

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Voerstraat 8

2353 NS Leiderdorp





Inleiding

Koopsom vanaf € 1.000.000, -

Zeer royale poldervilla (energielabel A+) met grote garage, kelder, zonnige tuin op het zuidwesten en eigen ligplaats in de Jachthaven!

Deze luxe twee-onder-een-kap villa, met haar robuuste vorm en fraaie trapopgang, heeft een uniek karakter.

Bijzonder is tevens de 'strooien hoed': Een rietgedekte gevel die de woning als een molenkap omhult. Hiermee heeft de architect de villa in harmonie gebracht met de natuurlijke omgeving.

De villa heeft een woonoppervlakte van maar liefst 243 m², verdeeld over vier woonlagen. Binnen dit zeer royale oppervlak beschikt u over een échte woonkeuken, een grote garage, twee woonkamers, drie badkamers en drie ruime slaapkamers.

Voor de garage is parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein.

De woning is uitstekend geïsoleerd (energielabel A+), beschikt over 18 zonnepanelen en een Hybride- Warmtepomp.



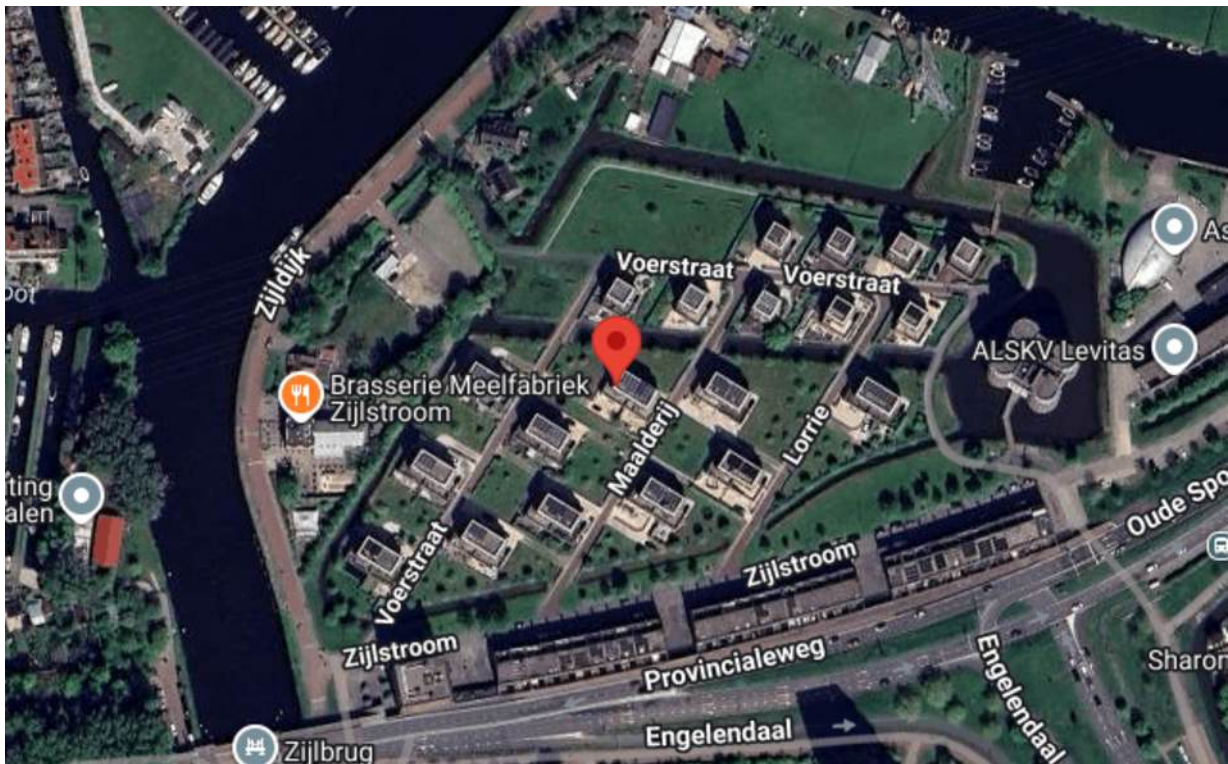
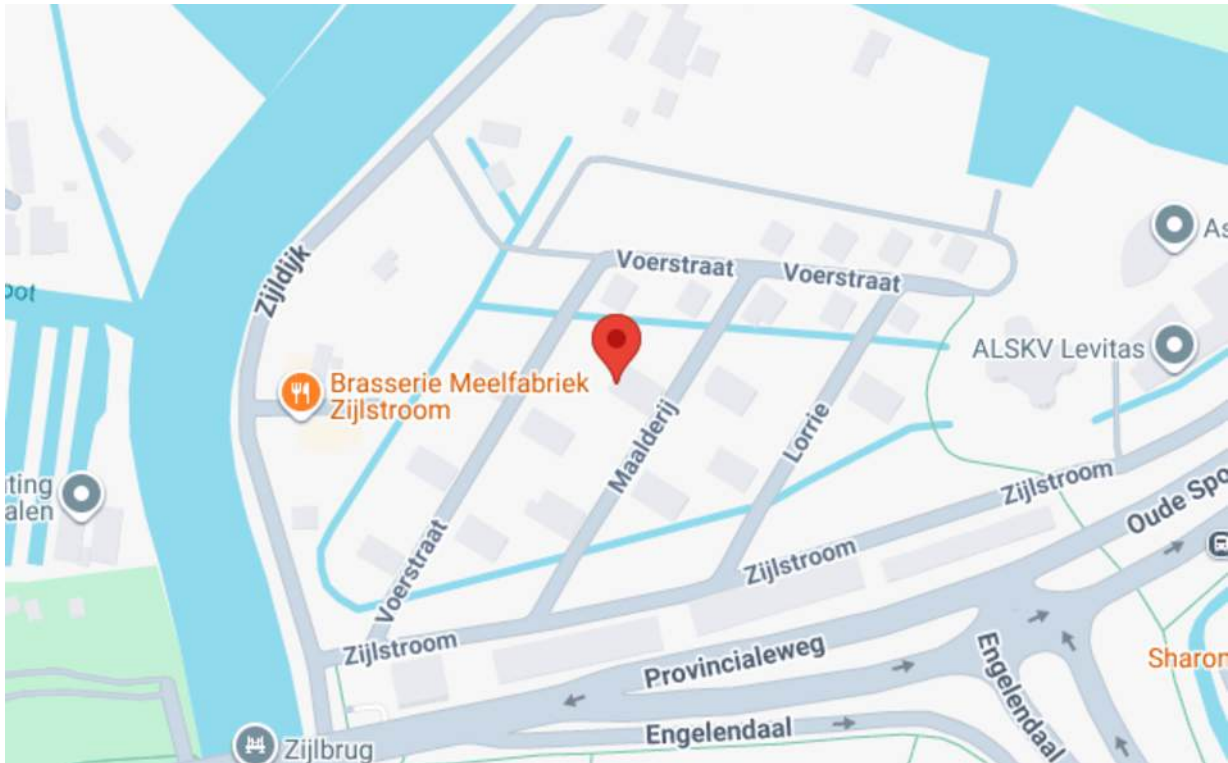
Ligging

Deze zeer royale woning is gelegen aan de rand van Leiderdorp, in een kindvriendelijke woonwijk met volop groen en water. In de woonwijk is een sloepenhaven gelegen met eigen ligplaats voor uw sloep.

In de nabijgelegen Boterhuispolder zijn diverse wandel- en fietsroutes aangelegd en tevens zijn er picknickplekken aanwezig.

Het woonhuis staat op een ruim perceel van 551 m² eigen grond en is gunstig gelegen ten opzichte van winkels, sport- en recreatievoorzieningen, ziekenhuizen, scholen en de uitvalswegen A4/N11 richting Den Haag, Amsterdam (Schiphol) en Utrecht. Ook het historische centrum van Leiden is per fiets binnen tien minuten te bereiken.

