

# GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS  
SINDS 1975



## Grundel 31

2377 BK Oude Wetering



# Grundel 31 2377 BK Oude Wetering

## Inleiding

---

Zeer ruime en goed onderhouden 5-kamer eengezinswoning met zonnige fraai aangelegde achtertuin op het Westen met maar liefst 124 m<sup>2</sup> woonoppervlakte!

Naast het goede onderhoud en de dakkapel over de gehele breedte van de woning op de 2e verdieping en de uitbouw aan de achterzijde van de woning op de begane grond is het geheel tevens volledig geïsoleerd met vloer-, muur-, dak- en glasisolatie en beschikt de woning over 9 zonnepanelen.

Zoekt u een ruime woning in een rustige, kindvriendelijke woonomgeving op een zeer centrale locatie in de Randstad? Dan moet u deze woning absoluut zien!



## Ligging

---

De Grundel is gelegen in de 'Botenbuurt' van Oude Wetering. In de directe nabijheid is het winkelhart van Oude Wetering gelegen met zijn diverse winkels. Verder beschikt Oude Wetering samen met het aangrenzende dorp Roelofarendsveen over vele voorzieningen op het gebied van onderwijs, gezondheidszorg, sportaccommodaties, horeca, water- en winkelmogelijkheden.

Gemeente Kaag & Braassem is vooral bekend vanwege haar waterrijke ligging tussen de Westeinderplassen, Braassemmeer en de Kagerplassen. De aanwezigheid van deze plassen maakt de omgeving tot een ideaal watersportcentrum waar u kunt zeilen, zwemmen, roeien, surfen, kanoën etc. Daarnaast biedt de omgeving ook schitterende fiets- en wandelroutes langs vele plekjes met fraai natuurschoon.

