

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Herenweg 97 A

2465 AD Rijnsaterwoude



Herenweg 97 A 2465 AD Rijnsaterwoude

Inleiding

Koopsom vanaf € 350.000,--

Aan de voet van het Braassemermeer gelegen halfvrijstaande gezinswoning met bouwjaar 2001 met een woonoppervlakte van 132m² in de dorpskern van Rijnsaterwoude!

Dit rustig gelegen geheel is thans in gebruik als kantoorruimte op de begane grond en een grote open ruimte op de verdieping. Het geheel heeft de woonbestemming en mag aldus geheel als woning worden gebruikt.

De woning beschikt thans niet over een buitenruimte, maar deze kan eventueel gerealiseerd worden in de vorm van een inpandig balkon op de 1e verdieping aan de achterzijde van de woning. Omdat het geheel over 2 verdiepingen beschikt met een vergelijkbare grootte, behoort eventueel een combinatie van wonen en werken of dubbele bewoning ook tot de mogelijkheden.

Benieuwd naar de mogelijkheden? Wij nodigen u graag uit om het geheel samen met ons te komen bekijken!



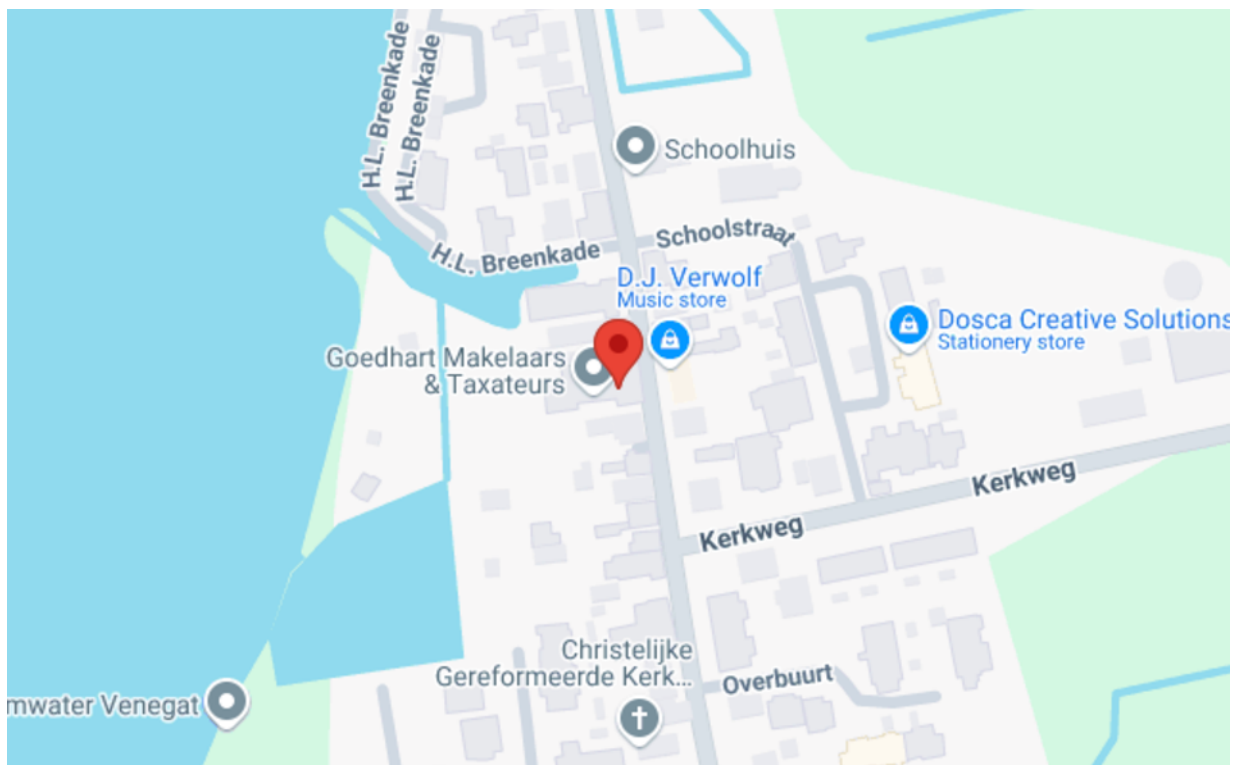
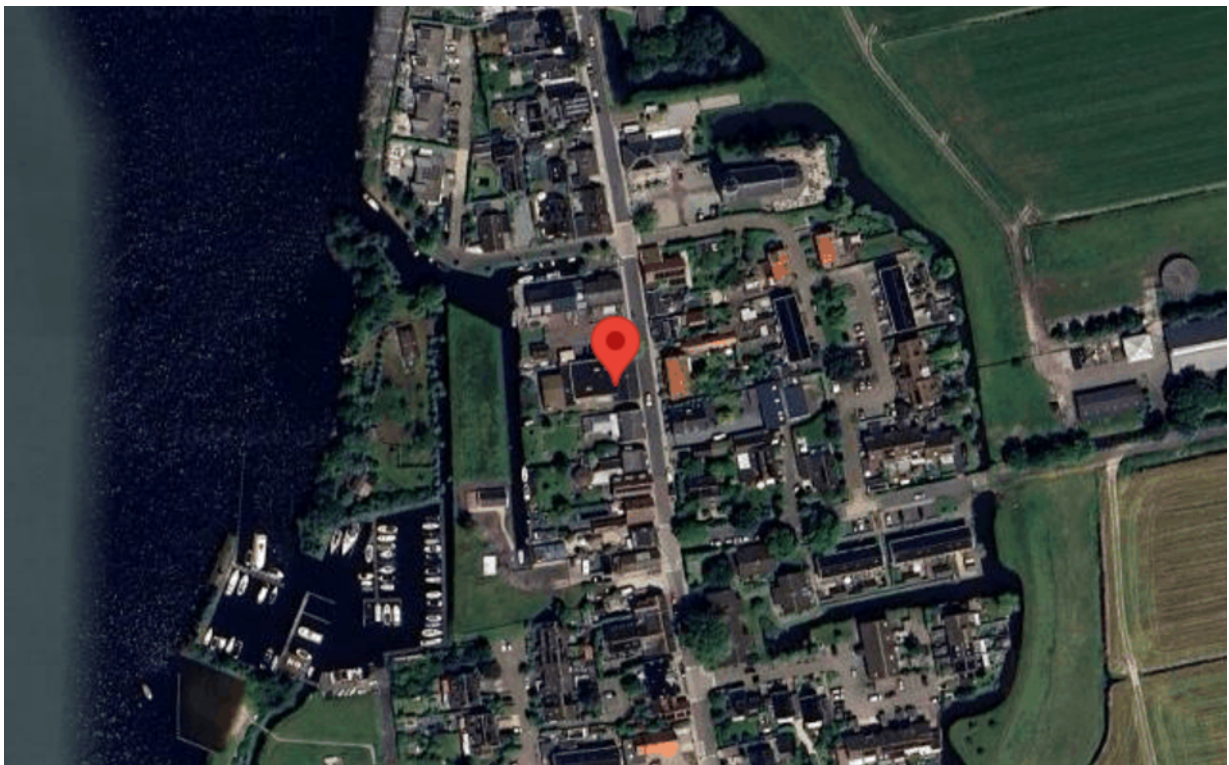
Ligging

Het geheel is rustig gelegen aan de voet van het Braassemermeer in de kern van van het landelijk gelegen Rijnsaterwoude.

Rijnsaterwoude ligt op een ideale locatie in het Groene Hart van de Randstad met diverse uitvalswegen die Rijnsaterwoude verbinden met o.a. Amsterdam, Utrecht en Den Haag. Luchthaven Schiphol is tevens in circa 15 minuten bereikbaar met de auto en/of het openbaar vervoer.

Op loopafstand van de woning is er een basisschool, een speeltuin en een zwemstandje en jachthaven aan het Braassemermeer. Een uitgebreid winkelbestand vindt u op korte afstand in Leimuiden, Roelofarendsveen en Alphen aan den Rijn.

