

# GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS  
SINDS 1975



## Schoolstraat 1

2465 AM Rijnsaterwoude



# Schoolstraat 1 2465 AM Rijnsaterwoude

## Inleiding

---

In het gezellige en kindvriendelijke dorp Rijnsaterwoude vind je deze leuke hoekwoning met eigen oprit, drie slaapkamers en vernieuwd op de volgende punten: badkamer, toilet, dekvloer (begane grond), ramen (deels), leidingwerk (deels) en meterkast. Een heerlijke gezinswoning op een fijne plek!

De eigen oprit biedt plek voor één auto en rondom de woning is er voldoende speelruimte voor kinderen, een perfecte plek voor een jong gezin of starters die op zoek zijn naar een fijn thuis in een rustige omgeving

Bieden vanaf € 425.000,- k.k.



## Ligging

---

Rijnsaterwoude is zeer centraal gelegen in het Groene hart van de Randstad met uitstekende verbindingen naar de Amsterdam, Leiden/Den Haag en Schiphol. Deze groene rustige woonomgeving biedt u een scala aan watersport- en recreatiemogelijkheden met o.a. het Braassemermeer, een jachthaven en diverse fiets- en wandelroutes die u door deze prachtige woonomgeving leiden.



## Begane grond

---

Bij binnenkomst valt direct de lichte en ruime woonkamer op, dankzij de grote ramen aan de voor- én achterzijde geniet je hier van veel daglicht. De open keuken in rechte opstelling is recent vernieuwd. Aan de achterzijde van de woning is ruimte voor een praktische eethoek of misschien juist wel voor de keuken. Hier is ook de deur naar de tuin. Er is een nieuwe cement dekvloer aangebracht en de woonruimte is voorzien van nieuw HR++ glas.

# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---





## 1e etage

---

Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers waarvan twee met vaste kasten. De vernieuwde badkamer is voorzien van een inloofdouche en wastafel.

# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



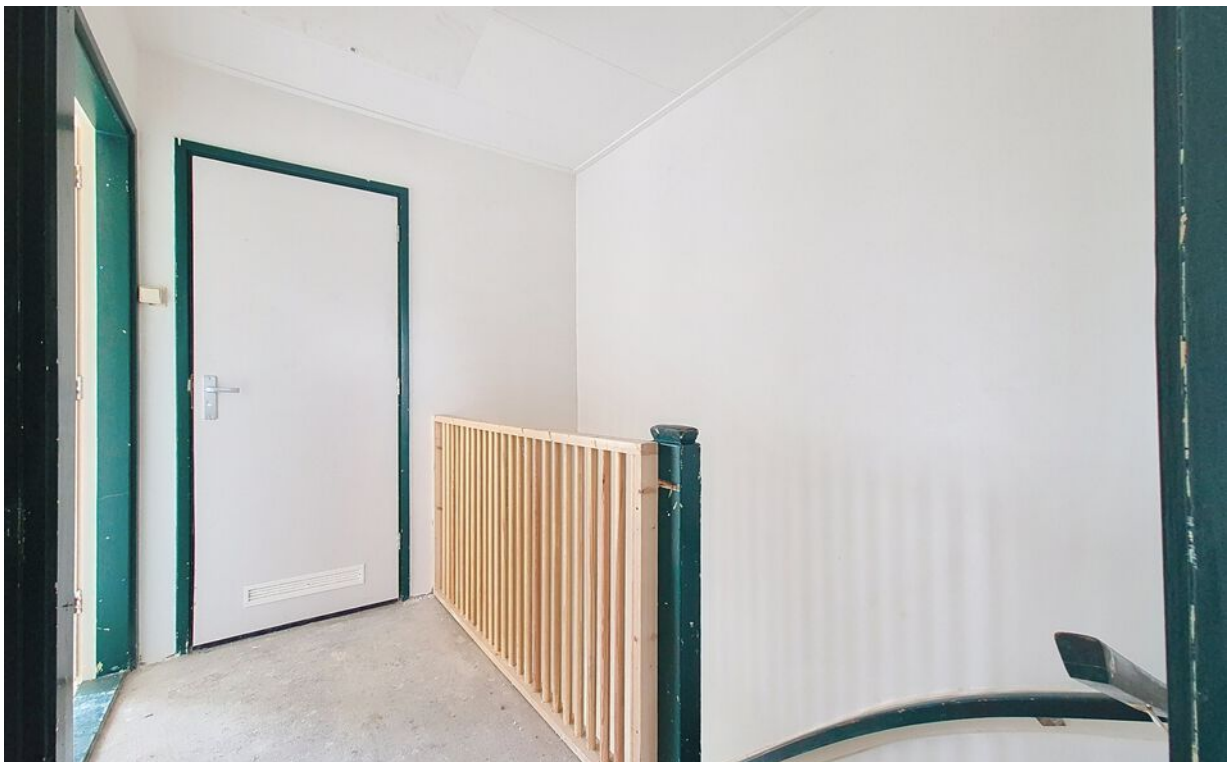
# Foto's

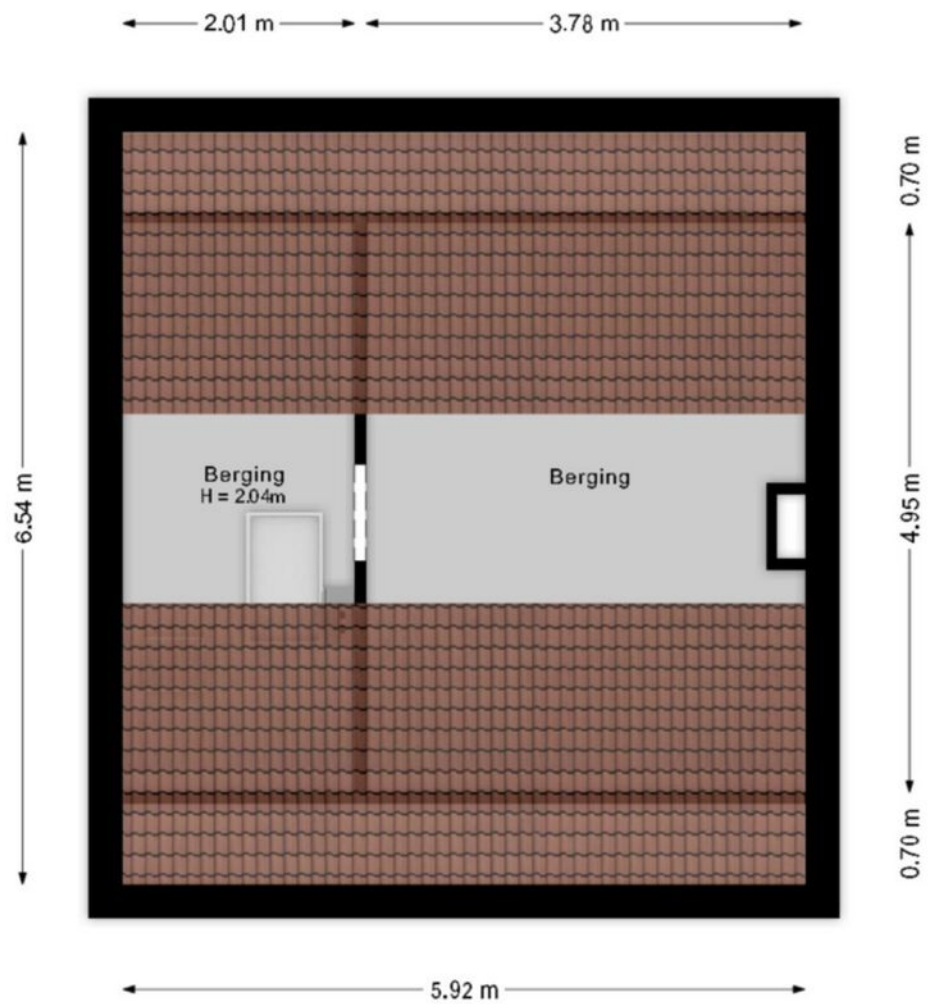
---



# Foto's

---





## 2e etage

---

Via de vlizotrap is de ruime zolder te bereiken. Er is een nieuw Velux raam geplaatst en de mechanische ventilatie is vernieuwd. Hier is ook de opstelplaats van de c.v..



