



*Voel je thuis!*





## *Inleiding.*

Uniek en zeer ruim 'art-deco' herenhuis!

Deze stijlvolle en comfortabele woning ligt aan het sfeervolle dorpsplein in Zwammerdam. De woning is geschikt voor een gezin en kantoor/praktijk aan huis. Er kan op eigen grond geparkeerd worden.

Deze vrijstaande woning is een gemeentelijk monument en dateert uit 1907. Het huis is in de loop der tijd flink gemoderniseerd en geïsoleerd met behoud van authentieke details zoals glas-in-lood ramen, hoge gestucte plafonds en houten paneeldeuren. Het huis is in prima staat van onderhoud, en de huidige eigenaren hebben het pand stijlvol gemoderniseerd, tot een comfortabel en prettig leefbaar huis. Hierbij heeft het huis haar karakteristieke uitstraling behouden.

Het betreft hier het oude doktershuis van Zwammerdam, waarbij het vroegere praktijkgedeelte uitstekend geschikt is voor kantoor of praktijk aan huis. De woning heeft een woonoppervlak van maar liefst 355m<sup>2</sup> waardoor er veel gebruiksmogelijkheden zijn. Dit alles is gelegen op een ruim perceel van 625m<sup>2</sup>.

Voordat u verder bladert in de brochure, stippen we alvast de pluspunten van de woning aan:

- 11 kamers waarvan 7 slaapkamers én een prachtige multifunctionele zolder
- 2 badkamers
- 4 toiletten, 2 separaat (en in iedere badkamer ook 1)
- Mogelijkheid tot kantoor/praktijk aan huis
- Parkeren op eigen grond
- Vrijstaande stenen garage
- De rust en de ruimte van het Groene Hart, maar wel dichtbij de grote steden
- Instapklaar
- Sfeervolle woonkamer met kamer-en-suite deuren en open haard
- Veel lichtinval door de onder architectuur aangebouwde serre
- Ruime (wijn)kelder
- Smart-verwarmingssysteem dat op afstand bediend kan worden
- Riant en sfeervolle tuin van 32 meter diep met veel privacy
- Prima staat van onderhoud, bouwkundig rapport beschikbaar
- Een unieke woning met veel authentieke details en een verhaal
- Ruimte, ruimte en ruimte, zowel binnen als buiten

# Inleiding.

## Indeling.

Soort woning	HERENHUIS
Woonlagen	3
Aantal kamers	11
Badkamers	2
Badkamervoorzieningen	Ligbad, regendouche, dubbele wastafel en toilet

## Oppervlaktes.

Woonoppervlakte	355m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	625m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	21m <sup>2</sup>
Overig Inpandige ruimte	15
Gebouw gebonden ruimte	1
Inhoud	1300m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1907
Aanvaarding	In overleg

## Energie.

Label	F
Verwarming	Centrale verwarming
Type	Nefit
Bouwjaar	2011



## *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 het 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 op 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.

Via de massieve en mooi bewerkte voordeur stappen we de indrukwekkende hal binnen. Door de glas-in-lood ramen valt het licht prachtig naar binnen. We zien als beeltenis in het glas in lood een haan en een uil. De haan als teken van waakzaamheid en de uil als teken van wijsheid. In het voorste gedeelte van de hal was voorheen de entree van de praktijkruimte van de huisarts, die het huis in 1907 heeft laten bouwen. De naastgelegen opkamer had de functie van wachtkamer. De bijzonder klapdeur in de hal vormde destijds de scheiding tussen praktijk- en woongedeelte. In de klapdeur is in het paneel een esculaap ge-etst. Deze is bijzonder mooi en uniek!

We gaan door de klapdeur en komen in het meest indrukwekkende gedeelte van het huis, de centrale hal. De majestueuze trap is origineel en in uitstekende staat. Ook zien we hier een groot en indrukwekkend glas-in-lood raam. Dit raam vertelt het verhaal van het huis. In 1906 heeft een grote brand een aantal panden rondom het Plein in Zwammerdam, in de as gelegd. De toenmalige eigenaar van het pand, en tevens arts in het dorp, heeft het huidige huis op deze plek laten bouwen. Vandaar de Phoenix in het gebrandschilderde raam, met daarbij de tekst: 'Renovatum Deflagratum'. Letterlijk uit de as herrezen. Omdat de eigenaar, en dus ook arts in het dorp, een verleden had als scheepsarts, heeft hij tevens een schip laten opnemen in de glas-in-lood schildering. In de zomer, aan het einde van de dag, valt het zonlicht op een schitterende wijze door dit indrukwekkende glas-in-lood-raam, en verlicht de overloop op een hele sfeervolle manier.