Google maps



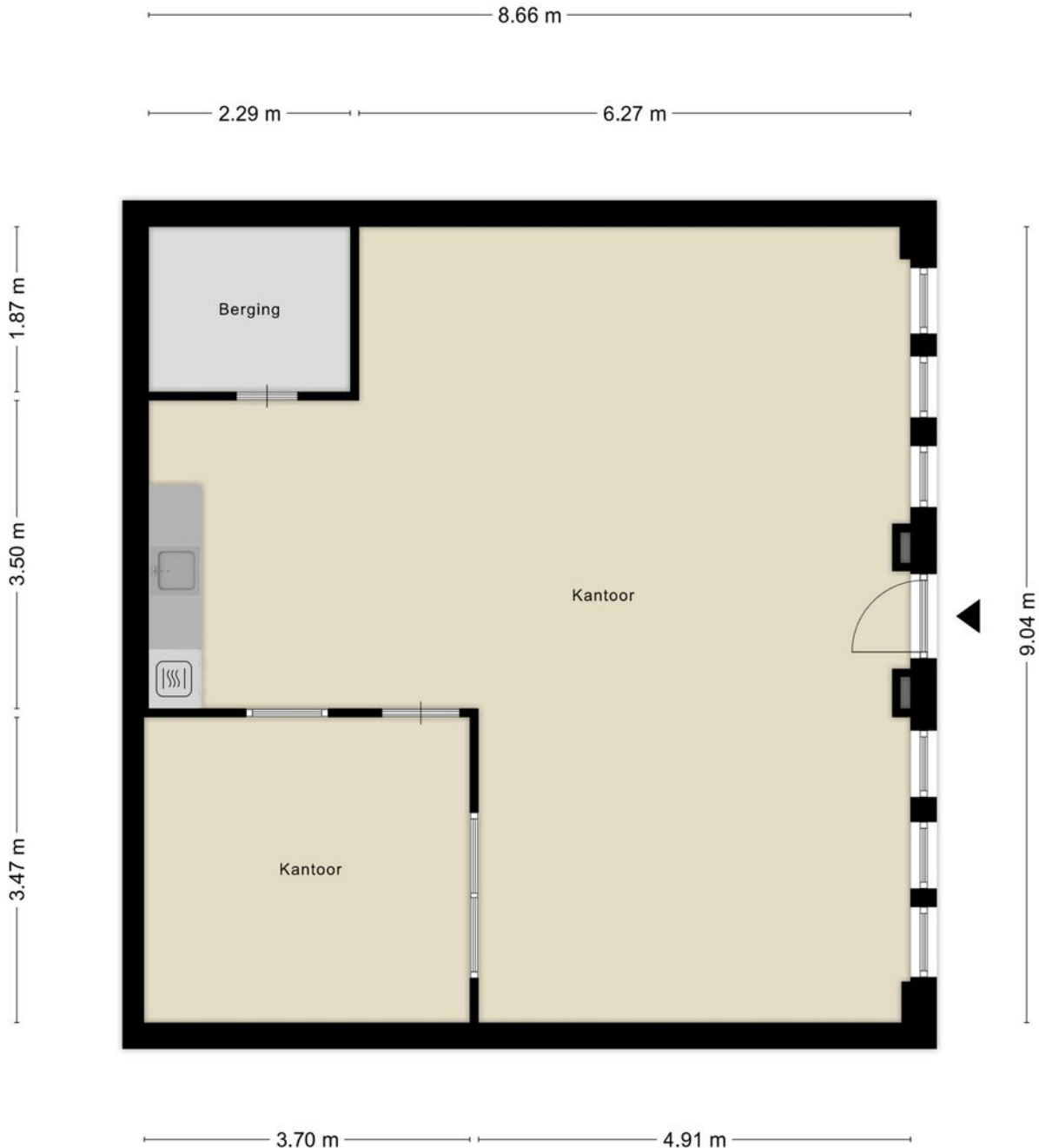


Begane grond

Entree, ruime kantoorruimte met open keuken, slaap-/werkkamer en een berging.

