

# TE KOOP



**Maria Rutgerslaan 97  
2135 PC Hoofddorp**

**€ 445.000 k.k.**

<b>Vraagprijs</b>	€ 445.000 k.k.
<b>Status</b>	Beschikbaar
<b>Oplevering</b>	In overleg
<b>Soort woonhuis</b>	Eengezinswoning, tussenwoning
<b>Soort bouw</b>	Bestaande bouw
<b>Bouwjaar</b>	1992
<b>Onderhoud binnen</b>	Goed
<b>Onderhoud buiten</b>	Goed
<b>Oppervlakte</b>	83m <sup>2</sup>
<b>Perceel</b>	129m <sup>2</sup>
<b>Woonkamer</b>	23m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	293m <sup>3</sup>
<b>Kamers</b>	5
<b>Slaapkamers</b>	3
<b>Badkamers</b>	1
<b>Verdiepingen</b>	3
<b>Voorzieningen</b>	Mechanische ventilatie, tv-kabel, zonnepanelen
<b>Energielabel</b>	A
<b>Warm water</b>	C.v.-ketel
<b>Verwarming</b>	C.V.-ketel
<b>Ketel</b>	Intergas (2017, combi-ketel, eigendom)
<b>Tuin</b>	Achtertuint, voortuin
<b>Achtertuint</b>	Noordoost, 45m <sup>2</sup> , 500×900cm
<b>Schuur</b>	Vrijstaand steen
<b>Faciliteiten schuur</b>	Voorzien van elektra

Ten aanzien van de juistheid kan door Woon4You geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

\*U kunt helaas geen bezichtiging meer aanvragen voor deze woning, alle kijkmomenten zijn vol gepland.\*

#### Moderne en goed onderhouden eengezinswoning in Toolenburg

In de geliefde wijk Toolenburg staat deze uitstekend onderhouden en moderne eengezinswoning met een sfeervolle voor- en achtertuin. De woning beschikt over een aangebouwde erker, een multifunctionele ruimte voor een motorhome of hobby's, drie slaapkamers en een luxe badkamer – een compleet en comfortabel thuis!

#### Ideale ligging

Op korte afstand bevinden zich Winkelcentrum Toolenburg, diverse scholen en kinderdagverblijven. Voor ontspanning en recreatie ligt de Toolenburgse Plas op loopafstand, met gezellige restaurants en prachtige wandelroutes. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting Haarlem, Amsterdam, Den Haag en Schiphol gunstig gelegen. Ook de snelle busverbinding R-Net is gemakkelijk bereikbaar.

#### Indeling

##### Begane grond

Bij binnenkomst tref je een ruime entree met een grote opbergkast en een mogelijkheid voor een garderobe. Aan het einde van de gang bevindt zich de moderne toiletruimte met fonteintje. De lichte woonkamer heeft aan de voorzijde een sfeervolle erker en een strak vormgegeven open keuken aan de achterzijde. Deze keuken is van alle gemakken voorzien, waaronder een combi-magnetron, 4-pits gasstel, afzuigkap, vaatwasser en een losse koel-vriescombinatie.

Via de achterdeur bereik je de praktisch aangelegde achtertuin, voorzien van een vrijstaande stenen berging, een achterom en een royale motorhome- of hobbyruimte.

#### Eerste verdieping

Op deze verdieping bevinden zich drie slaapkamers, waarvan één aan de voorzijde en twee aan de achterzijde. De luxe badkamer is voorzien van een douchecabine, wastafelmeubel met dubbele kraan en een tweede toilet. Dankzij de vloerverwarming heb je hier nooit meer last van koude voeten. Daarnaast is er op de overloop een praktische afgesloten wasruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger.

#### Tweede verdieping

Via een vlizotrap bereik je de bergzolder. De woning biedt volop uitbreidingsmogelijkheden, zoals het realiseren van een extra kamer door een nokverhogende dakopbouw of een dakkapel.

