

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Dijkstraat 30
2371 VG Roelofarendsveen



Dijkstraat 30 2371 VG Roelofarendsveen

Inleiding

Hoogwaardig afgewerkte droomvilla aan vaarwater met een dubbele garage!

Deze riante vrijstaande villa van 603 m² vloeroppervlakte rust op een groot perceel van 1.295 m² en biedt naast een dubbele garage, ook een wellness-/sportruimte met sauna, relaxruimte en de mogelijkheid voor een kantoor aan huis.

Ervaar het perfecte samenspel van luxe, comfort en ruimte waardoor dit huis een ideale plek vormt om te wonen, te werken en volop te genieten.

De verfijnde afwerking is door de hele woning zichtbaar. Vrijwel de gehele woning heeft een natuurstenenvloer met vloerverwarming. Alle vertrekken zijn voorzien van airconditioning. Vanuit de garage is er een boodschappenlift en de leefruimtes zijn voorzien van een geluidssysteem.

De beveiliging is opgebouwd uit een camerasysteem rondom het huis en alarminstallatie met bewegingsdetectoren zowel buiten als binnen.



Ligging

De woning is zeer centraal in de Randstad gelegen en beschikt in de nabijheid over uitstekende ontsluitingen op de rijkswegen A4 en A44. Via deze wegen zijn de steden Amsterdam en Den Haag maar ook de kustplaatsen binnen 30 minuten bereikbaar. In 10 á 15 minuten staat u op luchthaven Schiphol. Ook zijn er goede voorzieningen voor openbaar vervoer: de bushalte is gelegen langs de Alkemadelaan en geeft verbindingen richting Leiden en Schiphol

Foto's





Begane grond

et perceel is afgesloten middels een elektrisch toegangshek met videofooninstallatie. Op het perceel heeft u de beschikking over meerdere parkeerplaatsen.

De dubbele garage is uitgerust met elektrische roldeuren en een boodschappenlift voor uw dagelijkse boodschappen, die uitkomt in de bijkeuken. Vanuit de garage heeft u toegang tot de relaxruimte en de aangrenzende multifunctionele ruimte.

De centrale hal biedt een trapopgang naar de eerste verdieping, een toiletruimte, vaste kastruimte en een technische ruimte. Vanuit hier bereikt u de wellness-/sportruimte met een Sauna en inloopdouche en naast de wellness is er nog een logeerkamer met vaste kastruimte.

