

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Noordeinde 64

2451 AH Leimuiden



Inleiding

Goed onderhouden en rustig gelegen twee onder één kapwoning. De woning heeft een energielabel B, 10 zonnepanelen, een moderne keuken en praktische bijkeuken. Op de eerste verdieping zijn twee ruime slaapkamers en één kleinere. Een vierde slaapkamer valt op de tweede verdieping nog te creëren.

De tuin is fraai aangelegd en heeft twee parkeerplaatsen op eigen terrein.

De woning biedt een perfecte combinatie van rustig wonen met de voordelen van een centrale ligging in de Randstad, nabij Amsterdam/Schiphol, Leiden/Den Haag en Alphen aan den Rijn.

Koopsom vanaf € 600.000,-- / Vraagprijs € 620.000,-- k.k.



Ligging

Leimuiden beschikt over tal van voorzieningen, waaronder sportfaciliteiten, winkels, basisscholen en openbaar vervoer, allemaal in de directe omgeving. Het gezellige dorpscentrum met binnenhaven biedt diverse winkels voor de dagelijkse boodschappen. Binnen tien fietsminuten bereikt u onder meer een supermarkt, slager, bakker, groentewinkel en drogist. Leimuiden heeft een zeer centrale ligging tussen de grote steden en is omringd door water. Het dorp heeft een actief verenigingsleven en is een ideale locatie voor watersportliefhebbers, midden in het Groene Hart en nabij de grote meren. Binnen vijf minuten bereikt u de A4 en de A44, met uitvalswegen naar Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en luchthaven Schiphol.



Begane grond

Via de nette voortuin met parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein betreedt u de woning in de ruime hal met meterkast en een toiletruimte voorzien van verstelbaar wandcloset en een fonteintje.

De ruime keuken is modern uitgevoerd en deels vernieuwd in 2023. Het is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pit inductiekookplaat, combi oven/magnetron, quooker, vaatwasser koelkast en vriezer. Aansluitend bevindt zich een praktische bijkeuken met aansluiting voor wasmachine, droger, c.v. en omvormer van de zonnepanelen. Via de bijkeuken kunt u de ruime en keurig aangelegde tuin betreden. Er zijn twee schuurtjes in de tuin.

De royale woonkamer is ruim en licht door de ramen aan drie zijden en de gunstige zonligging. De PVC vloer is in visgraat motief gelegd.

