



  
**Regio**  
**Makelaer**

Vinkebuurt 122 C  
Zwammerdam

*Voel je thuis!*





## *Inleiding.*

Villa Virginie – Exclusief wonen aan de Oude Rijn

Aan de rustige oevers van de Oude Rijn ligt deze vrijstaande villa met eigen steiger en twee ligplaatsen, een droomlocatie voor watersportliefhebbers en rustzoekers. Villa Virginie biedt een adembenemend uitzicht over het water én de karakteristieke Molenviergang, en combineert comfort, ruimte en karakter in één schitterend geheel.

Gebouwd in 2002 en uitstekend onderhouden met hoogwaardige materialen, beschikt deze woning over een sfeervolle woonkamer met vloerverwarming en openslaande deuren naar de tuin, een royale woonkeuken, vier slaapkamers, een ruime badkamer en een tweede verdieping die nog volledig naar eigen wens is in te richten. Met een eigen oprit, garage en uitstekende vaarverbindingen is dit een zeldzame kans op een unieke woonbeleving aan het water.

De woning heeft het gunstige energielabel A. Alle ramen beschikken over HR+ glas. Er zijn twaalf zonnepanelen aangebracht op het dak (gehuurd, 2018).

### **De omgeving.**

Zwammerdam is een fraai en vitaal dorp, onderdeel van de gemeente Alphen aan den Rijn. In Zwammerdam woon je op één van de mooiste plekjes in het natuurlijke polderlandschap van het Groene Hart, met haar mooie landweggetjes, watergangen, sloten en weilanden. De Nieuwkoopse- en de Reeuwijkse plassen bevinden zich binnen handbereik. De plaatselijke basisschool en kinderopvang bevinden zich op wandelafstand. Ook heeft het dorp een supermarkt, bakker, cafétaria en een gezellig café. Zwammerdam ligt centraal in de Randstad, aan de Oude Rijn. Het dorp ligt aan de N11, en vlakbij de A12. Bodegraven ligt om de hoek en Alphen aan den Rijn bevindt zich op fietsafstand. Grote steden als Amsterdam, Gouda, Leiden, Den Haag, Utrecht en Rotterdam bevinden zich allen binnen ca. 30 minuten rijden. Dit geldt ook voor luchthaven Schiphol.

Disclaimer: 28.1 m<sup>2</sup> is als woonoppervlakte meegerekend op de zolderverdieping, deze ruimte is namelijk prima te gebruiken als woonoppervlakte i.p.v. overig inpandige ruimte.

## Kenmerken.

### Indeling.

Soort woning	Villa
Woonlagen	3
Aantal kamers	6
Badkamers	1
Badkamervoorzieningen	1
Ligbad, douche, dubbel wastafelmeubel, handdoekradiator	

### Oppervlaktes.

Woonoppervlakte	211m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	350m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	0m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	24m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	0m <sup>2</sup>
Inhoud	835m <sup>3</sup>
Bouwjaar	2002
Aanvaarding	In overleg

### Energie.

Label	A
Verwarming	Centrale verwarming, vloerverwarming gedeeltelijk
Type	Nefit
Bouwjaar	2002



## *Wonen in Zwammerdam.*

Zwammerdam telt ca. 2000 inwoners, en maakt deel uit van de gemeente Alphen aan den Rijn. Het dorp wordt gekenmerkt door een authentieke schilderachtige dorpskern, met daarin een centrale ligging van plein. Zwammerdam ligt middenin het 'echte groene hart' van Nederland, tussen de polders, en vlakbij natuurgebieden als de Nieuwkoopse plassen en de Reeuwijkse plassen. In Zwammerdam is een hele goede bakker gevestigd en voor de overige boodschappen is Bodegraven het meest dichtbij.

Zwammerdam kent een rijk verenigingsleven waar de inwoners elkaar veelvuldig treffen. Er wordt veel georganiseerd, voor jong en oud. Het is een energiek dorp, waar u kunt leven zoals u wilt. Genietend van rust en ruimte, het beleven van de knusheid van een dorp, en profiterend van stedelijke voorzieningen op korte afstand.

Zwammerdam ligt in het hart van de Randstad. Als u met een passer een cirkel zou willen trekken over de vier grote Nederlandse steden, dan zou de punt van die passer staan in Zwammerdam. Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht liggen allen ca. 30 min. rijden verwijderd van dit mooie dorp in het Groene Hart. Zwammerdam ligt aan de N11 (verbinding A12-Leiden), en ca 3 km verwijderd van de oprit naar de A12. Via Alphen aan den Rijn rijdt u makkelijk naar de N207, welke (nu bijna 4 baans), toegang biedt naar de A4 waardoor Schiphol en Amsterdam onder handbereik zijn.



# Begane grond.

## Entree/hal/kantoor.

Op de ruime oprit is voldoende plaats om twee auto's comfortabel te parkeren. De voordeur bevindt zich centraal aan de voorzijde van de woning. Zodra je binnenstapt in de royale hal, trekt het indrukwekkende zicht door de openslaande deuren naar de woonkamer meteen de aandacht – een prachtig uitzicht over het water en het uitgestrekte polderlandschap. Vanuit de hal zijn het toilet met fonteintje, de meterkast en een praktische inbouwkast bereikbaar. Ook leidt de trap hier naar de eerste verdieping. Grenzend aan de hal bevindt zich een stijlvol afgewerkte kantoorruimte, die zich ook uitstekend leent als extra slaapkamer.

