

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Boekhorsterweg 7 A

2374 BL Oud Ade



Boekhorsterweg 7 A 2374 BL Oud Ade

Inleiding

Vrijstaand landhuis met garage en groot bijgebouw op 2.996m² eigen grond op een fantastische locatie met volop groen, water en vergezichten op een zeer centrale locatie in de Randstad.

Dit fraaie geheel is goed onderhouden en rustig gelegen in het landelijk gelegen Oud Ade op circa 10 minuten van het historische centrum van Leiden. Rondom de woning kunt u genieten van prachtige vergezichten over het Hollandse polderlandschap en er is parkeergelegenheid op eigen terrein voor de garage.

Het bijgebouw van totaal circa 90m² is in 2013 vrijwel geheel opnieuw opgetrokken en biedt uitstekende mogelijkheden voor kantoor- en/of praktijk aan huis, een heerlijk zomershuis of Bed & Breakfast.

Foto's





Ligging

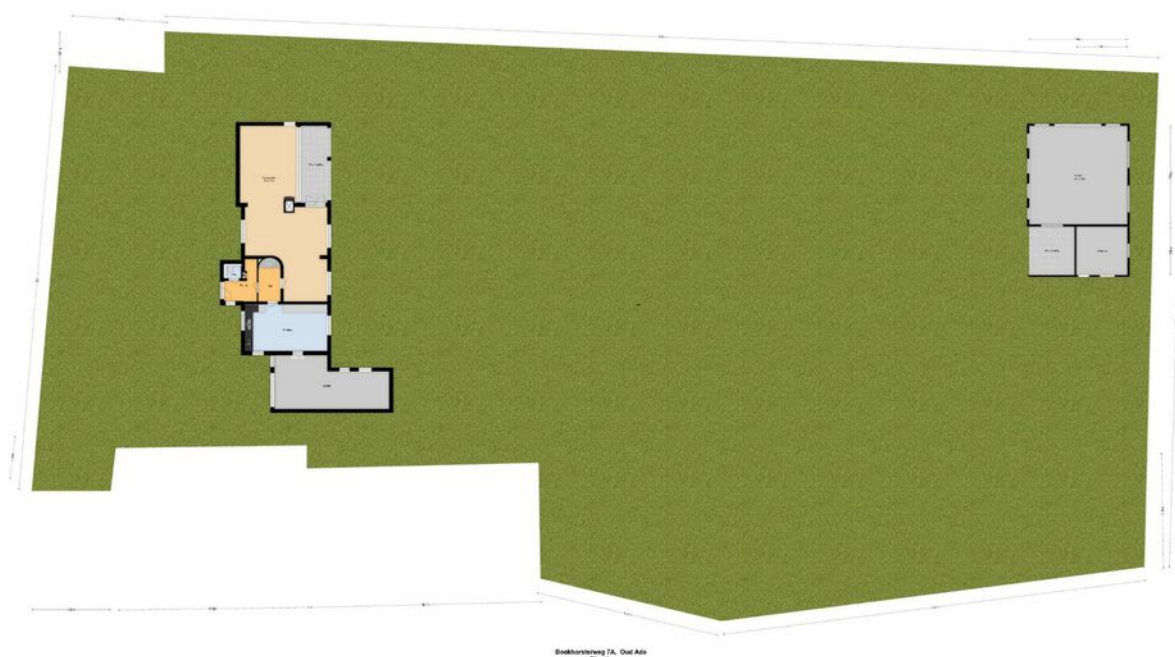
Oud Ade is, als onderdeel van de gemeente Kaag en Braassem, gelegen in een mooie rustige, waterrijke woonomgeving, centraal in het Groene Hart en midden tussen Hollandse Plassen. Maak een wandeling over de polderwegen, neem een kijkje bij de verschillende molens, ga lekker eten bij restaurant 'De Meerhoeve'. Pak de fiets en neem het pontje naar Kaageiland of leg een bootje in de nabij gelegen jachthaven 'Vennemeer' en zoek de rust en ontspanning op het water.

In het aangrenzende dorp Rijpwetering tref je goede voorzieningen ten opzichte van onderwijs (basisschool de Kinderbrug), kinderopvang, horeca (eetcafé de Vergulde Vos, restaurant de Ryp en cafetaria Bij Bo) en een modern sportcomplex met veel faciliteiten. Uitgebreid winkelaanbod vind je in het naburige Leiderdorp of in Roelofarendsveen.

