



**BURG. DOYERSTRAAT 1
2381VT ZOETERWOUDE
VRAAGPRIJS : 370.000,-- k.k.**

HOEKWONING met GARAGE



**In de wijk Westwout nabij het centrum van het dorp ligt deze goed onderhouden en keurig gemoderniseerde hoekwoning met garage. Drie slaapkamers waaronder geweldige zolderslaapkamer. Moderne open keuken, royale woonkamer met vloerverwarming en PVC vloerbedekking. Moderne badkamer en sanitair
Omsloten achtertuin , gelegen op ZW met veel privacy
Woonoppervlakte ca. 127m². Bouwjaar 1972. Volume ca. 400m³.
Energie label : voorlopig D**



Fijne en moderne hoekwoning nabij het centrum van het dorp en met garage ! Beschutte tuin op ZWW uitlopend in de garage/berging met vliering. Veel ruimte met 3 royale slaapkamers, brede dakkapel voor en achter. Uitvalswegen, snelbus, lager onderwijs om de hoek.

Indeling:

Entree/hal met kunststof voordeur, plavuizen vloer, moderne meterkast (8 groepen - dubbelswitches - en ALS), de toiletruimte met hangend toilet en fonteintje, grote vaste kast doorlopend onder de trap naar de etages met hierin de verdeler van de vloerverwarming (4 lussen).

Royale en lichte woonkamer over gehele diepte van de woning met extra licht door buitenraam in de zijgevel. Betonnen vloer met vloerverwarming onder de PVC vloer.

Open keuken met toegangsdeur naar achtertuin en de garage/berging (met vliering). Keuken met een praktische plavuizen vloer, vol houten keukenblok in lengteopstelling voorzien van granieten werkblad en voorzien van inbouwapparatuur als een vaatwasser, 6 pits gasfornuis, 4 laden vriezer, koelkast.

Etage: overloop met open trap naar de zolderetage, badkamer, 2 (v/h 3) slaapkamers.

De voorslaapkamer is vergroot (verlengd) en de twee achter slaapkamers zijn tot één geheel gemaakt middels een tussendeur.

Overloop met vaste kast en de trap naar de zolderetage.

Badkamer (2009), grotendeels betegeld, plavuizen vloer en voorzien van een hoekligbad, aparte kwart ronde douchecabine, wastafel op wastafelmeubel, hangend toilet, buitenraam, designradiator.

Zolderetage: kleine overloop met toegang tot de was/cv ruimte met opstelling wma en CV (HR Bosch 2004) alsmede de verdeler van de aanvoer warm water naar de radiatoren middels flexibele slangen.

De ruimte is lichte en ruim mede dankzij deel van de doorlopende brede dakkapel in het achterdakvlak.

Vervolgens een zeer royale en lichte zolderkamer over gehele diepte met brede dakkapel aan achterzijde en aan de voorzijde, kunststof kozijnen en dubbel glas. De zolder slaapkamer is praktisch ingedeeld mede door het er bij trekken van een groot deel van de voormalige overloop. De nok is vrij zichtbaar, een vliering is hier nog mogelijk indien gewenst. (Nok op ca. 2.97m.). De bekende opbergruimte onder het schuine dak is op een creatieve manier tot stand gebracht (zie foto's)

Tuinen:

Prettige en zonnige, ingesloten achtertuin op ZW, ca. 7,5m. diep en over de gehele breedte woning. Met een dergelijke gunstige zonligging ontbreekt een elektrisch zonnescherm over de gehele breedte dan ook niet. Terrastuin sluit aan op vrijstaande stenen garage/berging (buitenmaat 3.42m. x 6.2m.

en 2.22m. hoog, met zadeldak en vliering (ruim 1.5m. hoog tot de nok) . Door de garage is de achterom van de achtertuin mogelijk via de vrijwel nieuwe dubbele deur.

