



HOF VAN  
OOSTVAERT



EXCLUSIEF WONEN VLAKBIJ DE RIJN  
HAZERSWOUDE-RIJNDIJK





# INHOUDSOPGAVE

Wonen met karakter	4
In zo'n omgeving is het fijn wonen	6
Gemakkelijk op de plek van bestemming	7
Wonen op historische grond	8
De charme van toen met het comfort van nu	9
Sfeerimpressie exterieur vrijstaande woningen	10
Sfeerimpressie interieur vrijstaande woning	12
Plattegronden vrijstaande woningen	13
Vogelvlucht-impressie Hof van Oostvaert	16
Gevels vrijstaande woningen	17
Sfeerimpressie exterieur 2-onder-1-kapwoningen	18
Sfeerimpressie interieur 2-onder-1-kapwoningen	20
Plattegronden 2-onder-1-kapwoningen	21
Gevels 2-onder-1-kapwoningen	24
Sfeerimpressie exterieur 2-onder-1-kapwoningen	26
Colofon	27

# WONEN MET KARAKTER

IN EEN TYPISCH HOLLANDS LANDSCHAP



WELKOM IN HAZERSWOUDE-RIJNDIJK, EEN KLEINSCHALIG MAAR LEVENDIG DORP LANGS DE OUDE RIJN. HET DORP IS ONDERDEEL VAN DE GEMEENTE ALPHEN AAN DEN RIJN EN BIEDT VOLOP ELEMENTEN VOOR FIJN WONEN: VOLDOENDE VOORZIENINGEN, RUST, GROEN, MAAR OOK CENTRAAL IN DE RANDSTAD.

In deze landelijke omgeving wordt een bijzonder project gerealiseerd door Van Rhijn Projectontwikkeling: Hof van Oostvaert. Exclusief wonen vlakbij de Rijn. Alle woningen beschikken dan ook over een tuin aan sierwater. In Hof van Oostvaert zijn zes meer dan comfortabele twee-onder-één-kapwoningen en twee royale vrijstaande villa's ontwikkeld met oog voor detail. Rietgedekte kappen, uitgestrekte buitenruimtes en combinaties van rijke, authentieke materialen maken dit tot woningen met een dorps en landelijk karakter in een typisch Hollands landschap.





# IN ZO'N OMGEVING IS HET FIJN WONEN

HAZERSWOUDE-RIJNDIJK IS EEN DORP IN EEN HEERLIJK HOLLANDS LANDSCHAP MET VEEL WATER EN GROEN. ONDANKS HAAR SCHAALGROOTTE BEZITTEN HAZERSWOUDE-RIJNDIJK EN HAAR OMGEVING DIVERSE VOORZIENINGEN OP HET GEBIED VAN DAGELIJKSE VOORZIENINGEN, SPORT, ONDERWIJS EN RECREATIE. OMLIGGENDE PLAATSEN EN STEDEN MAKEN HET MET HUN UITGEBREIDE AANBOD AAN VOORZIENINGEN HELEMAAL AF!

Vanaf uw nieuwe adres aan de Rijndijk is alles dichtbij en niet alleen doordat het zo centraal bij de N11 ligt: basisscholen vindt u bijvoorbeeld in Hazerswoude of aan de overkant van de Oude Rijn in Koudekerk aan den Rijn. Voortgezet onderwijs is vooral te vinden in het naastgelegen Alphen aan den Rijn of Leiden. Voor wat betreft de dagelijkse voorzieningen, zoals een supermarkt kunt u prima in het dorp terecht. Sporten? Een tennis-, voetbalvereniging en fitnesscentrum zijn gevestigd in Hazerswoude-Rijndijk.

Ontspannen in de natuur? Hazerswoude-Rijndijk en haar omgeving lenen zich daar prima voor! Hier is het heerlijk wandelen of fietsen langs molens en Hollandse plassen. Uniek zijn de Boerenlandpaden, wandelroutes die dwars door weilanden en over boerenerven gaan. Deze wandelroute gaat onder andere langs het Oostvaartpad, dat zich direct naast Hof van Oostvaart bevindt.

