

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Vennemeer 15

2374 AV Oud Ade



Inleiding

Parel van de Kaag – wonen aan het water met ruimte, rust en comfort op toplocatie!

Aan het Vennemeer, ook wel "de parel van de Kaag" genoemd, ligt deze bijzondere woning op een royaal perceel waar wonen aan het water en privacy perfect samenkomen. De omgeving biedt rust, natuur en een weids uitzicht, terwijl de ligging tegelijkertijd zeer centraal is. Extra aantrekkelijk is de mogelijkheid om de 3 aangrenzende ligplaatsen te huren, zodat u uw boten letterlijk voor de deur kunt afmeren. Twee ligplaatsen zijn voorzien van een overkapping, zodat uw boot goed beschermd ligt tegen vuil en invloeden van het weer.

Op ieder gewenst moment stapt u in uw boot voor een ontspannen vaartocht – even uitwaaien na een drukke dag of juist uitgebreid genieten op het water in het weekend.

De woning is bereikbaar via een entree met automatisch hek, wat zorgt voor exclusiviteit en veiligheid. Op eigen terrein is ruime parkeergelegenheid aanwezig voor meerdere auto's.



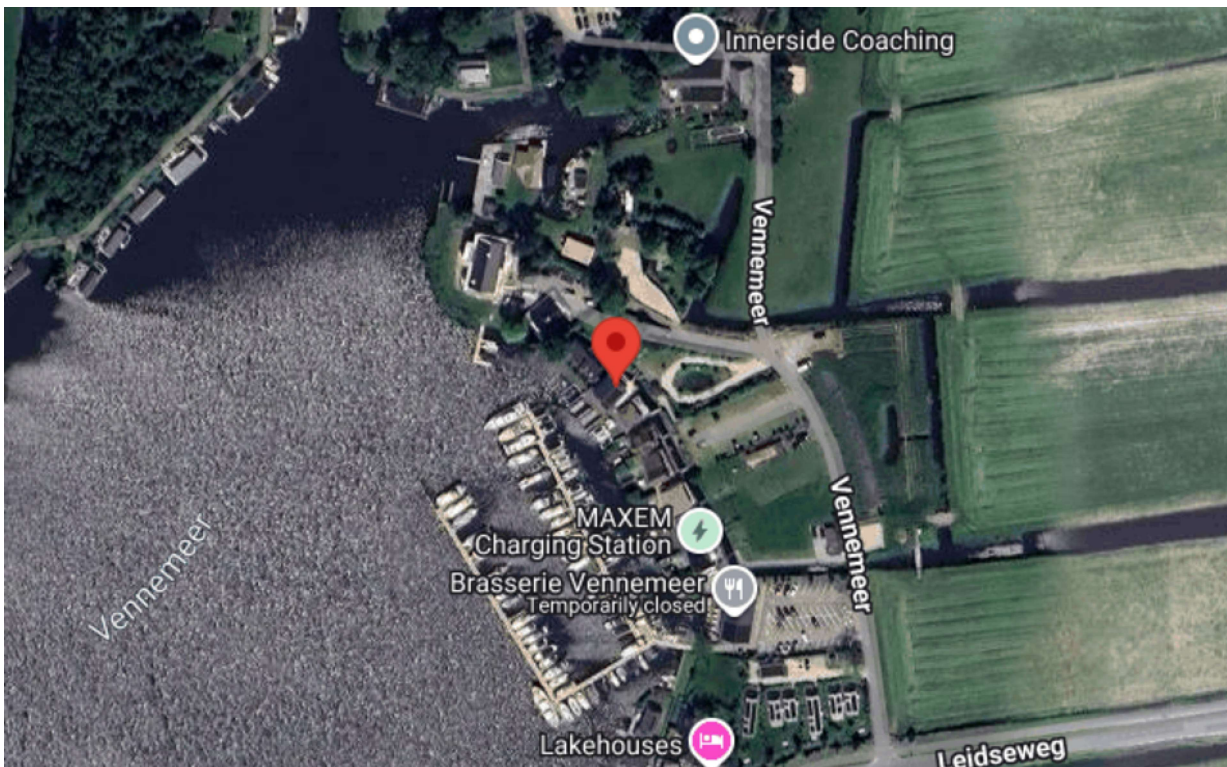
Ligging

Het Vennemeer staat in directe verbinding met de Kagerplassen (De Kaag), waardoor u eenvoudig vanaf de woning het open vaarwater op vaart. Vanaf De Kaag geniet u van eindeloze tochten over de Kagerplassen zelf en vaart u via het uitgebreide netwerk van binnenwateren richting het Braassemermeer, de Wijde Aa en andere plassen in het Groene Hart.

Ook behoort een vaartocht naar Leiden tot de mogelijkheden: via schilderachtige waterwegen bereikt u het historische centrum met zijn sfeervolle grachten, gezellige terrassen en diverse restaurants. Zo combineert u het ultieme buitenleven met de levendigheid van de stad en dat allemaal bereikbaar vanaf uw eigen aanlegplaats.

Ondanks de rustige en waterrijke ligging zijn alle voorzieningen, winkels, sportfaciliteiten, ziekenhuizen en uitvalswegen binnen circa 10 minuten bereikbaar.

Google maps





Begane grond

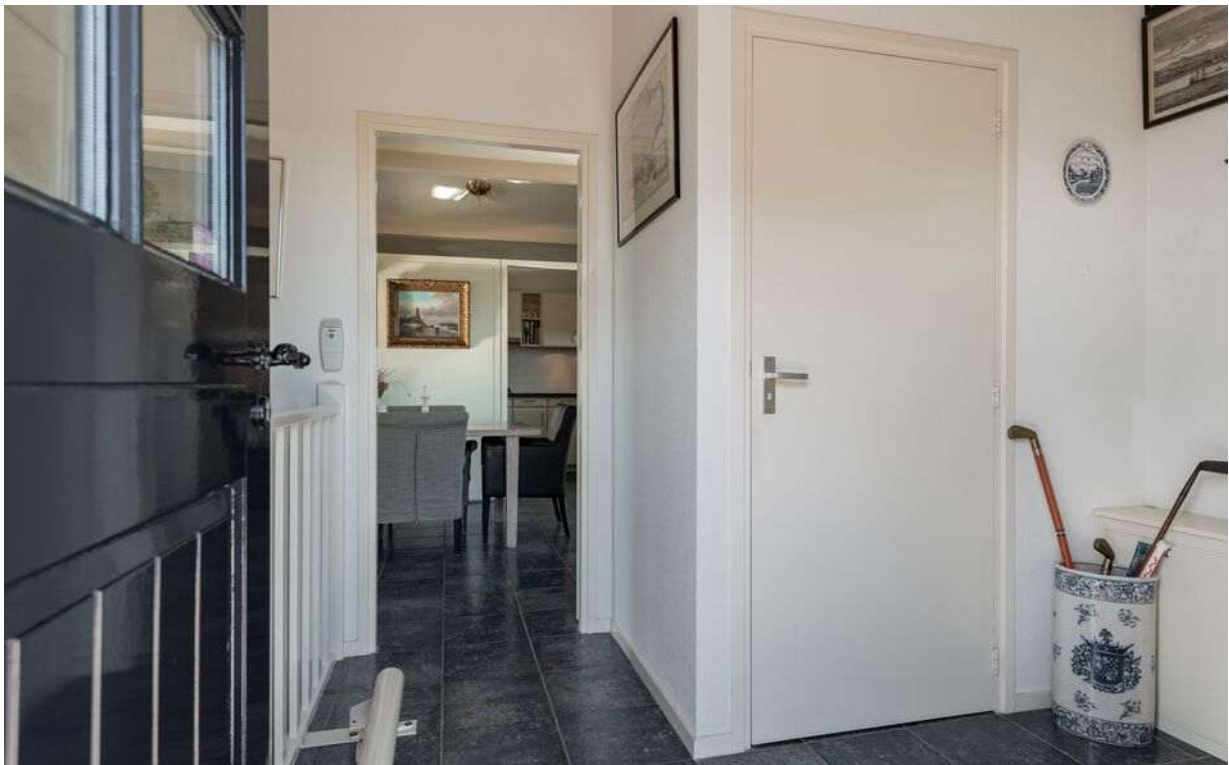
Via een brede trap bereikt u het terras en de entree van de woning.

