

# GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS  
SINDS 1975



**Comriekade 3**

2481 AD Woubrugge





# Comriekade 3 2481 AD Woubrugge

## Inleiding

---

In de historische kern van Woubrugge, langs de oevers van de Woudwetering bieden wij u deze royale vrijstaande woning met diepe zonnige tuin en een bijgebouw met woonfunctie, een grote garage en een mogelijkheid tot realiseren van twee appartementen. De woning heeft een energielabel C.

De woning is door de eigenaar op diverse punten al gemoderniseerd/aangepast. Denk daarbij aan isolatie en dubbel glas. Aan de achterzijde is een uitbouw met eigen buitendeur ingericht voor zelfstandige bewoning, klein maar met keukentje en badkamer.

De eigenaar is in afrondende fase voor verkrijgen van bestemming voor het realiseren van twee appartementen achter op het perceel.





## Ligging

---

Woubrugge staat bekend om zijn centrale ligging midden tussen de polderlandschappen, water en jachthavens en is erg geliefd bij watersporters en paarden liefhebbers. Verder is er een supermarkt, een warme bakker, een snackbar, een bloemenwinkel, een bibliotheek en een aantal horecagelegenheden. Er is een huisartsenpraktijk, apotheek en een tandheelkundig centrum. De kinderen gaan in eigen dorp naar de basisschool. Op sportief vlak valt er in het dorp genoeg te beleven. Naast de voetbal- en tennisvereniging kan je in de sporthal terecht voor bijv. basketbal, spinning, ballet en judo. Er is voor ieder wat wils. Vanuit het woonhuis loop je zo de polder in met kilometerslange fiets- en wandelroutes in een mooie groene omgeving.



## Begane grond

---

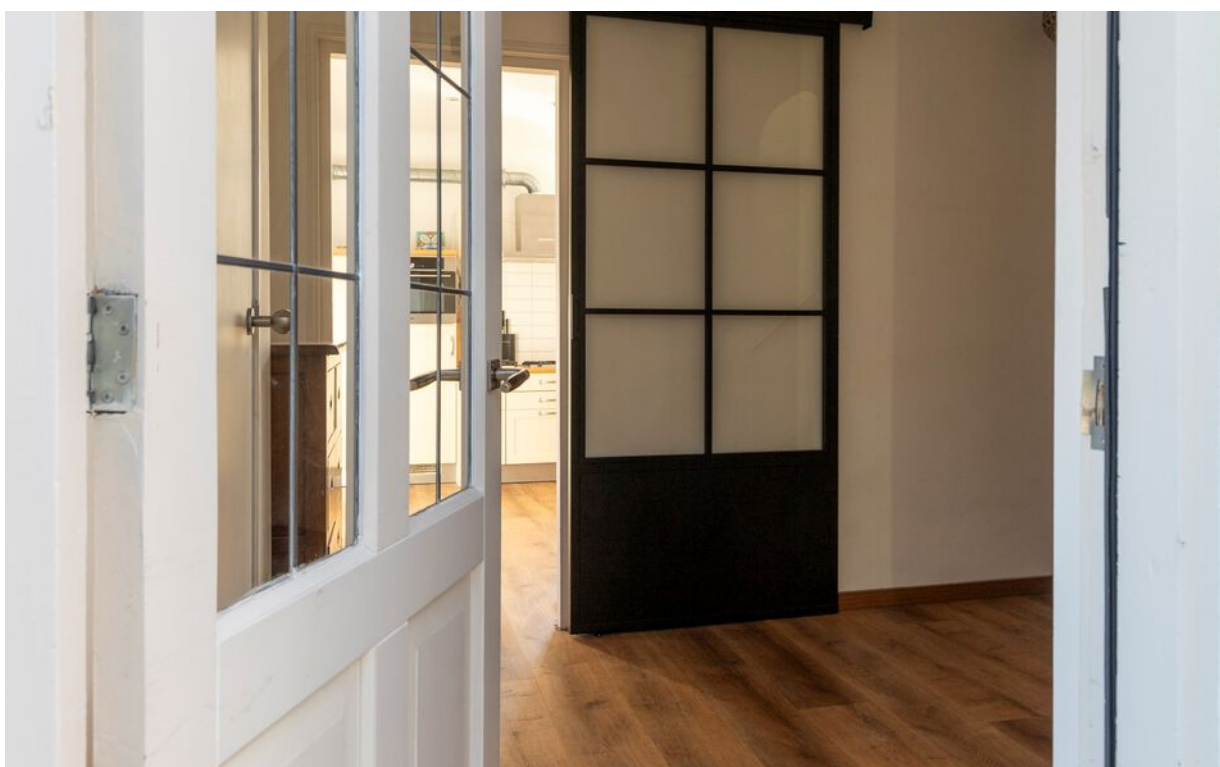
Via de voordeur met glas in lood komt in wat voorheen een doorloop langs de woning was. Het is nu een kleine hal die toegang geeft naar de ruime hal en aan de achterzijde naar de tuin. De hal is voorzien van een houten vloer. Er naast de meterkast, toiletruimte en trapopgang is hier ook de toegang tot het achterhuis met bijkeuken en twee multifunctionele kamers, via de achterste is er toegang tot de diepe tuin. Vanuit de hal is er via een schuifdeur ook toegang tot het woongedeelte. De zithoek aan de voorzijde heeft uitzicht op de Woudwetering en de brug. De ruime keuken aan de achterzijde is compleet uitgerust met onder meer een vaatwasser, 5-pits gas kooktoestel, combi oven/magnetron, koelkast en dubbele wasbak.

