

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Boddens Hosangweg 90

2481 LA Woubrugge



Boddens Hosangweg 90
2481 LA Woubrugge

Inleiding

Aan de Woudwetering, aan de rand van het landelijk gelegen dorp Woubrugge in het Groene Hart ligt deze vrijstaande woning op een perceel van 539m² eigen grond.

De woning, uit 1906, is traditioneel gebouwd en goed onderhouden.



Ligging

Woubrugge beschikt over uitstekende openbaar vervoersverbindingen en heeft uitvalswegen richting Amsterdam/Schiphol en Leiden/Den Haag. Met de auto kunt u binnen driekwartier in het centrum van A'dam, Utrecht en Rotterdam zijn.

De tuin grenst aan de Woudwetering. Er is een steiger en er zijn meerpalen met de mogelijkheid een schip van 11 meter voor het huis aan te leggen. De Woudwetering komt noordwaarts uit op de Wijde Aa en het Braassemermeer en vandaar kunt u naar de Kagerplassen, de Westeinderplassen en naar Amsterdam. De Woudwetering brengt u zuidwaarts via de Biesbosch tot in Zeeland.







Begane grond

De entree aan de voorzijde is een kleine hal met toegang tot de keuken en een trap naar de eerste verdieping. Er is een praktische garderobe. De meterkast bevindt zich hier. De achterliggende keuken is voorzien van antieke boerenplavuizen en een keukenblad van granito. Er is een koel-/vriescombinatie, een dubbele wasbak en een oven met een 4-pits gastoestel. Vanuit de keuken is er toegang tot de badkamer en de woonkamer. De woonkamer heeft een vloer van Frans eiken. De vaste kasten en het balkenplafond geven het een karaktervolle uitstraling. Aan de voorzijde van de woonkamer is er toegang tot een kamer die dienst kan doen als slaapkamer of kantoor. Deze kamer beschikt over veel vaste kasten. Vanuit de woonkamer is er een fraai uitzicht op de mooi aangelegde tuin en het water van de Woudwetering. Vanuit de woonkamer is er tevens toegang tot de bijkeuken. Deze functionele ruimte heeft onder meer een bergvliering, een opstelplaats voor de wasmachine en de cv-ketel. Vanuit de bijkeuken is er ook een trap naar de eerste verdieping en, net als in de keuken, is er toegang tot de badkamer wat fijn is voor de zwemmers onder u. De badkamer is in dezelfde karaktervolle stijl doorgezet, met een granito vloer. Er is een klein bad, een douche, een wastafel en een toilet.