Bij binnenkomst komt u in de hal met toegang tot de meterkast en een separaat toilet.

De woonkamer is een absolute blikvanger en kenmerkt zich door een prachtige open kap die zorgt voor een indrukwekkend gevoel van ruimte en licht. De hoge plafonds versterken het ruimtelijke karakter en geven de leefruimte een stijlvolle, bijna loftachtige uitstraling, terwijl het uitzicht op het water voor een serene en ontspannen sfeer zorgt.

Vanuit de woonkamer heeft u zowel aan de voor- als achterzijde toegang tot de terrassen. Het terras aan de voorzijde biedt een prettige en beschutte zitplek met uitzicht op het water, terwijl het grote terras aan de achterzijde een vrij en weids uitzicht biedt over de polder. Grenzend aan de woonkamer treft u de half open keuken voorzien van alle inbouwapparatuur en veel kastruimte.

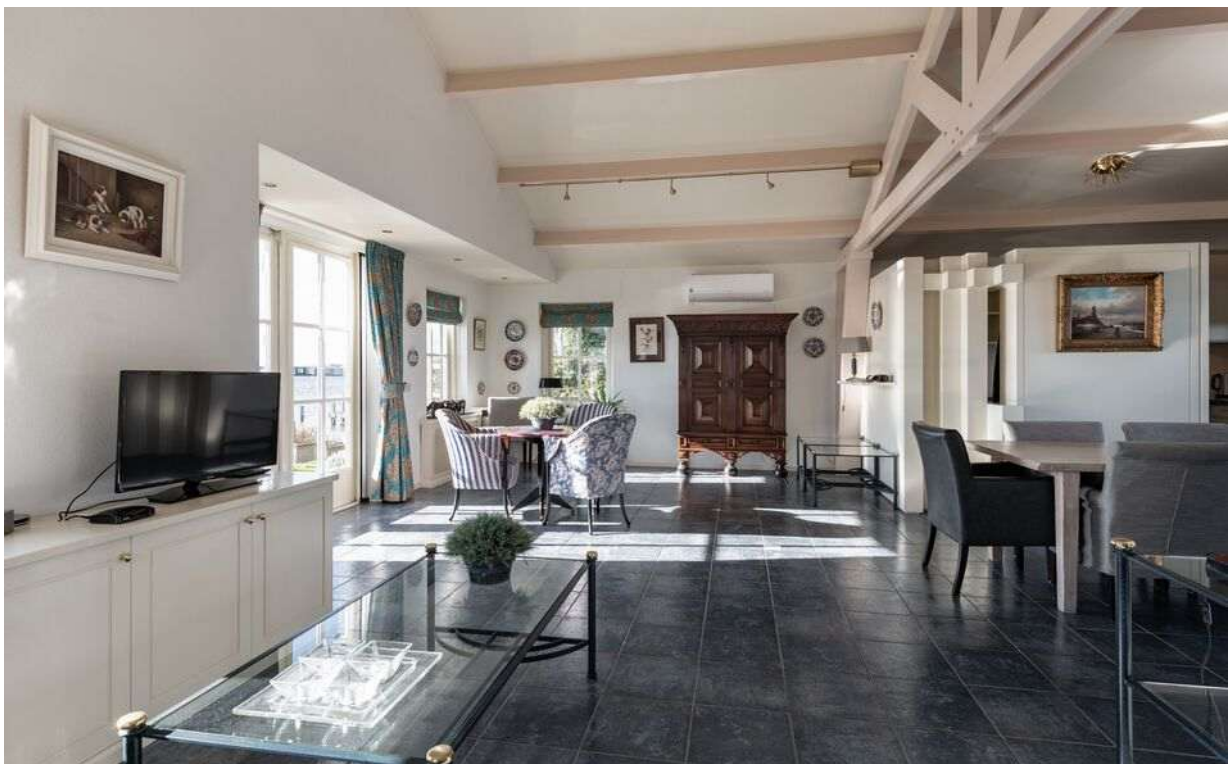
Foto's



Foto's



Foto's



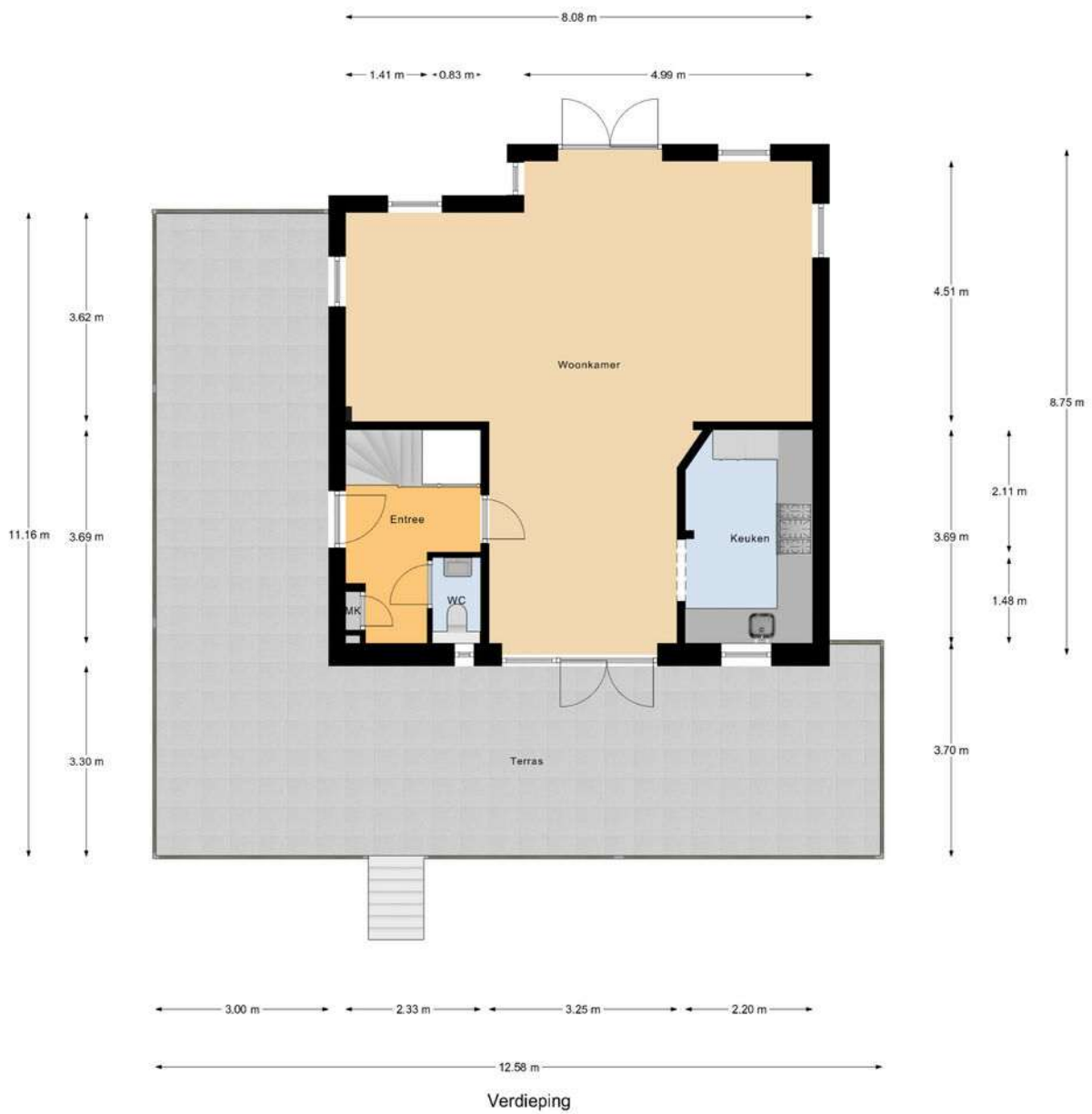
Foto's



Foto's



Plattegronden





Souterrain

In het souterrain bevindt zich een riante slaapkamer met op maat gemaakte kastenwanden. De aangrenzende badkamer is compleet uitgevoerd met een inloopdouche, toilet, bidet en een dubbele wastafel in meubel. Daarnaast vindt u in de onderbouw de technische ruimte en een aparte wasruimte.

