

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Drechtlaan 94

2451 CN Leimuiden



Drechtlaan 94 2451 CN Leimuiden

Inleiding

Deze rustig gelegen zeer royale 2-onder-1 kap woning is bescheiden aan de buitenkant, maar zeker niet bescheiden aan de binnenkant. Het geheel is goed onderhouden en door de uitbouw is er op de begane grond een verrassend ruime woonruimte ontstaan. Het huis beschikt over een inpandige berging op de begane grond, drie ruime slaapkamers op de 1e etage en een grote zolderkamer waar eventueel twee slaapkamers van gemaakt kunnen worden. De woning heeft een zonnige patiotuin op het westen met een berging en veel privacy.



Ligging

Leimuiden is centraal gelegen in het groene hart van de Randstad met volop groen, water en tal van voorzieningen waaronder onder andere winkels, (basis-) scholen, openbaar vervoer en sport- en recreatievoorzieningen. Tevens zijn de uitvalswegen in de richting Amsterdam/Schiphol en Leiden/Den haag uitstekend te bereiken.



Begane grond

De woning ligt aan een rustige weg. De voortuin ligt op het oosten en er is een oprit op eigen terrein met plaats voor één auto. Via deze oprit heeft u toegang tot de berging. Deze wordt momenteel gebruikt als bijkeuken en opslagruimte, maar kan gemakkelijk omgebouwd worden tot bv een praktijkruimte. Via deze berging heeft u vervolgens ook toegang tot de woonruimte.

Via de entree komt u in een hal terecht met een vloer van antraciet tegels. U kunt via de trap naar de eerste etage of verder naar de keuken en de woonruimtes. In de hal heeft u toegang tot de meterkast (8 groepen) en de ruime toiletruimte met vrijhangend toilet en fontein. De toiletruimte is deels afgewerkt met mosaic tegeltjes. Wanneer u verder loopt, komt u de woning binnen bij de keuken. Zodra u binnenkomt, valt op hoe ruim de woonruimte is! De keuken is open en heeft een bargedeelte aan het semi-kookeiland. In de keukenopstelling vindt u diverse apparatuur zoals het 5-pits Boretti gasstel, de vrijhangende afzuigkap, de combimagnetron, de inbouwkoelkast, inbouwvriezer met 4 lades en inbouwvaatwasser. De keuken is voorzien van vloerverwarming en heeft erg veel opbergruimte.



U loopt via de keuken verder de centraal gelegen overgang op. Van hier uit kunt u naar de verschillende woonruimtes, de berging en de gezellige patiotuin. Deze laatste is via twee openslaande deuren toegankelijk. Door de speelse woonruimte is het mogelijk om gemakkelijk verschillende indelingen te maken.

De woonruimtes zijn nu als volgt ingedeeld: er is een woonruimte aan de voorkant van het huis, waar zich de allesbrander bevindt. In deze ruimte staat nu de eetkamer. Aan de achterzijde van de woning is een tweede grote ruimte, die door de uitbouw is ontstaan. Deze doet nu dienst als zithoek en televisie/speelruimte. Vanuit de televisie/speelruimte heeft u ook weer via twee openslaande deuren toegang tot de patiotuin. Bij de zithoek is er een deur naar de berging, die vervolgens weer toegang biedt tot de eigen oprit aan de voorzijde van het huis.

De patiotuin is voorzien van automatische nachtverlichting, waardoor u ook 's avonds gezellig buiten kunt zitten. Achterin is er nog een extra berging voor tuinmeubels en gereedschap.





Foto's



Foto's



Foto's



Sfeer impressies





1e etage

Op de overloop van de eerste etage heeft u toegang tot de badkamer, tot een gang naar de 3 slaapkamers en tot een sanitaire ruimte met afzonderlijk toilet en fontein. Hier vindt u ook de wasmachine/drogeropstelling. De badkamer is ruim, voorzien van twee glazen wastafels, een hoekbad en een ruime inloopdouche van glazen wanden met 2 douchekoppen, die afzonderlijk bediend kunnen worden. De vloer is betegeld met antraciet tegels en er ligt vloerverwarming.

