

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Westerdijk 32 a

2451 VB Leimuiden



Westerdijk 32 a 2451 VB Leimuiden

Inleiding

Unieke kans! Vrijstaand wonen direct aan vaarwater op 1.773m² eigen grond.

Bent u op zoek naar een royale vrijstaande woning met inpandige garage op een toplocatie? Zoek niet verder!

Deze prachtige vrijstaande woning ligt direct aan het vaarwater van 'de Wetering', op steenworpafstand van het Braassemermeer. Geniet van de perfecte vaarverbindingen naar 'de Kaag' en de 'Westeinderplassen'.

Gelegen op een riant perceel van maar liefst 1.773 m² eigen grond, biedt deze villa een zonnige tuin rondom de woning. Hierdoor kunt u op elk moment van de dag genieten van de zon en het schitterende uitzicht. Direct aan uw perceel heeft u een insteekhaven voor meerdere boten, hetgeen deze woning ideaal maakt voor de watersportliefhebbers.

De oprijlaan, toegankelijk via een elektrisch bedienbare poort, biedt parkeergelegenheid voor diverse auto's op eigen terrein. Daarnaast beschikt u over een ruime garage met prachtige hoge staldeuren.



Ligging

Vrij wonen op een centrale locatie in het Groene Hart van de Randstad.

Het geheel is op slechts 15 autominuten van Schipho gelegen met directe verbindingen naar de snelwegen A4 en A44. De grote steden Leiden/Den Haag, Amsterdam, Utrecht en Rotterdam zijn allemaal binnen 30 minuten te bereiken.

Alle voorzieningen waaronder het winkelcentrum 'de Meerkreuk' in Oude Wetering en de kernen van Roelofarendsveen en Leimuiden zijn eenvoudig bereikbaar. Deze kernen bieden alle dagelijkse voorzieningen waaronder scholen, sportverenigingen en een uitgebreid winkelaanbod.

Deze locatie biedt daarom een heerlijke combinatie van groen, water en rust rondom de woning en daarnaast ook het gemak van uitstekende voorzieningen en uitvalswegen in de nabijheid.

Foto's





Foto's





Begane grond

Entree woning, royale hal met toiletruimte, voorraadkast en toegang tot de keuken en woonkamer.