Foto's



Foto's



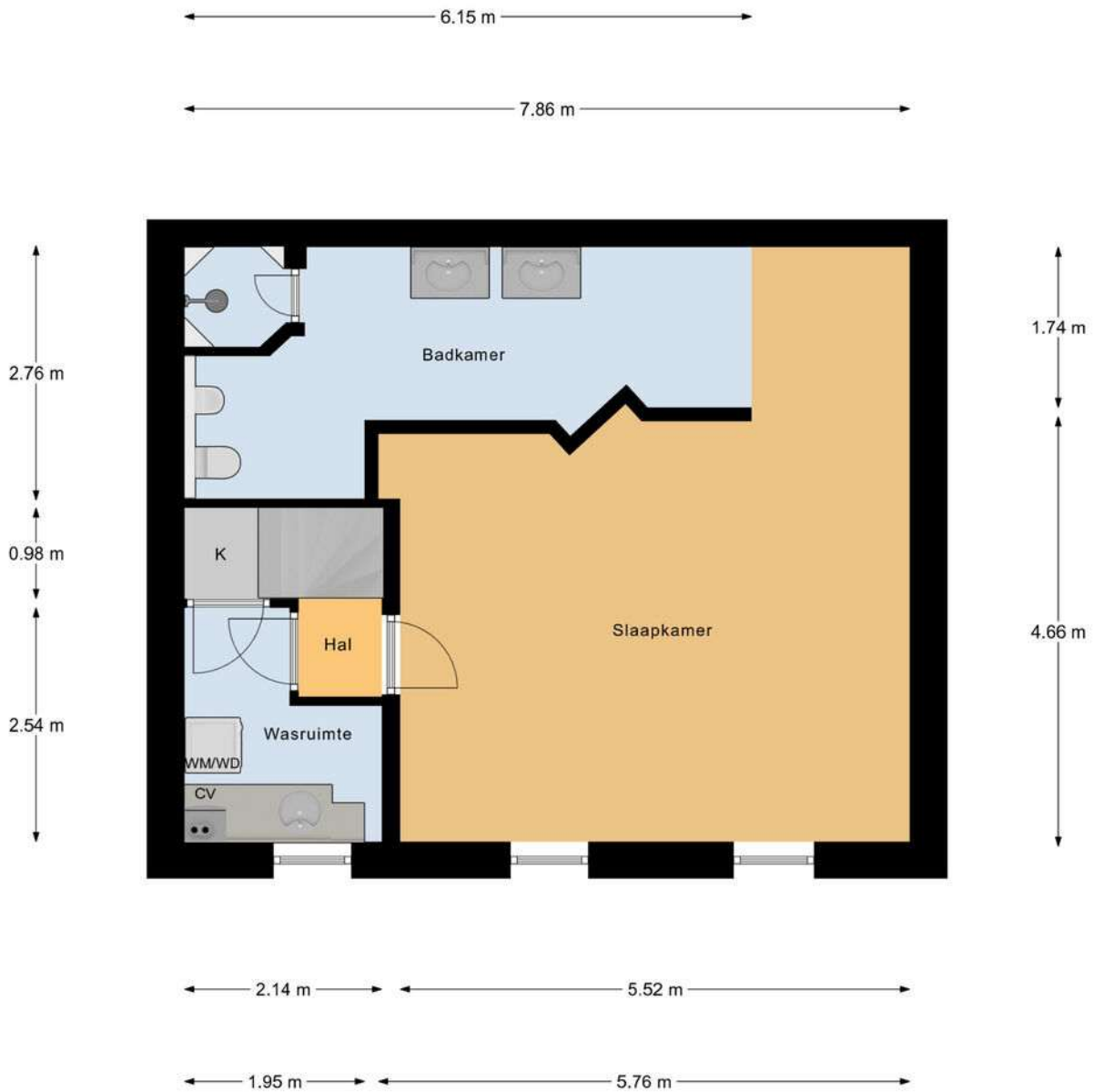
Foto's



Foto's



Plattegronden



Begane Grond



Tuin

De fraai aangelegde tuin is met zorg ontworpen en vormt een oase van rust en privacy. De tuin beschikt over diverse groenpartijen, meerdere terrassen en een vijver, waardoor u hier in alle seizoenen optimaal van het buitenleven kunt genieten.

Daarnaast zijn er twee praktische bergingen aanwezig, waarvan één is voorzien van een sfeervolle veranda, ideaal om beschermt te zitten en extra van de tuin te genieten.



Bijzonderheden

- 14 zonnepanelen, voor lage energielasten
- Vloerverwarming voor optimaal wooncomfort
- Airconditioning op beide verdiepingen
- Camera- en alarmsysteem voor extra veiligheid
- Entree met automatisch hek
- Zeer royaal perceel (1300 m²) met veel privacy
- Mogelijkheid tot het huren van het voorgelegen terras en 3 ligplaatsen
- Directe vaarverbinding met De Kaag

Een unieke kans voor wie op zoek is naar ruimte, duurzaamheid en een bijzondere woonbeleving aan het water.

Kenmerken

Overdracht

| | |
|-------------|------------------|
| Vraagprijs | € 950.000,- k.k. |
| Aanvaarding | In overleg |

Bouw

| | |
|----------------|---|
| Type object | Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning, dijkwoning |
| Soort bouw | Bestaande bouw |
| Bouwperiode | 2001 |
| Dakbedekking | Dakpannen |
| Type dak | Zadeldak |
| Keurmerken | Beveiliging Bouwkundige keuring |
| Isolatievormen | Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Spouwmuren Vloerisolatie |

Oppervlaktes en inhoud

| | |
|---|----------------------|
| Perceeloppervlakte | 1.300 m ² |
| Gebruiksoppervlakte wonen | 116 m ² |
| Inhoud | 445 m ³ |
| Oppervlakte externe bergruimte | 14 m ² |
| Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte | 65 m ² |

Indeling

| | |
|------------------|--------------------------|
| Aantal bouwlagen | 2 |
| Aantal kamers | 2 (waarvan 1 slaapkamer) |
| Aantal badkamers | 1 |

Locatie

| | |
|---------|--|
| Ligging | Aan vaarwater Buiten bebouwde kom Nabij snelweg Open ligging Vrij uitzicht |
|---------|--|

