

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Herenweg 66
2465 AG Rijnsaterwoude

Foto's





Inleiding

Op een prachtige locatie in het Groene Hart van de Randstad bieden wij u een royale woonboerderij met diverse bijgebouwen en schuren, gelegen op circa 7.100 m2 eigen grond met vrij uitzicht over polderlandschap!

Deze voormalige melkveehouderij is thans in gebruik als woonboerderij en beschikt over een ruime woonkamer aan de voorzijde met o.a. 4 slaapkamers, een zeer grote open zolderruimte met mogelijkheden voor extra slaapkamers en/of een extra badkamer, een gesloten keuken, een badkamer en diverse berg- en/of hobbyruimten in de woning.

Door de grootte en de vele mogelijkheden is dit object uitstekend geschikt voor een combinatie van wonen en werken en/of het hebben/houden van paarden.



Indeling

Entree woning, hal, woonkamer aan de voorzijde, gesloten keuken met een L-opstelling met diverse inbouwapparatuur waaronder o.a. een gaskookplaat, afzuigkap en oven. Vanuit de hal is er toegang tot de bijkeuken met CV-kast, een geheel betegelde badkamer met wastafel, douche met douchescherm en mechanische ventilatie. Tevens kunt u beschikken over een praktische bergkamer met veel bergruimte, een separate toiletruimte met vrijhangend toilet en fonteintje. Vanuit de bijkeuken is er toegang tot de tuin en de diverse bijgebouwen waaronder o.a. een werkschuur/garage v.v. 2 loopdeuren en houten openslaande deuren, een houtenschuur met betonvloer, elektra, houten openslaande deuren en houten schuifdeuren, een hooiberg. Tenslotte kunt u beschikken over een royale schuur/koeienloods en volop gras/weiland met prachtig uitzicht over de polder. Vanuit de hal is er toegang tot het 2e woongedeelte met een tussenhal met toegang tot de ruime ouderslaapkamer op de begane grond v.v. vaste kastruimte en toegang tot de slaapkamer/werkkamer die tevens voorzien is van een vaste kastruimte en een doorloop naar de tussenhal. Aansluitend is er toegang tot een 2e werkkamer/bijkeuken met openslaande deuren en toegang tot de voormalige stalruimte (eventueel bij de woning te betrekken als extra woonruimte) met houten openslaande deuren en 3 loopdeuren.



Indeling

Eerste verdieping

Overloop met Velux dakraam en veel bergruimte. 2e slaapkamer met Velux dakramen en een vaste kastenwand. Een 3e zeer royale slaapkamer aan de voorzijde met wastafel, zijkamer/inloopkast en vaste kastruimte. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een zeer grote open zolderruimte die eventueel ook kan worden verbouwd tot diverse extra slaapkamers en/of een extra badkamer.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1900.
- Woonoppervlak: ca. 307,4 m².
- inhoud: ca. 2.210 m³.
- Perceel ca. 7.100 m² eigen grond
- Eigen inrit met ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.
- Geheel wordt verkocht met bestemming deels Wonen en deels Agrarisch
- Diverse gebruiksmogelijkheden / ideaal voor wonen/werken of paardenliefhebbers.
- Prachtige centrale locatie met vrij uitzicht over de polder.
- Oplevering in overleg



Ligging

Rijnsaterwoude is zeer centraal gelegen in het Groene Hart van de Randstad aan de voet van het Braassemermeer. Vanaf de woning zijn er uitstekende verbindingen in de richting Amsterdam/Schiphol, Leiden/Den Haag en Alphen aan den Rijn.

Door de ligging aan het Braassemermeer is Rijnsaterwoude een ideale locatie voor de watersporter. In de directe nabijheid zijn er diverse jachthavens, een zwemsteiger met een strandje en kan ook de surfer en de zeiler goed aan zijn trekken komen.

In Rijnsaterwoude bevinden zich naast een basisschool tevens een kinderdagverblijf en drie maal per week rijdt er een SRV-wagen door het dorp voor de kleine boodschappen. Voor een groter aanbod van winkels is Leimuiden, Oude Wetering of Alphen aan den Rijn goed bereikbaar.