Voortuin, terrastuin over de gehele breedte woning en ca. 3.0 meter diep, omzoomd met een fraaie platenbak. De terrastuin aan de voorzijde is uitstekend geschikt voor een extra zithoek.

Zijtuin : strook van ca. 70cm. Langs de zijgevel van de gehele woning. Breed met fraaie afwerking met doorlopende borderbakken komende vanuit de voortuin.

Bijzonderheden:

- Gehele woning voorzien van dubbel glas in kunststof kozijnen
- Vloerverwarming woonkamer en deel hal.
- Bijna alle muren in de woning glad stucwerk
- Energielabel: voorlopig D. een definitief label is bij overdracht aanwezig
- Leidingen weggewerkt in muren en vloeren
- Alle plafonds gestuukt
- Etage achter en voor gevel onder de raampartijen bekleed met kunststof delen
- Originele bouwtekeningen aanwezig.

BIJZONDERHEDEN

- Bouwjaar : 1972
- Perceeloppervlakte : 163 m²
- Woonoppervlakte : ca. 127m² Inhoud : ca. 400m³
- Ligging : aan een rustige wijkstraat
- Parkeren : aan openbare weg of IN EIGEN GARAGE.
- Onderhoud : Binnen : goed Buiten: goed
- Dak : zadeldak, met pannen gedekt,
- dakkapellen : plat dak en bitumineuze dakbedekking.
- Verwarming : CV-combi HR ketel (Bosch ca. 2004 HR)
- Warmwatervoorziening : idem
- Isolatie : woning is geheel voorzien van dubbel glas, vloer- dak- en spouwmuurisolatie.
- Vloerisolatie : schelpen in de kruipruimte en pur-schuim onder de vloer.
- Berging/garage : aan achterzijde een vrijstaande stenen berging / garage (3,4 x 6.2m.)
- Tuin : voor-, zij- en achtertuin (met achterom door de garage)
- Kadaster : gemeente Zoeterwoude, sectie E 2607
- Oplevering : **in overleg**
- **Energielabel** : voorlopig D, bij overdracht volgt een definitief label

In/bij oudere woningen kunnen asbesthoudende materialen, loden leidingen en/of een ondergrondse olietank (mogelijk met bodemverontreiniging) aanwezig zijn. Bovendien kunnen aan dergelijke panden ten aanzien van de bouwkwaliteit en dergelijke minder eisen gesteld worden dan aan nieuwe(re) woningen. Indien hierover bij potentiële kopers twijfels bestaan dan dienen zij daartoe zelf nader onderzoek te (laten) plegen.

Eventuele bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het (woon) gebruik.

Bovenstaande gegevens hebben een vrijblijvend/informatief karakter en dienen uitsluitend te worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod.

Omschrijvingen en eventueel vermelde afmetingen zijn globaal en indicatief. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met:

Blokland Makelaardij B.V., Dorpsstraat 10 2381 EL Zoeterwoude, 071 – 580 99 55

www.blokland-makelaardij.nl

E: [info @ blokland-makelaardij.nl](mailto:info@blokland-makelaardij.nl)

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de VBO voorwaarden.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het kadaster.

Voor onze koopakte gelden de landelijke standaard regels. In alle overeenkomsten bedraagt de waarborgsom/bankgarantie minimaal 10% van de koopsom. Deze projectinformatie mag niet worden beschouwd als een aanbieding of offerte en wordt verstrekt onder voorbehoud van goedkeuring door de verkoper.