Bereikbaarheid

Oud Ade is zeer centraal in de Randstad gelegen en beschikt in de nabijheid over uitstekende ontsluitingen op het provinciale wegennet en de rijksweg A4 (en iets verder weg de A44). Via deze wegen zijn de steden Amsterdam en Den Haag maar ook de kustplaatsen binnen 30 minuten bereikbaar.

Plattegronden



Boekhorsterweg 7A, Oud Ade
Stuvia



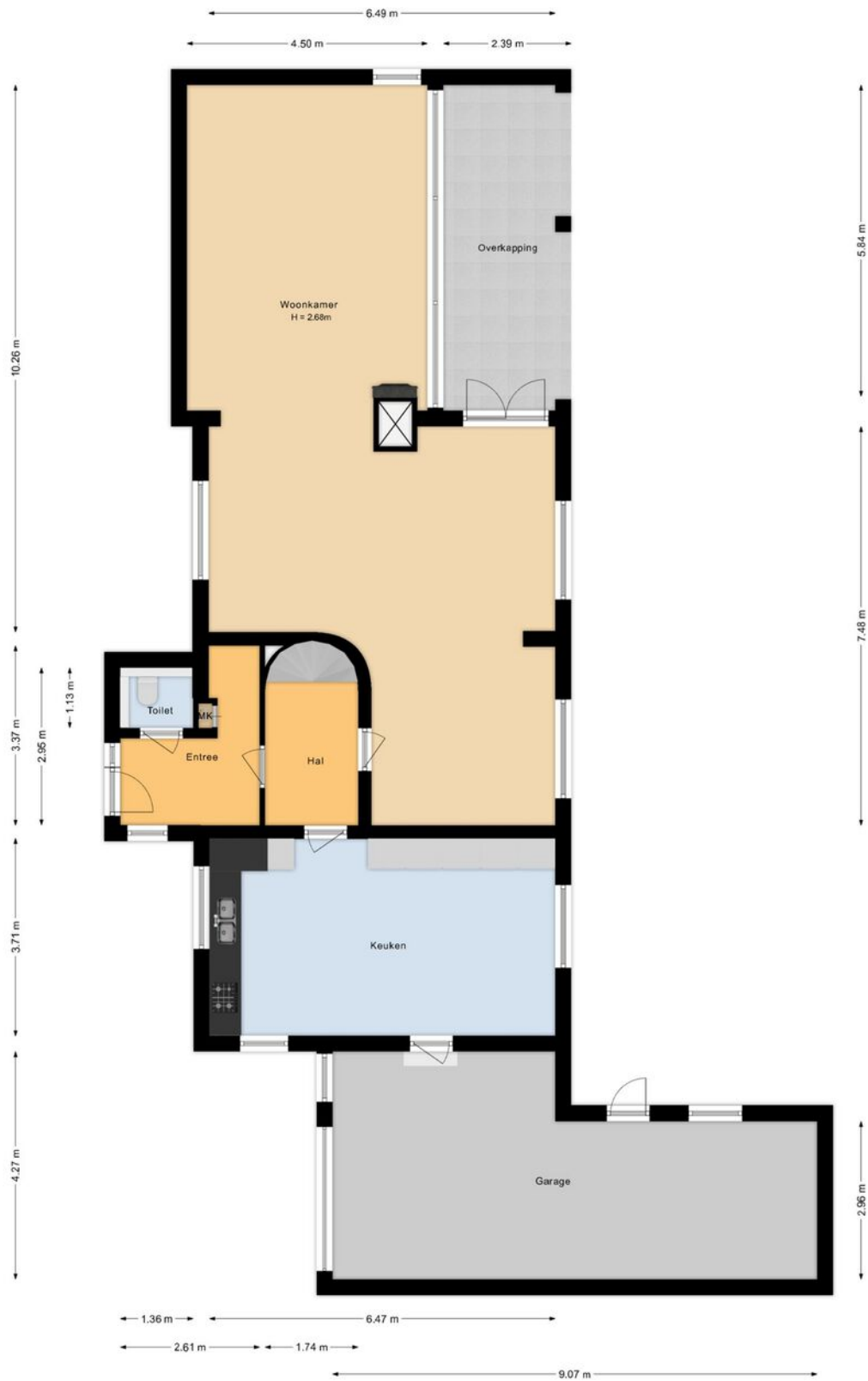
Begane grond

Entree, hal met garderobe, toiletruimte met vrij hangend toilet en fonteintje. Vanuit de tussenhall met trapopgang naar de 1e verdieping is er toegang tot de zeer royale en speels ingedeelde woonkamer. Deze heerlijk living heeft veel lichtinval door de grote raampartijen en vanuit uw stoel heeft u vrij uitzicht over groen en water. De gehele woonkamer is voorzien van een visgraat parketvloer en een sfeervolle gashaard. Via de openslaande deuren is er toegang tot het zonnige overdekte terras op het westen en de fraaie siertuin met waterpartijen en alle ruimte om van deze prachtige woonomgeving te genieten. Aan de achterzijde van het perceel is het ruime bijgebouw gelegen met diverse gebruiksmogelijkheden dat in 2013 vrijwel geheel nieuw is opgebouwd.

De ruime woonkeuken beschikt over een L-vormige keukenopstelling met granieten werkblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder o.a. een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, hete lucht oven, vaatwasser en koelkast. Deze échte woonkeuken heeft voldoende ruimte voor een grote eettafel en er is veel vaste kastruimte aanwezig.

