

Te koop **Haantje 11** **Rijswijk**





Björnd Makebaardij

Wij weten de weg.

Björnd = Regio Delft.

Van die formule profiteer je als je op zoek bent naar je droomhuis in onze mooie stad of omgeving. Als lokale makelaar kennen wij elke buurt als onze broekzak en vinden we er precies wat onze klanten zoeken. Ons team gaat samen met je door het hele kooptraject tot je de sleutel hebt ontvangen. Transparant, open, eerlijk en met een hoop plezier!

Bart Hendriks

Uw contactpersoon



**Oude Delft 103
(hoek Binnenwatersloot)**

2611 BD, Delft

015-2135139

info@björnd.nl

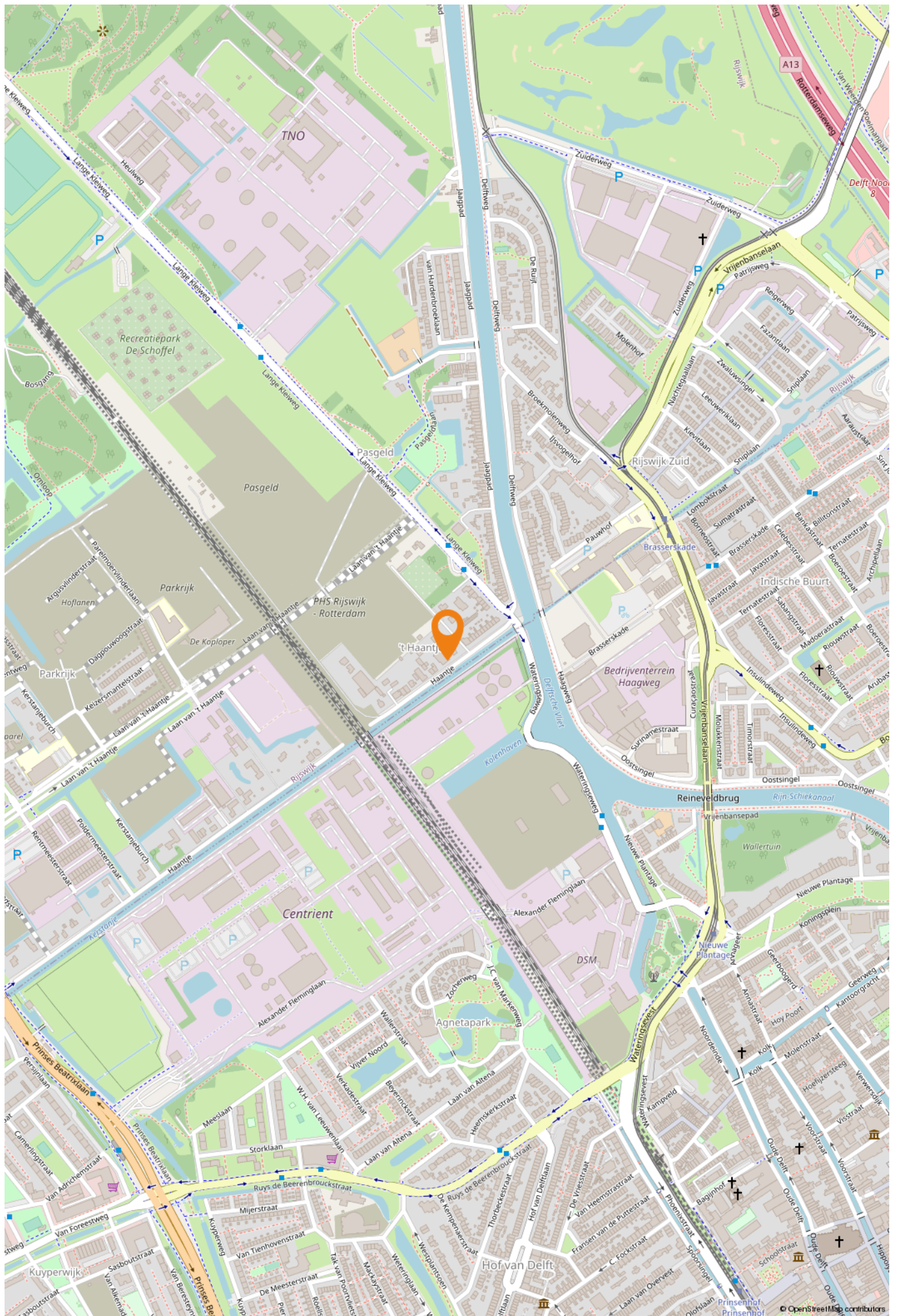
www.björnd.nl



LIKE ONS EN MIS NIETS

Op facebook houden we je op de hoogte van het woningaanbod, nieuws en acties. We horen ook graag wat je bezig houdt en zijn benieuwd naar je reacties, ervaringen en suggesties.

Heb je ons al geliked?



Haantje 11

Rijswijk

KENMERKEN

Woonoppervlakte:	815 m ²
Inhoud:	3614 m ³
Perceeloppervlakte:	3850 m ²
Kamers:	17
Bouwjaar:	1863

VOORZIENINGEN

Verwarming:	c.v.-ketel
Berging:	vrijstaand steen



VRAAGPRIJS

€ 3.150.000

WOONOPPERVLAKTE

815 m²

INHOUD

3614 m³

PERCEELOPPERVLAKE

3850 m²

KAMERS

017

SLAAPKAMERS

015

Omschrijving

Recent opnieuw gepositioneerd en in prijs herzien na herijking doelgroep en internationale exposure. Op basis van vergelijkbare objecten en eerdere waarderingen is dit een kans voor wie op zoek is naar een authentiek en representatief erfgoed object met zakelijke mogelijkheden.

Dit unieke object is bij uitstek geschikt voor een ondernemer of DGA die wonen en werken wil combineren op één royaal erf. De combinatie van een monumentale woonboerderij, een professioneel ingericht kantoor, en meerdere vrijstaande multifunctionele bijgebouwen maakt het geheel tot een zeldzame propositie. Op basis van een eerdere taxatie (2011) en indexatie tot heden is dit object ook waardevast in beleggingsoptiek.

Hier woont en werkt u in volledige privacy, met meer dan voldoende ruimte voor zakelijke ontvangsten, een praktijk of een huis of creatieve invulling. De ligging is zowel landelijk als strategisch: uitstekend bereikbaar, met volop parkeergelegenheid op eigen terrein.

De status van rijksmonument brengt belangrijke voordelen met zich mee: aantrekkelijke subsidieregelingen voor onderhoud en – onder voorwaarden – een lagere hypotheekrente. De bijgebouwen zijn bovendien ideaal voor tijdelijke verhuur of geschikt te maken voor bewoning door kinderen, ouders of grootouders.

De sfeer is representatief en authentiek, zonder concessies aan comfort of functionaliteit. Dit is geen standaard object, maar een kans voor wie ruim denkt en zichzelf de vrijheid gunt om wonen, werken en leven te verweven op één inspirerende plek.

Exclusief boerderijcomplex 'Breedam' – Haantje 11 te Rijswijk

Wonen, werken én genieten – op een uniek eigen erf van 3.805 m² met vijf zelfstandige gebouwen.

Aan een rustige doodlopende straat, direct aan de vaart en op loopafstand van het centrum van Delft, bevindt zich dit indrukwekkend gerestaureerde boerderijcomplex uit 1863. 'Breedam' is een rijksmonument met vijf vrijstaande gebouwen en biedt een totaal vloeroppervlak van ca. 1.328 m², waarvan ca. 815 m² woonoppervlakte (NEN 2580).