Foto's



Foto's



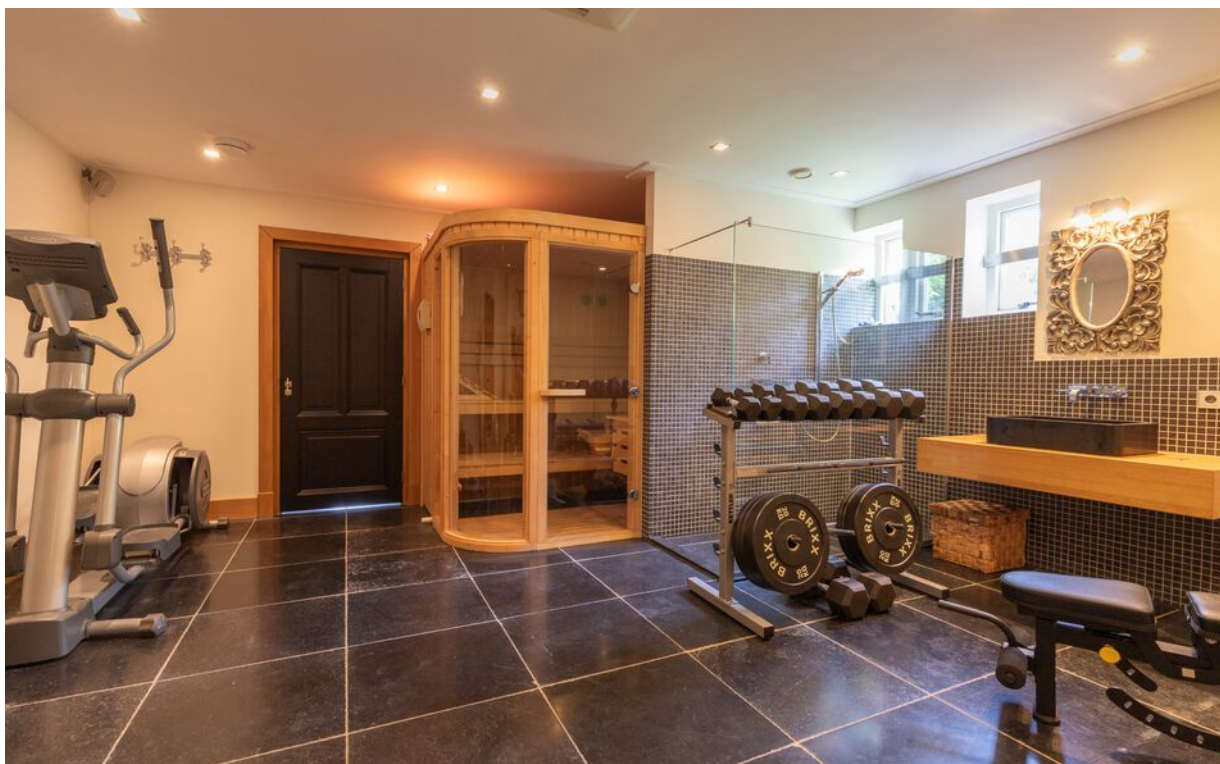
Foto's



Foto's



Foto's





1e etage

Op de eerste verdieping betreedt u via de trap de hal met toegang tot de werkkamer/ kantoor aan de voorzijde. De royale woonkamer, gelegen aan de achterzijde van de woning, is ruim opgezet met een vide en grote raampartijen die uitkomen op het terras dat zich over de gehele lengte van de woning uitstrekt. Naast de woonkamer vindt u een tv-kamer voor ongestoord televisiekijken of ontspannen met een goed boek.

De U-vormige woonkeuken is voorzien van luxe inbouwapparatuur van Miele en vormt het hart van het huis, perfect voor het bereiden van maaltijden en gezellig samenzijn. Grenzend aan de woonkeuken bevindt zich een praktische bijkeuken met de opstelplaats voor de wasmachine. Vanuit de woonkeuken heeft u middels openslaande deuren tevens toegang tot de ruime en sfeervolle serre, welke rondom voorzien is van schuifdeuren.

In de serre treft u tevens een keuken, verrijdbare barbecue opstelling, geluidstelsysteem en infrarood heaters.

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





Tuin

Aan de achterzijde grenst de tuin direct aan het vaarwater, met een steiger van 34m met ook een dubbele jollensteiger voor het aanmeren van uw sloep. De prachtig onder architectuur aangelegde tuin is voorzien van olijfbomen met sfeerverlichting, een berging en een overdekt terras met een jacuzzi.

Foto's



Foto's



Foto's





2e etage

Op de tweede verdieping bevindt zich een centrale hal met een toiletruimte en een badkamer met inloopdouche en dubbele wastafel. Hier vindt u ook twee ruime slaapkamers en een royale ouderslaapkamer met een eigen badkamer ensuite, inclusief inloopdouche, jacuzzi en dubbele wastafel.