# Google maps

---





## Begane grond

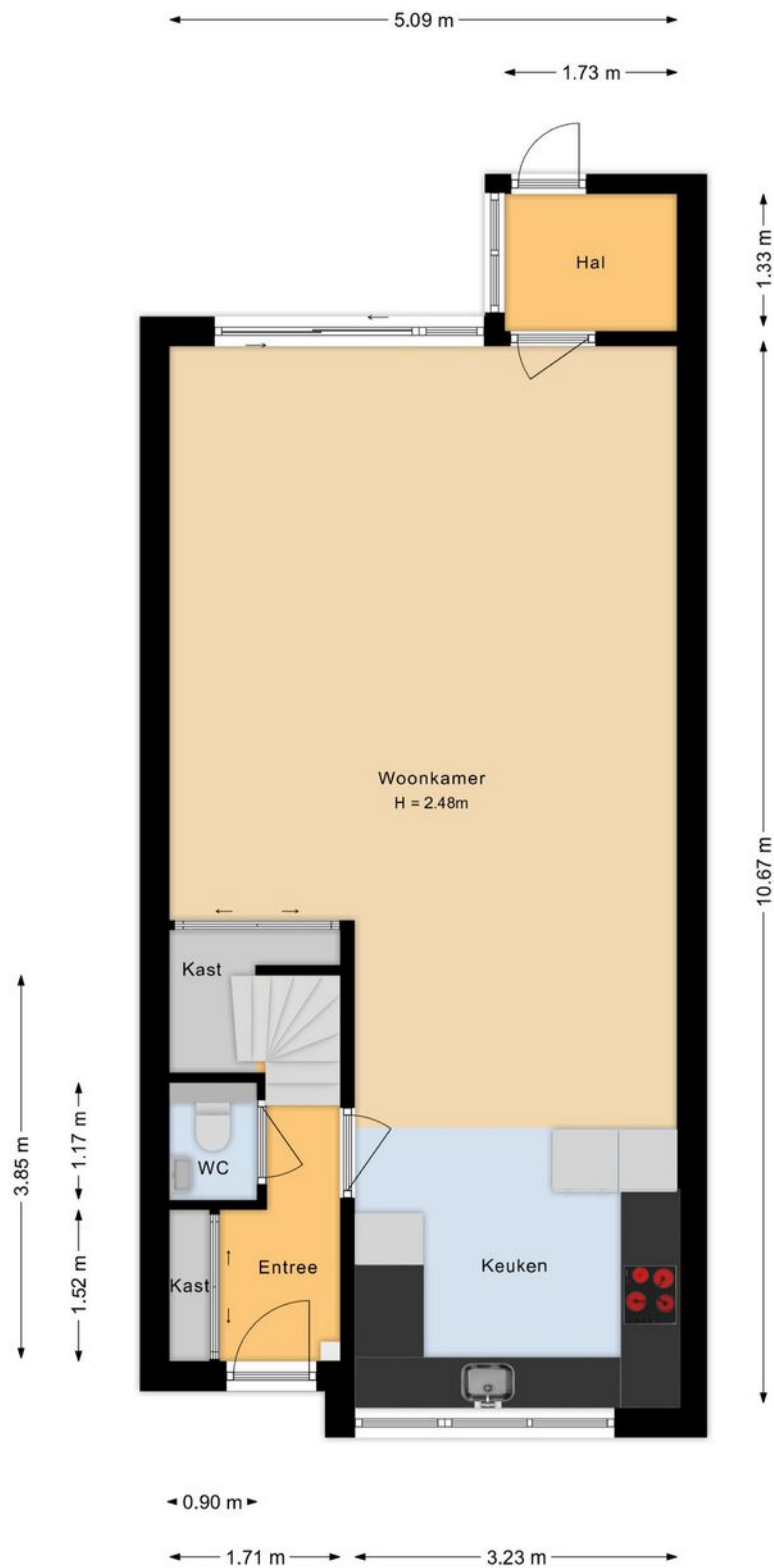
---

De voortuin is voorzien van sierbestrating en stenen borders. Via de entree van de woning komt u in een ruime hal met garderobe, een uitgebreide meterkast en een moderne toiletruimte met een vrijhangend toilet en fonteintje.

De ruime uitgebouwde woonkamer beschikt over een grote trapkast en biedt veel lichtinval door de grote schuifpui aan de achterzijde. Dit zorgt voor een heerlijke en fijne leefruimte. Vanuit de woonkamer is er toegang tot de halfopen keuken, die is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, combi-oven/magnetron, koel-vriescombinatie, afzuigkap en vaatwasser.

Via de schuifpui heeft u directe toegang tot de diepe, zonnige tuin met achterom. De tuin is voorzien van sierbestrating en een riant zonneterras. Daarnaast beschikt de achtertuin over diverse sierborders met beplanting en een ruime houten berging van 8 m<sup>2</sup>.

