



Rijshornstraat
Rijsenhout

82 D















































Rijsenhout, Rijshornstraat 82 D

Stijlvolle vrijstaande jaren '30 villa met oprit, ruime garage en zonnige tuin op het zuidoosten.

Deze sfeervolle en energiezuinige vrijstaande villa in jaren '30 stijl is in 2016 gebouwd en combineert karakter met modern wooncomfort. Dankzij een uitstekende isolatie, HR++ beglazing en zonnepanelen profiteert u hier van lage energiekosten (energielabel A). Tevens beschikt deze villa over een ruime oprit met plek voor meerdere auto's, de mogelijkheid tot thuisladen en een royale garage. De zonnige achtertuin op het zuidoosten met gezellige overkapping maakt het geheel compleet.

Met 4 slaapkamers, een moderne afwerking en een gunstige ligging in het gezellige Rijsenhout is dit een ideale woning voor gezinnen, thuiswerkers of liefhebbers van ruimte.

De woning ligt in een rustige straat in het vriendelijke dorp Rijsenhout. De supermarkt, bakker en andere winkels zijn op loopafstand. Ook scholen, sportverenigingen en speeltuinen zijn in de buurt – ideaal voor gezinnen met kinderen. Watersportliefhebbers zitten hier perfect met de Westeinderplassen om de hoek. De bereikbaarheid is uitstekend: de A4 ligt vlakbij, waardoor je snel in Amsterdam, Den Haag, Leiden of op luchthaven Schiphol bent. Ook de bushalte richting Hoofddorp en station NS is op loopafstand.

Indeling:

Begane grond

Ruime oprit met plek voor meerdere auto's en de mogelijkheid tot elektrisch laden. De voortuin is fraai aangelegd met een gazon en veel groen.

Entree in de ruime hal met meterkast, modern toilet met fonteintje, toegang tot de garage en trap naar de verdiepingen. Via een stijlvolle taatsdeur kom je in de lichte woonkamer met open keuken.

De keuken is aan de voorzijde gesitueerd, uitgevoerd in een neutrale kleurstelling met grijs werkblad en kookeiland. Voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een kookplaat met afzuigkap, Quooker, vaatwasser, koel-/vriescombinatie, een combi-oven en stoomoven. Dankzij de grote ramen is dit een heerlijk lichte ruimte. Aansluitend bevindt zich het eetgedeelte met ruimte voor een royale eettafel.

De tuingerichte woonkamer is licht, ruim en sfeervol, met een houtkachel, inbouwkast en openslaande deuren naar de achtertuin. Inbouwspots zorgen voor een strakke en warme afwerking en het raam in de zijgevel voor extra lichtinval.

De fraai aangelegde achtertuin ligt op het zonnige zuidoosten en beschikt over een betegeld terras, gazon, veel groen en een gezellige overkapping met verlichting. Perfect om zowel in de zon als in de schaduw te genieten. Daarnaast is er een aparte houtopslag en een achterom die aan beide zijden af te sluiten is. De aangebouwde stenen garage heeft openslaande deuren aan de voorzijde en een loopdeur naar de tuin. De gehele voor- en achtertuin is voorzien van tuinverlichting op schemerschakelaar.

Eerste verdieping

Ruime overloop met inloopkast. Drie goed bemeten slaapkamers, allen voorzien van draai-kiepramen en rolluiken. De luxe badkamer is licht uitgevoerd en voorzien van vloerverwarming, inbouwspots, ligbad, inloofdouche met regendouche, zwevend toilet, wastafelmeubel met dubbele kraan en spiegelkast en een designradiator.

Tweede verdieping

Grote overloop met opstelplaats voor wasmachine, droger, cv-ketel (2016) en mechanische ventilatiebox. Zeer ruime vierde slaapkamer met drie grote dakramen en verwarming – ideaal als master bedroom, werkruimte of hobbykamer.

Vraagprijs € 935.000,- k.k.

Oplevering: in overleg

Rijsenhout,

Rijshornstraat 82 D

Bijzonderheden:

- 15 zonnepanelen (Zonneplan, 2021)
- De mogelijkheid tot thuisladen
- Uitstekende isolatie, HR++ beglazing en zonnepanelen zorgen hier voor lage energiekosten (energielabel A).
- Vloerverwarming op de begane grond en in de badkamer
- De gehele begane grond is voorzien van een tegelvloer
- Slaapkamers voorzien van rolluiken en een elektrisch zonneschermbegane grond achterzijde
- Grote zonnige tuin op het zuidoosten met sfeervolle en ruime overkapping

Ben je op zoek naar een ruime, energiezuinige en instapklare woning met karakter, comfort en een uitstekende ligging? Dan is deze villa in Rijsenhout absoluut een bezichtiging waard!