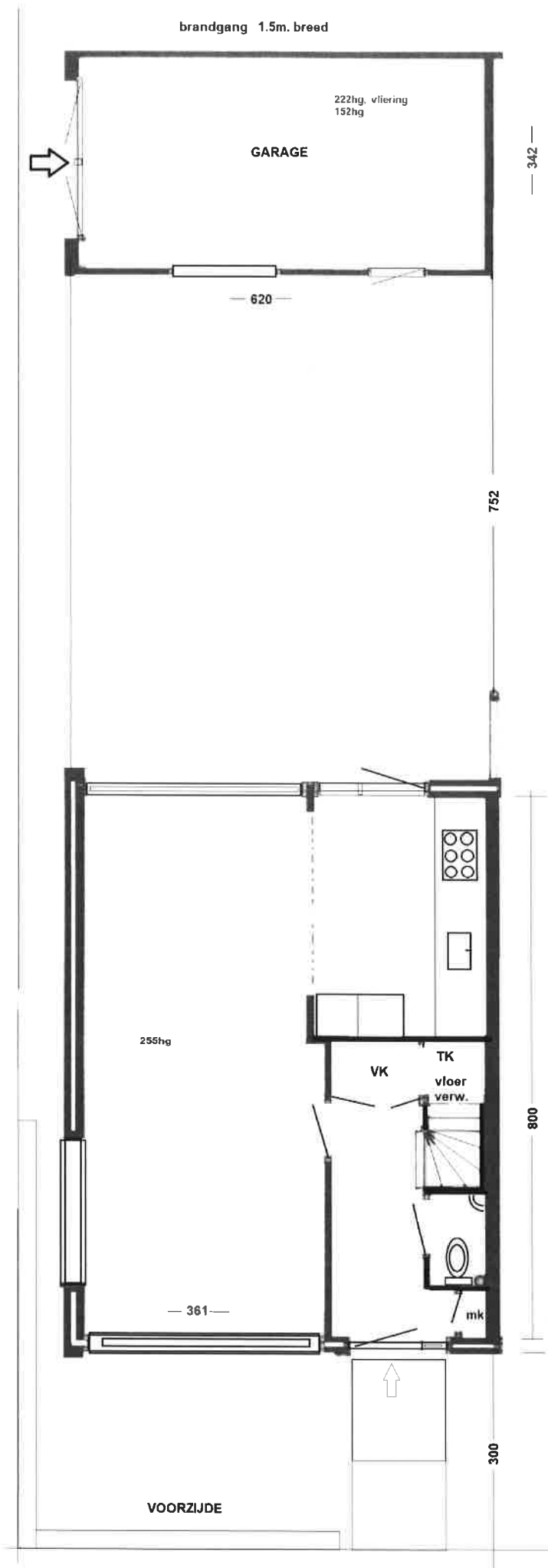
Deze informatie, eventuele gesprekken, onderhandelingen etc. zijn allen vrijblijvend.

Er is pas overeenstemming bereikt op het moment dat de door Blokland Makelaardij Zoeterwoude opgestelde koopovereenkomst door beide partijen is beoordeeld en ondertekend. Tot dat moment hebben beide partijen het recht om af te zien van een transactie, zonder kostenvergoeding etc. Alle genoemde maten zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Interesse in deze woning? Schakel direct uw eigen VBO-aankoopmakelaar in.

