer. Op de overloop bevinden zich de aansluitingen voor wasmachine en droger.

### Tweede verdieping

De tweede verdieping is in 2021 vergroot met een dakkapel en nokverhoging, waardoor twee volwaardige slaapkamers zijn ontstaan met veel licht en stahoogte. Het dak is volledig geïsoleerd en de dakpannen zijn vernieuwd. De ruimtes zijn flexibel te gebruiken als slaap-, werk- of hobbykamer.

**Vraagprijs € 565.000,- k.k.**

**Oplevering: in overleg**

Bij woningen ouder dan 25 jaar hanteren wij standaard een ouderdomsclausule in de koopovereenkomst

# Sassenheim, Linnaeushove 9

## Buitenruimte

De achtertuin ligt op het zuidwesten en biedt uitzicht over groen en water. Door de gunstige ligging is er tot in de avond zon en varen er regelmatig bootjes voorbij naar en van de Kagerplassen, wat zorgt voor een ontspannen, bijna vakantieachtig gevoel.

De tuin beschikt over een glazen tuinkamer met schuifdak en een aangrenzende veranda, samen één royale buitenruimte die het hele jaar door te gebruiken is. De ruimte kan worden afgesloten en verwarmd, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

In de veranda bevindt zich een ingebouwde hottub met uitzicht over het water en het groen. Aansluitingen voor filtering en verwarming zijn aanwezig; het filter- en verwarmingssysteem kan naar eigen wens worden geplaatst.

## Duurzaamheid & installaties

De woning is volledig gasloos en voorzien van een warmtepomp, een 200 liter warmwaterboiler en 15 zonnepanelen. In combinatie met vloer-, muur- en dakisolatie en HR++ beglazing beschikt de woning over energielabel A+++ (2025). Daarnaast is de meterkast voorzien van een 3 fase aansluiting, 12 groepen en een aparte kookgroep. Diverse ramen zijn uitgerust met rolluiken voor extra comfort en privacy.

## Ligging & omgeving

Het gezellige centrum van Sassenheim ligt op korte fietsafstand en biedt winkels, horeca en Park Rusthoff. In de directe omgeving bevinden zich scholen, sportverenigingen, zwembad De Wasbeek en buitenspeeltuin BijDorp.

NS station Sassenheim ligt op circa 10 minuten lopen en biedt een uitstekende verbinding richting Leiden, Den Haag, Schiphol en Amsterdam. Ook uitvalswegen A4 en A44 zijn snel bereikbaar.

Daarnaast zijn Leiden Centraal, Leiden Bio Science Park, LUMC/Alrijne, ESTEC (ESA) in Noordwijk en internationale scholen in Wassenaar goed bereikbaar. Ook duinen en stranden van Noordwijk liggen op korte afstand.

## Kortom

Een volledig instapklare, duurzame en modern afgewerkte hoekwoning met vier slaapkamers, een luxe buitenruimte en vrij uitzicht, gelegen op een rustige en centraal gelegen locatie in Sassenheim.

**Vraagprijs € 565.000,- k.k.**

**Oplevering: in overleg**

Bij woningen ouder dan 25 jaar hanteren wij standaard een ouderdomsclausule in de koopovereenkomst

# Sassenheim, Linnaeushove 9

Move-in-Ready Corner House with Open Views of Greenery and Water

Enjoy comfortable living with uninterrupted views of greenery and water, offering peace and privacy while all daily amenities are within easy reach.

Located in Sassenheim, this home benefits from excellent connections to major cities such as Leiden, The Hague, Amsterdam and Schiphol — a strong balance of tranquillity, space and accessibility.

This fully move-in-ready corner house has been carefully modernised in recent years. Sustainable installations, a high-quality finish and the corner position with abundant natural light make this a home where you can live comfortably from day one.

Situated at the end of a quiet, traffic-limited street, the property is located in a pleasant and family-friendly neighbourhood. Both the front and rear of the house offer open views of green areas and water. Directly next to the property are boat mooring facilities with a sailing connection to the Kagerplassen, creating a unique combination of water, nature and relaxed living.