Foto's



Foto's



Foto's



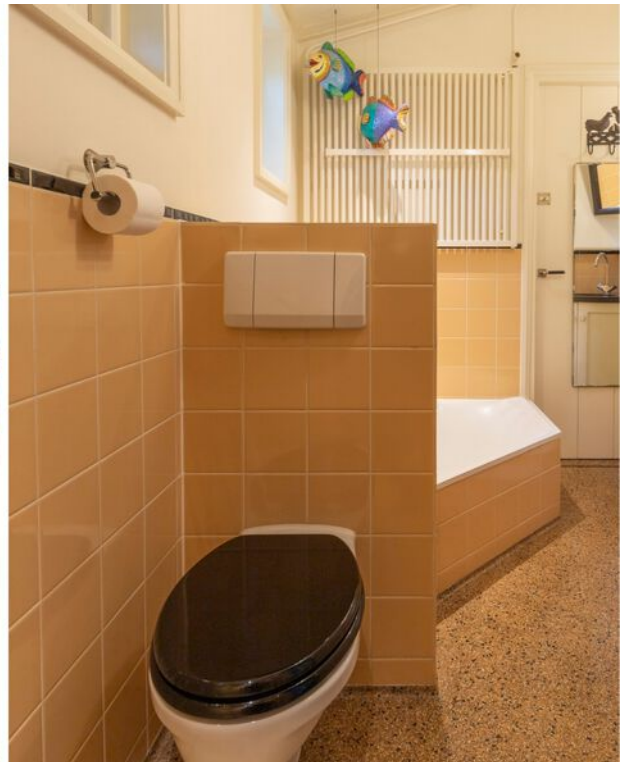
Foto's



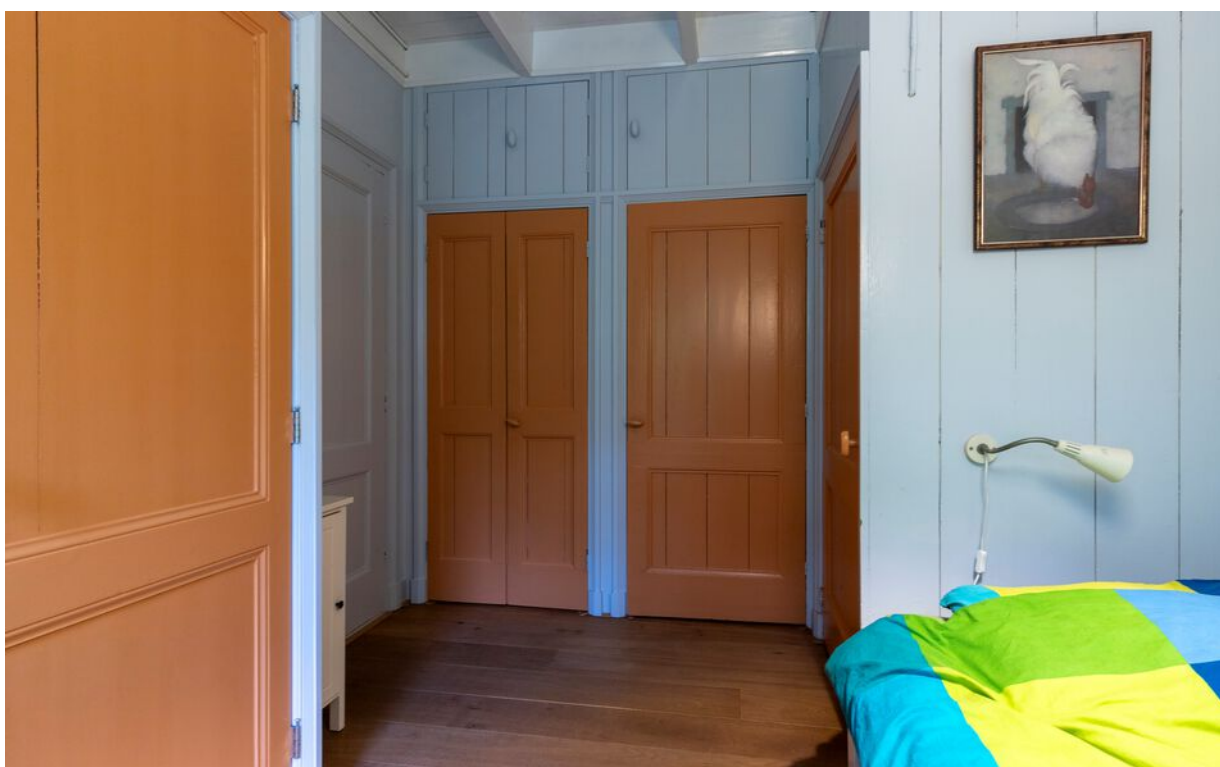
Foto's



Foto's



Foto's





1e etage

Op de eerste verdieping zijn twee ruime slaapkamers. Beide zijn toegankelijk met een eigen trap (bij voordeur en in bijkeuken) en via een tussendeur. De kamer aan de voorzijde kijkt via het traditionele schuifraam uit over de polders. De kamer heeft een dakkapel en vaste kasten. De kamer aan de achterzijde heeft eveneens een dakkapel en kijkt uit over het water en de daarachter gelegen polders.

Foto's



Foto's





Tuin

Rond de woning ligt een met zorg aangelegd en goed onderhouden tuin met veel zon- en schaduwplekjes. Aan de achterzijde van de woning is er vrij uitzicht op de Woudwetering en het achterliggend polderlandschap. Aan de voorzijde van de woning ligt de tuin verdiept ten opzichte van de dijkweg en dit deel van de tuin wordt in de zomer door hogere beplanting en struiken afgeschermd waardoor u ook op deze plek privacy ervaart.