In de aanbouw aan de achterzijde van de woning is een klein maar compleet appartementje gemaakt. Voorzien van badkamer met douche en toilet, kast met wasmachineaansluiting, keuken, zithoek en slaapplek op de bovenslaper. Verder naar achter in de tuin is een garage die vanaf het pad links langs de woning te betreden (overhead deur) en via de tuin. De eigenaar is bezig met verkrijging van de vergunning voor het realiseren van een bijgebouw met twee appartementen.



# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

---



# Foto's

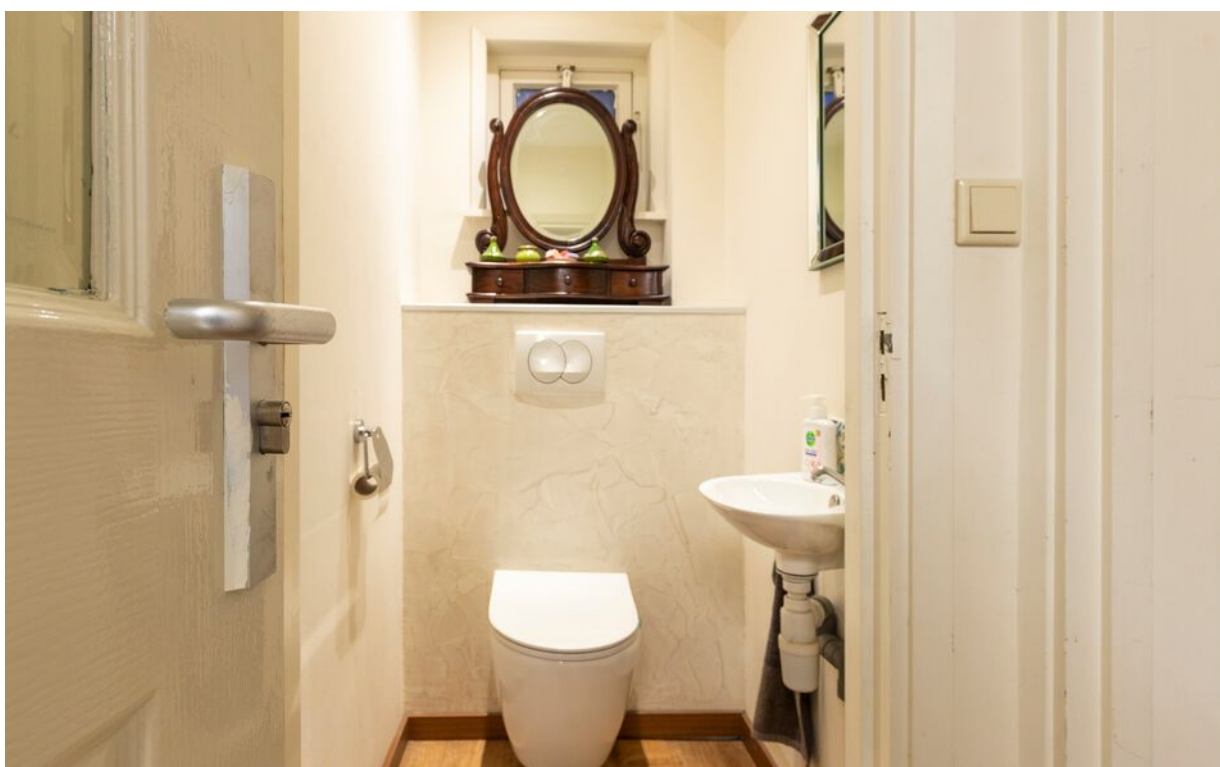
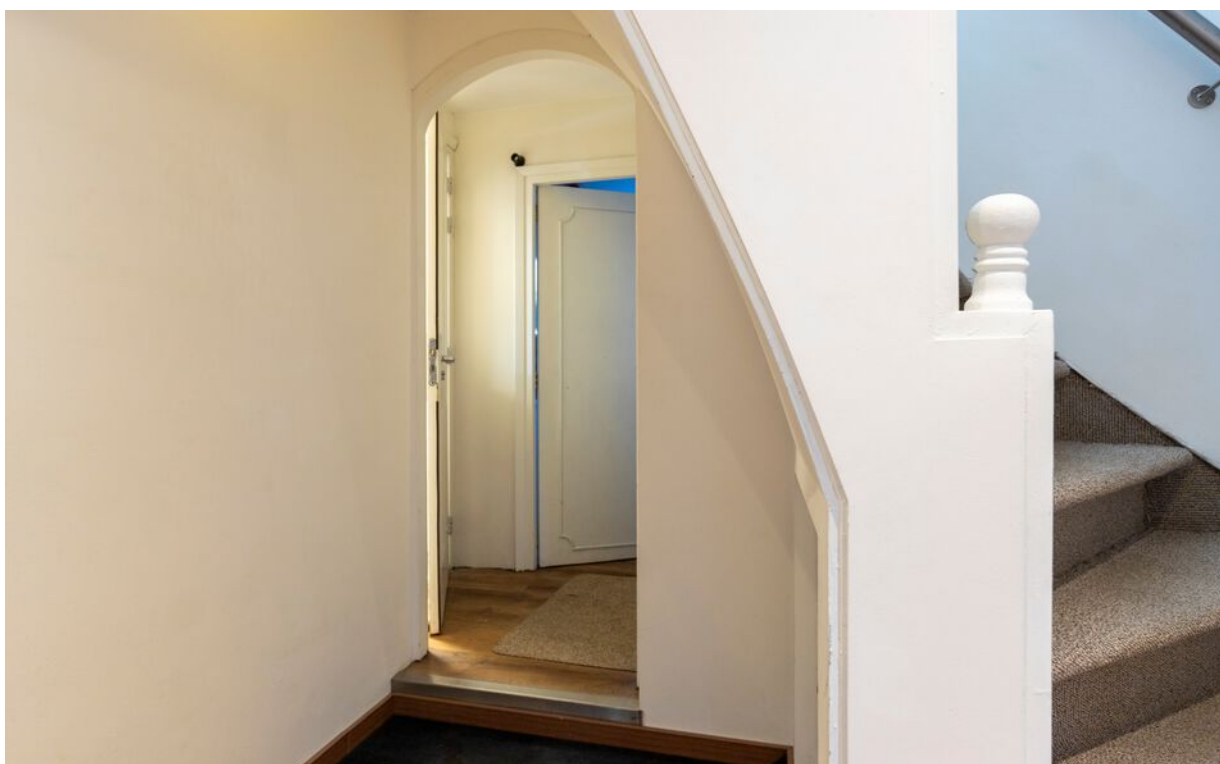
---





