

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Boekhorsterweg 9

2374 BL Oud Ade



Boekhorsterweg 9 2374 BL Oud Ade

Inleiding

Koopsom vanaf € 495.000,--

Op een heerlijke locatie met volop groen en water vindt u deze karakteristieke dertigerjaren 2-onder-1-kapwoning met eigen oprit, een diepe zonnige tuin op het westen en een grote schuur (54m²) met aparte berging (10m²).

Het geheel is goed onderhouden en onder andere voorzien van isolerende beglazing, vloerisolatie, dakisolatie (het dak is in 2014 voorzien van nieuwe pannen) en de HR cv-combiketel is in 2022 vervangen.

Direct naast de woning kunt u beschikken over een eigen parkeerplaats. De ruime, zonnige tuin en de grote schuur zorgen ervoor dat er voldoende opslag en/of ruimte voor hobby's is, en u tevens heerlijk buiten kunt leven en kunt genieten van het vrije uitzicht en de rust en ruimte rondom de woning.



Ligging

Oud Ade, als onderdeel van de gemeente Kaag en Braassem, is gelegen in een mooie, rustige, waterrijke woonomgeving, centraal in het Groene Hart en te midden van de Hollandse Plassen. Maak een wandeling over de polderwegen, breng een bezoek aan de verschillende molens, geniet van een maaltijd bij restaurant 'De Meerhoeve'. Stap op de fiets en neem het pontje naar Kaageiland of leg een bootje aan in de nabijgelegen jachthaven 'Vennemeer' en zoek rust en ontspanning op het water.

In het aangrenzende dorp Rijpwetering vind je goede voorzieningen op het gebied van onderwijs (basisschool de Kinderbrug), kinderopvang, horecagelegenheden (eetcafé de Vergulde Vos, restaurant de Ryp en cafetaria Bij Bo) en een modern sportcomplex met diverse faciliteiten. Een uitgebreid winkelaanbod is te vinden in het nabijgelegen Leiderdorp of in Roelofarendsveen.

Bereikbaarheid:

Oud Ade ligt zeer centraal in de Randstad en heeft uitstekende verbindingen met het provinciale wegennet en de snelweg A4 (en iets verderop de A44). Via deze wegen zijn de steden Amsterdam en Den Haag, maar ook de kustplaatsen, binnen 30 minuten



Begane grond

Parkeerplaats direct naast de woning. Entree woning met ontvangsthall en trapopgang naar de 1e verdieping. Vanuit de hal is er toegang tot de dichte keuken aan de achterzijde van de woning met L- vormige keukenopstelling met diverse inbouwapparatuur. De in 2018 vernieuwde badkamer is voorzien van een wastafel in een badkamermeubel, een vrij hangend toilet, een inloopdouche met glazen douchescherm en mechanische ventilatie.

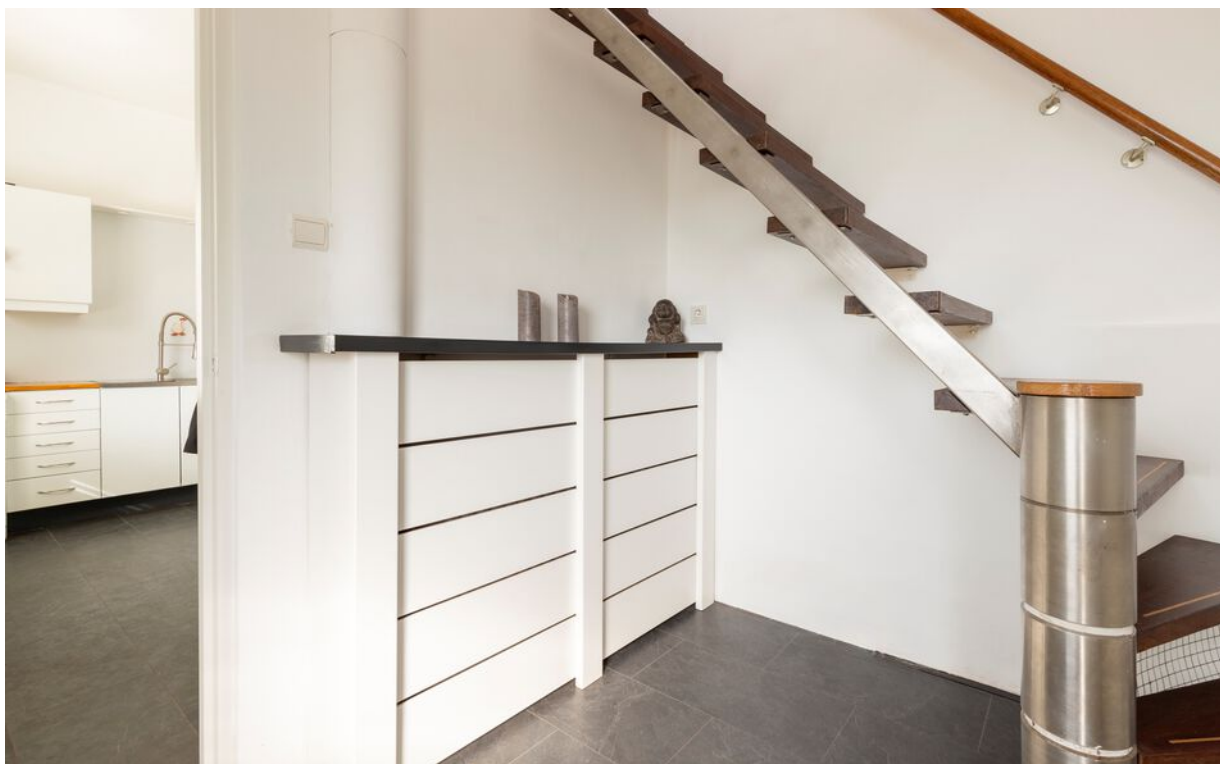
De ruime woonkamer over de gehele breedte van de woning is aan de voorzijde gelegen met hoge plafonds en veel licht inval door de grote raampartijen. In 2019 is de gehele begane grond voorzien van nieuw strak stucwerk.

