

# GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS  
SINDS 1975



**Kerkweg 66**

2481 KD Woubrugge



Kerkweg 66  
2481 KD Woubrugge

## Inleiding

---

Aan de Kerkweg tussen Woubrugge en Hoogmade in ligt deze mooie woonboerderij met diverse schuren. Het geheel is bedrijfsmatig! Het voorste deel met woning in privébezit, het achterste deel zakelijk. De boerderij is netjes bijgehouden en beschikt over een kantoor, drie slaapkamers, badkamer en kelder. De tuin rondom de woning en schuren is fraai aangelegd.



## Ligging

---

Woubrugge staat bekend om zijn centrale ligging midden tussen de polderlandschappen, water en jachthavens en is erg geliefd bij watersporters en paarden liefhebbers. Verder is er een supermarkt, een warme bakker, een snackbar, een bloemenwinkel, een bibliotheek en een aantal horecagelegenheden. Er is een huisartsenpraktijk, apotheek en een tandheelkundig centrum. De kinderen gaan in eigen dorp naar de basisschool. Op sportief vlak valt er in het dorp genoeg te beleven. Naast de voetbal- en tennisvereniging kan je in de sporthal terecht voor bijv. basketbal, spinning, ballet en judo. Er is voor ieder wat wils. Vanuit het woonhuis loop je zo de polder in met kilometerslange fiets- en wandelroutes in een mooie groene omgeving.



## Begane grond

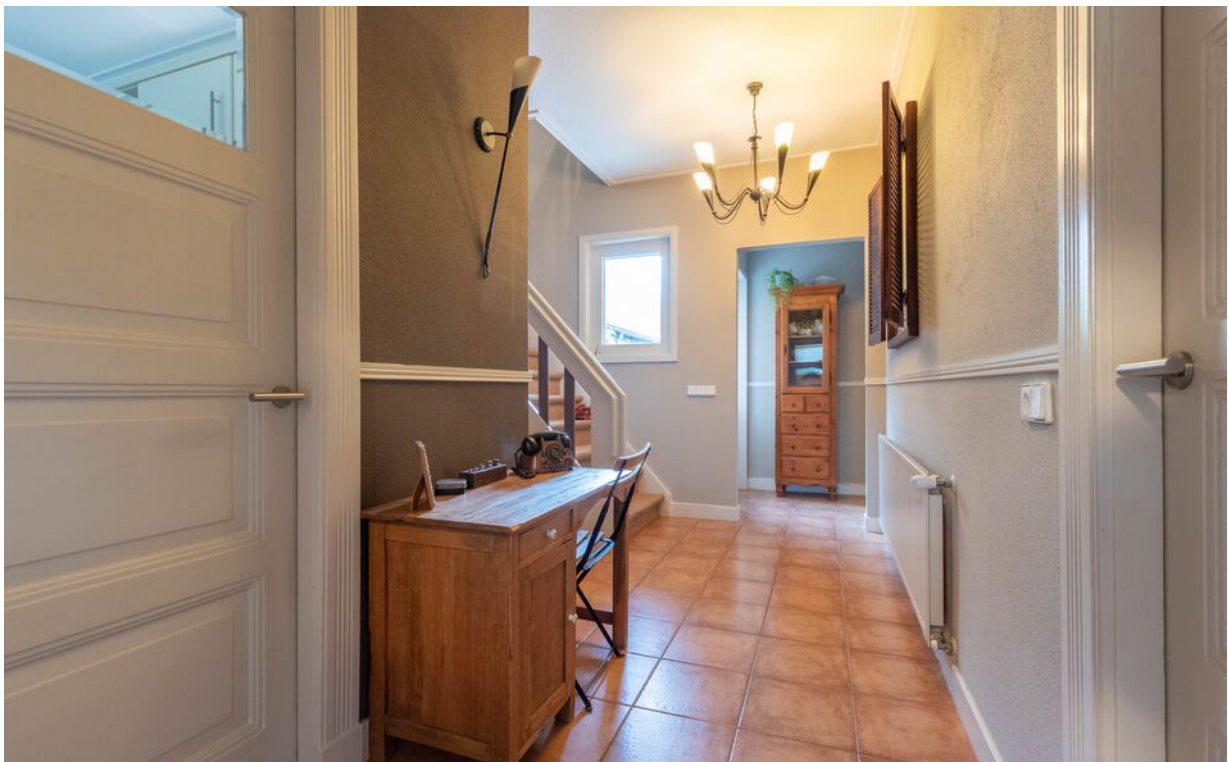
---

Via de voordeur komt u in de ruime hal met plavuizen vloer. Hier heeft u toegang tot onder meer de woonkamer, keuken, toilet, trapopgang, achtertuin en meterkast (12 groepen). De woonkamer is diep en licht met ramen aan vier zijden. Het heeft een fraaie houten vloerafwerking en naast de radiatoren ook een comfortabele houtkachel. Via de dubbele openslaande deuren komt u in de achtertuin. De aan de andere zijde van de hal gelegen keuken is ruim genoeg om als woonkeuken te dienen. Het beschikt over een elektrische kookplaat, vaatwasser en koelkast. Er is vanuit de keuken ook toegang tot de hal aan de andere kant van de woning. Hier ligt onder meer het kantoor, toegang tot de kelder en tot de stal aan de achterzijde. De stal heeft nog de oude balken en aan de voorzijde is er een werkschuur ingebouwd. Terug in de centrale hal is de toiletruimte uitgerust met een wandcloset en fonteintje. Achter de trapopgang is er een deur naar het terras aan de achterzijde.