En nu we toch dichtbij huis zijn... Naast Hof van Oostvaart ligt een prachtige, boomrijke groenstrook die Hof van Oostvaart mooi omlijst. In zo'n omgeving is het fijn wonen, toch?!

HOF VAN OOSTVAERT



VOGELVLUCHT IMPRESSIE HOF VAN OOSTVAERT





## GEMAKKELIJK OP DE PLEK VAN BESTEMMING

Laat u niet van de wijs brengen door de landelijke ligging van Hof van Oostvaert. Zowel met de auto als met het openbaar vervoer komt u gemakkelijk op de plek van bestemming. Met de auto zijn de A4 richting Amsterdam en de A12 richting Den Haag, Rotterdam of Utrecht over de N11 snel en goed bereikbaar. Met 5 autominuten bent u in het levendige winkelcentrum van Alpen aan den Rijn en met 15 minuten bevindt u zich in het bruisende stadscentrum van Leiden.

Het openbaar vervoer biedt directe busverbindingen naar onder andere Alphen aan den Rijn, Gouda en Leiden. De dichtstbijzijnde stations vindt u in Alphen aan den Rijn en Leiden. Eind 2018 start de bouw van het station van Hazerswoude, dit station bevindt zich straks op slechts twee kilometer van Hof van Oostvaert.



# WONEN OP HISTORISCHE GROND



Wist u dat u straks in Hof van Oostvaert woont op een stukje historische grond? Dwars door Hof van Oostvaert loopt namelijk een limeslijn: dit is de grens van het toenmalige Romeinse Rijk. Dit strekte zich uit van de Noordzee langs de Rijn en Donau naar de Zwarte Zee. Oostelijker volgde de limes de Eufraat en in het zuiden liep deze richting de Sahara.

In Nederland liep de limes langs wat nu de Oude Rijn, de Kromme Rijn en de Nederrijn is, van Lugdunum (Katwijk) naar Duitsland. Langs deze grens liep de limesweg, die ook wel de limes wordt genoemd. Hij verbond de vele castella die langs de grens waren opgericht met elkaar.



# DE CHARME VAN TOEN MET HET COMFORT VAN NU



VERSCHOLEN IN EEN HOFJE NAAST DE OUDE RIJN LIGT HOF VAN OOSTVAERT. EEN GEMOEDELIJKE WOONPLEK ALS DEZE VRAAGT OM EEN CHARMANTE EN SFEERVOLLE INVULLING. ARCHITECTENBUREAU VAN MANEN NAM DEZE LANDELIJKE OMGEVING DAN OOK ALS UITGANGSPUNT VOOR HET ONTWERP. HET RESULTAAT? LUXE TWEE-ONDER-ÉÉN-KAP- EN VRIJSTAANDE VILLA'S MET EEN LANDELIJKE EN EXCLUSIEVE ARCHITECTUUR.

De basis van het ontwerp is de jaren '30 stijl. Dit levert een tijdloze, maar karakteristieke uitstraling op. Royale overstekken en sprekende hoek-en kilkepers in het dak vormen de basis. Kenmerkend voor de jaren '30 stijl is de rijke detaillering en ambachtelijke uitstraling. In Hof van Oostvaert uit dat zich onder andere in de gekozen materialen. Gedetailleerd metselwerk, een gekeimd deel van de gevel en houtwerk worden samen gecombineerd in een neutraal kleurenpalet. Een houten dakspant in de nok maakt het ambachtelijke plaatje af.

Van Manen koos binnen dit ontwerp voor twee verschillende lijnen: de woningen gelegen aan de Rijndijk (kavel 1-2) krijgen een meer dorps karakter door het gebruik van antraciete dakpannen. Dieper het hof in, de kavels 3-8, krijgen de woningen een meer landelijk karakter met rietgedekte kappen.