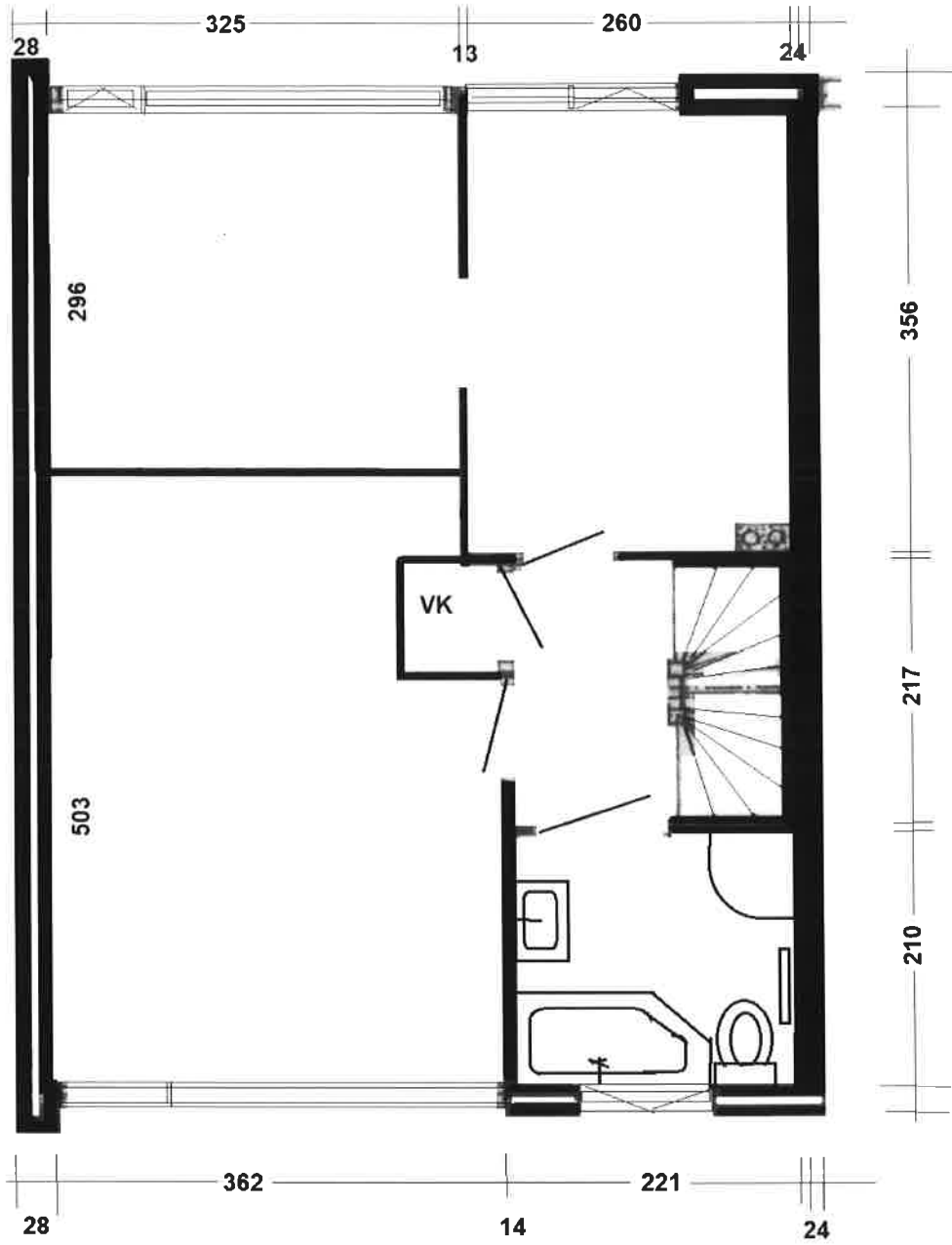


<p>12345 Perceelnummer 25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing — Overige topografie</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 oktober 2019 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente Sectie Perceel</p> <p>Zoeterwoude E 2607</p>	
--	---	---

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.

