

# GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS  
SINDS 1975



## Rietlanden 48

2451 ZK Leimuiden



# Rietlanden 48 2451 ZK Leimuiden

## Inleiding

---

Zeer royale en luxe afgewerkte eengezinswoning met vier slaapkamers, een zonnige tuin op het westen en energielabel A!

Deze heerlijk ruime woning is vergroot door middel van een uitbouw op de begane grond en 2 dakkapellen op de 2e etage en is rustig gelegen in een zeer kindvriendelijke woonomgeving met volop groen en parkeergelegenheid voor de deur. De woning heeft 10 zonnepanelen uit 2023.



## Ligging

---

Het centrum van Leimuiden met alle voorzieningen is op loopafstand gelegen. Het nieuwe dorpscentrum met eigen binnenhaven biedt o.a. een supermarkt, enkele (vers)winkels voor dagelijkse boodschappen, een cultureel centrum, scouting, een tennis- en voetbalvereniging, een basisschool, een kerk, enkele restaurants en volop openbaar vervoersmogelijkheden.

De ligging is ideaal voor de watersportliefhebber, midden in het plassengebied: Het Braassemermeer, de Westeinderplassen en de Kagerplassen. Tevens zijn er diverse prachtige fiets- en wandelroutes vanaf de woning bereikbaar en ook zijn de uitvalswegen in de richting Amsterdam/Schiphol (10 min. naar Schiphol) en Leiden/Den Haag zijn uitstekend bereikbaar.