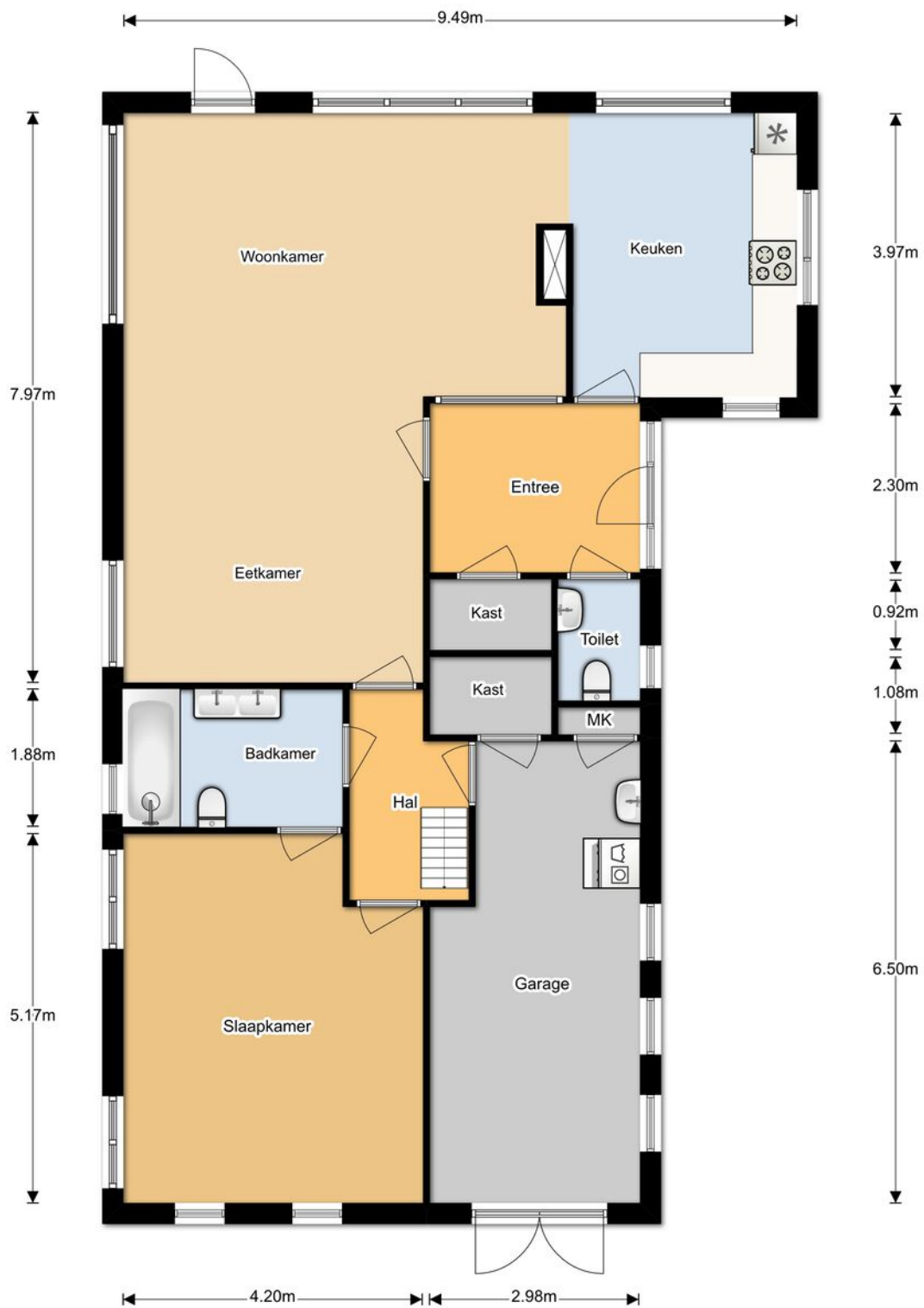
De half open keuken heeft een L-vormige opstelling en is recent vernieuwd (2023).

De woonkamer met openhaard geeft een prachtig uitzicht over het vaarwater van "de Wetering" en beschikt over een loopdeur naar de achtertuin. Vanuit de woonkamer heeft u via de tussenhal toegang tot de hoofdslaapkamer met badkamer en-suite.

De badkamer op de begane grond is voorzien van een ligbad met douche, toilet en dubbele wastafel in meubel.

De woning bezit over een inpandige garage voorzien van beton vloer, dubbele deuren, wasmachine-aansluiting, meterkast en stortbak. Eventueel biedt deze ruimte u de mogelijkheid om bij de woning te worden betrokken en de woonruimte uit te breiden.