Energieverbruik

Kenmerken

| | |
|---------------|---|
| Energie label | A |
|---------------|---|

CV ketel

| | |
|------------|-----|
| Warmtebron | Gas |
|------------|-----|

| | |
|----------|------|
| Bouwjaar | 2001 |
|----------|------|

| | |
|------------|----|
| Combiketel | Ja |
|------------|----|

| | |
|----------|----------|
| Eigendom | Eigendom |
|----------|----------|

Uitrusting

| | |
|--------------------|---|
| Verwarmingssysteem | Airconditioning Centrale verwarming Vloerverwarming |
|--------------------|---|

| | |
|-------------|----|
| Heeft airco | Ja |
|-------------|----|

| | |
|----------------------|----|
| Heeft schuur/berging | Ja |
|----------------------|----|

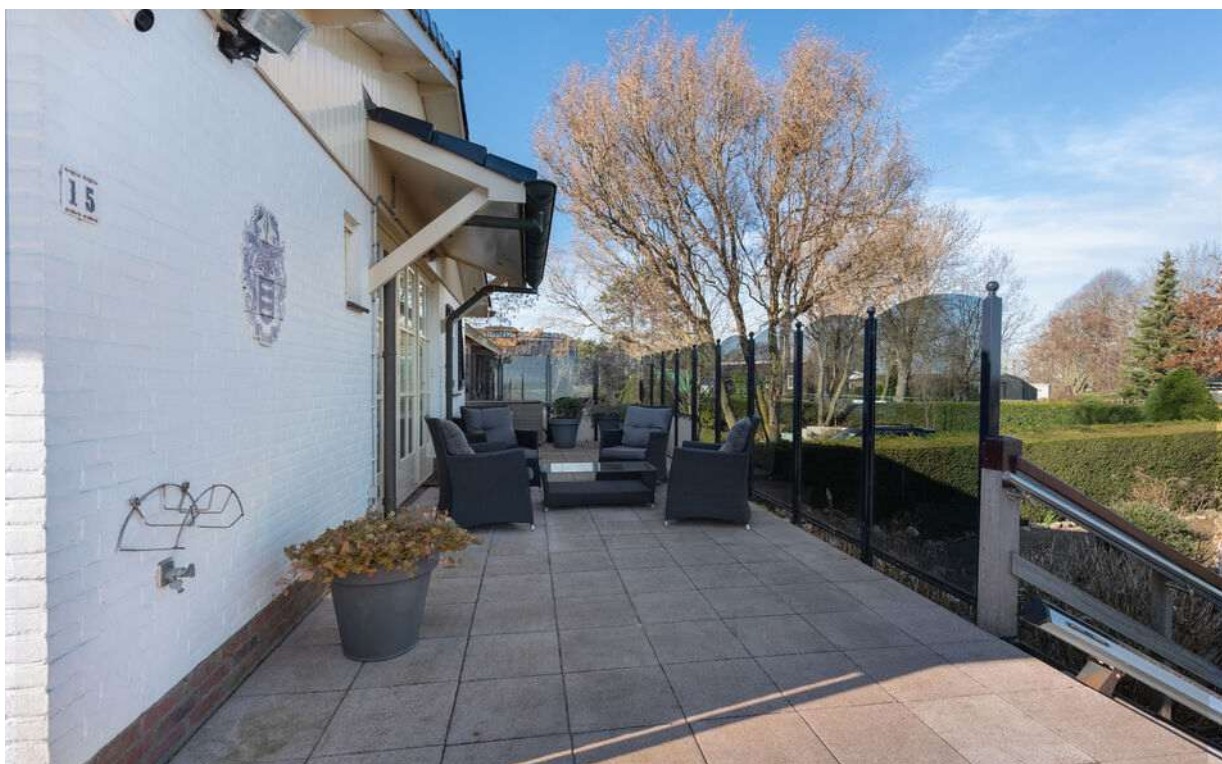
Sfeer impressies



Sfeer impressies



Sfeer impressies



Sfeer impressies





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