Google maps



Foto's





Begane grond

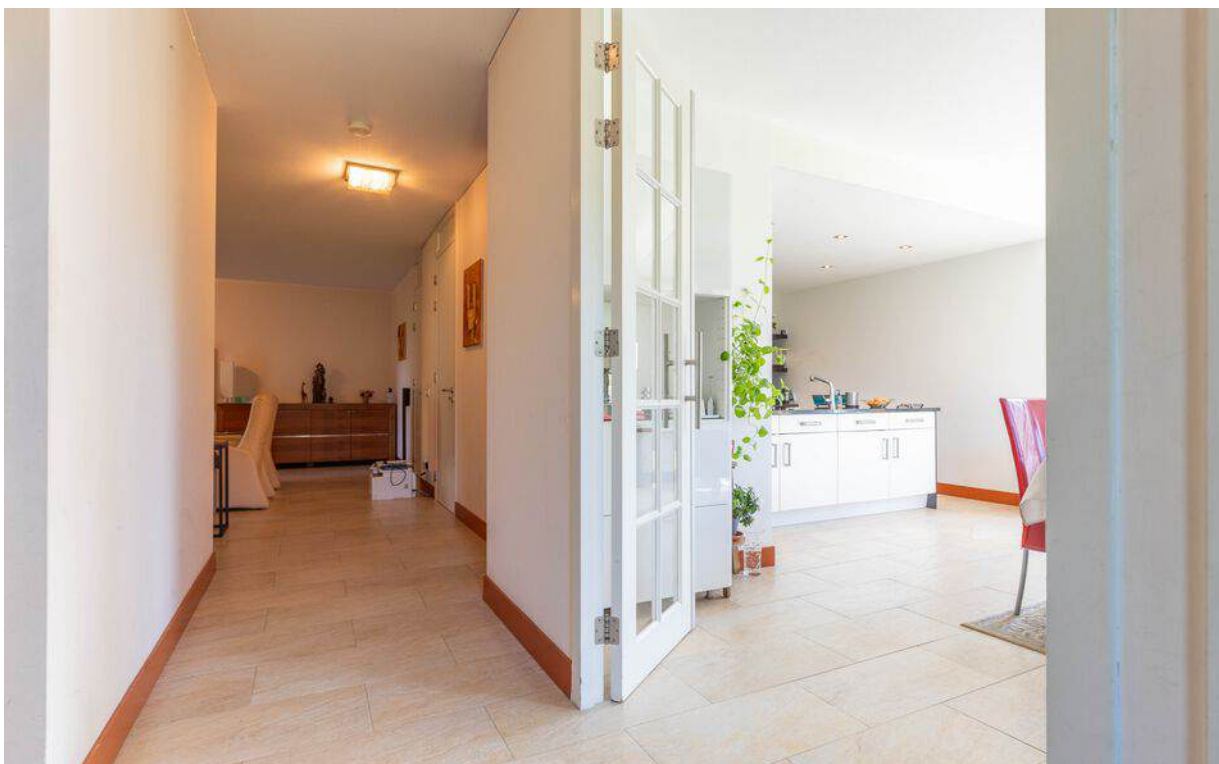
Oprijlaan naar ruime parkeergelegenheid op eigen terrein. Royale inpandige garage met een elektrisch bedienbare sectionaaldeur, veel bergruimte en directe toegang tot de woning.

Entree woning: Hal met meterkast, garderoberuimte, badkamer v.v. inloopdouche, toilet en wastafel. Eerste woonkamer met deur naar de tuin en toegang tot de kelder.

