

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Leeuwerik 9

2451 WH Leimuiden



Leeuwerik 9 2451 WH Leimuiden

Inleiding

Aan de rand van Leimuiden, met een prachtig uitzicht op de weilanden bieden wij dit ruime, moderne 3-kamer-appartement aan (met energielabel A). Het appartement heeft een groot balkon, fraai uitzicht vanuit de woonkamer en heeft een woonoppervlak van 98 m². Door de gunstige ligging ten opzichte van de A4 is er een snelle verbinding met onder meer Schiphol, Amsterdam, Leiden en Den Haag.



Ligging

Het centrum van Leimuiden met alle voorzieningen is op loop-/fietsafstand gelegen. Het nieuwe dorpscentrum met een eigen binnenhaven is thans in aanbouw en biedt o.a. een supermarkt, enkele (vers)winkels voor dagelijkse boodschappen, een cultureel centrum, een 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

Op de begane grond is er een afgesloten centraal entree met een videofooninstallatie en de brievenbussen. Hal met lift en toegang naar de gesloten inpandige berging behorende bij dit appartement. Via de centrale hal kan men met de lift of de trap naar de 1e verdieping.

Foto's





1e etage

De hal geeft toegang tot de meterkast (8 groepen), toilet, woonkamer, de badkamer en de twee slaapkamers. Daarbij is er een technische ruimte met opstelplaats voor de wasmachine/droger, CV- installatie (Intergas 2011) en de mechanische ventilatie.

In de hal is er een vaste kastenwand (met zitgedeelte) voor garderobe en schoenen. De toiletruimte is voorzien van een hangtoilet en fonteintje. De badkamer is volledig betegeld en onder meer voorzien van een douche, een dubbele wastafel, wandtoilet en inbouwverlichting. De twee ruime slaapkamers hebben beiden een airco en zijn voorzien van vloerbedekking. De kleinere slaapkamer heeft een handige inbouwkast. De woonkamer een fraai uitzicht. Vanuit de woonkamer is er toegang tot het royale balkon op het noordoost. De open keuken beschikt over een vaatwasser, Quooker, koelkast, vriezer, apothekerskast en 5-pits inductie kooktoestel.

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



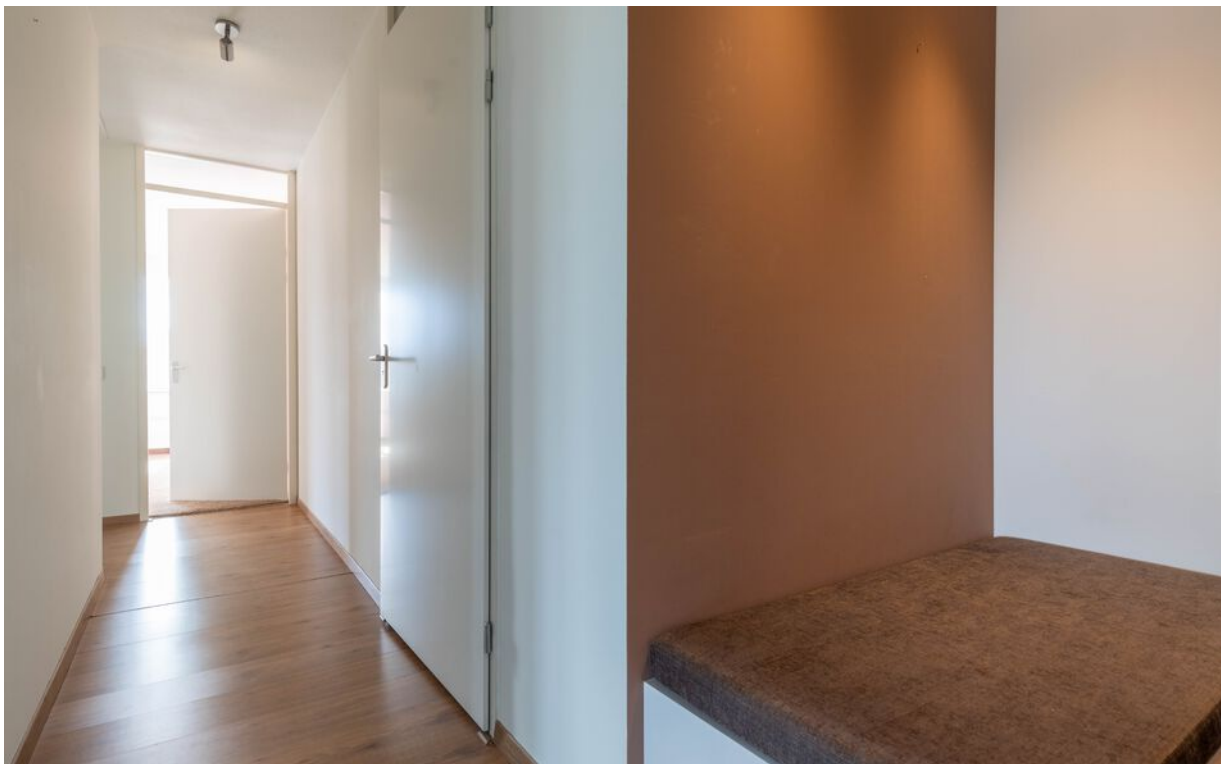
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