Plattegronden



Begane Grond

Foto's



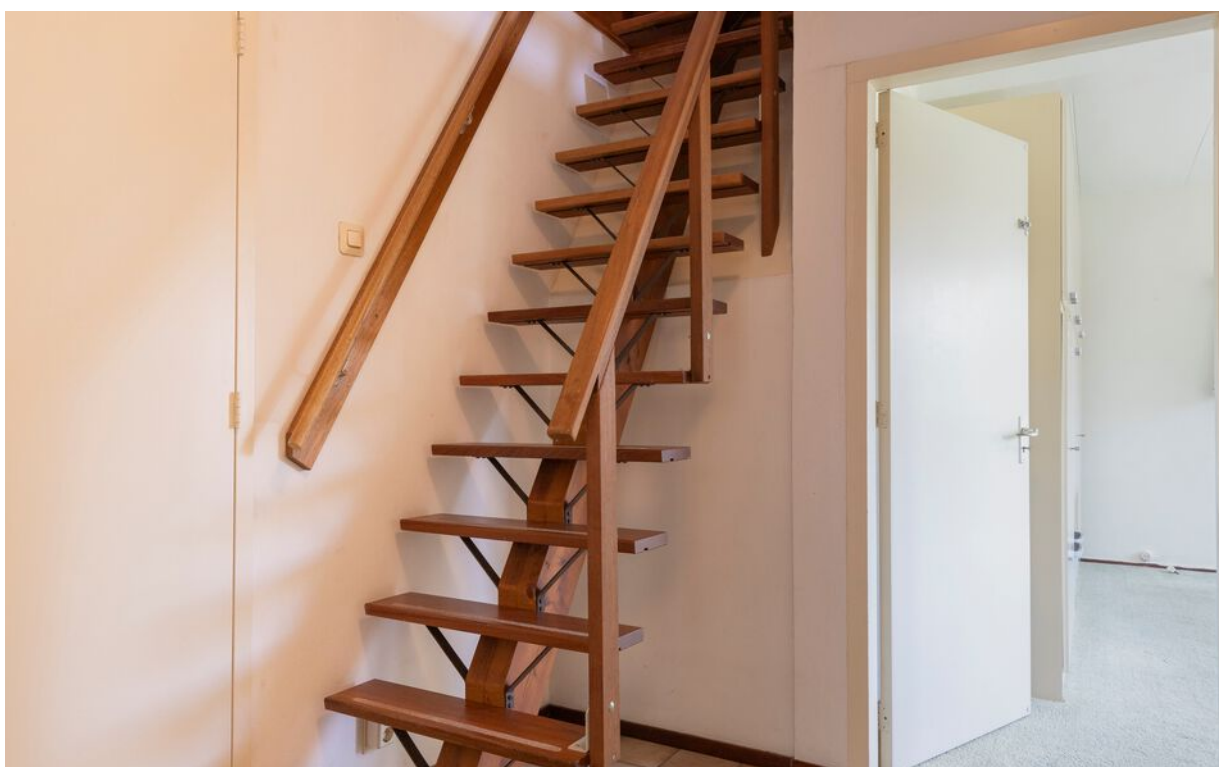
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





1e etage

Ruime overloop met bergruimte waar zich de opstelplaats van de vernieuwde CV-ketel bevindt.