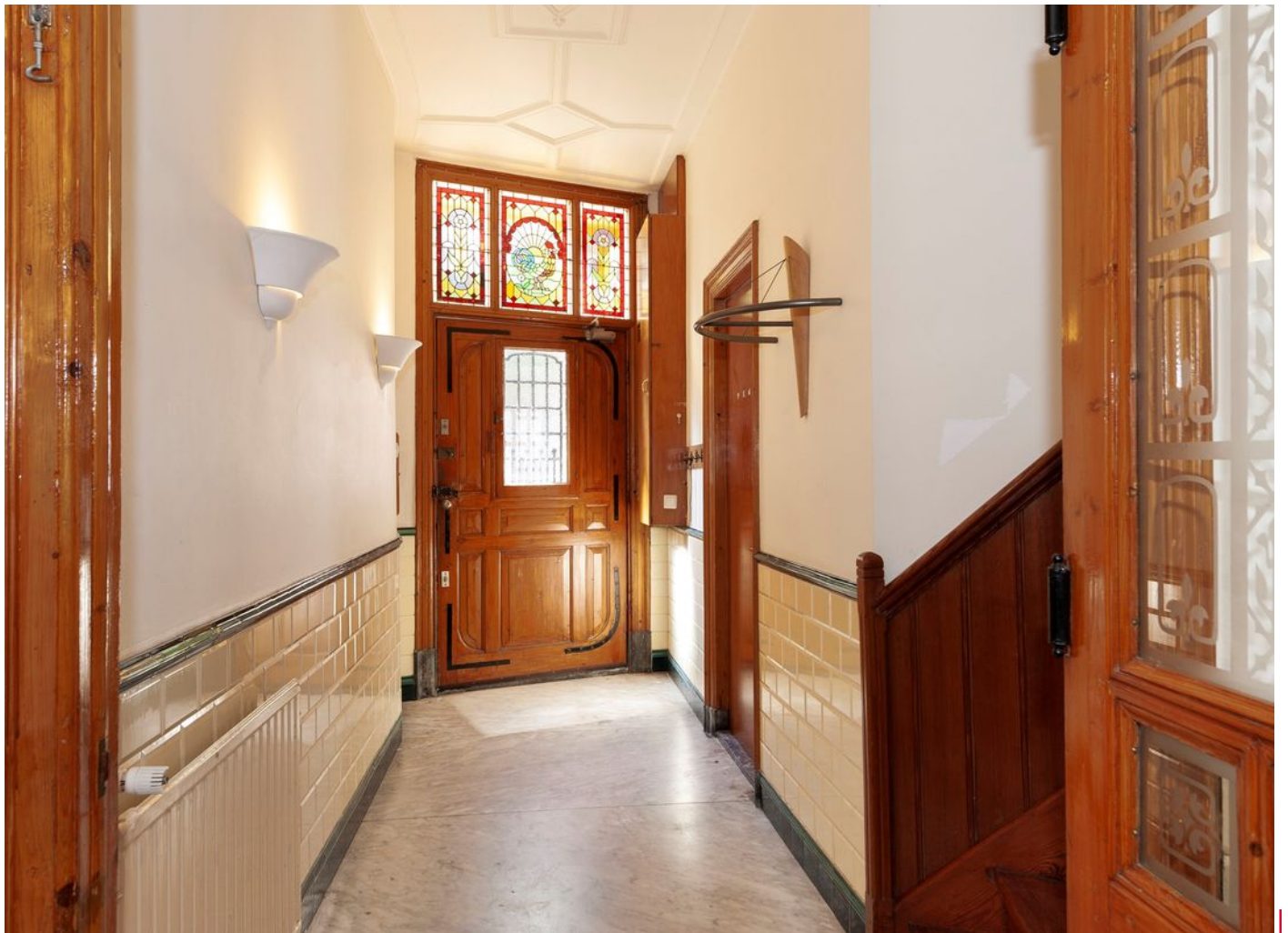
Vorbij de trap links, bevindt zicht de entree naar de kelder. In deze kelder ligt nog de originele plavuizen vloer, meer dan 150 jaar oud, en een mooie authentieke bewaarplek voor de wijn.























