

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Gerbrand Swartlaan 44

2481 AK Woubrugge



Gerbrand Swartlaan 44 2481 AK Woubrugge

Inleiding

Nette en goed onderhouden eengezinswoning met zonnige tuin op het zuiden.

Deze nette 5-kamer gezinswoning is rustig gelegen in een kindvriendelijke woonomgeving met alle voorzieningen in de directe nabijheid. De woning beschikt over een lichte woonruimte, 4 slaapkamers en een tuin op het zuiden.



Ligging

Woubrugge is zeer centraal gelegen in het Groene Hart van de Randstad, met prachtig polderlandschap, water en jachthavens met directe verbindingen naar het grote water- en natuurgebied rondom het Braassemermeer. De woning is rustig gelegen in een groene omgeving en heeft tevens een uitstekende bereikbaarheid van de uitvalswegen naar de steden Alphen aan den Rijn, Amsterdam/Schiphol en Leiden/Den Haag.

Met het Braassemermeer, de Westeinder-plassen en de Wijde Aa in de directe nabijheid, staat Woubrugge garant voor volop watersportplezier, mooie wandelingen en een royaal scala aan verschillende fietsroutes door deze heerlijke woonomgeving!



Begane grond

Entree woning van de woning hal, meterkast (4 groepen), toiletruimte met staand toilet, kelderkast, trapopgang en toegang tot de keuken en de woonkamer.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de keuken. Deze is eenvoudig uitgevoerd en voorzien van koelkast, oven, 4 pits gasstel, vaatwasser, aansluiting wasmachine en deur naar de op het zuiden gelegen achtertuin. De ruime woonkamer heeft veel lichtinval door de grote raampartijen.

De achtertuin ligt op het zuiden en beschikt over een achterom en een vrijstaande stenen berging voorzien van elektriciteit. Aan de achtergevel van de woning zijn handbediende zonneschermen en een buitenkraan.

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





1e etage

Overloop met twee vaste kasten. Aan de achterzijde van de woning is er een slaapkamer voorzien van vaste kasten. De naastgelegen badkamer beschikt over een inloopdouche en wastafel. Daarnaast is er een deur naar het balkon. De badkamer is eenvoudig te vergroten door de naastgelegen vaste kast bij de ruimte te betrekken. Aan de voorzijde van de woning zijn twee slaapkamers. De ouderslaapkamer heeft vaste kasten, daarnaast is een kleine slaap-/werkkamer.

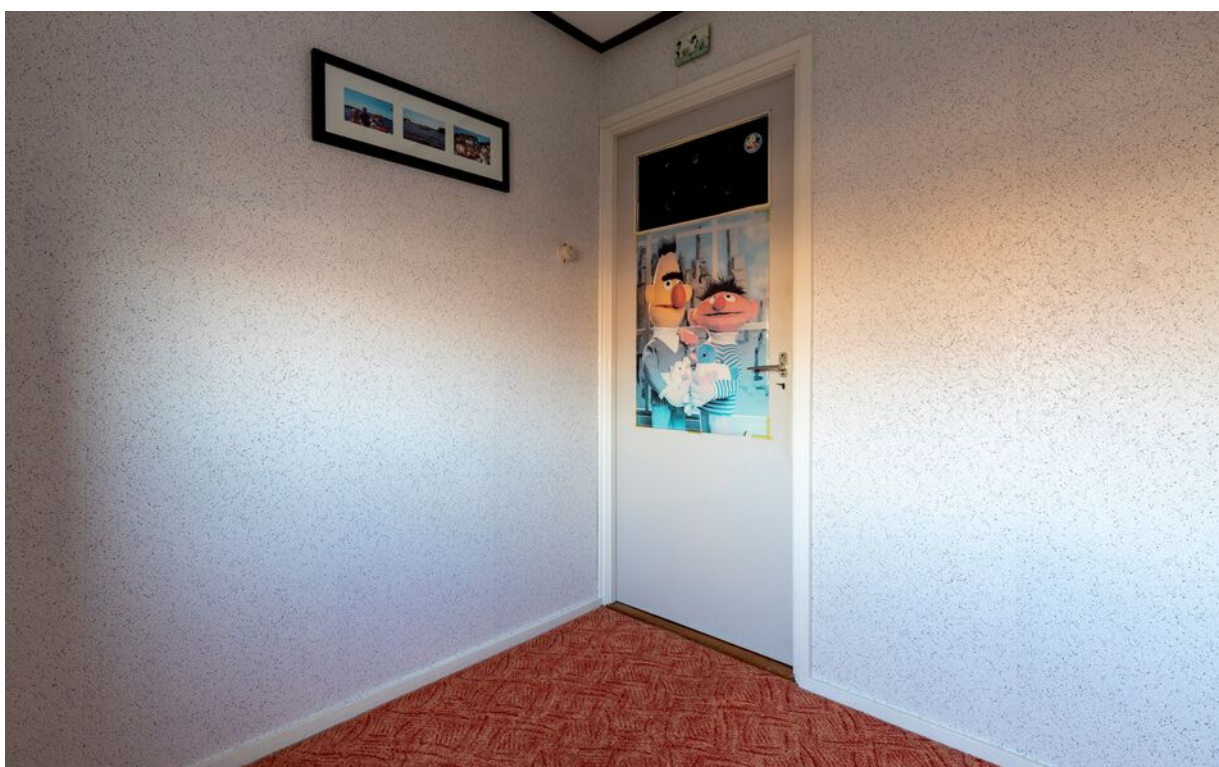
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