Wanneer u de gang inloopt, heeft u aan uw linkerzijde een slaapkamer aan de voorzijde van het huis, die nu als dressingroom dienst doet, en aan uw rechterzijde een slaapkamer aan de achterzijde van de huis, nu in gebruik als kinderkamer. Aan het einde van de gang ligt de 3e ruime ouder slaapkamer. Deze kamer heeft een kantelraam, een dakkapel en een inbouwkast. In alle slaapkamers ligt een laminaat vloer van lichte kleur. Op de overloop, de gang en de sanitaire ruimte liggen dezelfde antraciet tegels als op de begane grond, waardoor de woning 1 geheel is geworden.

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





2e etage

Via de tweede trap, komt u in de zolderruimte terecht. Deze is door de twee dakkapellen, aan de voor- en achterzijde van de woning, erg ruim geworden. De ruimte is ideaal te gebruiken als werk-/hobby ruimte of kan gemakkelijk omgebouwd worden tot 2 slaapkamers. Er is een afzonderlijke ruimte met de opstelplaats van de C.V ketel (Nefit 2018 – voorbereid overgang op gasloos). Deze ruimte is zodanig groot, dat het gemakkelijk als extra berging gebruikt kan worden.



Bijzonderheden

- Zeer ruime twee-onder-kap woning.
- Parkeerplaats op eigen terrein.
- Twee afzonderlijke toiletten, op 1e en 2e etage.
- Inpandige berging op begane grond.
- Ruime keuken met vloerverwarming.
- Badkamer met twee-persoons inloopdouche en vloerverwarming.
- Ruime zolderruimte met mogelijkheid tot ombouwen naar 2 slaapkamers.
- Patiotuin met veel privacy en berging.
- C.V. uit 2018.

Foto's



Foto's



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs € 495.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1972

Isolatievormen Dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 232 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 189,7 m²

Inhoud 724 m³

Oppervlakte overige inpandige ruimten 15,4 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 6 (waarvan 4 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

CV ketel

Warmtebron Gas

Bouwjaar 2018

Combiketel Ja

Eigendom Eigendom

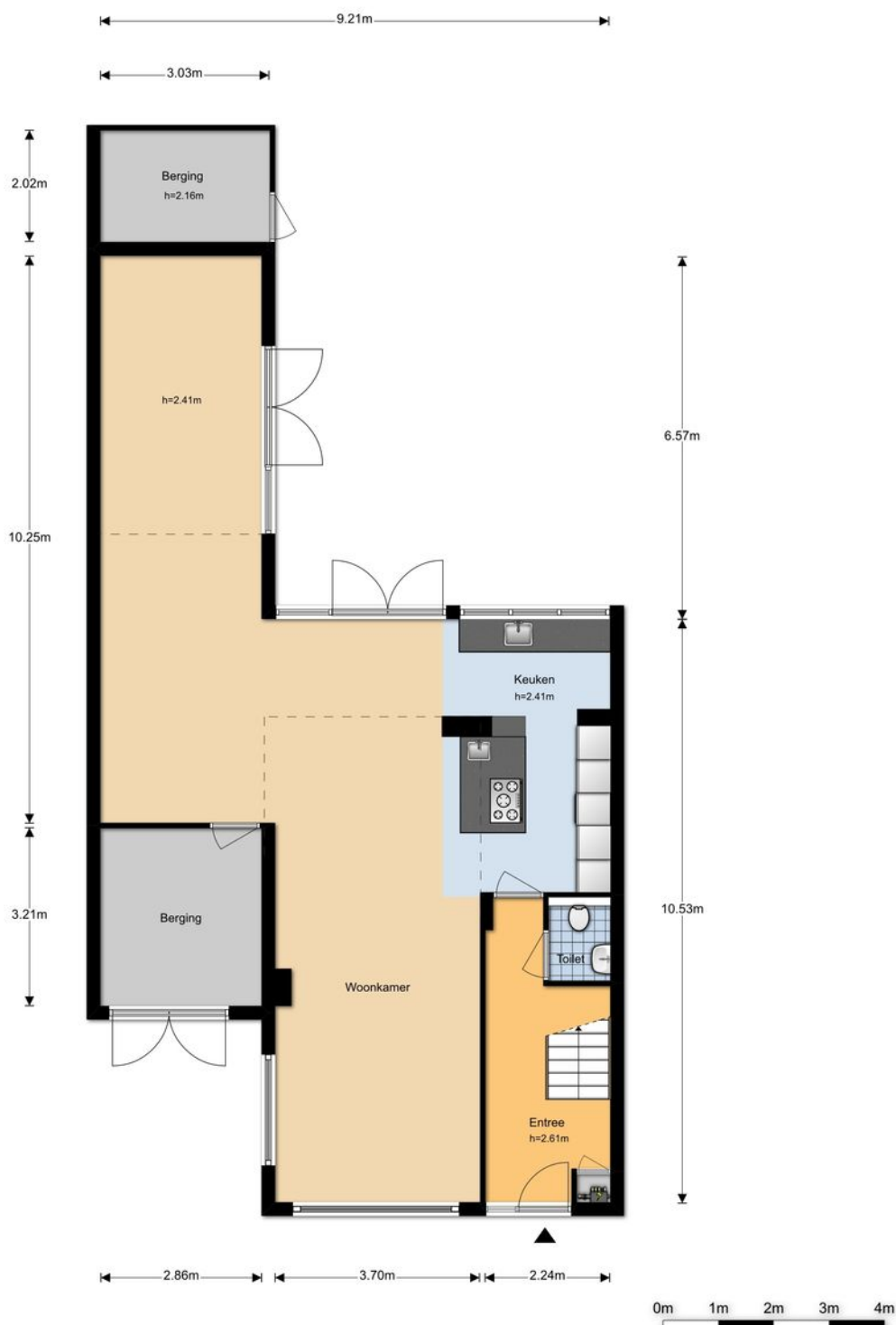
Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen 1