## Begane grond

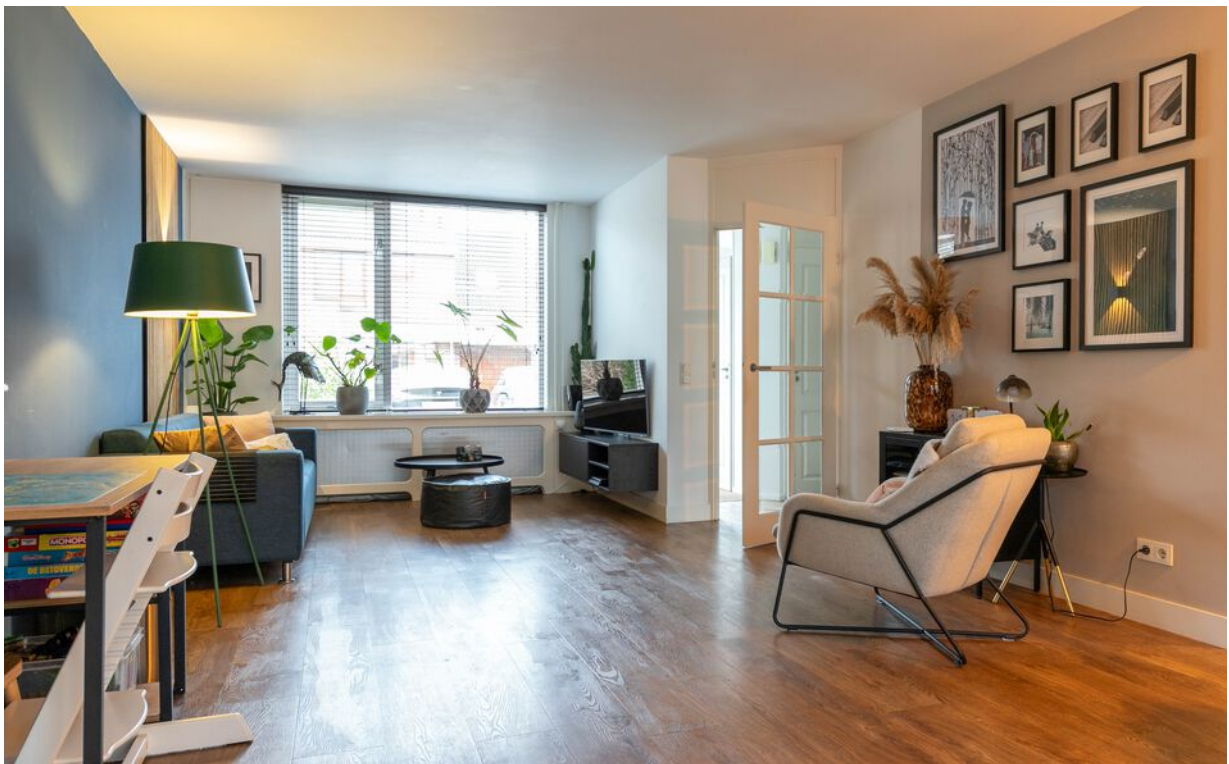
---

Voortuin voorzien van sierbestrating, borders en een zitje om van de ochtendzon te genieten. Entree woning, hal, toiletruimte met wandtoilet en fonteintje, garderobe, meterkast (12 groepen) en trapopgang naar de 1e verdieping. De ruime woonkamer is voorzien van een pvc vloer met vloerverwarming. Door de grote raampartijen is er veel natuurlijk licht. Door de grote aanbouw aan de achterzijde, kunt u genieten van een échte woonkeuken met een luxe keukenopstelling met een granieten werkblad en diverse inbouwapparatuur waaronder o.a. een 5-pits gaskookplaat, een afzuigkap, vaatwasser, combimagnetron/oven en een ingebouwde koelkast en vriezer.

Vanuit de keuken is er toegang tot de zonnige tuin op het westen met sierbestrating, gazon, achterom en een vrijstaande stenen berging met openslaande deuren en elektra.

# Foto's

---







# Foto's

---





# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---







## 1e etage

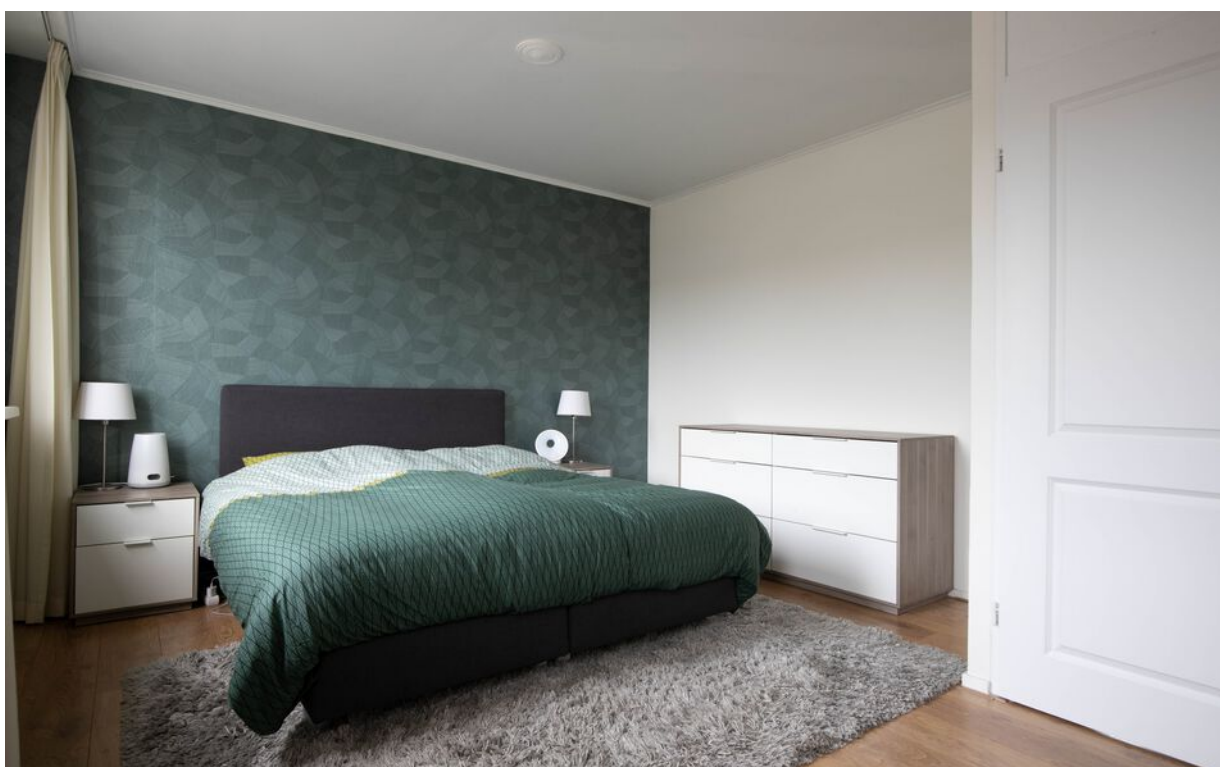
---

Overloop, zeer ruime ouderslaapkamer (voorheen 2 kamers) over de gehele breedte aan de achterzijde van de woning. Deze kamer heeft vaste kasten. Tweede slaapkamer aan de voorzijde. Complete, geheel betegelde badkamer met wastafel en een badkamermeubel, een hoekdouche met douchecabine, een wandtoilet, een designradiator en een ligbad. De badkamervloer is voorzien van vloerverwarming.