Layout

Ground Floor

The entrance hall provides access to the toilet and staircase. The bright living room with open kitchen forms the heart of the home. Thanks to the corner location and large windows, this space enjoys plenty of natural daylight and lovely views of the surrounding greenery and water. During the colder months, the wood-burning stove adds warmth and atmosphere.

The modern open-plan kitchen features a central island with sink and a wall unit, both finished with natural stone (granite) worktops. The kitchen is fully equipped with, among other things, a five-zone induction hob, recirculation extractor, combi oven/microwave, dishwasher, Quooker, refrigerator and freezer — an inviting and practical space for cooking and socialising.

First Floor

The spacious master bedroom includes a walk-in wardrobe and an en-suite bathroom. The contemporary bathroom is fitted with a freestanding bathtub, walk-in shower, double washbasin, toilet and underfloor heating. In addition, there is a second bedroom, ideal as a child's room, home office or guest room. The landing provides connections for a washing machine and dryer.

Second Floor

In 2021, the second floor was extended with a dormer and a raised ridge, creating two full-sized bedrooms with generous ceiling height and abundant natural light. The roof is fully insulated and the roof tiles have been renewed. These rooms are flexible in use and perfectly suited as bedrooms, workspaces or hobby rooms.

**Vraagprijs € 565.000,- k.k.**

**Oplevering: in overleg**

Bij woningen ouder dan 25 jaar hanteren wij standaard een ouderdomsclausule in de koopovereenkomst

# Sassenheim, Linnaeushove 9

## Outdoor Space

The rear garden faces southwest and offers unobstructed views of green areas and water. Thanks to its orientation, you can enjoy sunshine well into the evening, while boats regularly pass by on their way to and from the Kagerplassen, creating a relaxed, almost holiday-like atmosphere.

The garden features a glass-enclosed garden room with a sliding roof and an adjoining veranda, together forming a spacious outdoor living area that can be enjoyed throughout the year. The space can be enclosed and heated, allowing for a seamless connection between indoor and outdoor living.

The veranda includes an in-ground hot tub with views over the water and greenery. Connections for filtration and heating are already in place, allowing the system to be installed according to personal preference.

## Sustainability & Installations

The house is fully gas-free and equipped with a heat pump, a 200-litre hot water boiler and 15 solar panels. Combined with floor, wall and roof insulation and HR++ glazing, the property has an energy label A+++ (2025).

The electrical installation includes a three-phase connection, 12 groups and a dedicated cooking group. Several windows are fitted with external shutters, providing additional comfort and privacy.

## Location & Surroundings

The charming centre of Sassenheim, with shops, restaurants and Park Rusthoff, is just a short cycling distance away. Nearby facilities include schools, sports clubs, the De Wasbeek swimming pool and the BijDorp playground.

Sassenheim railway station is approximately a 10-minute walk away and offers excellent connections to Leiden, The Hague, Schiphol and Amsterdam. The A4 and A44 motorways are also easily accessible.

Leiden Central Station, Leiden Bio Science Park, LUMC/Alrijne, ESTEC (ESA) in Noordwijk and international schools in Wassenaar are all within convenient reach. The dunes and beaches of Noordwijk are also close by.

**Vraagprijs € 565.000,- k.k.**


**Oplevering: in overleg**

Bij woningen ouder dan 25 jaar hanteren wij standaard een ouderdomsclausule in de koopovereenkomst

Kadastrale kaart

Uw referentie: Heemborgh



<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>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Sassenheim</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 5425</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
---	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 januari 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

### Object gegevens

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	hoekwoning
Bouwjaar	1964
Bouwworm	Bestaande bouw
Permanente bewoning	ja
Huidige bewoning	woning

### Maten object

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Volume	348 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	127 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	116 m <sup>2</sup>

### Details

Ligging object	aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, aan vaarwater
Energielabel	A+++
Voorzieningen	buitenzonwering, mechanische ventilatie, rolluiken, tv kabel glasvezel, vouwdeur, rookkanaal
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Warm water	200 liter boiler
Verwarming	vloerverwarming badkamer, warmtepomp, houtkachel