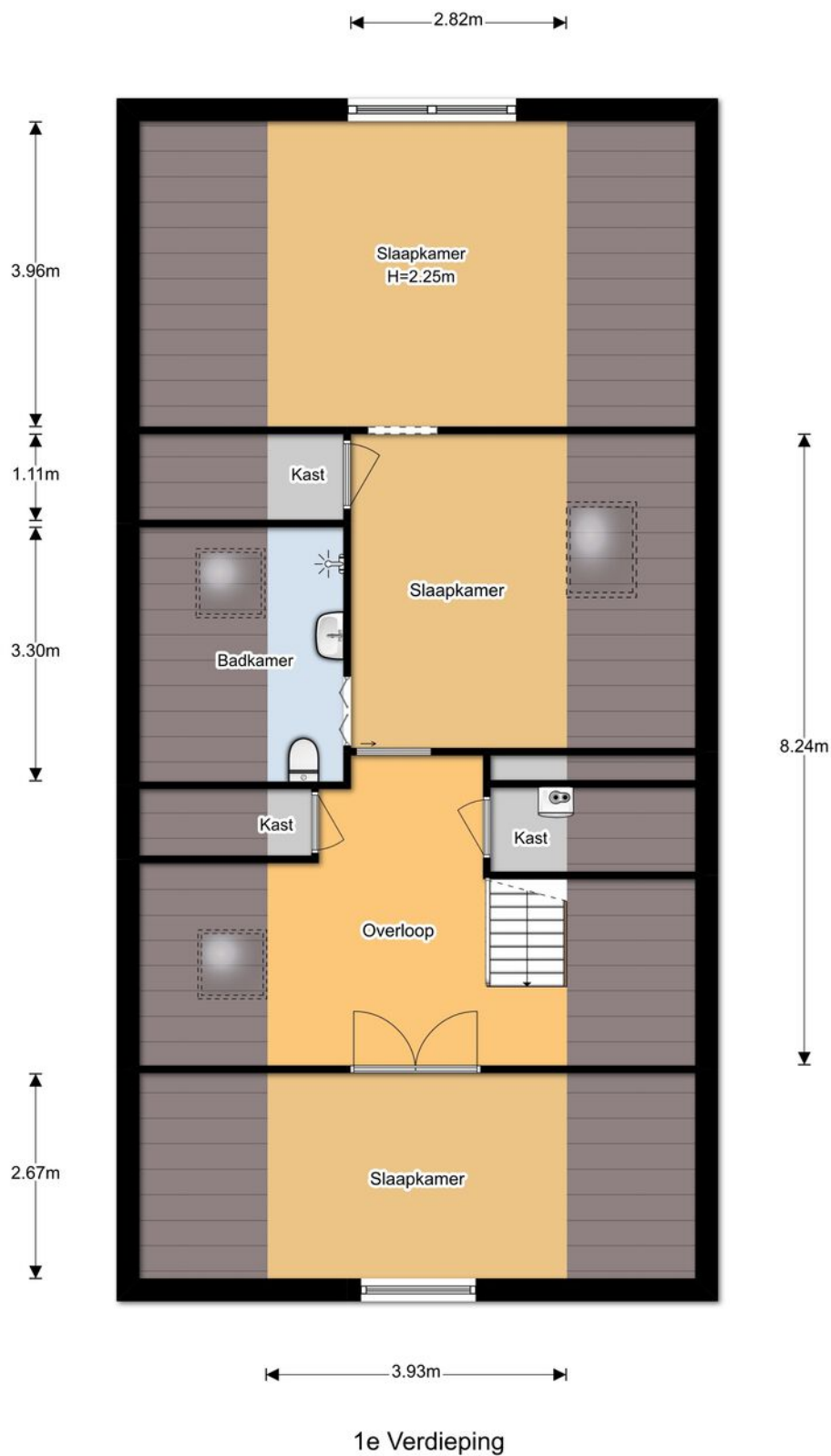
Slaapkamer aan de voorzijde met bergruimte in de knieschotten.

Via de derde slaapkamer zijn de badkamer en de vierde slaapkamer te bereiken.

De badkamer is centraal gesitueerd en is voorzien van douche, wastafel en toilet.

Aan de voorzijde van de woning is de vierde slaapkamer gelegen, die fraai uitzicht heeft over het water.

Plattegronden



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





Bijzonderheden

- Koopsom vanaf € 1.250.000,-
- Bouwjaar: 1961.
- Perceeloppervlakte: 1.773 m².
- Woonoppervlakte: 179 m².
- Inhoud: ca. 597 m³.
- Inpandige garage.
- De woning is vrijwel geheel voorzien van (elektrische) rolluiken.
- Fantastische ligging aan het vaarwater met insteekhaven voor meerdere boten.
- Vrijstaande berging.
- Elektrisch bedienbaar toegangshek.

Foto's



Kenmerken

Overdracht

Koopsom	€ 1.250.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, villa, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1961
Type dak	Zadeldak

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	1.773 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	178,8 m ²
Inhoud	597 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	14,2 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	2

