

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Kalmoeslaan 31

2465 BL Rijnsaterwoude



Kalmoeslaan 31
2465 BL Rijnsaterwoude

Inleiding

Op een prachtige locatie aan de voet van het Braassemermeer met vrij uitzicht over polderlandschap bieden wij u een royale 2-onder-1-kap woning met garage (thans in gebruik als bijkeuken), eigen inrit voor 2 auto's op eigen terrein en een zonnige tuin met houten tuinberging.

Deze ruime 5-kamer woning is voorzien van een grote uitbouw op de begane grond, een echte woonkeuken, een woonkamer met openhaard en vrij uitzicht over de polder. 4 ruime slaapkamers en een complete badkamer.



Ligging

De Kalmoeslaan is een rustige, kindvriendelijke straat met uitsluitend bestemmingsverkeer. Vanaf de woning is er op loopafstand een zwemsteiger met een strandje direct aan het Braassemermeer. Rijsaterwoude beschikt tevens 2 jachthavens en heeft uitstekende uitvalswegen in de richting Leiden/ Den Haag/ Amsterdam/ Schiphol en Alphen aan den Rijn.

Zo kunt u genieten van volop groen, rust en water op een zeer centrale locatie in de Randstad!



Begane grond

Voortuin voorzien van sierbestrating en eigen inrit met parkeergelegenheid voor 2 auto's op eigen terrein voor de garage. Entree woning, hal, meterkast (10 groepen met aardlekschakelaar), toiletruimte voorzien van vrij hangend toilet en fonteintje. De royale woonkamer is aan de voorzijde gelegen en is voorzien van een openhaard (glas) en heeft prachtig vrij uitzicht over polderlandschap richting het Braassemmermeer. Doordat de begane grond is voorzien van een grote uitbouw aan de achterzijde kunt u genieten van een échte woonkamer met zitruimte en een keukenopstelling met kookeiland. Vanuit de keuken is er via een tuindeur en schuifpui toegang tot de zonnige tuin voorzien van sierbestrating, een houten tuinberging en een achterom. De garage is thans in gebruik als berging/bijkeuken voorzien van een loopdeur, aansluitingen voor wasmachine en droger, een uitstortbak en een lichtkoepel.



1e etage

Overloop, 1e slaapkamer aan de achterzijde van de woning, 2e slaapkamer voorzien van een vaste kastenwand, een 3e royale slaapkamer aan de voorzijde met wastafel. De geheel betegelde badkamer is voorzien van een wastafel, designradiator, een vrij hangend toilet en een hoekdouche met cabine.



2e etage

Via vaste trap te bereiken voorzolder met Velux dakraam, wastafel, bergruimte en een praktische bergkamer met opstelplaats van de CV/ HR combiketel en veel bergruimte. De royale 4e slaapkamer is voorzien van een dakkapel aan de voorzijde met prachtig vrij uitzicht over het Braassemermeer en veel kastruimte.



Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1972, woonoppervlakte: 154 m², inhoud: 535 m³, perceeloppervlakte: 220 m².
- Geheel voorzien van isolerende beglazing.
- Grotendeels kunststof kozijnen.
- Prachtige ligging met vrij uitzicht.
- Oplevering in overleg.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
Buiten				
Tuinaanleg/sier/bestrating/beplanting/ erfafscheiding	X			
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
Tuinhuis/buitenberging	X			
Vijver				X
Broeikas				X
Vlaggenmast				X
Voet droogmolen				X
Woning				
Alarminstallatie				X
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders				X
Veiligheidssloten	X			
Alarminstallatie				X
Rolluiken/zonwering buiten	X			
Zonwering binnen				X
Vliegenhorren				X
Raamdecoratie, te weten				
- gordijnrails	X			
- Gordijnen begane grond/ 1e etage/ 2e etage		X		
- losse horren/ rolhorren	X			
- Vitrages				X
- Rolgordijnen		X		
Vloerdecoratie, te weten				
- Vloerbedekking / linoleum				X
- parketvloer/laminaat	X			
- Luxaflex, lamellen				X
Warmwatervoorziening / CV				
- CV met toebehoren	X			
- Close-in boiler	X			
- Geiser				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
- Klokthermostaat	X			
- Mechanische ventilatie/luchtbehandeling				X
- Airconditioning				X
- Quooker				X
Open haard, houtkachel				
- (Voorzet) open haard	X			
- Allesbrander				X
- Kachels				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- Keukenblok met bovenkasten incl. verlichting en keuken (inbouw)apparatuur	X			
- (Combi)magnetron		X		
- Gaskookplaat / keramische plaat / inductie / fornuis				
- Oven				
- Vaatwasser				
- Afzuigkap / schouw				
- Koelkast / vrieskast				
- Wasmachine				
- Wasdroger				
Verlichting, te weten				
- Inbouwverlichting / dimmers	X			
- Opbouwverlichting		X		
(Losse) kasten, legplanken, te weten				
- Losse kast(en)		X		
- Boeken/legplanken		X		
- Werkbank in schuur / garage				X
- Vast bureau				X