Bijzonderheden

- Woonoppervlakte: 98 m².
- Volledig geïsoleerd.
- Kunststof kozijnen met HR++ beglazing.
- Bouwjaar 2011.
- Airco's in de slaapkamers.
- Twee slaapkamers.
- Grote berging op begane grond.
- Actieve Vereniging van Eigenaren (VvE bijdragen zijn ca € 143,85 per maand).

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 550.000,- k.k.
Servicekosten	€ 144,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Appartement, portiekflat
Woonlaag	2e woonlaag
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2011
Isolatievormen	Dubbel glas Muurisolatie Spouwmuren Vloerisolatie Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	97,93 m²
Inhoud	366 m³
Oppervlakte externe bergruimte	7,06 m²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	13,21 m²

Indeling

Aantal bouwlagen	1
Aantal kamers	3 (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	Aan rustige weg In woonwijk
---------	--------------------------------

Energieverbruik

Energielabel	A
--------------	---

CV ketel

CV ketel	Intergas Kombikompakt
Warmtebron	Gas

Kenmerken

Bouwjaar	2011
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

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

Vereniging van Eigenaren

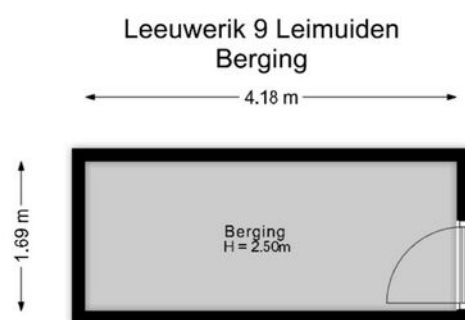
Ingeschreven bij de KvK	Ja
Jaarlijkse vergadering	Ja
Periodieke bijdrage	Ja
Reservefonds	Ja
Meer jaren onderhoudsplan	Ja
Opstal verzekering	Ja