Foto's



Foto's



Foto's







Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's







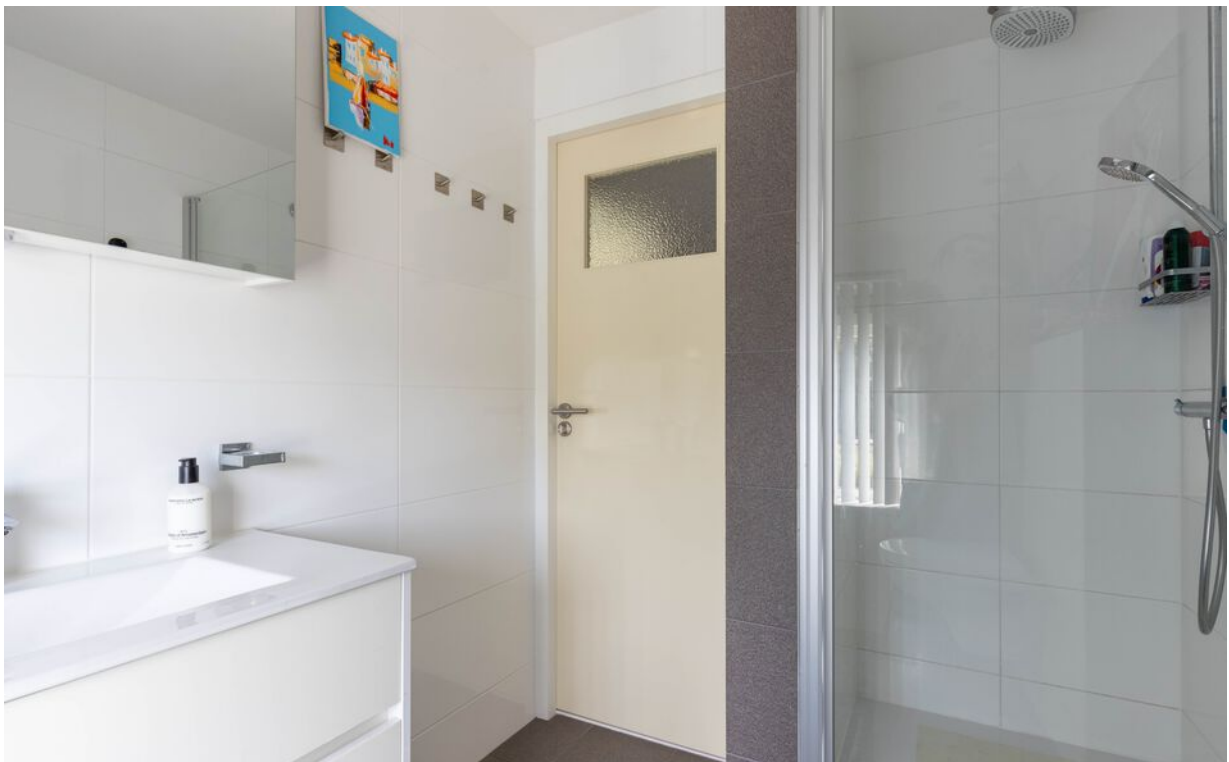
1e etage

Via de trapopgang bereik je de overloop die toegang biedt tot de drie slaapkamers en de badkamer. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een ruime ouderslaapkamer. Deze kamer heeft veel lichtinval en is comfortabel van formaat. Ook aan de achterzijde is een tweede, kleinere, slaap-/werkkamer. Aan de voorzijde bevindt zich nog een grote slaapkamer, deze is voorzien van ramen met horren en een wastafel. De badkamer beschikt over een wastafel, wandcloset en inloofdouche met regendouche.

Foto's



Foto's



Foto's





2e etage

Via de vaste trap komt u op de tweede verdieping. Hier is recent nog een nieuw velux dakraam bijgeplaatst. Nu wordt een behoorlijk deel van de ruimte van de zolder door inbouwkasten ingenomen. Hier is echter prima nog een slaapkamer te realiseren.

Foto's





Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1947.
- Woonoppervlakte: 116,75 m².
- Perceeloppervlakte: 258 m² eigen grond.
- Net aangelegde en zonnige tuin.
- Parkeergelegenheid op eigen terrein voor twee auto's.
- Royale woonkamer en moderne keuken.
- Optioneel hebben de verkopers een klein sloepje te koop. (foto op aanvraag)
- Centrale ligging nabij winkels, scholen, openbaar vervoer, sportvoorzieningen en uitvalswegen.
- Oplevering in overleg

Koopsom vanaf € 600.000,-- / Vraagprijs € 620.000,-- k.k.

Foto's



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs € 600.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1947

Dakbedekking Bitumen
Dakpannen

Type dak Zadeldak

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 258 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 116,75 m²

Inhoud 425 m³

Oppervlakte externe bergruimte 8,57 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 5 (waarvan 4 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

