

Hofdijklaan 55 R1  
*Oud Ade*

**DAMEN**  
MAKELAARS

Vraagprijs € 359.500 k.k.



INFO@DAMENMAKELAARS.NL  
071 3619343  
DAMENMAKELAARS.NL

## ● Kenmerken

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte    | 101 m <sup>2</sup> |
| Perceeloppervlakte | 669 m <sup>2</sup> |
| Inhoud             | 421 m <sup>3</sup> |
| Tuinoppervlakte    | 500 m <sup>2</sup> |
| Aantal kamers      | 4                  |
| Aantal slaapkamers | 3                  |
| Bouwjaar           | 2024               |
| Energie label      | -                  |



Vraagprijs € 359.500 k.k.



# Omschrijving

Op "De Buitenplaats" in Oud Ade bieden wij aan een nieuwgebouwde, ruim opgezette, vrijstaande RECREATIEWONING met een ondergelegen, volledig bewoonbare KELDER met koekoeks. De perceelsoppervlakte bedraagt 669 m<sup>2</sup> (eigen grond). De woning is in 2024 gerealiseerd en voorzien van volledige isolatie. Unieke ligging aan het water met een eigen aanlegsteiger. Via deze steiger vindt u directe vaarverbindingen naar onder andere het Braassemmermeer, De Kaag en de charmante grachten van het historische Leiden. Rondom Oud Ade raakt u nooit uitgekeken. Een wonderschoon landschap met uitgestrekte weilanden, sloten en bruggen. Niet alleen een fantastisch uitzicht, maar ook ideaal voor wandelen en fietsten. Ervaar de rust in het groene en waterrijke Oud Ade, weg van alledaagse drukte. Een vaste plek om naar terug te keren op prachtige zomerse dagen! De Buitenplaats is het gehele jaar toegestaan voor eigen recreatief gebruik. Ook zijn er geen dwingende parkregels en hoge parklasten. Ideaal! Op het eigen terrein zijn er ruimschoots mogelijkheden voor het parkeren van meerdere auto's. Tot het eigendom behoort ook het 1/26e aandeel in het mandelige gebied bestaande uit een weg, parkeerplaatsen en parkvoorzieningen. De maandelijkse bijdrage voor het beheer van de mandeligheid bedraagt thans € 74. Daarnaast dient een bedrag van ca. € 30 maandelijks te worden betaald voor het gebruik en onderhoud van een brug.

## OMGEVING

In Oud Ade geniet u van het moderne buitenleven, waar de natuur begint in uw eigen tuin. U stapt op en fietst zo de polder in, richting het water. Ontdek bijvoorbeeld het uitzicht op de molens en plassen tijdens een van de routes in het landelijke gebied tussen het Braassemmermeer en de Kagerplassen.

Liever een klein rondje fietsen of lopen? Dat kan natuurlijk ook. Maar de echte fietsliefhebbers kiezen voor de monumentenroute van maar liefst 37,5 kilometer. Genoeg te zien en beleven in en rondom Oud Ade! Oud Ade heeft een fantastische ontsluiting. Binnen 2 minuten zit u op de Rijksweg A4, waar u met een kwartier Schiphol bereikt. Slechts een half uur richting het noorden brengt u in onze hoofdstad, terwijl een half uur richting het zuiden u in de Hofstad brengt. Kortom, rust rondom uw recreatiewoning, maar het stadsleven in de buurt. Wel zo handig.

## INVESTEREN

Naast dat het een ontzettend goede keuze is om hier uw vrije tijd te besteden, is het financieel gezien erg interessant om in dit project te investeren. Er is in de huizenmarkt een enorme vraag naar (recreatie)huizen. Daarnaast is het mogelijk om woningen te verhuren via Belvilla. Indien u recreatief verhuurt, is de betaalde BTW volledig terug te vorderen!

## OMZETBELASTING

Het betreft hier een nieuw gebouwde woning. De koopsom is derhalve belast met 21% BTW. Indien koper de woning gebruikt voor BTW-belaste prestaties (ter beschikking stelt voor recreatie verhuur) is de BTW op de koopsom in beginsel verrekenbaar. Eventueel is er ook een mogelijkheid om de woning bij de eigendomsoverdracht voor BTW-doeleinden aan te merken als een algemeenheid van goederen (artikel 37d Wet Omzetbelasting 1968) zodat deze overdracht niet is onderworpen aan de heffing van BTW. Graag lichten wij dit nader aan u toe.