Vanuit de keuken is er toegang tot de ruime garage met wasmachineaansluiting, uitstortbak, elektrische garagedeur, verwarming, water en bergvliering. Er is een mogelijkheid om de garage te vergroten aan de achterzijde.

Plattegronden



Boekhorsterweg 7A, Oud Ade
Begane grond

Sfeer impressies



Foto's



Sfeer impressies



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





1e etage

Ruime overloop, met separate toiletruimte met toilet en fonteintje. De 1e slaapkamer is aan de voorzijde gelegen en beschikt over een Velux dakraam. De 2e slaapkamer is aan de achterzijde van de woning gelegen en beschikt over 2 Velux dakramen. Via een tussenhal is er toegang tot het zonnige balkon/de loggia op het westen met vaste kastruimte en uitzicht over de tuin en de groene omgeving.

De royale ouderslaapkamer heeft hoge plafonds met een opengewerkte kap, een Velux dakraam en er is toegang tot een inloopkast met veel berguimte en een bergvliering.

De badkamer is voorzien van dubbele wastafels, een inloopdouche met glazen douchewand, een designradiator en via openslaande deuren is er toegang tot het balkon.

De royale 4e slaapkamer (voorheen 2 kamers en eenvoudig weer te splitsen) is over de gehele breedte van de woning gelegen en beschikt over veel vaste kastruimte.

