

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Galileistraat 21

1433 BW Kudelstaart



Inleiding

Rustig gelegen appartement nabij het centrum van Kudelstaart. Het appartement is een maisonnette en ligt op de tweede en derde woonlaag. De indeling voorzien nu in een tweetal slaapkamers maar op de ruime zolderverdieping kunnen nog eenvoudig twee kamers extra gecreëerd worden. De woning is goed onderhouden en in nette staat. Het heeft een energielabel B.



Ligging

Kudelstaart is een landelijke gelegen dorp aan de voet van de Westeinderplassen. Het appartement ligt op loopafstand van het 'Winkelcentrum Kudelstaart' wat beschikt over tal van winkels en horecagelegenheden en een bushalte. De uitvalswegen in de richting Amsterdam/Schiphol en Leiden/Den Haag zijn tevens binnen 10 minuten te bereiken.

De aanwezige jachthavens, de landelijke woonomgeving en de Westeinderplassen zorgen voor een scala aan (water-)sport- en recreatiemogelijkheden. Vanaf de woning zijn er diverse fiets- en wandelroutes die u door dit prachtige gebied leiden. Tenslotte zijn er in de nabijheid verschillende sportaccommodaties/sportclubs aanwezig met o.a. voetbal, tennis, handbal en een fitness-/sportschool. Er is een eigen skeelerbaan, er zijn lagere scholen en ook eventuele kinderopvang is goed geregeld.



Begane grond

Rondom het complex is voldoende openbaar parkeren mogelijk. Op de begane grond zijn de bergingen. Bij de open entree zijn de brievenbussen met erachter de trapopgang.



2e etage

Vanaf de galerij op de tweede verdieping bereikt de woning vanwaar u in de lange centrale hal de woning binnenkomt. Hier vindt u direct de twee slaapkamers, beide voorzien van een laminaat vloer. De kleinere kamer beschikt over een grote kastenwand. De badkamer is praktisch ingedeeld en heeft een douchecabine en wastafelmeubel. De naastgelegen toiletruimte beschikt over een staand toilet en fonteintje.

De woonkamer ligt op het zuidwesten en is heerlijk licht. Er is een handige trapkast en de ook hier is de vloer afgewerkt met laminaat. Op het inpandige balkon zit u heerlijk beschut. De open keuken beschikt over een 4-pits gastoestel, recirculatiekap, koelkast, vaatwasser en oven/magnetron.

De zich in de hal bevindende meterkast heeft 4 groepen en glasvezel.



Foto's



Foto's



Foto's



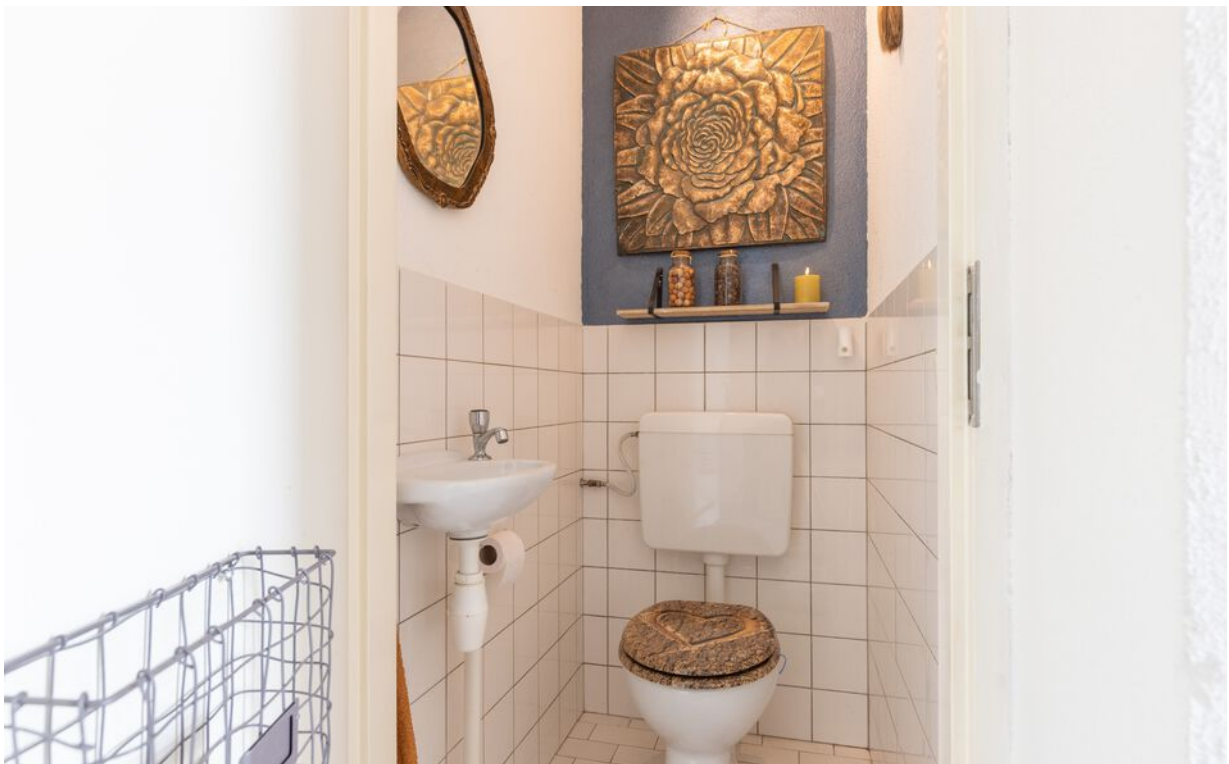
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