2e etage

Via vaste trap te bereiken overloop met bergruimte en de opstelplaats van de CV (Remeha W21 Eco 1999). Op deze verdieping bevindt zich nog een ruime slaapkamer met dakkapel aan de achterzijde en bergruimte.

Foto's



Foto's





Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1960
- Woonoppervlakte: 104 m².
- Perceel: 139 m² eigen grond.
- Zonnige achtertuin op het zuiden!
- 4 slaapkamers.
- Stenen vrijstaande berging in achtertuin.
- Netjes onderhouden woning op een kindvriendelijke locatie.
- Nabij voorzieningen.
- Oplevering in overleg.

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 350.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1960
Isolatievormen	Dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	139 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	104,08 m ²
Inhoud	353 m ³
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	3,43 m ²

Indeling

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

Locatie

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

Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuiden
Heeft een achterom	Ja
Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Voortuint
Tuin 2 - Oriëntering	Noorden
Tuin 2 - Staat	Normaal

Kenmerken

CV ketel

CV ketel	Remeha W21 Eco
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	1999
Eigendom	Eigendom

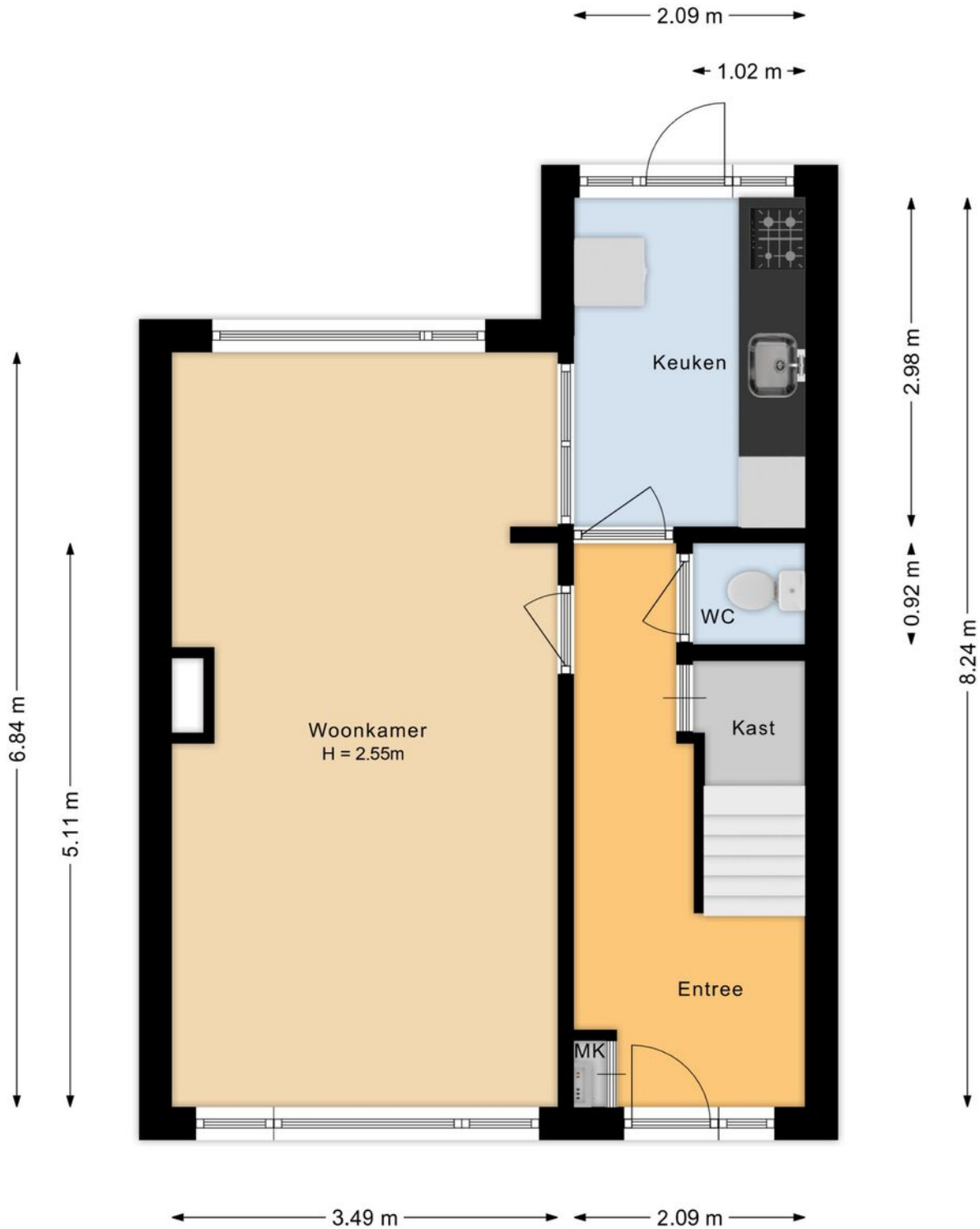
Uitrusting

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

Kadastrale gegevens

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

Plattegronden



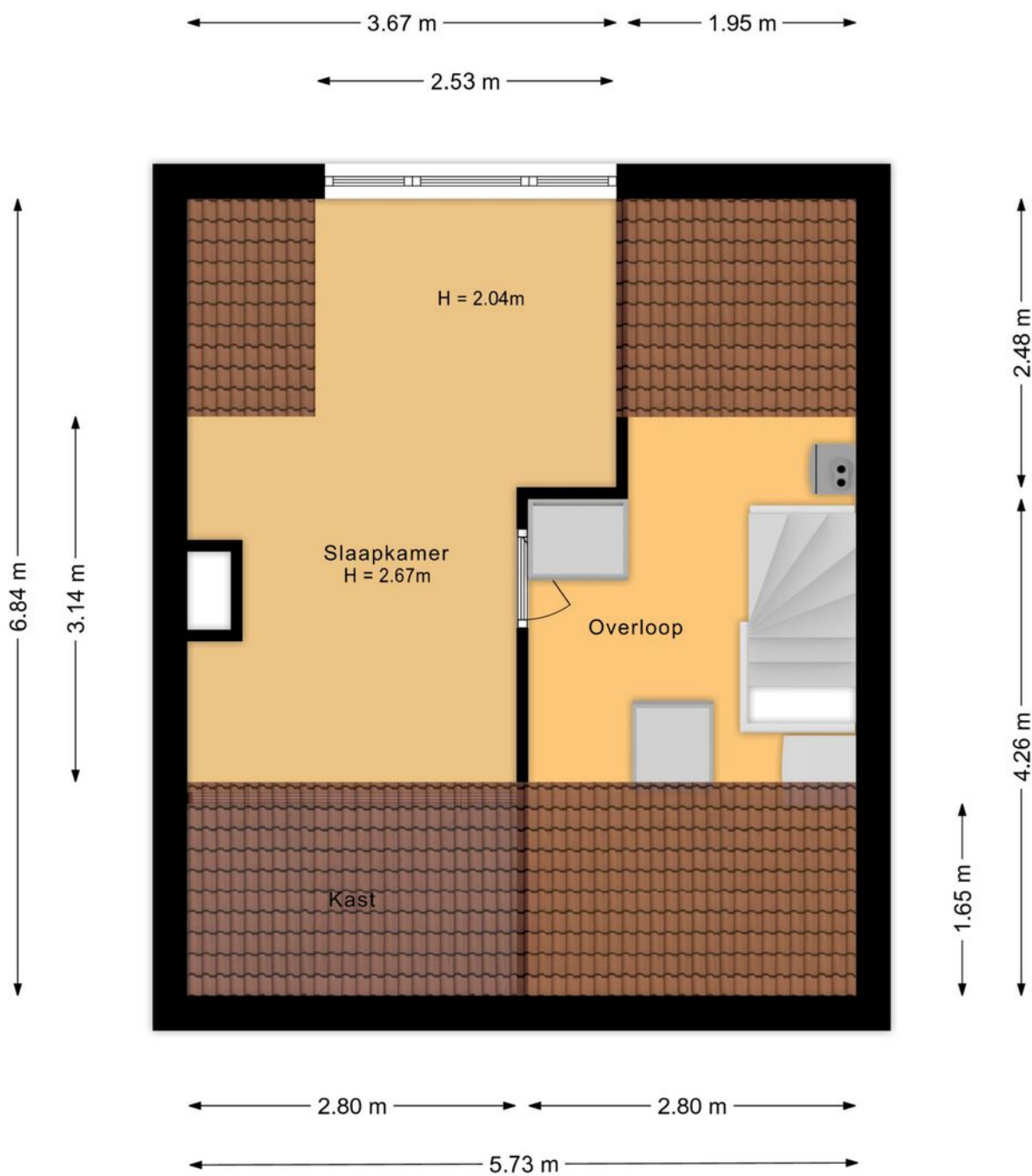
Gerbrand Swartlaan 44 Woubrugge
Begane grond