EXTERIEURIMPRESSIE VRIJSTAANDE WONINGEN MET RIETGEDEKTE KAP





# ROYAAL WONEN MET ALLURE

# VRIJSTAANDE WONINGEN

BOUWNUMMERS 7 EN 8



INTERIEURIMPRESSIE VRIJSTAANDE VILLA'S

De twee vrijstaande villa's zijn verscholen achterin Hof van Oostvaert. Deze plek biedt u volop rust, groen en privacy. De riante kavel rondom uw villa meet ca. 446 of 581m<sup>2</sup>, grenst aan het water en staat garant voor fijn buitenleven.

U betreedt de woning aan de zijkant. De hal biedt toegang tot een uitgestrekte woonkamer met open keuken (56m<sup>2</sup>) in L-vorm. De tuin betreedt u via de schuifpui aan de achterzijde, die zorgt voor een mooie lichtval in de woning. Ook via de twee openslaande deuren aan de zijkant komt u in de tuin.

De eerste verdieping bestaat uit onder andere drie slaapkamers, een badkamer en apart toilet. De slaapkamers meten ca. 11m<sup>2</sup> tot 22m<sup>2</sup> en de master bedroom is uitgerust met ruimte voor een inloopkast. De totale woonoppervlakte van deze woningen is ca. 176 m<sup>2</sup> GBO.

Op de tweede verdieping is een grote, zelf in te delen zolderruimte van 38m<sup>2</sup> en een techniekruimte met opstelplaats voor een wasmachine en droger.

U beschikt over twee parkeerplaatsen op eigen terrein.