## Keuken.

Vanuit de hal bereiken we de keuken. De keuken stamt uit 2000 en is voorzien van alle gemakken. Via de naastgelegen bijkeuken kunnen we de achtertuin bereiken. Vanuit de keuken kunt u doorlopen naar de serre. De serre is in 2000 aangebouwd en door de bijzondere lichtstraat in het dak is het heerlijk toeven in deze serre. De gashaard geeft extra warmte tijdens de koudere dagen. Via de twee openslaande deuren in de serre kunnen we ook de achtertuin betreden.

## Eetkamer en salon.

Via de serre lopen we de eetkamer in. Op de vloer ligt een bijzonder mooi hardhouten kambala parket. Dit parket ligt ook in de salon welke we via de schuifdeuren betreden. De open haard in de salon functioneert uitstekend en voor de ramen staan een drietal glas-in lood voorzetrampen, geheel in art nouveau stijl.





















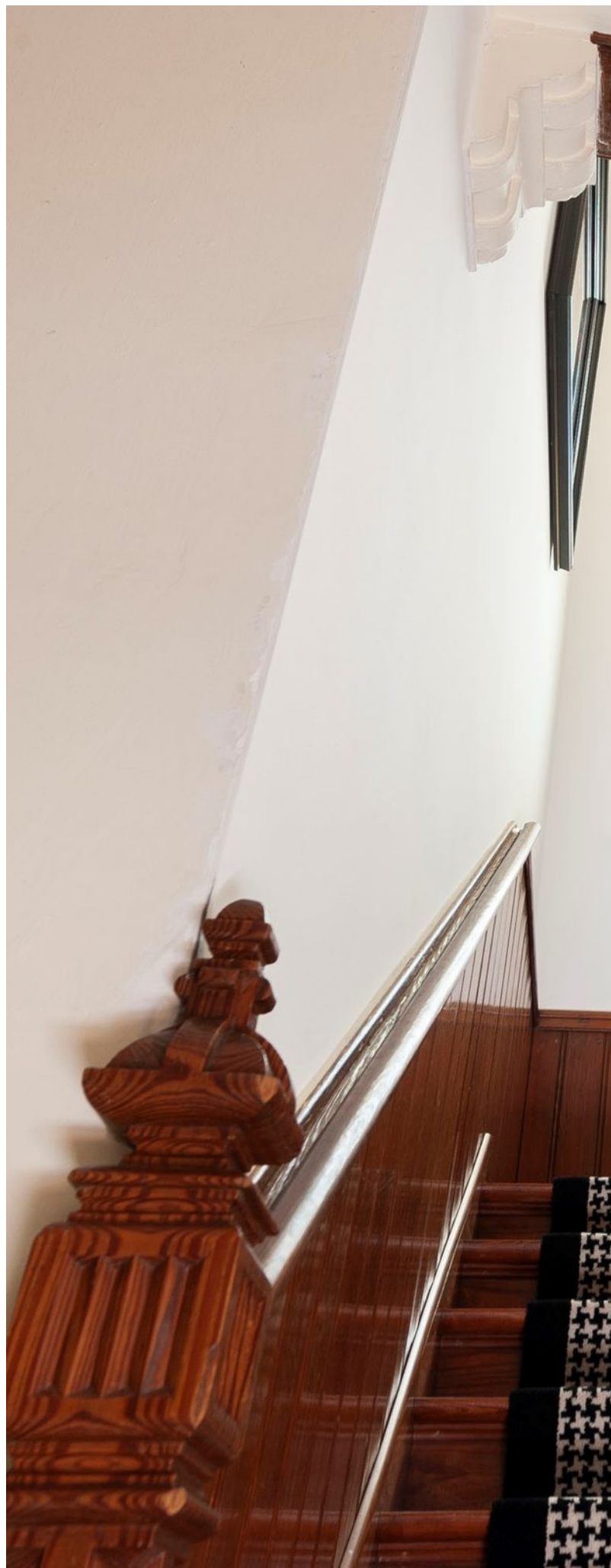


## Eerste verdieping.

De overloop is de entree naar 5 kamers, 2 badkamers, en naar de zolder. Tevens is er een grote kast voor zaken als beddengoed. De mooie originele panelen deuren zijn geheel in stijl van de woning.