# Plattegronden



Grundel 31, Oude Wetering  
Begane grond

# Foto's

---



# Foto's

---





# Foto's

---



# Foto's

---





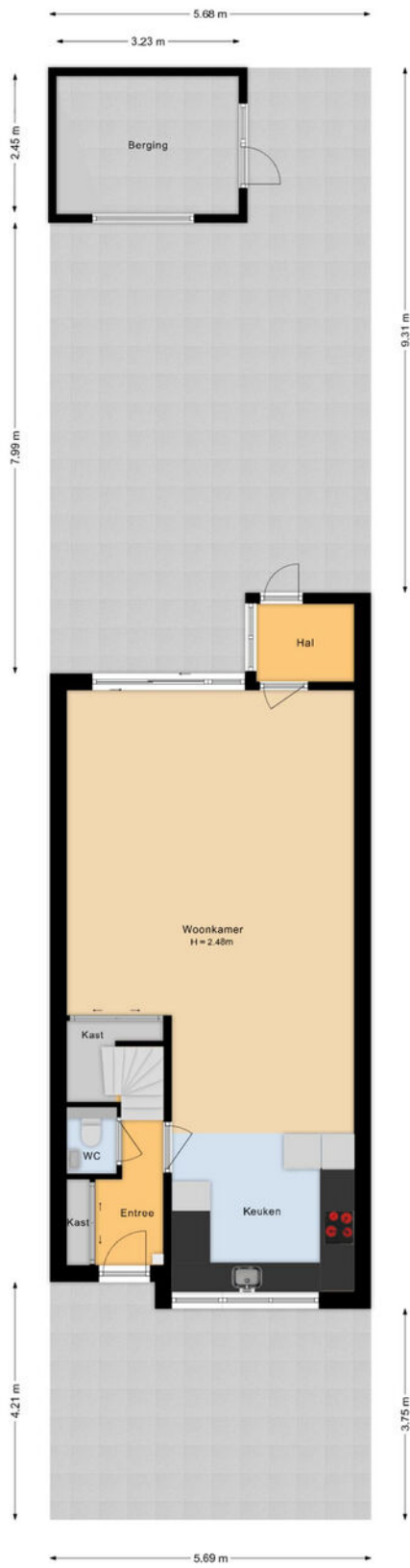
# Tuin

---

Fraai aangelegde tuin (voor- en achtertuin) met achterom. De hoofdtuin, gelegen op het zuidwesten, is hoogwaardig afgewerkt en biedt een riant zonneterras en een houten berging.

Tevens biedt de zonnige tuin nog een waterpartij met waterval welke met afstandsbediening vanuit huis te bedienen is evenals het zonnescherm welke recentelijk een vernieuwd doek bevat.