# ● Omschrijving

Indeling: Entree, ruime hal met garderobe, toilet, ruime woon/zitkamer met een open woon/eetkeuken (keuken wordt meegeleverd inclusief inbouwapparatuur). Indien gewenst kan in de woonkamer nog een aparte (slaap/werk)kamer worden gemaakt met een mogelijkheid voor een douche-ruimte met wastafel. Aan de tuinzijde bevindt zich een overdekte veranda van ca. 30 m<sup>2</sup>. Deze veranda is bereikbaar vanuit de woon/zitkamer. In zowel de woonkamer als de veranda zijn velux dakramen aangebracht voor veel extra daglichttoetreding. Vanuit de ruime hal is via een extra brede trap de kelder bereikbaar. Deze kelder is thans nog niet ingedeeld maar is wel volledig voorbereid voor het inbouwen van een badkamer, sauna en meerdere slaapkamers. In de kelder zijn meerdere koekoeks opgenomen voor daglichttoetreding. Deze koekoeks zijn voorzien van openslaande ramen.

Opleveringsniveau: de woning wordt thans casco opgeleverd zonder installaties, waardoor u een unieke kans heeft om de indeling, afwerking en stijl geheel naar uw eigen hand te zetten. De koper kan de woning eventueel nog naar wens laten afbouwen door de betrokken bouwkundige aannemer.

Bijzonderheden:

- Open keuken inclusief inbouwapparatuur wordt meegeleverd en geplaatst;
- Voor verwarming is er vloerverwarming in de gehele woning opgenomen middels een (aard)warmtepomp;
- Mogelijkheid tot volledige personalisatie van de woning;
- Tuinontwerp aanwezig;
- De tuin is voorzien van enkele heipalen voor de aanleg van terrassen;
- Schitterende ligging aan het water in een kleinschalig privé-recreatiepark "De Buitenplaats";
- Aannemer beschikbaar voor afbouw door Oudendorp Totaalafbouw;
- Voorlopige begroting afbouw indien gewenst: € 173.260,20 exclusief BTW;
- Geen verplichting tot afbouw cq. overname aannemingsovereenkomst;

Interesse?

Neem contact met ons op voor meer informatie of om een bezichtiging te plannen. Dit is uw kans om een droomrecreatiewoning te realiseren op een unieke locatie in Oud Ade!