Totale inhoud van het boerderijcomplex

Het volledige boerderijcomplex 'Breedam', bestaande uit het monumentale hoofdgebouw en diverse bijgebouwen, omvat in totaal circa 7.161 m³ bruto inhoud.

Daarvan betreft 2.975 m³ het hoofdgebouw, en circa 4.186 m³ de omliggende bijgebouwen zoals de stallen, garage, werkplaats en gastenverblijf.

De locatie en de indeling maken het geheel perfect voor:

- comfortabel wonen met een groot gezin of meerdere generaties
- werken aan huis of een zelfstandige kantoorvilla
- combinatie van wonen en mantelzorg
- stille verhuur of zakelijke investering

Indeling & gebruiksmogelijkheden

Hoofdgebouw (T-boerderij binnen het complex 'Breedam')

- Monumentaal, luxe en volledig onder architectuur gerestaureerd
- Riante woonkamer, woonkeuken met kookeiland, openslaande deuren naar tuin
- Meerdere badkamers, waaronder een wellnessbadkamer met Turks stoombad
- Bijkeuken, bijgebouw met was-/droogopstelling, aparte CV
- Vide, extra slaapkamers, inloopkasten – geschikt voor gezin én kantoor
- Eigen entree aan de voorzijde voor eventueel zakelijk gebruik

Aanvullende gebouwen op het terrein

- Vrijstaande bungalow aan achterzijde perceel
- Vrijstaande kantoorruimte (ook als woning bruikbaar)
- Vrijstaand pand met garage, stal en loftappartement
- Vrijstaande dubbele garage met zolder
- Fraai aangelegde tuin, gerenoveerde hooitas (geschikt als lounge ruimte), tweede hooitas, berghok, hondenschuur

Bijzonderheden & historie

- Rijksmonument (1863), gebouwd in Traditioneel-Ambachtelijke stijl
- Volledige renovatie met behoud van originele elementen
- Ensemble van vijf gebouwen met onderlinge samenhang en veel privacy
- 5 aparte CV-installaties, waar mogelijk voorzien van vloerverwarming
- Drainagesysteem rondom hoofdgebouw

Locatie

- Uniek gelegen tussen Delft en Rijswijk
- Nabij Den Haag, Rotterdam en snelwegen
- Rust, ruimte én stad binnen handbereik

Historische waarde – Rijksmonument met een verhaal

Het boerderijcomplex 'Breedam' werd gebouwd in 1863 en is een rijksmonument van uitzonderlijke ensemblewaarde. De naam verwijst naar de historische dam op het erf, aangelegd door Abraham Klapwijk, tuinder en ondernemer in de regio Delft.

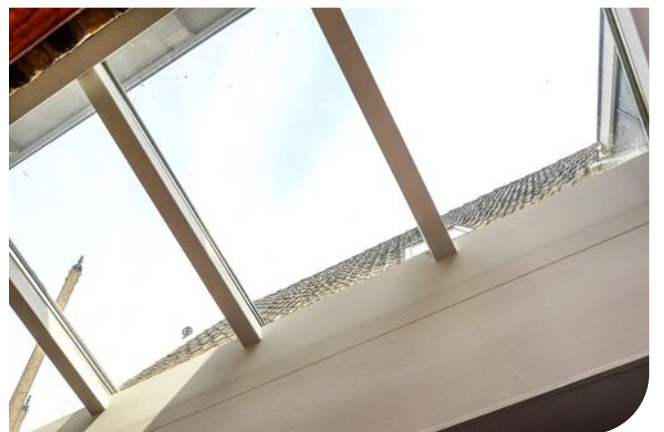
De restauratie vond plaats onder architectuur en met respect voor originele details zoals makelaarswerk, engelenramen en het smeedijzeren toegangshek 'BREE DAM'.

Foto's





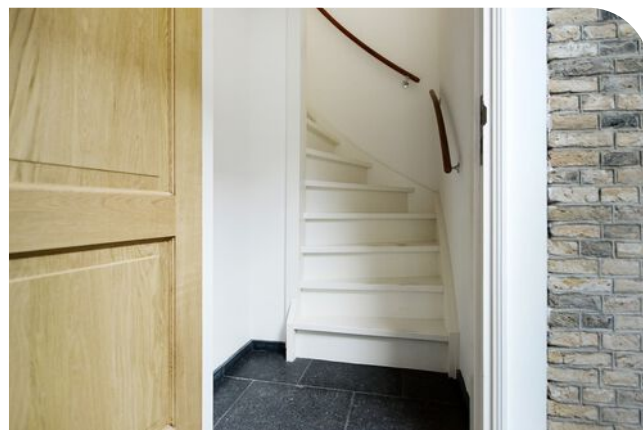
Team Björnd vindt het belangrijk dat je als geïnteresseerde een zo realistisch mogelijk beeld krijgt van het pand van je keuze.



Foto's



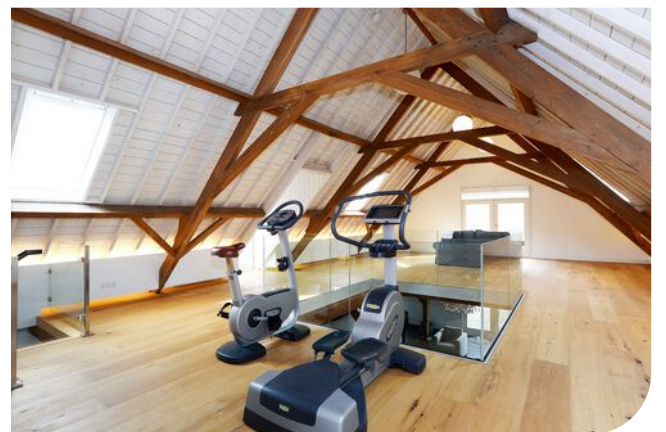
Foto's

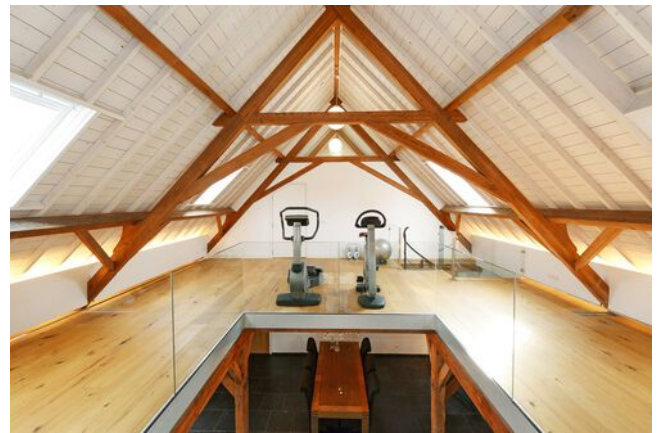


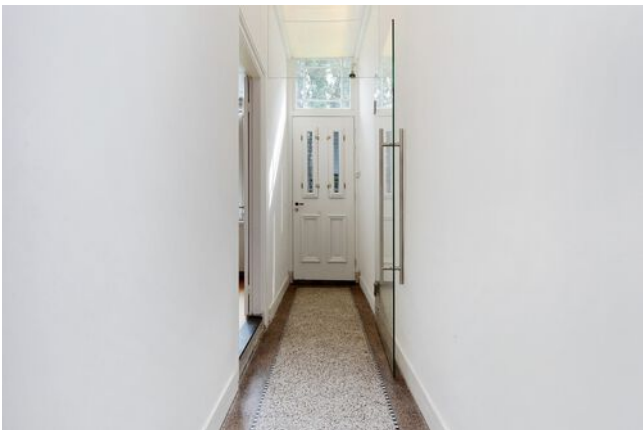


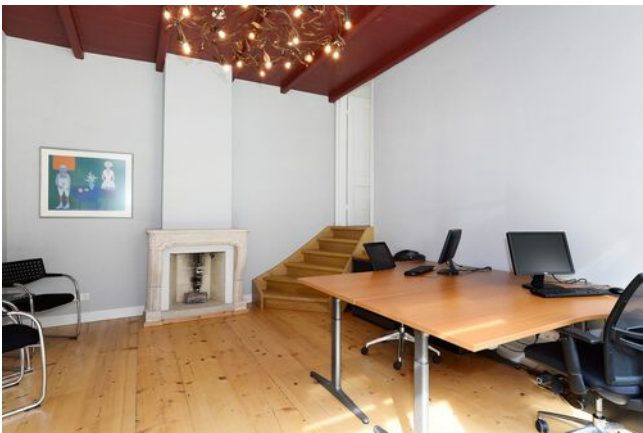
Bij de keuze voor een woning speelt natuurlijk ook de omgeving een belangrijke rol. Team Björnd kent alle buurten in Delft en omstreken als z'n broekzak en kan je dan ook antwoord geven op al je vragen.