De kleinste slaapkamer is momenteel in gebruik als was-droogkamer, maar is groot genoeg om als slaapkamer of studeerkamer te dienen. Hiernaast bevindt zich een grotere kamer die momenteel dienst doet als kantoor, met een mooi uitzicht op het gezellige Plein van Zwammerdam. De grootste slaapkamer heeft eveneens een mooi uitzicht op het Plein en heeft een karakteristiek balkon met vlaggenmast. Deze grote slaapkamer heeft een eigen douche- en badkamer.

Op de overloop is de tweede badkamer en een apart toilet. Aan de achterzijde van het huis zijn nog twee ruime slaapkamers gevestigd. Eén slaapkamer heeft openslaande deuren naar de tuin en heeft mooi bed, omringd door kasten. Een fraai stukje timmermanskunst.





































## Zolder.

Eenmaal op zolder valt de indrukwekkende hoge houten kap direct op. Deze kap is in prima staat, en ook nog eens origineel. In 2009 is deze geïsoleerd, en van nieuwe dakramen voorzien. Juist om de mooie kap te behouden, is gekozen voor isolatie aan de buitenkant. Hierbij is ook het grootste deel van de pannen vernieuwd. Het originele patroon in de pannen, dat alleen van de buitenkant is te zien, is hierbij gerestaureerd. Op het dak is een aantal dakhaken bevestigd, waardoor eventuele reparaties aan het dak op een veilige manier uitgevoerd kunnen worden.

De zolder, die voorheen alleen als opslagruimte fungeerde, kreeg na de verbouwing, in 2009 een heel aantal nieuwe gebruiksmogelijkheden. Hij heeft dezelfde vloeroppervlakte als het huis zelf, en doet nu dienst als recreatie-, biljart- en multimediaruimte. Een keukenblokje met koelkast is aangelegd om te voorkomen dat voor een drankje steeds teruggelopen moet worden naar de keuken.

De functie als bergruimte is niet verdwenen. Een tweetal inloopkasten, een vliering, en de ruimtes achter de knieschotten bieden bij elkaar meer dan voldoende opbergruimte voor dit huis.









## Exterieur.

De achtertuin is circa 35 meter diep en achterom bereikbaar. De tuin heeft diverse zitjes, zodat u altijd in de zon of in de schaduw kunt zitten. In de achtertuin staat de karakteristieke garage welke in de zomer begroeid is met rozen. Achterin de tuin staat een prachtige kastanjeboom van 100 jaar oud.

Via de weg langs de zijkant van de woning bereikt u de overdekte parkeerplaats op eigen grond.





