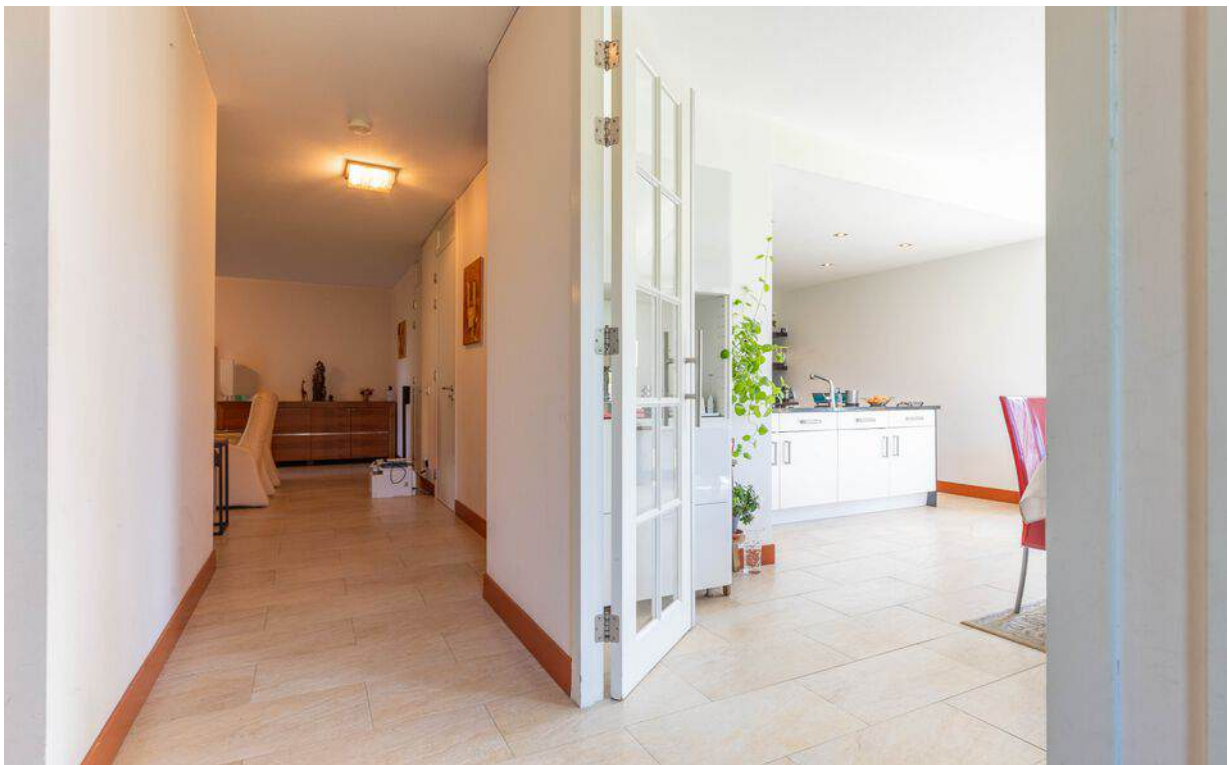
Vanuit de hal is er toegang tot de heerlijke woonkeuken met dubbele schuifpui. Door de grote raampartijen geniet u van opvallend veel daglicht en optimaal uitzicht op de tuin. Er is genoeg ruimte voor een grote eettafel.

De keuken is voorzien van een luxe opstelling met diverse inbouwapparatuur en een kookeiland. De gehele begane grond is afgewerkt met een luxe marmeren vloer met vloerverwarming.

