

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Venestraat 70 A

2266 BB Leidschendam



Inleiding

Koopsom vanaf € 350.000,- k.k.

Bent u op zoek naar een instapklaar en stijlvol appartement met een royaal dakterras en een energielabel A?

Dan is dit prachtig gemoderniseerde 4-kamerappartement aan de Venestraat 70A in Leidschendam precies wat u zoekt! Met een woonoppervlakte van ruim 77 m², drie slaapkamers, een moderne badkamer én een dakterras van maar liefst 35 m², is dit appartement een unieke kans in de gewilde wijk.



Ligging

Het appartement ligt in een rustige straat in Leidschendam, met alle voorzieningen binnen handbereik. Winkelcentrum Mall of the Netherlands ligt op korte afstand, evenals gezellige horecagelegenheden, scholen en sportfaciliteiten. Met de nabijgelegen uitvalswegen en goede verbindingen met het openbaar vervoer bent u bovendien snel in Den Haag, Leiden of Rotterdam.



2e etage

Via de centrale entree bereikt u het appartement op de tweede etage. U komt binnen in de hal met toegang tot de meterkast, de moderne toiletruimte met vrijhangend toilet en fonteintje, en een aparte wasruimte met wastafel en aansluiting voor de wasmachine/droger.

Aan de voorzijde vindt u een lichte slaapkamer en de sfeervolle woonkamer met erker, die prachtig uitzicht biedt over de Venestraat. Centraal in de woning ligt de luxe badkamer, voorzien van een ligbad, dubbele wastafel in meubel en een ruime inloofdouche met regendouche.

Aan de achterzijde bevinden zich twee ruime slaapkamers, waarvan één met de cv-opstelling. De moderne keuken in parallelle opstelling is volledig vernieuwd en uitgerust met diverse inbouwapparatuur, zoals een inductiekookplaat, vaatwasser en koel-vriescombinatie. Vanuit de keuken stapt u zo het riante dakterras van ca. 35 m² op: een heerlijke plek om te ontspannen of gezellig te borrelen.

Plattegronden



Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Sfeer impressies



Sfeer impressies



Kenmerken

Overdracht

Koopsom vanaf	€ 350.000,- k.k.
Servicekosten	€ 100,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Appartement, portiekflat
Woonlaag	2e woonlaag
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1930
Isolatievormen	Dubbel glas Muurisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	77,39 m ²
Inhoud	242 m ³
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	35,3 m ²

Indeling

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

Energieverbruik

Energielabel	A
--------------	---

CV ketel

Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2024
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming

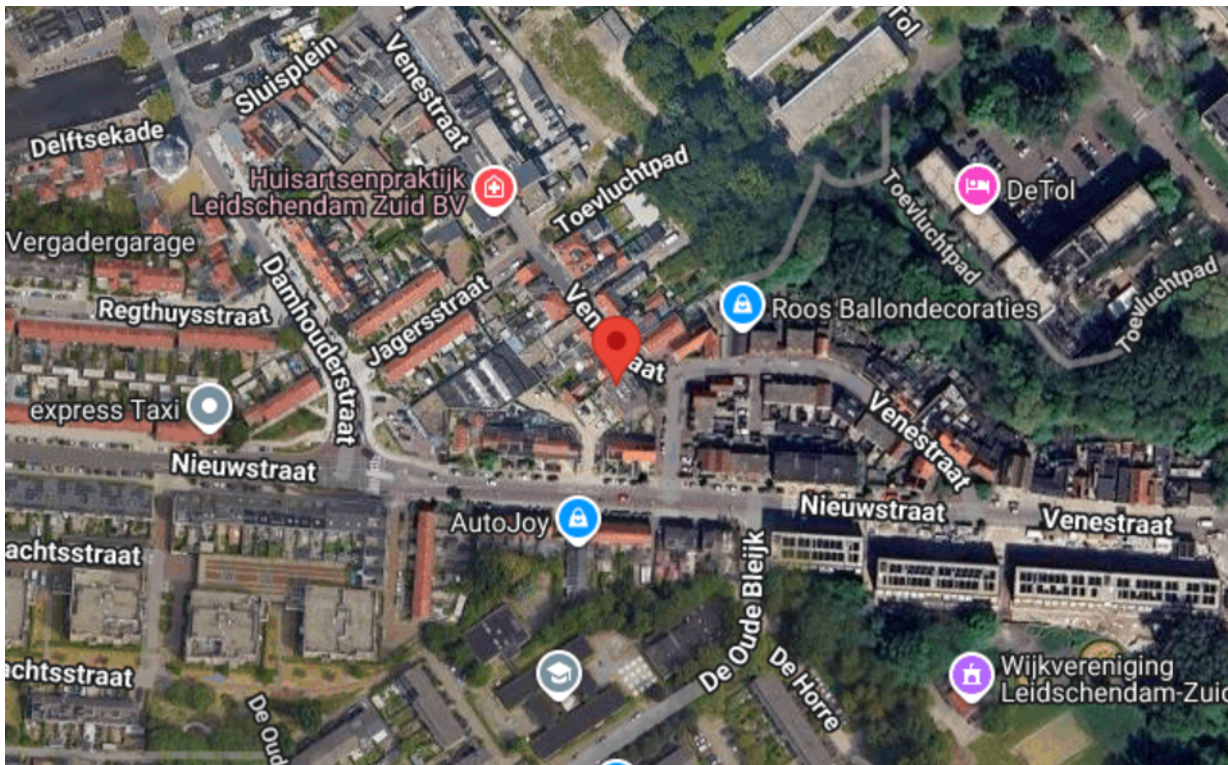


Bijzonderheden

- Woonoppervlakte: 77,39 m².
- Energielabel: A.
- Volledig gerenoveerd in 2024: Het gehele appartement is in 2024 van top tot teen gemoderniseerd.
- Nieuwe installaties (2024): CV-ketel, meterkast en volledige elektrische installatie.
- Nieuwe keuken (2024): Modern uitgevoerd met hoogwaardige inbouwapparatuur.
- Nieuwe badkamer (2024): Luxe afgewerkt met ligbad, dubbele wastafel en inloopdouche.
- Nieuwe kunststof kozijnen (2024): Aan de achterzijde van het appartement geplaatst.
- Afwerking: Gestuukte wanden en laminaatvloer door het gehele appartement.
- Servicekosten: €100,- per maand.
- Dakterras: Royaal dakterras van ca. 35 m².
- Instapklaar: Alleen nog sauzen naar eigen smaak.
- Oplevering: In overleg.

Koopsom vanaf € 350.000,-- /Vraagprijs € 375.000,--. Alle biedingen vanaf € 350.000,-- worden in overweging genomen.

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