

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Overbuurt 17
2465 AW Rijnsaterwoude



Overbuurt 17 2465 AW Rijnsaterwoude

Inleiding

Ruime 5-kamer gezinswoning met uitzicht! Deze fijne gezinswoning staat aan het eind van een woonerf en is zeer rustig gelegen. Vanuit de woonkamer en achtertuin is er onbeperkt uitzicht over de groene weilanden. De sloot achter de tuin en de schapen aan de overkant geven het landelijke gevoel een boost. De woning is voorzien van een dakopbouw en een dakterras op de eerste verdieping. In de huidige opzet zijn er vier slaapkamers en een werkkamer. Eén kamer geeft toegang tot het dakterras. Binnen 5 minuten zijn de winkels in Leimuiden bereikbaar. De basisschool is op loopafstand, evenals het zwemstrandje aan de Braassemermeer.



Ligging

Rijnsaterwoude is zeer centraal gelegen in het Groene hart van de Randstad met uitstekende verbindingen naar de Amsterdam, Leiden/Den Haag en Schiphol. Deze groene rustige woonomgeving biedt u een scala aan watersport- en recreatiemogelijkheden met o.a. het Braassemermeer, een jachthaven en diverse fiets- en wandelroutes die u door deze prachtige woonomgeving leiden.



Begane grond

Voortuin voorzien van sierbestrating, de voortuin is onderheid. Aangebouwde stenen berging voorzien van electra en buitenkraan. Entree woning, hal, meterkast, trapopgang en garderobe. De ruime woonkamer aan de achterzijde van de woning kijkt uit over de polder tussen Rijnsaterwoude en Langeraar. Ligging op het oosten dus de ochtendzon in de woning. Via de schuifpui is er toegang tot de diepe achtertuin. Hier kunt u de hele dag van de zon genieten. In de ochtend in de hele tuin of op het dakterras, aan het eind van de dag op het onderheide terras aan het water. Aan de achtergevel is een elektrisch zonnescerm en aan de voorzijde een elektrisch sunscreen.

De halfopen landelijke keuken aan de voorzijde van de woning is heeft een L-vormige keukenopstelling voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder o.a. een gaskookplaat, afzuigkap, oven en koel-/vriescombinatie.

Op de begane grond is er vloerverwarming aanwezig.

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





1e etage

Op de eerste verdieping zijn er drie kamers, twee in gebruik als slaapkamer, de derde als werkkamer en toegang tot het dakterras. Hier is uiteraard ook een kinderkamer van te maken. De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van houten kozijnen, achter kunststof. De badkamer beschikt over een bad, douche, wastafel en vloerverwarming. De slaapkamers aan de achterzijde van de woning hebben rolluiken.

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





2e etage

Vaste trap naar de 2de verdieping. Door de dakopbouw is hier de beschikking over veel ruimte. Er is een werkkamer een ruime ouderslaapkamer aan de achterzijde met vrij uitzicht. Aan de achterzijde hebben de ramen rolluiken. Op de voorzolder is de opstelplaats voor de wasmachine en c.v. (Bosch). Er is een functionele vloering.

Foto's



Foto's



Foto's





Bijzonderheden

- Bouwjaar 1987.
- Woonoppervlak 121 m².
- Perceeloppervlak 175 m².
- Vier slaapkamers en een werkkamer.
- Energielabel C.
- Vrij uitzicht over de weilanden.
- Rustig gelegen aan doodlopend straatje.
- School op loopafstand.
- Oplevering in overleg.

Foto's



Foto's



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 495.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1987
Isolatievormen	Dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	175 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	121,2 m ²
Inhoud	453 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	5,4 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	16,3 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Energieverbruik

Energie label	C
---------------	---

CV ketel

CV ketel	Bosch
Warmtebron	Gas
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Heeft schuur/berging	Ja