3e etage

Op de ruime tweede verdieping (3e etage) kunnen eenvoudig nog twee kamers gecreeerd worden. De vaste trap en ramen zijn er. Ook is hier de opstelplaats voor de c.v. (Intergas 2016) en wasmachine/droger.

Foto's



Foto's



Foto's





Bijzonderheden

- Bouwjaar 1986
- Woonoppervlak: 88 m²
- Ligging aan rustige straat nabij centrumvoorzieningen
- Goed onderhouden
- Energielabel B
- Ligging met woonkamer/balkon op zuidwesten
- Maisonnette appartement met veel licht
- Vier slaapkamers mogelijk
- Gezonde VVE, servicekosten €
- Oplevering in overleg.

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 385.000,- k.k.
Servicekosten	€ 191,30
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Appartement, galerijflat
Woonlaag	2e woonlaag
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1986
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Vloerisolatie Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	88,07 m²
Inhoud	292 m³
Oppervlakte externe bergruimte	4,44 m²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	2,58 m²

Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

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

Energieverbruik

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

CV ketel

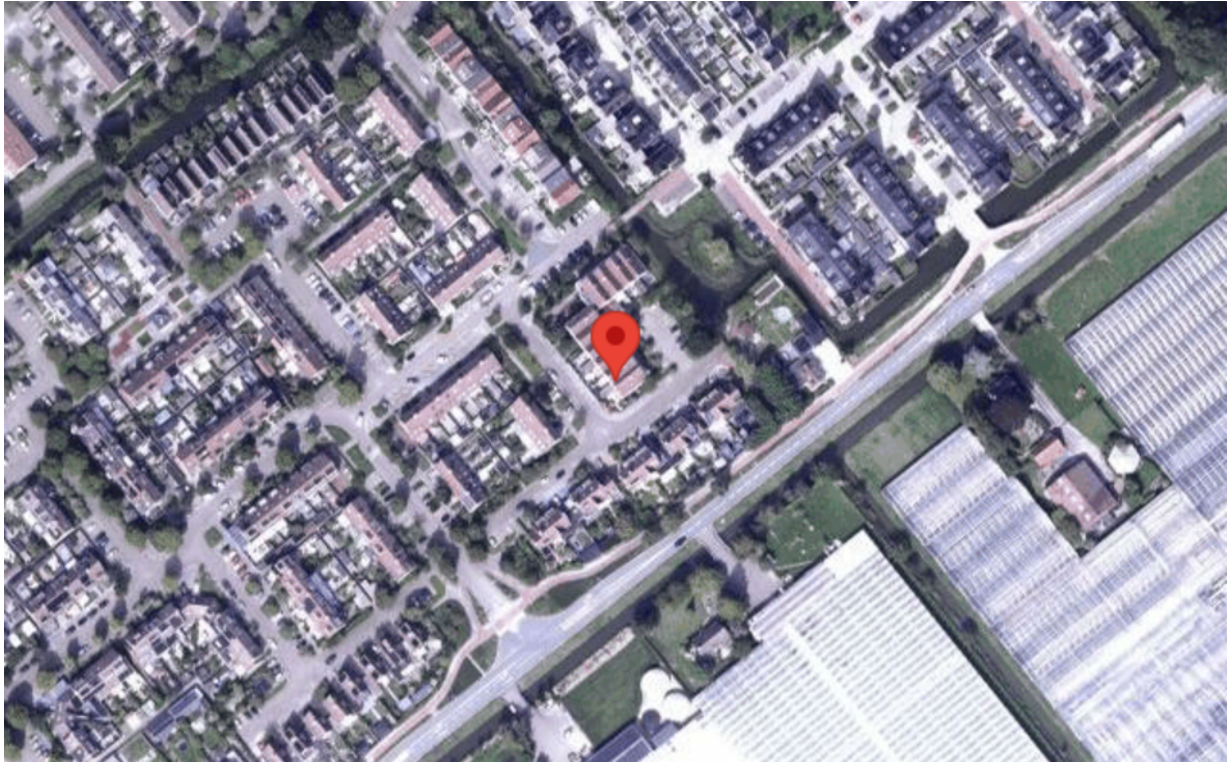
Kenmerken

CV ketel	Intergas
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2016
Eigendom	Huur