BEGANE GROND

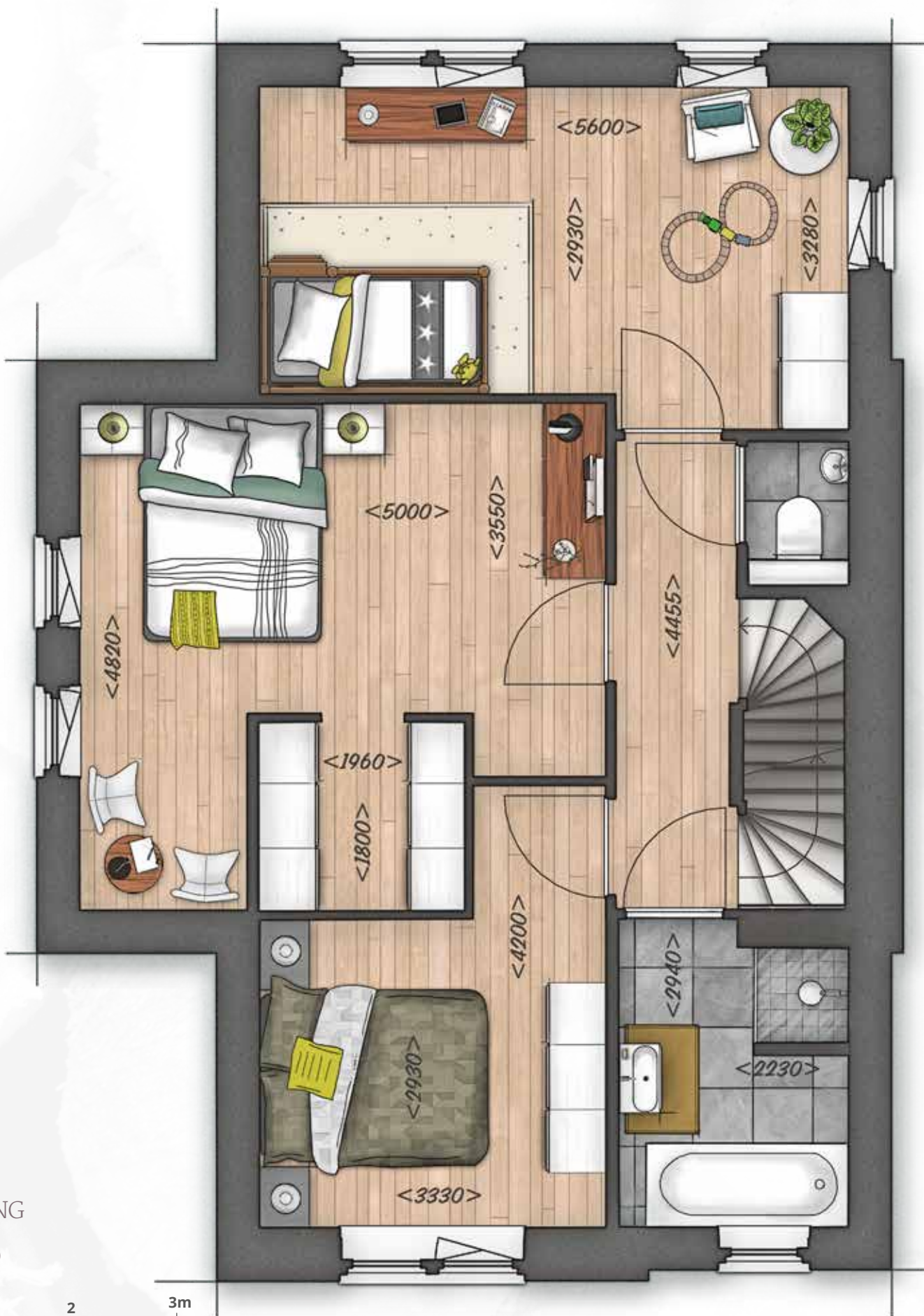
SCHAAL 1:50



VRIJSTAANDE VILLA'S BOUWNUMMERS 7 EN 8

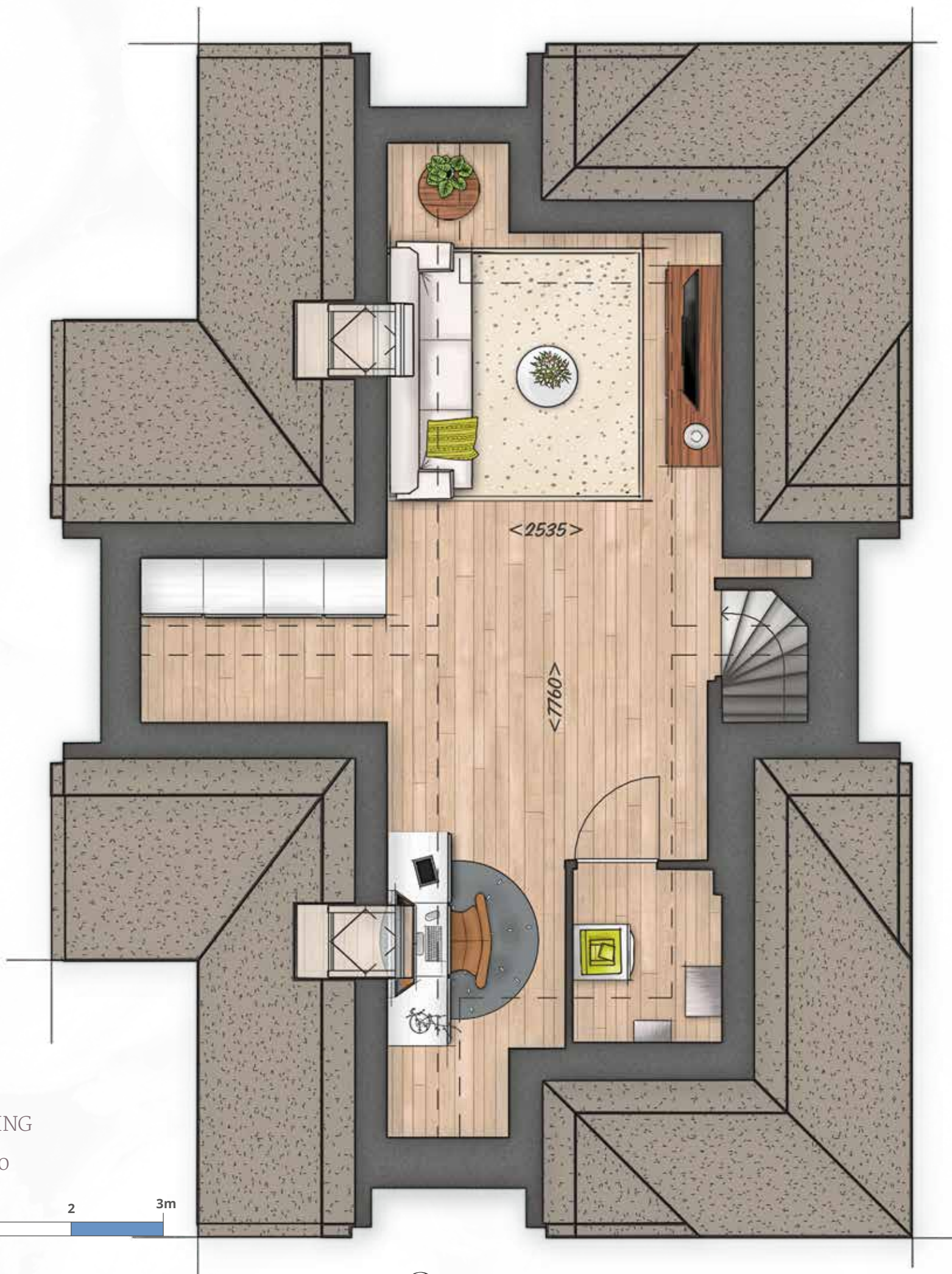
HOF VAN OOSTVAERT

1<sup>E</sup> VERDIEPING  
SCHAAL 1:50





2<sup>E</sup> VERDIEPING  
SCHAAL 1:50





VOGELVLUCHT-IMPRESSIE HOF VAN OOSTVAERT





# GEVELAANZICHTEN

VRIJSTAANDE WONINGEN MET RIETGEDEKTE KAP  
BOUWNUMMERS 7 EN 8



VOORGEVEL



RECHTER ZIJGEVEL



ACHTERGEVEL



LINKER ZIJGEVEL



EXTERIEURIMPRESSIE 2-ONDER-1-KAPWONINGEN MET RIETGEDEKTE KAP



# RIANT GENIETEN IN STIJL



# 2-ONDER-1-KAPWONING

BOUWNUMMERS 1, 2, 3, 4, 5 EN 6



INTERIEURIMPRESSIE 2-ONDER-1-KAPWONINGEN



Hof van Oostvaert telt drie blokken met twee-onder-één-kapwoningen. Qua indeling zijn de woningen gelijk, qua uiterlijk zijn ze te onderscheiden door hun meer dorps- of landelijke karakter door de dakafwerking met pannen of riet. Ook deze woningen beschikken over een fijne tuin aan het water.

U komt de woning binnen via de hal, die u leidt naar de riante woonkamer met open keuken van ca. 66m<sup>2</sup>.

Twee paar openslaande deuren bieden zowel aan de achterzijde als zijkant toegang tot de tuin.

De eerste verdieping is uitgerust met een badkamer en drie slaapkamers van 11m<sup>2</sup> tot 34m<sup>2</sup>. Op de tweede verdieping vindt u een zelf in te delen zolder van ca. 39m<sup>2</sup> en een techniekruimte met opstelplaats voor de wasmachine en droger. De totale woonoppervlakte van deze woningen is ca. 200 m<sup>2</sup> GBO.

U beschikt over twee parkeerplaatsen op eigen terrein.