Foto's



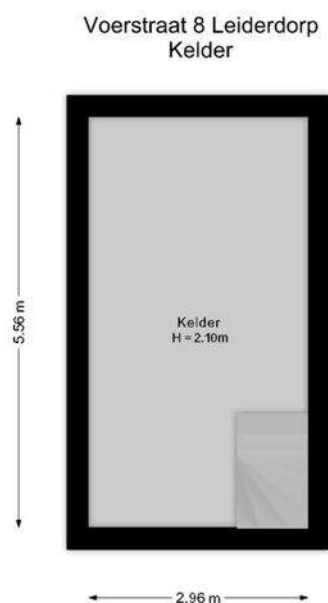
Foto's



Foto's

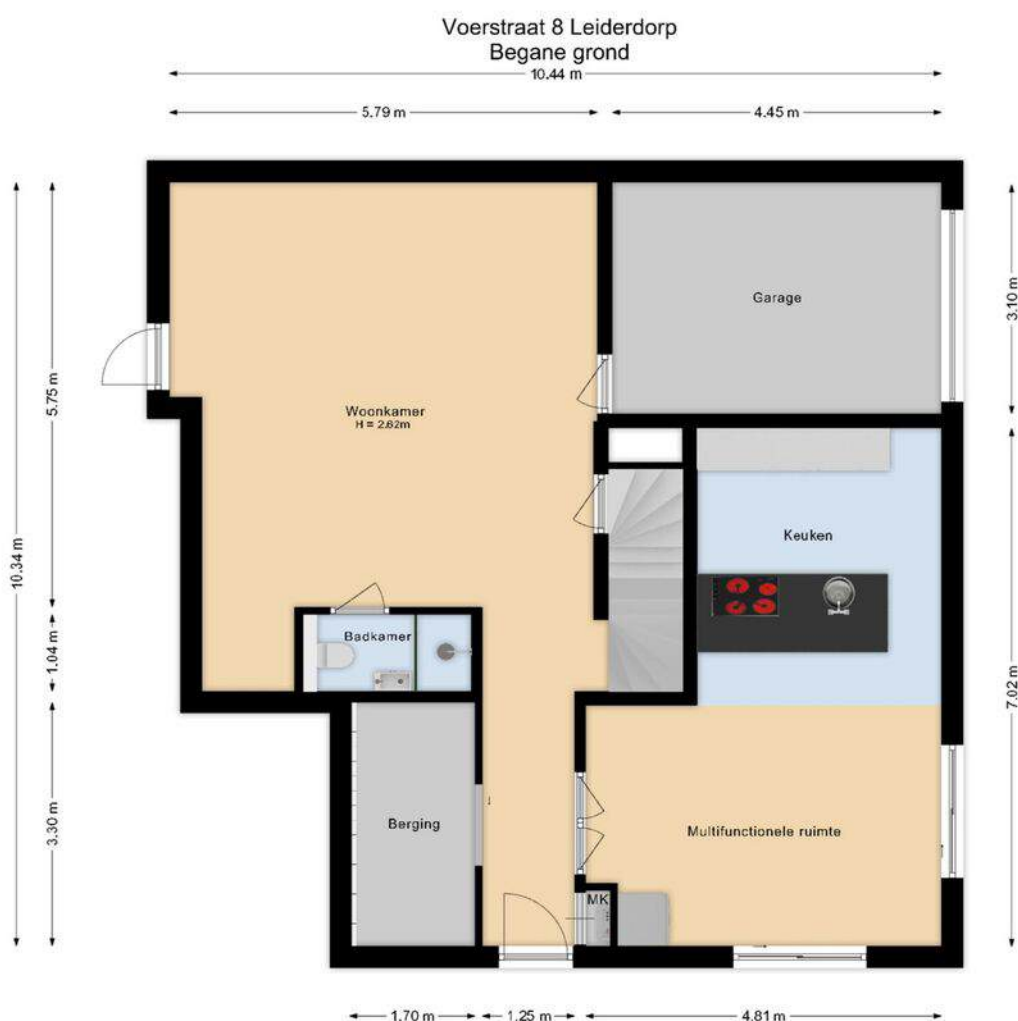


Plattegronden



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

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