# Foto's

---



# Foto's

---





# Foto's

---





## 1e etage

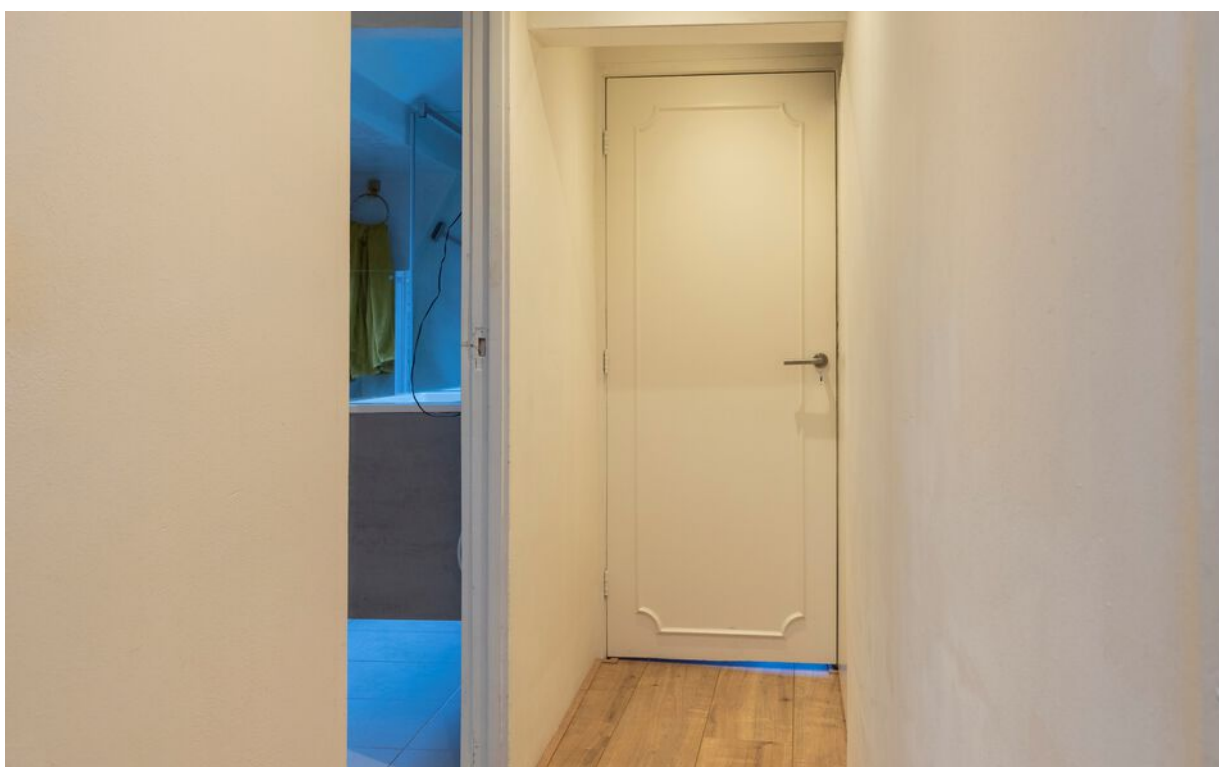
---

In de woning zelf is op de eerste verdieping een ruime slaapkamer gemaakt aan de voorzijde. Uiteraard ook hier uitzicht op het water en de brug, Een tweede slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde. De tussengelegen badkamer is uitgerust met wandcloset, dubbele wastafel en inloopdouche.



# Foto's

---



# Foto's

---





# Foto's

---





## Tuin

---

De achtertuin is bijna 25 meter diep en eindigt bij de garage met vliering. Vanaf het pad links van de woning is de achtertuin te betreden en de garage met de auto toegankelijk. En uiteraard vanuit de woning.

De eigenaar heeft een aanvraag lopen voor de bouw van twee appartementen achter in de tuin. De appartementen kunnen volgens plan een woonoppervlak hebben van ongeveer 60 en 56 meter. De stijl van de woning is doorgetrokken in het ontwerp. De garage komt met een realisatie van dit plan te vervallen.



# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

---





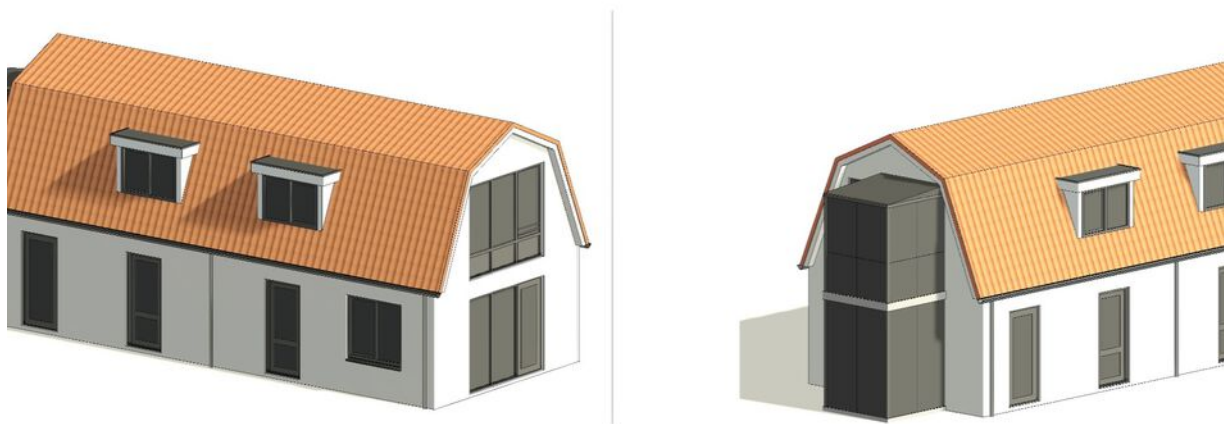


## Bijzonderheden

---

- Bouwjaar 1875.
- Woonoppervlak 128 m<sup>2</sup>.
- Perceeloppervlak 335 m<sup>2</sup>.
- kleine zelfstandige wooneenheid.
- Lopende vergunningsaanvraag voor twee appartementen in de achtergelegen tuin.
- Energielabel C.
- Uitzicht op water.
- Gelegen aan doodlopend straatje.
- Winkels, sport en school op loopafstand.
- Oplevering in overleg.

# Foto's





# Kenmerken

---

## Overdracht

Vraagprijs	€ 745.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1857
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Vloerisolatie

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	335 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	128,2 m <sup>2</sup>
Inhoud	485 m <sup>3</sup>
Oppervlakte externe berguimte	24,8 m <sup>2</sup>

## Indeling

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

## Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	West
Heeft een achterom	Ja
Staat	Normaal

## Energieverbruik

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

## CV ketel

Warmtebron	Gas
Eigendom	Eigendom

# Kenmerken

---

## Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	1
Aantal overdekte parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Parkeergelegenheid	Vrijstaande stenen garage
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja

## Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------

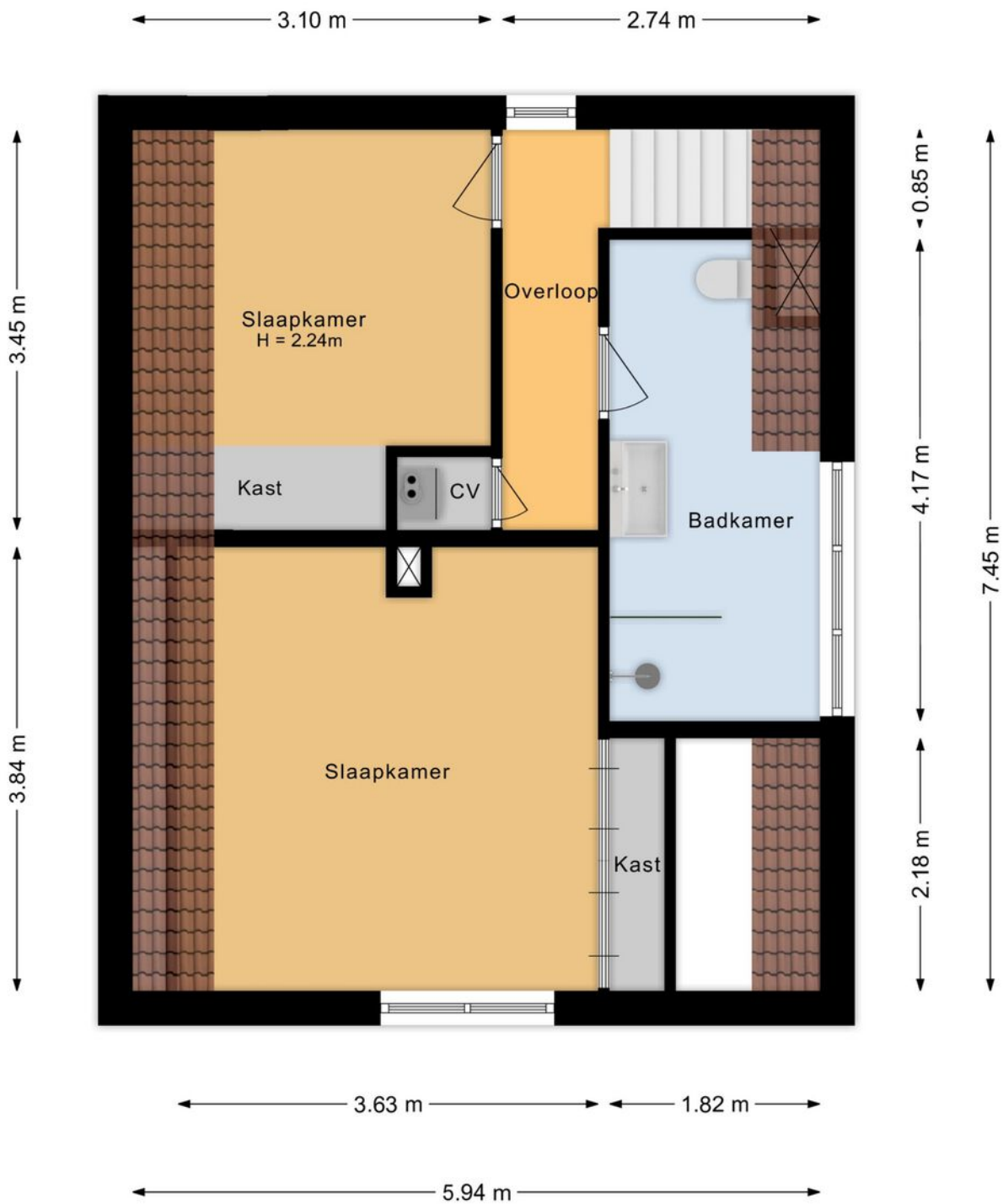


# Plattegronden



Comriekade 3 Woubrugge  
Begane grond

# Plattegronden

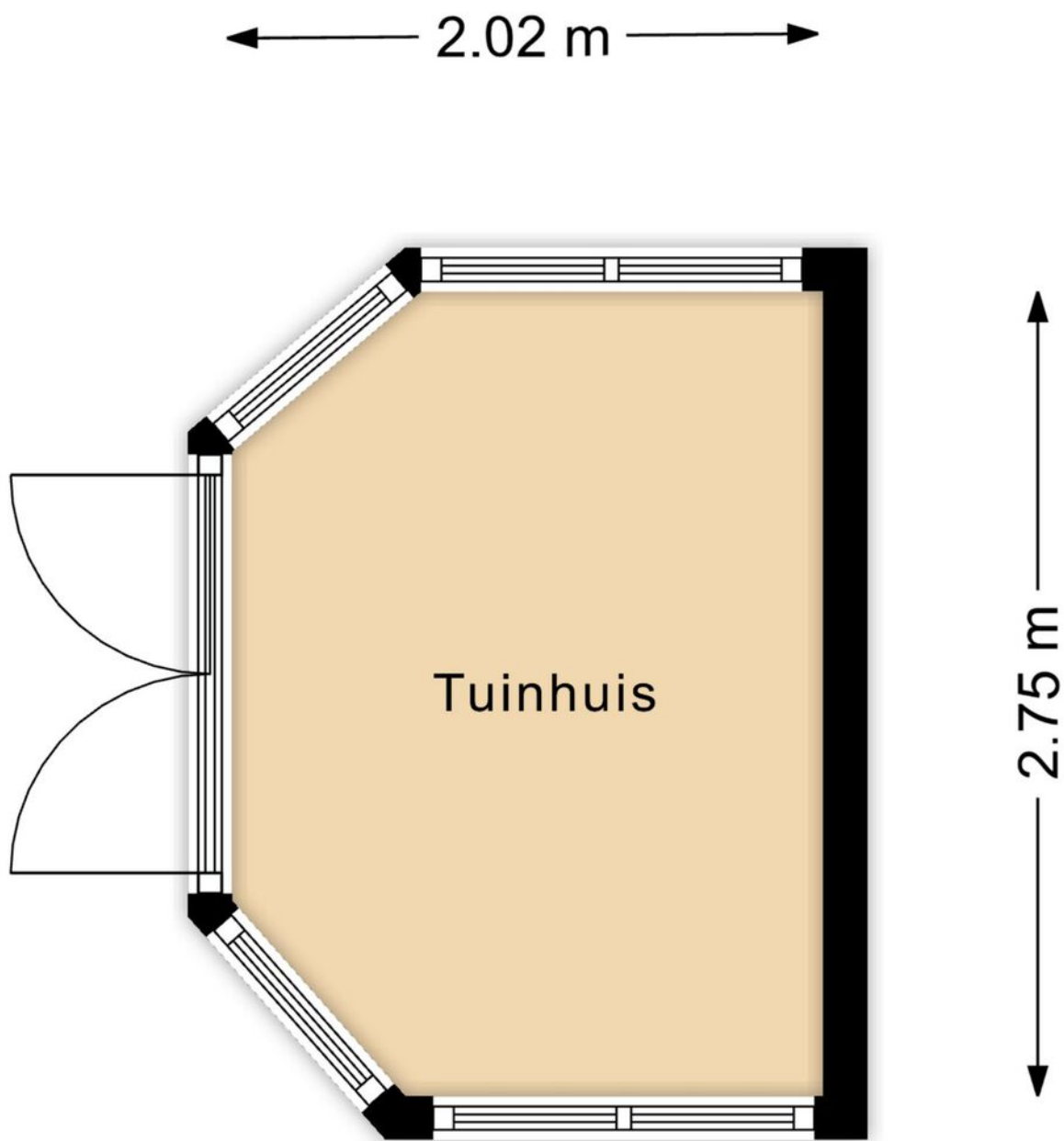


Comriekade 3 Woubrugge  
1e Verdieping



# Plattegronden

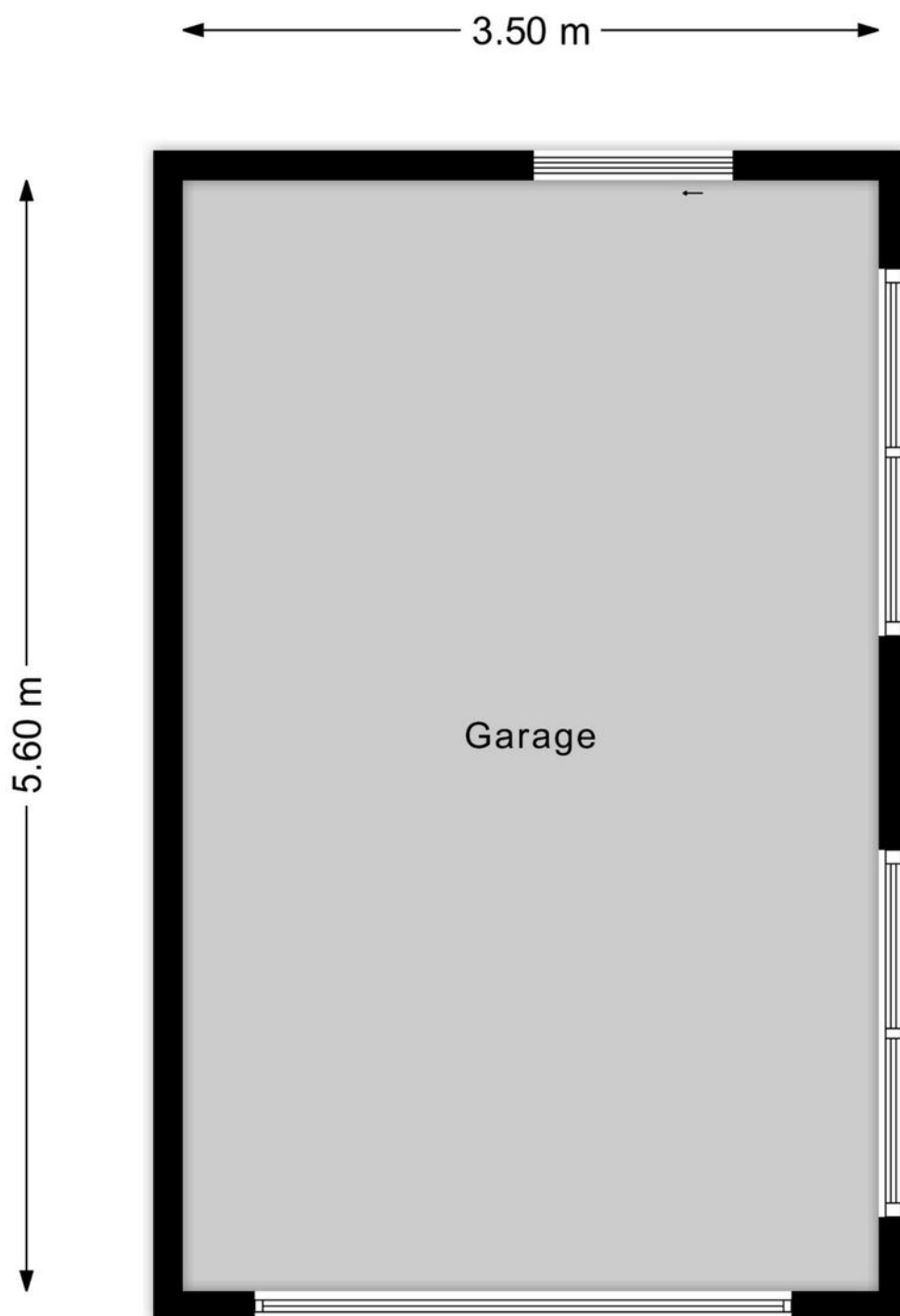