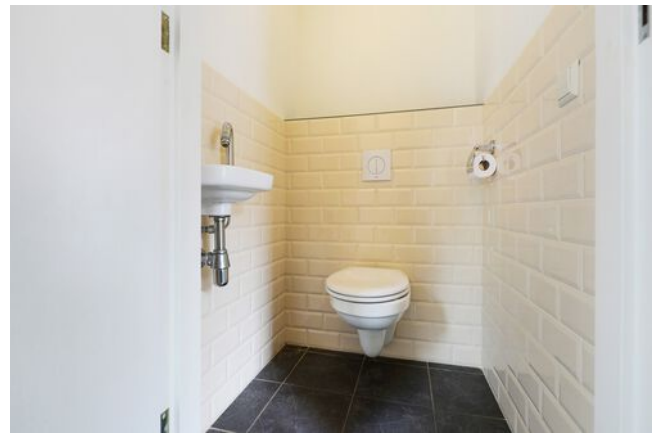


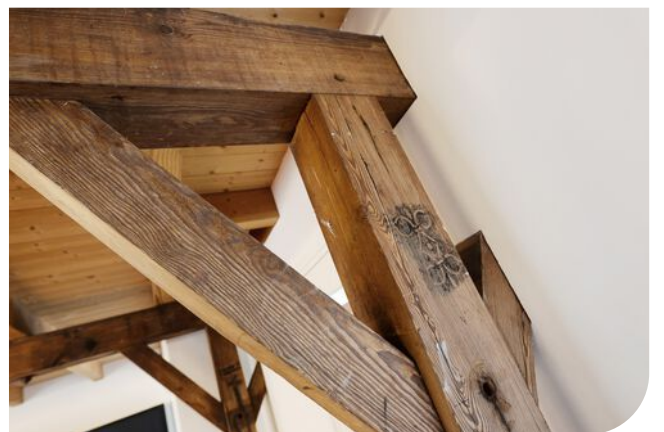
















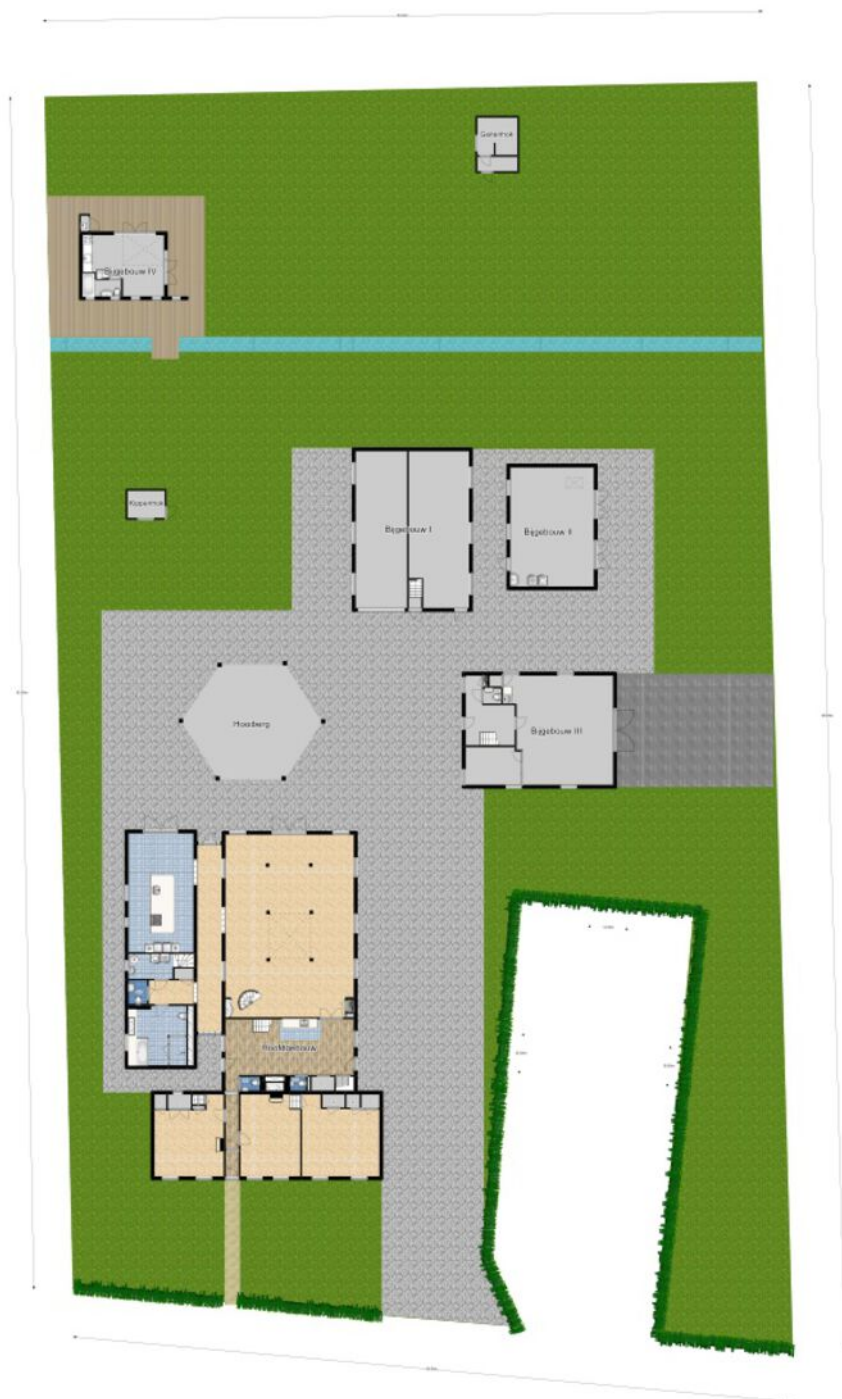








Plattegrond



Plattegrond

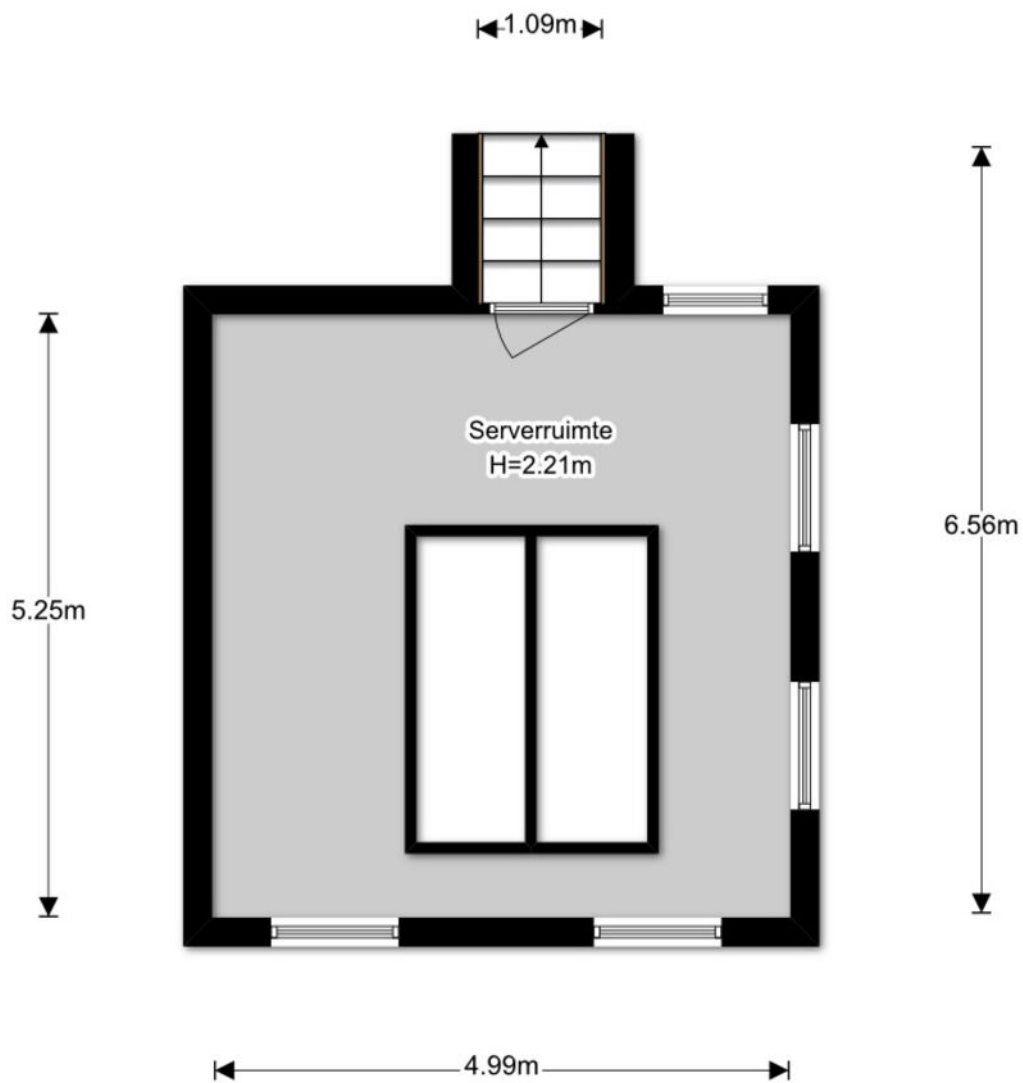


Plattegrond



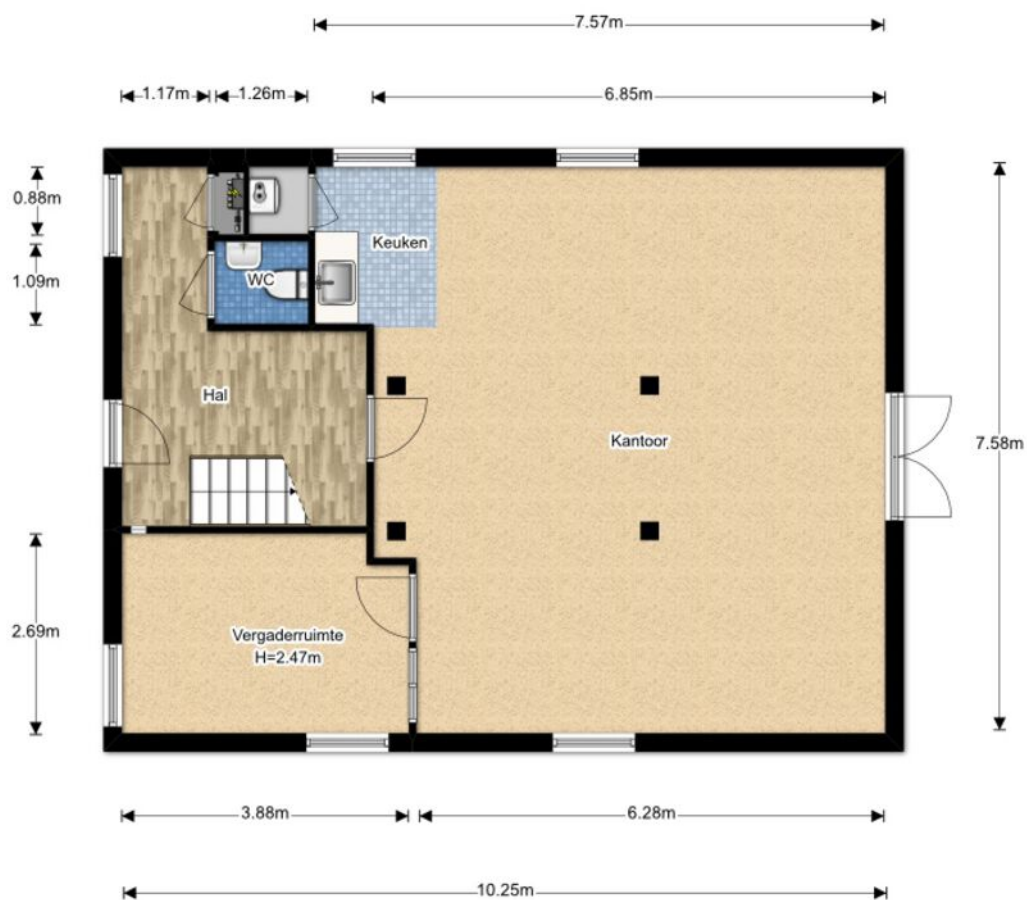
