

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Cornelis Kempenaarlaan 75

2481 XA Woubrugge



Inleiding

Rustig gelegen aan de rand van een kindvriendelijke woonwijk in Woubrugge bieden wij u deze ruime gezinswoning. De woning heeft wat aandacht nodig wat meteen een kans is om dat helemaal naar eigen smaak te doen. Het huis heeft een aangebouwde stenen berging, beschikt over vier slaapkamers en een op het zuiden gelegen achtertuin.



Ligging

Woubrugge is zeer centraal gelegen in het Groene Hart van de Randstad met uitstekende verbindingen in de richting Amsterdam/Schiphol, Leiden/Den Haag en Alphen a/d Rijn en een scala aan voorzieningen, zoals scholen, winkels, sportclubs, jachthavens, fiets- en wandelroutes en openbaar vervoer.



Begane grond

Vanuit de aan de voorzijde gelegen entree betreedt u de hal waar onder meer de meterkast (zeven groepen), garderobe en de toiletruimte zich bevinden. Vanuit de hal komt u in de ruime en lichte woonruimte. De open keuken ligt aan de voorzijde van de woning, deze is voorzien van een vaatwasser, boiler, oven, 5-pits gastoestel en koel-/vriescombinatie. Vanuit de woonkamer aan de achterzijde heeft u toegang tot de op het zuiden gelegen achtertuin. Deze heeft een achterom en overkapping aan de achterzijde.

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





1e etage

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De hoofdslaapkamer, aan de voorzijde gelegen, heeft een inloopkast. De badkamer is voorzien van douche/bad, toilet en wastafel. Aan de achterzijde van de woning bevinden zich twee slaapkamers. De kamers zijn voorzien van laminaat.

