

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Willem Van Der Veldenweg 13

2451 BA Leimuiden



Willem Van Der Veldenweg 2451 BA Leimuiden

Inleiding

Achter deze karaktervolle gevel uit 1890 schuilt een woning die wel wat liefde nodig heeft maar ook met een mooi indeelbaar woonoppervlak. De buitenruimte is niet heel groot maar een zonnig zitje is zeker te creëren. De tuin is te bergroten aan de achterzijde. Het uitzicht aan de voorzijde mag er zijn.

De woning heeft nu nog een winkeltje aan de voorzijde en een bestemming 'bedrijfsmatig' met functieaanduiding bedrijfswoning. Er is een principeverzoek ingediend voor het omzetten naar volledige bestemming 'wonen'. De gemeente heeft aangegeven geen belemmering daarvoor te zien.



Ligging

Leimuiden is een gezellig dorp om te wonen met een actief verenigingsleven, dicht bij het Braassemermeer en Westeinderplassen gelegen voor waterrecreatie, apotheekhoudende huisartspraktijken, tandartspraktijk, fysiopraktijk, basisscholen, maar ook goede restaurants, gemakswinkel, drogist, ambachtelijke slagerij & bakkerij, snackbar en supermarkt. Tevens worden er op dit moment voorbereidingen getroffen voor het vernieuwen van het dorpshart waardoor de ingang van het dorp nog fraaier zal worden. Daarbij is Leimuiden zeer centraal in de Randstad gelegen en de uitvalswegen in de richting Amsterdam/Zuidas/Schiphol, Leiden/Den Haag en Alphen aan den Rijn zijn zeer goed bereikbaar. Kortom een heerlijke woonplek voor wie wil genieten van het buiten wonen, met de levendigheid van de grote stad binnen handbereik.



Begane grond

Het pand is op twee manieren toegankelijk. Aan de voorzijde naar de winkel en aan de achterzijde naar de woning. De entree aan de achterzijde geeft toegang tot de bijkeuken. In de bijkeuken is er toegang tot de toiletruimte en een bergruimte (voorheen badkamer). Daarnaast is er een deur naar de kleine patio. In de bijkeuken is de opstelplaats voor de wasmachine en de c.v. (Valliant 2021). Vanuit de bijkeuken is er toegang tot de keuken. Hier is genoeg ruimte voor een eettafel, de keuken zelf is eenvoudig. De achtergelegen woonkamer heeft nog oude deuren waar vroeger een bedstee achter zat.

Vanuit de keuken is er verder een kleine kelder beschikbaar en toegang naar het tussenportaal met trap naar de verdieping en toegang tot de winkel. De winkelruimte geeft mooi uitzicht over de landerijen aan de voorzijde.