### Tuin gegevens

Tuin	achtertuin, voortuin
Kwaliteit	verzorgd
Ligging	zuidwest



# Lijst van zaken

www.heemborgh.nl

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel			X	
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Inloopkast slaapkamer	X			
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer	X			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
-				X
-				X
<b>Overig, te weten</b>				
- spiegelwanden		X		
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/ combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
<b>Keukenaccessoires, te weten</b>				
-				X

# Lijst van zaken

www.heemborgh.nl

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein				X
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)		X		
- TV	X			
-				X

# Lijst van zaken

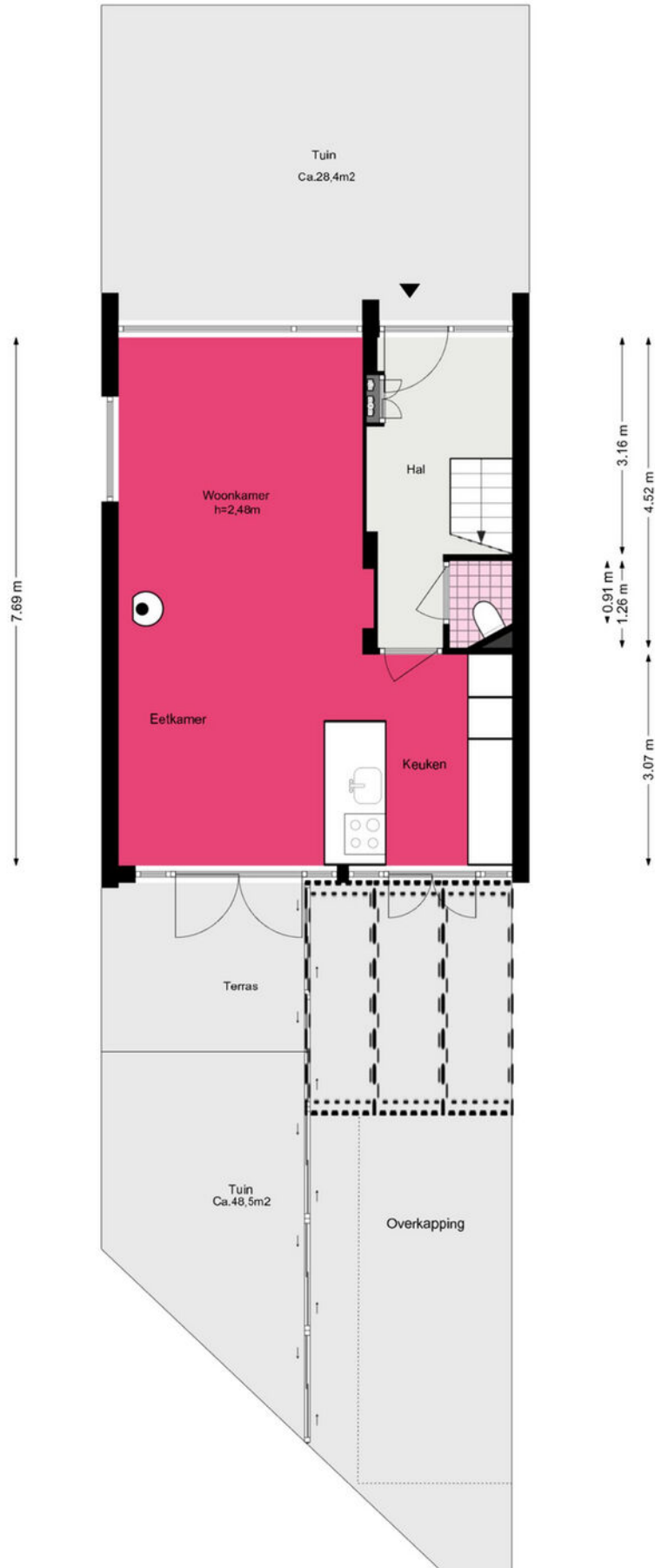
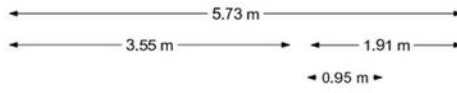
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
<b>Woning - Exterieur/ installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel		X		
Alarminstallatie		X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders		X		
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens	X			
Rolluiken	X			
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie				X
- boiler	X			
- geiser				X
- Warmtepomp	X			
-				X
-				X

