

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Leidsemeerstraat 61

2158 MJ Buitenkaag



Leidsemeerstraat 61 2158 MJ Buitenkaag

Inleiding

In een rustige, kindvriendelijke woonomgeving, op een steenworp afstand van de Kagerplassen, staat deze goed onderhouden royale 2-onder-1-kap gezinswoning met diepe zonnige tuin op het zuidwesten, een grote garage en een grote aanbouw op de begane grond (serre) met glazen wand over de gehele breedte van de woning.

Voor de woning is er parkeergelegenheid voor 2 auto's op eigen terrein en op de begane grond is er een zee van ruimte met o.a. een royale woonkamer, een open keuken, de grote tuingerichte serre van 30m², een garage van 5.83x3.07m en een hobbyruimte van maar liefst 7.72x3.07m (die tevens mogelijkheden heeft tot het realiseren van een slaapkamer en/of badkamer op de begane grond). Dit alles is inpandig te bereiken. Op de verdiepingen kunt u beschikken over 4 ruime slaapkamers en een complete badkamer.

Kortom een zeer royale woning in een heerlijke woonomgeving met volop groen en water op een centrale locatie in de Randstad!



Ligging

Gelegen in het watersportgebied "De Kaag" dat bekend staat om zijn vele bootjes, jachthavens, watersport en restaurants. Dat het hier heerlijk wonen is, zal bij velen bekend zijn. Uitstekende verbindingen in de richting Amsterdam/Schiphol en Leiden/Den Haag en daarbij de beschikking over diverse voorzieningen in de directe omgeving zoals o.a. een basisschool op loopafstand, een 24-uur pontverbinding met het voor velen bekende gezellige Kaageiland, openbaar vervoer en er is zelfs een buurtbus aanwezig. Wekelijks komt de SRV wagen, een bloemenboer en de kaasboer door de straat en het buurthuis en restaurant Mat's zijn tevens in de directe omgeving te vinden.

Buitenkaag is zeer centraal gelegen op slechts 20 autominuten van Den Haag/Leiden en Schiphol/Amsterdam en binnen enkele minuten op de A4 en A44. Zowel in zomer als winter kunt u op de Kagerplassen uw ontspanning vinden en toch dichtbij alle voorzieningen in Sassenheim, Lisse en Nieuw-Vennep. Dit unieke object zal zeker ook bij watersporters in trek zijn. Spring bij zomerse temperaturen vlakbij je eigen woning in het water of pak het pontje en geniet van het idyllische eiland Kaagdorp met diverse watersportmogelijkheden, restaurantjes en terrassen aan de Kagerplassen. In het voorjaar is de bollenstreek met zijn pracht en praal om de hoek en in 15 minuten staat u op het strand.



Begane grond

Via de keurig verzorgde voortuin bereikt u de hal met meterkast, geheel betegelde toiletruimte met toilet en fonteintje, een praktische trapkast met veel bergruimte en de trapopgang naar de 1e verdieping.

De ruime woonkamer over de gehele lengte van de woning met een fraaie Jatoba hardhouten vloer, beschikt over een sfeervolle open haard en heeft door de grote raampartijen veel daglicht toetreding. De open keuken met zijn opstelling in L-vorm is voorzien van diverse inbouwapparatuur met o.a. een ingebouwde oven, magnetron, koelkast, keramische kookplaat en een afzuigkap.

Vanuit de keuken is er toegang tot de tuingerichte serre. De serre is voorzien van een glazen schuif wand/pui over de gehele breedte van de woning met een kunststof dak. Doordat de verwarmde aanbouw de mogelijkheid biedt deze zowel open als gesloten te gebruiken, kan men hier ook in de herfst en winter heerlijk vertoeven.

Via de grote schuifpui is er toegang tot de fraai aangelegde, zonnige achtertuin op het zuidwesten met diverse terrassen, een ruim overkapte hardhout opslag en een heerlijke jacuzzi.