Plattegronden



Boekhorsterweg 7A, Oud Ade
1e verdieping

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



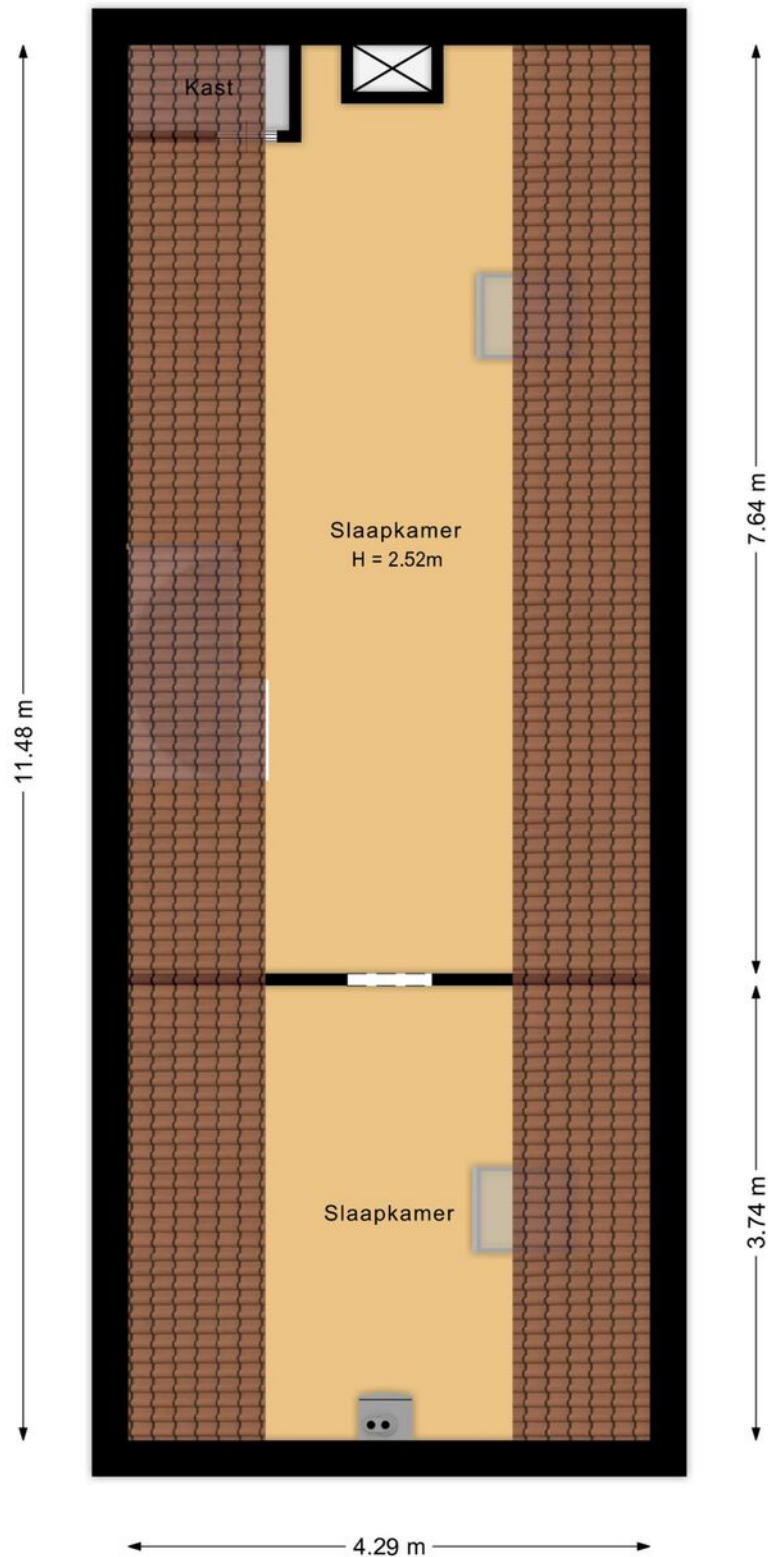


2e etage

Via vaste trap te bereiken royale zolder-/slaapkamer met Velux dakraam.