Bent u een liefhebber van groen, rust, water en wilt u ook centraal in de Randstad wonen? Dan is Rijnsaterwoude een ideale plek voor u!

Foto's



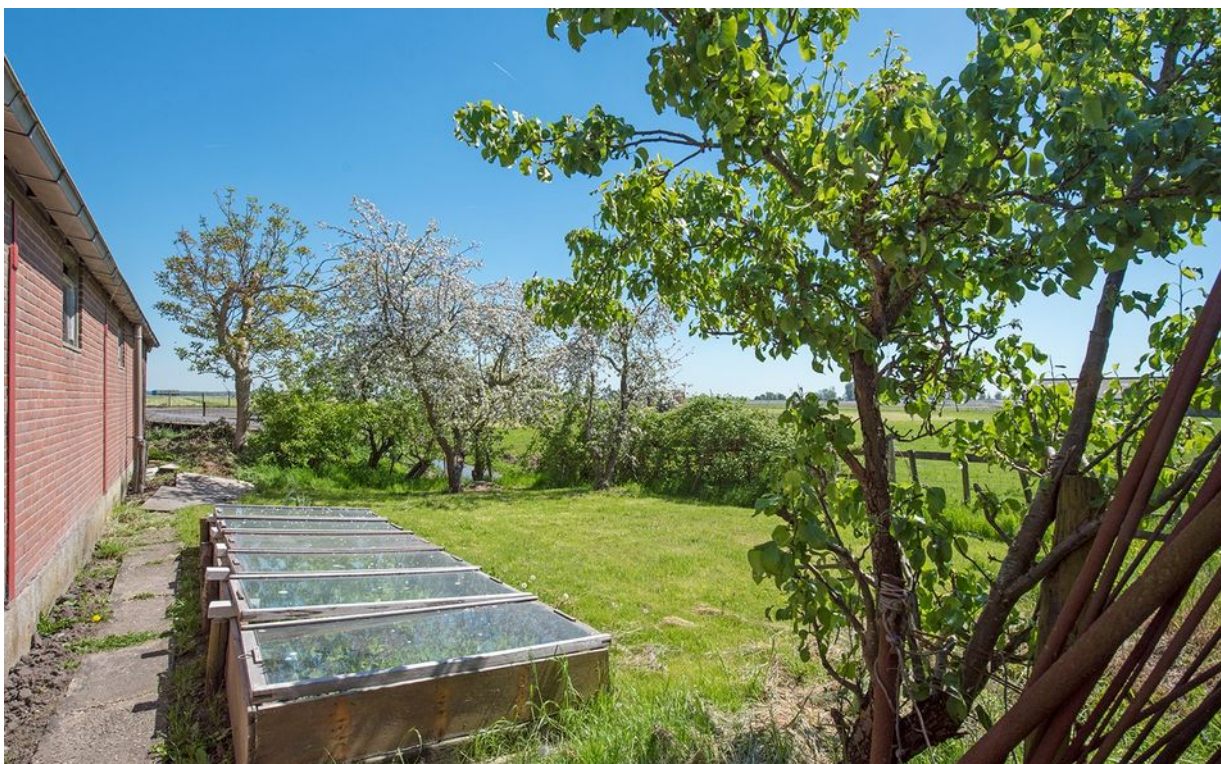
Foto's







Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 695.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg
Eigendomsrechten	Geheel perceel

Bouw

Type object	Woonhuis, woonboerderij, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1900
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Gedeeltelijk dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	7.120 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	307 m ²
Inhoud	2.210 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	264 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	620 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	10 (waarvan 4 slaapkamers)

Locatie

Ligging	Aan rustige weg Vrij uitzicht
Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuiden
Heeft een achterom	Ja
Staat	Normaal