#### Bijzonderheden

Woonoppervlakte ca. 83 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte 129 m<sup>2</sup>

Energie label A

Verwarming via Intergas HRE 2017 combiketel

9 zonnepanelen voor extra duurzaamheid

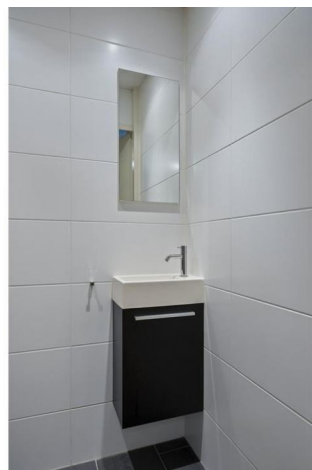
Gelegen nabij Toolenburgse Plas en Winkelcentrum Toolenburg

Kindvriendelijke buurt met kinderdagverblijf en diverse speelpleintjes

Mogelijkheden tot uitbreiding en vergroting van de woning

Oplevering in overleg

Interesse? Maak snel een afspraak voor een bezichtiging!











Ten aanzien van de juistheid kan door Woon4You geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

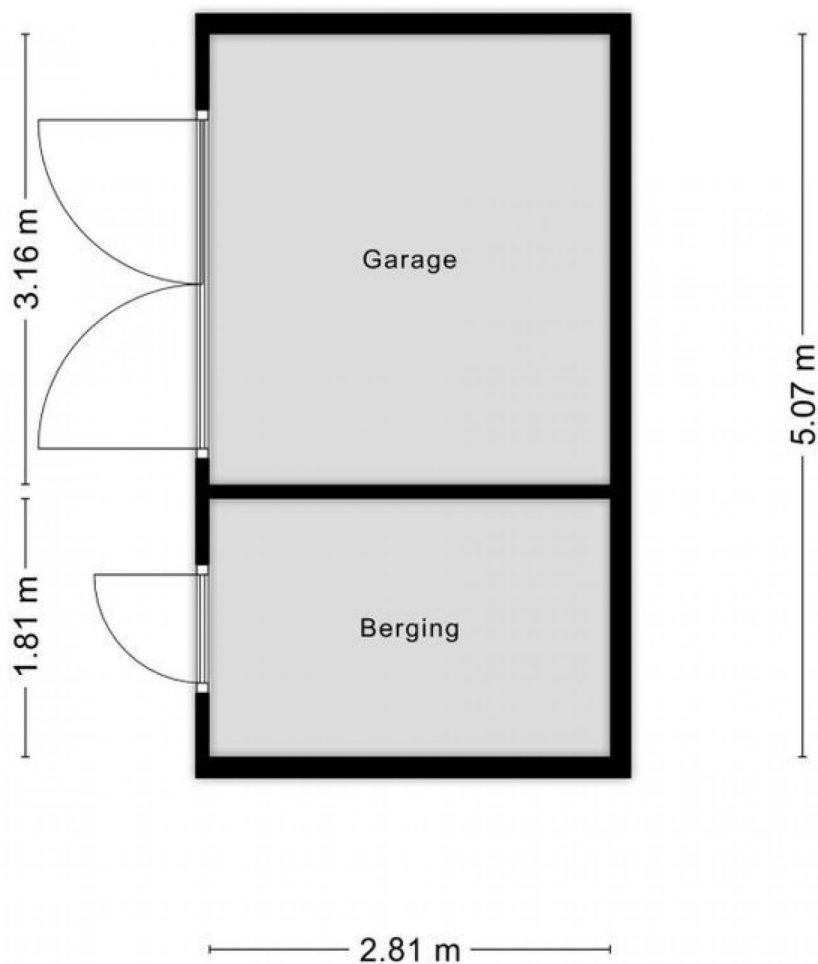


Ten aanzien van de juistheid kan door Woon4You geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