# Plattegronden



Grundel 31, Oude Wetering  
Situatie

# Foto's

---



# Foto's

---



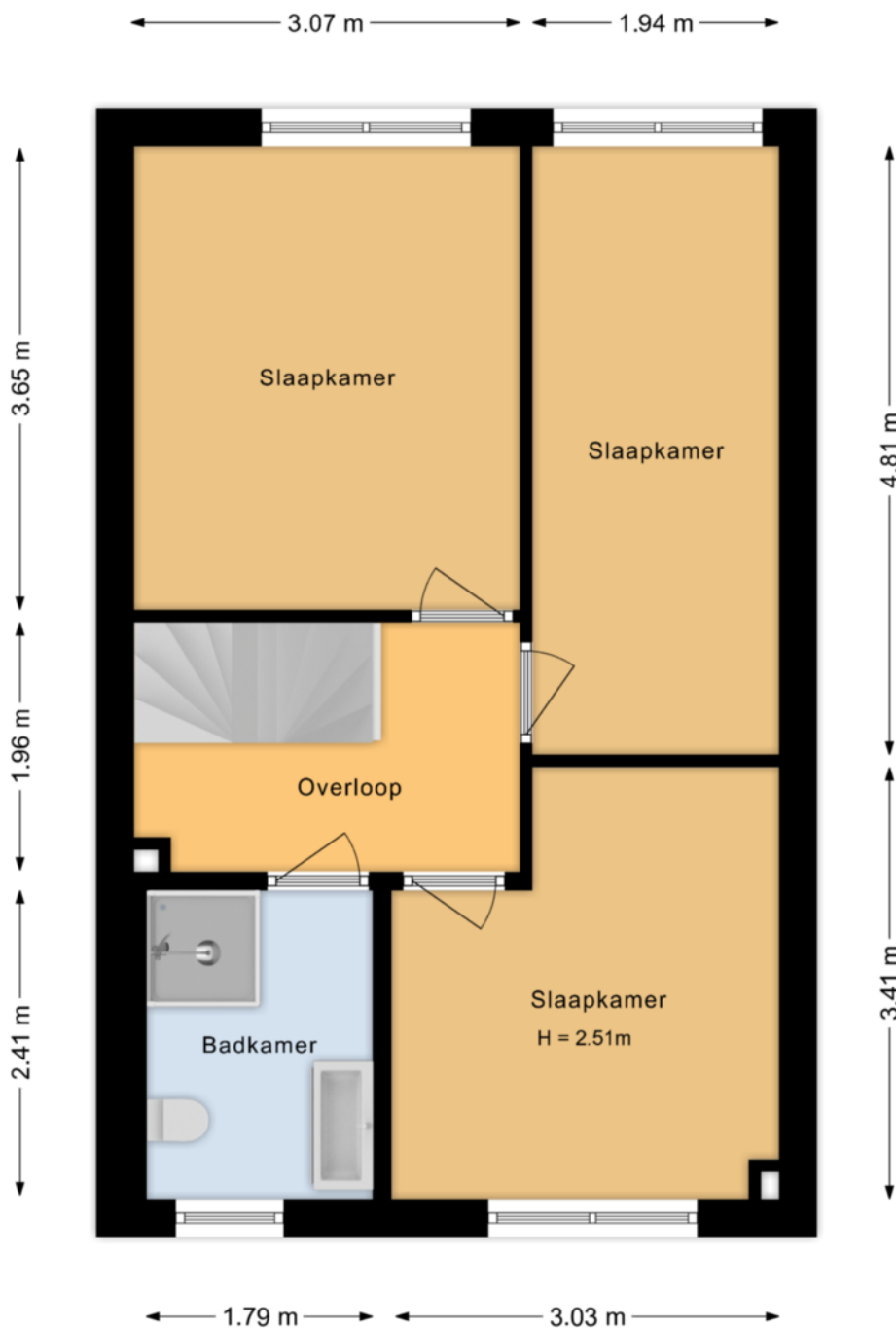


## 1e etage

---

Overloop met trapopgang naar de 2e etage. Op deze etage kunt u beschikken over 3 ruime slaapkamers. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de luxe afgewerkte, betegelde badkamer, die is voorzien van een ruime inloopdouche, een vrijhangend toilet, designradiator en een wastafel in een badkamermeubel.