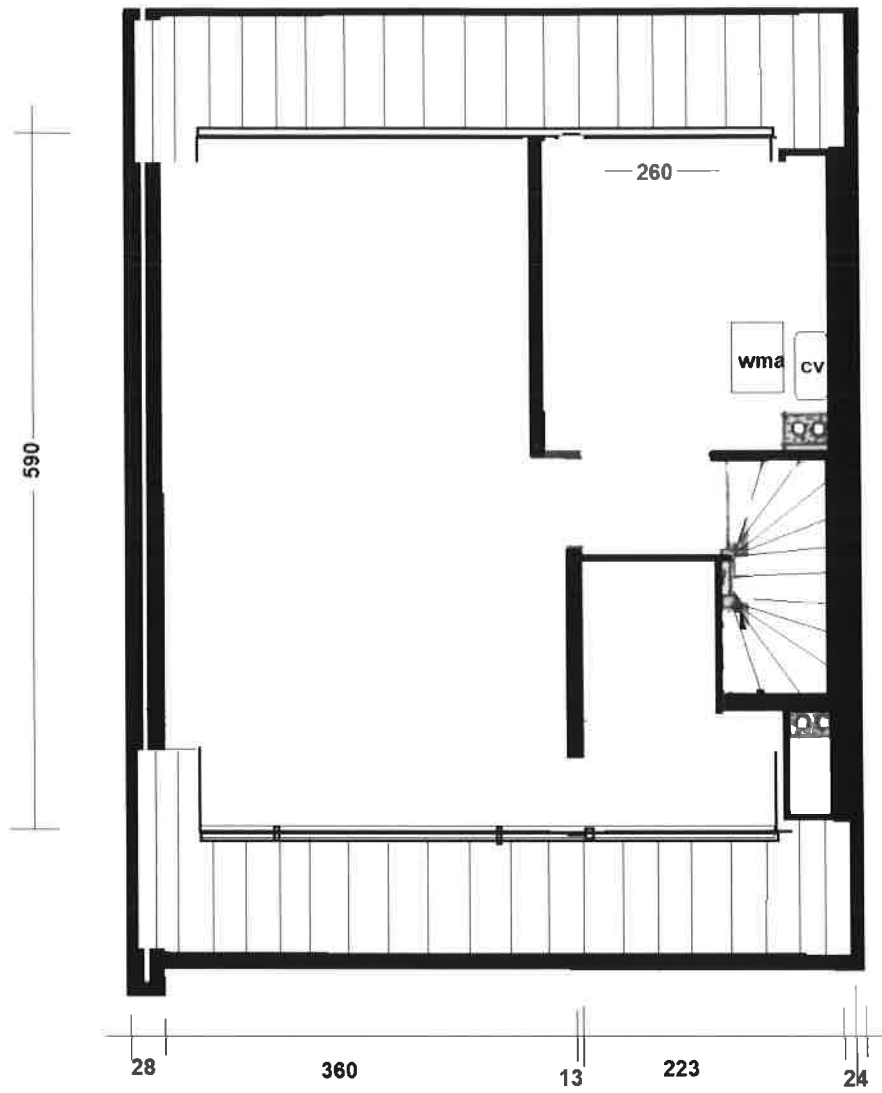


ETAGE



VOORZIJD

ZOLDERETAGE



VOORZIJDE

Heeft u interesse? Laat het ons weten.



Kees Blokland
Makelaar - Taxateur NRVT

Dorpsstraat 10, 2381 EL Zoeterwoude
T 071 - 580 99 55, 06 - 34 56 82 89
info@blokland-makelaardij.nl, www.blokland-makelaardij.nl



Deze informatie is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Al onze aanbiedingen geschieden geheel vrijblijvend en dienen derhalve slechts te worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

INFORMATIE VOOR DE ASPIRANT-KOPER

Verantwoording

De verstrekte gegevens in deze verkoopdocumentatie zijn met zorg verzameld. De onderliggende juridische problematiek is echter complex en leent zich er niet toe om in een bijlage als deze volledig te worden uiteengezet. Voor de juistheid van de verstrekte informatie aanvaarden wij, noch de verkoper enige aansprakelijkheid en aan de verstrekte informatie kan dan ook geen rechten worden ontleend. Indien u na het lezen van deze verkoopbrochure nog vragen heeft, verzoeken wij u zich te wenden tot een van onze medewerkers.

Toelichtingsclausule Meetinstructie NEN2580

De branche brede Meetinstructie schrijft voor op welke wijze de gebruiksoppervlakte van woningen wordt opgemeten. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Onderzoekplicht van de koper

Wij gaan er vanuit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten, die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing, zoals vermeld in het Burgerlijk Wetboek. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie, die door ons wordt aangeboden, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Op verzoek kunnen wij u per mail extra beschikbare informatie toezenden zoals:

- eigendomsbewijs van de woning;
- door verkoper ingevulde Vragenlijst (de Mededelingsplicht verkoper)
- mogelijk een bouwtechnisch rapport, indien het woonhuis bouwkundig is gekeurd.