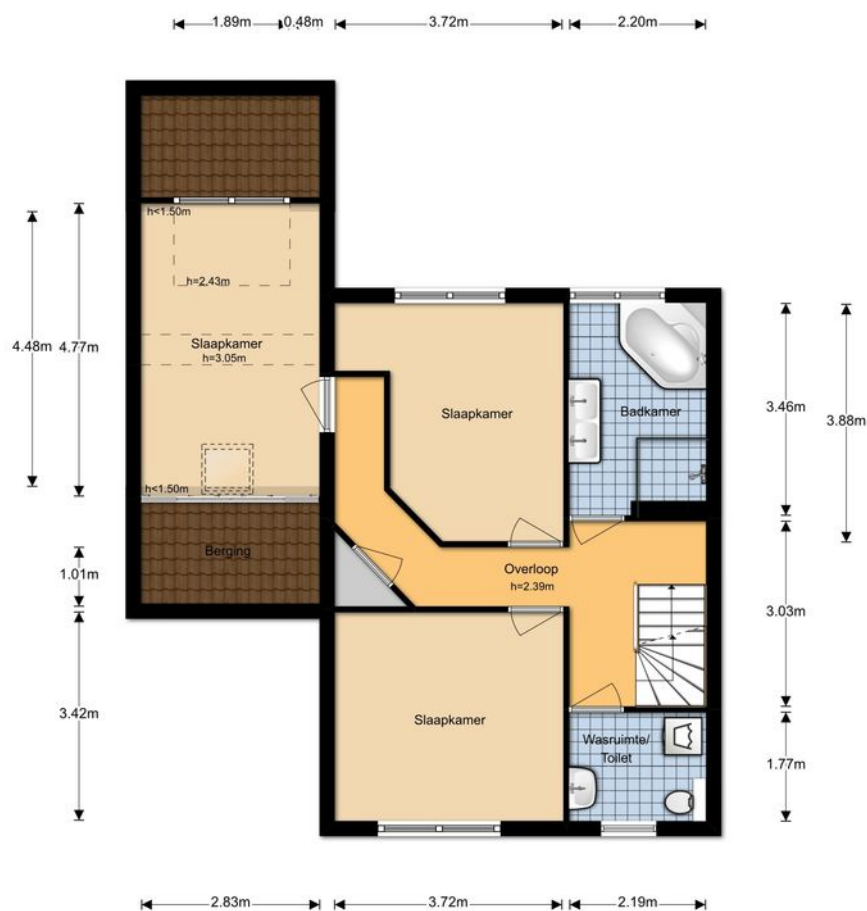
Warm water CV-ketel

Verwarmingssysteem Centrale verwarming
Vloerverwarming (gedeeltelijk)