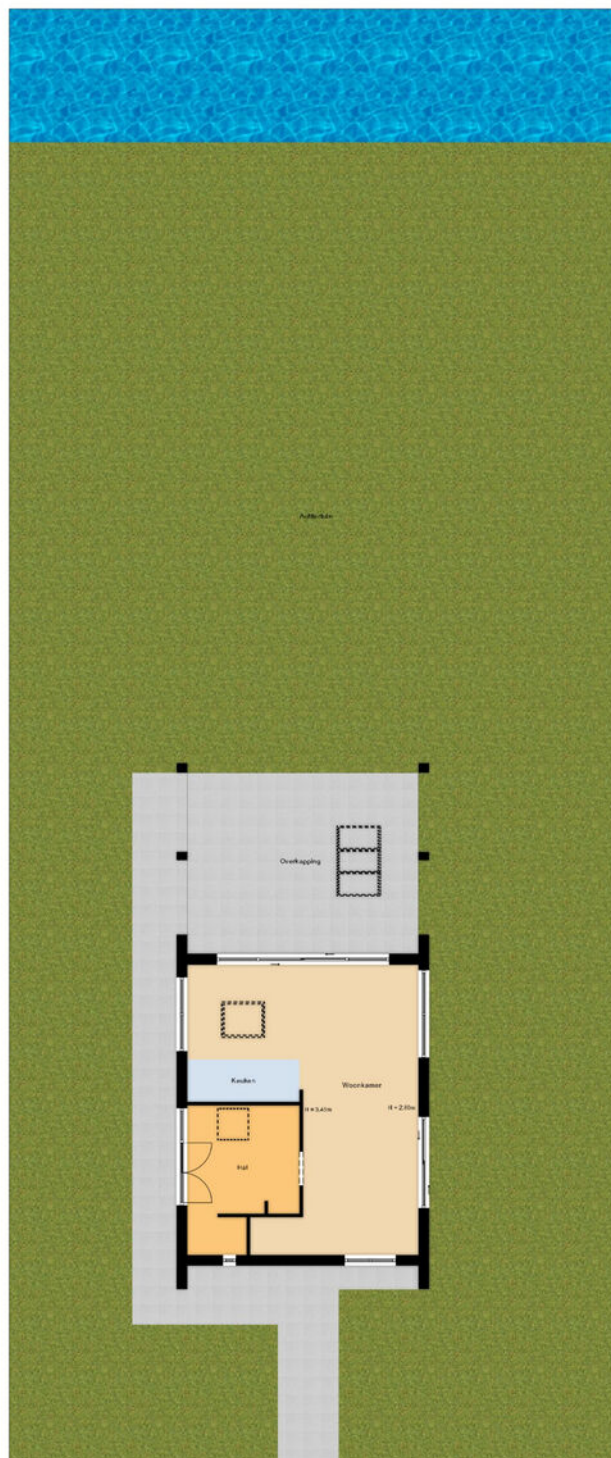








## ● Plattegrond



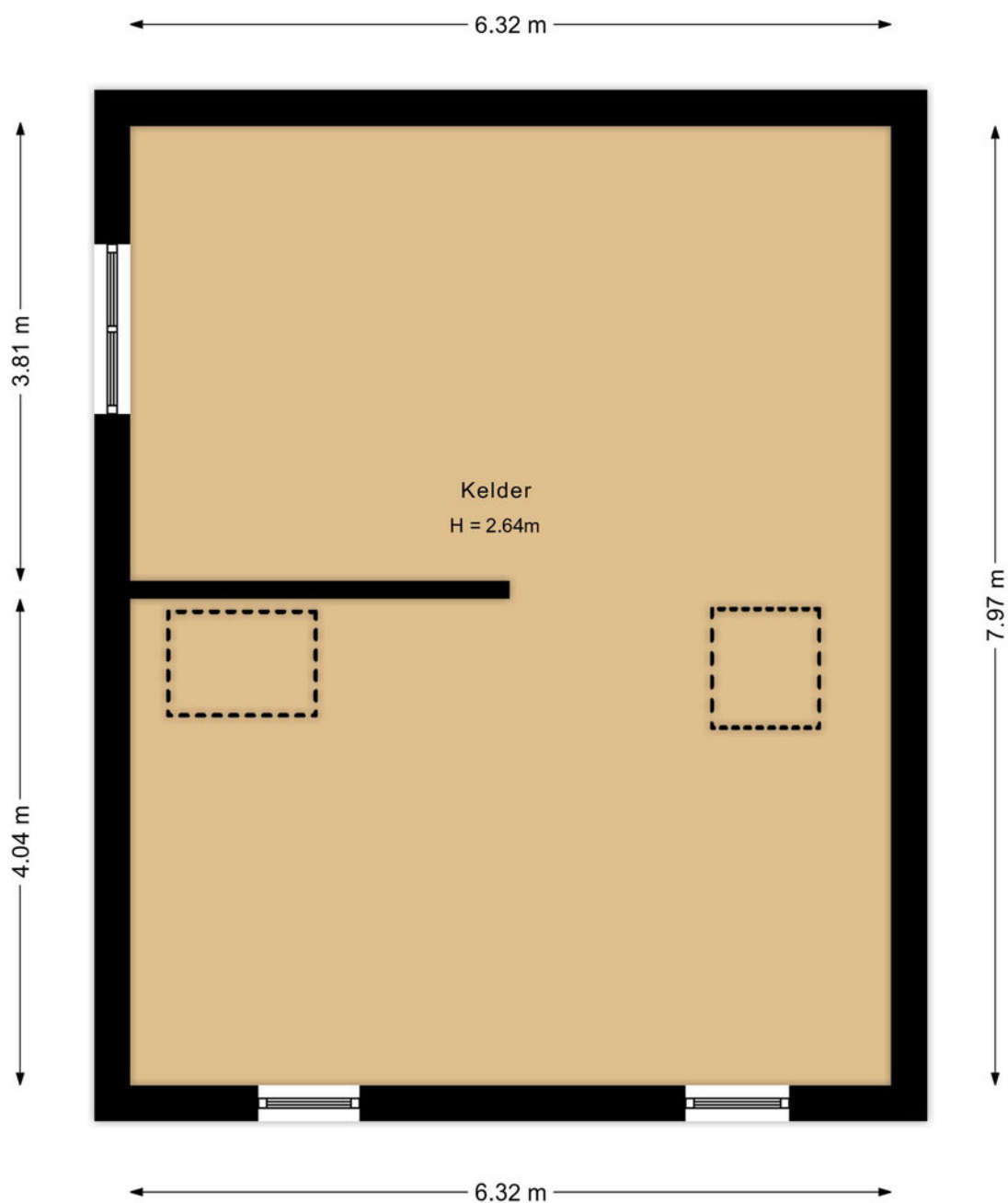
Situatie  