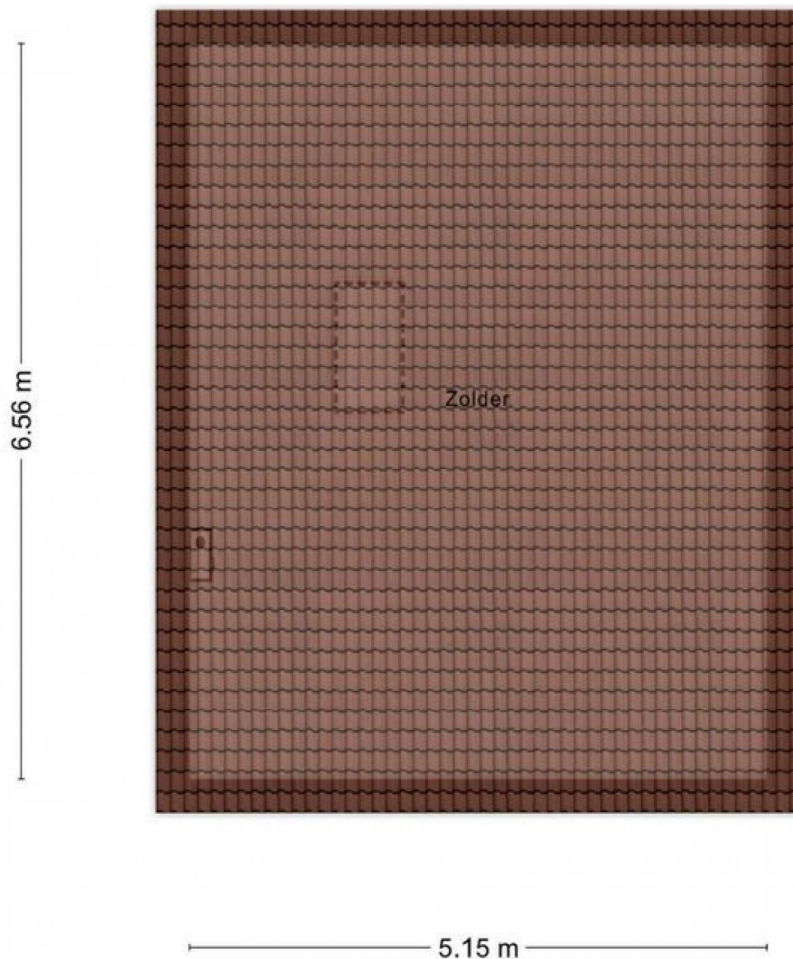
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

Ten aanzien van de juistheid kan door Woon4You geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

Ten aanzien van de juistheid kan door Woon4You geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

Ten aanzien van de juistheid kan door Woon4You geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



## Woon4You Makelaars en Taxateurs

Woon4You Makelaars is een gevestigde naam in de regio door onze jarenlange ervaring als aankoopmakelaar. Vanaf begin 2022 hebben we naast onze vertrouwde aankoopteam ook een professionele verkoopafdeling. Hiermee beantwoorden we aan de groeiende vraag van onze relaties om het gehele verhuisproces (dat wil zeggen aankoop en verkoop) onder een vertrouwd dak te kunnen uitvoeren. Daarom gaan wij verder onder de naam Woon4You Makelaars en Taxateurs en zetten we al onze kennis en ervaring elke dag opnieuw en met veel plezier in voor de aankoop óf verkoop van jouw woning. Eens kennismaken? Kom gerust langs bij één van onze drie vestigingen.



Persoonlijke aandacht



Jarenlange ervaring



Alle kennis is huis



Groot netwerk

## Diensten

Wij bieden jou die zekerheid.

### Aankopen

Woon4You is een gespecialiseerde aankoopmakelaar en een onmisbare schakel bij het kopen van een woning. Wij geven jou als potentiële koper een reëel beeld van de marktwaarde en maken een gepersonaliseerd plan voor een succesvolle aankoop. Veel mensen realiseren zich niet dat de verkopende partij een professional aan zijn zijde heeft staan die uitsluitend de belangen van de verkoper behartigt. Waarom jij als koper dan niet? Bovendien is Woon4You een geregistreerd NVM-makelaar: Een garantie voor adequate marktkennis, deskundigheid en ruime ervaring.