Op het achterliggende perceel zijn nog diverse schuren beschikbaar. Naast de stal is er nog een tweede stal, een overdekte stalling voor auto's, campers, etc. Een grote schuur met werkplaats, opslag en kantine met keukentje en toilet. En in de tuin met fruitbomen nog een broeikas.

# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---









# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---







## 1e etage

---

De eerste verdieping is verdeeld in twee niveaus. Op het hoogste deel liggen twee slaapkamers. De hoofdslaapkamer aan de achterzijde heeft een traditioneel balkon met uitzicht over de achtertuin en polder. Aan de voorzijde van de woning ligt een tweede ruime slaapkamer. De badkamer is uitgerust met een dubbele wastafel, douchecabine en wandcloset. Boven dit deel van de woning is nog een ruime vliering (niet beloopbaar).

Op het iets lager gelegen andere deel is een derde slaapkamer en twee bergruimtes, hier bevindt zich ook de c.v. (Remeha 2022). Via de grote bergruimte was er vroeger ook toegang tot de eerste verdieping boven de stal.

# Foto's

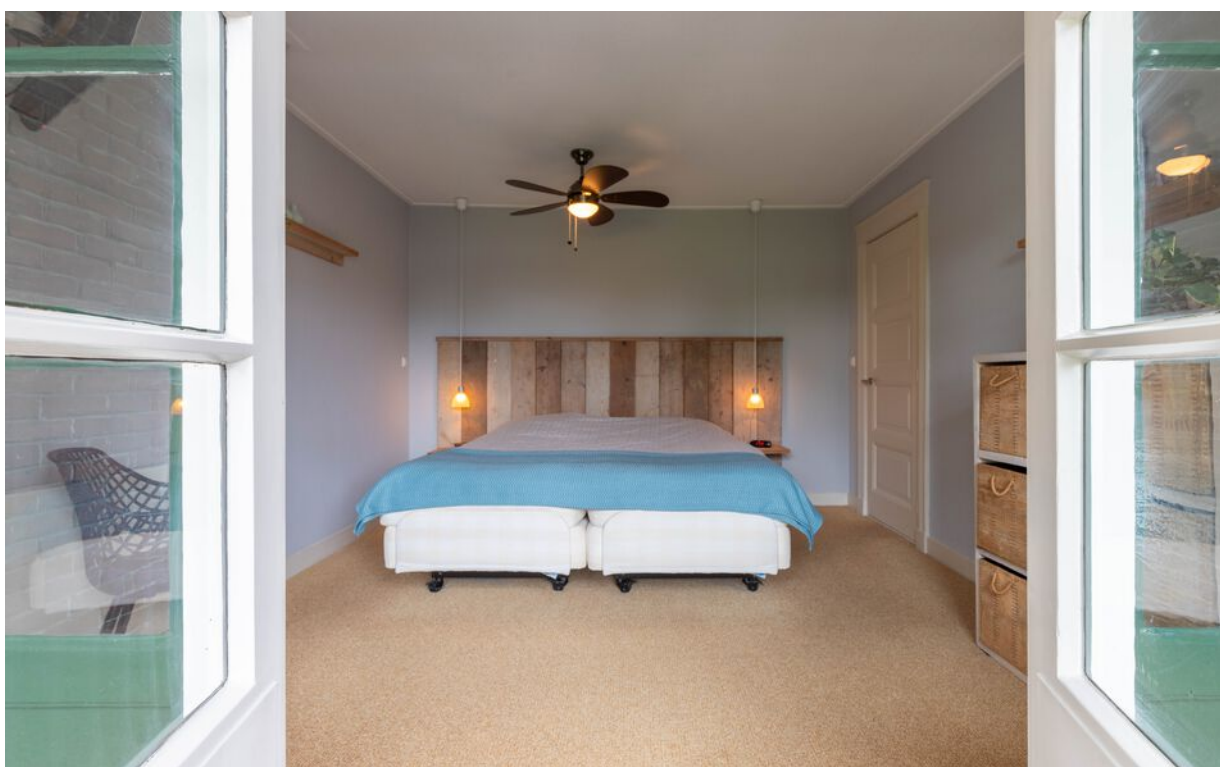
---





# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