Voor een appartement beschikken wij over aanvullende informatie zoals:

- akte van splitsing en reglement van splitsing, indien aanwezig het huishoudelijk reglement
- financiële stukken en notulen van de Vereniging van Eigenaars

De inspectie van de woning is door de makelaar gedaan op basis van visuele aspecten. Heeft u reden tot twijfel, dan kunt u ervoor kiezen een eigen aankoopmakelaar mee te nemen en/of de woning bouwkundig te laten keuren.

Biedingen

Biedingen kunnen mondeling, telefonisch, of **bij voorkeur schriftelijk of per mail** worden gedaan. In een bod dienen de volgende zaken te worden aangegeven:

- de koopsom die u wilt bieden
- per welke datum u de woning wilt aanvaarden
- of u roerende goederen wilt overnemen
- onder welke ontbindende voorwaarde(n) u het bod uitbrengt.

Let op; u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. U moet dit bij uw bod melden. Desgewenst kan er worden gevraagd een recente hypotheekofferte bij het bod te overleggen.

Ook over ontbindende voorwaarden moeten partijen het eens zijn vóór de koop.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop.

Er is pas sprake van **een rechtsgeldige koopovereenkomst** als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorwaarden bij aankoop van een woning.

De gemaakte afspraken worden schriftelijk bevestigd in de koopakte. Tenzij anders vermeld, Voorwaarden bij aankoop van een woning De gemaakte afspraken worden schriftelijk bevestigd in de koopakte. Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgesteld door Blokland Makelaardij B.V. volgens de modelkoopakte. Bij woningen die ouder zijn dan 20 jaar wordt in de koopakte een ouderdomsclausule worden opgenomen waarin wordt gesteld dat de koper rekening dient te houden met het feit dat de eisen die destijds aan de bouwkwaliteit gesteld werden lager kunnen liggen dan bij nieuwere woningen.

Daarnaast wordt er bij woningen die dateren van vóór 1993 in de koopakte een asbestclausule worden opgenomen waarin verkoper verklaart dat gedurende de periode dat hij eigenaar was geen asbesthoudende stoffen op of in de onroerende zaak zijn aangebracht, maar niet kan uitsluiten dat er in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen aanwezig zijn.

Zo spoedig mogelijk nadat overeenstemming is bereikt tussen verkoper en koper zal de ondertekening van de koopakte plaatsvinden bij ons op kantoor. Na het ondertekenen van de schriftelijke koopovereenkomst ontvangt de koper een kopie dan wel een tweede exemplaar van de door beide partijen getekende koopovereenkomst.

Vanaf dat moment heeft de koper het recht om binnen drie dagen, de koop ongedaan te maken.

Bankgarantie of waarborgsom

Behoudens nadere afspraken zal in de koopakte worden opgenomen dat koper na het tot stand komen van de overeenkomst op korte termijn een waarborgsom zal storten op de rekening van de notaris van zijn keuze voor het bedrag van 10% van de koopsom. De waarborgsom kan worden vervangen door een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

Notariskeuze

Koper mag bepalen bij welk notaris Kantoor de juridische levering zal plaatsvinden tenzij de verkoper een notaris heeft aangewezen als onderdeel van de verkoopvoorwaarden.

Indien het een notaris Kantoor betreft buiten onze regio / de woonplaats van verkoper, zullen eventuele bijkomende kosten die verkoper moet maken voor bijvoorbeeld een notariële volmacht, voor rekening van koper komen.

Een huis kopen doet u niet ieder jaar. Verzekert u zich ervan dat alle voor u belangrijke zaken, ter sprake zijn gekomen. Schroomt u niet om onze medewerkers tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen (aankoop)procedure. Interesse in deze woning? Schakel direct uw eigen aankoopmakelaar in.

Uw VBO-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.