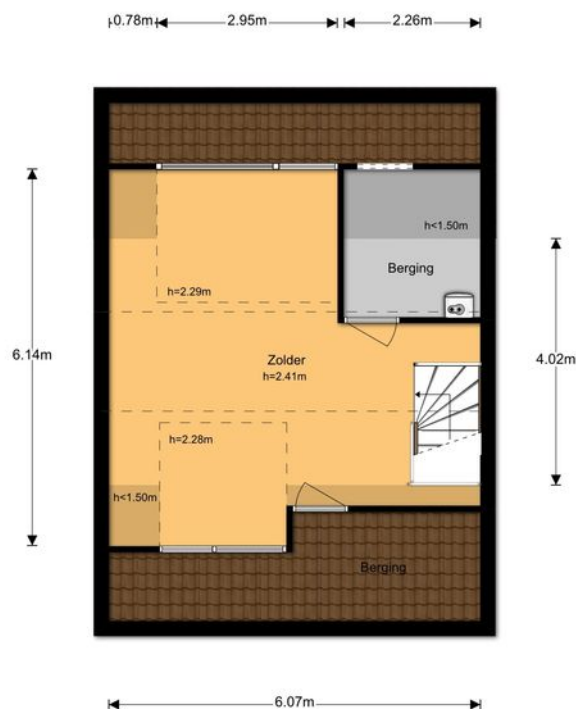
Drechtlaan 94 - Leimuiden Begane Grond



Drechtlaan 94 - Leimuiden 1e Verdieping



Drechtlaan 94 - Leimuiden 2e Verdieping





Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing
Overige topografie

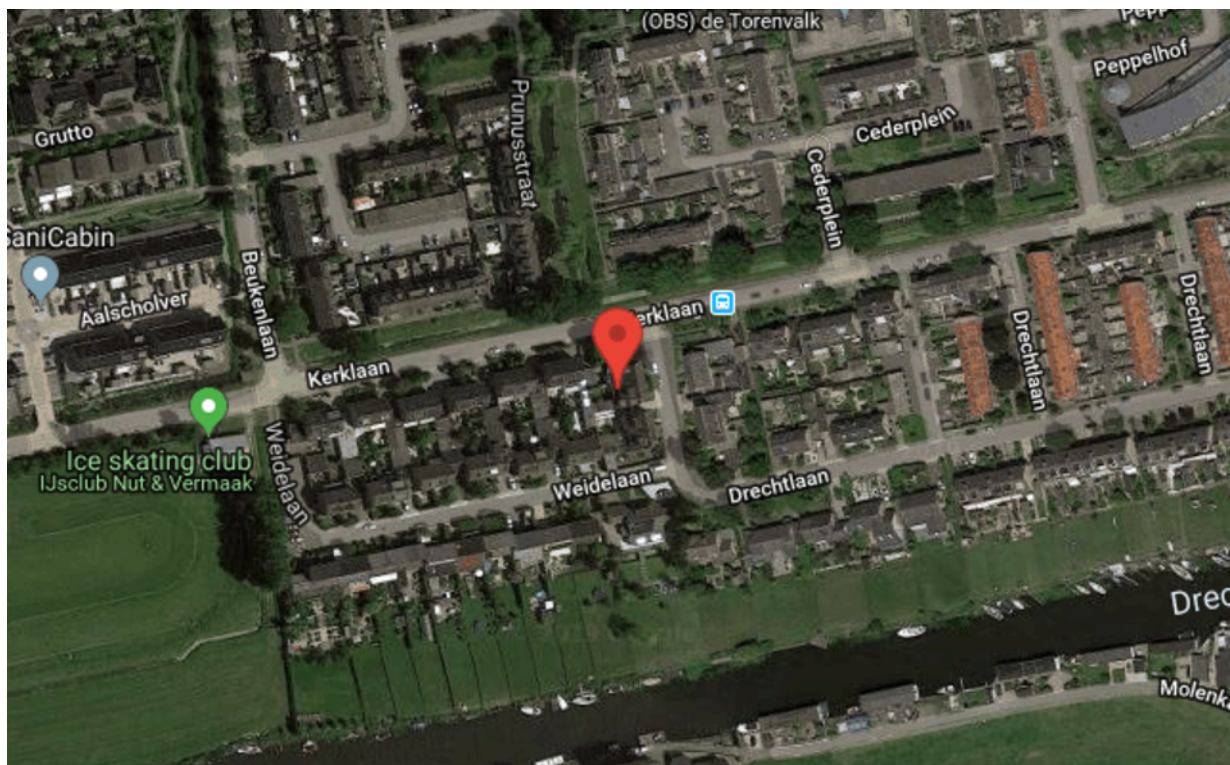
Kadastrale gemeente
Sectie
Perceel

Leimuiden
A
1965



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.