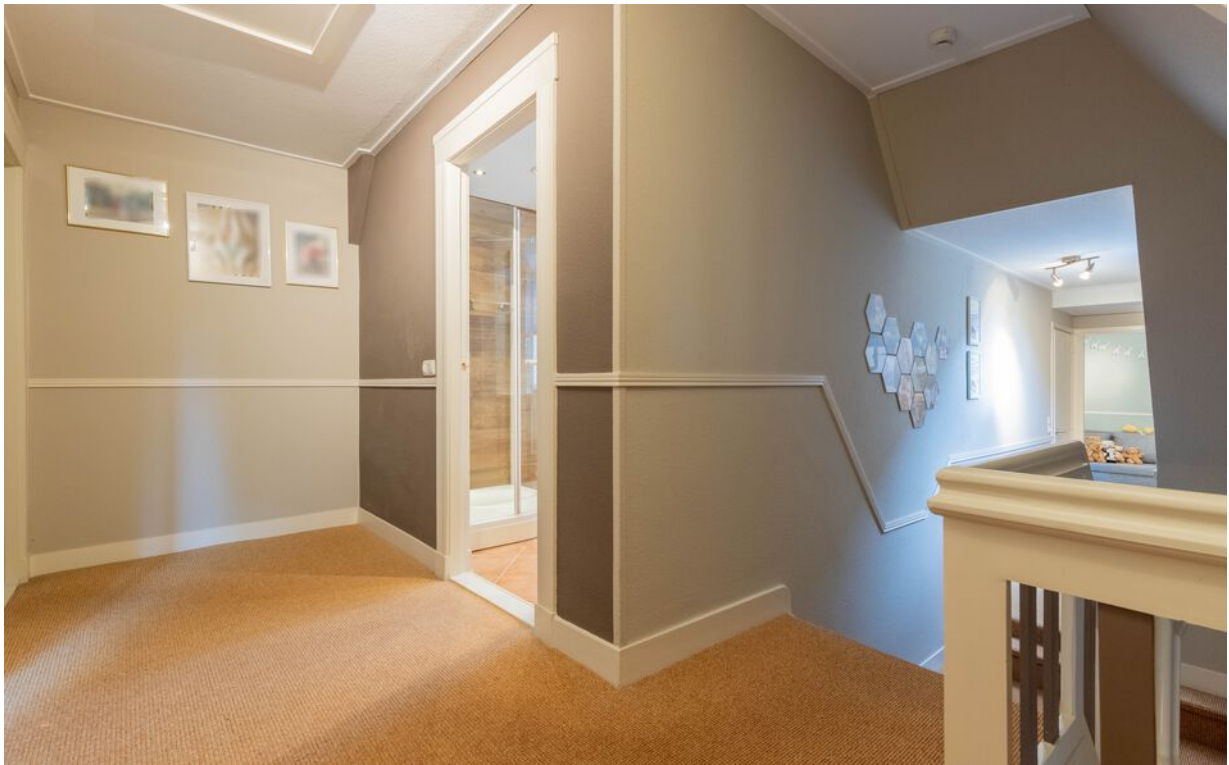
# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---





## Kantoor

---

Aan de voorzijde van de woning is het kantoor, de kelder en de achterliggende stal te bereiken. Het kantoor heeft op deze manier ook de mogelijkheid van een eigen entree.

# Foto's

---







# Tuin

---

De tuin ligt rondom de opstallen en is grotendeels door een sloot (met beschoeiing) afgescheiden van de omliggende percelen. Vanaf de weg is er een oprit die enerzijds naar de woning loopt, anderzijds naar het deel met schuren aan de achterzijde. Achter op het perceel staan diverse fruitbomen. De tuin is netjes aangelegd en heerlijk rustig gelegen.

# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---





## Stal/Schuur

---

# Foto's

---





# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---





## Bijzonderheden

---

- Bouwjaar 1938
- Bedrijfsmatige bestemming. Deels in privébezit.
- Woonoppervlak 175 m<sup>2</sup>.
- Perceeloppervlak 4684 m<sup>2</sup>.
- Overig inpandig 283 m<sup>2</sup>.
- Gebouwgebonden buitenruimte 189 m<sup>2</sup>.
- Externe bergruimte 328 m<sup>2</sup>.
- Oplevering in overleg.

