

Te koop

Wonen én ondernemen in groen, chique Wassenaar

Monumentale woon-werkboerderij



provincie **HOLLAND**
ZUID

VLNN  Online



Zo brengt u uw bod uit

Het object wordt verkocht bij online-inschrijving op VLNN Online. U kunt tot uiterlijk 31 januari 2020 14.00 uur een bod uitbrengen. De hoogte ervan bepaalt u zelf en is niet zichtbaar voor andere bidders. Desgewenst geeft u meteen ook aan welke voorwaarden u verbindt aan uw bod, bijvoorbeeld een voorbehoud van bestemmingswijziging. Alle informatie over het object en de inschrijving vindt u op VLNN Online: vlnn.nl/online-verkoop/

Op deze heerlijke plek valt alles op z'n plaats

Zie het voor u: een monumentale 17^e eeuwse woonboerderij in het grazige groen tussen het chique Wassenaar en het historische Leiden. En u mag helemaal zélf bepalen wat u op die plek gaat doen. Wonen. Werken. Of allebei: uw eigen onderneming aan huis. Het bestaat echt. Het kan echt. En ú kunt er een bod op uitbrengen.

Woont en werkt u graag in een historische setting in het groen en hecht u veel waarde aan uw privacy? Maar kunt u ook niet buiten de geneugten, voorzieningen en zakelijke mogelijkheden van de Randstad? Kom snel kijken en profiteer van deze bijzondere buitenkans.

Eeuwenoud rijksmonument verscholen in het groen

Het aanbod betreft een eeuwenoud rijksmonument plus bijgebouwen op ca. 7.500 vierkante meter eigen grond aan een autoluwe parallelweg langs de A44 in Wassenaar; een begerenswaardige plek in deze gewilde, exclusieve woongemeente. De historische woonboerderij (woonoppervlakte ca. 258 m², plus paardenstal) gaat schuil in het groen nabij de gemeentegrens met Leiden. Voorheen was hier een paardenhouderij gevestigd.

Vanaf uw erf rond de boerderij geniet u straks van een onbelemmerd uitzicht over uw erf met boomgaard, de landerijen van de achterliggende polders en de bosschages aan weerszijden van het erf.

Midden in het groen, maar alles bij de hand

Midden in het groen, met alle gemakken en voorzieningen van 'de stad' bij de hand; in en rond uw woonboerderij komen al uw woonwensen uit. Maar óók uw ambities als ondernemer. De woonboerderij en bijgebouwen lenen zich namelijk bij uitstek voor een bedrijf of bedrijf aan huis. Denk aan kantoor, hoveniersbedrijf, manege, hotel of bed & breakfast. De mogelijkheden zijn legio. Op uw erf is bovendien nog 800m² extra ruimte beschikbaar voor bijvoorbeeld een schuur, paardenstal of paardenbak.

Onder voorwaarden is elk serieus plan bespreekbaar. Voor informatie over de mogelijkheden en voorwaarden kunt u contact opnemen met de gemeente Wassenaar.

E-mail: gemeente@wassenaar.nl. Tel. 14070.

Autoluwe doodlopende parallelweg (langs de A44)

Vlakbij uw perceel gaat de autoluwe, doodlopende parallelweg over in een fietspad dat uw boerderij rechtstreeks verbindt met Leiden en het Valkenburgse meer aan de westkant van de A44. Even verderop ligt het knooppunt Ommedijk. Dit verkeersplein in aanbouw verbindt de A44 straks met de Rijnlandroute, de nieuwe verbindingsweg tussen Katwijk en de A4 bij Zoeterwoude.

Het aanbod in kort bestek

U verwerft het vrijliggende perceel Rijksstraatweg 167-169 in Wassenaar ter grootte van ca. 7.500 m², met daarop een monumentale woonboerderij met een paardenstal, hooimijt, ruim bijgebouw, een tuinhuis en een boomgaard. De woonboerderij is officieel aangemerkt als rijksmonument. U koopt het perceel met opstallen van de provincie Zuid-Holland.

Hier wilt u nooit meer weg...

De woon-werkboerderij in de polder bij Wassenaar is de gedroomde locatie voor uw bedrijf aan huis; midden in de natuur en toch vlakbij de stad.

U geniet elke dag weer met volle teugen van het vrije uitzicht over de polder, het getijlp van de weidevogels, het geruis van de boomtoppen...

Niemand die u ziet, niemand die u stoort.

Hier wilt u nooit meer weg...