CV ketel

Warmtebron	Gas
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Kenmerken

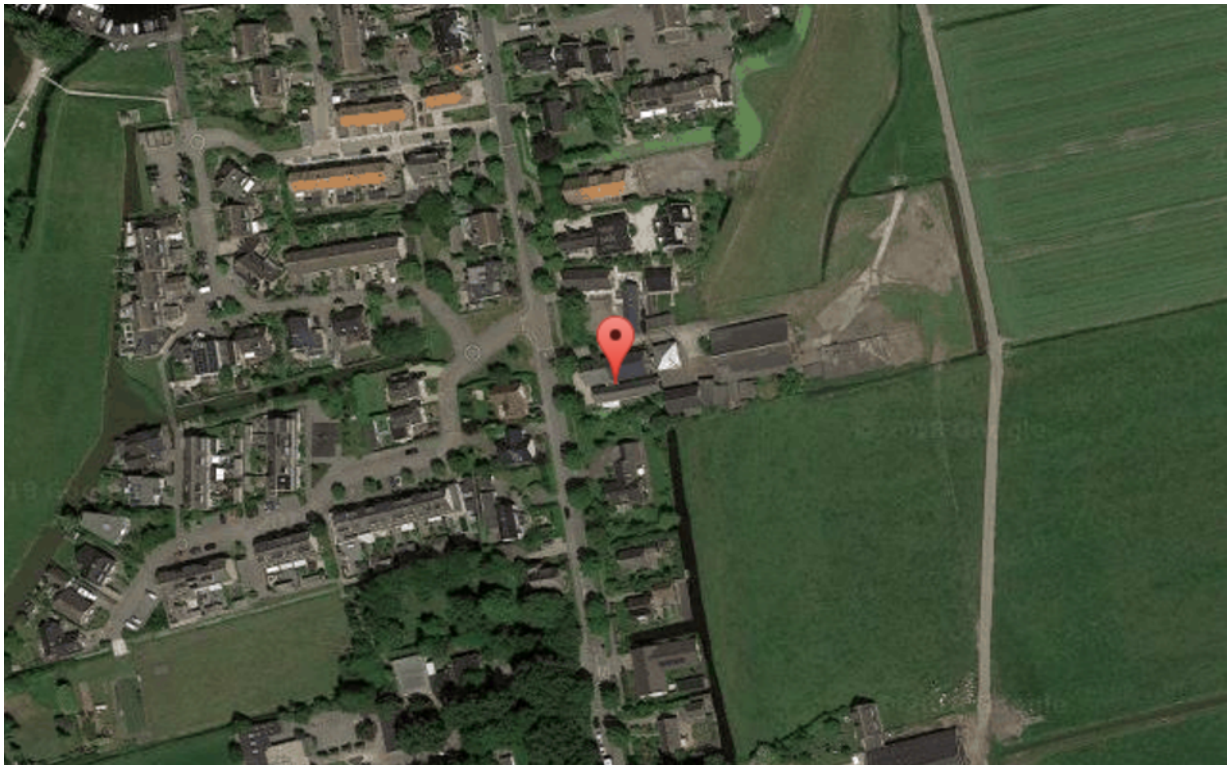
Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	20
Aantal overdekte parkeerplaatsen	8
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Parkeergelegenheid	Aangebouwde stenen garage
Heeft kabel-tv	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft een dakraam	Ja

Kadastrale gegevens

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

Google maps



Plattegronden

Herenweg 66 - Rijnsaterwoude
Begane Grond



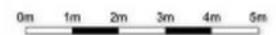
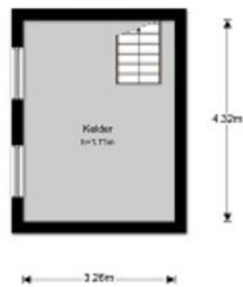
Plattegronden