# Foto's

---



# Kenmerken

---

## Overdracht

Vraagprijs	€ 1.250.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, woonboerderij, vrijstaande woning, bedrijfsdienstwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1938

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	4.684 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	175,49 m <sup>2</sup>
Inhoud	1.668 m <sup>3</sup>
Oppervlakte overige inpandige ruimten	283,7 m <sup>2</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	328,84 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	189,87 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	5 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

## CV ketel

CV ketel	Remeha
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2022
Eigendom	Eigendom

## Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	8
Aantal overdekte parkeerplaatsen	4
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Houtkachel



# Kenmerken

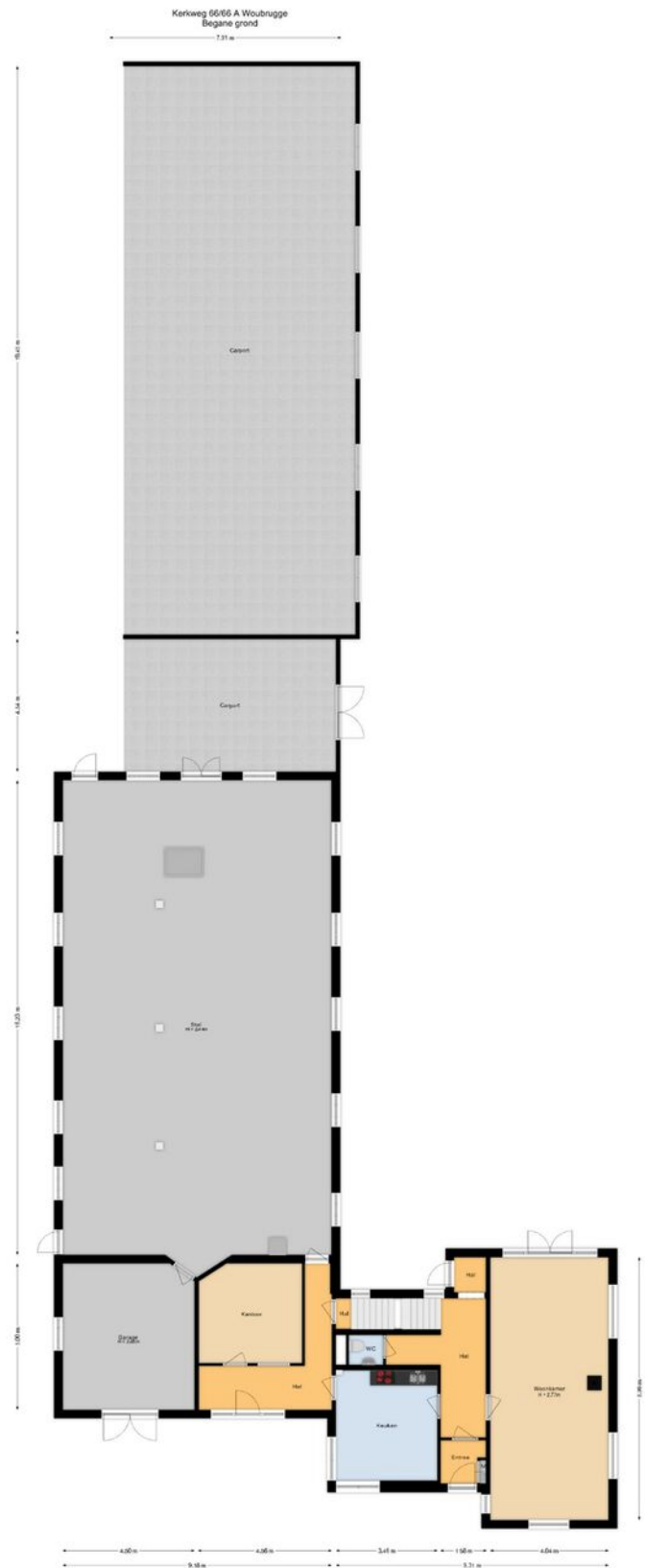
---

## Kadastrale gegevens

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

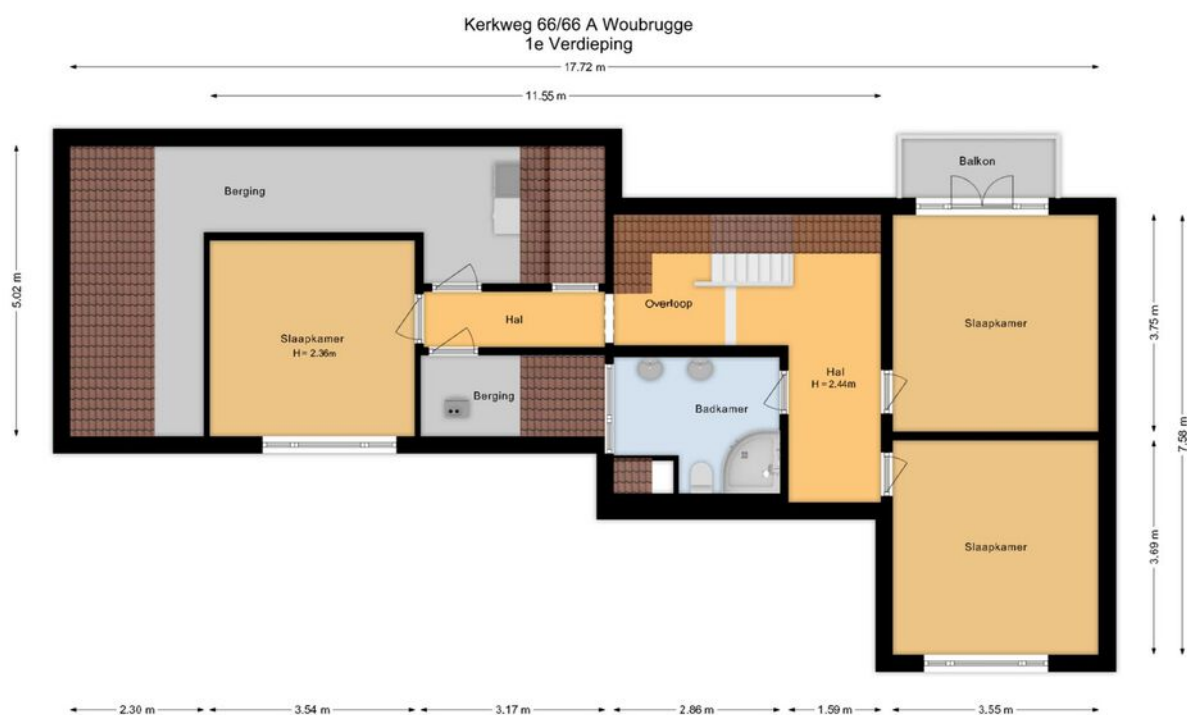
Eigendom	Eigen grond
----------	-------------

# 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](http://www.agvastgoedmedia.nl)

# Plattegronden

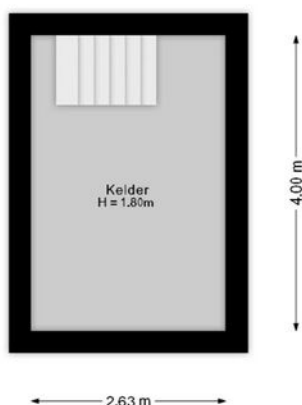


Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.  
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.  
[www.agvastgoedmedia.nl](http://www.agvastgoedmedia.nl)