De kamers op deze etage zijn voorzien van horren en rolluiken, de vloeren hebben een laminaat vloerafwerking.

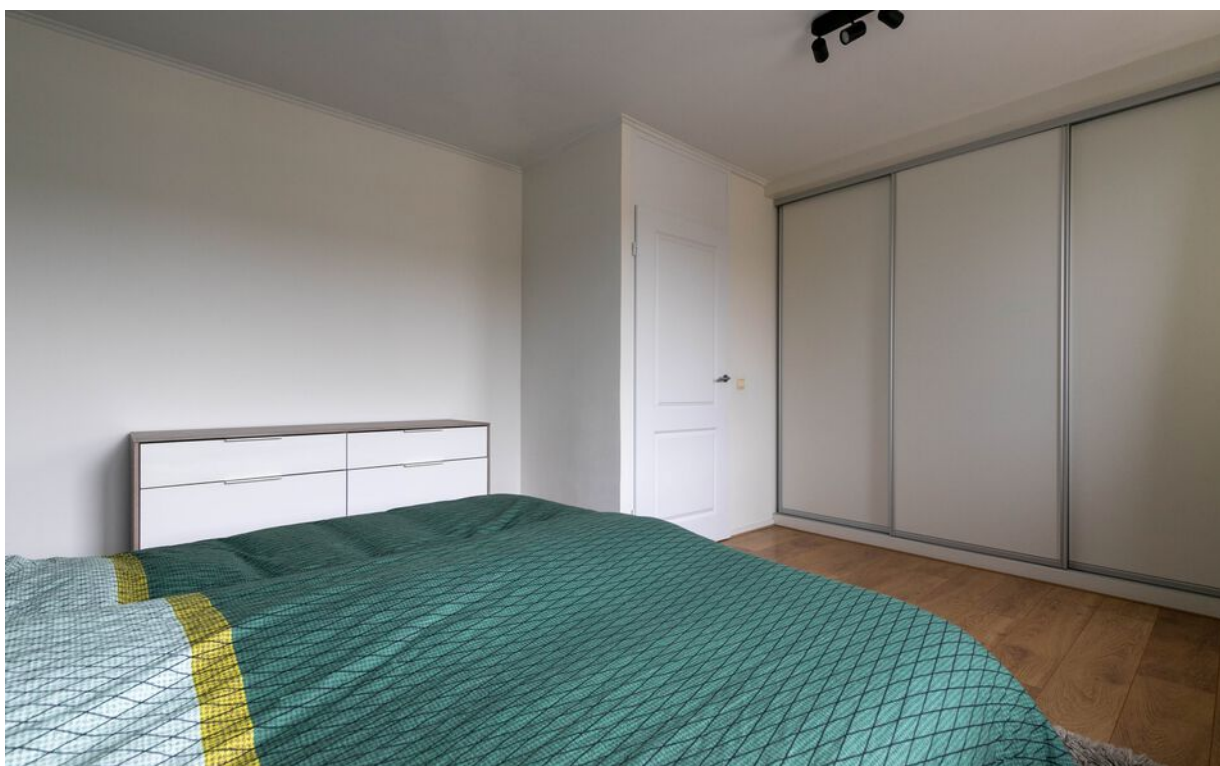
# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---





# Foto's

---





## 2e etage

---

Via vaste trap te bereiken ruime overloop met werkruimte, bergruimte en dakkapel. Een aparte kamer aan de voorzijde van de woning met een wasruimte met aansluitingen voor wasmachine, droger en opstelplaats van de CV Hr combiketel (2021).

Op deze verdieping zijn er tevens 2 ruime slaapkamers met dakkapellen (2014) en bergruimte onder de schuine kanten. Daarnaast is er een vaste kast en een bergvliering aanwezig in één van de slaapkamers.

De slaapkamers zijn naast dimbare ledspots ook voorzien van horren en rolluiken, welke bedienbaar zijn met een Somfy afstandsbediening.

