

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Kromme Spieringweg 485

2141 AJ Vijfhuizen



Kromme Spieringweg 485 2141 AJ Vijfhuizen

Inleiding

Unieke onder architectuur aangelegde vrijstaande woning met een woonoppervlakte van ruim 181m² op een royaal perceel van maar liefst 638m². In 2017 is de woning op de begane grond volledig verbouwd en van diverse luxe voorzien zoals; vloerverwarming over de gehele begane grond, nieuwe open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur en slaapkamer met badkamer en suite. Dit brengt het totaal aan slaapkamers tot 5 en badkamers 2.

Dit fraaie object beschikt over een diepe voortuin met oprit voor diverse auto's en is goed beschermt waardoor de inkijk minimaal is. De achtertuin is ruim 20 meter diep en biedt toegang tot de berging/atelier(34m², voormalige garage). Hier is het overdag heerlijk verblijf in de zon en s 'avonds kunt u zich verzamelen rond de gezellige buitenhaard.



Ligging

De omgeving is overgoten met groen en is op steenworp afstand van het natuurgebied Groene Zoom, recreatie gebied Poelbroek, de Ringvaart en een 27-holes golfbaan. Ook de uitvalswegen zoals de N205 zijn snel aan te rijden waardoor de verbinding met Amsterdam/Schiphol en Haarlem uitstekend is te noemen. Tevens kunt u op loopafstand naar het kinderdagverblijf, school & BSO, bakker, supermarkt en gezellige restaurants.



Begane grond

Entree, ontvangsthal met trapopgang, meterkast, tussenhall naar toilet, slaapkamer met badkamer en suite en toegang tot de woonkamer. De woonkamer is volledig uitgevoerd met vloerverwarming in combinatie met een plavuizen vloer in massief houten look. De open keuken aangrenzend aan de erker is uitgerust van diverse inbouwapparatuur zoals: koel-vries combinatie, "Boretti" gasfornuis + oven + stoomoven en vaatwasser. De woonkamer biedt toegang tot de achtertuin door middel van 2x openslaande deuren en de bijkeuken met deur naar de tuin. Tevens is in de bijkeuken de opstelplaats voor de wasmachine, droger en de cv-ketel (2021).

Foto's



Foto's



Foto's





Tuin

De riante voor en achtertuin zijn deels betegeld en met veel groen. Een diepe voortuin met oprit voor diverse auto's welke goed is beschut waardoor de inkijk minimaal is. De achtertuin is ruim 20 meter diep en biedt toegang tot de berging/atelier(voormalige garage). Hier is het overdag heerlijk verblijf in de zon en s 'avonds kunt u zich verzamelen rond de gezellige buitenhaard.

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





1e etage

Overloop, toegang tot de 3 slaapkamers en de badkamer voorzien van douche cabine, wastafel en toilet. Via de zeer ruime kamer aan de voorzijde van de woning is de 5e slaapkamer te bereiken, deze is net zoals de overige slaapkamers zeer ruim te noemen.