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





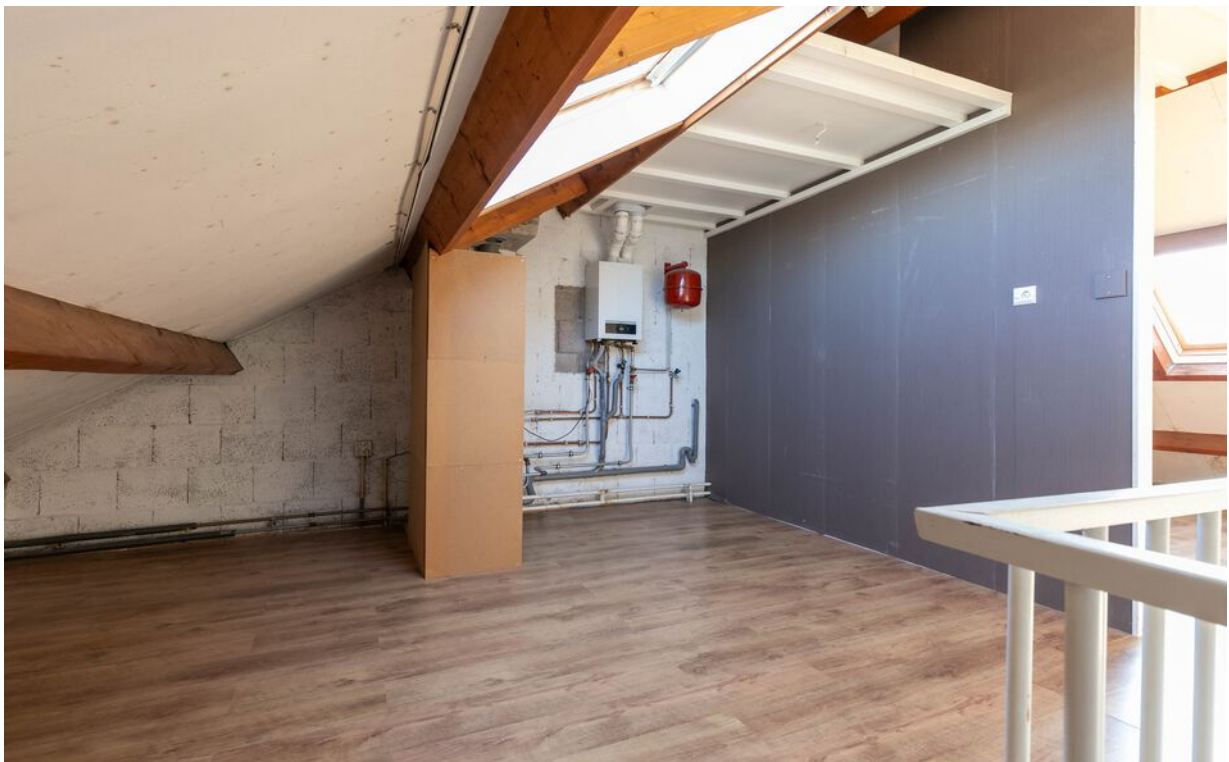
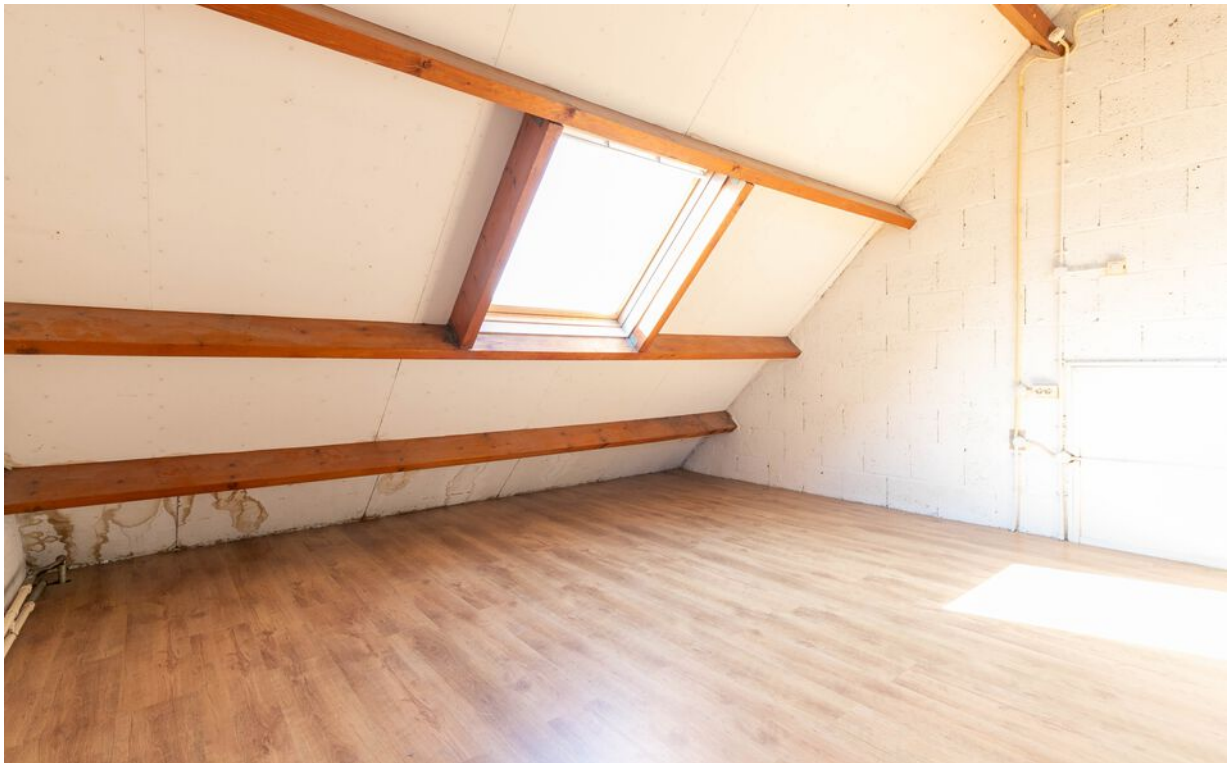
2e etage

Via een vaste trap is de tweede verdieping te bereiken. Op de voorzolder is er naast bergruimte ook de opstelplaats voor de c.v. (Nefit 2019). Aan de achterzijde is ruimte voor de vierde slaapkamer met Velux dakraam.