# Plattegronden

---

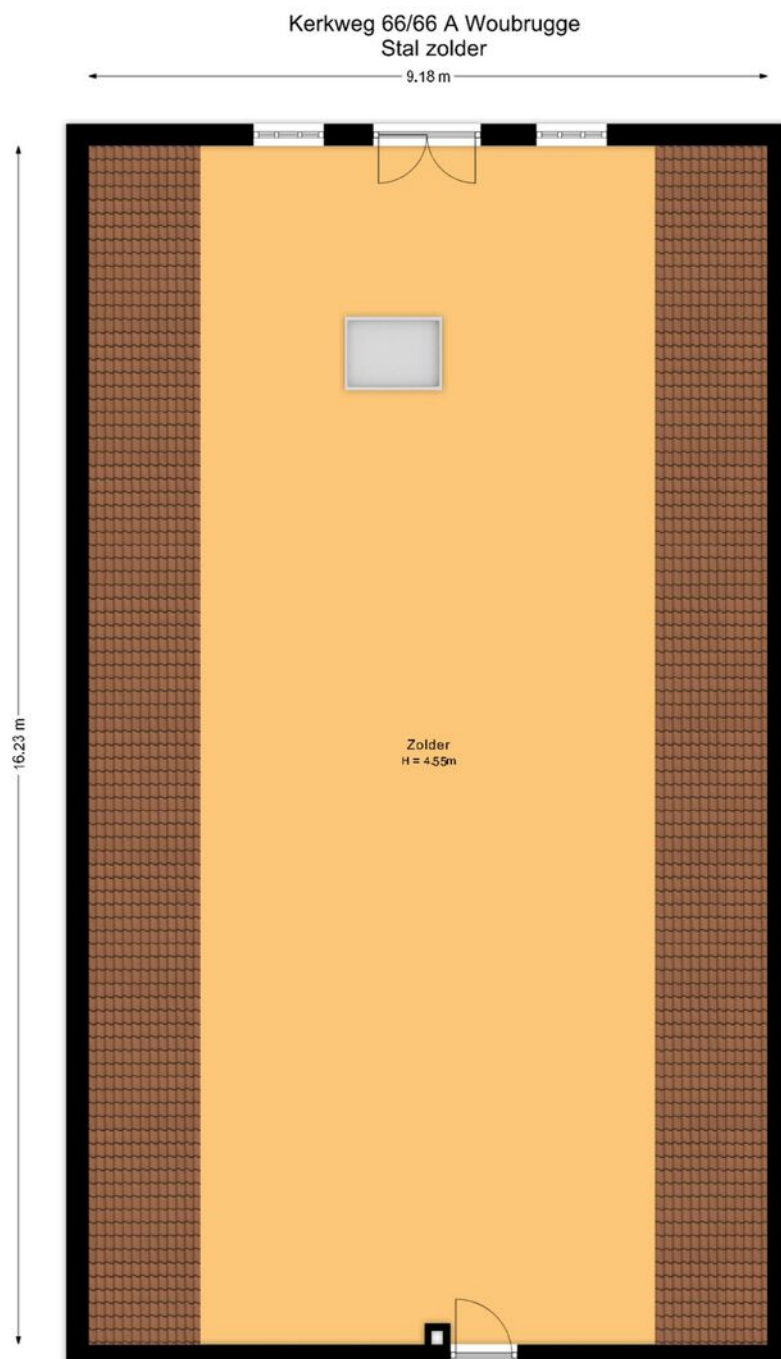
Kerkweg 66/66 A Woubrugge  
Kelder



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](http://www.agvastgoedmedia.nl)