Foto's



Foto's



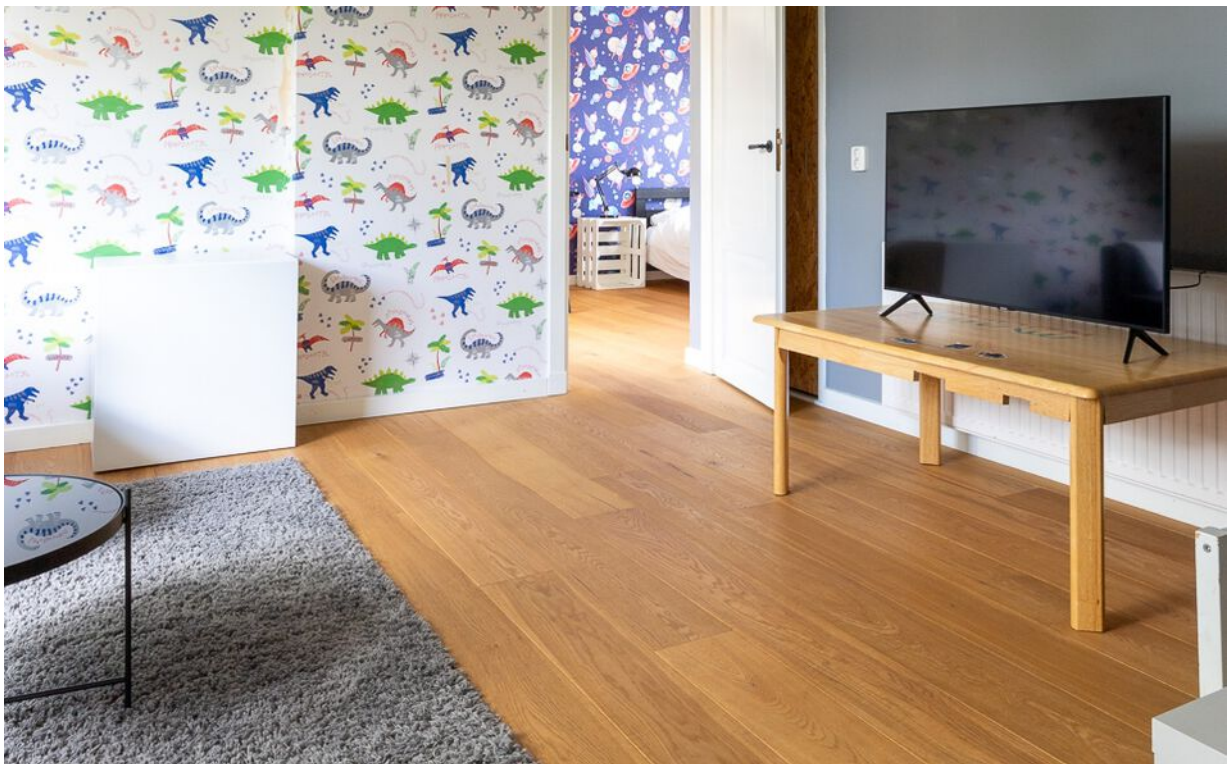
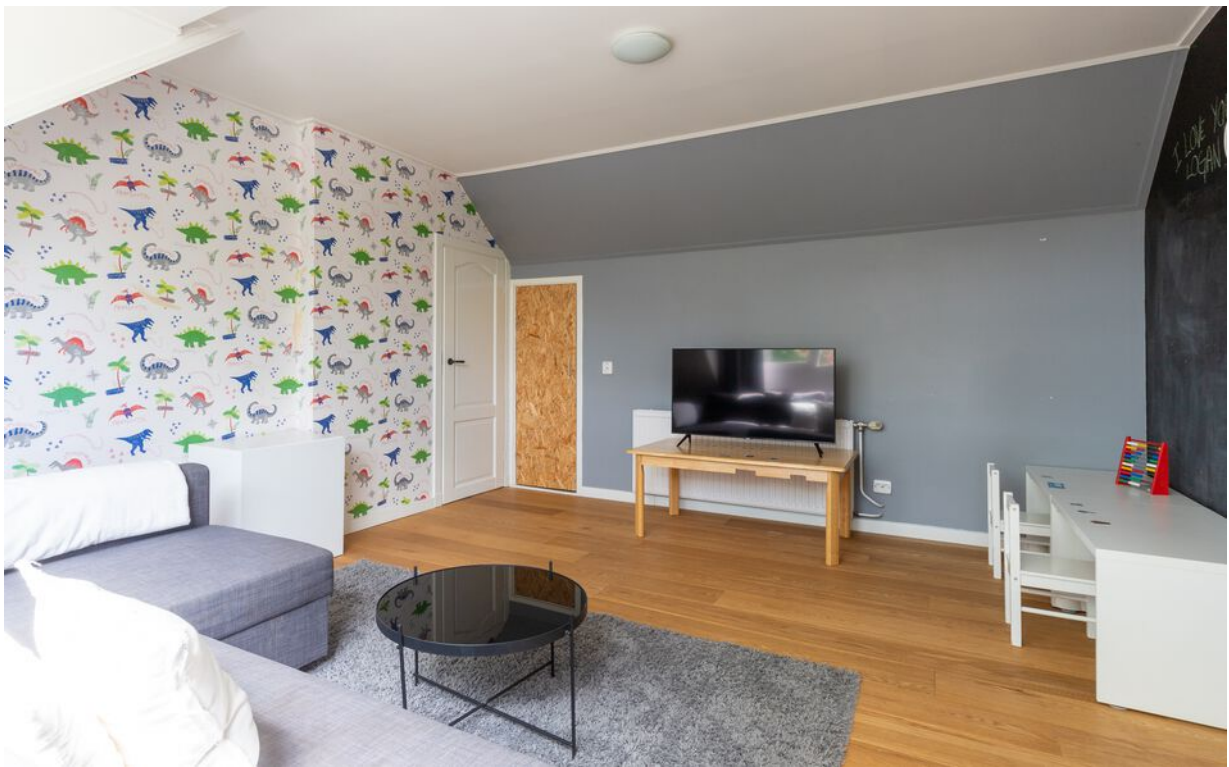
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