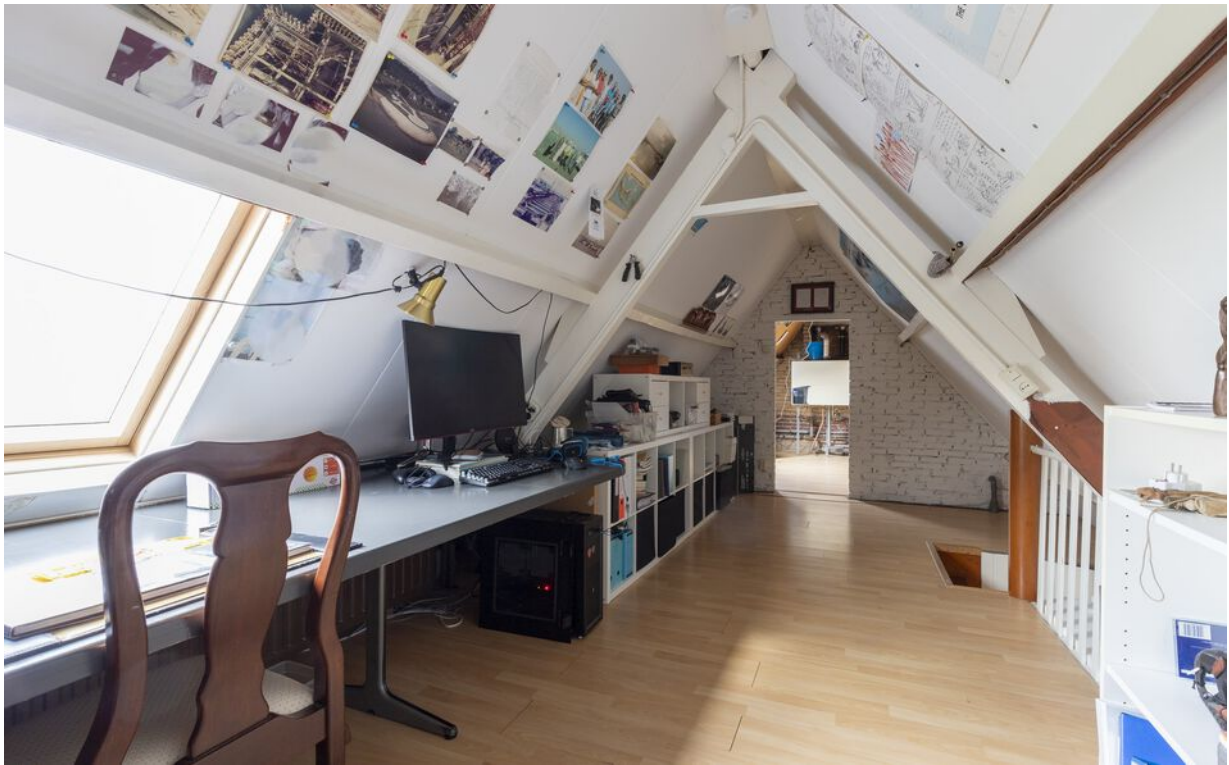
Op deze verdieping kunt u tevens beschikken over een ruime studeer-/werkkamer met opstelplaats van de CV Hr combiketel (2010), de mechanische ventilatie unit en er is een wasmachine aansluiting aanwezig.

Plattegronden



**Boekhorsterweg 7A, Oud Ade
2e verdieping**

Foto's





Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1970
- Prachtige locatie met veel groen en water.
- Grote garage direct naast de woning.
- Zeer royale siertuin van maar liefst 61 meter diep!
- Groot bijgebouw (2013) van circa 90m².
- De woning is geheel voorzien van isolerende beglazing.
- Dak is deels geïsoleerd.
- Centrale ligging tussen Leiden en Amsterdam.
- Oplevering in overleg.

Alle biedingen vanaf € 1.250.000,-- worden in overweging genomen.



Tuin

Fraaie siertuin met diverse terrassen en fantastisch vrij uitzicht over water en polderlandschap.

Parkeren is op eigen terrein mogelijk voor de garage en deze grote garage én het bijgebouw zorgen voor veel ruimte en mogelijkheden voor hobby's en/of werk om en bij de woning.

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Kenmerken

Overdracht

Koopsom vanaf	€ 1.250.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, landhuis, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1970
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	2.996 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	229 m ²
Inhoud	959 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	34 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	77 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	23 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	7 (waarvan 6 slaapkamers)
Aantal badkamers	1
Aantal balkons	1

Locatie

Ligging	Aan rustige weg Aan water Nabij openbaar vervoer Nabij school Open ligging Vrij uitzicht
---------	---

Tuin

Type	Achtertuint
------	-------------

Kenmerken

Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	West
Heeft een achterom	Ja
Staat	Prachtig aangelegd