# Begane grond.



## Begane grond, Plein 2 te Zwammerdam

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



# Eerste verdieping

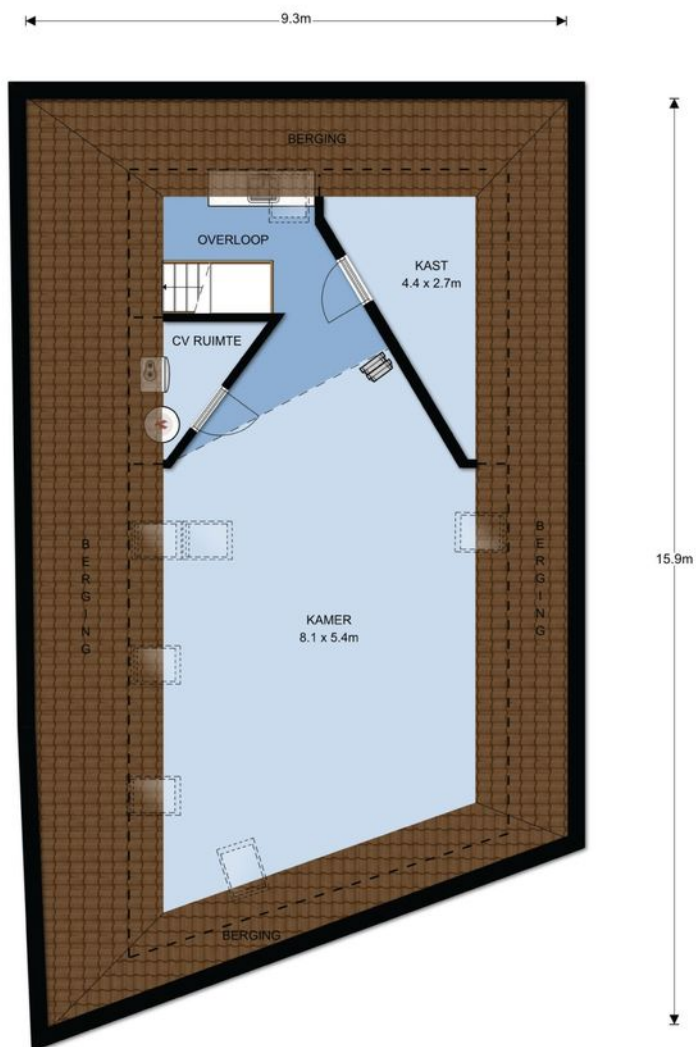


## 1<sup>e</sup> Verdieping, Plein 2 te Zwammerdam

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



## Tweede verdieping.

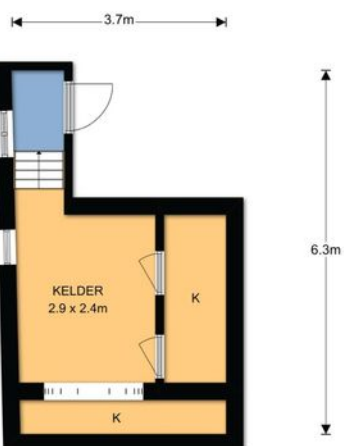


### 2<sup>e</sup> Verdieping, Plein 2 te Zwammerdam

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



# Kelder.



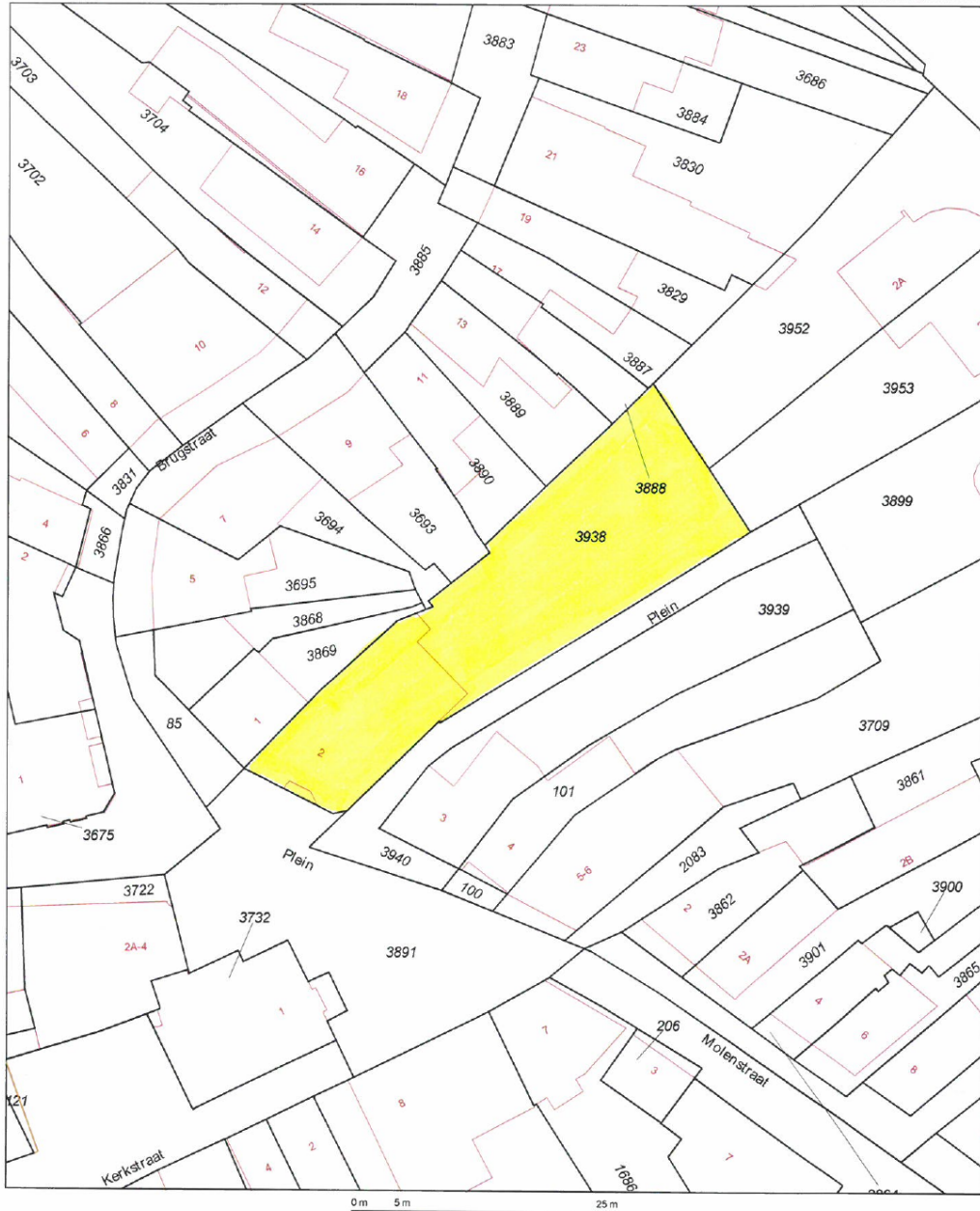
## Kelder, Plein 2 te Zwammerdam

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



Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Elsbeth



0 m 5 m 25 m