Plattegronden



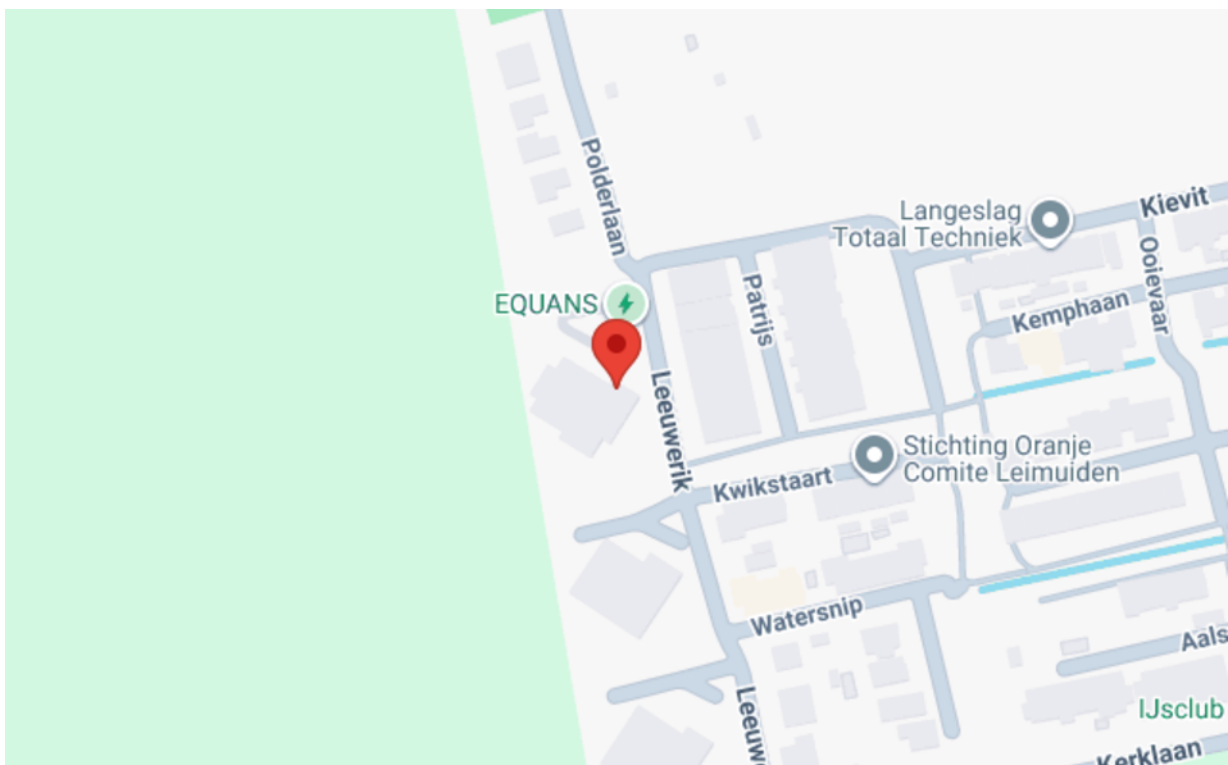
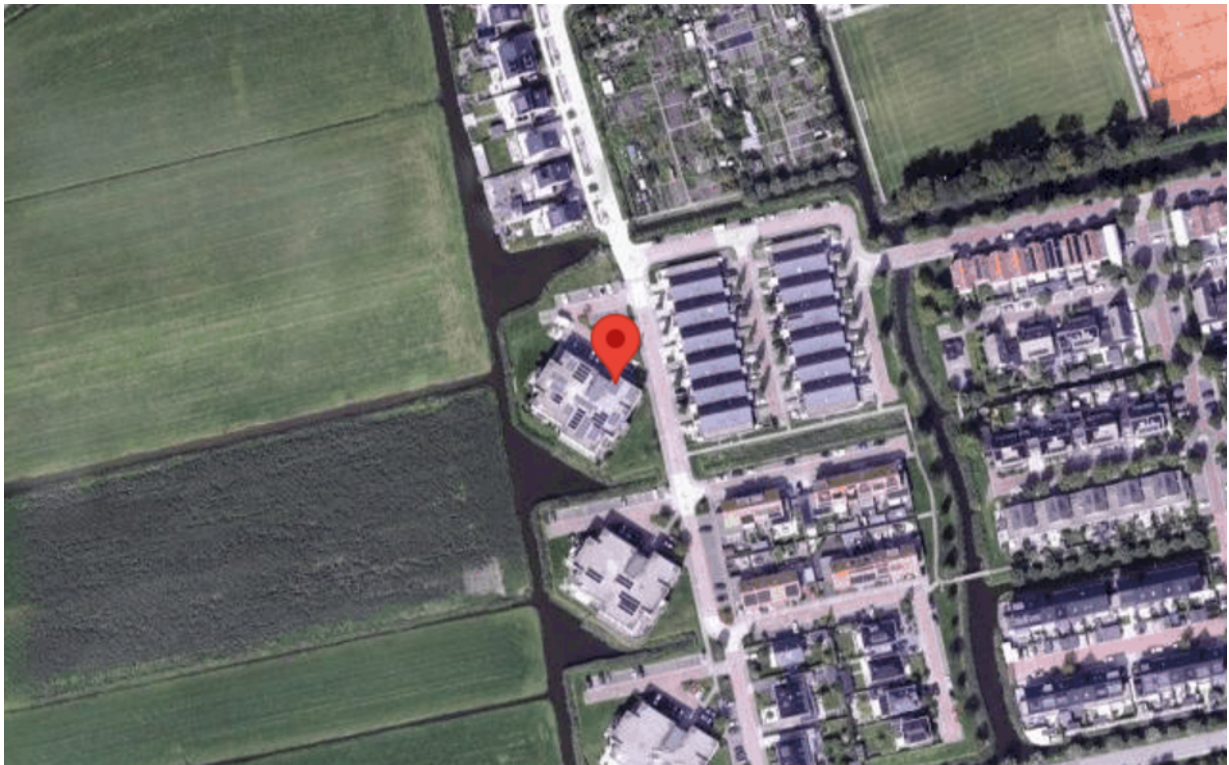
Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl

Plattegronden



Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl

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