

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Westerdijk 58

2451 VC Leimuiden





Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 995.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg
Eigendomsrechten	Geheel perceel

Bouw

Type object	Woonhuis, villa, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1932
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Tentdak
Isolatievormen	Dakisolatie Spouwmuren Dubbelglas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	680 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	160 m ²
Inhoud	450 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	250 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)

Locatie

Ligging	Aan water
Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuid-west
Heeft een achterom	Ja
Staat	Goed onderhouden

CV ketel

Warmtebron	Gas
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Kenmerken

Aantal parkeerplaatsen	4
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Parkeergelegenheid	Aangebouwde stenen garage
Heeft een rookkanaal	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft schuifdeuren	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Kadastrale gegevens

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



Westerdijk 58 2451 VC Leimuiden

Inleiding

Vrijstaande villa met zonnige tuin op het zuidwesten direct aan vaarwater en een loods (250m² begane grond) en 2 appartementen waarvan 1 met dakterras met uitzicht over het Braassemermeer (op de 1e etage)!

Deze nette, vrijstaande dertiger jaren villa heeft circa 13 meter kade direct aan de 'Wetering' met botenlift en insteekhaven. Het geheel is gelegen op 100 meter afstand van het Braassemermeer.

Met een eigen afsluitbare inrit aan de voorzijde en een bedrijfshal van 250 m², welke is onderverdeeld in 250 m² hal met 3 overheaddeuren en 2 appartementen op de 1e etage leent dit unieke object zich ook uitstekend voor een combinatie van wonen en werken op een prachtige locatie midden in het Groene Hart van de Randstad met uitstekende verbindingen in de richting Amsterdam/Schiphol, Leiden/Den Haag en Alphen aan den Rijn.



Ligging

De woning is centraal gelegen tussen bruisende steden als Leiden, Noordwijk, Haarlem, Lisse en Amsterdam, maar ook div. watersportgebieden, golfbaan Liemeer en luchthaven Schiphol zijn eenvoudig te bereiken.

De ligging is buiten de aanvliegroutes van Schiphol zodat van overlast geen sprake is. Op slechts 20 autominuten van Amsterdam en 10 minuten van Schiphol ligt deze woning direct aan het water. Ideale woonplek voor water(sport)liefhebbers en voor mensen die van water houden!

Gelegen aan het doorgaande vaarwater van de Oude Wetering naar het Braassemermeer, de Westeinder en de Kagerplassen. Eigen aanlegsteiger en een eigen insteekhaven maken het geheel tot een toplocatie voor watersportliefhebbers.

Uitvalswegen naar de A4, grote steden als Amsterdam en Den Haag en de luchthaven Schiphol zijn eveneens dichtbij. Kortom: genieten van ruimte, rust en water, centraal in Het Groene Hart





Begane grond

Entree, hal met granitovloer, geheel betegeld toilet met fonteintje, garderobekast, royale watergerichte woonkamer met gashaard, vaste kast, openslaande deuren naar de tuin op het zuidwesten met zonneterras, gazon, steiger met botenlift, achterom en bergruimte naast de woning.

Vanuit de woonkamer heeft u toegang tot de kelder (4.50x2.70m) met goede stahoogte en de luxe keuken met U-vormige opstelling voorzien van diverse inbouwapparatuur en loopdeur. Aansluitend aan de keuken kunt u beschikken over een praktische bijkeuken met aansluitingen voor wasmachine en keukenopstelling.

Indeling bedrijfshal begane grond:

Bedrijfshal van 250 m² met betonnen vloer met 2 overheaddeuren aan de voorzijde en een garage/bergruimte met overheaddeur aan de achterzijde.













Foto's





1e etage

Overloop, 3 ruime slaapkamers en een zeer ruime luxe badkamer voorzien van dubbele wastafel, ligbad, aparte douche met douchecabine en toilet.

Indeling bedrijfshal 1e etage:

Trapopgang, overloop, toilet, kantoorruimte met keukenopstelling, compleet ruim appartement, extra slaap-/werkkamer en trap naar de zolder met veel bergruimte.











2e etage

Via vaste trap te bereiken grote zolderkamer met diepe inloopkasten, Velux dakraam en prachtig uitzicht over het Braassemermeer.



Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1932,
- Inhoud woning: 450 m³,
- Woonoppervlakte woning: 160 m²,
- Perceeloppervlakte: 680 m².
- Luxe en nette afwerking en geheel voorzien van kunststof kozijnen met isolerende beglazing.
- Krachtstroom aanwezig.
- Ideaal voor combinatie wonen en werken.
- Zeer centrale ligging in de Randstad.
- Oplevering in overleg.



Foto's

























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 10 % 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 99 73
E-mail: info@goedhartvastgoed.nl



Kantoor Oude Wetering

Meerkreuk 46
2377 VM Oude Wetering
Tel: (071) 331 34 84
E-mail: oudewetering@goedhartvastgoed.nl



Kantoor Leiden

Korevaarstraat 19
2311 JT Leiden
Tel: (071) 514 60 56
E-mail: leiden@goedhartvastgoed.nl



Kantoor Hoofddorp

Hoofdweg 667a
2131 BB Hoofddorp
Tel: (023) 554 07 32
E-mail: info@goedhartvastgoed.nl