Bijzonderheden

- + Vraagprijs € 900.000,-- K.K.
- + 181m² gebruikersoppervlakte wonen.
- + 638m² perceeloppervlakte.
- + Energielabel C.
- + 5 slaapkamers.
- + 2 badkamers.
- + Vrijstaande berging/atelier van 34m².
- + Oplevering in overleg.

Foto's



Foto's



Kenmerken

Overdracht

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

Bouw

Type object	Woonhuis, villa, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1978
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Muurisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	638 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	181,1 m ²
Inhoud	577 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	34 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	7,5 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	6 (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	2

Locatie

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

Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Noord west
Heeft een achterom	Ja

Kenmerken

Staat	Goed onderhouden
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Zuidoost
Tuin 2 - Staat	Goed onderhouden

Energieverbruik

Energie label	C
Energie-index	1,71

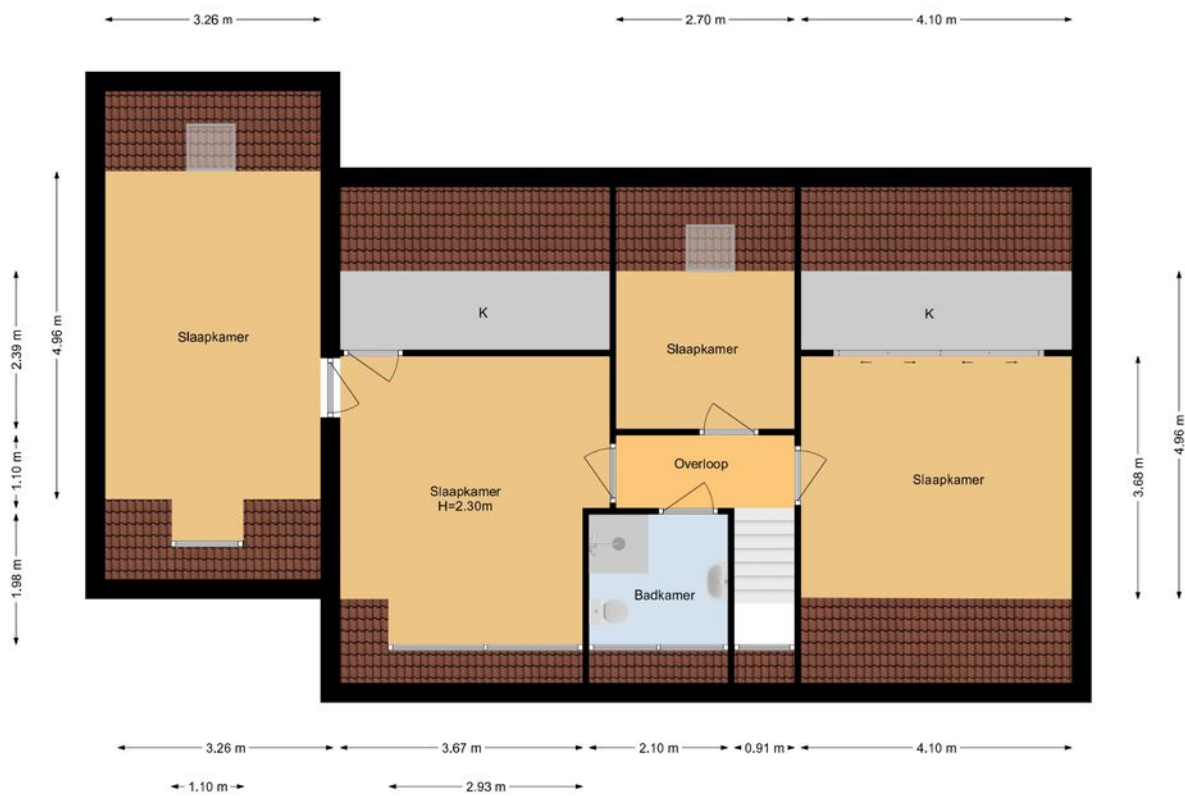
CV ketel

Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2021
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	2
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Heeft kabel-tv	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja

Plattegronden



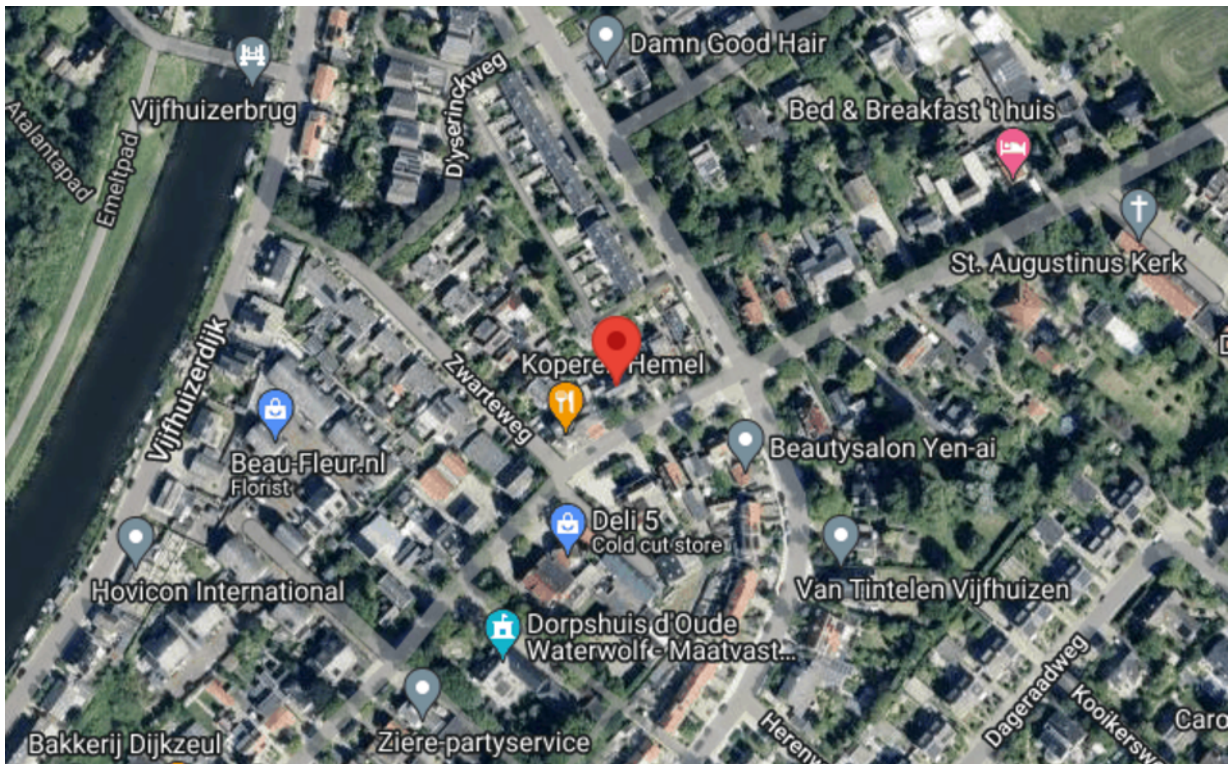
Kromme Spieringweg 485 Vijfhuizen
1e Verdieping

Plattegronden



Kromme Spieringweg 485 Vijfhuizen
Situatie

Google maps



Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kromme spieringweg



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 juni 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Haarlemmermeer</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 4470</p> <p>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.</p>	
--	--	---



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