Hofdijklaan 55 R1  
Oud Ade

## ● Plattegrond



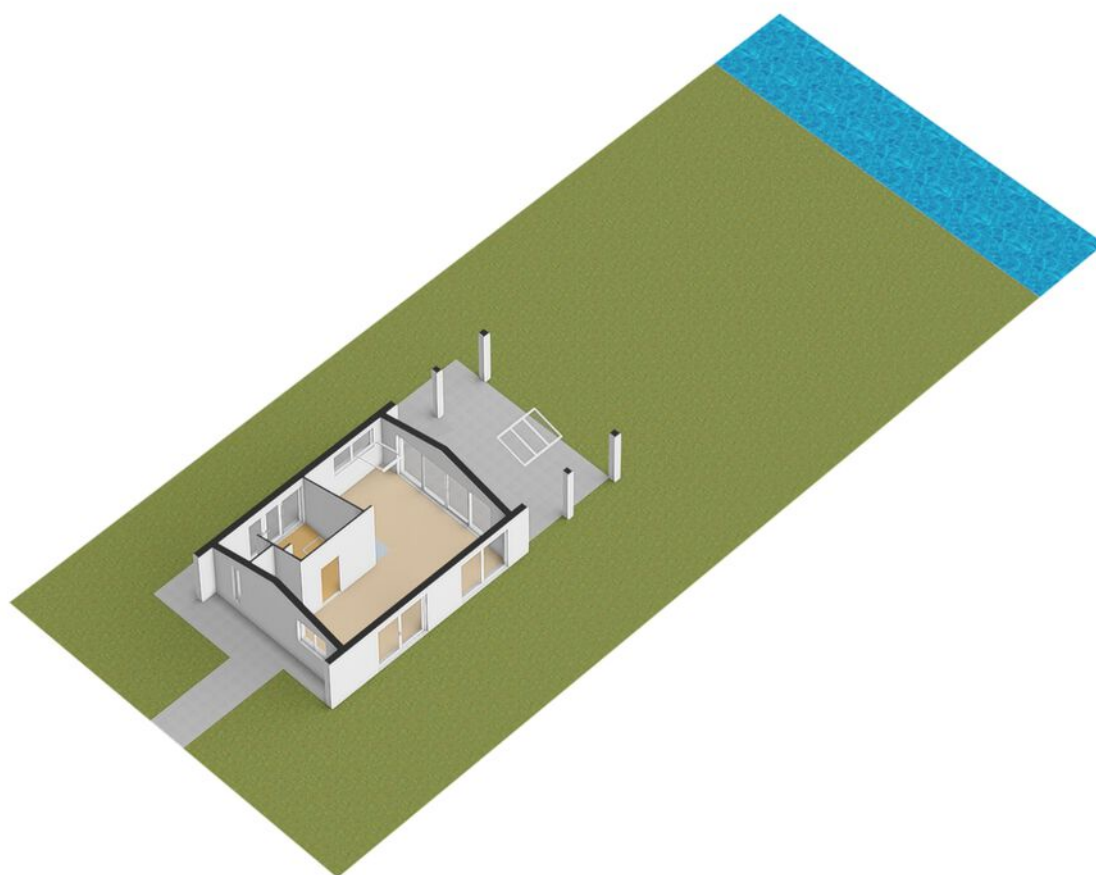
Begane grond  
Hofdijklaan 55 R1  
Oud Ade