Riante woonboerderij op ca 7.500 m² eigen grond

Uw riante woonboerderij staat op een eigen perceel van ca. 7.500 m². Ze biedt onderdak aan een riante woonruimte in het voor- en achterhuis, met daarachter een paardenstal. Uw erf is omzoomd door bomen en bessenstruiken en een boomgaard met appel-, peren- en pruimenbomen. Aan de voorzijde ziet u de A44. Naast de boerderij ligt een sfeervolle tuin met terrassen met oude klinkers, buxushagen met rozenstruiken en houten tuinhuis. Vanuit het achterhuis overziet u het erf, de bosschages en de achterliggende landerijen.

Wonen en werken op uw eigen erf

Wonen en werken op deze fraaie plek in het exclusieve Wassenaar is een voorrecht. En dan te bedenken dat u hier ook uw bedrijf mag uitvoeren. Stelt u zich voor: nooit meer woon-werkverkeer, niet meer in de file, is dat geen wenkend perspectief? Wonen en werken integreert u immers op uw eigen erf.

Historie voelbaar in historisch rijksmonument

De historie is op deze plek nooit ver weg. De hoeve werd gebouwd in ca. 1660 en is officieel is aangemerkt als rijksmonument. In de afgelopen jaren is het pand bewoond geweest als anti-kraak. De staat van het pand is hierdoor achteruitgegaan, maar dit biedt u wel een uitgelezen kans om de boerderij volledig te renoveren, naar eigen smaak in te delen en - waar mogelijk - in haar historische staat te herstellen.

2.295 m³ die u zelf kunt invullen

In de boerderij heeft u maar liefst 2.295 m³ aan ruimte beschikbaar. Op dit moment is het pand nog gesplitst in twee woningen voor mantelzorg in het voorhuis en achterhuis, beide onder één woonbestemming. Deze splitsing kunt u desgewenst volledig ongedaan maken. Het staat u dus vrij om het pand van binnen te strippen, de woningen samen te voegen, te renoveren en naar eigen voorkeur en smaak in te delen, binnen de grenzen van de bouw- en monumentenregelgeving.



Indeling voorhuis (nr. 167)

De woning betreedt u via een portaal aan de voorzijde van het huis. Vervolgens komt u in een kleine keuken met een toegang tot de kelder. Vanuit de keuken bereikt u de woonkamer met laminaatvloer en schouw. Daarnaast bevindt zich nog een portaal met een toilet, een trap naar boven en een afgesloten doorgang naar de andere woning. De eerste verdieping telt 3 slaapkamers en een badkamer met ligbad, douche en vaste kast.

Via een vaste trap bereikt u de zolderverdieping. De zolder herbergt een cv-installatie aanwezig en is verder niet in gebruik. In het aangrenzende bijgebouw bevindt zich een bijkeuken met een keukenblok en wasruimte.

Indeling achterhuis (nr. 169)

Via een zij-entree bereikt u de voormalige deel met toegang tot de paardenstal en woning. De woning komt u binnen via een portaal, met rechts de eetkamer, links een ruime woonkamer en achterin de trap naar tot de kelder. Vanuit de eetkamer bereikt u de keuken en een bijkeuken met cv-ruimte en toilet. Aan de bijkeuken grenst een serre gebouwd met toegang tot de ruime tuin. In de eetkamer bevindt zich een deur naar de tussenverdieping en eerste verdieping.

De tussenverdieping bestaat uit een slaapkamer boven de kelder (voormalig opkamer). Op de eerste verdieping bevinden zich 3 slaapkamers, en een badkamer met bad, douche en toilet. Via de eerste verdieping bereikt u ook de grote zolder (164 m²) boven de paardenstallen.

Zoals gezegd kunt u het voor- en achterhuis samenvoegen tot één grote woning.

De paardenstal (172 m²) achter het achterhuis is opgetrokken uit steen en heeft een rieten gedekt zadeldak. De vloer is van beton en de dakconstructie van hout. De stal bevat 10 paardenboxen, een strozolder en toiletruimte.

Totale gebruiksoppervlakte van de twee woningen: ca. 638 m²

Totale gebruiksoppervlakte wonen: ca. 258 m²

Totale overige inpandige ruimte: ca. 380 m²

Totaal externe bergruimte: ca. 258 m²

Totale inhoud woningen: ca. 2.295 m³

Bijgebouwen

Naast de woonboerderij staan nog twee opstallen op het terrein: een hooimijt en een ruim bijgebouw. De hooimijt is in gebruik als garage en berging. In het bijgebouw is de eerder genoemde bijkeuken aanwezig, de overige ruimtes in het gebouw zijn in gebruik als garage en berging.