- Vaste kasten/ spiegelwanden	X			
Sanitaire voorzieningen				
- Badkameraccessoires	X			
- Wastafel(s) met accessoires	X			
- Toiletaccessoires	X			
- Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X			
- Waterslot wasautomaat				X
- Sauna				X
Telefoontoestel /-installatie				
- Telefoontoestellen		X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
- Telefooninstallatie		X		
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten				
- Radiatorafwerking				X
- Voorzetramen				X
- Isolatievoorzieningen	X			
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem				X

Foto's







Foto's



Foto's









Foto's



Foto's



Foto's



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 395.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg
Eigendomsrechten	Geheel perceel

Bouw

Type object	Woonhuis, herenhuis, twee onder een kap woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1972
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Lessenaarsdak
Isolatievormen	Dubbelglas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	220 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	154 m ²
Inhoud	535 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	8,1 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)

Locatie

Ligging	Aan rustige weg Vrij uitzicht
Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Noord-oost
Heeft een achterom	Ja
Staat	Goed onderhouden

CV ketel

Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2009
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Kenmerken

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	2
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Parkeergelegenheid	Aangebouwde stenen garage
Heeft kabel-tv	Ja
Heeft een rookkanaal	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft een dakraam	Ja

Kadastrale gegevens

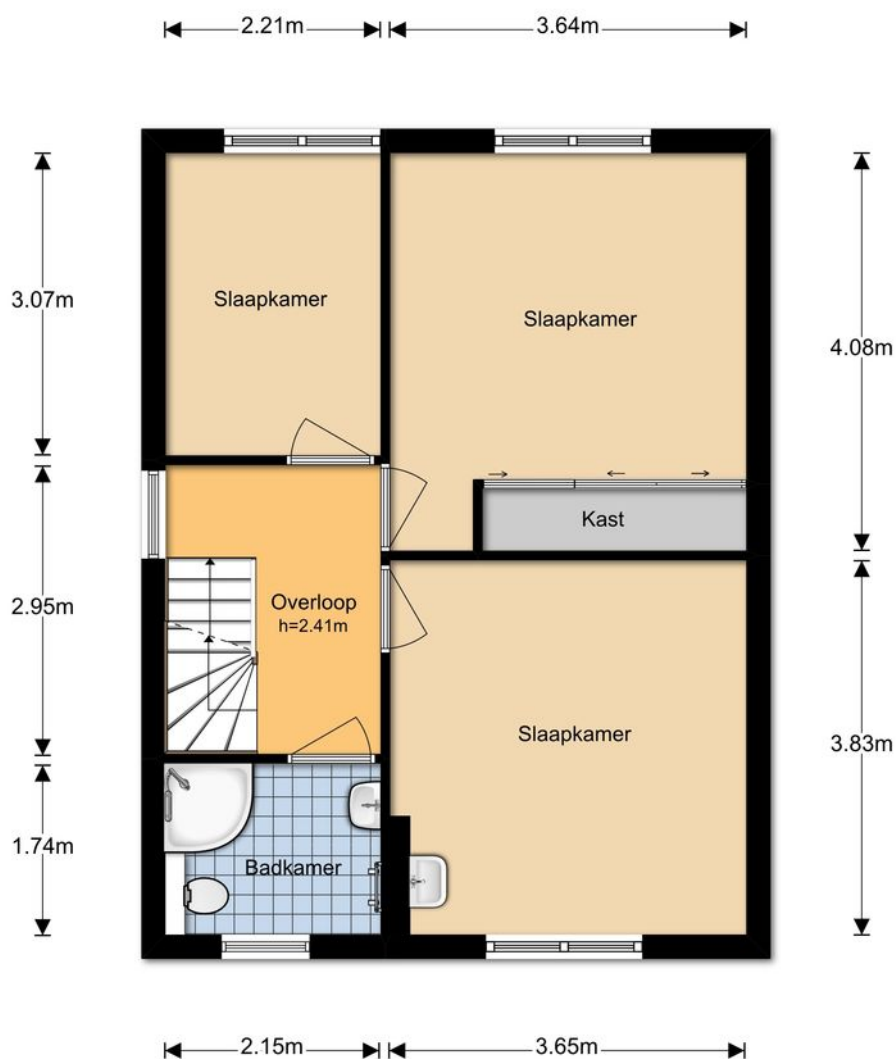
Eigendom	Eigen grond
----------	-------------