# Plattegronden



Grundel 31, Oude Wetering  
1e Verdieping



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



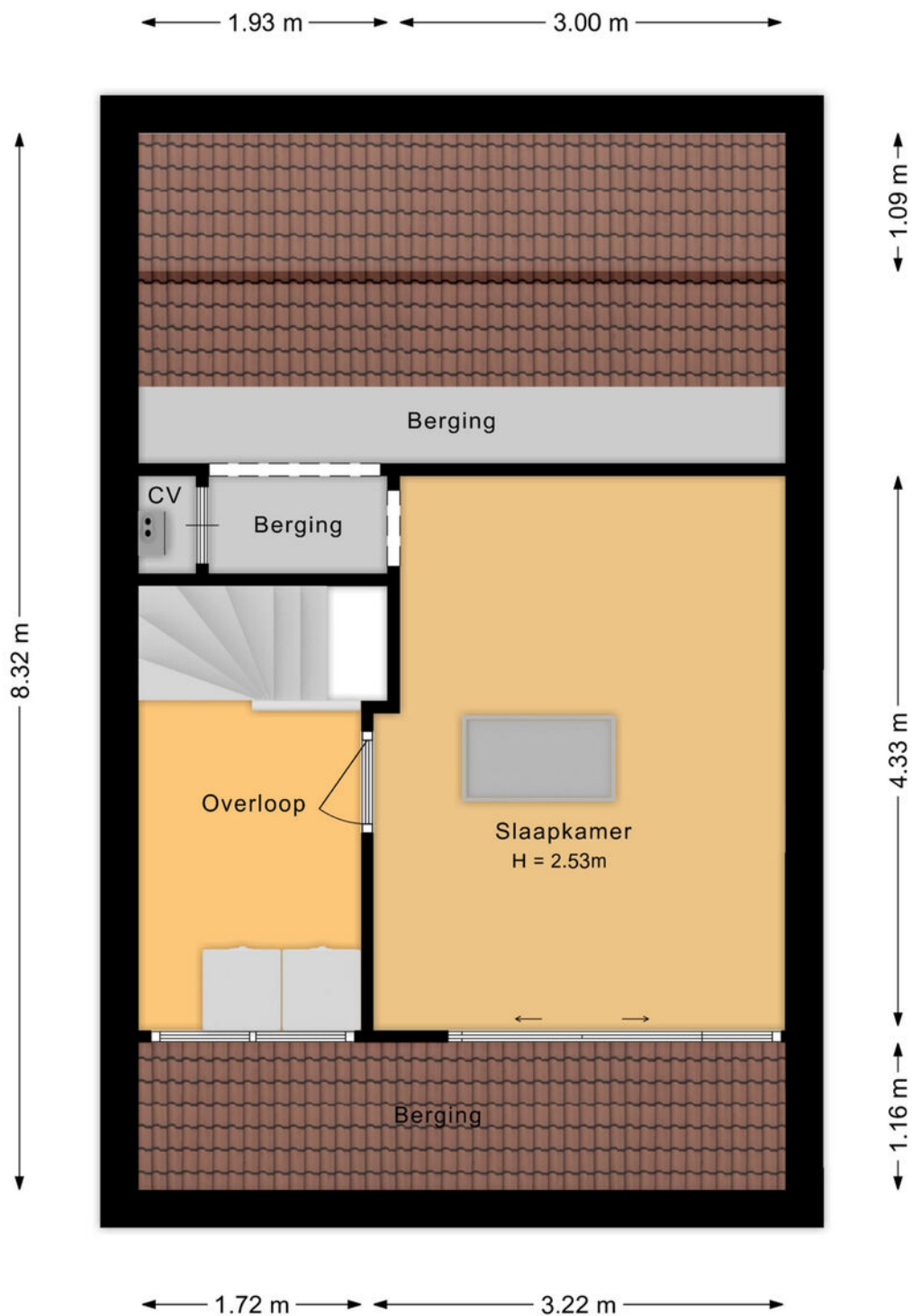


## 2e etage

---

Via een vaste trap te bereiken overloop, voorzien van een wasmachine- en drogeraansluiting en de omvormer voor de zonnepanelen. De ruime slaap-/werkkamer (ca. 14 m<sup>2</sup>) met opengewerkte kap is voorzien van ruime bergruimte door middel van knieschotten aan de voor- en achterzijde van de woning en een bergkast, die tevens toegang verleend tot de opstelplaats voor de HR-combiketel (2014).

# Plattegronden



Grundel 31, Oude Wetering  
2e Verdieping

# Foto's

---





## Bijzonderheden

---

- Bouwjaar: 1992 / Woonoppervlakte 124 m<sup>2</sup>.
- 140m<sup>2</sup> perceeloppervlakte.
- Rustige, kindvriendelijke ligging.
- Moderne goed onderhouden eengezinswoning.
- Inbouwapparatuur in de keuken is recent vernieuwd.
- Diepe, zonnige en hoogwaardig afgewerkte achtertuin met houten berging.
- Energielabel A, voorzien van 9 zonnepanelen.
- Alle kozijnen en deuren tussen 2022 en 2023 opnieuw geschilderd.
- Badkamer voorzien van fraaie Hansgrohe regendouche.
- Oplevering in overleg.



# Kenmerken

---

## Overdracht

Vraagprijs	€ 500.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1992
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Lessenaarsdak
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Vloerisolatie Volledig geïsoleerd

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	140 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	124 m <sup>2</sup>
Inhoud	451 m <sup>3</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	8 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

## Locatie

Ligging	Aan rustige weg In woonwijk Nabij openbaar vervoer
---------	--

## Tuin

Type	Voortuin
Oriëntering	Oosten
Staat	Goed onderhouden
Tuin 2 - Type	Achtertuintuin
Tuin 2 - Hoofdtuin	Ja

# Kenmerken

---

Tuin 2 - Oriëntering	West
Tuin 2 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 2 - Staat	Prachtig aangelegd

## Energieverbruik

Energie label A

## CV ketel

CV ketel Hr- Combiketel

Warmtebron Gas

Bouwjaar 2014

Combiketel Ja

Eigendom Eigendom

## Uitrusting

Warm water CV-ketel

Verwarmingssysteem Centrale verwarming

Heeft kabel-tv Ja

Tuin aanwezig Ja

Beschikt over een internetverbinding Ja

Heeft schuur/berging Ja

Heeft een schuifpui Ja

Heeft ventilatie Ja

## Kadastrale gegevens

Eigendom Eigen grond



### 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](mailto:leiden@goedhartvastgoed.nl)



## Kantoor Rijnsaterwoude

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



## Kantoor Oude Wetering

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



## Kantoor Hoofddorp

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