ENGLISH:

Stylish detached 1930s-style villa with driveway, spacious garage and sunny southeast-facing garden

This charming and energy-efficient detached villa, built in 2016 in the style of the 1930s, perfectly combines character with modern comfort. Thanks to excellent insulation, HR++ glazing, and solar panels, you'll enjoy low energy costs (energy label A). The property also features a spacious driveway with room for several cars, home-charging capability, and a generous garage. The sunny southeast-facing garden with a cozy covered terrace completes the picture.

With four bedrooms, modern finishes, and a convenient location in the friendly village of Rijsenhout, this is an ideal home for families, home workers, or anyone who enjoys space and comfort.

The property is located on a quiet street in the welcoming village of Rijsenhout. The supermarket, bakery, and other shops are all within walking distance. Schools, sports clubs, and playgrounds are nearby—ideal for families with children. Water sports enthusiasts will love the proximity to the Westeinderplassen lake area.

Accessibility is excellent: the A4 motorway is close by, providing quick access to Amsterdam, The Hague, Leiden, and Schiphol Airport. There's also a nearby bus stop with connections to Hoofddorp and the NS train station.

Layout

Ground Floor

A spacious driveway offers parking for multiple cars and includes an electric charging station. The front garden is beautifully landscaped with a lawn and lush greenery.

Entrance into a spacious hallway with meter cupboard, modern toilet with hand basin, access to the garage, and staircase to the upper floors. A stylish pivot door leads to the bright living room with open kitchen.

The kitchen, located at the front, features a neutral color scheme with a grey countertop and cooking island. It's equipped with built-in appliances including a hob with extractor, Quooker boiling-water tap, dishwasher, fridge-freezer, and a combination oven and steamoven. Large windows make this a wonderfully light space. Adjacent is the dining area with room for a large family table.

The garden-facing living room is bright, spacious, and inviting, featuring a wood-burning stove, built-in storage, and French doors to the rear garden. Recessed lighting adds a sleek and warm finish, while a side window provides additional daylight.

Vraagprijs € 935.000,- k.k.

Oplevering: in overleg



Rijzenhout, Rijshornstraat 82 D

The beautifully landscaped southeast-facing garden offers a tiled terrace, lawn, lush greenery, and a charming covered seating area with lighting—perfect for relaxing in both sun and shade. There's also a separate wood storage area and a gated rear entrance on both sides of the property. The attached brick garage has double doors at the front and a side door leading to the garden. Both the front and rear gardens feature automatic lighting with dusk sensors.

First Floor

Spacious landing with walk-in closet. Three well-proportioned bedrooms, all with tilt-and-turn windows and shutters. The luxurious bathroom is bright and features underfloor heating, recessed lighting, a bathtub, walk-in rain shower, wall-hung toilet, double vanity unit with mirror cabinet, and a designer radiator.

Second Floor (Attic)

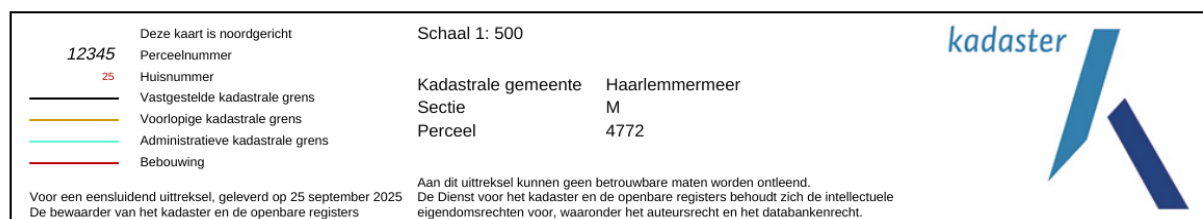
Large landing with connections for washing machine and dryer, as well as the central heating system (2016) and mechanical ventilation unit. Exceptionally spacious fourth bedroom with three large skylights and heating—ideal as a master bedroom, home office, or hobby room.