Foto's



Foto's



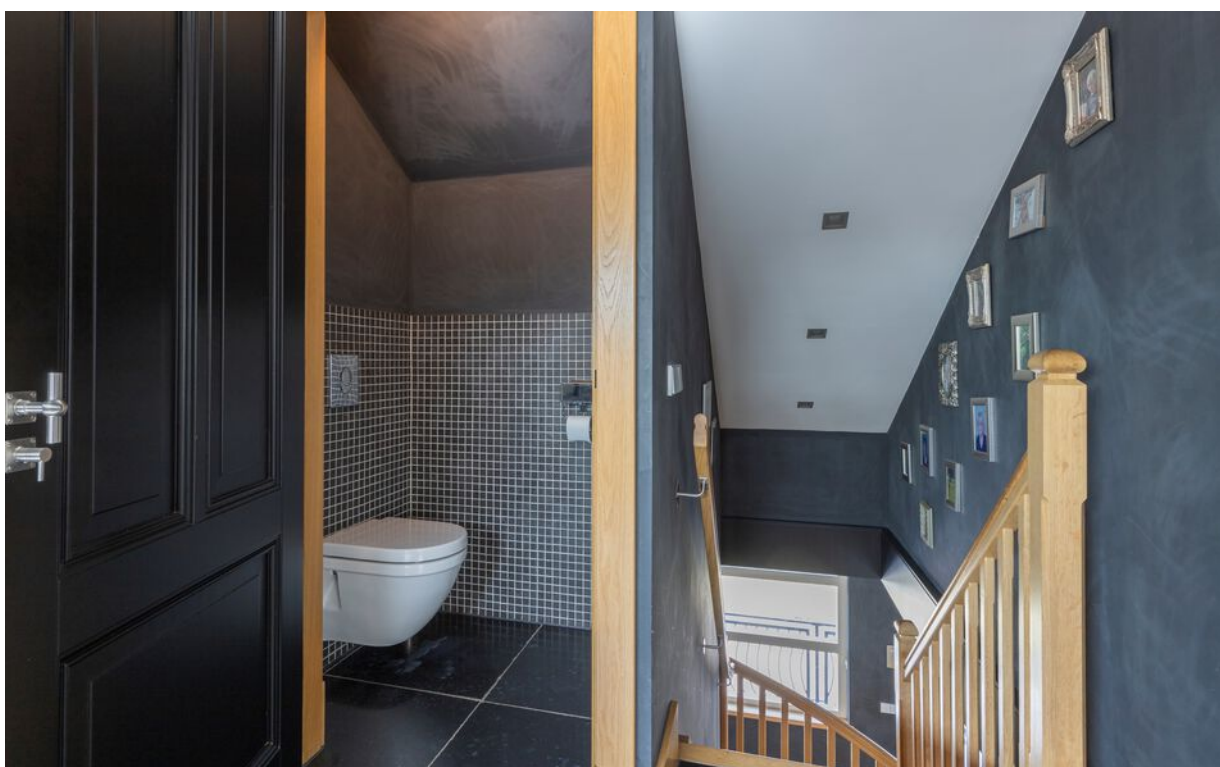
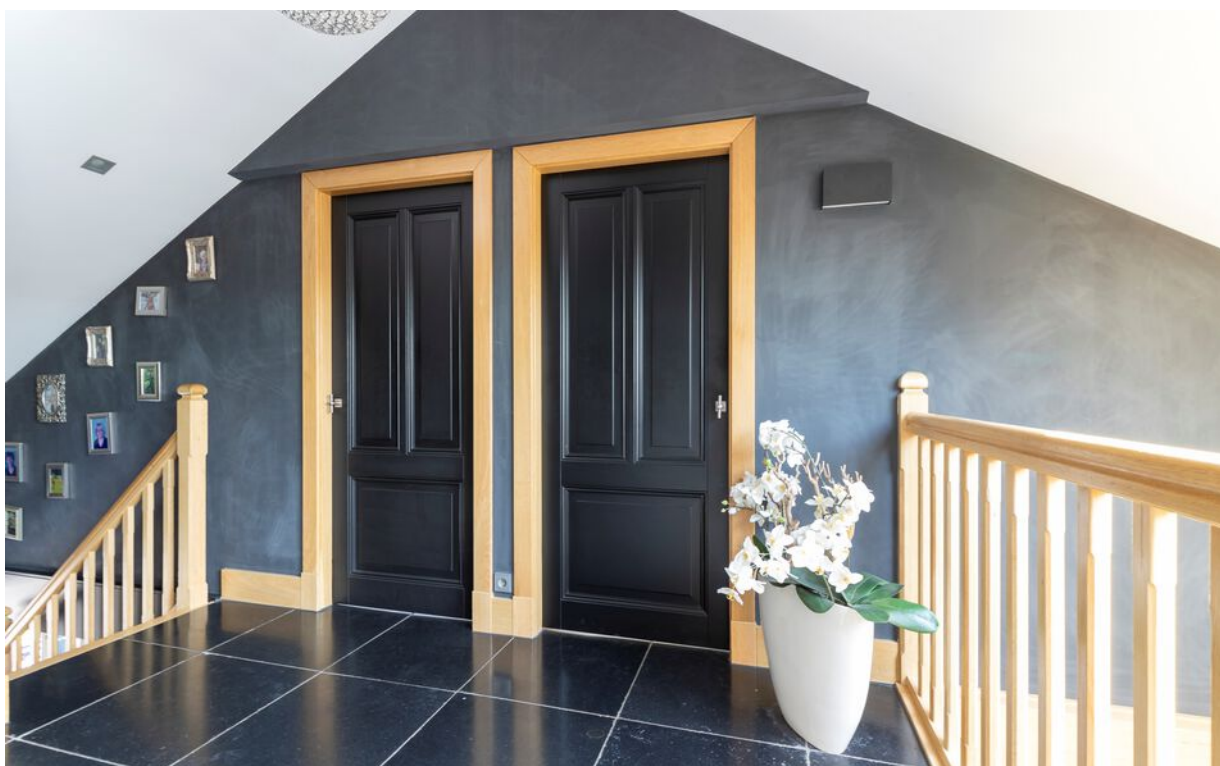
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