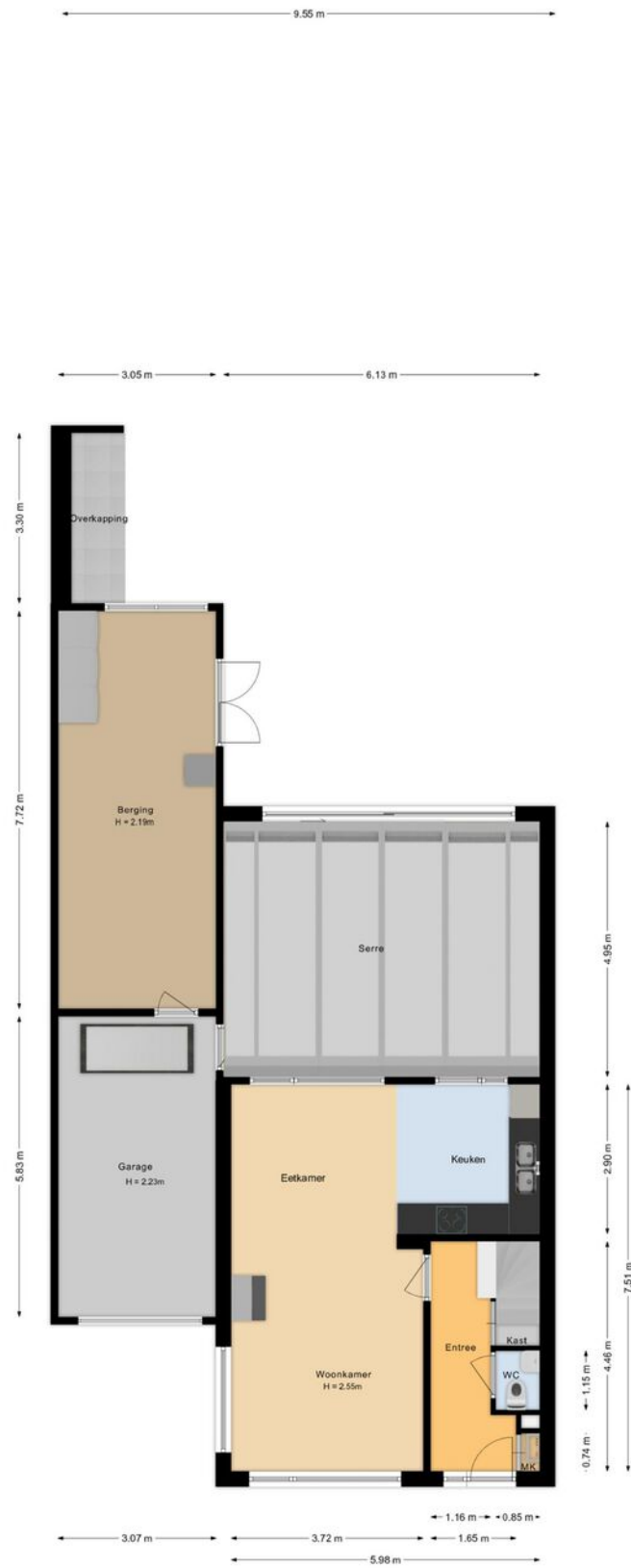
Vervolg b.g.g.

Vanaf de voorzijde is er via een elektrische kantel-/loopdeur met afstandsbediening, als ook vanuit de serre direct toegang tot de garage.

Deze royale stenen garage is o.a. voorzien van elektriciteit, water (warm en koud), verwarming en veel bergruimte. Vanuit de garage en vanuit de tuin is de verwarmde hobbyruimte/bijkeuken bereikbaar voorzien van uitstortbak en aansluitingen voor wasmachine en droger.

Deze ruimte is tevens uitstekend geschikt voor een kantoor-/praktijkruimte aan huis of een extra slaapkamer op de begane grond.

Plattegronden



Leidsemeerstraat 61 Buitenkaag
Begane grond

Foto's



Foto's



Sfeer impressies



Sfeer impressies



Foto's



Foto's



Foto's





Tuin

Diepe en zonnige achtertuin op het zuidwesten met diverse terrassen, een jacuzzi en een overkapping met veel bergruimte.

Deze eigen oase van rust en ontspanning is een heerlijke buitenruimte die ontworpen is om je te laten genieten van het buitenleven in je eigen woonomgeving.

Door de gunstige zonligging en de fraaie afwerking biedt deze tuin volop privacy en kunt u op een mooie dag heerlijk zonnen, relaxen in de jacuzzi of een barbecue organiseren samen met vrienden en familie.