Foto's



Foto's





Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1975.
- Woonoppervlak: 123 m2.
- Perceeloppervlak 117 m2.
- Zonnige tuin op het zuiden.
- Ruime en lichte woning, geheel naar eigen smaak op te knappen.
- Centraal gelegen in een rustige, kindvriendelijke woonwijk.
- Oplevering in overleg.
- Prijs: bieden vanaf € 425.000,- K.K.
- Vaste notaris: Kroes en Partners in Ter Aar of Alphen aan den Rijn.

Het betreft een woning van Woondienst Aarwoude, zij zijn een woningcorporatie en mogen niet verkopen aan partijen of bedrijven die de woning voor andere doeleinden willen kopen dan voor eigen bewoning.

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 425.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1975

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	117 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	123,14 m ²
Inhoud	454 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	4,97 m ²

Indeling

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

Tuin

Type	Voortuin
Oriëntering	Noorden
Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Achtertuint
Tuin 2 - Oriëntering	Zuiden
Tuin 2 - Staat	Normaal

Energieverbruik

Energielabel	C
--------------	---

CV ketel

CV ketel	Nefit Proline nxt
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2019
Eigendom	Eigendom

Kenmerken

Uitrusting

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

Kadastrale gegevens

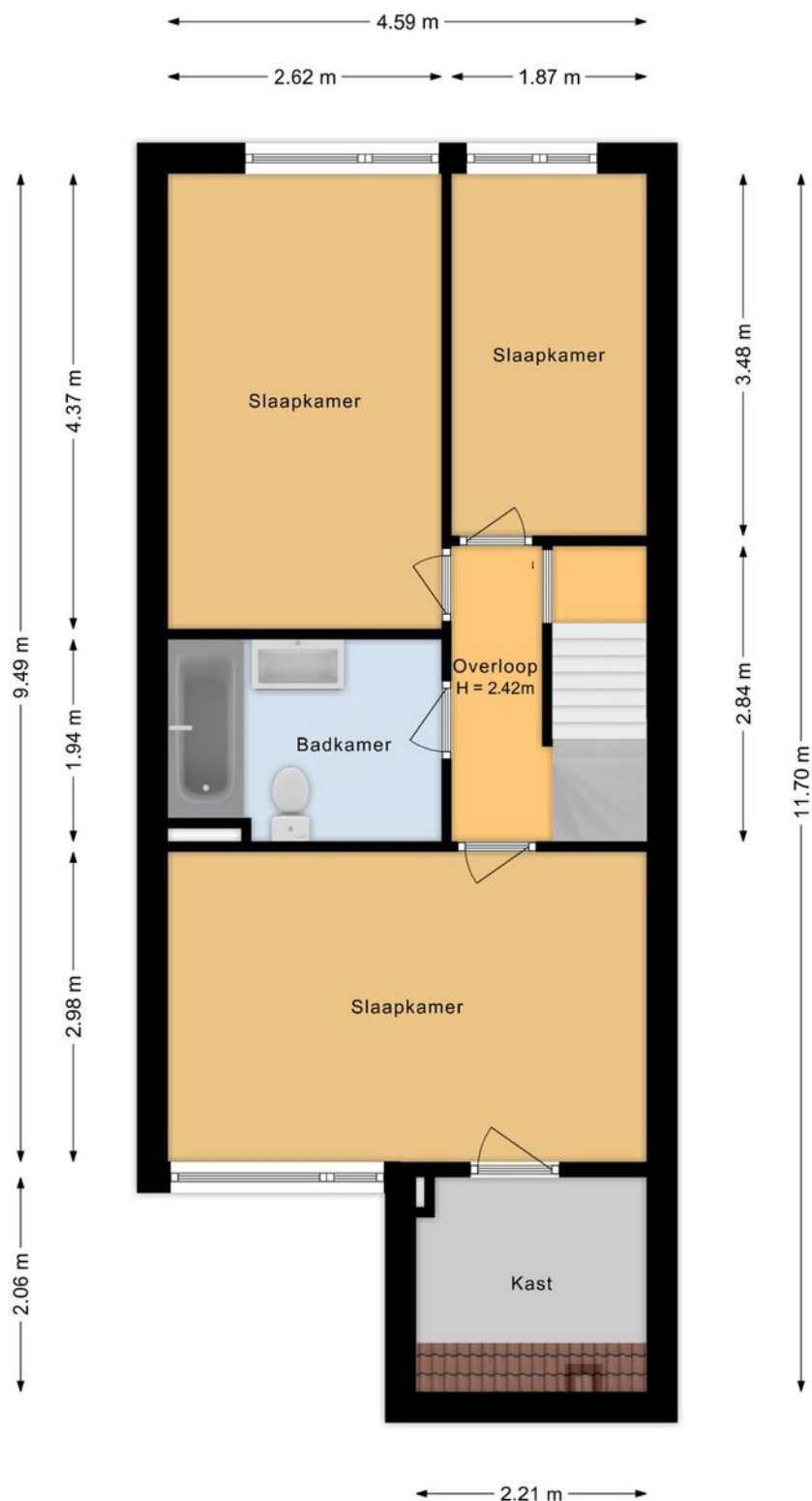
Eigendom	Eigen grond
----------	-------------