Locatie

Ligging Aan rustige weg
Buiten bebouwde kom
Nabij openbaar vervoer
Nabij snelweg

Tuin

Type Voortuin

Oriëntering Oosten

Staat Prachtig aangelegd

Tuin 2 - Type Zijtuin

Tuin 2 - Oriëntering Zuiden

Tuin 2 - Staat Prachtig aangelegd

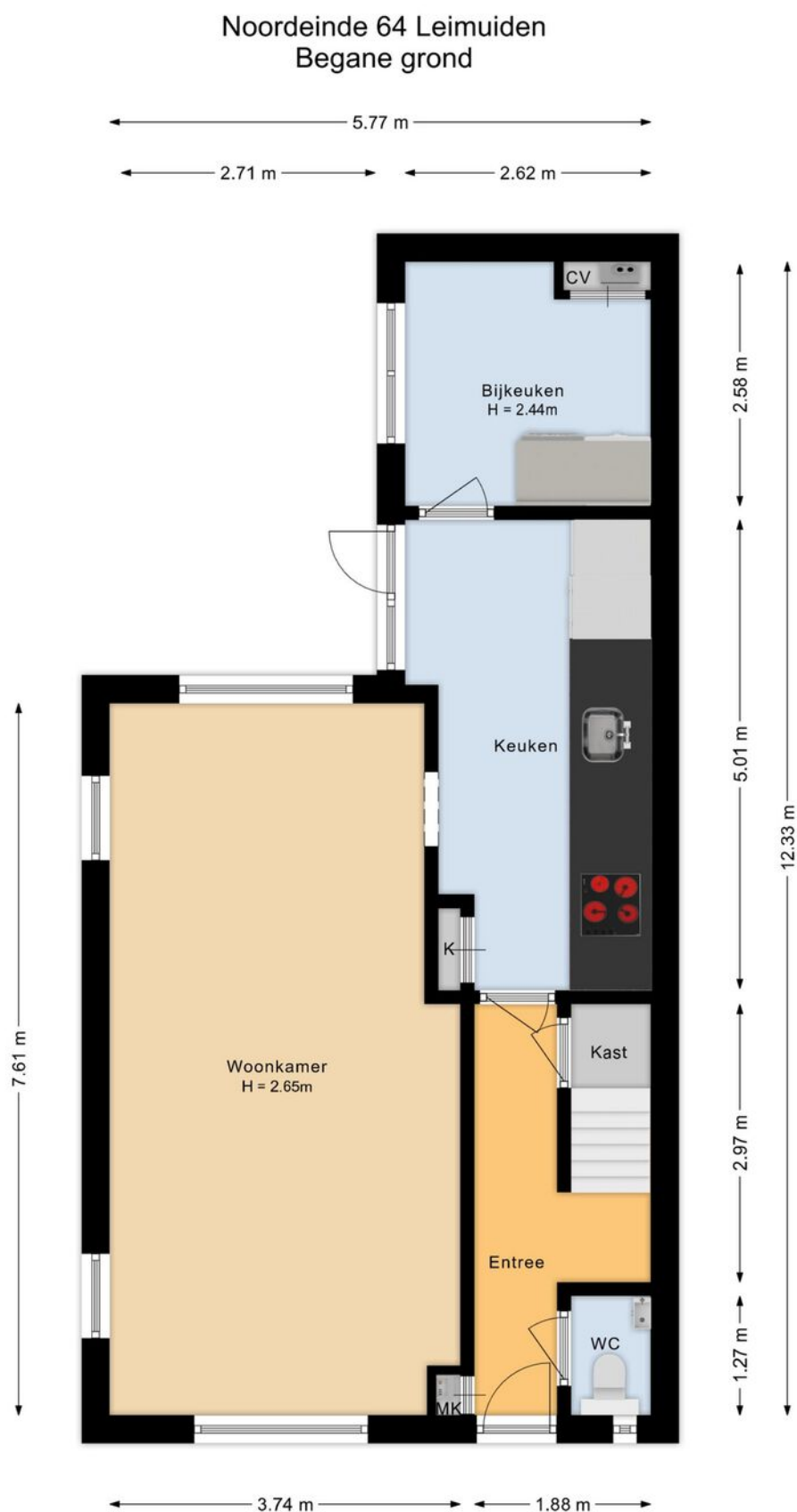
Tuin 3 - Type Achtertuin

Tuin 3 - Oriëntering Noord west

Kenmerken