Highlights:

- 15 solar panels (Zonneplan, 2021)
- Home-charging capability for electric vehicles
- Excellent insulation, HR++ glazing, and solar panels ensure low energy costs (energy label A)
- Underfloor heating on the ground floor and in the bathroom
- Tiled flooring throughout the ground floor
- 4 spacious bedrooms
- EV charging station
- Bedrooms with shutters; electric sunshade on rear ground floor

Looking for a spacious, energy-efficient, and move-in-ready home that combines character, comfort, and an excellent location? Then this beautiful villa in Rijzenhout is definitely worth a visit!

Asking price € 935.000,- buyer's costs
Transfer date: to be agreed



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Kroonluchter vide eerste verdieping	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inbouwkast eerste verdieping	X		
- Inbouwkast woonkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- wandpanelen woonkamer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		

Lijst van zaken

www.heemborgh.nl

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

Object gegevens

Soort woning	villa
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	2016
Bouwworm	Bestaande bouw
Permanente bewoning	ja

Maten object

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Volume	689 m ³
Perceeloppervlakte	455 m ²
Woonoppervlakte	163 m ²

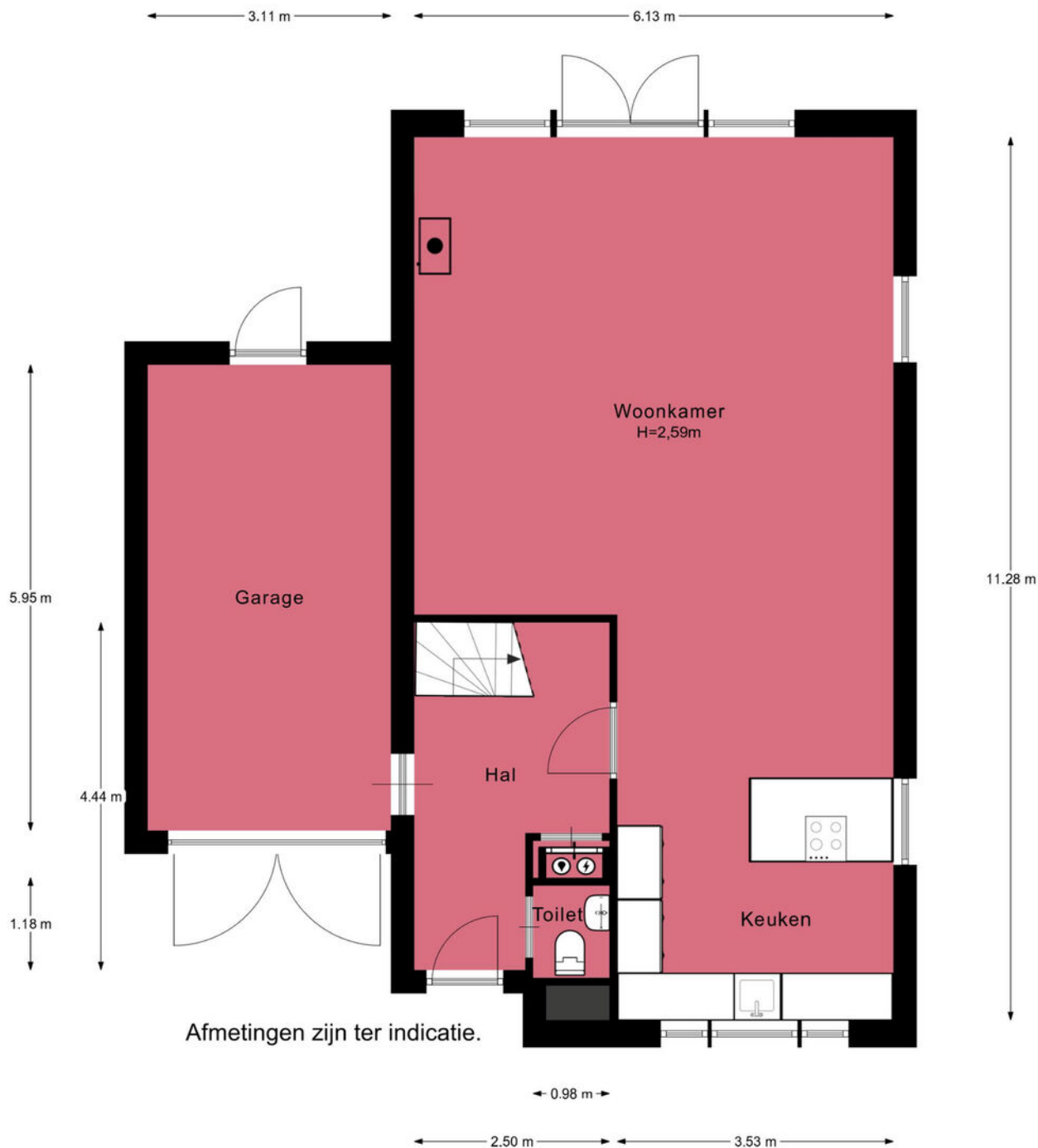
Details

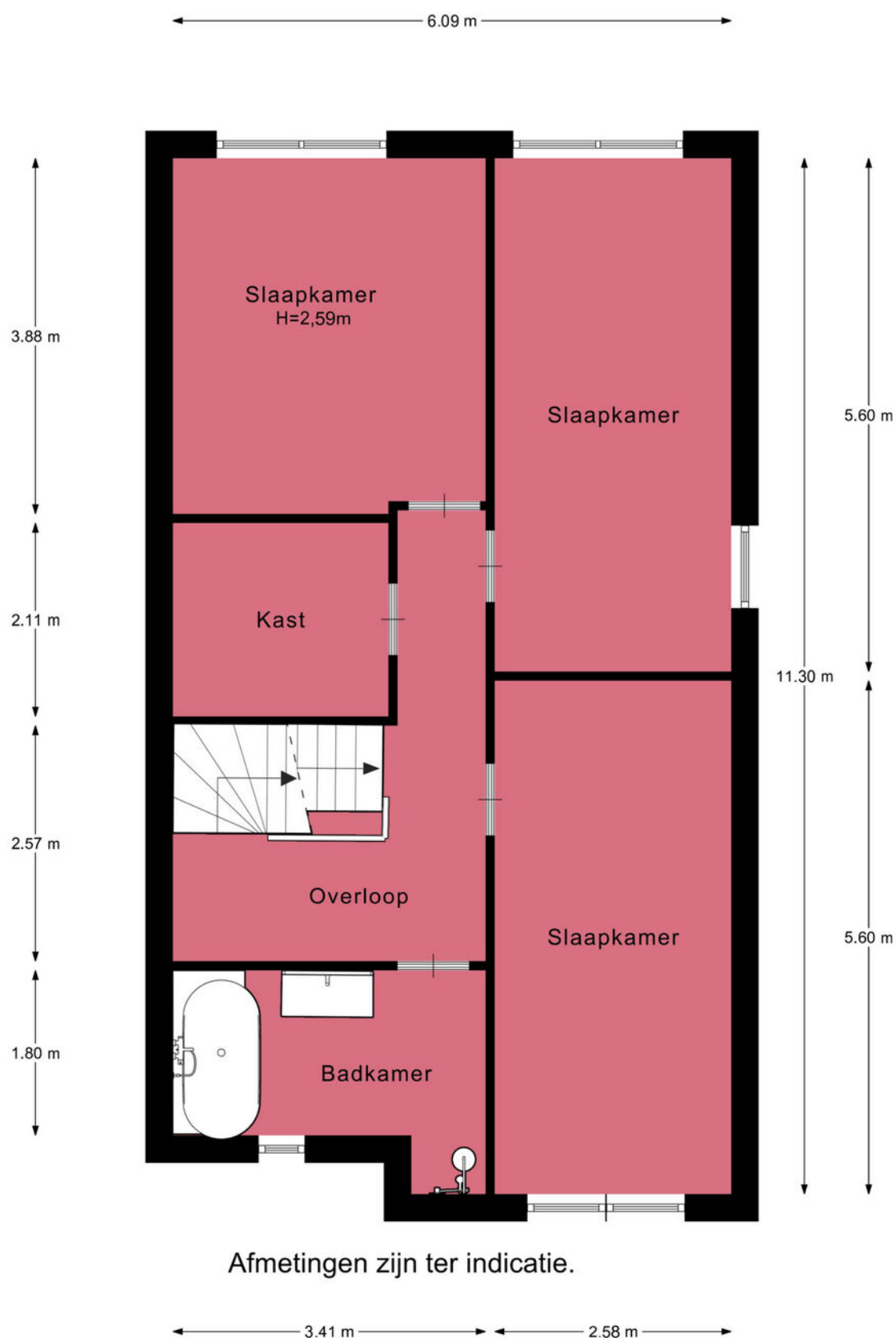
Ligging object	aan rustige weg
Energielabel	A
Voorzieningen	buitenzonwering, mechanische ventilatie, dakraam, rolluiken
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel
Isolatie	volledig geïsoleerd
Warm water	c.v.-ketel
Leeftijd c.v. ketel	2016

