

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Emmalaan 34

2481 BA Woubrugge



Inleiding

Rustig gelegen aan de rand van een kindvriendelijke woonwijk in Woubrugge staat deze ruime en goed onderhouden gezinswoning. De woning ligt tegenover een kleine kinderboerderij en de dijk langs de Woutwetering, wat zorgt voor een vrij en groen uitzicht. Met vier slaapkamers en een praktische indeling is dit een ideale woning voor gezinnen.

Koopsom vanaf € 475.000,- k.k.



Ligging

Woubrugge is een geliefd dorp, centraal gelegen tussen polderlandschappen, water en jachthavens. Het is een fijne plek voor liefhebbers van watersport en buitenleven. In het dorp zijn alle dagelijkse voorzieningen aanwezig, zoals een supermarkt, bakker, bloemenwinkel en diverse horecagelegenheden. Daarnaast zijn er een huisartsenpraktijk, apotheek en tandheelkundig centrum. Kinderen kunnen in het dorp naar de basisschool en ook op sportief gebied is er volop keuze, met onder andere voetbal, tennis en diverse activiteiten in de sporthal. Vanuit de woning loopt u zo de polder in, waar u kunt genieten van mooie fiets- en wandelroutes.



Begane grond

Via de entree aan de voorzijde komt u in de hal met meterkast, garderobe en toiletruimte. De woonkamer is ruim en licht en voorzien van een massief Frans eikenhouten vloer en een gashaard. Aan de voorzijde kijkt u uit op de kinderboerderij. Aan de achterzijde bevindt zich de eethoek met dubbele deuren naar de tuin en toegang tot de keuken. De keuken is uitgerust met onder andere een oven, 5-pits gaskookplaat en een koel-/vriescombinatie. Vanuit hier bereikt u ook de achtertuin, die op het westen ligt en daardoor veel zon biedt. In de tuin staat een ruime stenen berging met elektriciteit en er is een achterom aanwezig.

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





1e etage

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, allemaal voorzien van laminaat en kunststof kozijnen. De hoofdslaapkamer aan de voorzijde beschikt over een inloopkast. De badkamer is ingericht met een inloopdouche, toilet en wastafelmeubel.

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





2e etage

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap. Hier vindt u een voorzolder met bergruimte en de opstelplaats voor de cv-ketel (Nefit, 2018). Daarnaast is er een vierde slaapkamer, voorzien van een Velux dakraam aan de voorzijde en een dakkapel met screen aan de achterzijde.

Foto's



Foto's





Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1972.
- Woonoppervlak: 126,4 m².
- Perceeloppervlak 153 m².
- Zonnige tuin op het westen.
- Ruime en lichte woning, voorzien van dubbel glas, deels kunststof kozijnen.
- Centraal gelegen in een rustige, kindvriendelijke woonwijk.
- Oplevering in overleg.
- Prijs: vanaf € 475.000,- K.K.

Foto's



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs € 475.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1973

Isolatievormen Dakisolatie
Dubbel glas
Spouwmuren

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 153 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 126,4 m²

Inhoud 419 m³

Oppervlakte externe bergruimte 12,28 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 5 (waarvan 4 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

Locatie

Ligging Aan rustige weg
Beschutte ligging
In woonwijk
Nabij openbaar vervoer
Nabij school
Vrij uitzicht

Tuin

Type Voortuin

Oriëntering Oosten

Staat Normaal

Tuin 2 - Type Achtertuin

Tuin 2 - Oriëntering West

Tuin 2 - Staat Normaal

Kenmerken

Energieverbruik

Energie label	B
---------------	---

CV ketel

CV ketel	Nefit
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2018
Eigendom	Eigendom