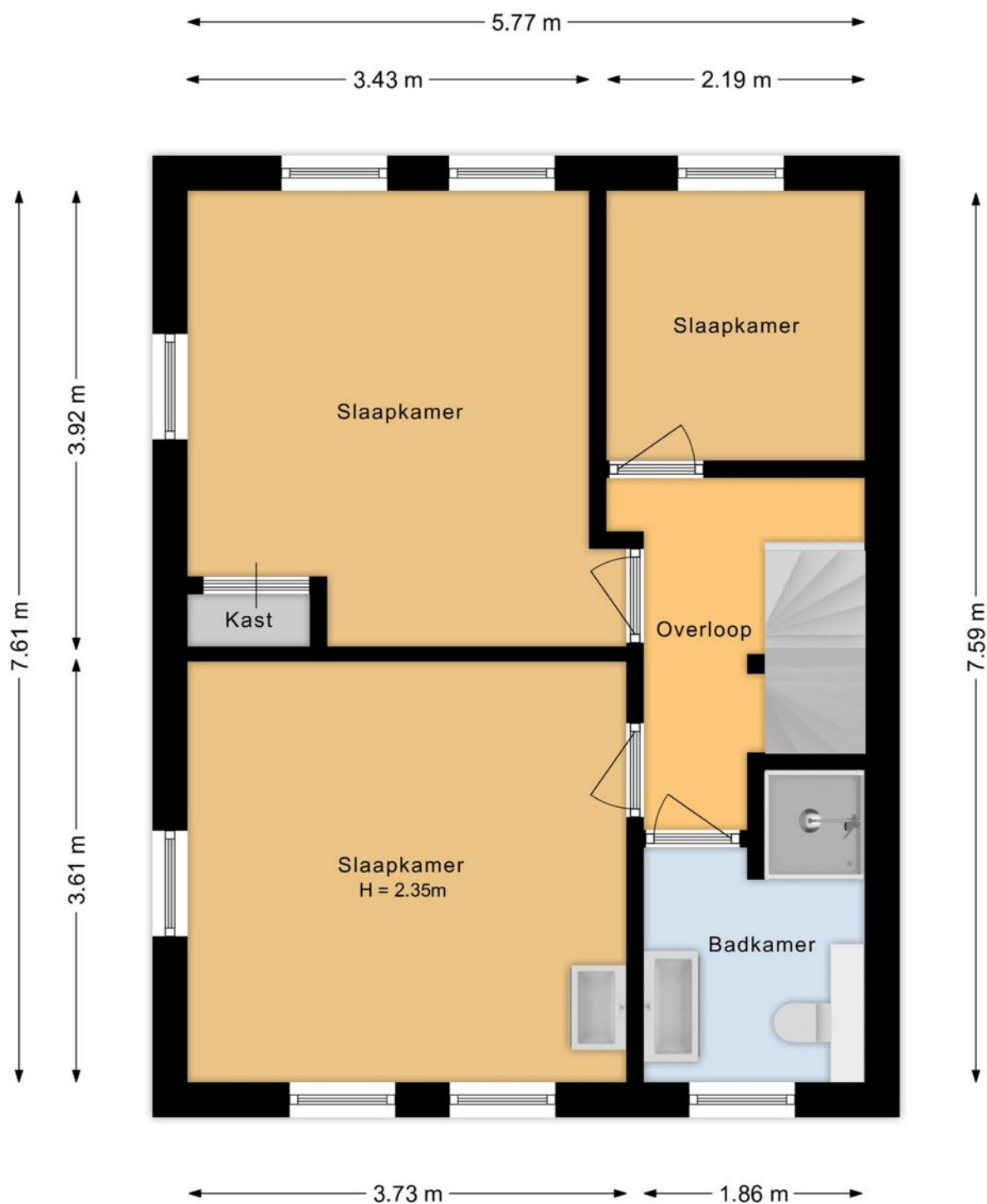
Tuin 3 - Staat	Normaal
Energieverbruik	
Energie label	B
CV ketel	
CV ketel	Atag HR combiketel
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2015
Eigendom	Eigendom
Uitrusting	
Aantal parkeerplaatsen	2
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Tuin aanwezig	Ja
Kadastrale gegevens	
Eigendom	Eigen grond