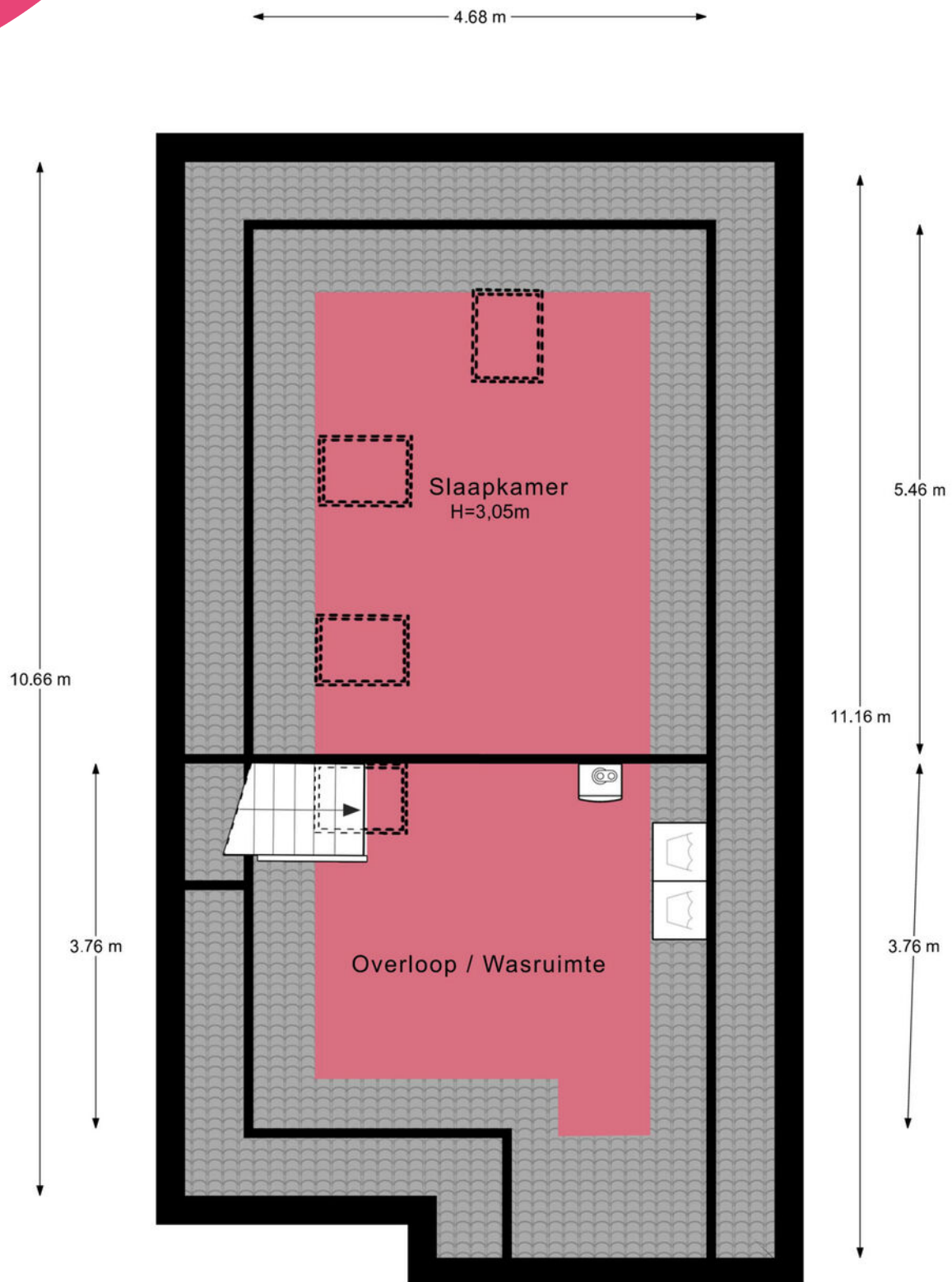
Tuin gegevens

Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Kwaliteit	verzorgd
Ligging	zuidoost









Afmetingen zijn ter indicatie.



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 - 62 90 90
- 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 jouw 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 jouw 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 jouw 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.



Nieuw-Vennep

📍 Hoofdweg 1334 A
2151 LT Nieuw-Vennep

☎ 0252 - 629 090
✉ nieuw-vennep@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

Sassenheim

📍 Hoofdstraat 271
2171 BE Sassenheim

☎ 0252 - 217 011
✉ sassenheim@heemborgh.nl