Locatie

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

Tuin

Type	Tuin rondom
Hoofdtuin	Ja
Staat	Goed onderhouden

Energieverbruik

Energie label	E
---------------	---

CV ketel

Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2022
Combiketel	Ja

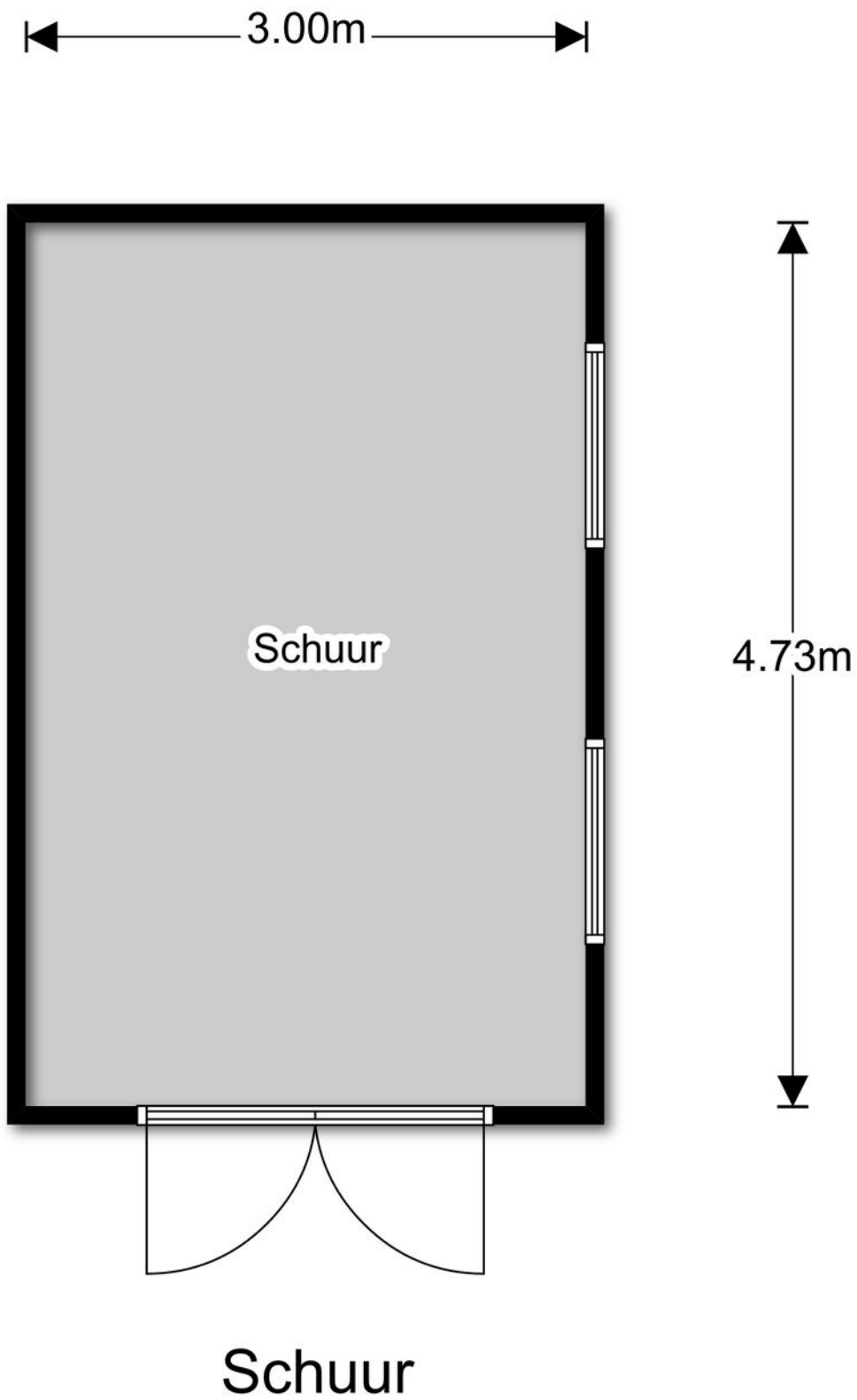
Kenmerken

Eigendom	Eigendom
Uitrusting	
Warm water	CV-ketel
Parkeergelegenheid	Inpandige garage
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft rolluiken	Ja
Heeft schuur/berging	Ja