Energieverbruik

Energielabel	D
--------------	---

CV ketel

Warmtebron	Gas
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

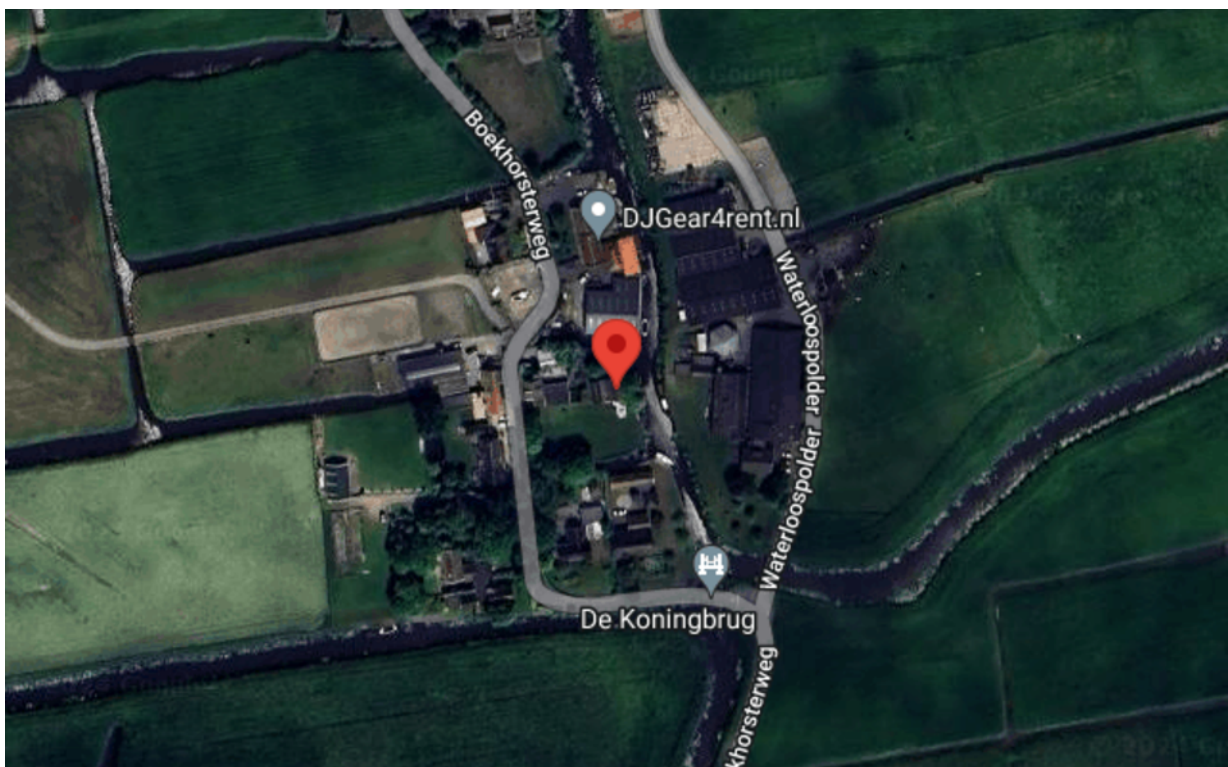
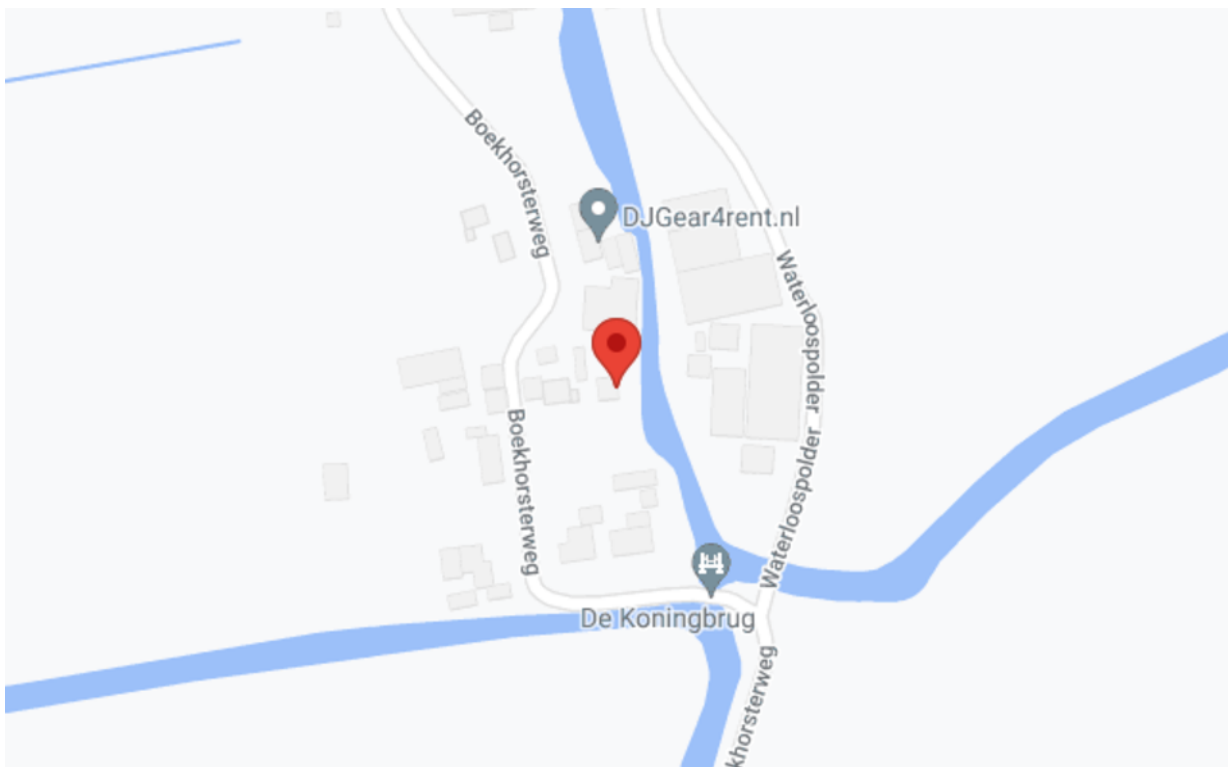
Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	2
Aantal overdekte parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Parkeergelegenheid	Aangebouwde stenen garage Vrijstaande houten garage
Heeft een balkon	Ja
Heeft een rookkanaal	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
Eigendom	Eigen grond