---



## Comriekade 3 Woubrugge Tuinhuis

# Plattegronden

---

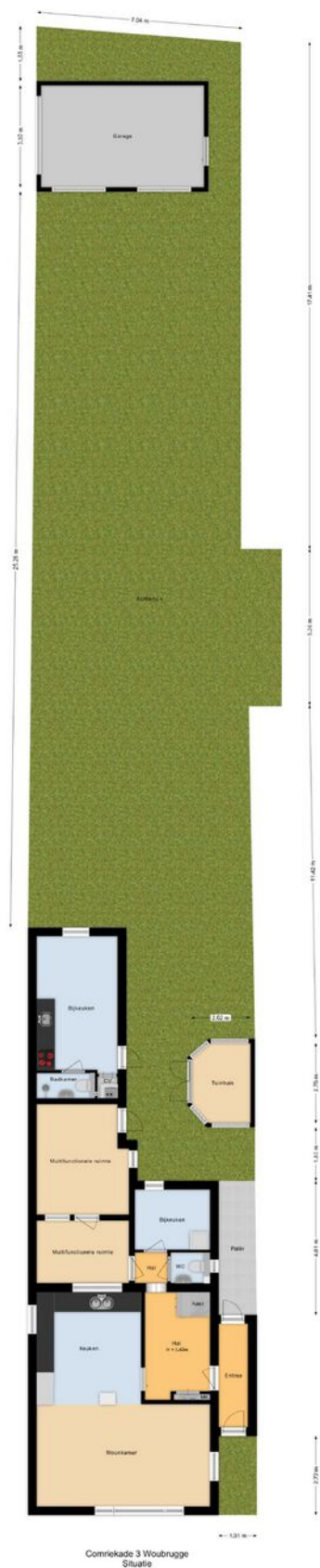


Comriekade 3 Woubrugge  
Garage



# Plattegronden

---



Comriekade 3 Woubrugge  
Situatie

# 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](mailto:info@goedhartvastgoed.nl)



## Kantoor Oude Wetering

Meerkreuk 46  
2377 VM Oude Wetering  
Tel: (071) 331 34 84  
E-mail: [wonen@goedhartvastgoed.nl](mailto:wonen@goedhartvastgoed.nl)



## Kantoor Leiden

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



## Kantoor Hoofddorp

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