Binnen grenzen is heel veel mogelijk

De locatie en opstellen lenen zich bij uitstek voor een onderneming aan huis. De huidige bestemming is 'agrarisch-paardenfokkerij'. Als u echter andere plannen heeft, past de gemeente Wassenaar het bestemmingsplan hierop aan. Onder voorwaarden is heel veel mogelijk. Denk aan kantoor aan huis, hoveniersbedrijf, manege of bed & breakfast. Bespreek uw plannen eerst met de gemeente Wassenaar voordat u een bod uitbrengt.
E-mail: gemeente@wassenaar.nl. Tel. 14070.

Staat van het gebouw

Volgens een bouwkundig onderzoek uit 2013 verkeert de woonboerderij in matige staat. Het bouwwerk is in de loop der jaren vervormd. De snelheid van de verdere toename van de deformatie is echter gering, aldus het rapport. Het volledige rapport kunt u downloaden op de verkoopwebsite (zie <https://vlinn.nl/online-verkoop/>). Wij adviseren u om tijdens de kijkdag een bouwkundig expert mee te nemen.

Rijksmonument

De woonboerderij is een rijksmonument. Bij eventuele restauraties of verbouwingen bent u gebonden aan de geldende monumentenregelgeving. Voor rijksmonumenten zijn er ook speciale financieringsmogelijkheden voor aankoop, restauratie en verduurzaming. Voor informatie en/of ondersteuning kunt u terecht bij het Restauratiefonds (restauratiefonds.nl), monumenten.nl en stichting ERM (stichtingerm.nl).



Zo groen, en toch zo dicht bij de stad

De situering van uw woonboerderij is ronduit ideaal; met de voeten in de drukke Randstad en het hoofd in de grazige weiden van de achterliggende polders tussen Wassenaar en Leiden. Wonend en werkend op deze bevoorrechte plek geniet u van groen, ruimte en privacy, met alle geneugten, voorzieningen en (zakelijke) kansen van 'de stad' binnen handbereik.

Rust en privacy, en toch midden in de Randstad

Uw erf ligt aan een autoluwe, doodlopende parallelweg langs de A44 en biedt aan de achterzijde een onbelemmerd zicht over de landerijen en bosschages van de achterliggende polders. Rond uw perceel brengt de provincie Zuid-Holland uiterlijk 2020 geheel kosteloos nieuwe erfbeplanting aan en aan weerszijden nieuwe boomgaarden. U geniet straks dus volop van uw rust en privacy. Tegelijkertijd heeft u alle gemakken, geneugten en (zakelijke) mogelijkheden van de Randstad onder handbereik. Wassenaar en Leiden liggen op een steenworp afstand en Den Haag is slechts een kwartier autorijden ver.

In luttele minuten naar Wassenaar, Leiden en Den Haag

Het perceel wordt ontsloten via de hoofdentree aan de voorkant en een achterom met recht van overpad. Via de parallelweg rijdt u de A44 (Rijksweg) op en vervolgens in luttele minuten naar Wassenaar, Leiden en Den Haag. Vlakbij uw woonboerderij verrijst het nieuwe knooppunt Ommedijk. Dit verbindt straks de A44 met de Rijnlandroute (N434), de nieuwe verbindingsweg van de A44 naar Zoeterwoude. Via deze route bereikt u dan binnen enkele minuten de snelweg A4 Amsterdam-Rotterdam en verderop de A12 richting Utrecht. De werkzaamheden aan de Rijnlandroute en de verbreding van de A44 duren tot eind 2022.

Even voorbij uw perceel gaat de parallelweg over in een nieuw fietspad. Dit verbindt uw woonboerderij rechtstreeks met Leiden en het nabije Valkenburgse meer aan de westkant van de A44.

Goed bereikbaar per openbaar vervoer

Vanuit Wassenaar vertrekken dagelijks bussen richting Den Haag, Leiden en Lisse. Treinstations vindt u in Leiden en Den Haag.