## Woonkamer.

De royale woonkamer baadt in het licht dankzij de indrukwekkende raampartijen, die een adembenemend uitzicht bieden op de Oude Rijn. Via stijlvolle, openslaande deuren stap je zo de steiger op, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overgaan. De eetkamer sluit met openslaande deuren aan op de ruime woonkeuken, waar je eveneens geniet van een schitterend panorama. De gehele begane grond is afgewerkt met een fraaie tegelvloer met vloerverwarming.

## Keuken.

Vanuit de woonkamer loop je door naar de gezellige en ruime woonkeuken, uitgevoerd in een charmante landelijke stijl en opgesteld in een praktische hoekvorm. De keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, namelijk een oven, combi magnetron, een koel-vries combinatie, een vaatwasser, een elektrische kookplaat en een schouw met geïntegreerde afzuigkap. Openslaande deuren geven direct toegang tot de aangrenzende steiger. Aansluitend aan de keuken bevindt zich een bijkeuken met doorgang naar zowel de garage als de steiger. Hier zijn ook de aansluitingen voor wasmachine en droger te vinden.











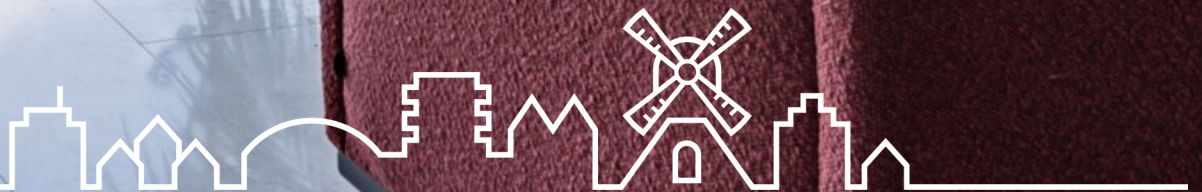




















# Verdiepingen.

## Eerste verdieping.

Via de trap in de hal kom je op een ruime overloop op de eerste verdieping. Vanaf hier zijn vier mooie slaapkamers, een separate toiletruimte en de badkamer toegankelijk. Aan de voorzijde van de woning liggen twee slaapkamers, waarvan één extra sfeer krijgt door een karakteristieke dakkapel. Aan de kant van de Rijn bevinden zich nog twee slaapkamers: één beschikt over een royale inbouwkast met schuifdeuren, de ander heeft eveneens een dakkapel die zorgt voor extra licht en ruimte. De hele verdieping is comfortabel afgewerkt met tapijt.

De royale badkamer is verzorgd ingericht en voorzien van een aparte douchehoek, een ligbad, een dubbel wastafelmeubel met bijpassende spiegelkast en een handdoekradiator. Dankzij het raam geniet je hier van aangenaam daglicht.

## Tweede verdieping.

Op de ruime zolderverdieping bevinden zich de cv-installatie en de unit voor mechanische ventilatie. Dankzij de royale afmetingen en het aanwezige zijraam is deze verdieping uitermate geschikt voor het creëren van één of zelfs twee extra slaapkamers, geheel naar eigen wens in te richten.





















## Exterieur.

De fraai aangelegde tuin rondom de woning biedt op elk moment van de dag een fijne plek in de zon of juist in de schaduw. Wat overal blijft imponeren, is het weidse uitzicht over de rivier de Oude Rijn en het uitgestrekte polderlandschap. Aan het water ligt een royale steiger met maar liefst twee ligplaatsen – ideaal voor de watersportliefhebber. Stap direct aan boord en vaar zo richting de Nieuwkoopse Plassen, de Braassem, de Kagerplassen of Leiden.

De aangebouwde, ruime stenen garage is voorzien van een elektrische roldeur én een aparte loopdeur. Er is volop plaats voor fietsen, een motor en een werkbank.