Google maps





LIJST VAN ZAKEN, behorende bij .

Object : *Drechtlaan 94, Leimuiden*
Datum : *22-4-2019*

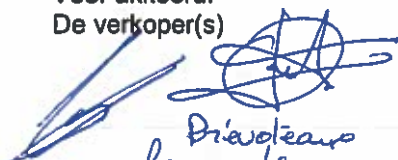
Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid of wanneer hier geen afspraken over gemaakt worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door de verkoper mee wordt genomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Buizen				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar / Bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☒
Vijver	☐	☐	☐	☒
Broeikas	☐	☐	☐	☒
Vlaggenmast	☒	☐	☐	☐
Overig: <i>Parasol stand</i>	☐	☐	☒	☐
Woning				
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☐	☒	☐	☐
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Screens voor: achter:	☐	☐	☐	☐
etages:	☐	☐	☐	☐
Rolluiken/zonwering buiten voor: achter:	☐	☐	☐	☒
Zonwering binnen voor: achter:	☐	☐	☐	☒
etages:	☐	☐	☐	☐
Vliegenhorren	☒	☐	☐	☐
Overig:	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	☒	☐	☐	☒
Etages: <i>BG</i>	☐	☒	☐	☒
Gordijnen	☐	☒	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☐
Rolgordijnen	☐	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☒
Vitrages	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☐
Jaloezieën / lamellen <i>Kinderkruis</i>	☐	☐	☒	☐
Etages: <i>12</i>	☐	☐	☐	☐
Overig:	☐	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking / linoleum	☒	☐	☐	☐
Etages:				
parketvloer/laminaat	☒	☐	☐	☐
Etages:				
Overig: <i>Vloer blijft overal achter</i>	☐	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Close-in boiler	☐	☐	☐	☒
Geiser	☐	☐	☐	☒
Thermostaat	☒	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Quooker	☐	☐	☐	☒
Overig:	☐	☐	☐	☐
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard *met/zonder toebehoren	☐	☐	☐	☐
Allesbrander	☒	☐	☐	☐
Kachels	☐	☐	☐	☐
Overig:	☐	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Keukenmeubel	☒	☐	☐	☐
(Combi)magnetron	☒	☐	☐	☐
*Gaskookplaat / keramische plaat / inductie / fornuis	☐	☐	☐	☐
Oven	☒	☐	☐	☐
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Afzuigkap / schouw	☒	☐	☐	☐
*Koelkast / vrieskast / koel-vriescombinatie <i>alleen inbouw</i>	☒	☐	☐	☐
Wasmachine	☐	☒	☐	☐
Wasdroger	☐	☐	☐	☒
Overig:	☐	☐	☐	☐
Verlichting, te weten:				
Inbouwverlichting / dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwverlichting	☒	☐	☐	☐
Overig:	☐	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en) <i>by trap 1e verdieping</i>	☒	☐	☐	☐
Boeken/legplanken	☐	☒	☐	☐
*Werkbank in schuur / garage <i>Werkbank in schuur / garage</i>	☐	☒	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Vast bureau	☐	☐	☐	☒
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Overig:	☐	☐	☐	☐
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	☐	☐	☐	☒
Wastafel(s)	☒	☐	☐	☐
Toiletaccessoires	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Sauna *met/zonder toebehoren	☐	☐	☐	☒
Overig:	☐	☐	☐	☐
Telefoontoestel /-installatie				
Telefoontoestellen	☐	☐	☐	☒
Telefooninstallatie	☐	☐	☐	☒
Overig:	☐	☐	☐	☐
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten:				
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Voorzetramen	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen	☐	☐	☐	☒
Overig:	☐	☐	☐	☐
Overige zaken, te weten:				
Schilderij ophangstelsysteem	☒	☐	☐	☐
Overig:	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Voor akkoord:
De verkoper(s)


Naam: *Dr. J. van der Vliet*
Plaats: *Remunden*
Datum: *24/4/2019*

Voor akkoord:
De koper(s)

Naam:
Plaats:
Datum:

Deze lijst van zaken mag uitsluitend gebruikt worden door leden van Vereniging VBO Makelaar.
Copyright VBO Makelaar 2018.







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 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