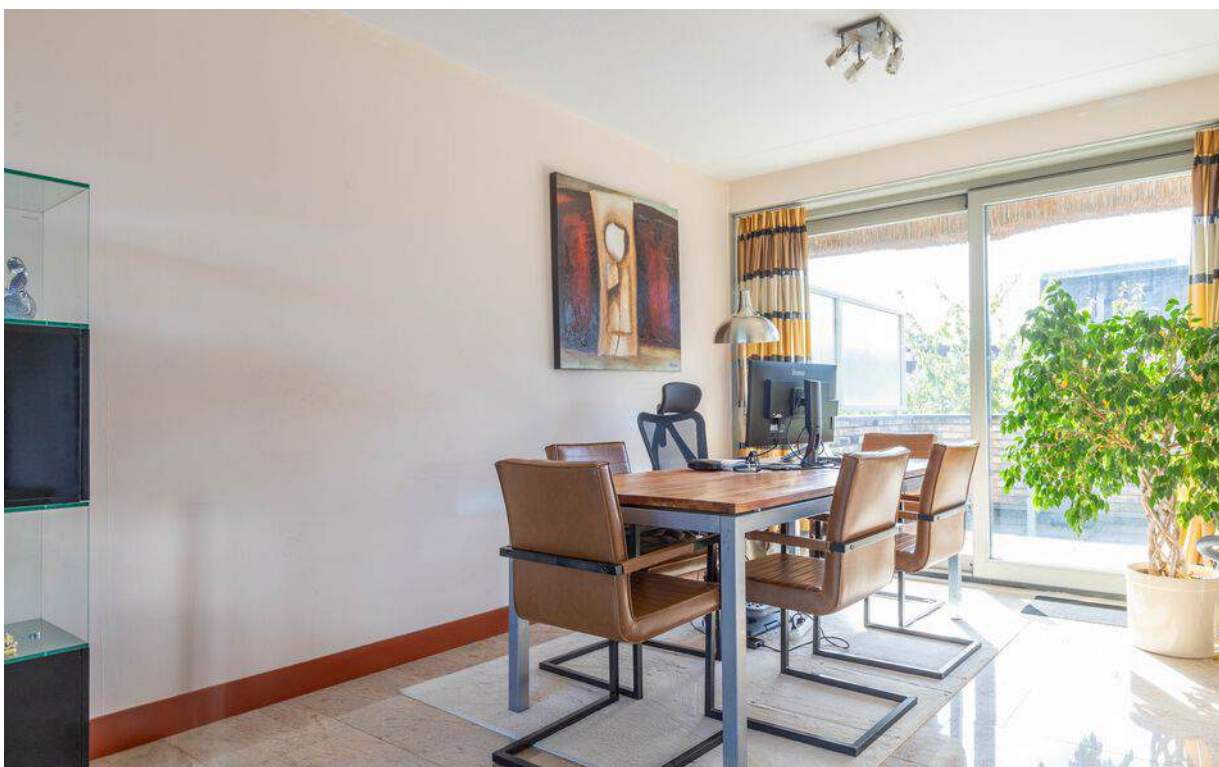


1e etage

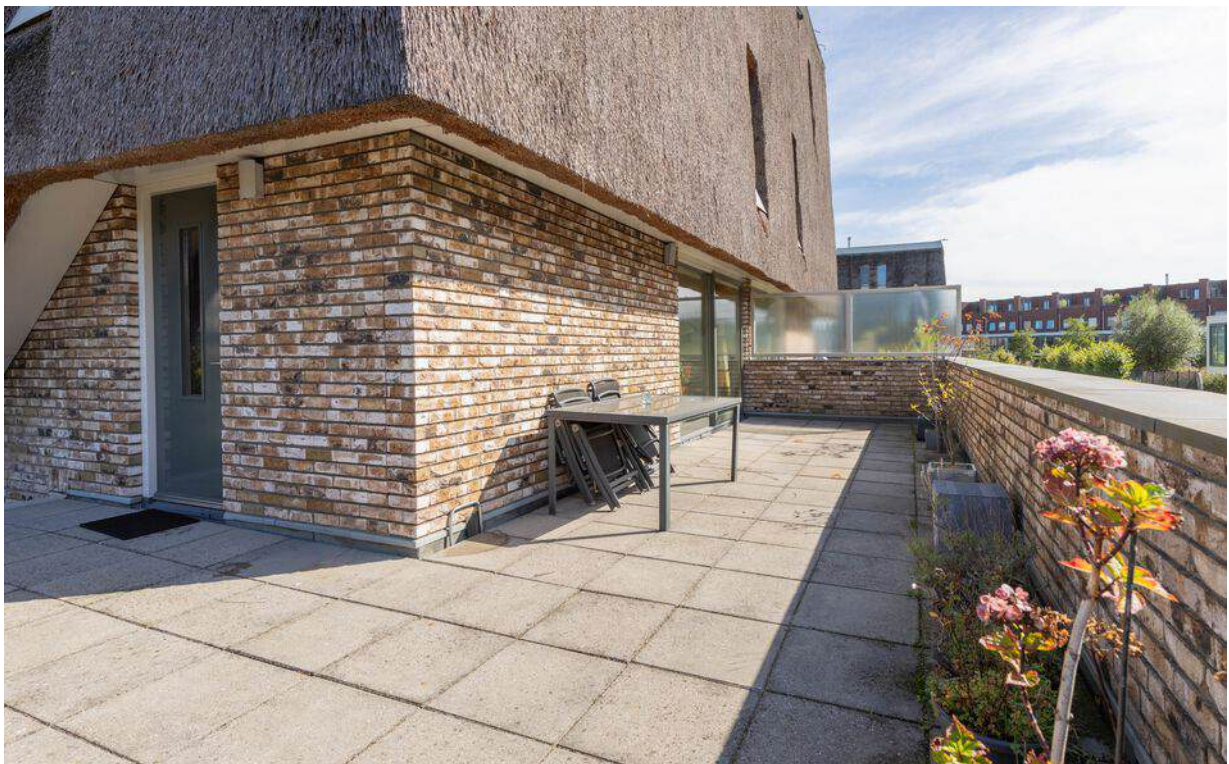
Ruime hal, die via de brede toegangstrap direct bereikbaar is vanaf de begane grond en het dakterras.