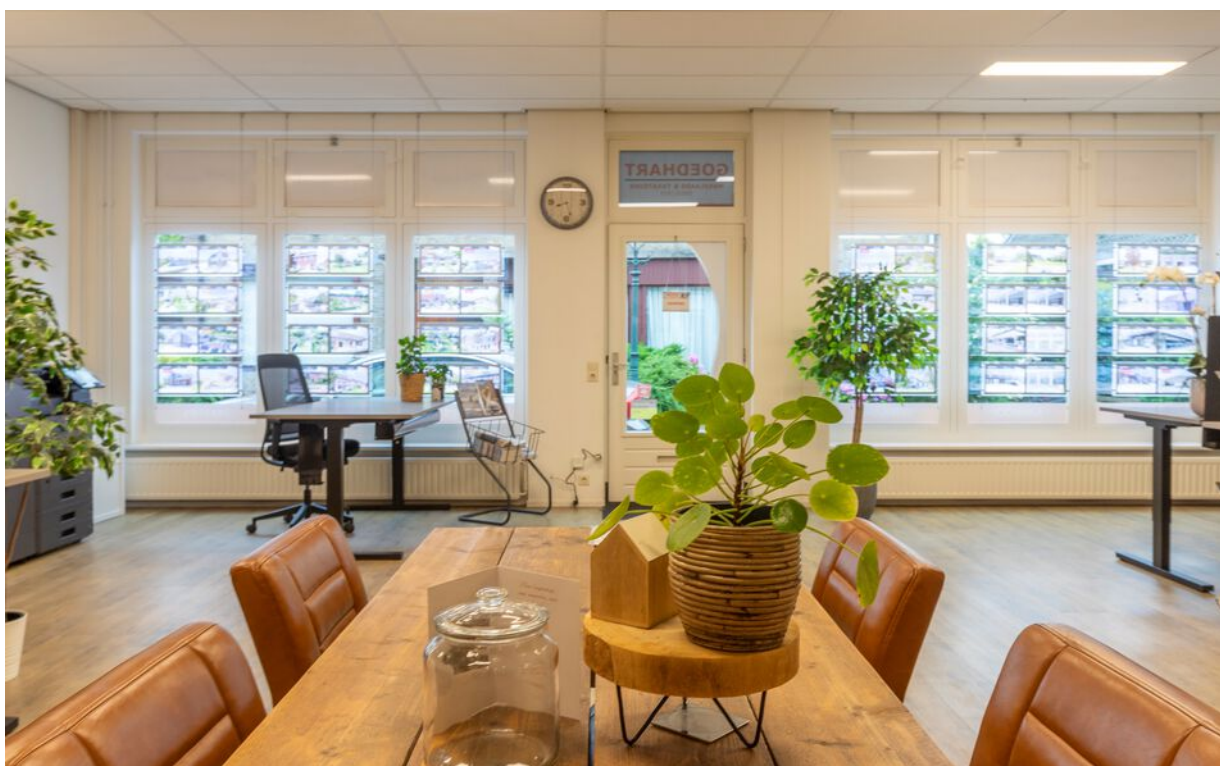
De zolder is nu nog via het achtergelegen magazijn bereikbaar. Hier zal een trap voor gemaakt moeten worden in de nieuwe situatie. Aansluiting voor water, elektriciteit en afvoer zijn aanwezig.

Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



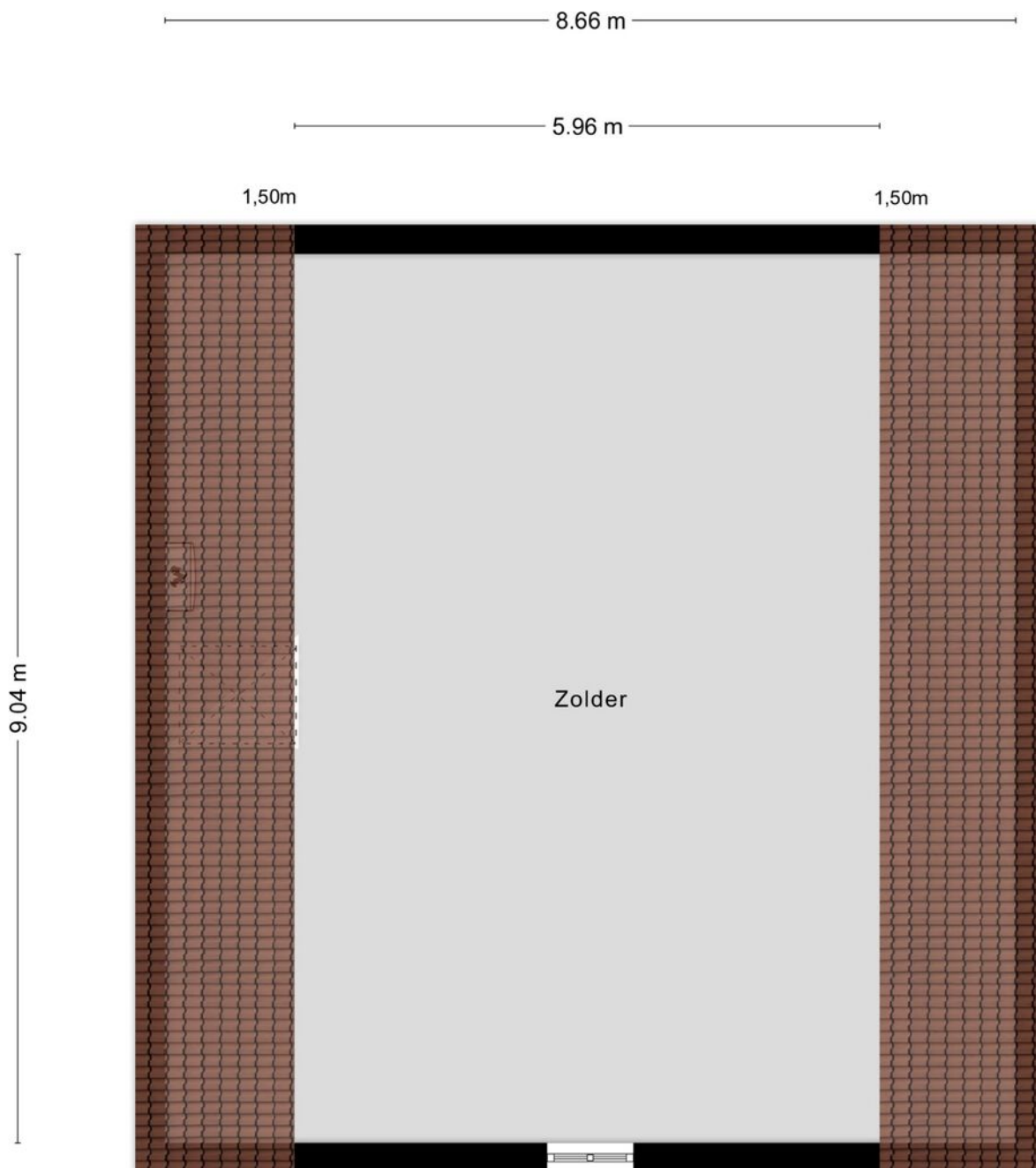


1e etage

De grote open ruimte op de 1e verdieping is nu nog via het achtergelegen magazijn bereikbaar.

Vanuit de begane grond zal er een trap gemaakt moeten worden in de nieuwe situatie. Aansluiting voor water, elektriciteit en afvoer zijn aanwezig.

Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Bijzonderheden

- Bouwjaar 2001
- Perceel: Circa 100m² eigen grond.
- Gebruiksoppervlakte wonen (boven 1.50m) bedraagt 132m².
- Geheel voorzien van hardhouten kozijnen met isolerende beglazing.
- Betonnen vloeren.
- CV-Hr combiketel aanwezig.
- Oplevering in overleg / Beschikbaar vanaf januari 2025.

Koopsom vanaf € 350.000,--

Alle biedingen vanaf € 350.000,-- worden in overweging genomen.