# Foto's

---



# Foto's

---



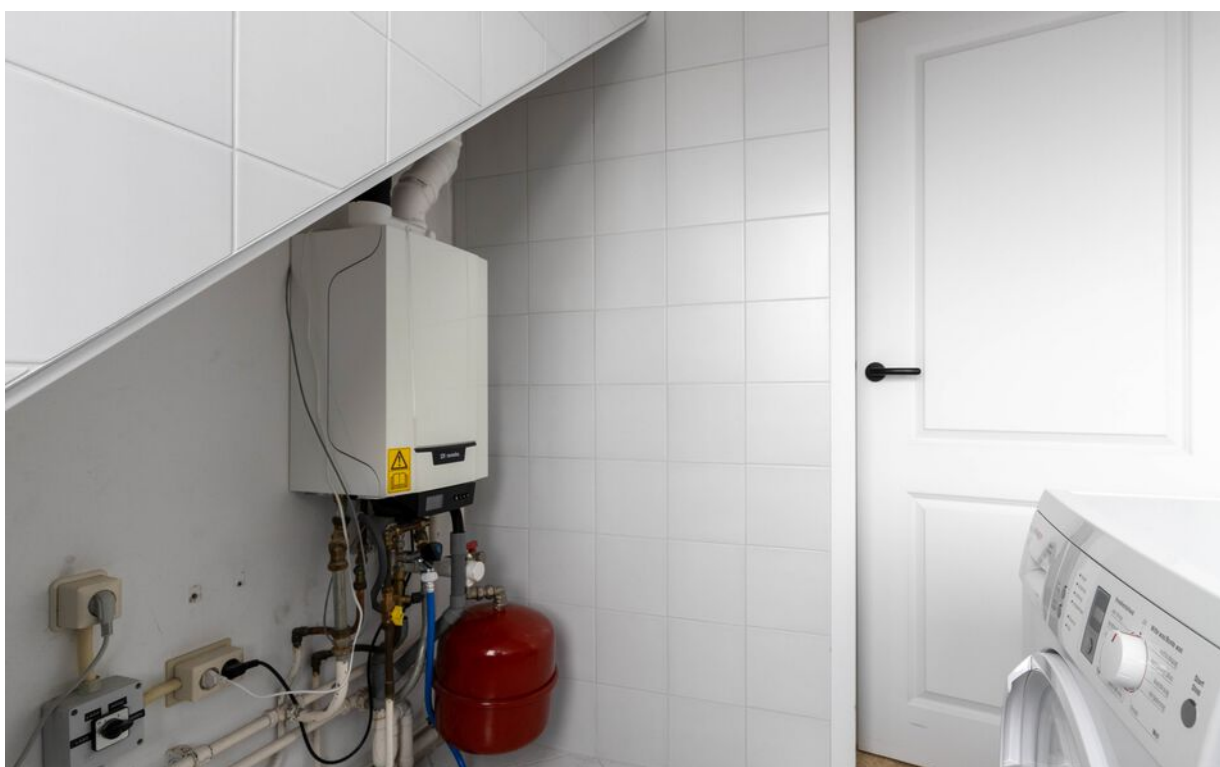
# Foto's

---



# Foto's

---





## Bijzonderheden

---

- Bouwjaar: 1985,
- Woonoppervlakte: 121,65 m<sup>2</sup>,
- Perceeloppervlakte 145m<sup>2</sup>.
- Ruime vrijstaande stenen berging.
- De woning is geheel voorzien van isolerende beglazing, dakisolatie, vloerisolatie (parels), spouwmuurisolatie,
- CV Hr combiketel 2021.
- 10 zonnepanelen 2023.
- Gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming.
- Horren en rolluiken op de 1e en 2e etage.
- Grote aanbouw op de begane grond en 2 grote dakkapellen op de 2e etage.
- Rustige ligging in een kindvriendelijke woonomgeving.
- Oplevering in overleg.

# Foto's

---





# Kenmerken

---

## Overdracht

Vraagprijs € 475.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

## Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1985

Isolatievormen Dakisolatie  
Dubbel glas  
Muurisolatie  
Vloerisolatie  
Volledig geïsoleerd

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 145 m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte wonen 121,65 m<sup>2</sup>

Inhoud 400 m<sup>3</sup>

Oppervlakte externe bergruimte 10,47 m<sup>2</sup>

Oppervlakte gebouwgebonden  
buitenruimte 0,95 m<sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 5 (waarvan 4 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

## Locatie

Ligging Aan rustige weg  
Beschutte ligging  
In woonwijk  
Nabij openbaar vervoer  
Nabij school  
Nabij snelweg

## Tuin

Type Achtertuin

Hoofdtuin Ja

Oriëntering West

# Kenmerken

---

Heeft een achterom	Ja
Staat	Goed onderhouden

## Energieverbruik

Energie label	A
---------------	---

## CV ketel

CV ketel	Tzerra Ace 39C
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2021
Eigendom	Eigendom