De zeer riante tweede woonkamer heeft een prachtige lichtinval dankzij de grote glazen erker en biedt via de schuifpui direct toegang tot het ruime, zonnige dakterras op het zuidwesten. De gehele eerste verdieping is afgewerkt met een stijlvolle granieten vloer met vloerverwarming en beschikt over een sfeervolle gashaard, wat bijdraagt aan het comfort en de uitstraling van de woning.

Foto's



Foto's



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



2e etage

Overloop. Zeer royale ouderslaapkamer over de gehele breedte van de woning.
Badkamer met dubbele wastafel, inloopdouche, ligbad en een vrijhangend toilet.

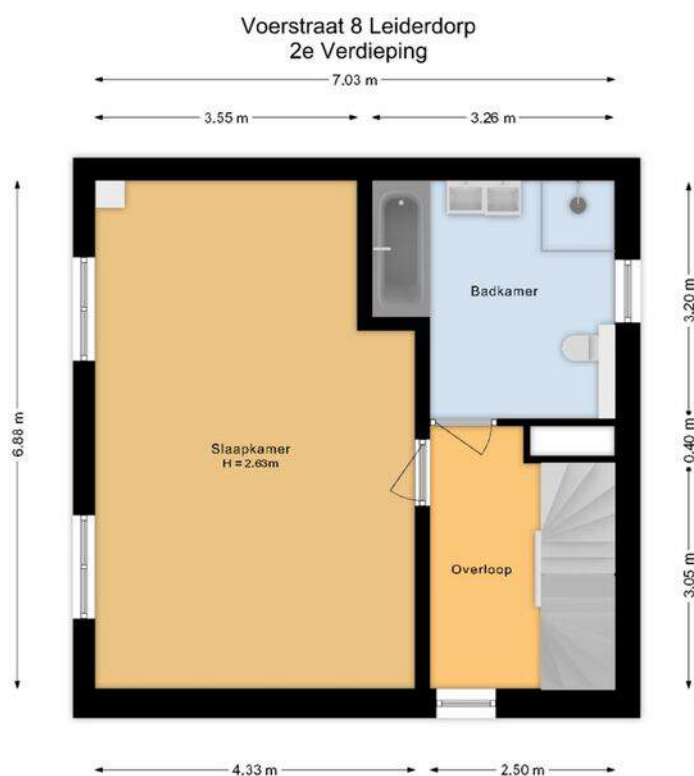
Foto's



Foto's



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



3e etage

Ruime overloop met dakkoepel. CV-ruimte met opstelplaats voor de Hybride-Warmtepomp en de omvormer van de zonnepanelen.