# Lijst van zaken

www.heemborgh.nl

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
<b>Isolatievoorzieningen</b> (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
ingegraven hottub ( niet verwarmd )	X			
<b>Tuin - Verlichting/ installaties</b>				
Buitenverlichting				X
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				X
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/ berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

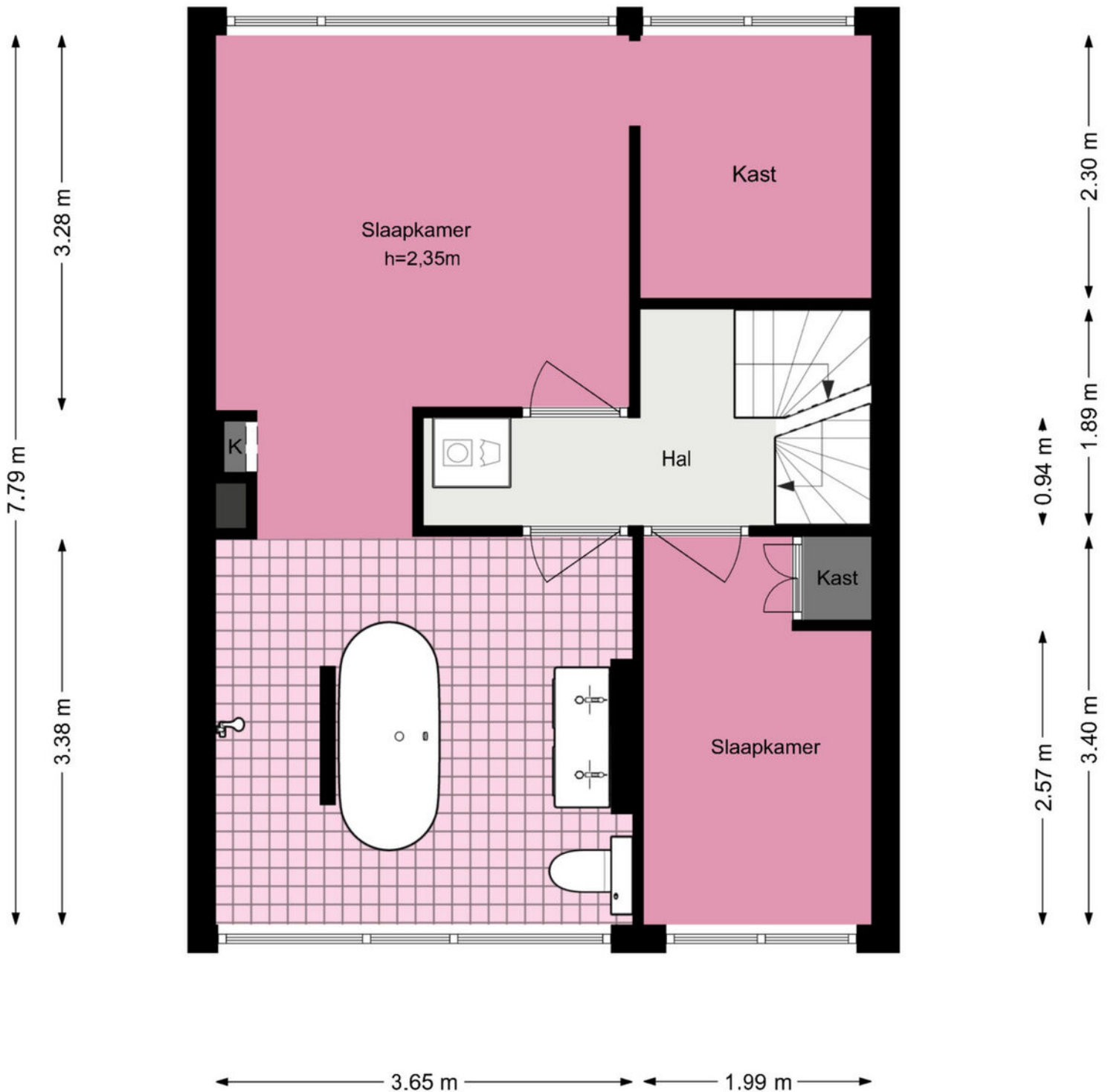
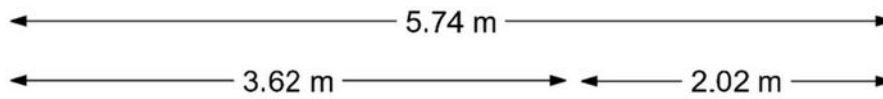
Linnaeushove 9 - Sassenheim  
Begane grond