Foto's



Foto's



Foto's



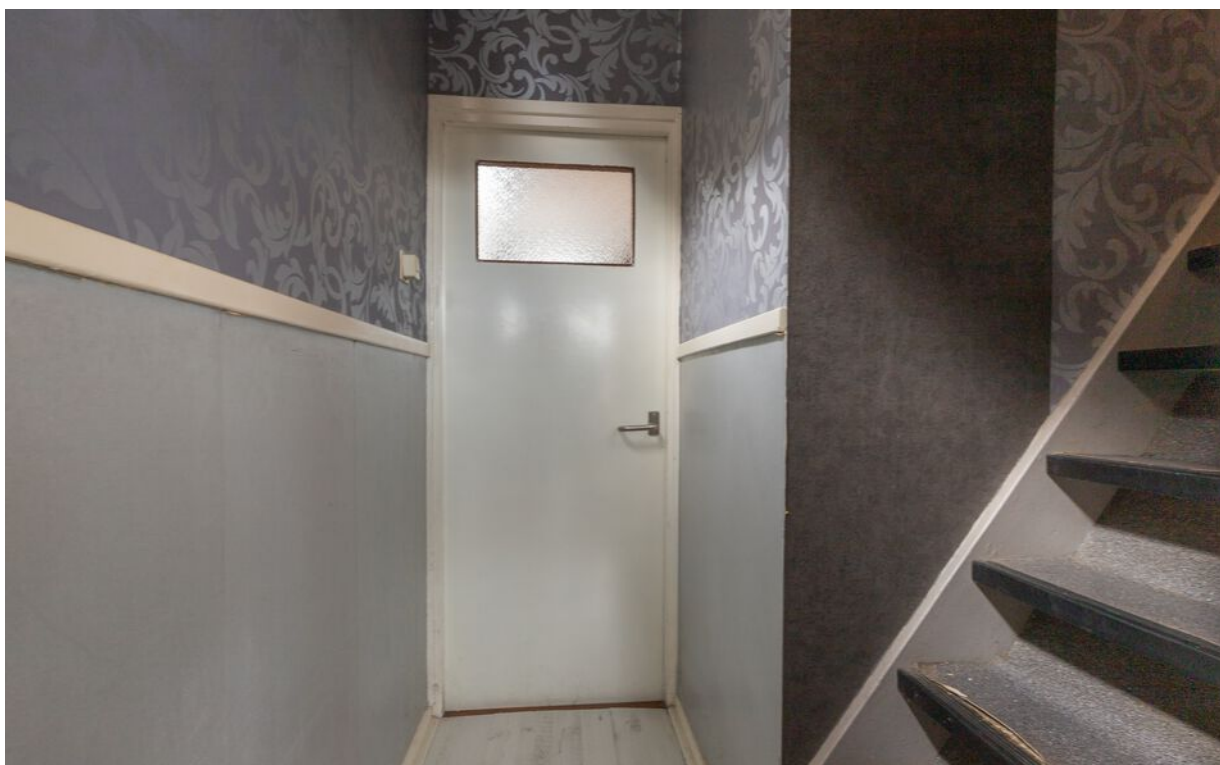
Foto's



Foto's



Foto's





1e etage

De ruime hal op de eerste verdieping geeft toegang tot drie slaapkamers en een badkamer. De twee slaapkamers aan de voorzijde hebben vaste kasten en kijken mooi uit over de landerijen. De slaapkamer aan de achterzijde is de grootste en heeft bergruimte achter de luiken. De naastgelegen badkamer beschikt over een douchecabine, een wastafel en raam aan de achterzijde.

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





Bijzonderheden

- Bestemming bedrijfsmatig, principeverzoek omzetting naar woning in aanvraag.
- Woning uit 1890, niet onderheid.
- Veel woonoppervlak: 163 m².
- Centraal gelegen.
- Fraaie gevel.
- Woning dient opgeknapt te worden.
- Rustig en landelijk gelegen op een centrale locatie in de Randstad.
- Oplevering in overleg.

Foto's



Foto's



Foto's



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs € 400.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1890

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 180 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 163,3 m²

Inhoud 511 m³

Indeling

Aantal bouwlagen 2

Aantal kamers 4 (waarvan 3 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

Locatie

Ligging Aan rustige weg
Nabij openbaar vervoer
Nabij school
Nabij snelweg
Vrij uitzicht