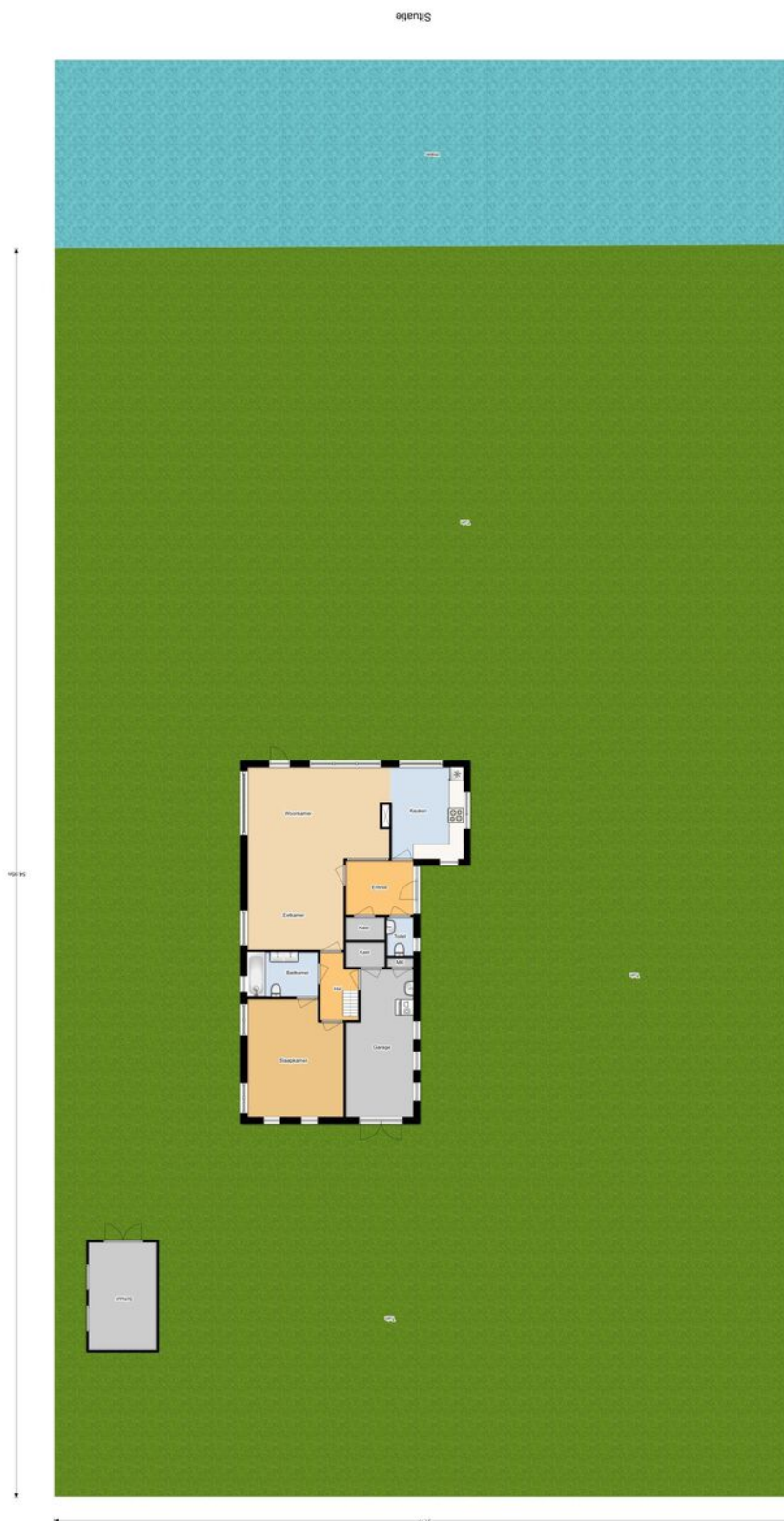
Google maps



Plattegronden



Plattegronden







Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Milan van Bergen



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Leimuiden	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie A	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 2029	
	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 april 2023 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