Bijzonderheden

- Woning in 2008 geheel vernieuwd/gemoderniseerd.
- Totale vloeroppervlakte: 603,3m².
- Woonoppervlakte: 441,3m².
- Overig inpandige ruimte: 114,6m².
- Gebouwgebonden buitenruimte: 39,4 m².
- Externe bergruimte: 8m².
- Perceeloppervlakte: 1.295m² eigen grond.
- Inhoud: 1.985 m³.
- Het huis is geheel beveiligd met camera's en een alarmsysteem.
- ca. 34m steiger voorzien van een dubbele jollensteiger.
- Oplevering in overleg.

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 1.950.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, villa, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2008
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	1.295 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	441,3 m ²
Inhoud	1.985 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	114,6 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	8 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	39,4 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	4
Aantal kamers	8 (waarvan 6 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	Aan rustige weg Aan vaarwater Aan water In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school Nabij snelweg Vrij uitzicht
---------	--

Tuin

Type	Tuin rondom
------	-------------

Kenmerken

Hoofdtuin	Ja
Energieverbruik	
Energie label	C
CV ketel	
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2008
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom
Uitrusting	
Aantal parkeerplaatsen	9
Aantal overdekte parkeerplaatsen	2
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Airconditioning Centrale verwarming Open haard Vloerverwarming
Parkeergelegenheid	Inpandige garage
Heeft airco	Ja
Heeft een alarm	Ja
Heeft een lift	Ja
Heeft een open haard	Ja
Heeft een rookkanaal	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft een jacuzzi	Ja
Heeft een sauna	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Kadastrale gegevens	
Eigendom	Eigen grond