## Begane grond.

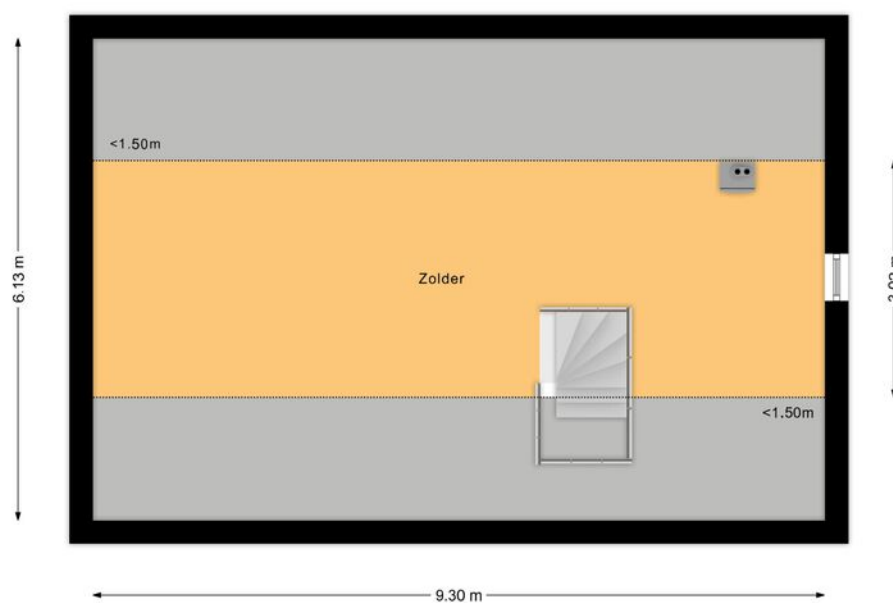


## Eerste verdieping





## *Tweede verdieping.*



# Situatie.





Kadastrale kaart

Uw referentie: Vinkebuurt 122c



<p><b>12345</b> 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Kadastrale gemeente Sectie Perceel</p>	<p>Schaal 1: 500 Alphen aan den Rijn F 3983</p> <p><b>kadaster</b></p>
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 februari 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</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>		

# Interesse?

## 1. Afspraak voor bezichtiging

Als je geïnteresseerd bent in deze woning kan je een afspraak voor een vrijblijvende bezichtiging maken met de makelaar. Tijdens de bezichtiging krijg je van ons de bij ons bekende informatie aangaande de woning. Daarnaast ben je zelf in de gelegenheid tot het stellen van vragen. Als koper heb je een onderzoeksplicht. Dit betekent dat het je eigen verantwoordelijkheid is om bij twijfel zelf nader onderzoek te verrichten. Juist daarom adviseren wij alle kandidaten om een aankoopmakelaar aan te stellen.

## 2. Bieden/onderhandelingen

Al onze aanbiedingen zijn vrijblijvend en uitsluitend bedoeld als uitnodiging tot het uitbrengen van een bod. De makelaar die bij de bezichtiging aanwezig is, informeert je desgevraagd naar de te volgen procedure. Elke bieding wordt vertrouwelijk behandeld. Iedere onderhandelingsstap wordt met onze opdrachtgever besproken. Behalve onderhandelingen over de prijs zijn ook andere punten van belang, zoals: opleverdatum, waarborgsom/bankgarantie en de roerende zakenlijst. Ook de gemaakte voorbehouden zoals "financiering" worden meegewogen.

## 3. Koop gesloten

Na overeenstemming zullen de afspraken door de makelaar worden vastgelegd in een koopakte. Je ontvangt hiervan een concept met een toelichting. Vervolgens maakt de makelaar een afspraak met je om de koopovereenkomst door te nemen en te ondertekenen. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De makelaar zal voor verdere afwikkeling zorgen en de, met de eigendomsoverdracht belaste, notaris op de hoogte stellen.

## 4. Eigendomsoverdracht

Op de dag waarop het eigendom van de woning wordt overgedragen heb je de gelegenheid om de woning te inspecteren. Wij zullen te zijner tijd contact met je opnemen om een afspraak te maken voor deze eindinspectie. Tijdens deze inspectie zullen ook de meterstanden worden opgenomen. Na de inspectie treffen alle partijen elkaar bij de notaris.









# Kantoor

RegioMakelaer® is een jonge organisatie met een frisse kijk op de recente ontwikkelingen van de regionale woningmarkt. Korte lijnen, maatwerk en een actieve “handen uit de mouwen” mentaliteit maken ons een daadkrachtig makelaarskantoor. Betrouwbaar, betrokken en hard werken zijn onze kernwaarden. Ons kantoor is gevestigd in het pand van Veldsink - Domburg, een partner waar we nauw mee samenwerken. De RegioBank is ook in dit pand gevestigd. Dit maakt het mogelijk om alle zaken rond jouw verhuizing op het gebied van verzekeringen en hypotheek onder één dak te regelen. Ons doel is dan ook om de aan- en verkoop van je woning van start tot eind te regelen, zodat jij zorgeloos kunt verhuizen.

## **Openingstijden.**

Wij zijn geopend van maandag tot en met vrijdag van 9.00 uur tot 17.00 uur. Eventueel kun je ook buiten kantooruren een afspraak maken.

## **Parkeergelegenheid.**

Het is mogelijk om te parkeren op het parkeerterrein aan het Ankerplein (eigen terrein).

## **Wie zijn wij?**

Een persoonlijke benadering vinden wij heel belangrijk. Daarom stellen wij ons graag aan je voor. Zo weet je wie je kunt verwachten als je een afspraak met ons hebt. Bekende gezichten, wel zo vertrouwd.



## **Team Regiomakelaer:**

Marielle Zwanenburg, Elsbeth Domburg en Eunice de Jonge





## *Contact.*

RegioMakelaer®

Nieuwe Markt 2  
2411 BB Bodegraven

[www.regiomakelaer.nl](http://www.regiomakelaer.nl)  
[info@regiomakelaer.nl](mailto:info@regiomakelaer.nl)  
0172-255 255