De plattegronden zijn gemaakt voor informatieve doeleinden en niet bedoeld voor gebruik als bouwplan. Het is de verantwoordelijkheid van de gebruiker om de plattegronden te controleren op juistheid van de afmetingen.

Plattegrond



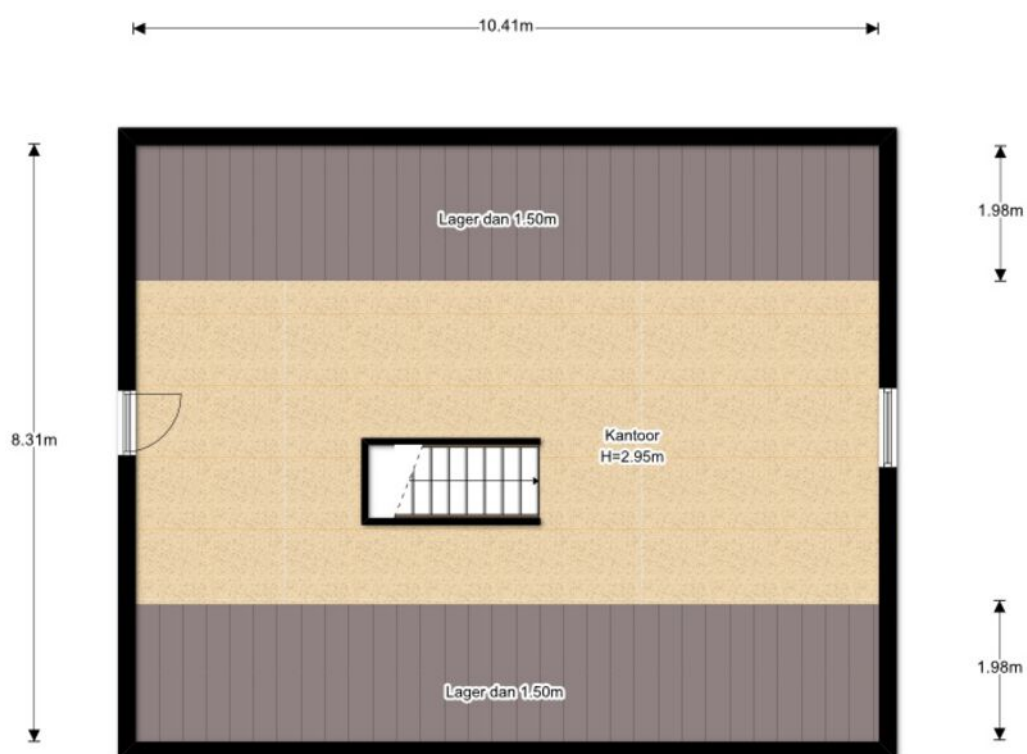
De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©brickmedia.nl