Plattegronden



Boekhorsterweg 9 Oud Ade
Begane grond

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



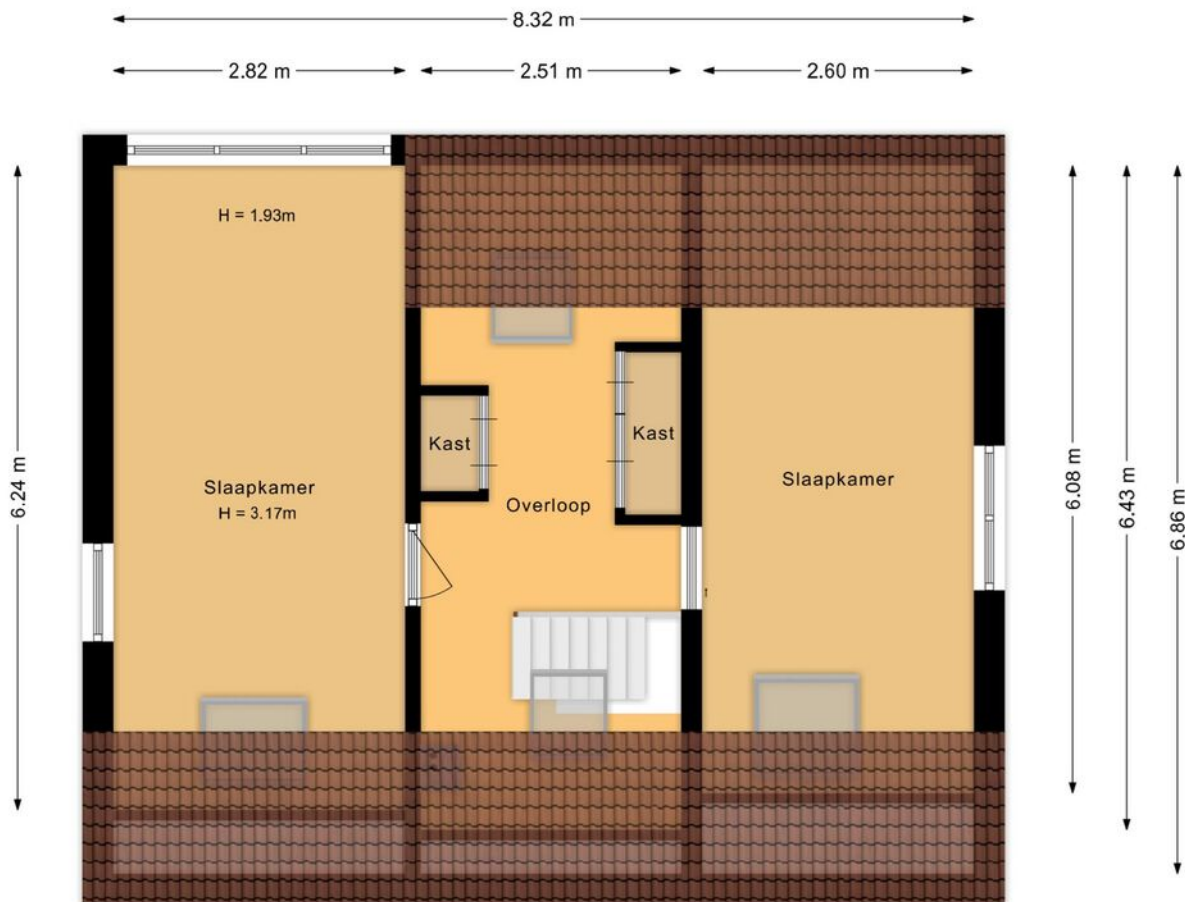


1e etage

Ruime overloop met 2 Velux dakramen, opstelplaats CV Hr combiketel (2022) en vaste kastruimte.

Royale 1e slaapkamer met een dakkapel aan voorzijde en een Velux dakraam en een 2e Ruime slaapkamer over de gehele lengte van de woning met Velux dakraam.