Kadastrale gegevens

Kenmerken

Eigendom

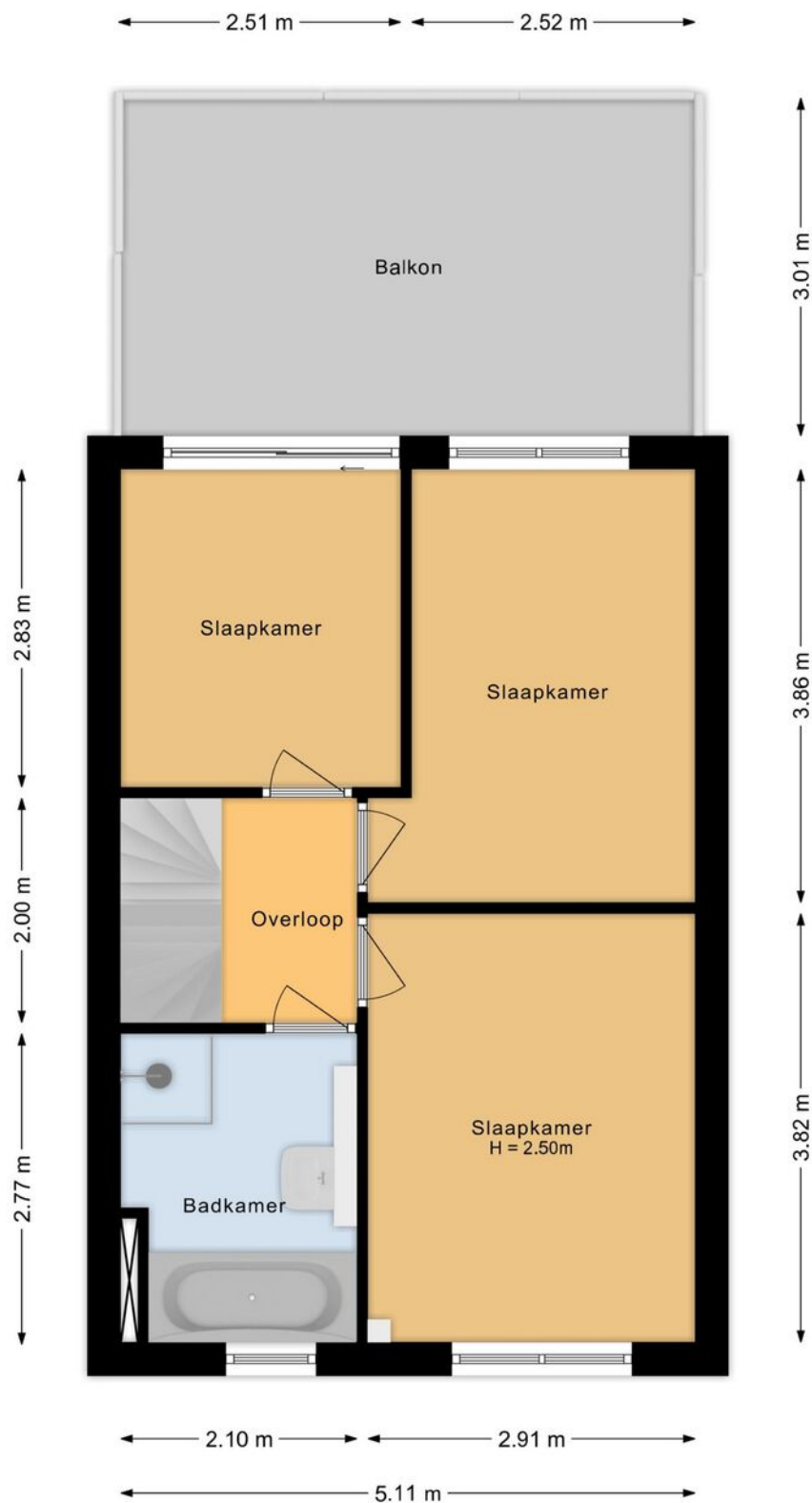
Eigen grond

Plattegronden



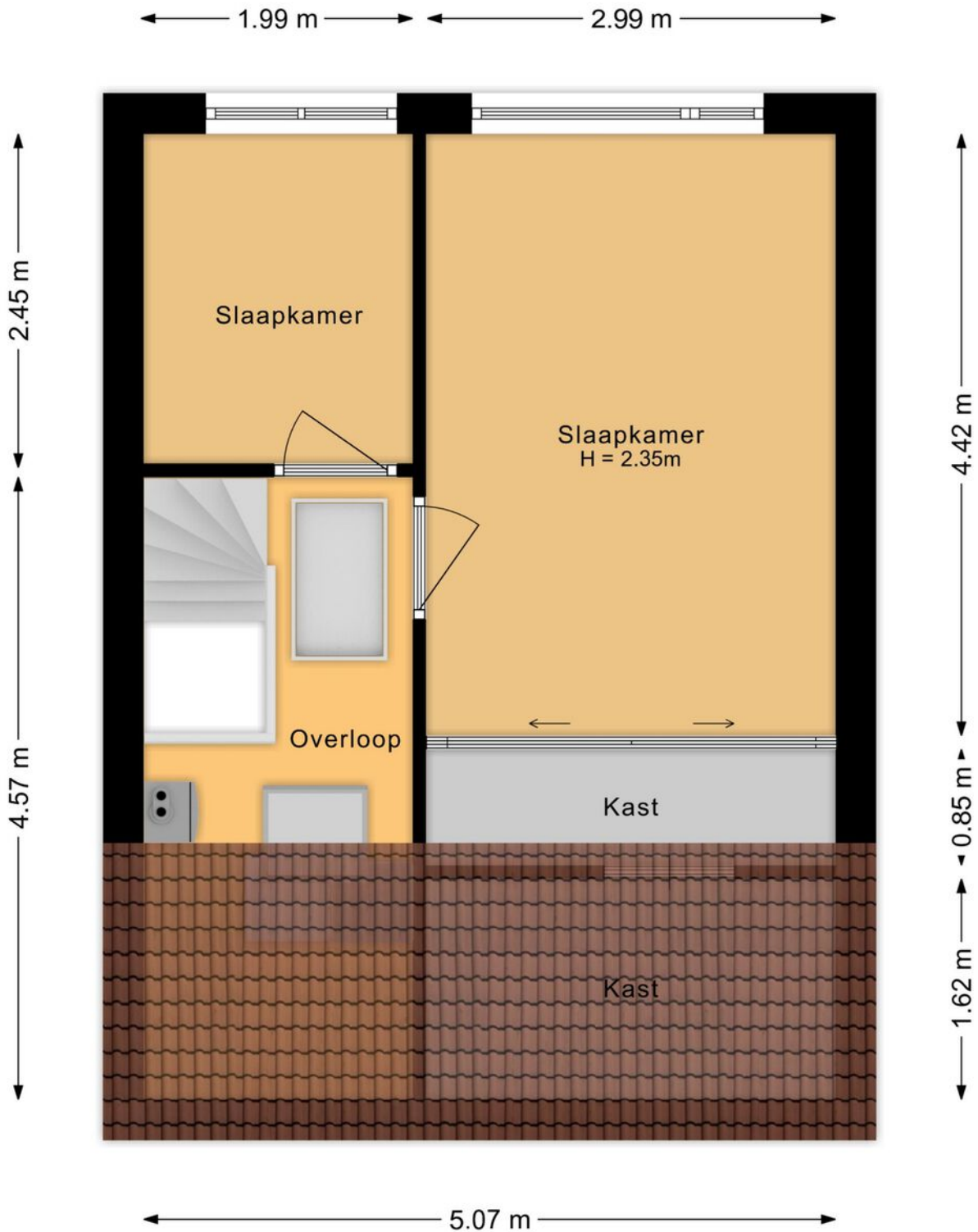