## ● Plattegrond

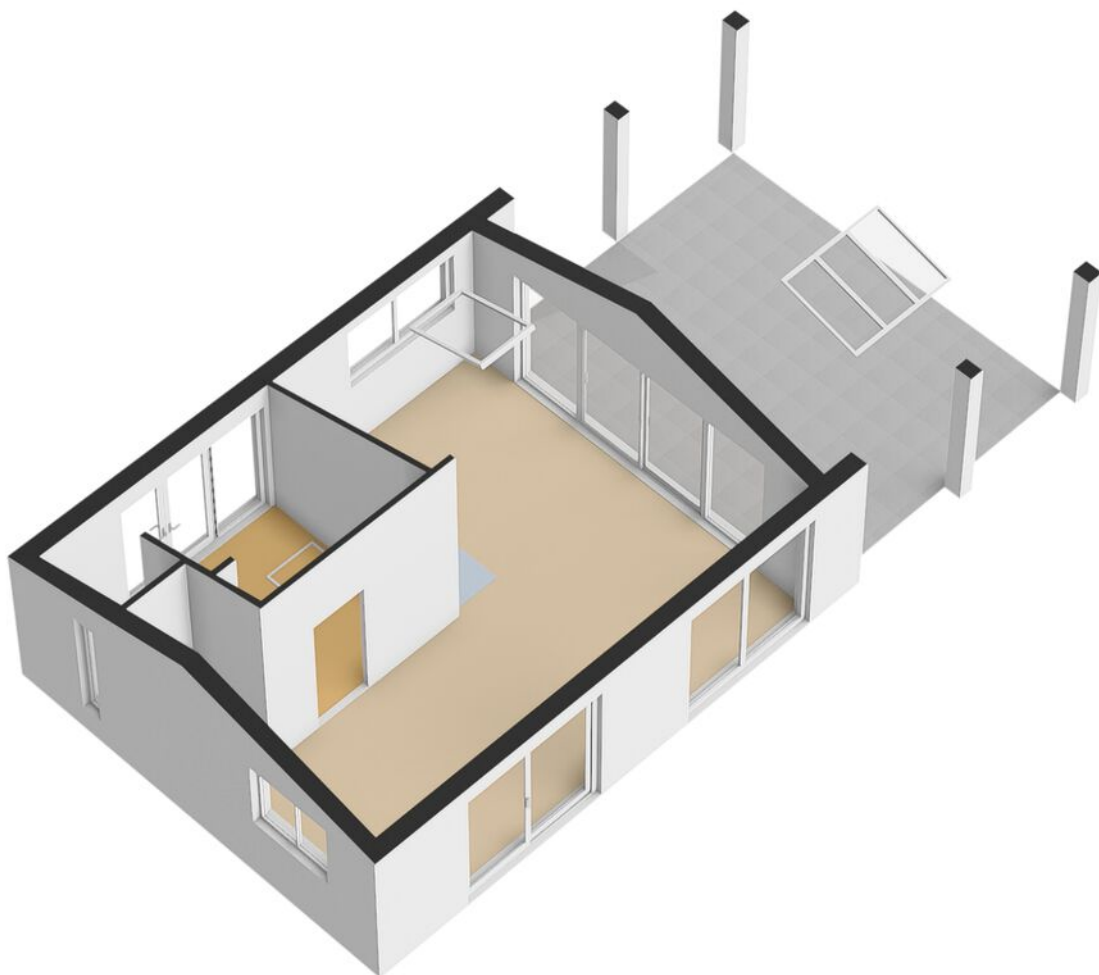


Souterrain  
Hofdijklaan 55 R1  
Oud Ade

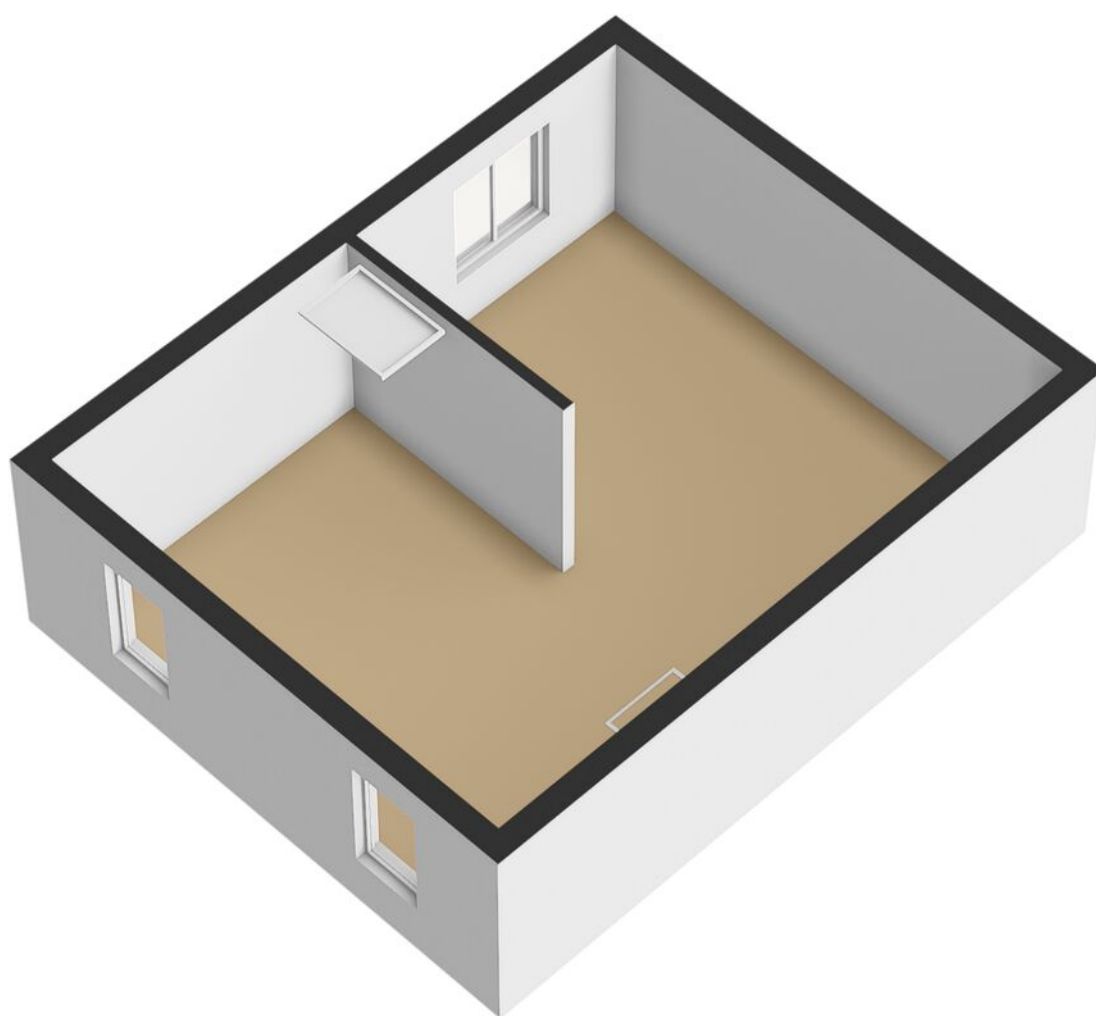
## ● Plattegrond