### Verkopen

Door onze ervaring als aankoopmakelaar weten onze experts zich perfect in te leven in de wensen en eisen van potentiële kopers. Met deze kennis kunnen wij je uitstekend adviseren en begeleiden in het verkooptraject. We weten waar de kijker naar op zoek is en waar de onderhandelingsruimte ligt. Hier spelen wij slim op in om voor jou de beste deal te realiseren. Zo kun jij je zorgeloos voorbereiden op de aanstaande verhuizing.

### Taxaties

Heb je een NWWI gevalideerd taxatierapport nodig voor de aankoop van jouw nieuwe woning, een verbouwing of overbrugging? Schakel dan één van de taxateurs van Woon4You Makelaars en Taxateurs in. Onze experts hebben jarenlange ervaring op de vastgoedmarkt van het Groene Hart, Haarlemmermeer en de gehele Bollenstreek. Onze taxateurs zijn NWWI en Vastgoedcert gecertificeerd en onze kantoren zijn aangesloten bij de NVM. Zo ben jij verzekerd van een snelle, vakkundige afhandeling en een compleet en gevalideerd taxatierapport voor jouw (nieuwe) woning.

#### Woon4You

Wij zien de kansen en mogelijkheden bij de verkoop of aankoop van jouw woning, van de Bollenstreek tot diep in het Groene Hart.

#### Alphen aan den Rijn

Thorbeckestraat 1d  
2406 CM  
T. 0172 55 10 10  
E. [alphen@woon4you.nl](mailto:alphen@woon4you.nl)

#### Lisse

Haven 2a  
2161 HK  
T. 0252 23 44 83  
E. [info@woon4you.nl](mailto:info@woon4you.nl)

#### Woerden (alleen op afspraak)

Meulmansweg 47  
3441 AT  
T. 0348 74 83 01  
E. [woerden@woon4you.nl](mailto:woerden@woon4you.nl)

## Team Woon4You

Omdat we de kracht en kennis in huis hebben



NVM Makelaar-Taxateur o.z.

Nick van der Horst



NVM Makelaar-Taxateur o.z.

Frank van der Zalm



NVM Makelaar-Taxateur o.z.

Janneke Dobbe-Loeffen



Commerciële binnendienst medewerkster

Vanessa Brederode - van Dun



NVM Makelaar-Kandidaat

Marcel Guidemond



NVM Makelaar-Kandidaat

Soraya Verhaar



## Het netwerk en de locaties

Met onze drie vestigingen in de Bollenstreek en het Groene Hart vinden wij altijd de juiste woning voor jou. Onze makelaars en binnendienst teams kennen de omgeving en kijken verder dan jouw initiële zoekopdracht. Wij zijn actief in de regio's Alphen aan den Rijn, Lisse, Woerden, het Groene Hart, Leiden, de gehele Duin- en Bollenstreek en de woon-/werk driehoek Hoofddorp-Nieuw Vennep-Aalsmeer. Al onze collega's hebben de juiste opleiding en certificering om jou de aankoopbegeleiding van de hoogste kwaliteit te bieden.

### Woon4You

Wij zien de kansen en mogelijkheden bij de verkoop of aankoop van jouw woning, van de Bollenstreek tot diep in het Groene Hart.

### Alphen aan den Rijn

Thorbeckestraat 1d  
2406 CM  
T. 0172 55 10 10  
E. [alphen@woon4you.nl](mailto:alphen@woon4you.nl)

### Lisse

Haven 2a  
2161 HK  
T. 0252 23 44 83  
E. [info@woon4you.nl](mailto:info@woon4you.nl)

### Woerden (alleen op afspraak)

Meulmansweg 47  
3441 AT  
T. 0348 74 83 01  
E. [woerden@woon4you.nl](mailto:woerden@woon4you.nl)