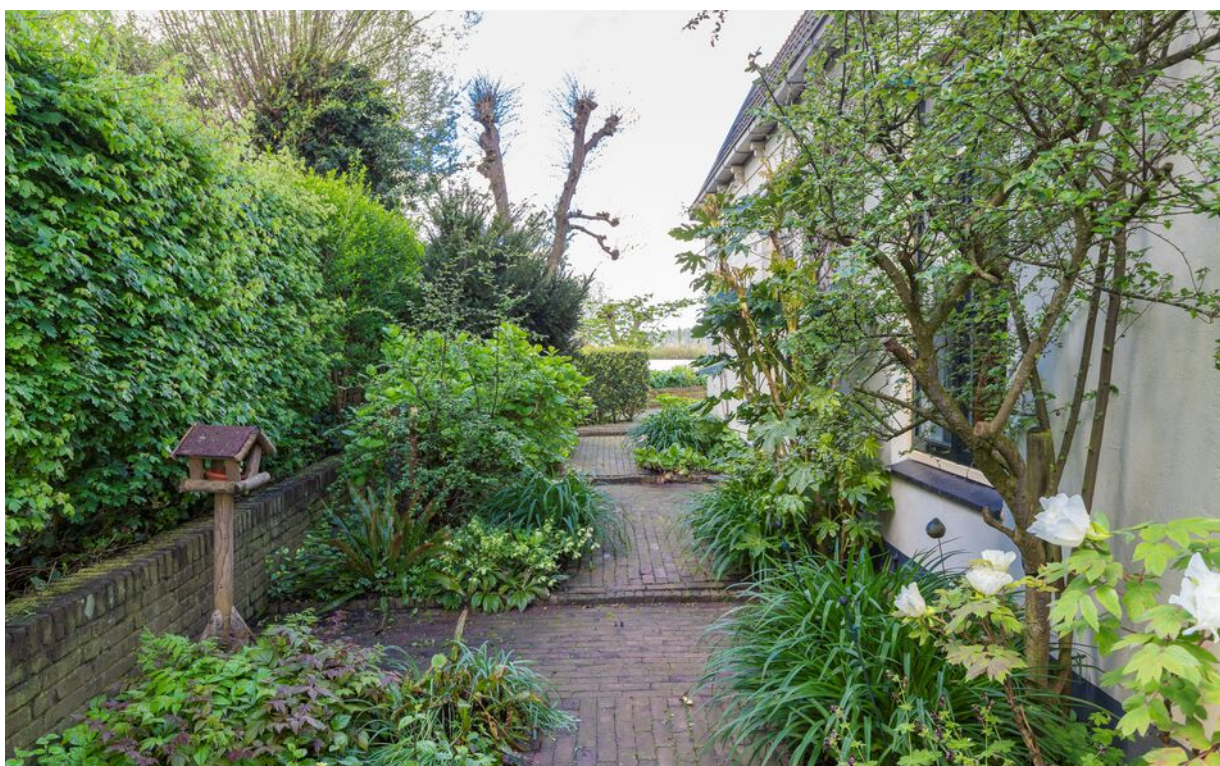
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





Bijzonderheden

- Bouwjaar 1906.
- Woonoppervlak 121 m².
- Perceeloppervlak 539 m².
- Dak geïsoleerd.
- Gelegen in polderlandschap (Groene Hart)
- Gelegen aan vaarwater
- Ligplaats met aanlegsteiger en meerpalen voor het huis
- Oplevering in overleg.

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 900.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1906
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	539 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	121,2 m ²
Inhoud	451 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	8,6 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	2,8 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	Aan rustige weg Aan vaarwater Vrij uitzicht
---------	---

Tuin

Type	Tuin rondom
Hoofdtuin	Ja
Heeft een achterom	Ja
Staat	Prachtig aangelegd

CV ketel

Kenmerken

CV ketel	Remeha Calenta
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2013
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	2
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
Eigendom	Eigen grond