Plattegrond



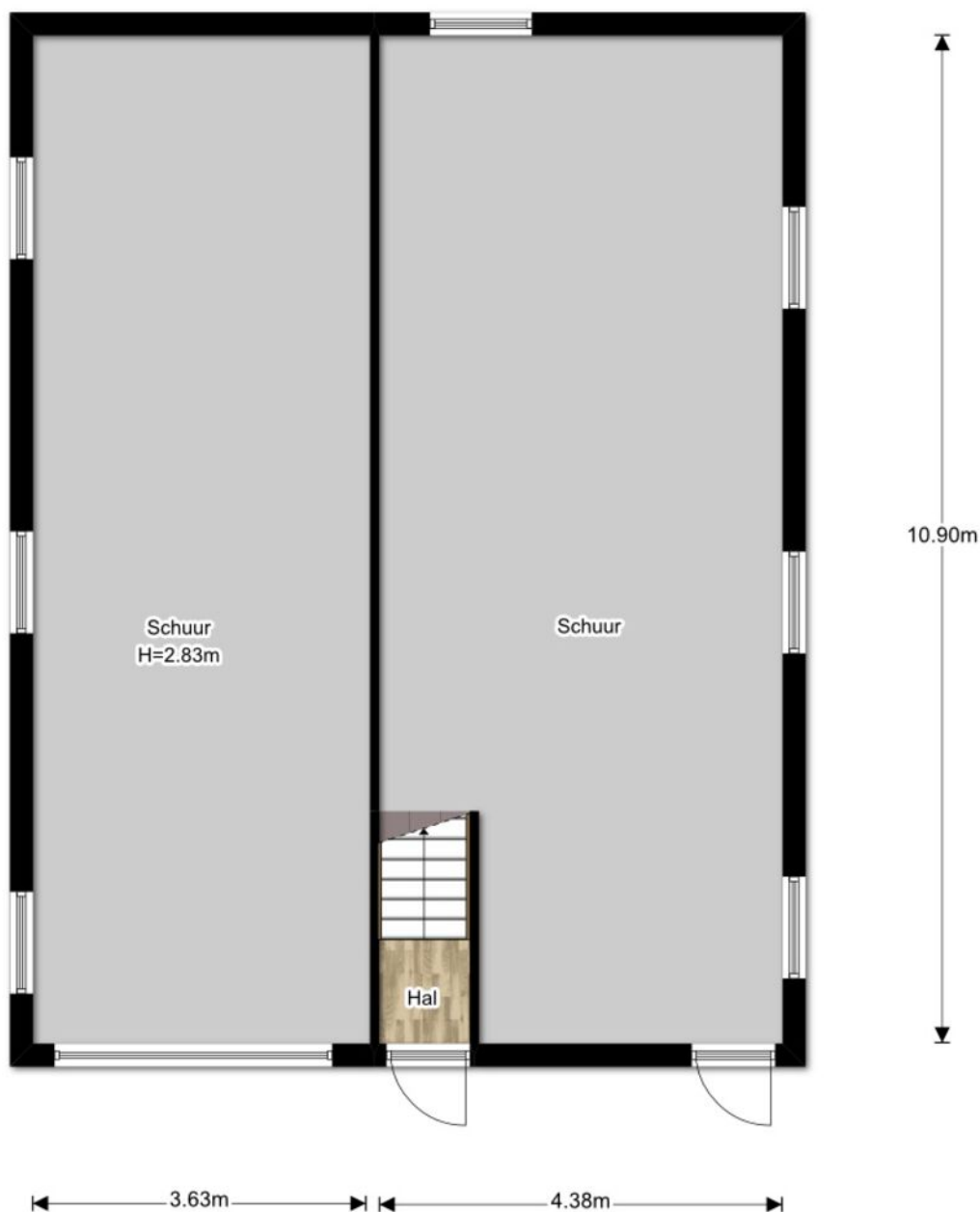
De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©brickmedia.nl

Plattegrond



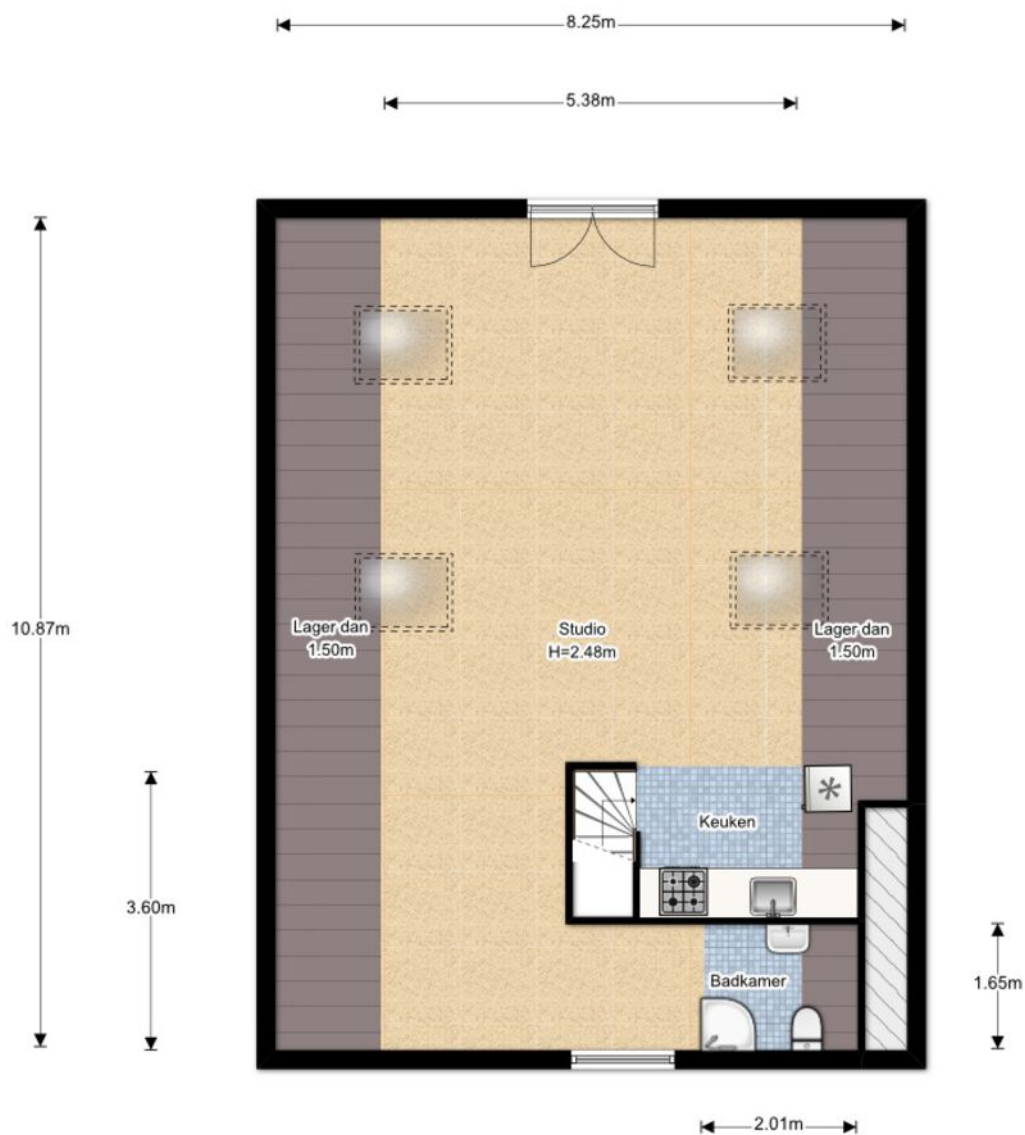
De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©brickmedia.nl