## Bijzonderheden

---

- Rustig en kindvriendelijk gelegen hoekwoning
- Eigen oprit voor één auto
- Woonoppervlakte ca. 93 m<sup>2</sup>
- Lichte woonkamer met ramen aan voor- en achterzijde
- Nieuwe badkamer en toilet
- Nieuwe dekvloer beneden, deels nieuwe HR++ ramen
- 3 slaapkamers
- Prijs: bieden vanaf € 425.000,- K.K.
- Geen vragenlijst/lijst van zaken beschikbaar
- Vaste notaris: Kroes en Partners in Ter Aar of Alphen aan den Rijn.
- Het perceel dient nog kadastraal te worden gesplitst.  
De opgegeven perceeloppervlakte is indicatief.

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.

# Foto's

---



# Kenmerken

---

## Overdracht

Vraagprijs € 425.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

## Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1958

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 170 m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte wonen 93 m<sup>2</sup>

Inhoud 381 m<sup>3</sup>

Oppervlakte overige inpandige ruimten 9,7 m<sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 4 (waarvan 3 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

## Tuin

Type Achtertuin

Oriëntering Noord west

Staat Dient nog te worden aangelegd.

## Energieverbruik

Energielabel F

## CV ketel

CV ketel Valliant

Warmtebron Gas

Eigendom Eigendom

## Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen 1

Warm water CV-ketel

# Kenmerken

---

|                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| Verwarmingssysteem         | Centrale verwarming |
| Tuin aanwezig              | Ja                  |
| Heeft schuur/berging       | Ja                  |
| <b>Kadastrale gegevens</b> |                     |
| Eigendom                   | Eigen grond         |