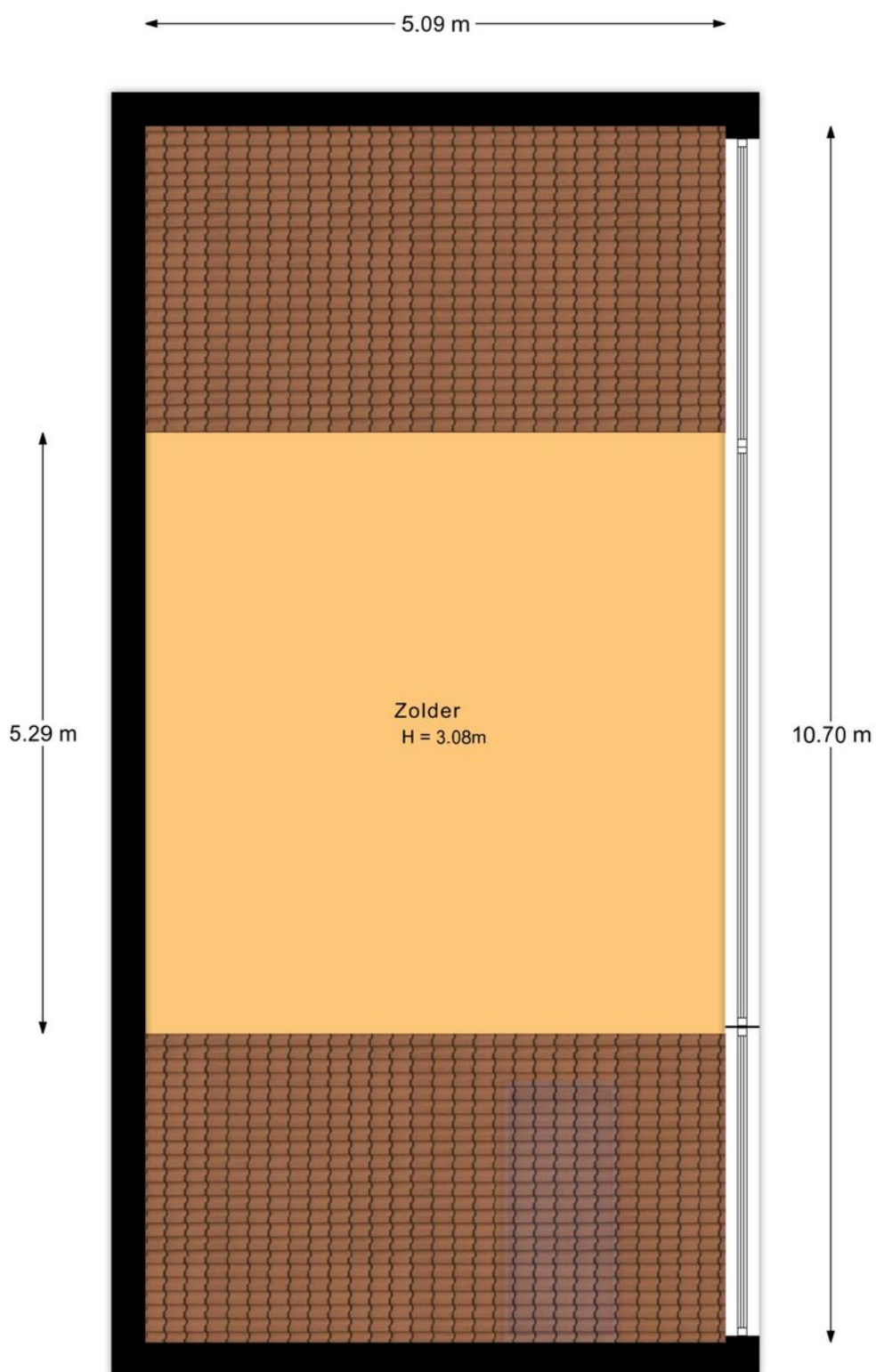
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden

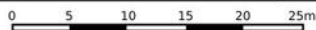


Dijkstraat 30 Roelofarendsveen
Vloring boven Serre

Kadaster

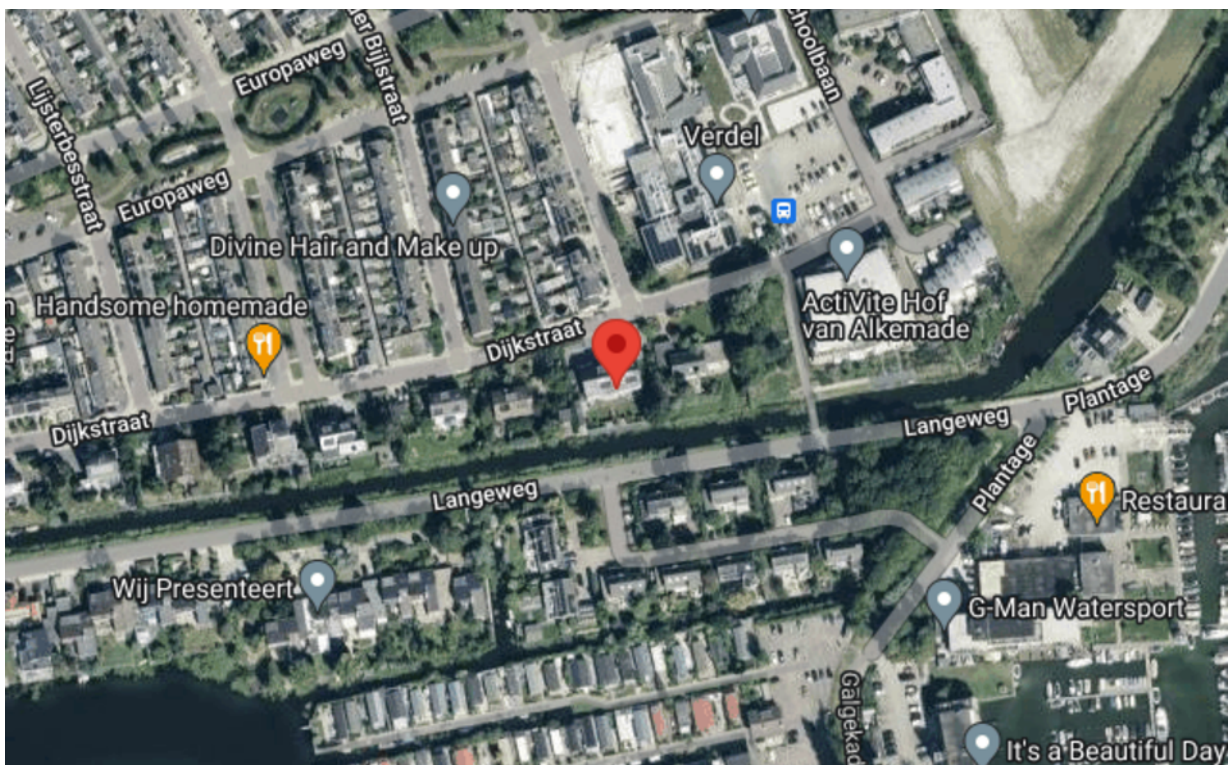
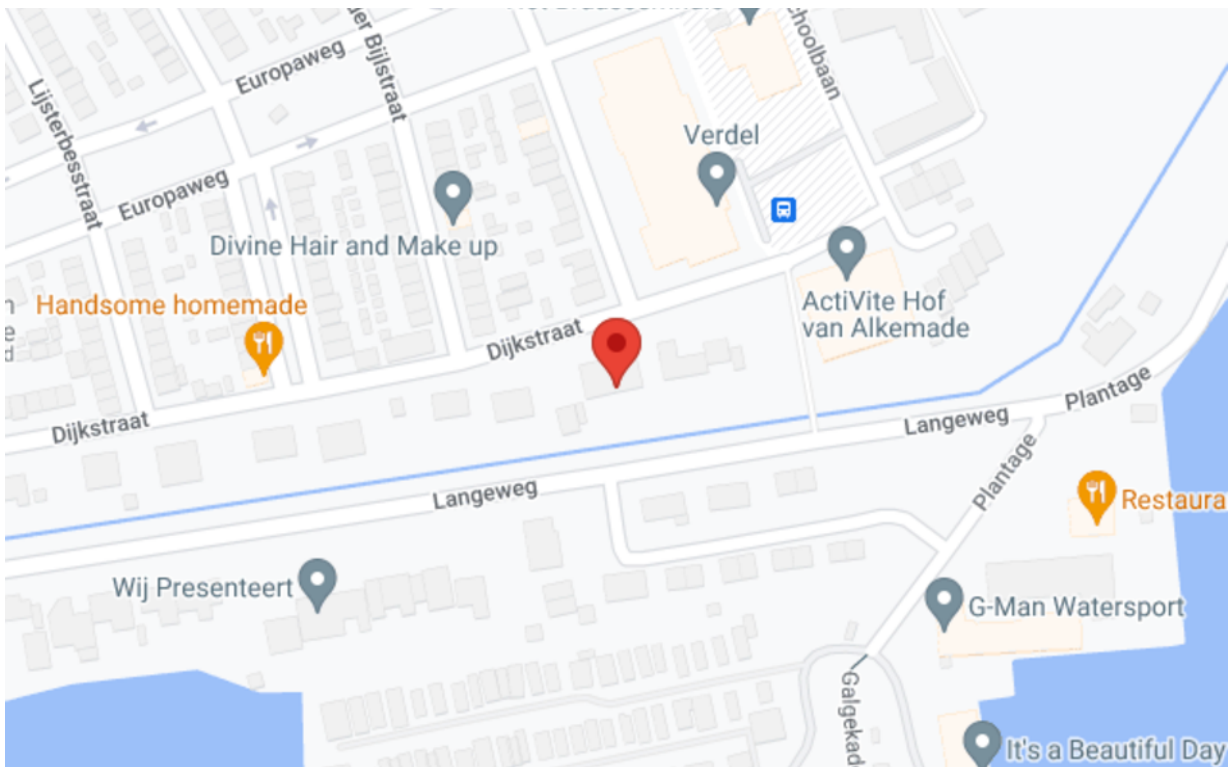
Kadastrale kaart

Uw referentie: Dijkstraat 30



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 april 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Alkemade</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 2481</p> <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.</p>	<p>kadaster</p>
---	--	------------------------

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