Plattegronden



Boekhorsterweg 9 Oud Ade
1e Verdieping

Sfeer impressies



Foto's



Sfeer impressies





Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1930
- Geheel voorzien van isolerende beglazing.
- CV hr combiketel 2022.
- Dak in 2014 vernieuwd en geïsoleerd.
- Vloerisolatie in 2022 aangebracht.
- Grote schuur met aparte berging.
- Centrale locatie in het Groene Hart van de Randstad.
- Parkeren direct naast de woning op eigen terrein.
- Oplevering in overleg.

Alle biedingen vanaf € 495.000,-- worden in overweging genomen.



Tuin

Zonnige, diepe achtertuin op het westen voorzien van royale houten schuur/berging (afmetingen 11.71x4.57m) v.v. elektra, betonvloer, vaste kastruimte en een houtkachel.

Tevens is er een aparte wasruimte/berging (afmetingen 4.57x2.21m) aanwezig met wasmachine aansluiting, betonnen vloer, elektra en een uitstortbak.

Vanuit de tuin is er vrij uitzicht over groen en water!

Foto's



Kenmerken

Overdracht

Koopsom vanaf	€ 495.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	329 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	93 m ²
Inhoud	375 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	64 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	3 (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	Aan rustige weg Nabij openbaar vervoer Nabij school Vrij uitzicht
---------	--

Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	West
Heeft een achterom	Ja
Staat	Goed onderhouden

Kenmerken

Energieverbruik

Energie label G

CV ketel

CV ketel CV Hr combiketel

Warmtebron Gas

Bouwjaar 2022

Combiketel Ja

Eigendom Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen 1

Warm water CV-ketel

Verwarmingssysteem Centrale verwarming

Tuin aanwezig Ja

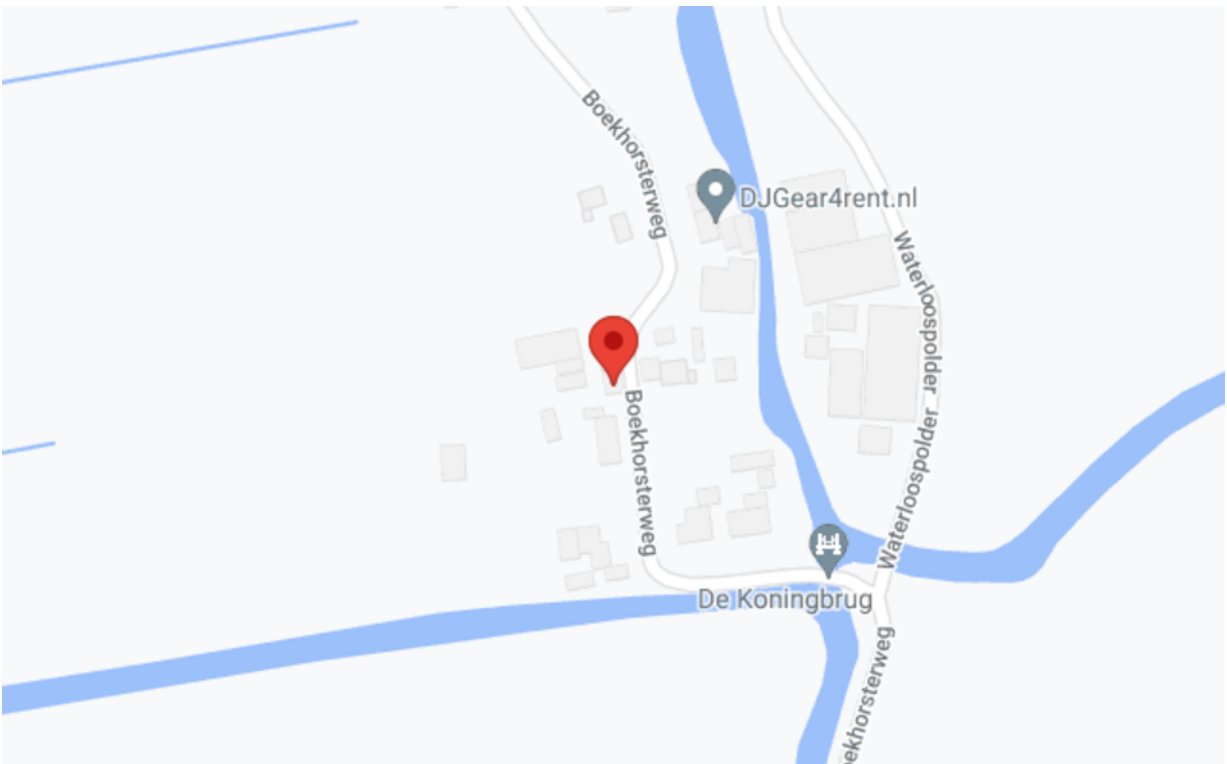
Beschikt over een internetverbinding Ja

Heeft schuur/berging Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom Eigen grond

Google maps





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