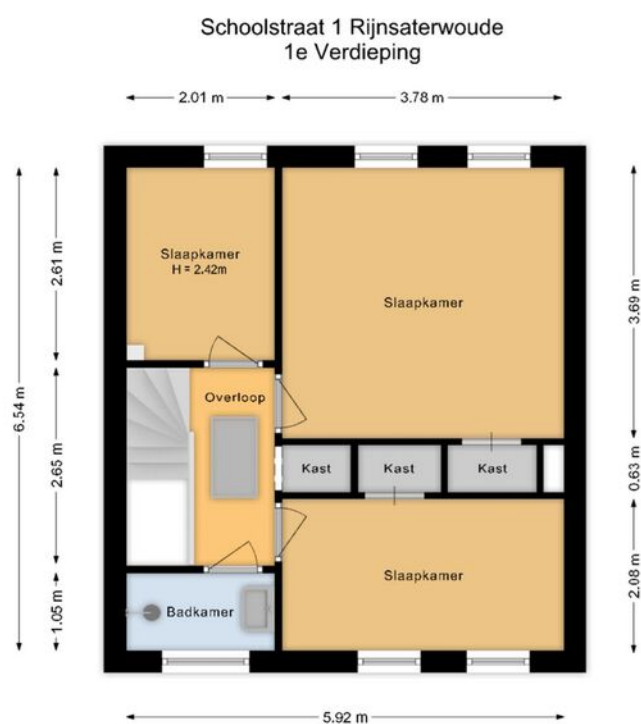
# Plattegronden



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

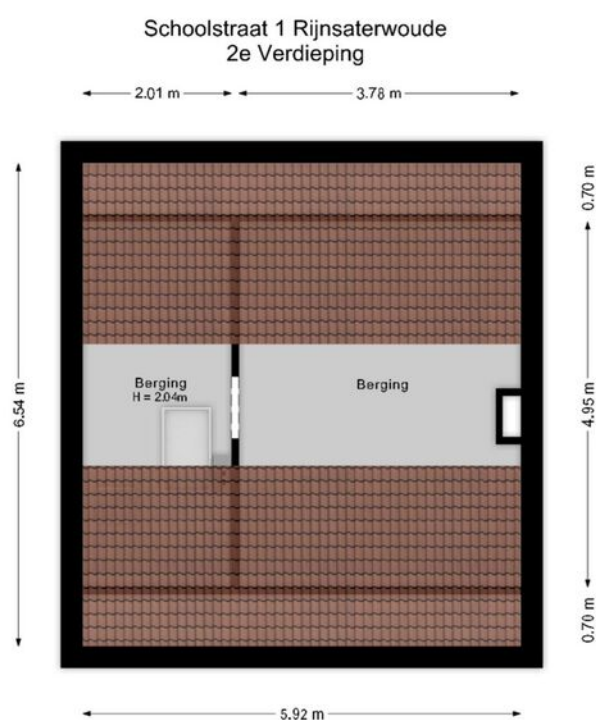
---



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

---



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)

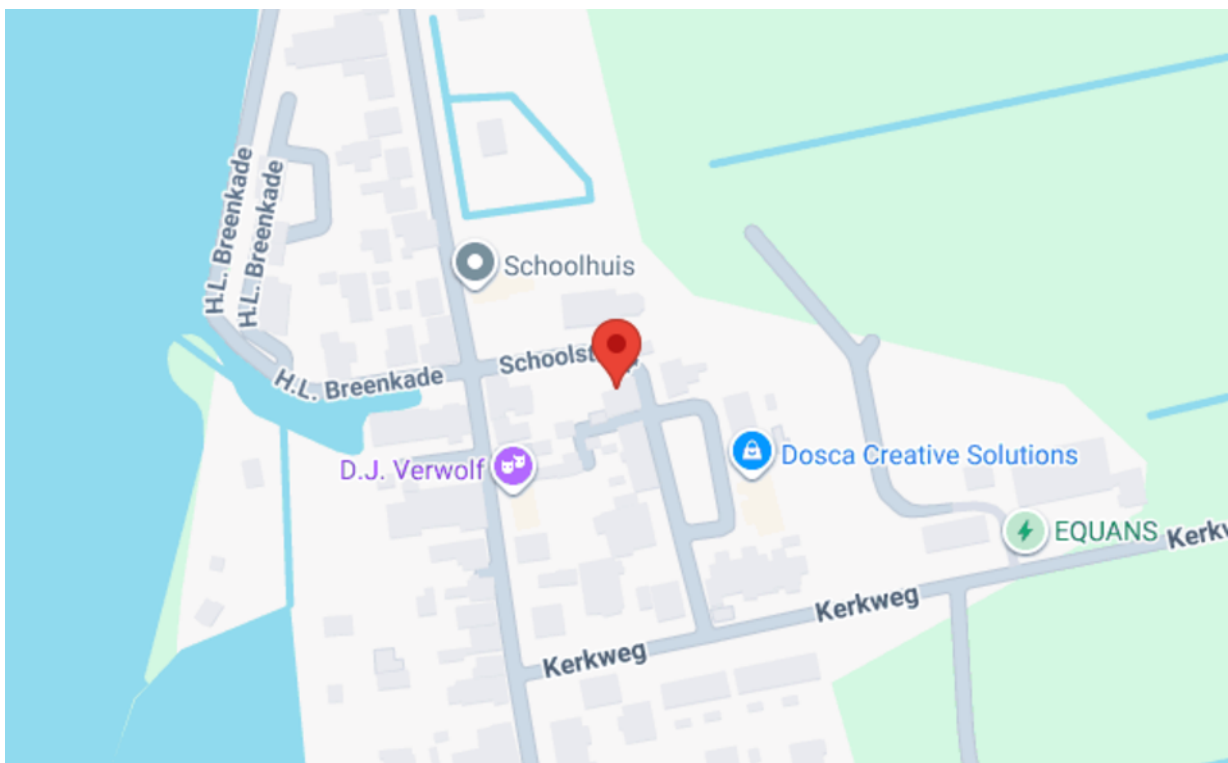
# Plattegronden



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)

# 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](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)