Plattegronden



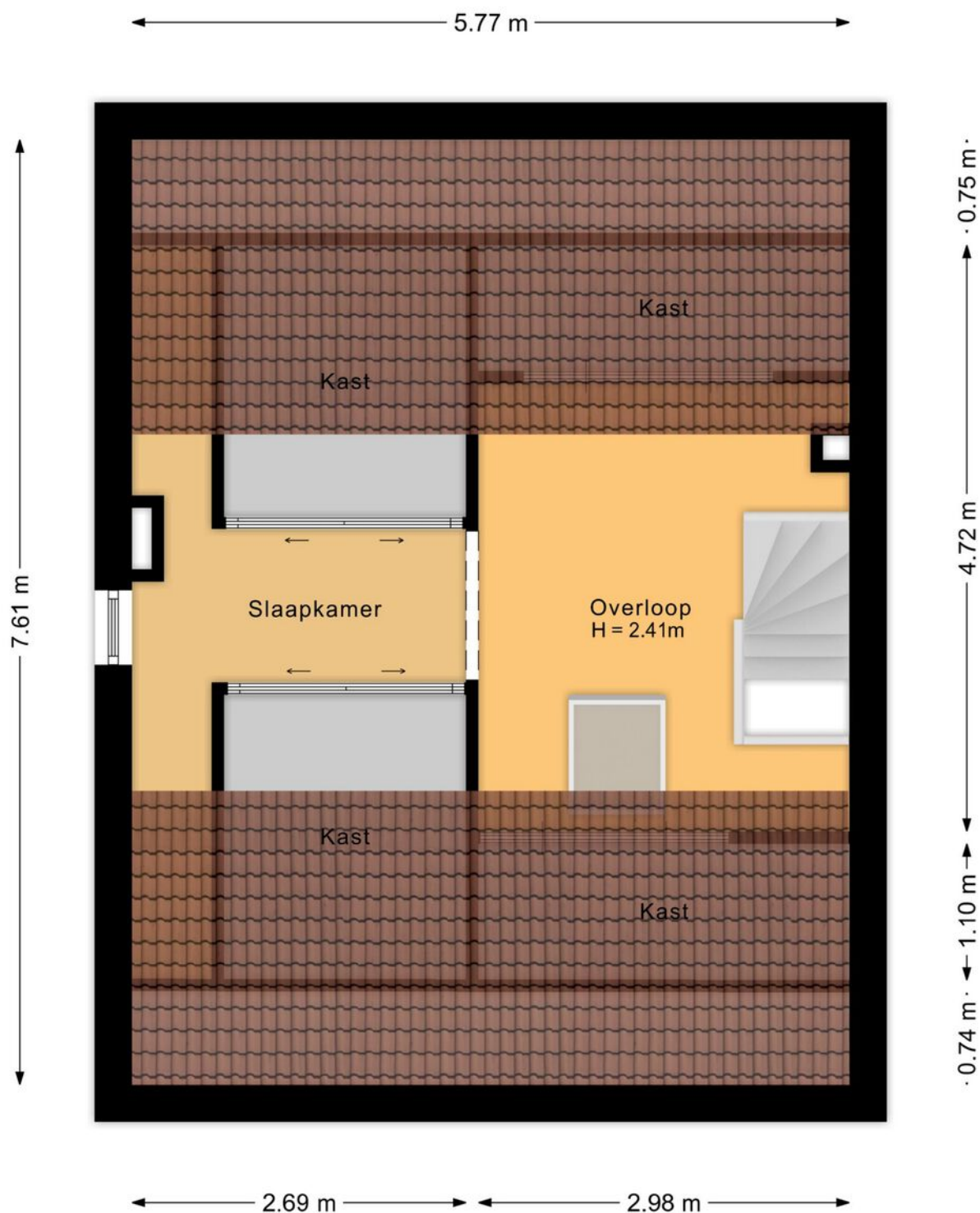
Plattegronden

Noordeinde 64 Leimuiden 1e Verdieping

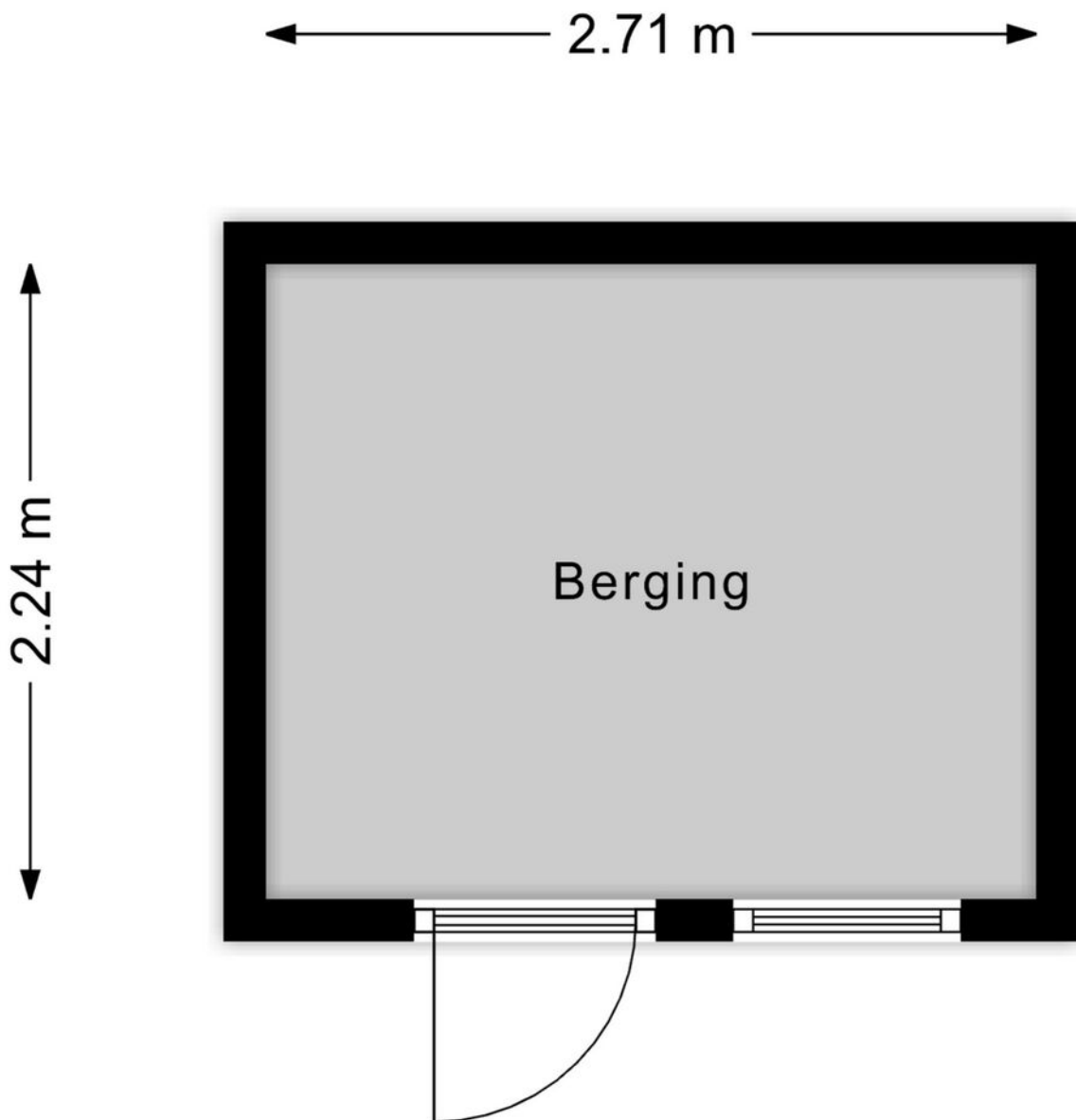