Plattegronden



Leidsmeerstraat 61 Buitenkaag
Situatie

Foto's



Foto's





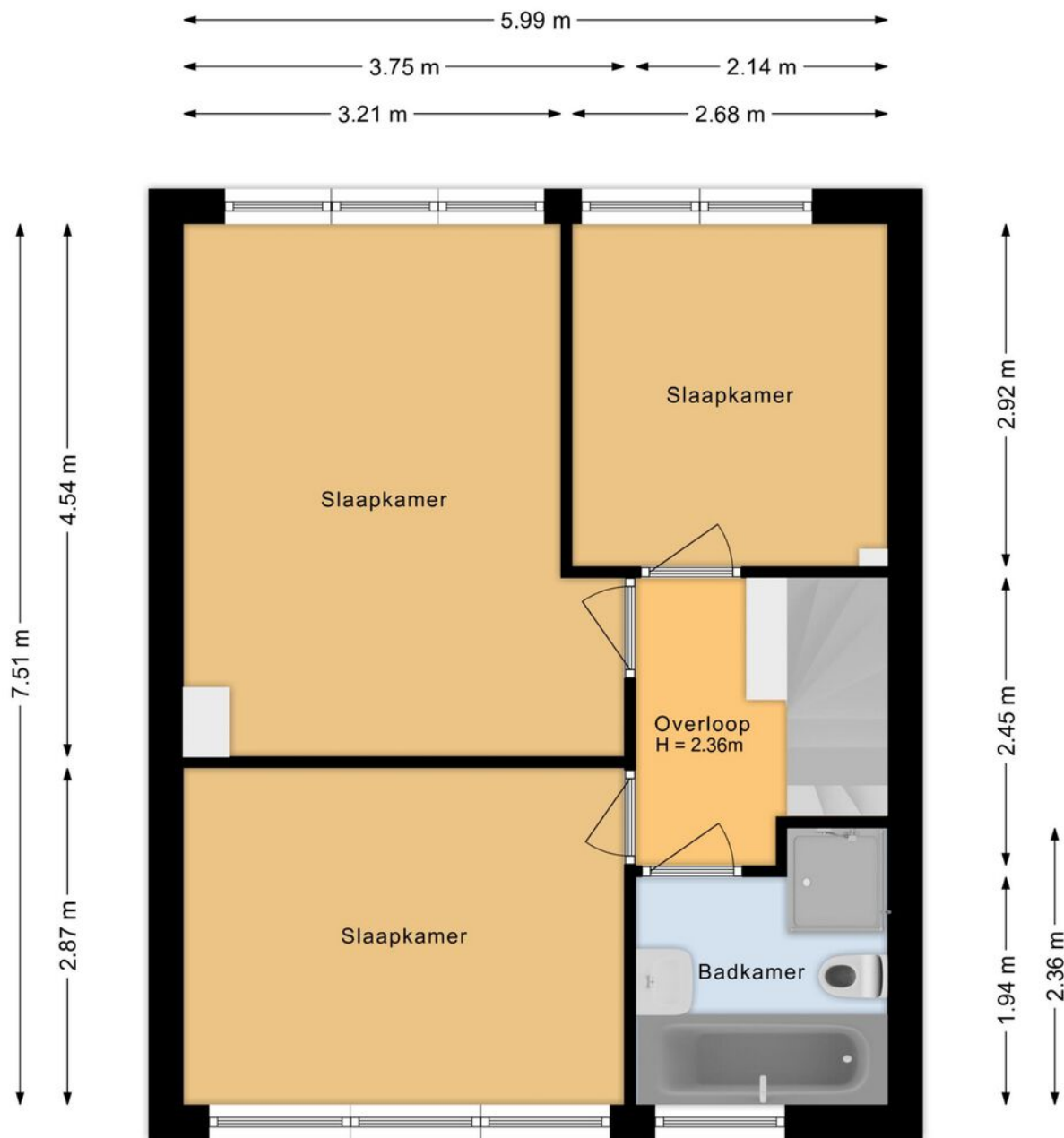
1e etage

Ruime overloop. De 1e slaapkamer is aan de voorzijde gelegen en is voorzien van een sauna. De complete badkamer is voorzien van een ligbad, een douche met douchecabine, een wastafel en een 2e toilet.

Aan de achterzijde van de woning is de 2e slaapkamer gelegen en de ruime ouderslaapkamer met vaste kastenwand met veel bergruimte.