Plattegronden



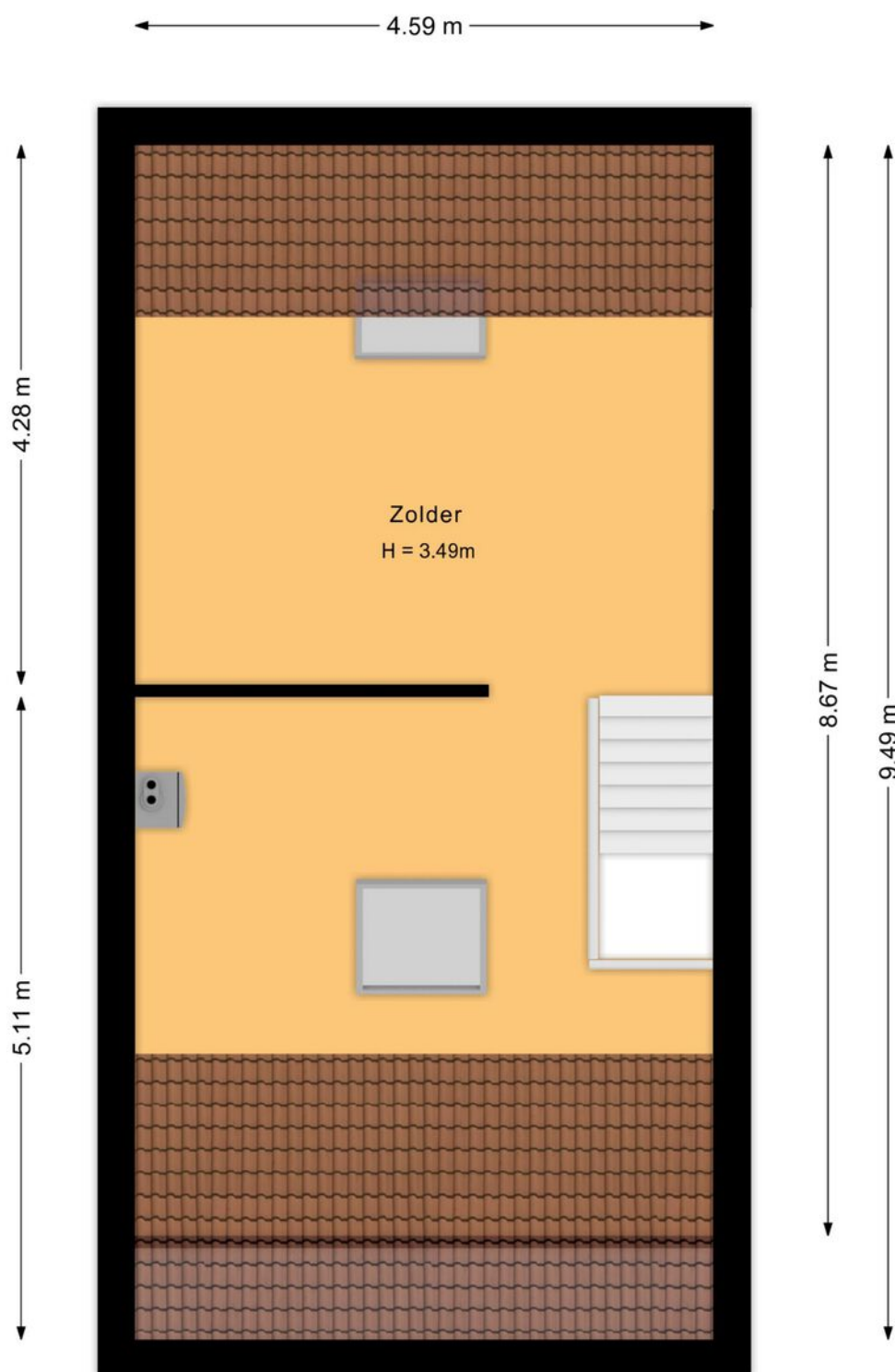
Cornelis Kempenaarlaan 75
Begane grond

Plattegronden



Cornelis Kempenaarlaan 75
1e Verdieping

Plattegronden



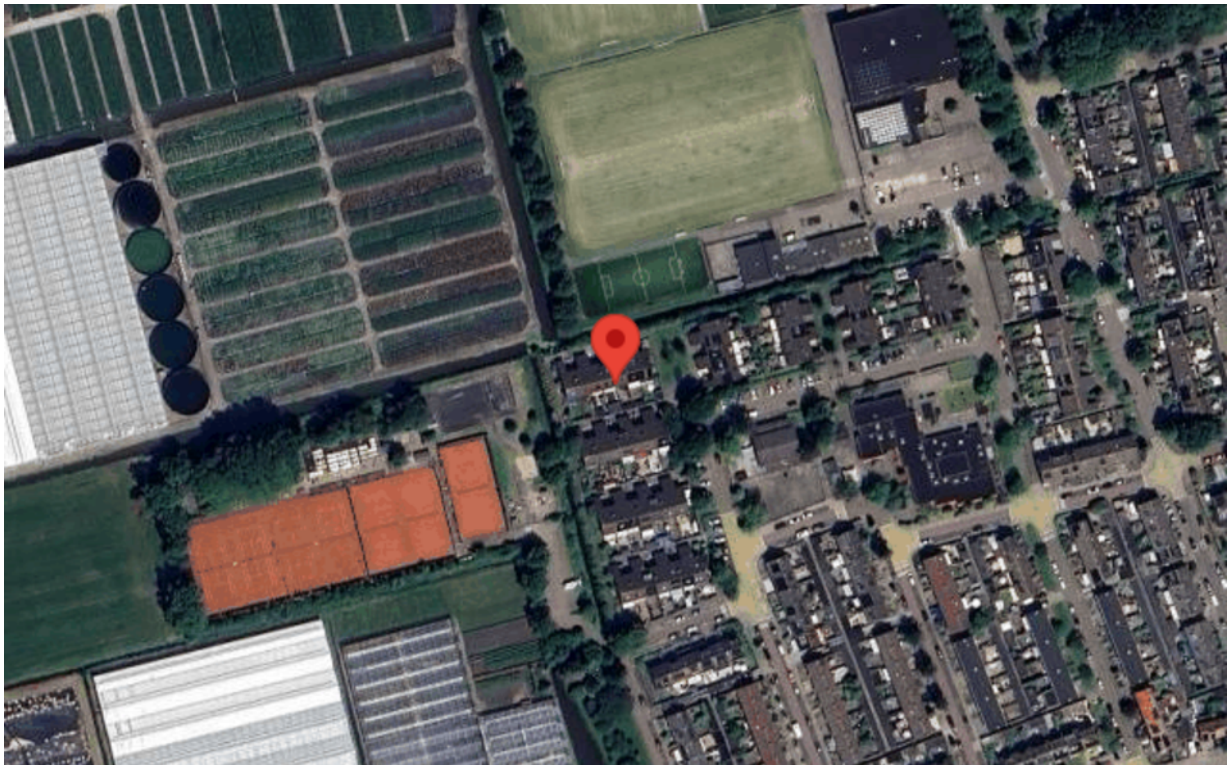
Cornelis Kempenaarlaan 75
2e Verdieping

Plattegronden



Cornelis Kempenaarlaan 75
Situatie

Google maps





12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Woubrugge

Sectie B

Perceel 4766

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 april 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.

kadaster

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



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