# Linnaeushove 9- Sassenheim

## Eerste verdieping

www.heemborgh.nl

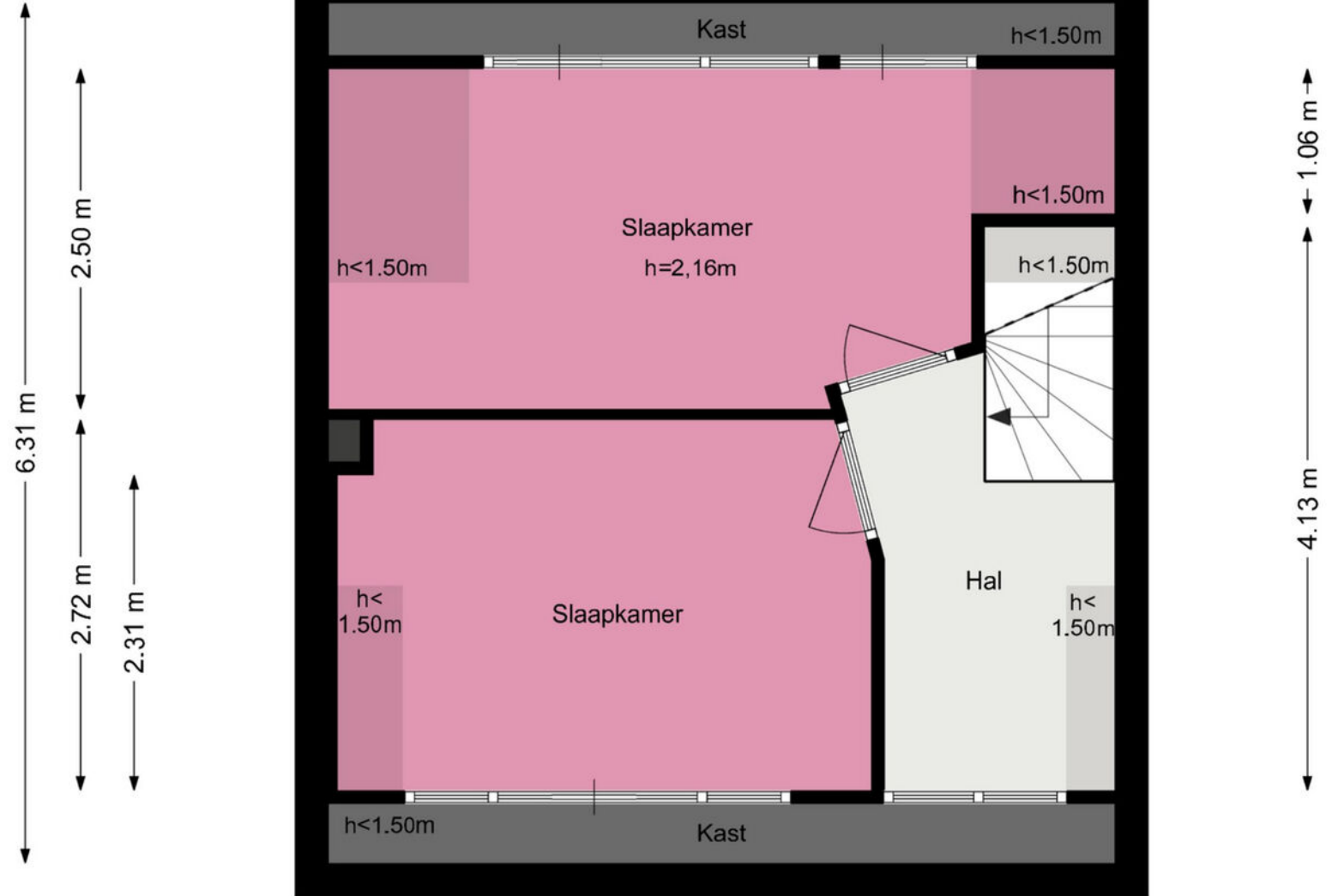


# Linnaeushove 9 - Sassenheim

## Tweede verdieping



5.76 m



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.woningmedia.nl

# Je hebt een woning bezichtigd, en nu?

## Bezichtiging

Je hebt geen verdere belangstelling; wil je ons dit even laten weten, zodat wij dit aan onze opdrachtgever kunnen doorgeven.