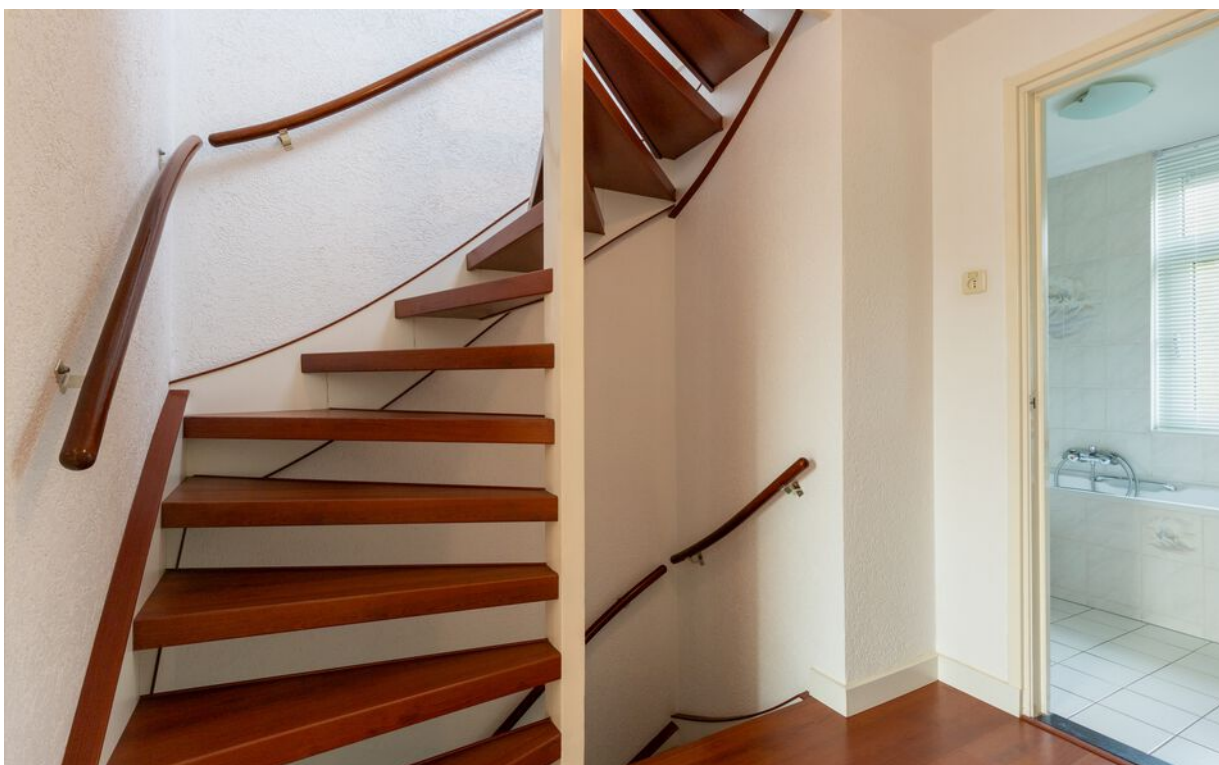
De gehele verdieping als ook de trap er naar toe is voorzien van een laminaat met een dessin en textuur van kersenhout en is geheel drempelloos uitgevoerd.