Google maps



Kadaster





Hoe komt de koop tot stand?

Als de verkoper en koper het eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte.

Ontbindende voorwaarden zijn dan een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over de aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen. Denk bijvoorbeeld aan de boeteclausule indien één van beide partijen zijn verplichtingen niet nakomt.

Wanneer er door een consument een woning wordt gekocht bepaalt de Wet Koop Onroerende Zaken dat een koop pas is gesloten als deze schriftelijk is vastgelegd. Zolang geen koopakte is opgemaakt en deze door beide partijen is ondertekend, is er geen rechtsgeldige koop.

Zodra de verkoper en de koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van een woning. Ziet de koper tijdens de bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

Wat is de bedenktijd?

Gedurende de bedenktijd kan de koper de overeenkomst alsnog ongedaan maken. Zo wordt de gelegenheid geboden om bijvoorbeeld deskundigen te raadplegen. De bedenktijd duurt (minimaal) drie dagen en begint op de dag die volgt op de dag dat de koper de (door beide partijen) ondertekende akte of een kopie daarvan krijgt overhandigd. De bedenktijd eindigt tegen middernacht van de laatste dag van de bedenktijd. Het is dus niet van belang hoe laat de koper het afschrift van de akte heeft ontvangen.



Wat houdt 'kosten koper' in?

Kosten koper (k.k.) betekent dat de koper de kosten voor de overdracht van de woning voor zijn rekening neemt. De kosten koper is ongeveer 4 % van de koopprijs. Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting;
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering;
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering.

Naast deze kosten dient de koper, ook rekening te houden met: - Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte;

- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte.

Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Wat betekent 'onder bod' zijn?

Als de makelaar aangeeft 'onder bod' te zijn, betekent dit dat hij een serieuze gegadigde heeft, welke hij heeft toegezegd transacties met anderen niet te zullen bevorderen. Dit betekent echter niet dat bezichtigingen niet meer door kunnen gaan. De makelaar dient dan wel duidelijk aan te geven dat hij 'onder bod' is.

Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Neen. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen. Hij kan zelfs besluiten de vraagprijs tijdens de onderhandelingen te verhogen.

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Kantoor Leiden

Geregracht 5
2311 PA Leiden
Tel: (071) 514 60 56
E-mail: leiden@goedhartvastgoed.nl



Kantoor Rijnsaterwoude

Herenweg 97a
2465 AD Rijnsaterwoude
Tel: (0172) 50 70 12
E-mail: info@goedhartvastgoed.nl



Kantoor Oude Wetering

Meerkreuk 46
2377 VM Oude Wetering
Tel: (071) 331 34 84
E-mail: wonen@goedhartvastgoed.nl



Kantoor Hoofddorp

Hoofdweg 667a
2131 BB Hoofddorp
Tel: (023) 2201232
E-mail: wonen@goedhartvastgoed.nl