Kenmerken

Overdracht

Koopsom vanaf	€ 350.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, half vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2001
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Spouwmuren Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	95 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	132 m ²
Inhoud	468 m ³

Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	Aan rustige weg In woonwijk
---------	--------------------------------

Energieverbruik

Energielabel	C
--------------	---

CV ketel

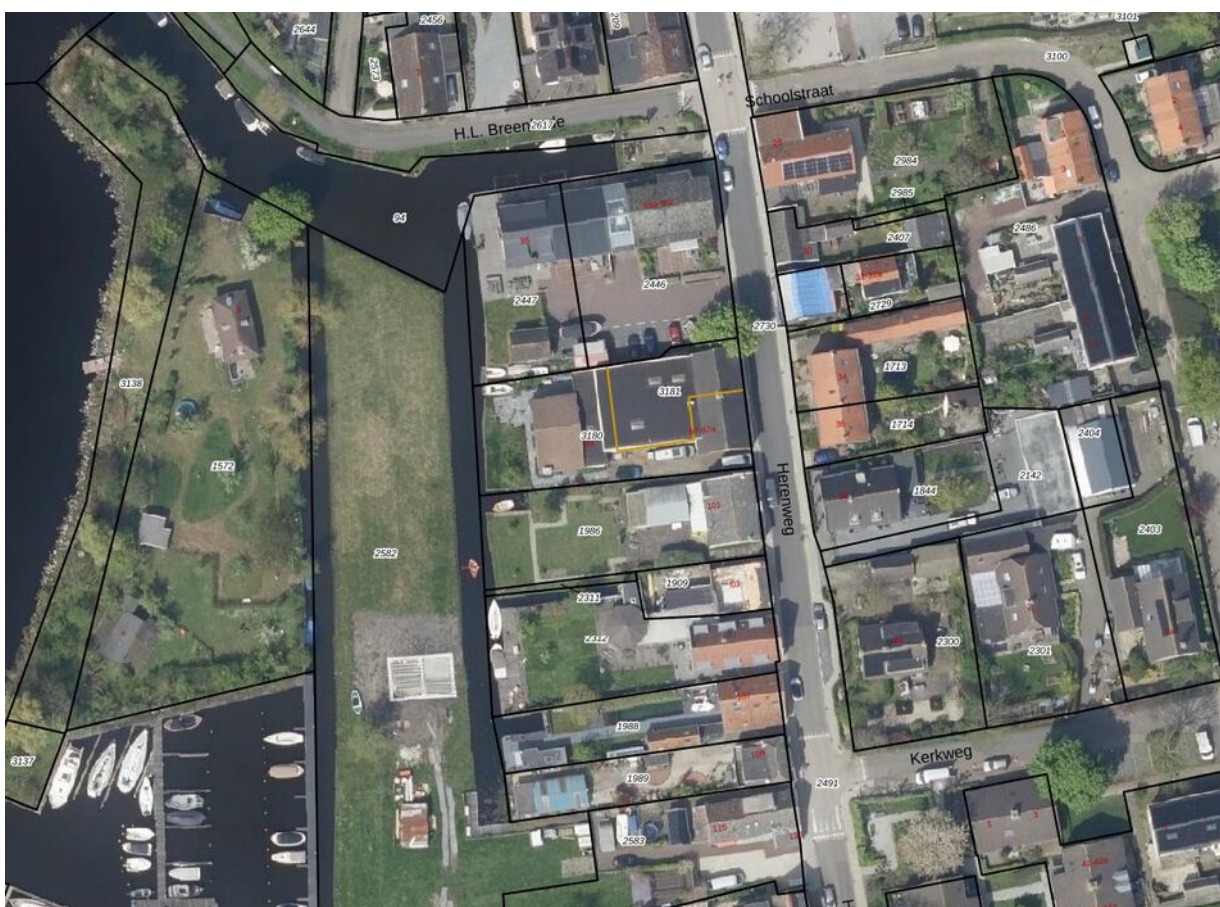
Warmtebron	Gas
Combiketel	Ja

Uitrusting

Kenmerken

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Heeft airco	Ja
Heeft kabel-tv	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Kadastrale gegevens	
Eigendom	Eigen grond

Kadaster



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 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