Plattegronden



Leidsemeerstraat 61 Buitenkaag
1e Verdieping

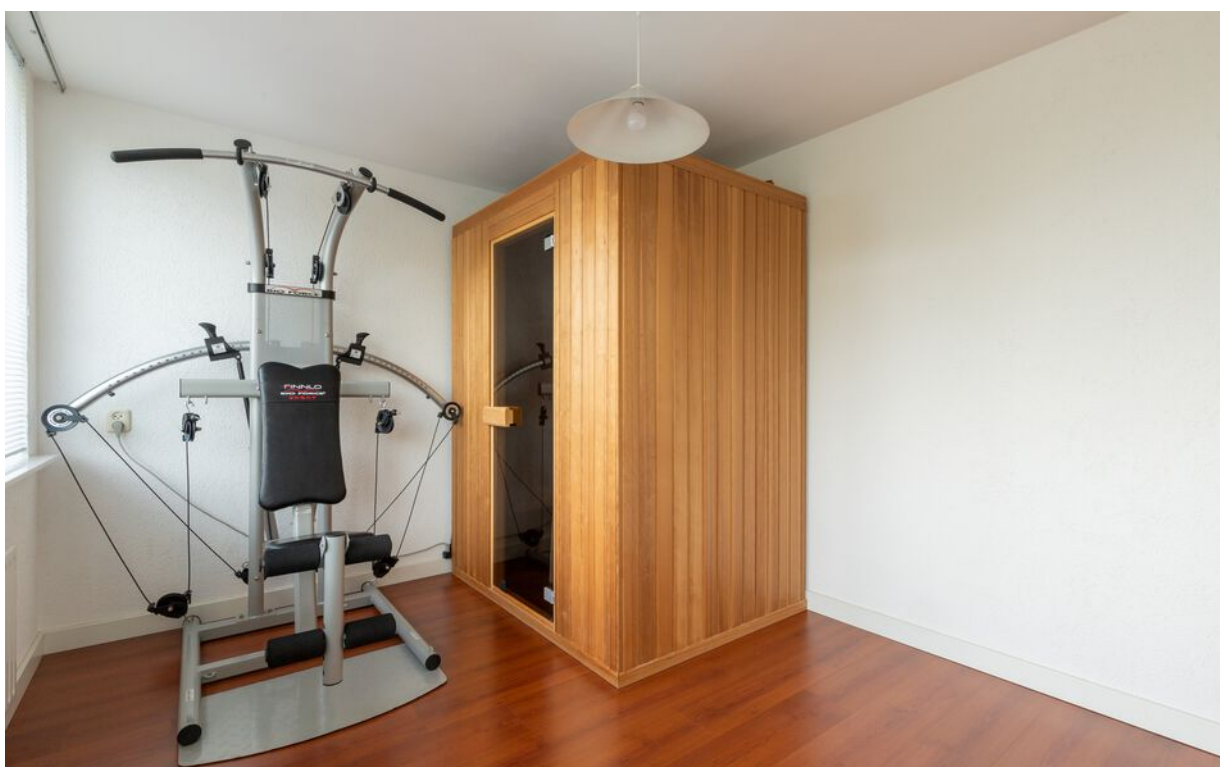
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