Plattegrond



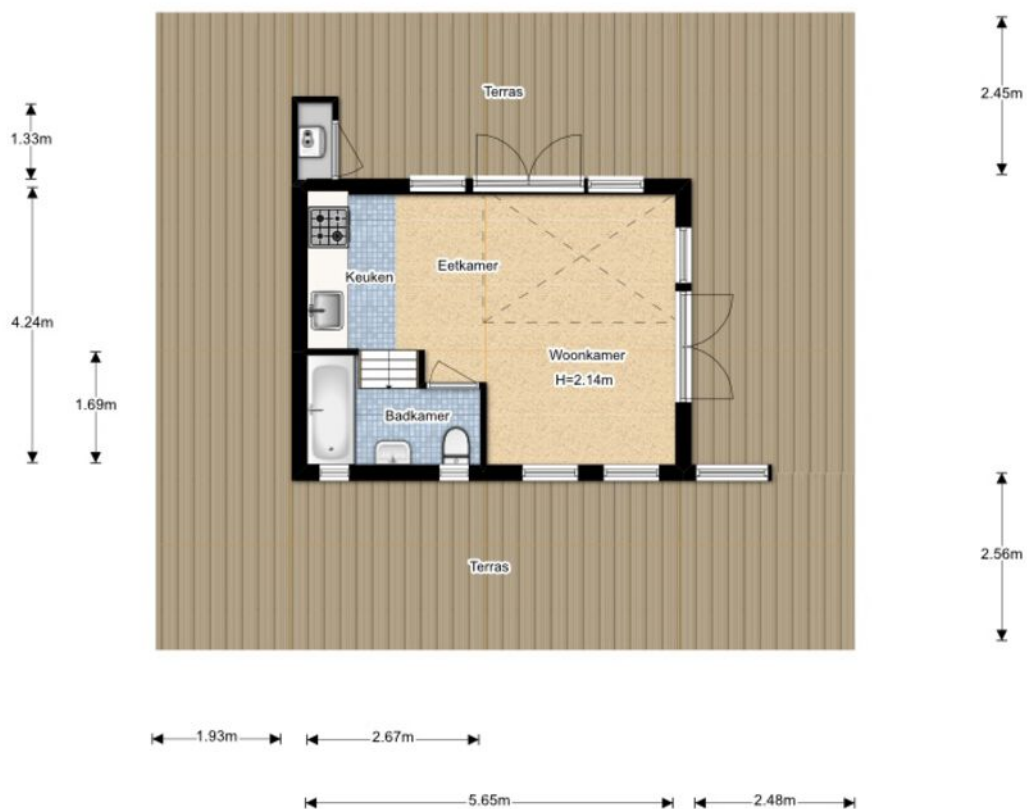
De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©brickmedia.nl

Plattegrond



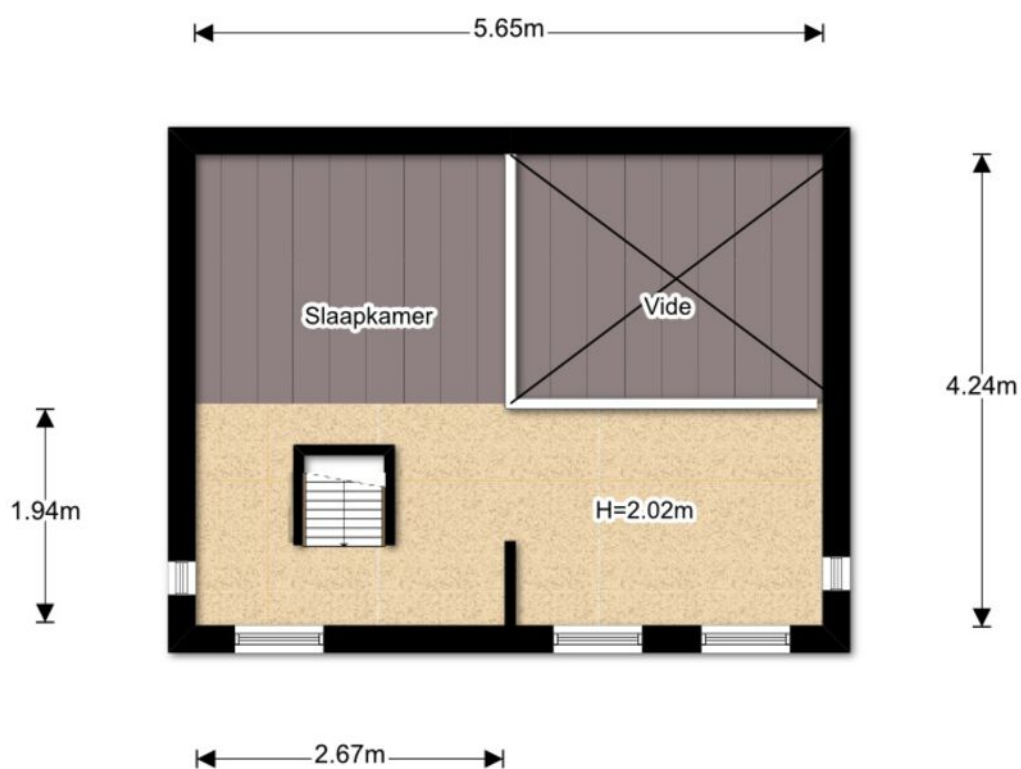
De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©brickmedia.nl