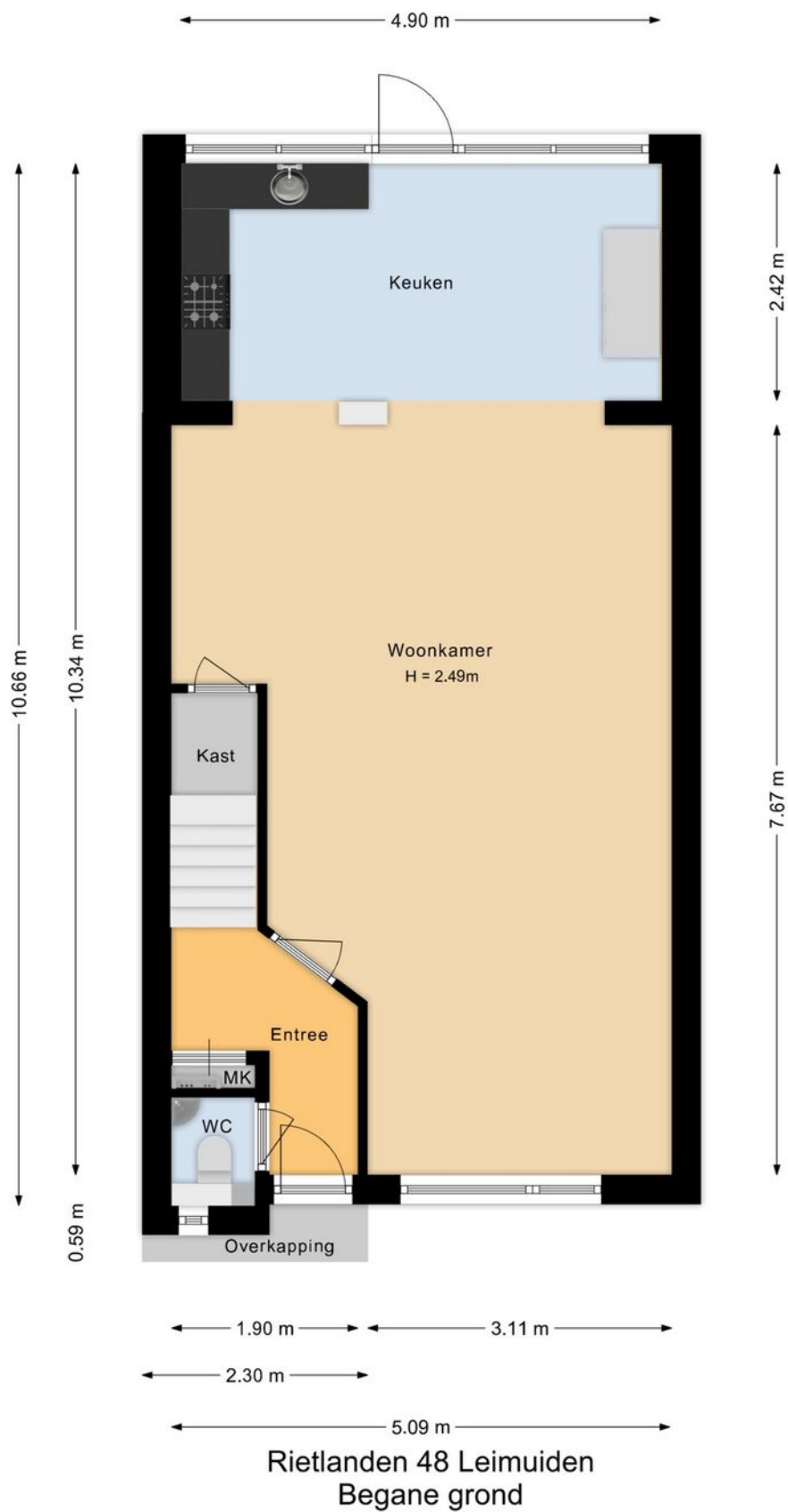
## Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Heeft kabel-tv	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja

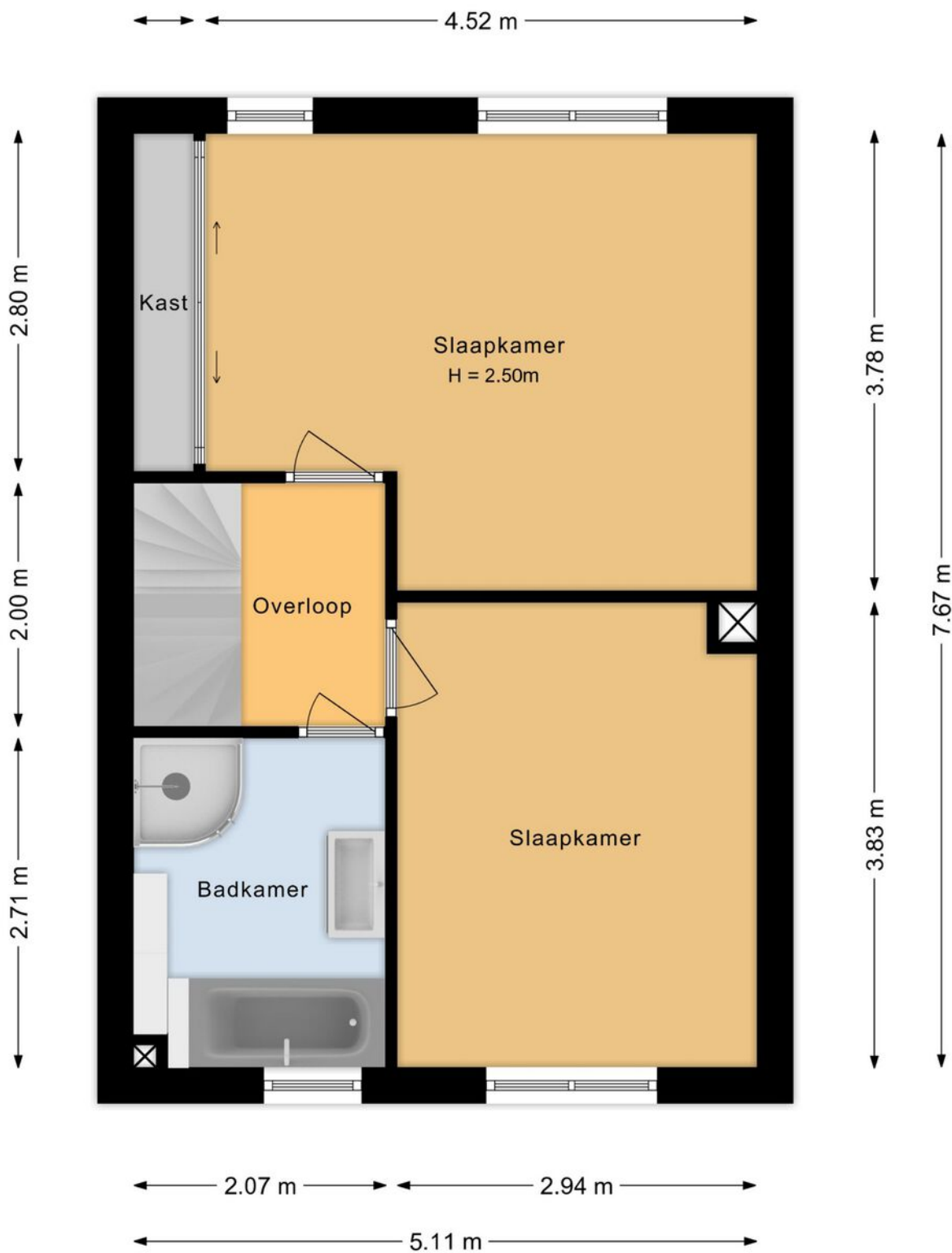
## Kadastrale gegevens

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

# Plattegronden

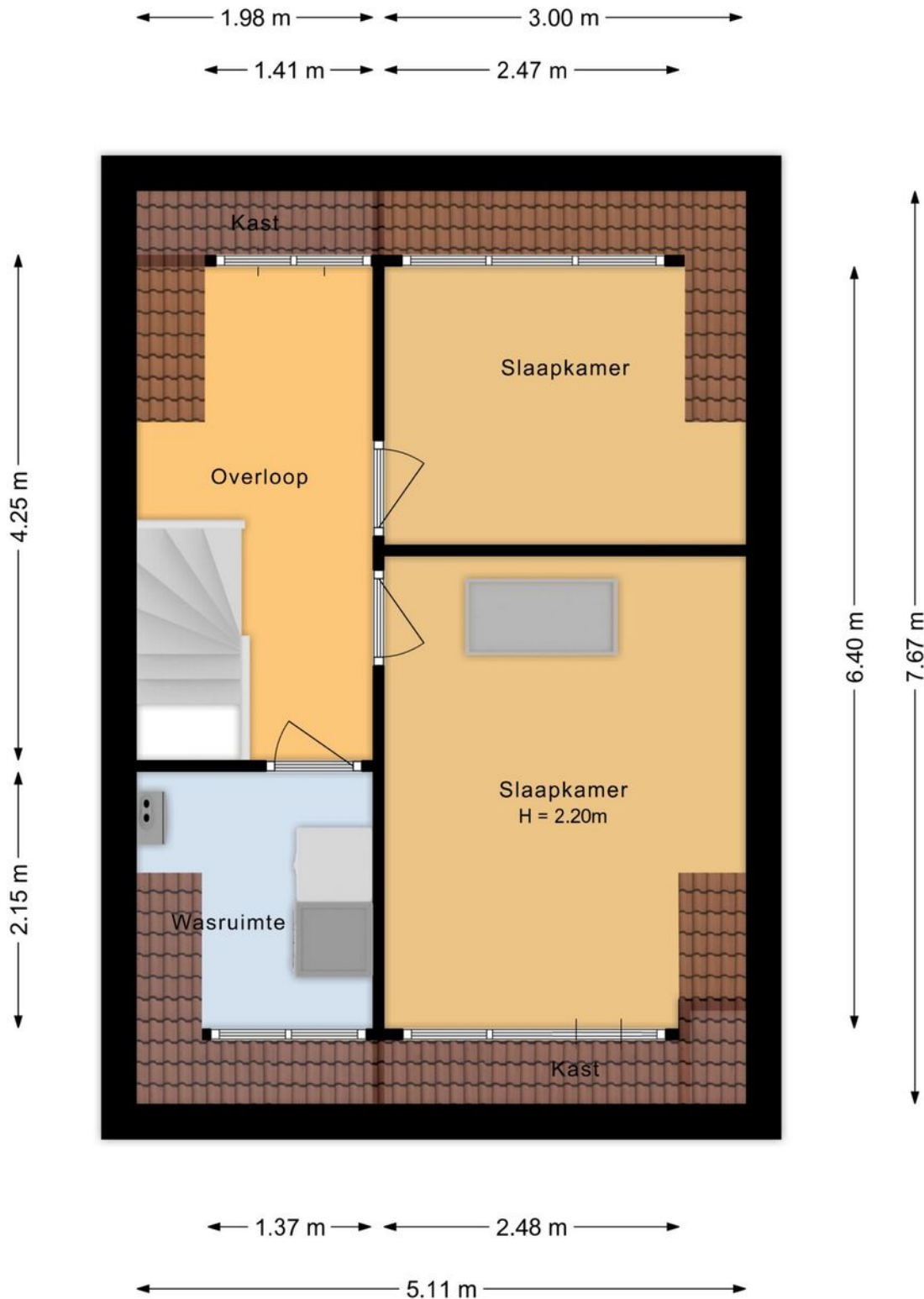


# Plattegronden



Rietlanden 48 Leimuiden  
1e Verdieping