Plattegronden

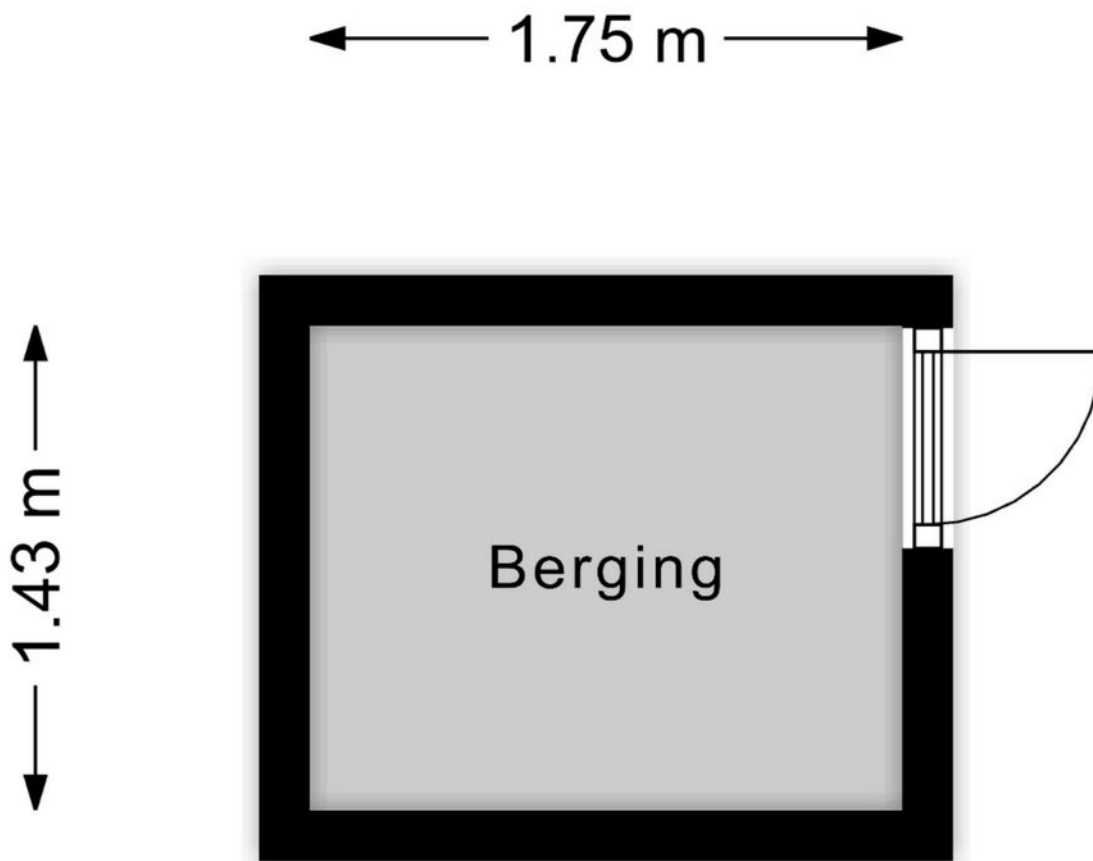
Noordeinde 64 Leimuiden 2e Verdieping



Noordeinde 64 Leimuiden Berging-1



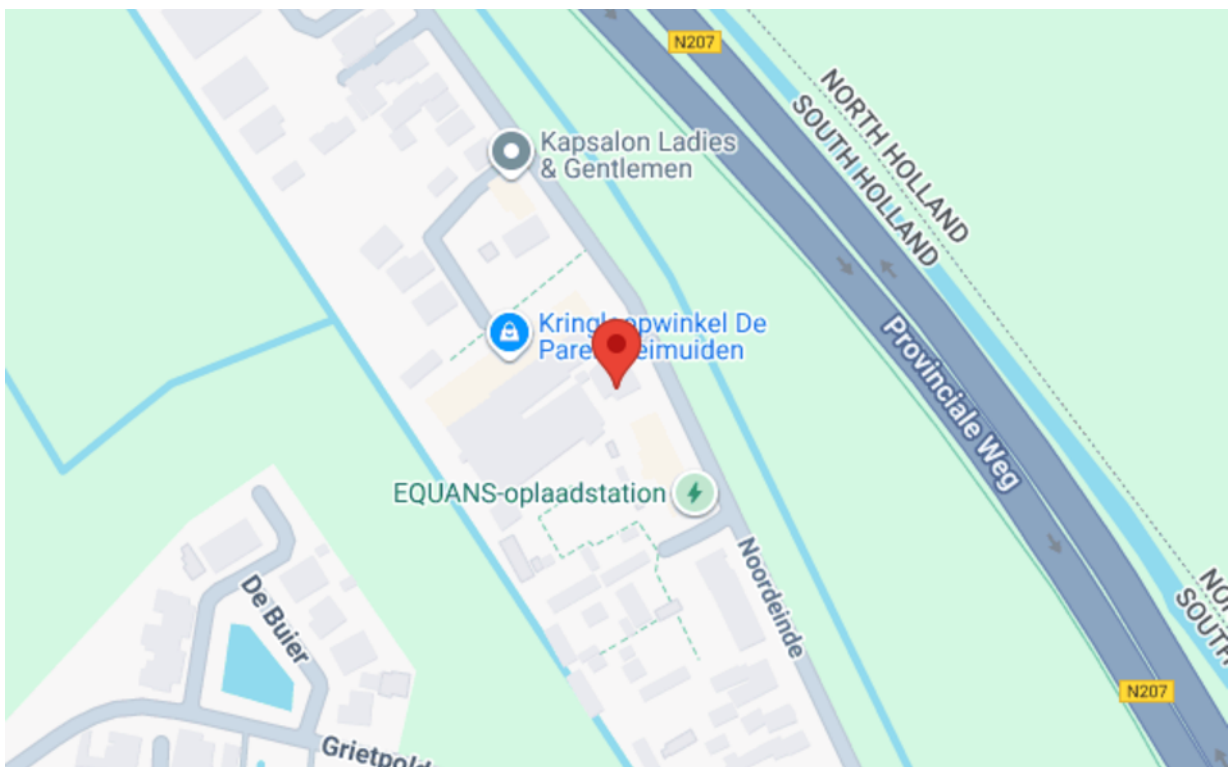