Plattegronden

Kalmoeslaan 31 - Rijnsaterwoude Begane Grond



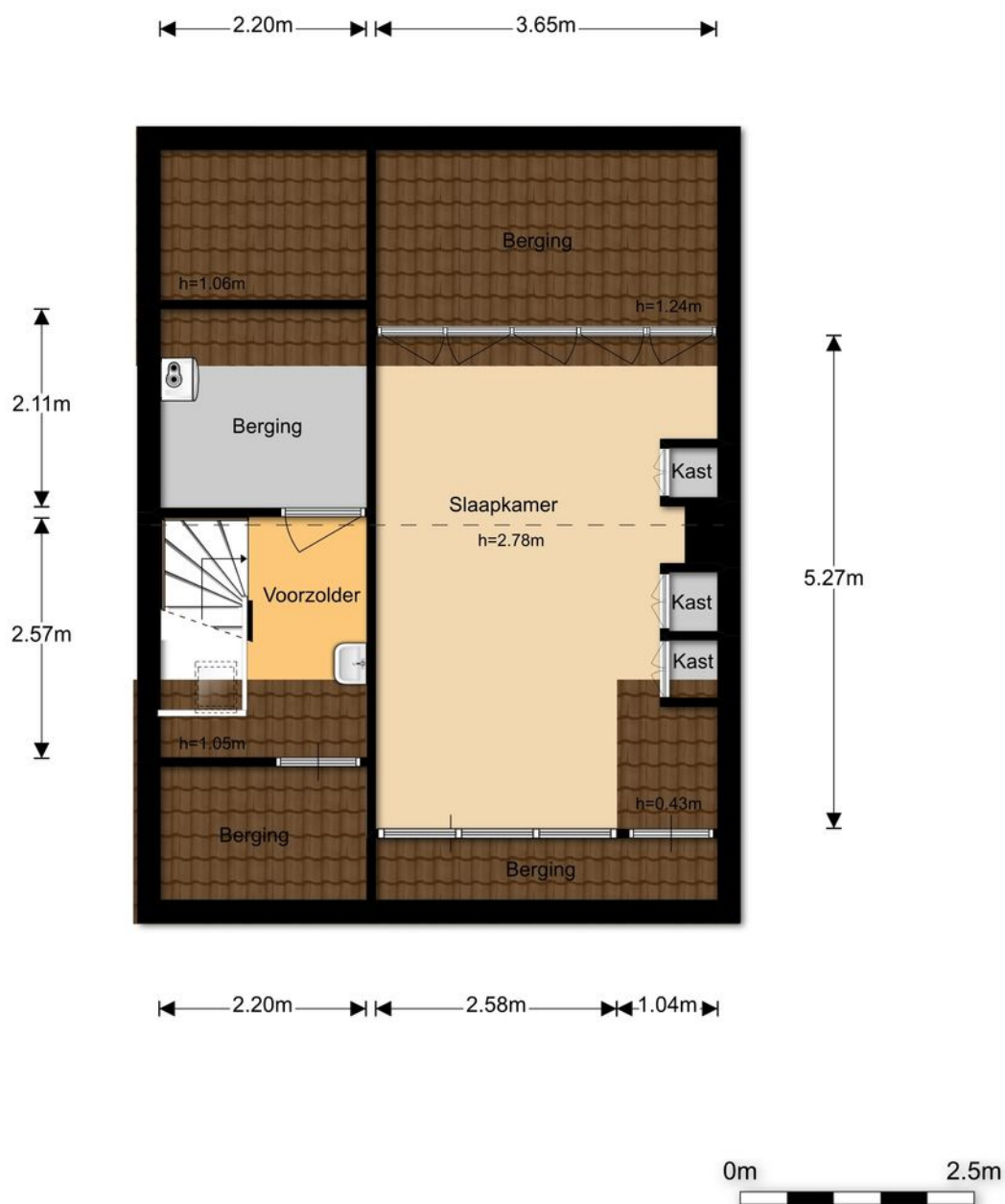
Kalmoeslaan 31 - Rijnsaterwoude 1e Verdieping