<p>12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing — Overige topografie</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 26 maart 2018 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente ALPHEN AAN DEN RIJN Sectie F Perceel 3938</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 databankrecht.



# 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

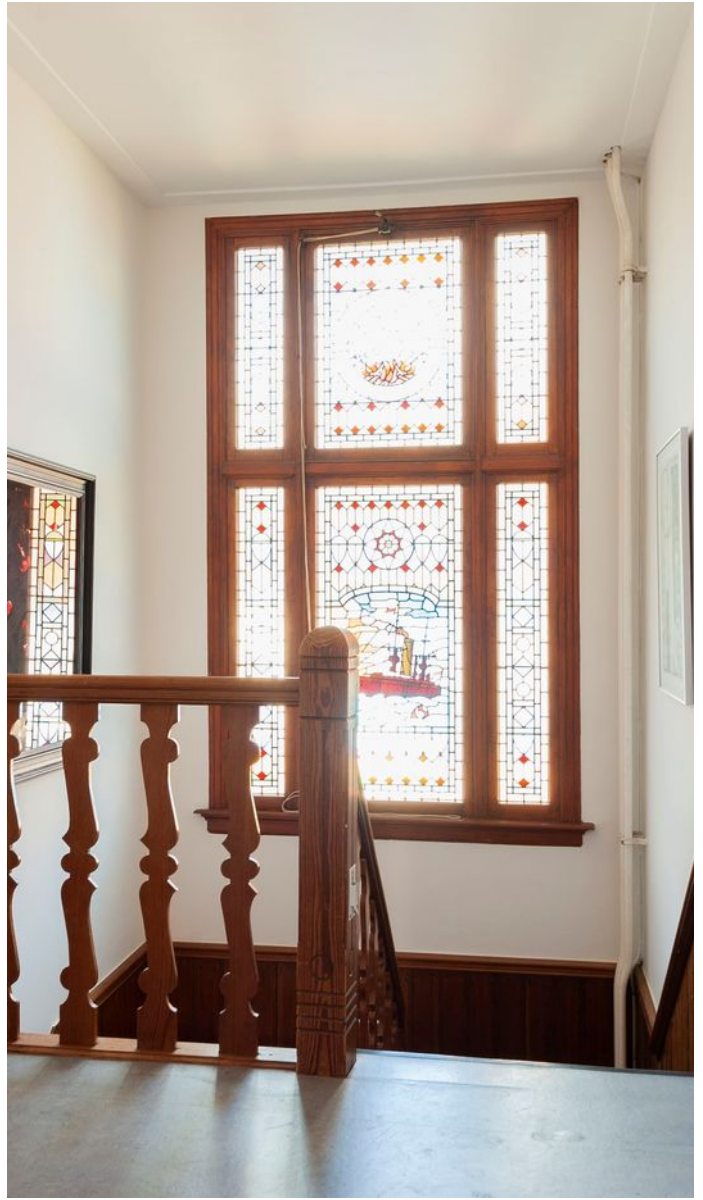
Al onze aanbiedingen zijn vrijblijvend en uitsluitend bedoeld als uitnodiging tot het uitbrengen van een bod. De makelaar die bij de bezichtiging aanwezig is, informeert je desgevraagd naar de te volgen procedure. Alle bieding wordt vertrouwelijk behandeld. Iedere onderhandelingsstap wordt met onze opdrachtgever 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.