De derde badkamer beschikt over een vrijhangend toilet, een dubbele wastafel en een inloopdouche.

Op deze verdieping bevinden zich tevens twee ruime slaapkamers.

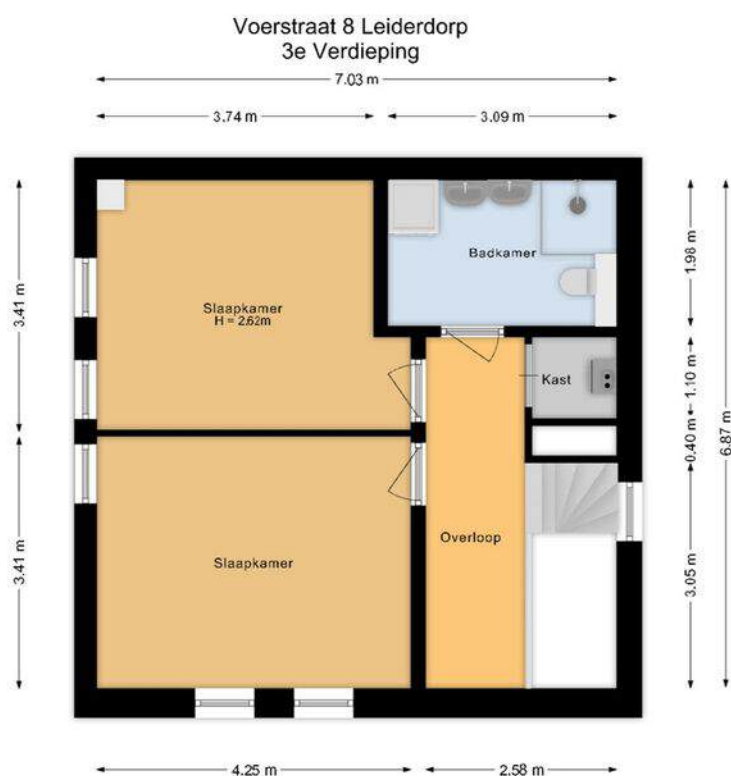
Foto's



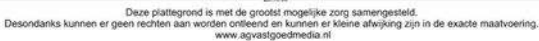
Foto's



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





Tuin

Zonnige achtertuin op het zuidwesten met veel groen. De tuin is direct bereikbaar vanaf de voorzijde, vanuit de keuken en via de inpandige garage.

Aan de voorzijde van de woning is parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein, voor de garage.

Foto's





Bijzonderheden

- Bouwjaar: 2007
- Woonoppervlakte: ca. 243 m² / Overige inpandige ruimte: 44 m²
- Gebouwgebonden buitenruimte: 42 m² / Inhoud: 963 m³
- Vloerverwarming op de begane grond en eerste verdieping.
- Royale garage, groot dakterras van 42 m²
- Hybride-Warmtepomp
- 18 zonnepanelen
- Eigen ligplaats in de Jachthaven
- Parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein.
- Energielabel A+
- Fantastische ligging met groen en water op een zeer centrale locatie!
- Oplevering in overleg

Koopsom vanaf € 1.000.000, -/ Vraagprijs € 1.195.000, -
Alle biedingen vanaf € 1.000.000, - worden in overweging genomen.

Foto's



Kenmerken

Overdracht

Koopsom vanaf	€ 1.000.000,- k.k. / Vraagprijs: € 1.195.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, villa, twee onder een kap woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2007
Dakbedekking	Bitumen
Type dak	Platdak
Isolatievormen	Dakisolatie Muurisolatie Vloerisolatie Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	551 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	242,84 m ²
Inhoud	963 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	44,32 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	42,1 m ²

Indeling

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

Locatie

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

Tuin

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

Kenmerken

Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuid-west
Staat	Normaal

Energieverbruik

Energielabel	A+
--------------	----

CV ketel

Warmtebron	Gas
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Aantal overdekte parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Vloerverwarming (gedeeltelijk) Warmtepomp
Parkeergelegenheid	Inpandige garage
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	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



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