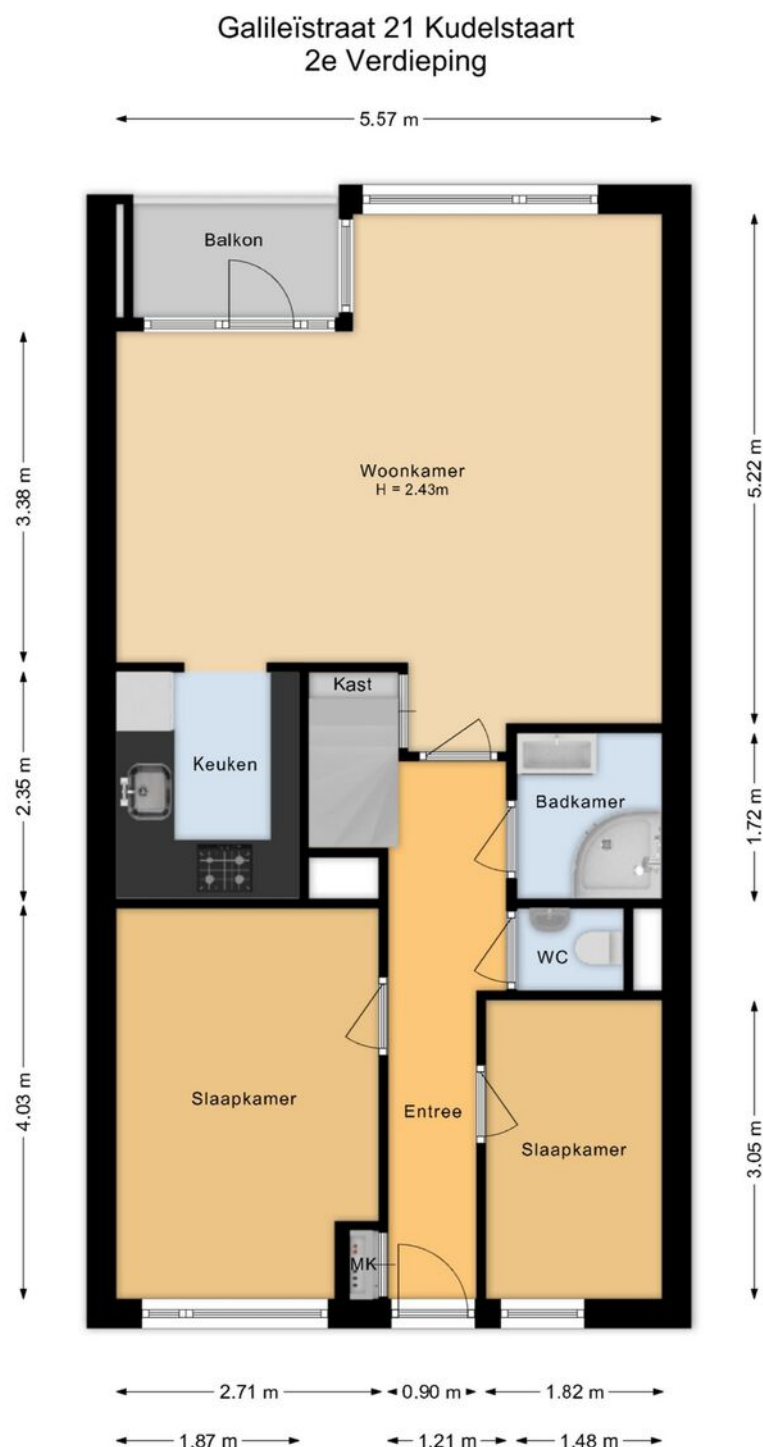
Uitrusting

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

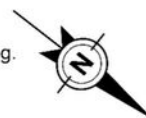
Google maps



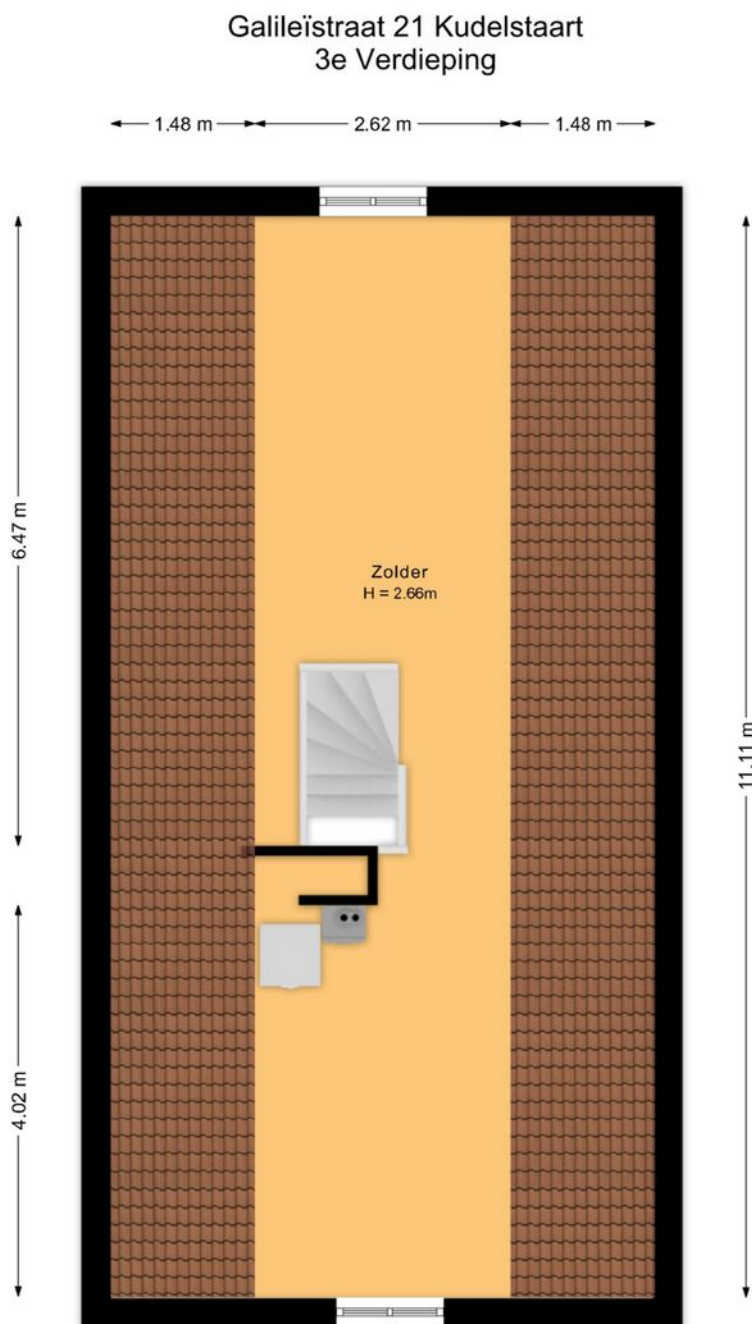
Plattegronden



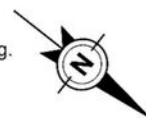
Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl



Plattegronden

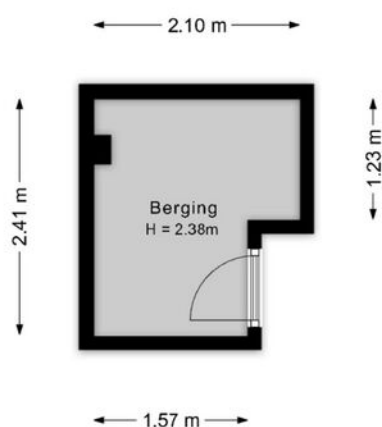


Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl

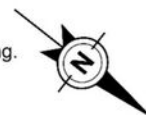


Plattegronden

Galileïstraat 21 Kudelstaart Berging



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





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