Plattegrond



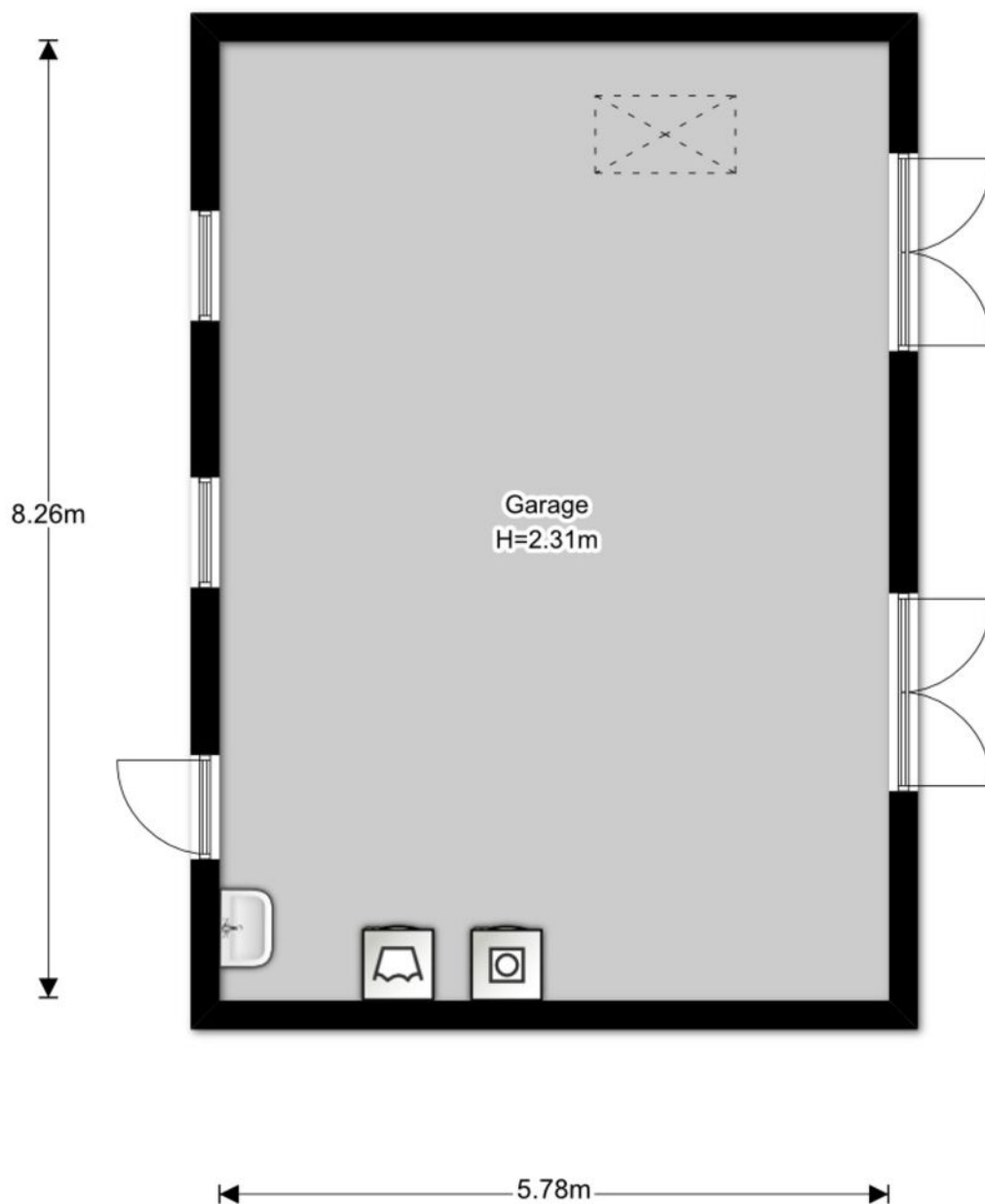
De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©brickmedia.nl

Plattegrond



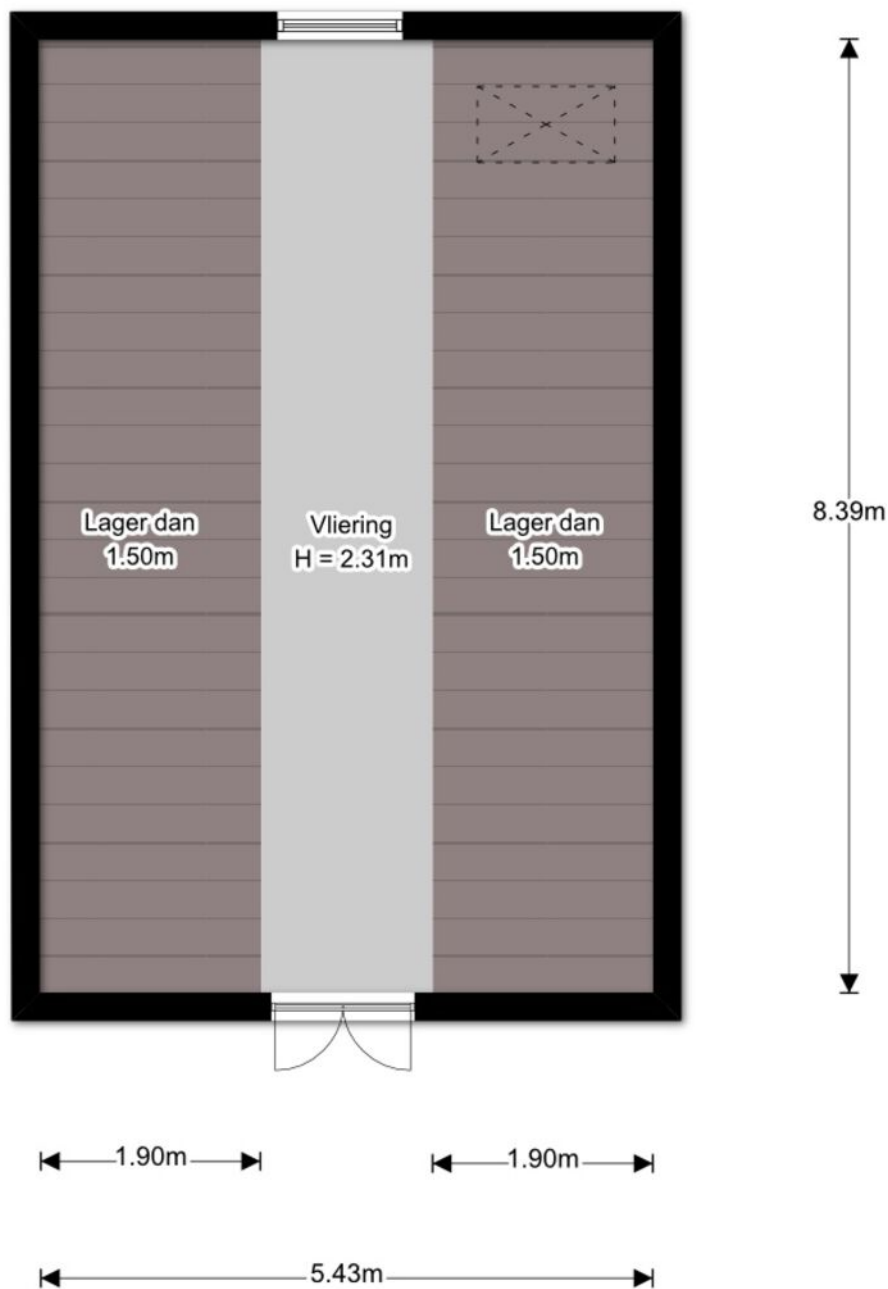
De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©brickmedia.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



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

Kadaster

Uittreksel Kadastrale Kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500
25	Perceelnummer	
	Huisnummer	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente RIJSWIJK
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie H
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 1122
	Bebouwing	
	Overige topografie	
Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 6 juli 2016		
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		
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.		



Björnd Makelaardij

Steeds meer thuiswerken?



Je hebt ontdekt dat thuiswerken niet alleen prima gaat, maar eigenlijk ook heel prettig is. Alleen kun je wel wat meer ruimte gebruiken om je werkplek zo goed mogelijk in te richten. Kom praten met team Björnd. Wij verdiepen ons in je situatie en vinden, met onze twintigjarige ervaring in Delft en directe omgeving, de oplossing die werkt. Ontdek al onze diensten op www.björnd.nl

Beoordelingen



Björnd Makelaardij scoort gemiddeld een 8.9

Dit is een gemiddeld cijfer uit 597 beoordelingen

8

Anoniem 01-11-2020

Ik heb niet veel ervaring met makelaars, deze heb ik als goed en prettig ervaren en dat ook nog met een mooi verkoopresultaat.