## Enthousiast

Je bent enthousiast en wilt de woning graag kopen:

- ken je jouw hypotheek mogelijkheden?
- indien jij dat wenst kan Heemborgh Makelaars jou hierbij adviseren. t 0252 - 21 70 11
- Is er voor deze woning een huisvestingsvergunning vereist?  
Zo ja, ga na of jij hiervoor in aanmerking komt.

## Een bod uitbrengen

Als je bovengenoemde zaken hebt onderzocht, weet je of het voor jou zinvol is om een bod uit te brengen. Een bod kan je zowel mondeling als schriftelijk uitbrengen. Heemborgh Makelaars zal jouw bod overbrengen en bespreken met de eigenaar van de woning. Wordt het door jou uitgebrachte bod door de eigenaar geaccepteerd, dan is er sprake van een koopovereenkomst. Echter het is pas bindend als de koopovereenkomst door iedereen getekend is.

Het is belangrijk dat jij in jouw bod die zaken opneemt, die voor jou belangrijk zijn zoals:

- het verkrijgen van een hypotheek al dan niet met Nationale Hypotheek Garantie.
- het verkrijgen van een huisvestingsvergunning.
- een opsomming van de roerende zaken waarvan jij wilt dat ze bij de aankoop in de woning achterblijven.
- het wel of niet laten uitvoeren van een bouwkundige keuring.

## Onderhandelingen

Het is mogelijk dat het door jou uitgebrachte bod niet direct door de verkoper wordt geaccepteerd. Heemborgh Makelaars zal dan namens de verkoper met jou in onderhandeling treden.

## Koopovereenkomst

Als er een overeenstemming is, wordt vervolgens door de verkopende makelaar de koopakte opgemaakt. Nadat de koper een volledig getekend koopcontract heeft ontvangen, heeft de koper nog 3 dagen bedenktijd. Indien de koper de koopovereenkomst wenst te ontbinden, dan dient hij/zij dit middels een bericht met ontvangstbevestiging aan de makelaar kenbaar te maken.

## Waarborgsom

De notaris zal jou (de koper) enkele dagen nadat hij de koopakte heeft ontvangen, verzoeken tot het storten van de waarborgsom of het stellen van een bankgarantie, uiterlijk op de datum zoals afgesproken in het koopcontract.

## Hypotheek

Als de koopakte is getekend dien je zo spoedig mogelijk de hypotheek aan te vragen. De bank zal een taxatierapport van de woning verlangen. Overleg met je hypotheekadviseur wie dit taxatierapport mag maken. Indien nodig zal nu ook de huisvestingsvergunning kunnen worden aangevraagd.

## Leveringsakte

Op het moment dat de datum van het transport nadert, ontvang je een uitnodiging van de notaris om de transportakte te komen tekenen. Op deze dag vindt dus de feitelijke eigendomsoverdracht plaats en ontvang jij de sleutel van jouw nieuwe woning.



## Sassenheim

📍 Hoofdstraat 271  
2171 BE Sassenheim

☎ 0252 - 217 011  
✉ sassenheim@heemborgh.nl

# Alles naar wens geweest?

## Bennebroek

📍 Rijksstraatweg 22  
2121 AE Bennebroek

☎ 023 - 584 52 65  
✉ bennebroek@heemborgh.nl

## Hillegom

📍 Hoofdstraat 142  
2181 EH Hillegom

☎ 0252 - 516 413  
✉ hillegom@heemborgh.nl

## Nieuw-Vennep

📍 Hoofdweg 1334 A  
2151 LT Nieuw-Vennep

☎ 0252 - 629 090  
✉ nieuw-vennep@heemborgh.nl