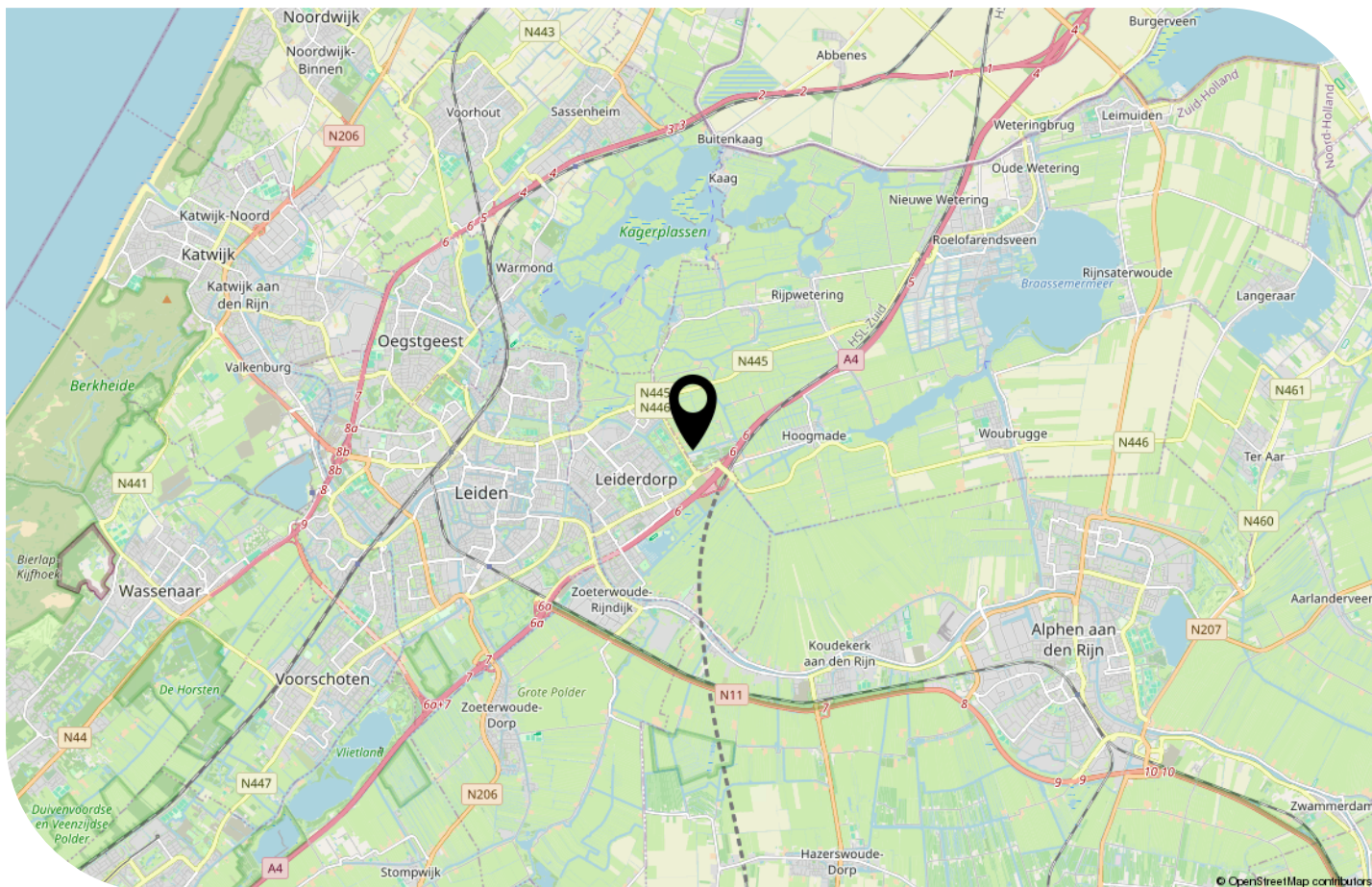
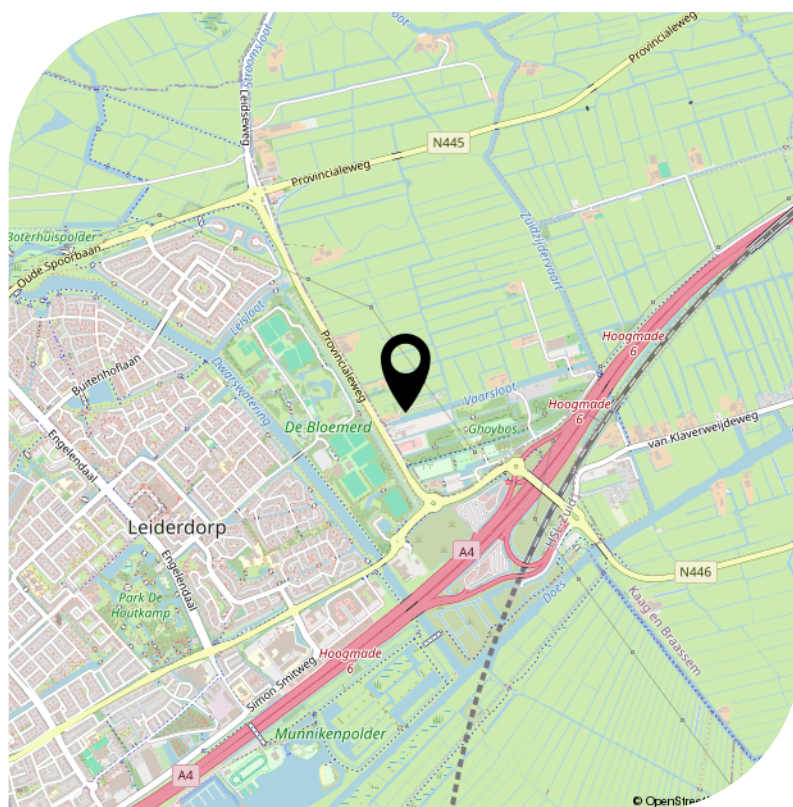
## ● Plattegrond



## ● Plattegrond



## Locatie op de kaart





*Interesse?*

Neem contact  
met ons op.

Parallel Boulevard 180  
2202 HS Noordwijk  
[INFO@DAMENMAKELAARS.NL](mailto:INFO@DAMENMAKELAARS.NL)  
071 3619343

**DAMENMAKELAARS.NL**



**DAMEN**  
MAKELAARS