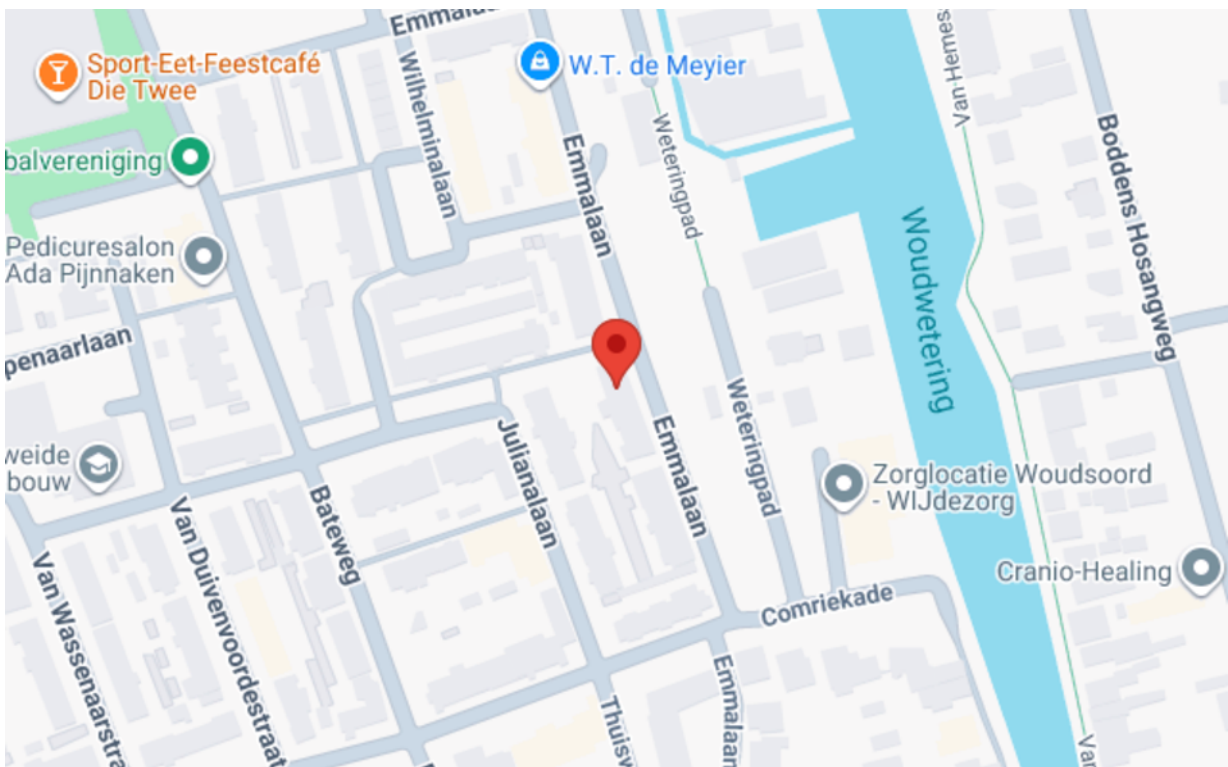
Uitrusting

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

Kadastrale gegevens

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

Google maps



Plattegronden



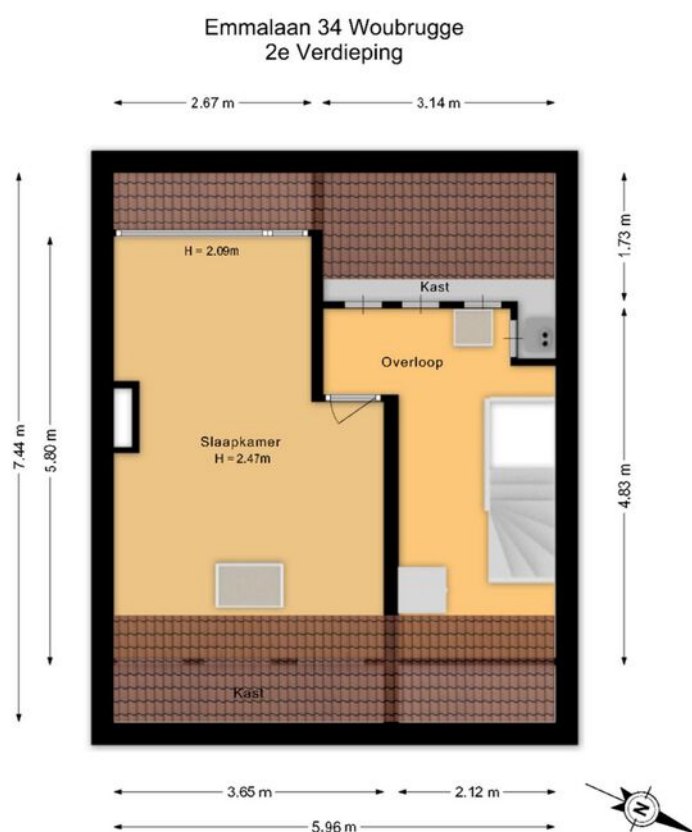
Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl

Plattegronden



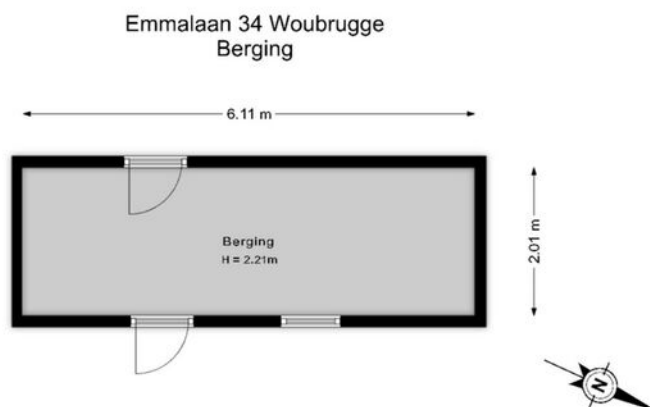
Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl

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

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



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 3811

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 maart 2026

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