# Plattegronden



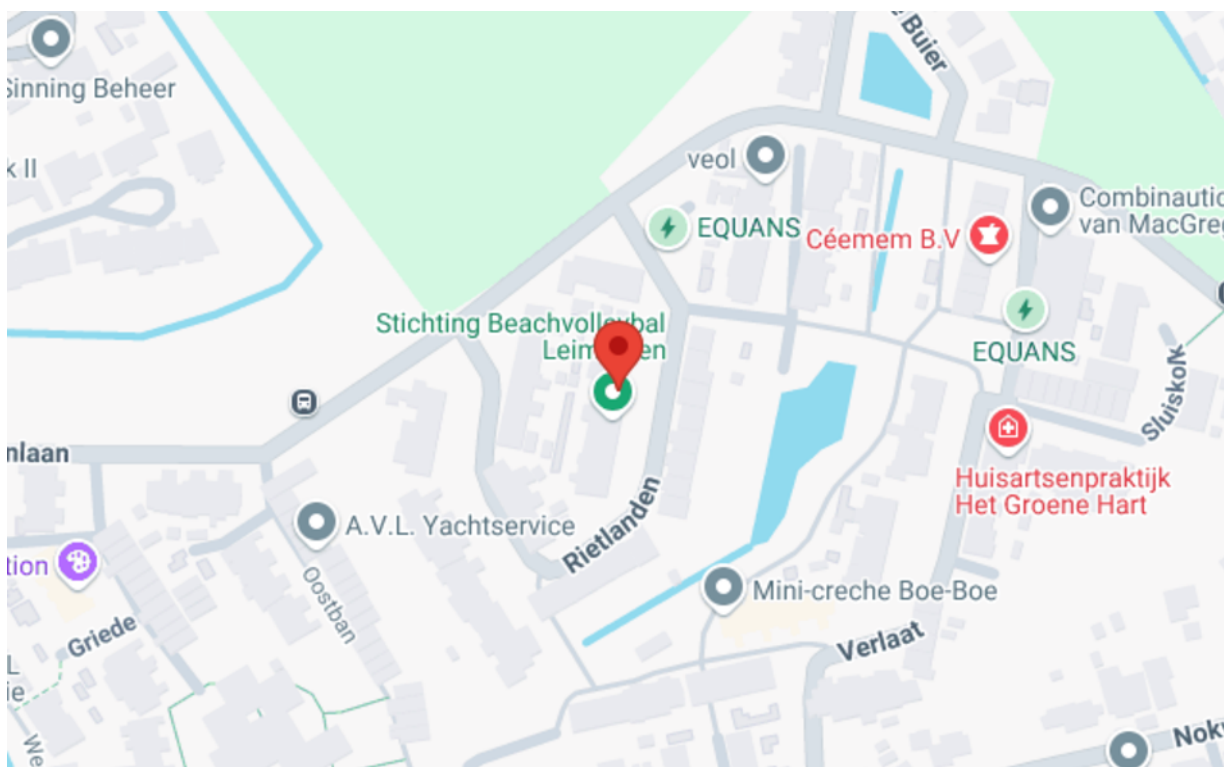
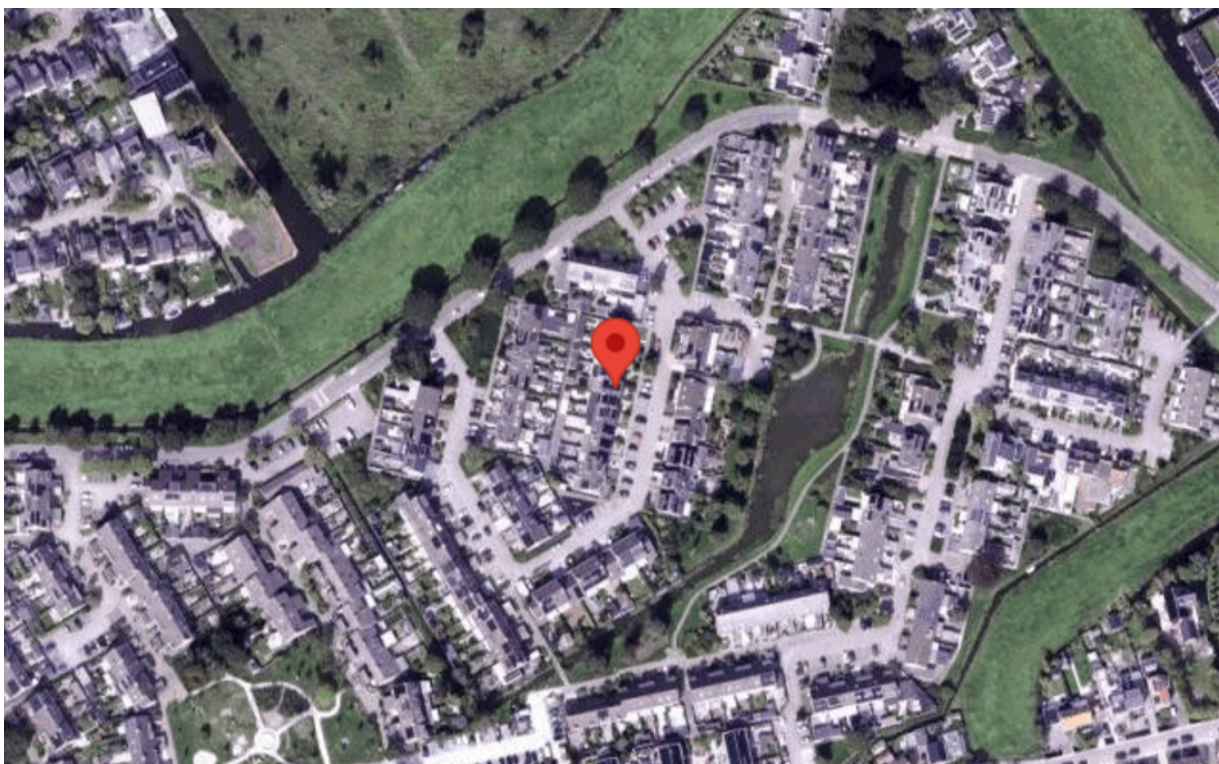
Rietlanden 48 Leimuiden  
2e Verdieping

# Plattegronden




# Google maps

---





<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> 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 Leimuiden</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 2757</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 31 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.



# Notities

---



## 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)