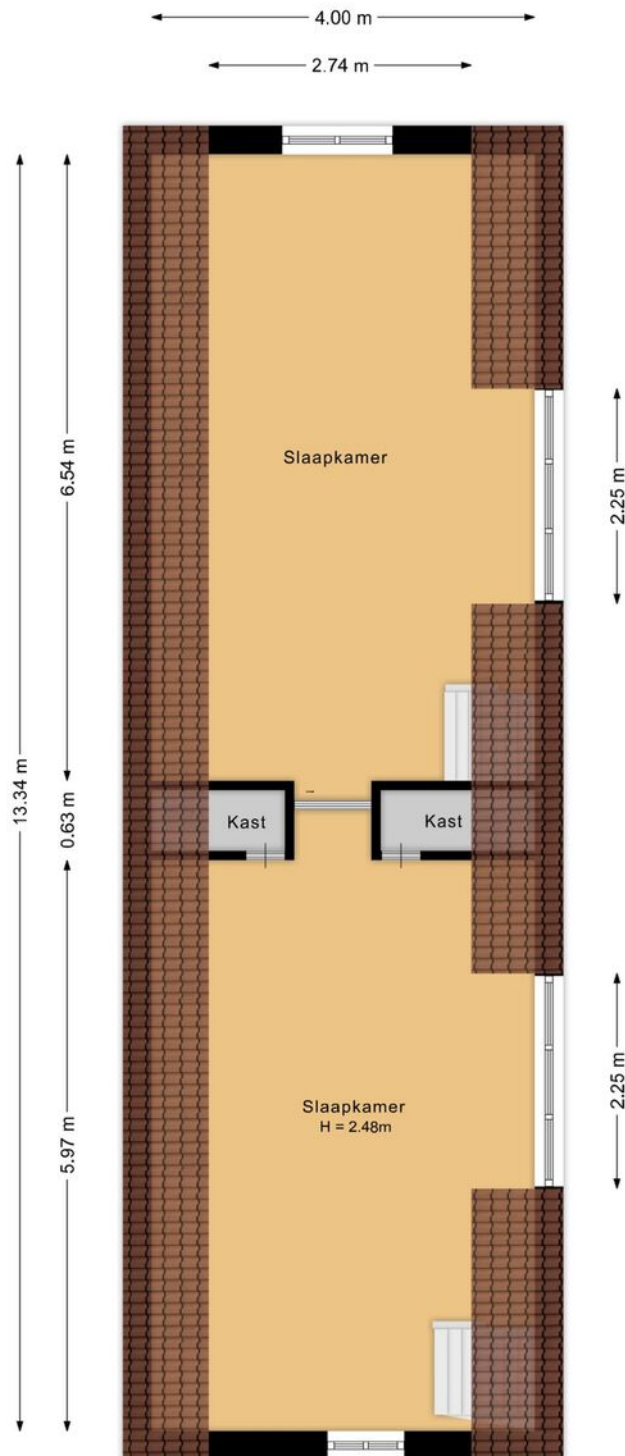
Plattegronden



Boddens Hosangweg 90 Woubrugge
Begane grond

Plattegronden

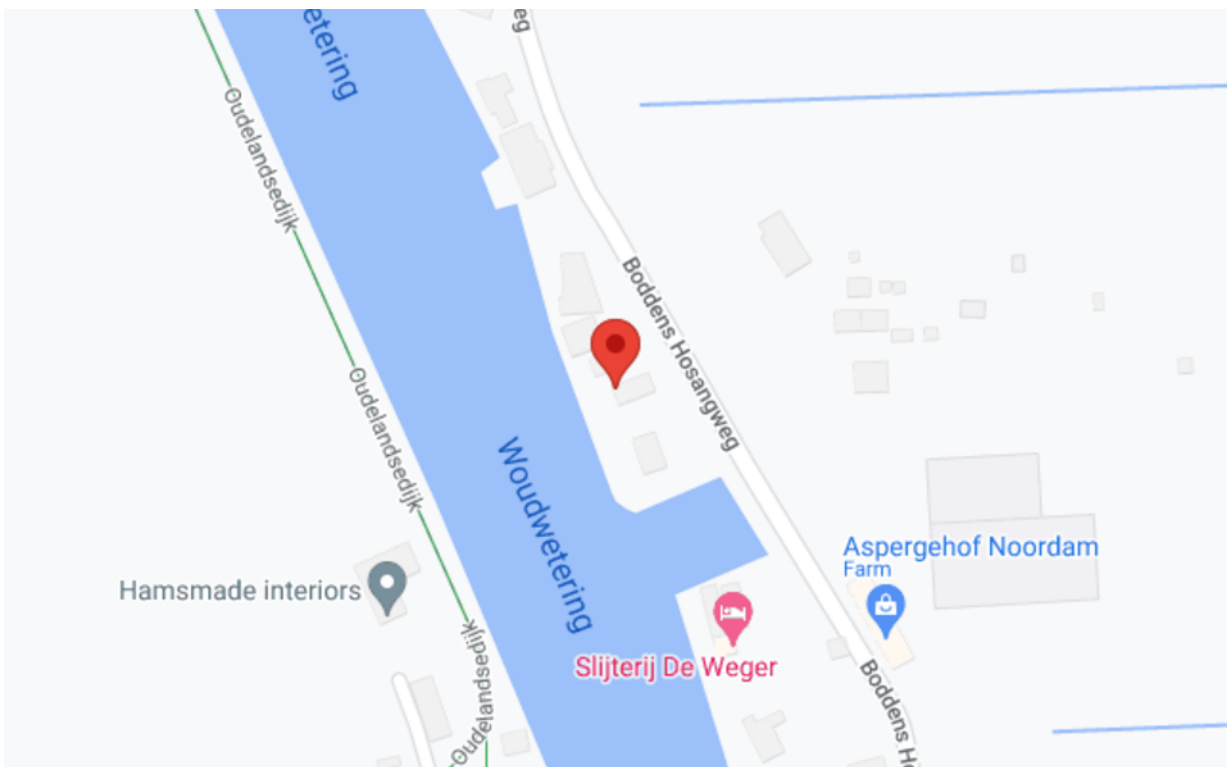
Boddens Hosangweg 90 Woubrugge
1e Verdieping

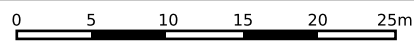



Plattegronden



Google maps





<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Woubrugge</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 1964</p>	
---	--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 april 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



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 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 Leiden

Geregracht 5
2311 PA Leiden
Tel: (071) 514 60 56
E-mail: leiden@goedhartvastgoed.nl



Kantoor Hoofddorp

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