Overbuurt 17 Rijnsaterwoude
Begane grond

Plattegronden



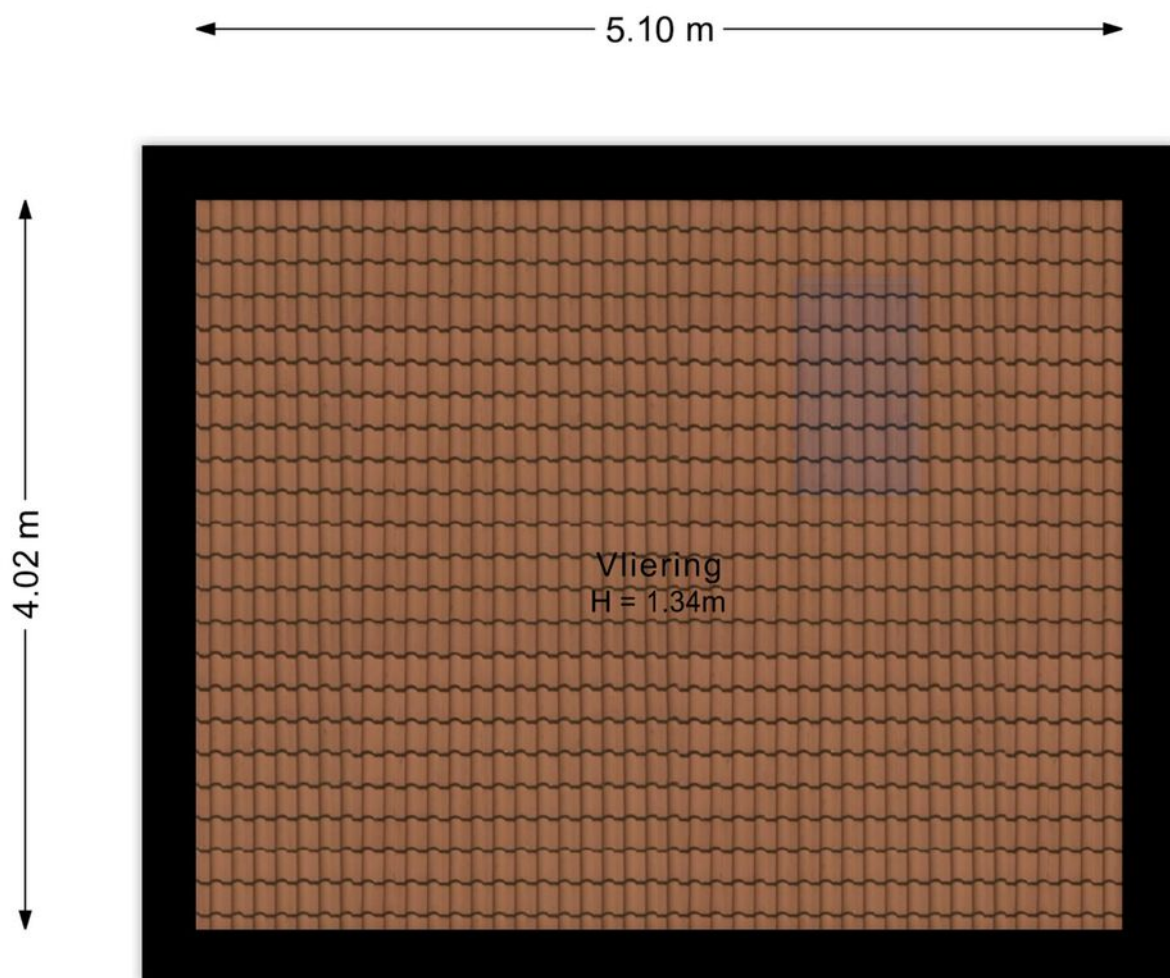
Overbuurt 17 Rijnsaterwoude
1e Verdieping