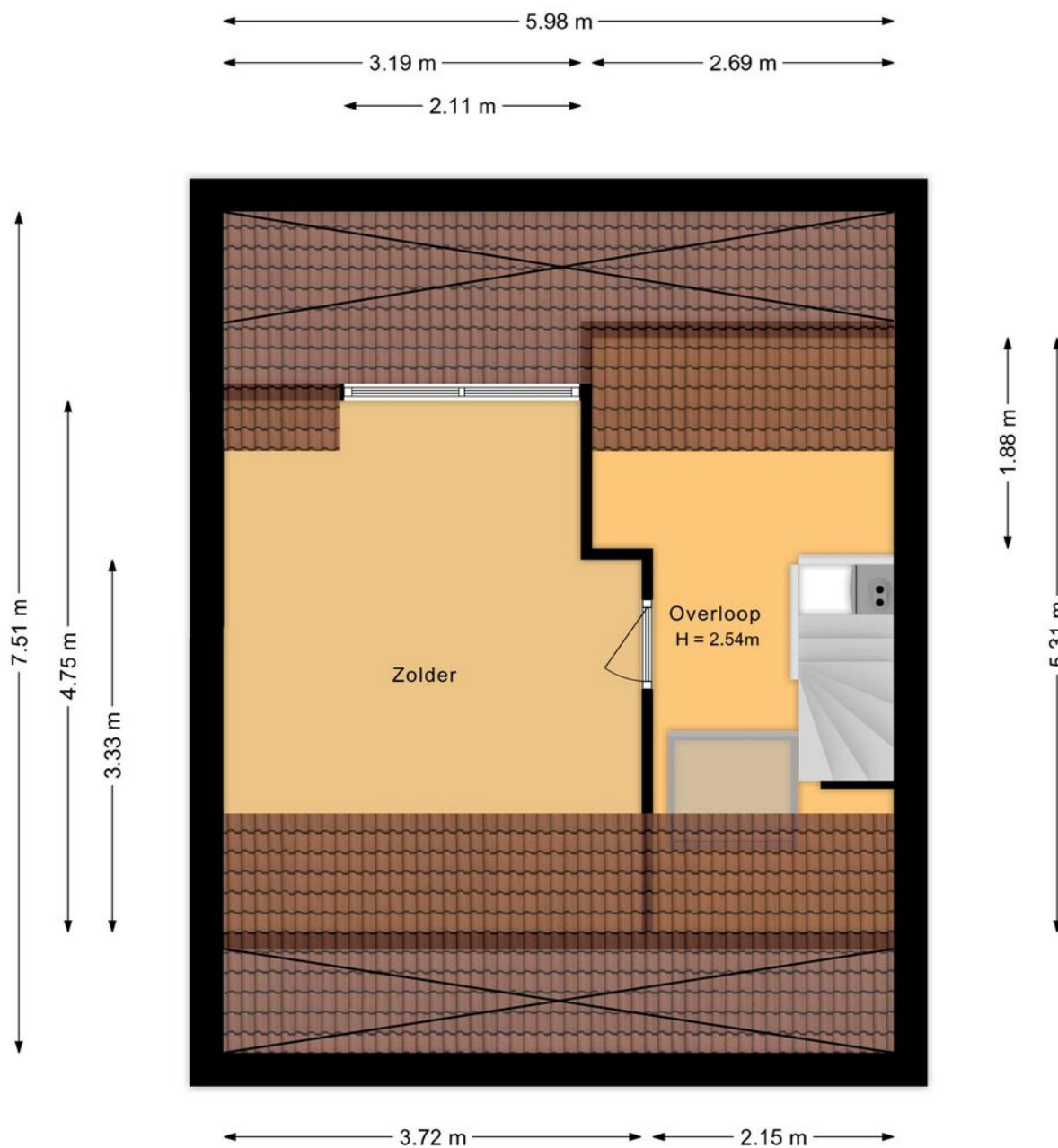


2e etage

De ruime overloop op de 2e etage is via de vaste trap te bereiken, waar een Velux dakraam zorgt voor vrij daglicht, frisse lucht en fijn wooncomfort. De Hr combi CV ketel is opgesteld boven het trapgat en verder biedt de overloop zelf veel bergruimte. Ook achter het knieschot op de overloop kan gebruik gemaakt worden van de reeds aanwezige bergruimte.

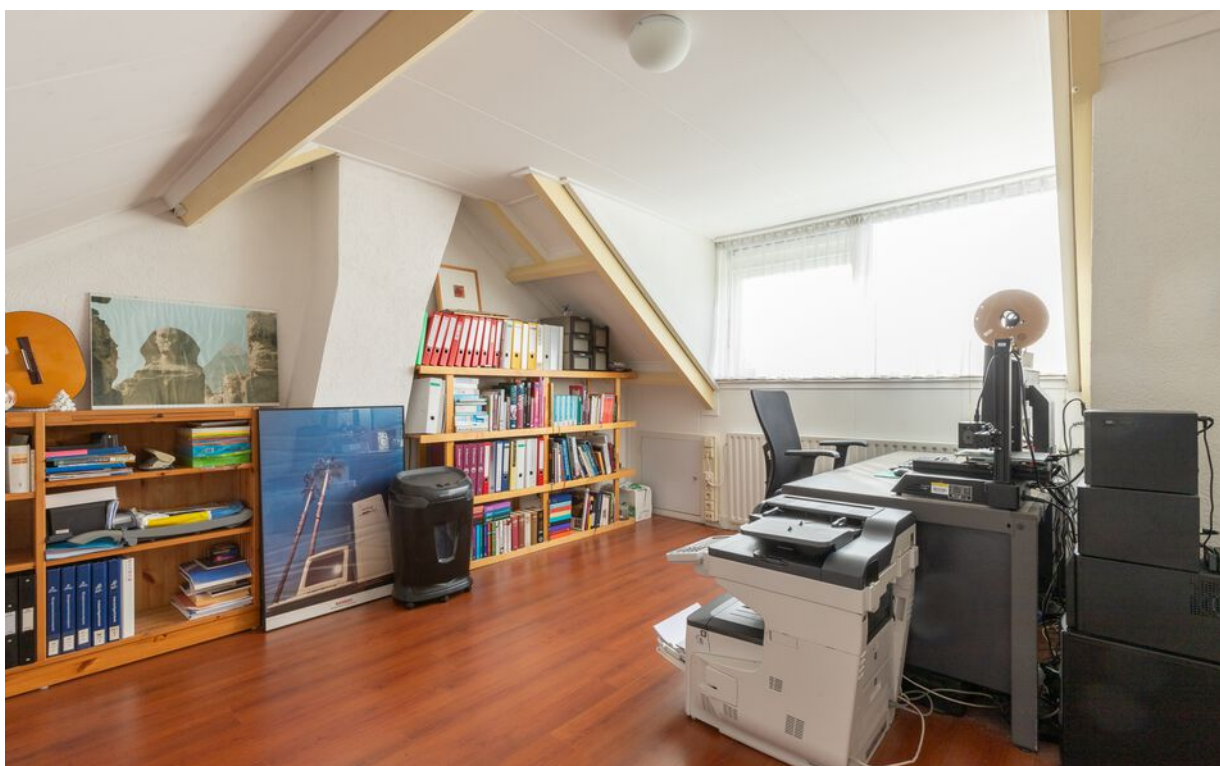
Via de deur op de overloop is de 4e slaapkamer toegankelijk en is ruim van opzet en voorzien van een dakkapel aan de achterzijde van de woning, die deels zicht geeft op de jachthaven en de fraaie achtertuinen. Tevens is hier ook extra bergruimte beschikbaar onder het schuine dak, achter het knieschot.