BEGANE GROND

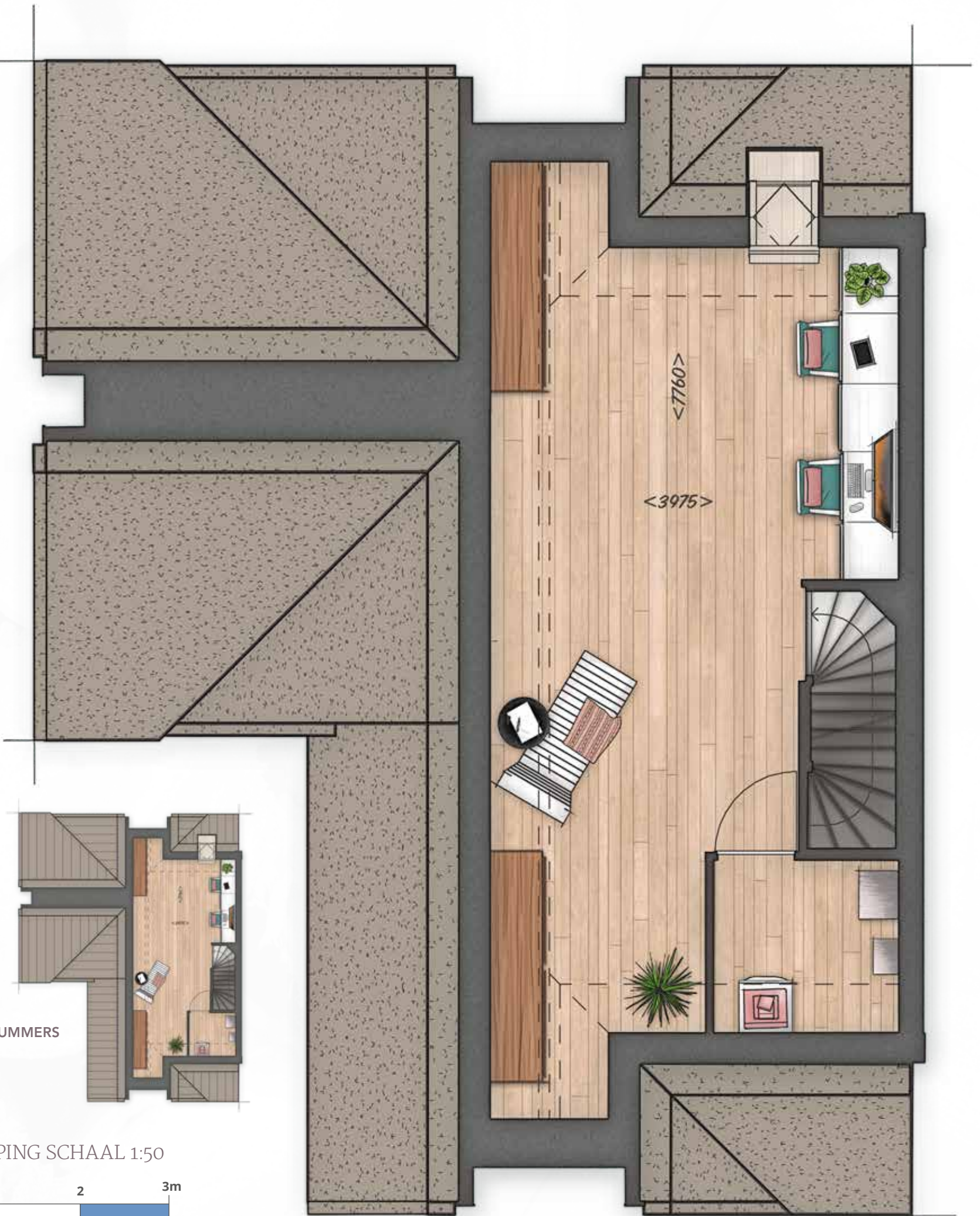
SCHAAL 1:50



DAKPANNEN  
T.P.V. BOUWNUMMERS  
1 EN 2

1<sup>E</sup>VERDIEPING SCHAAL 1:50





DAKPANNEN  
T.P.V. BOUWNUMMERS  
1 EN 2

2<sup>E</sup> VERDIEPING SCHAAL 1:50

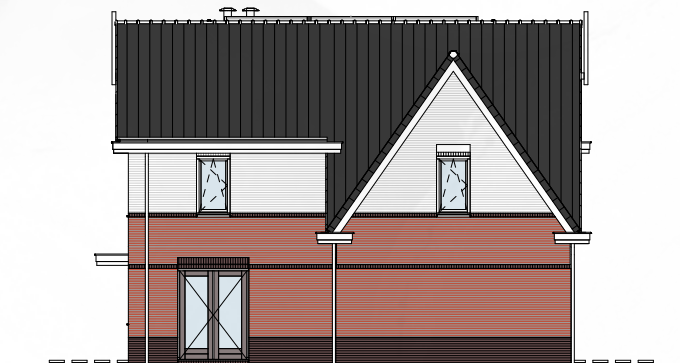


# GEVELAANZICHTEN

2-ONDER-1-KAPWONINGEN MET DAKPANNEN  
BOUWNUMMERS 1 EN 2



VOORGEVEL



RECHTER ZIJGEVEL



ACHTERGEVEL



LINKER ZIJGEVEL



# GEVELAANZICHTEN

2-ONDER-1-KAPWONINGEN MET RIETGEDEKTE KAP  
BOUWNUMMERS 3, 4, 5 EN 6



VOORGEVEL



RECHTER ZIJGEVEL



ACHTERGEVEL



LINKER ZIJGEVEL

EXTERIEURIMPRESSIE 2-ONDER-1-KAPWONINGEN MET DAKPANNEN



# WOONBELEVING LUXE



# COLOFON

## PROJECTONTWIKKELING:



VAN RHIJN PROJECTONTWIKKELING

[www.vanrijnbouw.nl](http://www.vanrijnbouw.nl)

## REALISATIE:



KATWIJK | NIEUW-VENNEP

[www.vanrijnbouw.nl](http://www.vanrijnbouw.nl)

## ARCHITECT:



[www.van-manen.net](http://www.van-manen.net)

## VERKOOP & INFORMATIE:

# DEERENBERG & VAN LEEUWEN

MAKELAARS

Raoul Wallenbergplein 21

2404 ND Alphen aan den Rijn

0172-472651

[www.deerenberg.nl](http://www.deerenberg.nl)

Deerenberg & Van Leeuwen Makelaardij is een NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars) gecertificeerde makelaar met als eerste doel u als klant tevreden te stellen. Wij hebben kantoren in zowel Alphen aan den Rijn als Nieuwkoop. Hier zijn wij u graag van dienst.



CONCEPT & VORMGEVING:  
[www.dunepebbler.nl](http://www.dunepebbler.nl) RHYN\_00413

## DISCLAIMER

De informatie in deze brochure is met zorg samengesteld, mede aan de hand van tekeningen verstrekt door architect en overige adviseurs. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken vanwege wijzigingen in maatvoering en materiaalkeuze die tijdens de uitvoering noodzakelijk blijken te zijn. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot verrekening van meerdere of mindere kosten. Deze brochure is geen contractstuk, bij aankoop van een appartement ontvangt u van de makelaar alle contractstukken welke behoren bij de aannemingsovereenkomst.

De artist impressions in de brochure geven een impressie en zijn uitsluitend zo bedoeld met alle artistieke vrijheden van dien. Er kunnen derhalve geen rechten aan deze tekeningen worden ontleend. Dit geldt ook voor wat betreft de ingekleurde plattegronden en interieurimpressies, deze zijn louter indicatief voorzien van meubilair dat niet behoort tot de oplevering van enig appartement.



HOF VAN  
**OOSTVAERT**

HAZERSWOUDE-RIJNDIJK

[WWW.WONENINOOSTVAERT.NL](http://WWW.WONENINOOSTVAERT.NL)