0m 2.5m

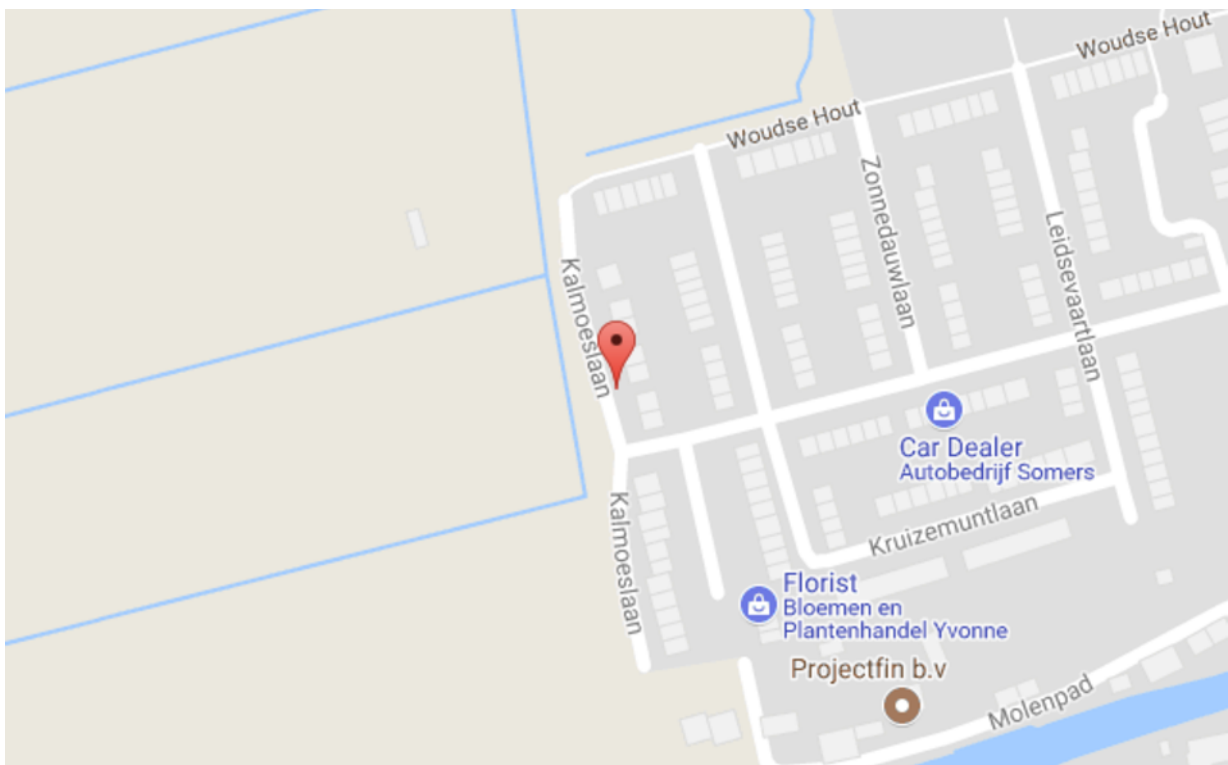
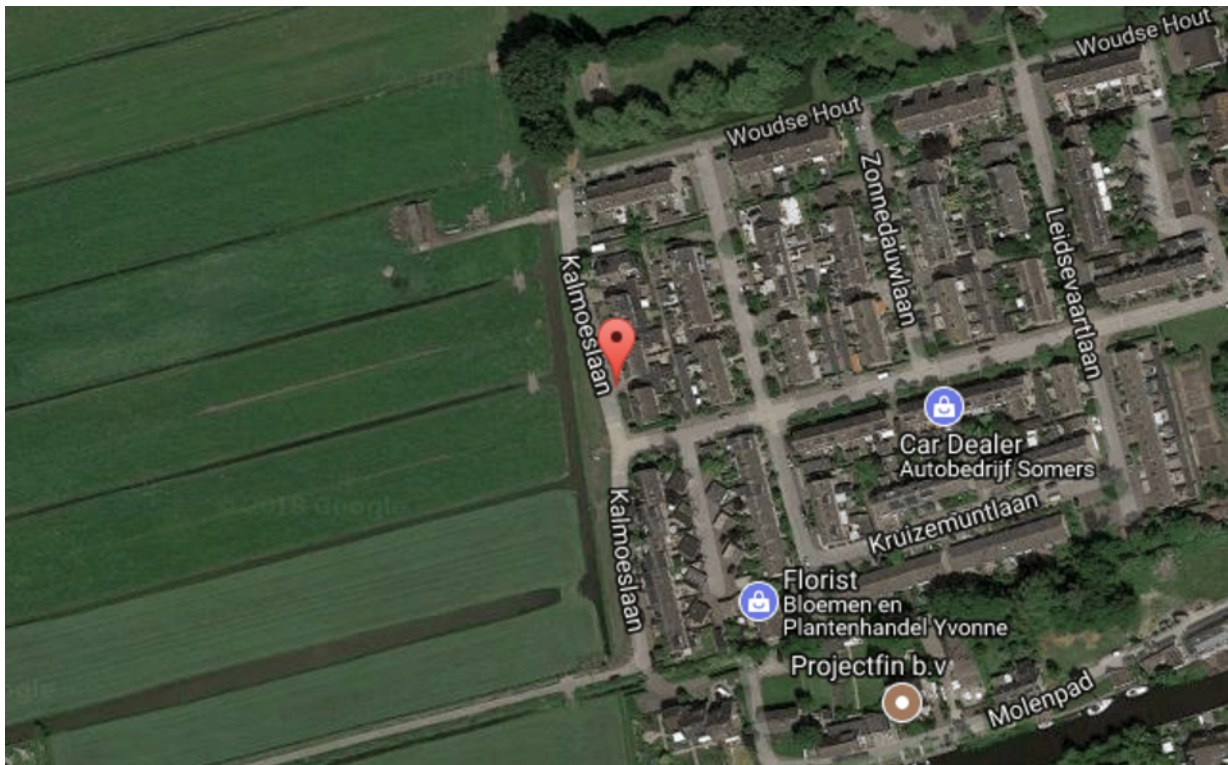
Plattegronden

Kalmoeslaan 31 - Rijnsaterwoude 2e Verdieping





Google maps



Sfeer impressies





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