Plattegronden



Leidsmeesterstraat 61 Buitenkag
2e Verdieping

Foto's





Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1972.
- Gebruiksoppervlakte: 185m² / Woonoppervlakte: 166m².
- Zonnige achtertuin op het zuidwesten met jacuzzi.
- Woonkamer en badkamer voorzien van vloerverwarming.
- Mogelijkheid om gelijkvloers en levensloopbestendig te wonen.
- Grote aanbouw/serre op de begane grond.
- Gunstig Energielabel C (met extra leenruimte in hypotheek)
- Rustige ligging op een centrale locatie in de Randstad.
- Geheel voorzien van isolerende beglazing.
- 1e Verdieping is in 2021 geheel voorzien van nieuwe kunststof kozijnen met triple glas.
- Voordeur en het raam bij de voordeur is in 2021 vernieuwd en voorzien van triple glas.
- 8 Zonnepanelen aanwezig.
- Oplevering in overleg.

Koopsom vanaf € 600.000,-- / Vraagprijs € 644.000,-- k.k.

Kenmerken

Overdracht

Koopsom vanaf	€ 600.000,- k.k. / Vraagprijs € 644.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, herenhuis, twee onder een kap woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1972
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dubbel glas Deels triple glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	323 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	166 m ²
Inhoud	642 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	19 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	3,4 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	6 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	Aan rustige weg In woonwijk Vrij uitzicht
---------	---