Tuin

Type Achtertuin

Hoofdtuin Ja

Tuin 2 - Type Achtertuin

Energieverbruik

Energielabel G

CV ketel

Warmtebron Gas

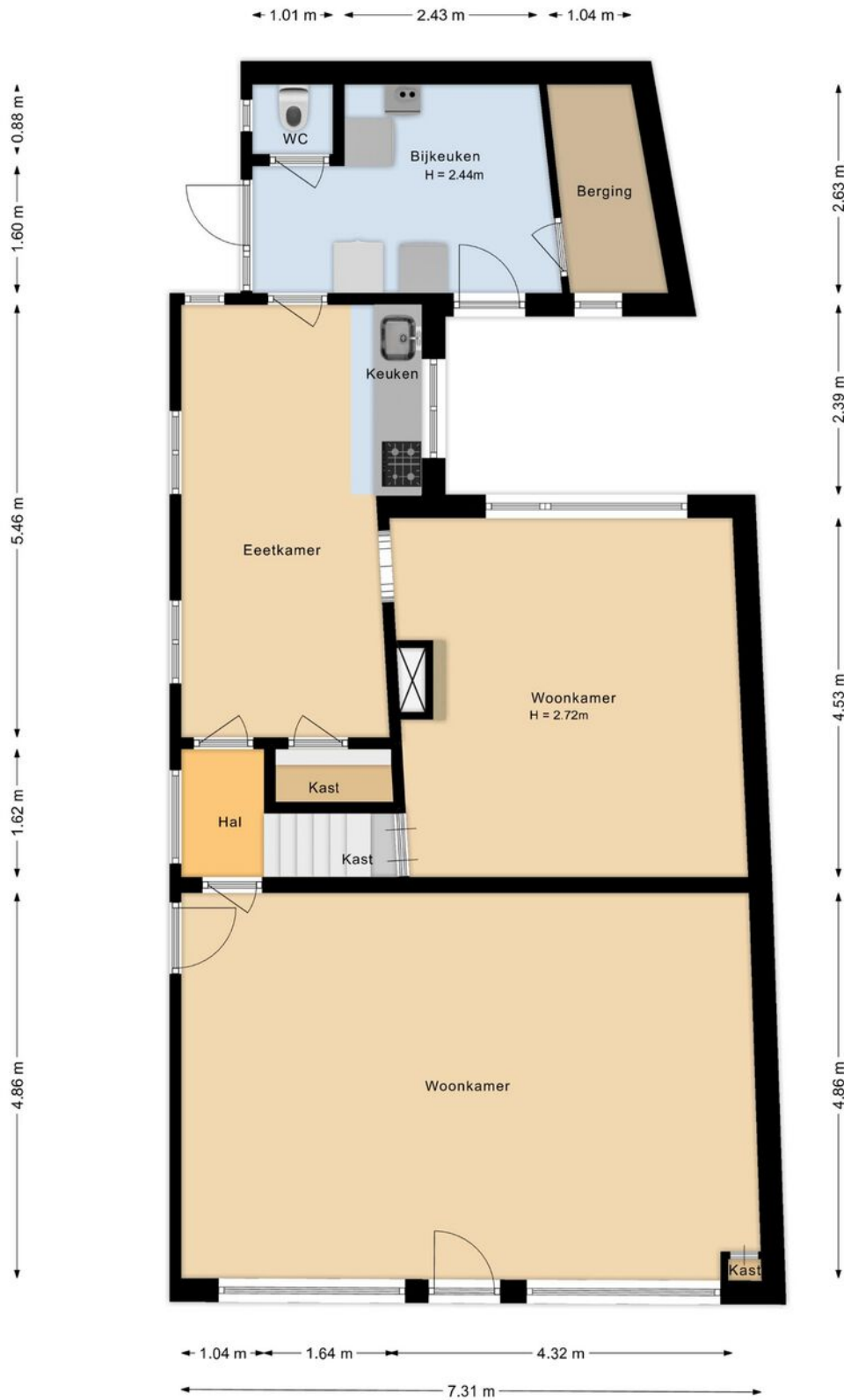
Eigendom Eigendom

Kenmerken

Uitrusting

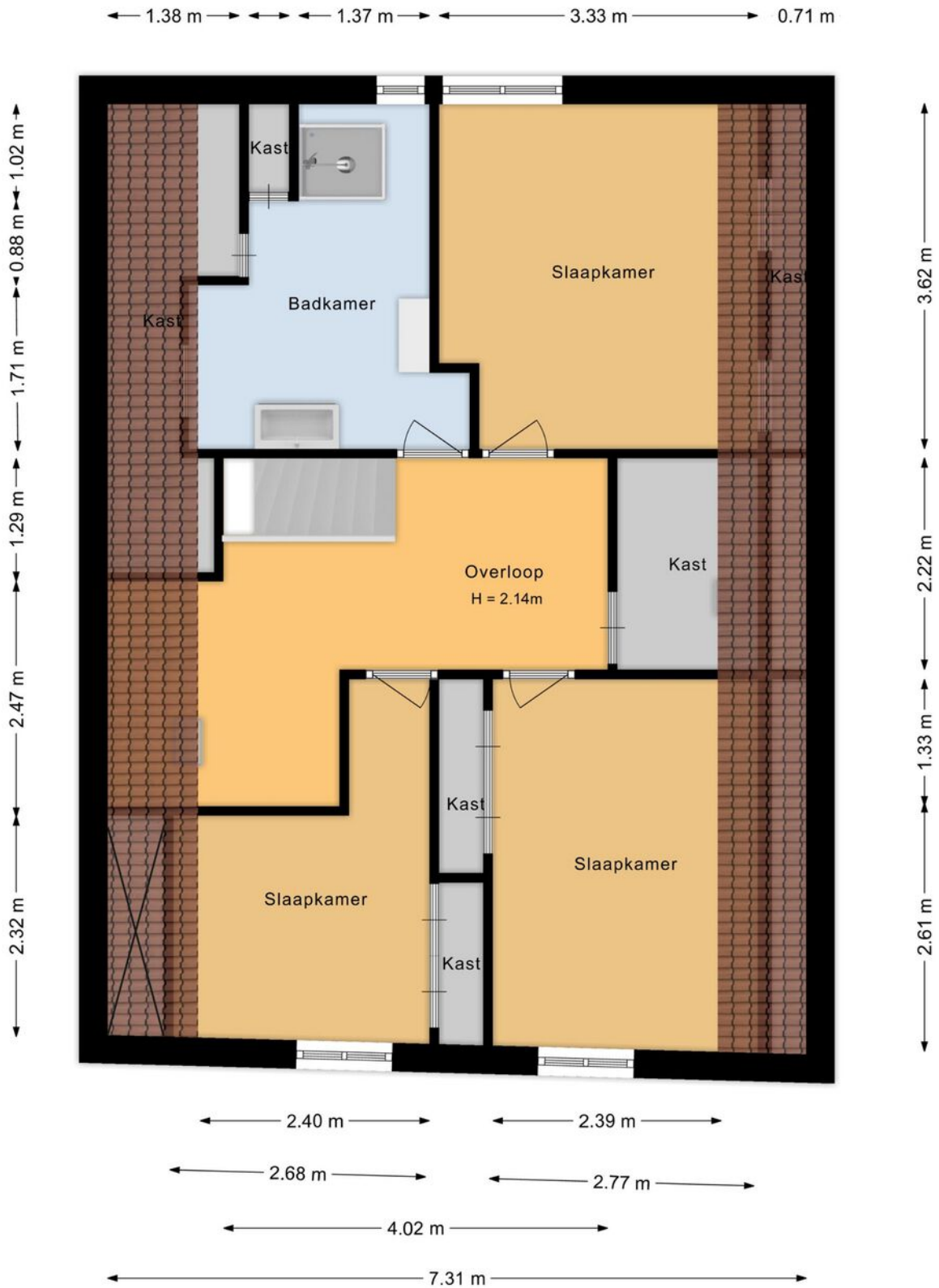
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja

Plattegronden



Willem van der Veldenweg Leimuiden
Begane grond

Plattegronden



Willem van der Veldenweg Leimuiden
1e Verdieping

Plattegronden



Willem van der Veldenweg Leimuiden
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



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