Alles voor een prettig en comfortabel leven

Alle voorzieningen voor een prettig en comfortabel leven vindt u binnen enkele kilometers van uw woning. Wassenaar herbergt alle winkels voor de dagelijkse boodschappen, een gezondheidscentrum, huisartsen, dierenartsen, tandartsen, restaurants in alle stijlen en prijsklassen, cafés, uitspanningen, fitness-studio's, kinderopvang en scholen t/m gymnasiumniveau, inclusief een internationale school. Voor winkels, scholen en kinderopvang kunt ook terecht in de nabije Leidse nieuwbouwwijk Stevenshof, op enkele minuten fietsen van uw woning.

Een verkwikkende duik? In Wassenaar vindt u twee zwembaden, waaronder het bekende Tikibad. De stranden van de Wassenaarse Slag en Katwijk liggen op een half uur fietsen. Via het fietspad rijdt u via de fietstunnel onder het knooppunt Ommedijk naar het Valkenburgse meer aan de westkant van de A44 en de duinen en het strand tussen Wassenaar en Katwijk.

Ook sportief volop aan uw trekken

Sportief komt u volop aan uw trekken. In en rond Wassenaar en Leiden is alles mogelijk: van voetbal, tennis, hockey, zwemmen, fitness en bootcamp t/m alle denkbare binnensporten. Wist u dat Wassenaar maar liefst 4 golfbanen rijk is? En dat u voor een verkwikkende wandeling slechts enkele minuten hoeft te lopen om de stilte en natuur van polder Zuidwijk te ervaren?

Dagje uit of shoppen in Den Haag en Leiden

De naburige steden Den Haag en Leiden lenen zich bij uitstek voor een dagje uit, een middagje shoppen en theater-, concert-, museum- en restaurantbezoek. In die steden vindt u diverse ziekenhuizen, waaronder het gerenommeerde Leids Universitair Medisch Centrum (LUMC). Als oudste universiteitsstad en een van de mooiste steden van ons land heeft Leiden ook cultureel en visueel enorm veel te bieden.

Nieuwe bosaanplant op en rond uw erf

De natuur die voor de nieuwe Rijnlandroute moet wijken, wordt gecompenseerd met de aanplant van een boomgaard, bomen en struikbeplanting op en rond uw erf en bospercelen aan weerszijden van de boerderij. De bosschages onttrekken de A44 en Rijnlandroute straks grotendeels aan het zicht en gehoor. De bomenaanplant gebeurt in het kader van het groencompensatieplan. In de notariële akte wordt de verplichting worden opgenomen om deze aanplant in stand te houden.

Onder het knooppunt Ommedijk komt een eco-passage die flora en fauna in het gebied een vrije doortocht bieden.



Verdere bijzonderheden

Op het erf bevinden zich op het moment van het verschijnen van deze brochure nog twee kleine verouderde opstallen. In het kader van flora- en faunabeheer moeten deze in een overgangperiode nog gehandhaafd blijven. Vóór het tekenen van de notariële akten worden de opstallen verwijderd.

De vleermuiskasten aan de oostgevel van de woonboerderij mogen niet worden verwijderd. Dit wordt vastgelegd in de notariële akte.

De werkzaamheden aan de watergangen aan de randen van het perceel in het kader van de Rijnlandroute vinden gedeeltelijk op het erf plaats. Uiterlijk 31 december 2020 is dit werk klaar. De provincie Zuid-Holland stelt alles in het werk om deze werken eerder dan deze datum op te laten leveren.

De damwand plus een strook van 1 meter grond aan de voorzijde van het perceel blijft eigendom van de provincie (zie verkooptekening), zodat deze aan haar onderhoudsplicht kan blijven voldoen. Met de nieuwe eigenaar wordt een gebruiksovereenkomst afgesloten voor dit stuk grond, dat u als nieuwe eigenaar als tuin mag blijven gebruiken.

Verder kunt u op de verkoopwebsite vlenn.nl/online-verkoop/ de volgende stukken downloaden:

- Concept koopovereenkomst
- Asbestinventarisatie 2015
- Verkennend bodemonderzoek 2015
- Bouwkundig onderzoek 2013
- Meetrapport 2019
- Brief Rijkswaterstaat aanbrenge geluidwerende voorzieningen
- Verkooptekening
- Inrichtingstekening
- Inrichtingsplan (later beschikbaar)



Maak snel een afspraak voor een rondleiding

Wonen én werken in een eeuwenoude woonboerderij in een heerlijk groene setting midden in de Randstad, wat een geweldig vooruitzicht! Neem snel contact op met uw VLNN-makelaar Wiegier Kuiken. Hij vertelt u graag over de mogelijkheden en verzorgt diverse rondleidingen op de locatie (zie de data hieronder).