## Hypotheekadvies.

RegioMakelaer® is gevestigd in het kantoorpand van DomburgvandePanne Financieel Adviseurs, een partner waar we nauw mee samenwerken. In dit pand is ook de RegioBank gevestigd. Voor het beste hypotheekadvies kunnen wij de hypotheekadviseurs van DomburgvandePanne van harte aanbevelen!

### **Onafhankelijk, deskundig en ervaren**

Het kopen van een huis is misschien wel de grootste financiële verplichting die je in je leven aangaat. Dat verdient dan ook de beste hypotheek. Met meer dan 130 jaar ervaring kennen de hypotheekadviseurs van DomburgvandePanne de hypotheekmarkt als geen ander. Zij werken geheel onafhankelijk met meer dan 62 hypotheekverstrekkers samen. Daar zijn bekende (groot)banken bij maar ook specifieke hypotheekverstrekkers. Zij beschikken over unieke arrangementen, scherpe rentes en kennen alle voorwaarden. De hypotheekadviseurs van DomburgvandePanne geven je daarmee toegang tot meer dan 95% van alle hypotheekverstrekkers in Nederland (en soms zelfs daarbuiten). Daar zit ook de beste hypotheek voor jou bij!

Behalve hypotheekadvies kan je hier ook terecht voor al je bankzaken.

Betalen, sparen, alles. De RegioBank kent mooie spaarrentes vooral wanneer je voor je eigen huis wilt sparen.

Kortom je kunt bij ons terecht met al je financiële vragen.

### **Maak een afspraak!**

Cliënten van RegioMakelaer® hebben een streepje voor bij DomburgvandePanne. Maak in je zoektocht naar de beste hypotheek altijd even kennis met de hypotheekadviseurs van DomburgvandePanne. Het eerste oriënterende gesprek is bovendien voor rekening van DomburgvandePanne en dus voor jou geheel kosteloos!

Op de website [domburgvandepanne.nl](http://domburgvandepanne.nl) vind je meer informatie en kan je ook een afspraak inplannen. Uiteraard is bellen of mailen ook prima. Of gewoon binnenlopen bij ons kantoor aan de Nieuwe Markt 2 in Bodegraven. Daar waar de RegioBank en je RegioMakelaer® ook gevestigd is.





## 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 DomburgvandePanne, 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 hypotheke 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 kantooortijden een afspraak maken.

### Parkeergelegenheid.

Voor onze klanten hebben wij een aantal parkeerplekken gereserveerd op het parkeerterrein aan het Ankerplein (eigen terrein). Je mag gebruik maken van de parkeerplaatsen met het naambord 'Domburg'.

### 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.



Elsbeth Domburg



Marlies van der Weijden





---

Domburg & Van der Weijden

---



RegioMakelaer®

Nieuwe Markt 2  
2411 BB Bodegraven

regiomakelaer.nl  
0172-255 255