Herenweg 66 - Rijnsaterwoude 1e Verdieping

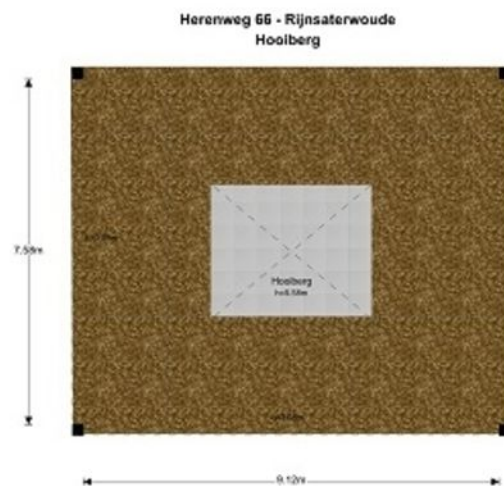


Plattegronden

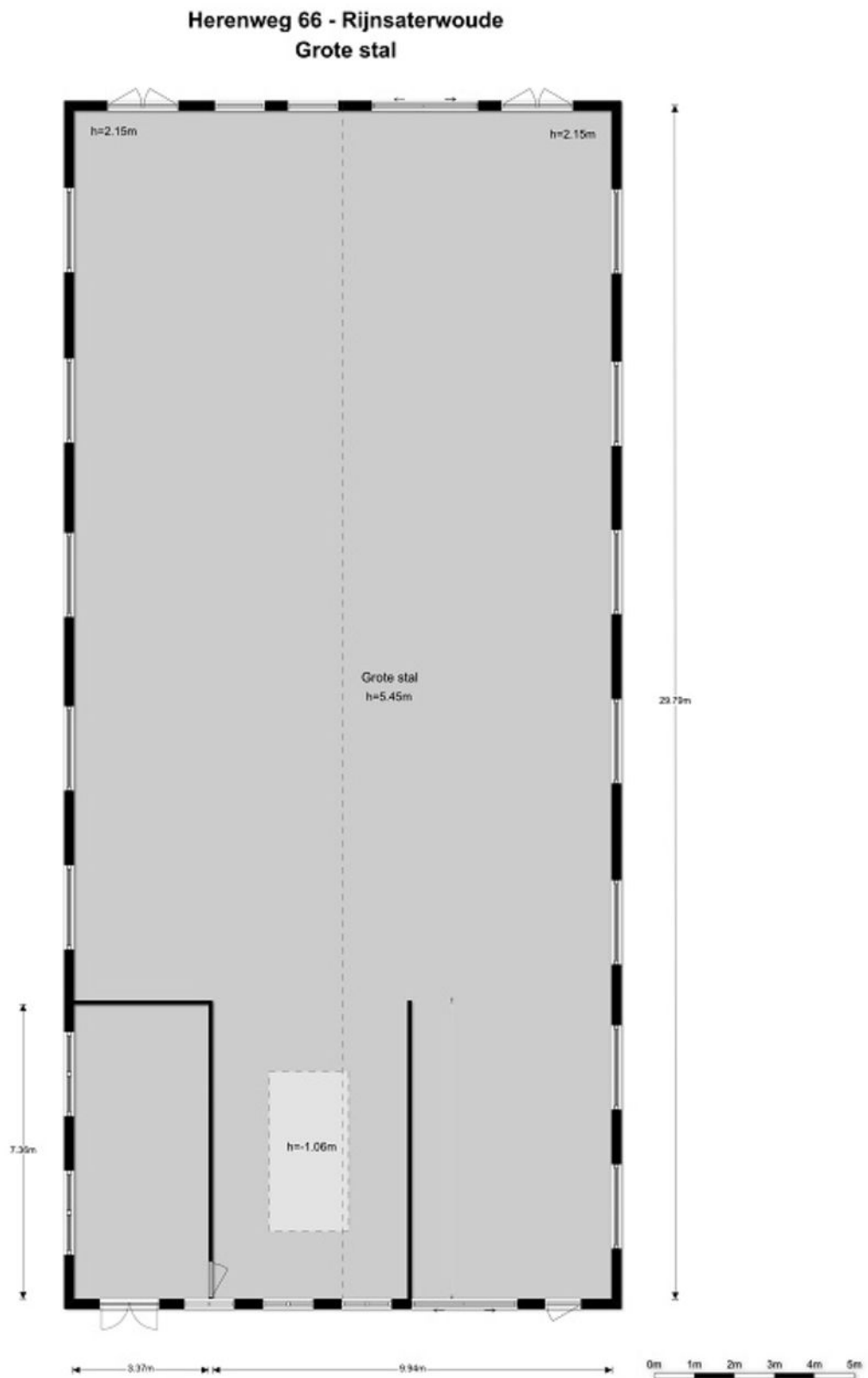
Herenweg 66 - Rijnsaterwoude
Kelder



Plattegronden

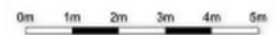
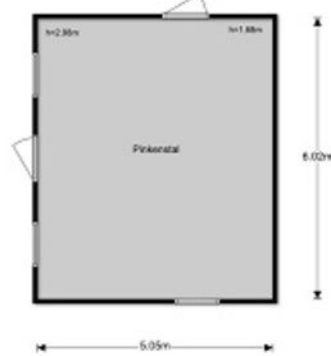