Plattegronden



Gerbrand Swartlaan 44 Woubrugge
1e Verdieping

Plattegronden



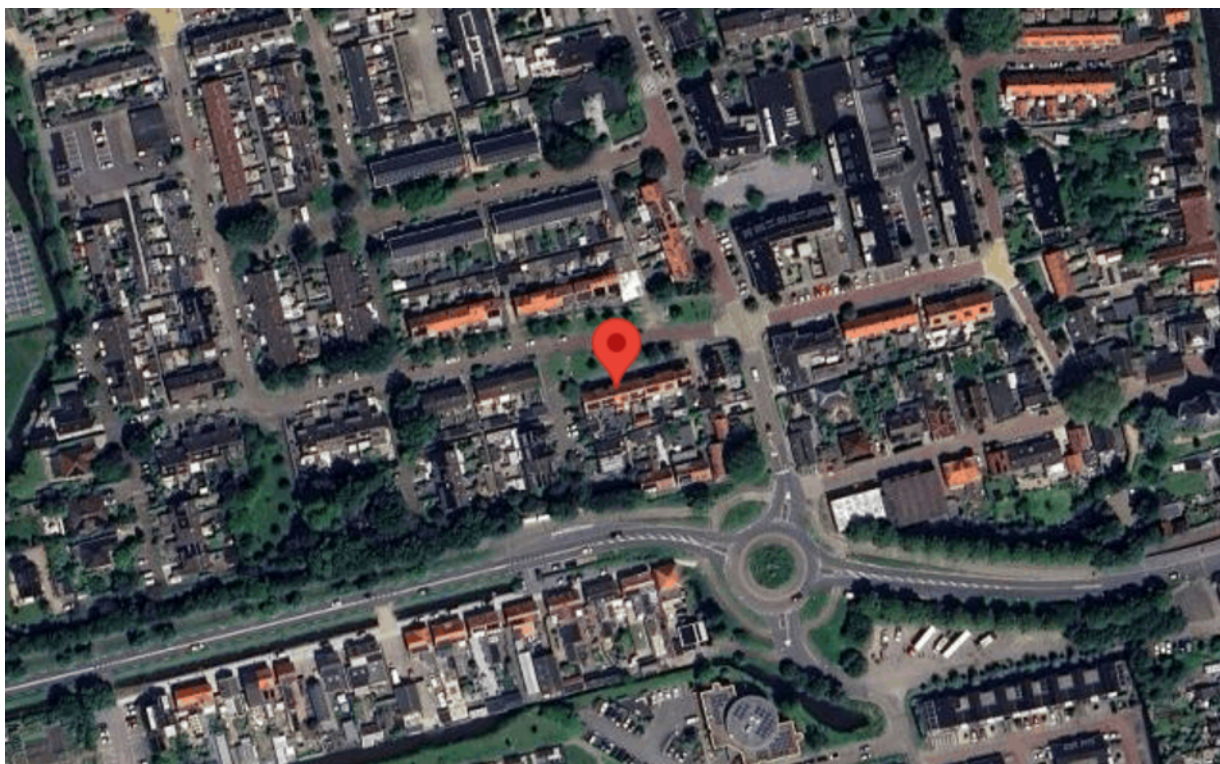
Gerbrand Swartlaan 44 Woubrugge
2e Verdieping

Plattegronden




Gerbrand Swartlaan 44 Woubrugge
Situatie

Google maps





<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Woubrugge</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 3117</p>	
--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 januari 2025
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

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