Alle informatie over het object, inclusief voorwaarden, documenten en rapporten, vindt u op VLNN Online. Hier kunt u zich ook aanmelden voor een rondleiding en een bod uitbrengen. Website: vlenn.nl/online-verkoop/

Activiteiten	Datum
Publicatie verkoopstukken	1 november 2019
Kijkmoment 1	Woensdag 13 november 2019 van 10.00 uur tot 14.00 uur
Kijkmoment 2	Vrijdag 6 december 2019 van 15.00 uur tot 18.00 uur
Kijkmoment 3	Vrijdag 10 januari 2020 van 15.00 uur tot 18.00 uur
Sluiting indienen online inschrijvingen	Vrijdag 31 januari 2020 14:00 uur
Voorlopig gunningsbesluit provincie	Uiterlijk 28 februari 2020
Ondertekening koopovereenkomst	2 ^e kwartaal 2020
Notariële levering	2020 (afhankelijk van ontbindende voorwaarden)

Alle info op een rij

Locatie	Rijksstraatweg 167-169, 2245AA Wassenaar
Perceeloppervlakte	Ca. 7.500 m ² .
Woonopp. woonboerderij, excl. stal	Totaal: ca. 258 m ² .
Inhoud woonboerderij, excl. stal	Totaal: ca. 2.295 m ³ .
Bouwjaar	Ca. 1660. Daarna diverse aanpassingen en verbouwingen door de eeuwen heen.
Bestemming	Huidige bestemming: agrarisch-paardenfokkerij. Een bestemmingsplanwijziging is mogelijk. Overleg met de gemeente Wassenaar voordat u een bod uitbrengt .
Aanbod	De verwerving van perceel Rijksstraatweg 167-169 in Wassenaar met opstallen, waaronder woonboerderij met paardenstal en tuinhuis.
Indeling woonhuis	<i>Voorhuis:</i> portaal, keuken met toegang tot de kelder, woonkamer, portaal met WC en trap naar de eerste verdieping. 1 ^e verdieping: 3 slaapkamers, badkamer (ligbad en douche), vaste kast en trapopgang naar zolderverdieping. <i>Achterhuis:</i> zij-entree met grote ruimte, portaal met toegang tot de kelder, ruime woonkamer, eetkamer met afgesloten trapopgang naar 1 ^e verdieping, keuken, bijkeuken en serre. 1 ^e verdieping: slaapkamer op tussenverdieping (boven kelder), 3 slaapkamers en badkamer (bad, douche, toilet). Tevens is er een toegang tot de ruime zolder boven de paardenstallen en een toegang tot een kleine zolder.
Paardenstal	Voorzien van rieten gedekt zadeldak. Indeling: 10 paardenboxen, strozolder en toiletruimte. Oppervlakte ca. 179 m ² , inhoud ca. 880 m ³ .
Overige opstallen	Hooimijt (46 m ²) en schuur met diverse ruimtes (212 m ²). Totaal: 258 m ²
Erf	Boerenerf met boomgaarden, tuin met terrassen en diverse erfverharding. Om het erf wordt in het kader van groencompensatie nog diverse erfbeplanting aangebracht.
Bijzonderheden	Rijksmonument.
Ligging	Landelijk gelegen aan een doodlopende parallelweg aan de oostkant van de A44 in Wassenaar, vlakbij de grens met Leiden. Ter hoogte van de woonboerderij gaat de parallelweg over in een fietspad. Uiterlijk 2020 worden rondom het erf bomen aangeplant en bospartijen aan weerszijden. Achter kijkt u vrij uit over de achterliggende polders.
Omgeving	Weilanden achter het erf. Bos en duinen op loop- en fietsafstand. Alle voorzieningen in directe omgeving, waaronder winkels, scholen, sport (4 golfbanen), restaurants, cafés, huisartsen, dierenartsen en tandartsen in Wassenaar en Leiden. Hogescholen, universiteiten, ziekenhuizen en musea in Leiden en Den Haag.
Bereikbaarheid	Uitstekend bereikbaar per auto, fiets en OV. Leiden, Den Haag en (na voltooiing van de Rijnlandroute) de A4 naar A'dam, R'dam en Utrecht liggen op enkele minuten autorijden. Busverbindingen naar Den Haag, Leiden en Lisse en treinstations in Den Haag en Leiden.
Staat van onderhoud	Matig. Lees het volledige bouwinspectierapport uit 2013 (verkrijgbaar bij de makelaar).