Plattegronden

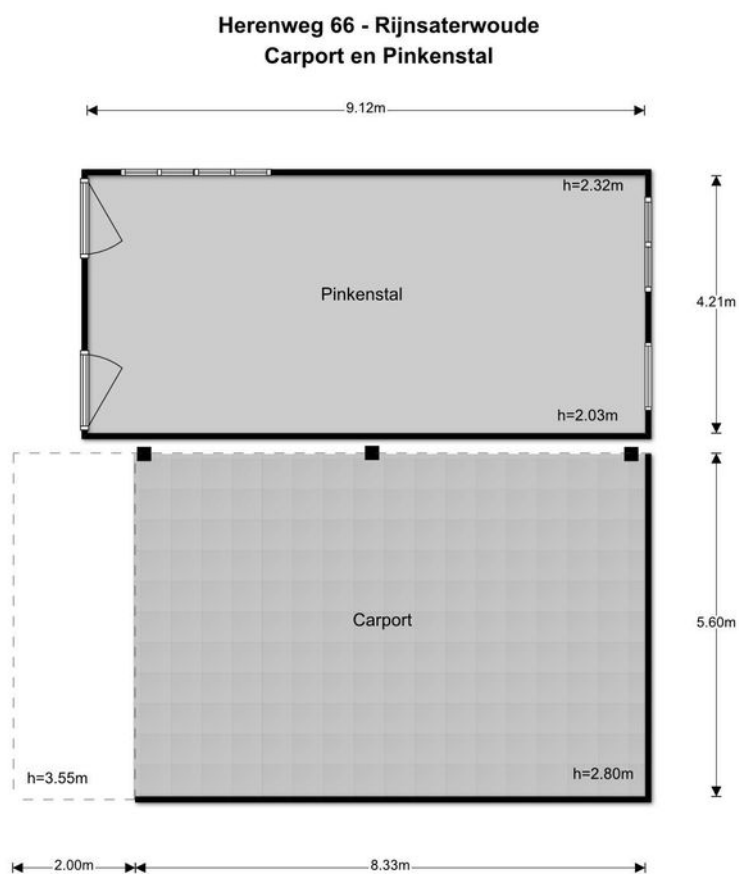


Plattegronden

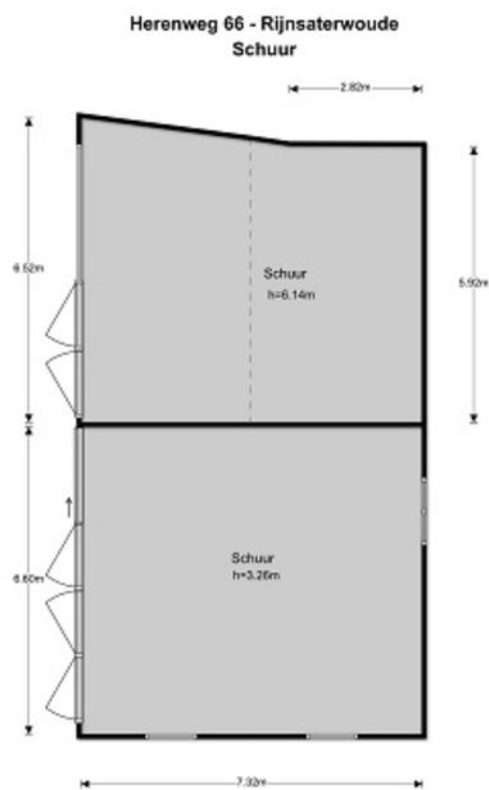
Herenweg 66 - Rijnsaterwoude
Pinkenstal



Plattegronden



Plattegronden







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