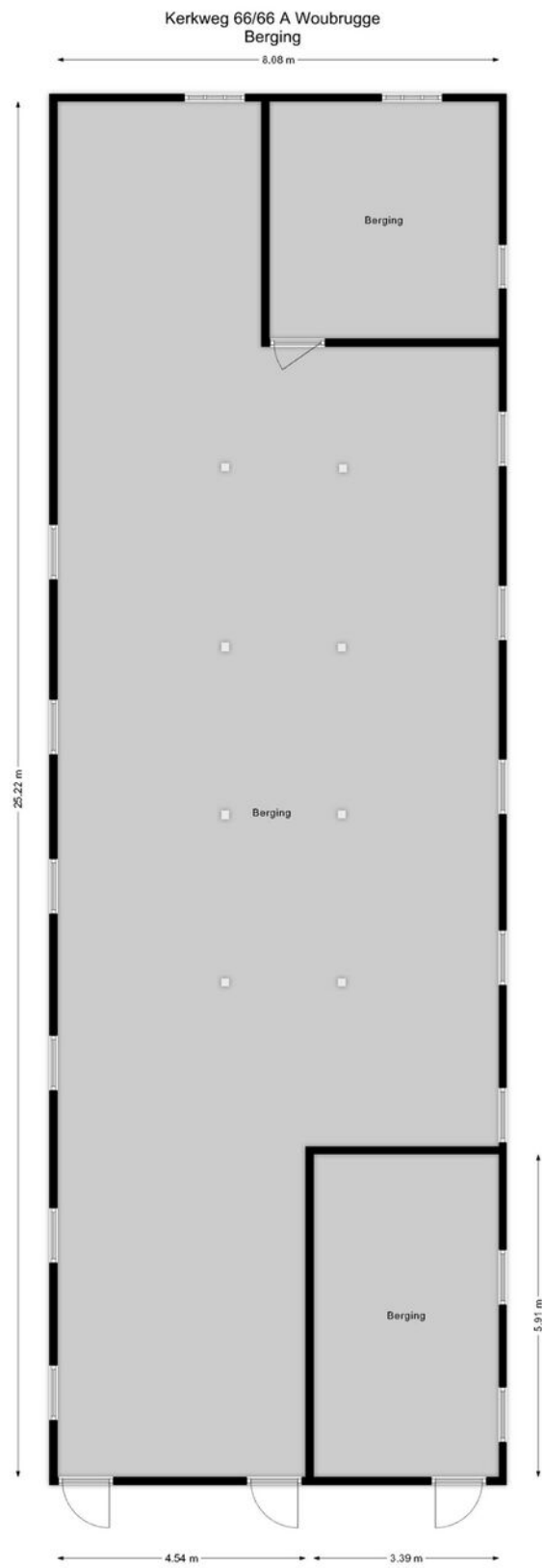
# Plattegronden

---



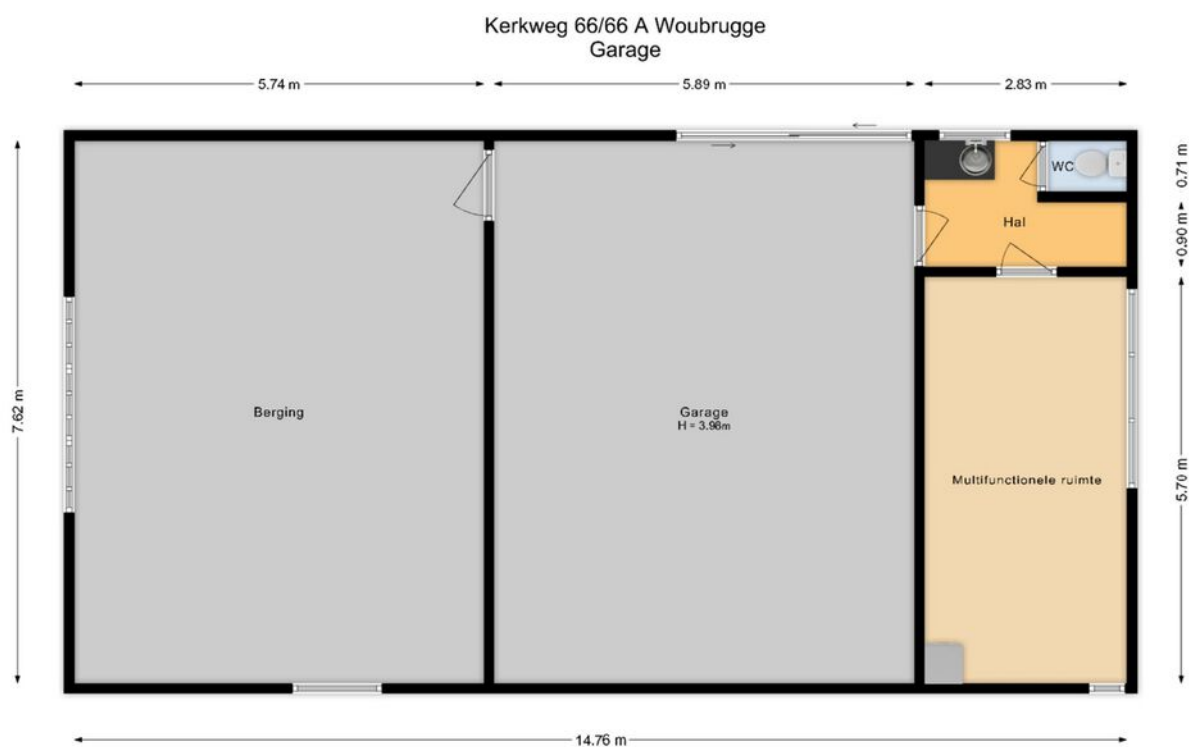
Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.  
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.  
[www.agvastgoedmedia.nl](http://www.agvastgoedmedia.nl)

# 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](http://www.agvastgoedmedia.nl)

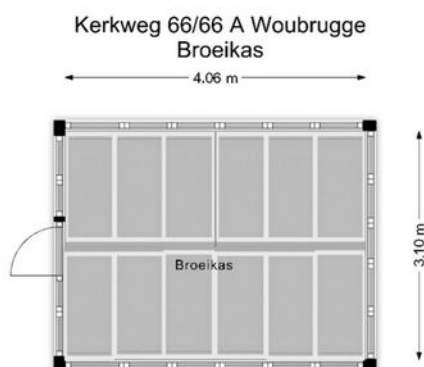
# Plattegronden



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](http://www.agvastgoedmedia.nl)