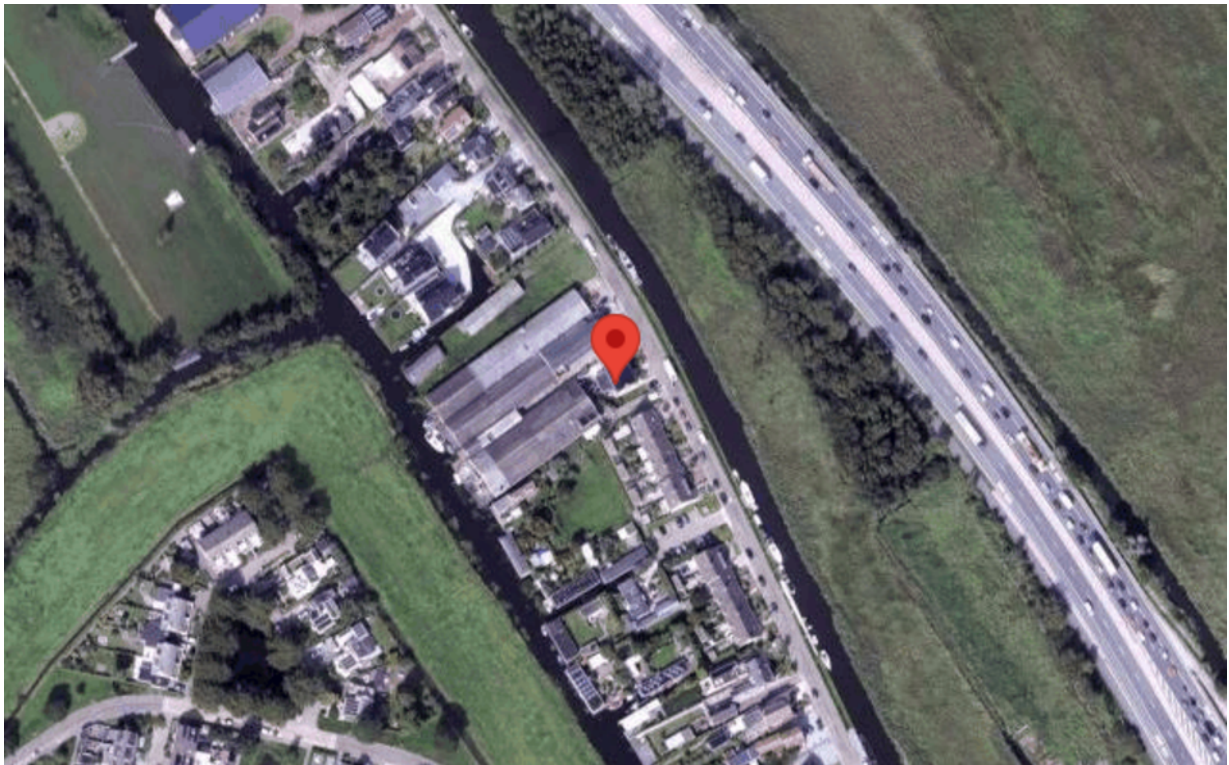
Noordeinde 64 Leimuiden Berging-2



Plattegronden



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 Leimuiden

Sectie A

Perceel 3090

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 oktober 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