Plattegronden



Overbuurt 17 Rijnsaterwoude
2e Verdieping

Plattegronden

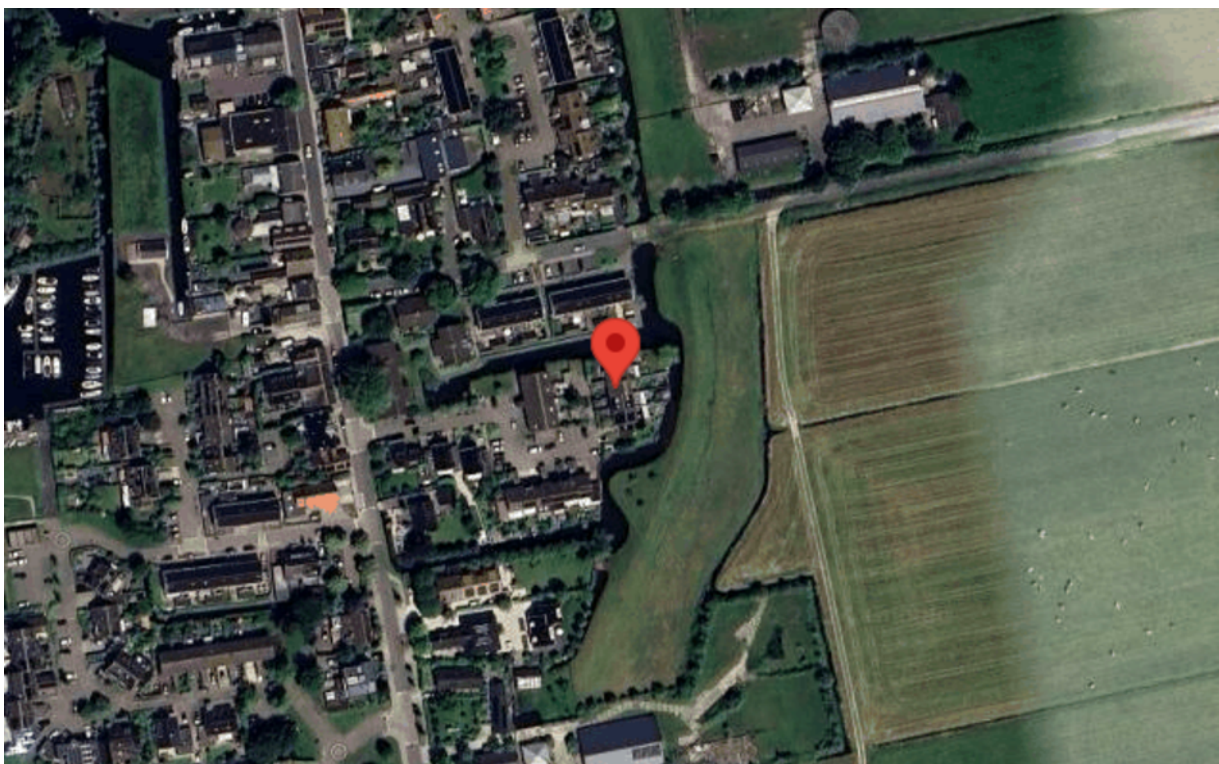


Overbuurt 17 Rijnsaterwoude
Vliering

Plattegronden



Google maps





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