10

Anoniem 28-10-2020

Wij zijn zeer onder de indruk van de professionaliteit die Björnd Makelaardij heeft laten zien. De Service, bekwaamheid en vriendelijke medewerkers is een pluim waard! Zeer prettig om mee samen te werken!

8

Dhr. Michel van Tol 03-09-2020

Tijdens de verkoop van ons huis hebben we een fijn introductiegesprek gehad met de makelaar, waar we een fijn gevoel aan overhielden en waardoor we voor Björnd kozen. Zelf hadden we vooraf meer begeleiding verwacht, voor ons was het de eerste keer dat we een huis verkochten. Wel hebben we gaandeweg toen de bezichtigingen geweest waren fijn contact gehad met de makelaar en het kantoor. De makelaar heeft ons goed geholpen in de onderhandelingen en we zijn uiteindelijk heel blij met het resultaat.

9

Mevr. Buitendijk - Holtkamp 21-07-2020

Het contact was [is] prima zij hebben mij prima geholpen, omdat ik met een zieke man zit is hun hulp bijzonder fijn geweest. En ook waardevol voor mij en ook belangstellend naar mijn man toe.

10

Dhr. Jan Verheul 22-04-2020

Vanaf het moment dat wij ons huis in de verkoop deden waren onze contacten met de diverse medewerkers prima. Erg klantvriendelijk en snel in het doorgeven van informatie. Wij bevelen Björnd Makelaardij van harte aan bij iedereen. Carine en Jan.



De leukste makelaar van Delft.

Team Björnd doet wat we het leukst vinden: met veel plezier jou helpen precies te vinden waar je naar op zoek bent. Daarbij maken we gebruik van alle ervaring en kennis die we in de afgelopen twintig jaar hebben opgedaan.



Zoeken naar een nieuw huis is natuurlijk hartstikke leuk. Maar het kan soms ook wel wat uitdagingen met zich meebrengen. Voor welk huis kies je, hoe regel je straks de verhuizing, hoe ga je de inrichting en een eventuele verbouwing aanpakken?

Team Björnd is er om je van A tot Z te helpen. Want wij vinden dat het hele traject een fijne ervaring

moet zijn waar je later met plezier aan terugdenkt. Daarom verdiepen wij ons in jouw specifieke wensen en omstandigheden en komen we met oplossingen die daar precies bij aansluiten. Meedenken en vooral ook vóóruit denken zit in ons DNA. Er kan tenslotte in de toekomst weleens wat veranderen en dan is het fijn als je daarop





**Oude Delft 103
(hoek Binnenwatersloot)**

2611 BD, Delft

015-2135139

info@bjornd.nl

www.bjornd.nl

voorbereid bent. En mochten er zich onverwachte praktische of juridische uitdagingen voordoen, dan kun je ook in dat geval rekenen op goed doordachte adviezen van onze kant.

Wij zien er naar uit om persoonlijk kennis te maken bij jou thuis of in ons fraaie kantoor aan de Oude Delft in het hart van onze mooie stad.

*Wij vinden dat het
hele traject een fijne
ervaring moet zijn.*



Björnd Bijzonder gewoon

[illegible]



Björnd Makelaardij

Zin in een tuin?



Heb je je groene vingers getraind, maar geen ruimte om ze aan het werk te zetten? Als allround makelaar kennen wij Delft en directe omgeving op ons duimpje en weten we de leukste en meest geschikte plekjes te vinden. Of je nu wilt kopen of huren, team Björnd vindt altijd waar je naar op zoek bent. Zodat je onze mooie stad en omgeving nóg groener kunt maken! Ontdek al onze diensten op www.björnd.nl

Rondje door Delft



WINKELEN

Hou je van shoppen? Dan is Delft jouw stad! In de pittoreske straatjes, op de mooie pleinen en langs de grachten vind je talloze winkels en boetiekjes. Van antiek- en snuffel-winkeltjes tot de laatste mode. Van heerlijke culinaire specialiteiten tot de laatste bestsellers, je vindt het allemaal in Delft. En natuurlijk beschikken alle buurten buiten het centrum over eigentijdse winkelcentra.



OMGEVING

De omgeving van Delft is heel veelzijdig. De steden Den Haag en Rotterdam liggen vlakbij, maar er zijn ook veel groene gebieden met wandel- en fietsroutes. Regiopark Buytenhout is bijvoorbeeld één groot aaneengesloten natuur- en recreatiegebied tussen Delft, Zoetermeer en Pijnacker-Nootdorp. Aan de zuidkant ligt natuurgebied Midden Delfland en de Akerdijsche plassen. Vliegveld Rotterdam-The Hague Airport ligt op 10 minuten rijden en naar Amsterdam



CULTUUR

Delft is vanouds een cultuurstad. Je vindt er musea, filmhuizen, galerieën, bioscopen, theaters, poppodia en cafés waar livemuziek wordt gemaakt. Wie van geschiedenis houdt kan zijn of haar hart ophalen. In de Oude en de Nieuwe Kerk vind je onder meer de graven van de zeevaarders Maarten Tromp en Piet Hein en het indrukwekkende monument voor Willem van Oranje. Musea als het Prinsenhof, het Vermeer Centrum, de Porceleyne Fles en het Science Center verrassen je met hun vaste collecties en opvallende tentoonstellingen.



is het 45 minuten met de trein of auto. De zee en het strand liggen op 25 minuten met de auto of tramlijn 1 naar Scheveningen.

HISTORISCHE BINNENSTAD

Dompel jezelf onder in de geschiedenis. De prachtige oude binnenstad is grotendeels autoluw of autovrij. Zo kun je er rustig rondwandelen langs de vele grachten, waarvan de Oude Delft de meest indrukwekkende is. De historische binnenstad is een beschermd stadsgezicht en telt veel historische gebouwen en monumenten waarvan de oudste mogelijk stammen uit de 15e eeuw. Aan de Markt, tegenover de Nieuwe Kerk, staat het stadhuis van Delft waar al in 1200 aan werd gebouwd. Na een stadsbrand werd het tussen 1618 en 1620 weer opgebouwd in renaissancestijl.



TECHNISCHE UNIVERSITEIT DELFT

Bijna 25.000 studenten studeren aan de universiteit en brengen een hoop leven met zich mee. Bedrijven clusteren om de universiteit en er ontstaan veel nieuwe innovatieve ondernemingen. Delft is een soort Tech-Valley waar vanuit de hele wereld naar wordt gekeken. Met het toenemende aantal bedrijven ontstaat er ook steeds meer hoogwaardige werkgelegenheid. Delft maakt zich op voor weer een gouden (hightech) eeuw!



HORECA

Delft is een echte studentenstad en dat betekent dat er oneindig veel kroegjes en eethuisjes te vinden zijn. Wie het culinair wat hogerop zoekt, komt in Delft ook zeker aan zijn of haar trekken. Van Italiaans en Frans tot Aziatisch en Zuid-Amerikaans. Een paar van onze favorieten zijn Rossio, Stromboli, Bar Sil, Lef, Hanno, De Centrale en het Postkantoor. Eet smakelijk!



Björnd Makelaardij

Een prettige werkplek?



Als echte ondernemers weten we bij team Björnd dat de locatie en de aard van je bedrijfspand een grote rol speelt bij hoe succesvol je bent. En als grootste bedrijfsmakelaar, met twintig jaar ervaring in Delft, weten we ook waar jij de meest geschikte plek kunt vinden. We verdiepen ons in wat je doet en denken mee en vóóruit. Björnd is er om je van A tot Z te helpen. Ontdek onze BOG-diensten op www.björnd.nl