# Plattegronden

---

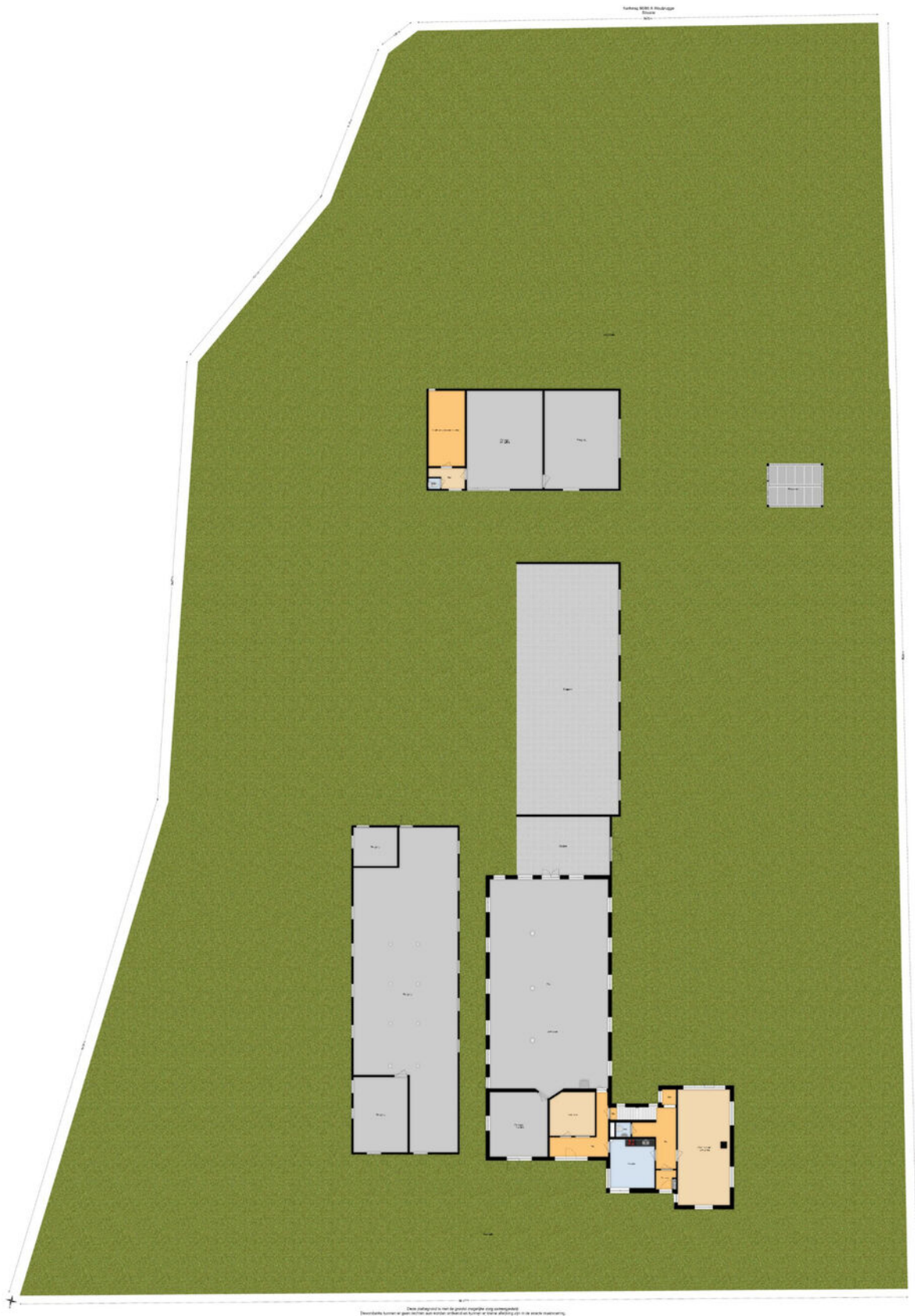


Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.  
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.  
[www.agvastgoedmedia.nl](http://www.agvastgoedmedia.nl)



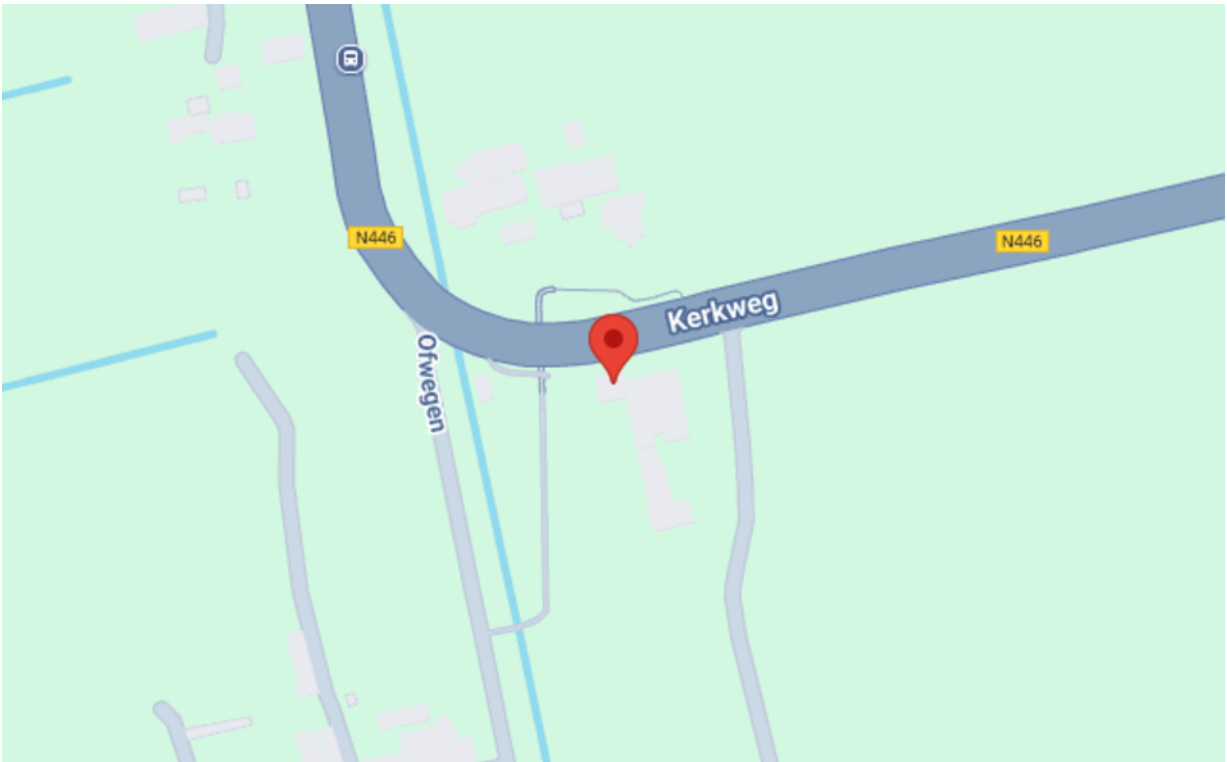
# Plattegronden

---




# 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>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Woubrugge</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 4210</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 september 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](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)