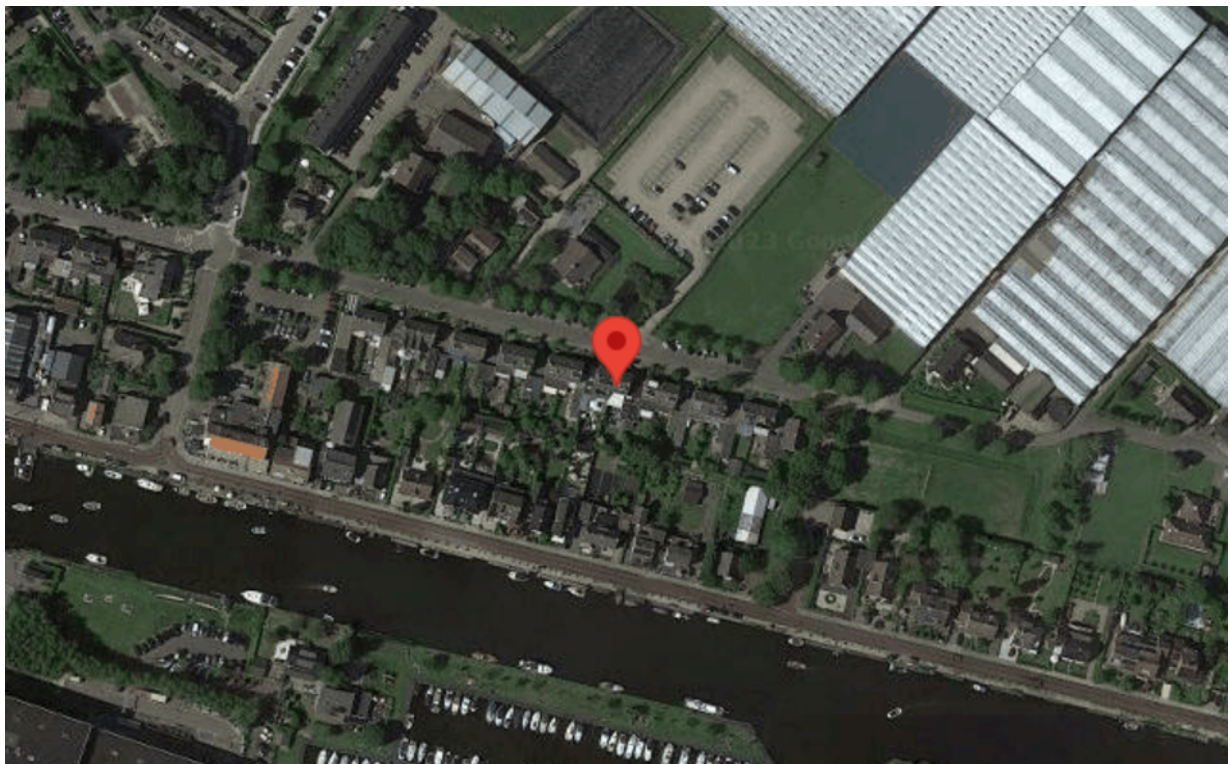
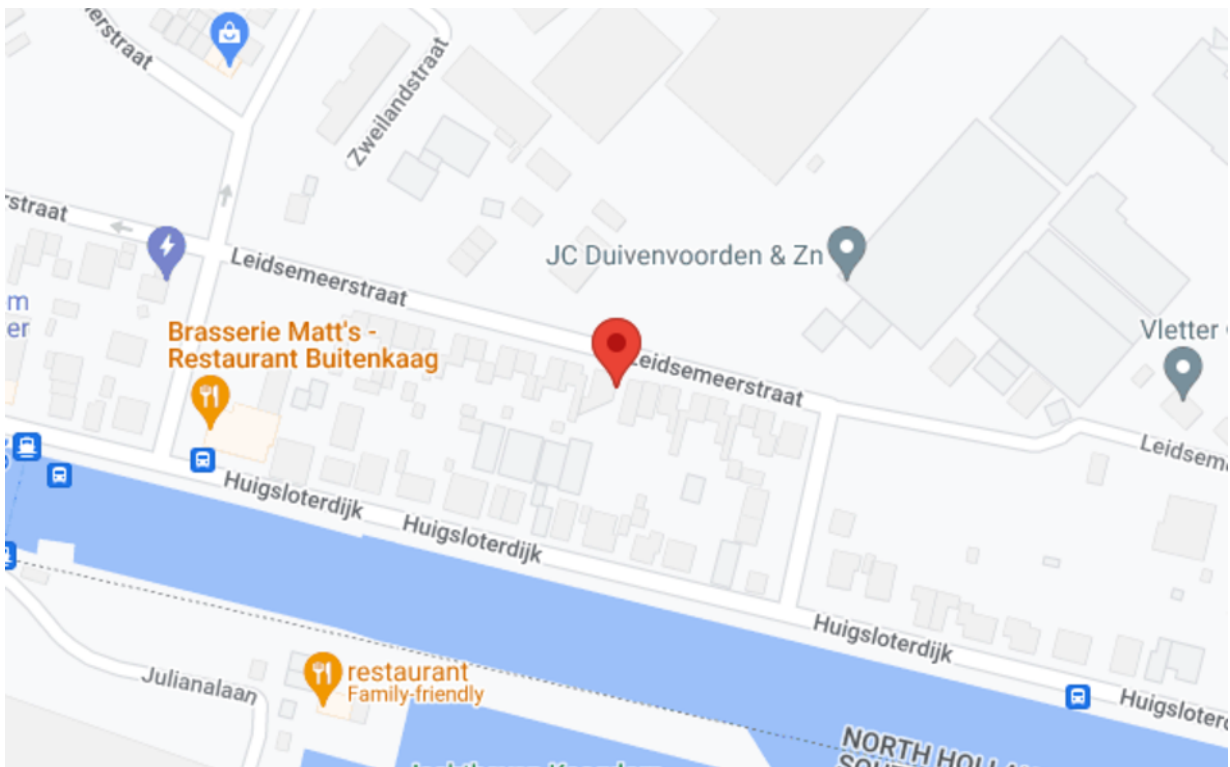
Tuin

Type	Voortuin
Oriëntering	Noord-oost
Staat	Goed onderhouden
Tuin 2 - Type	Achtertuint

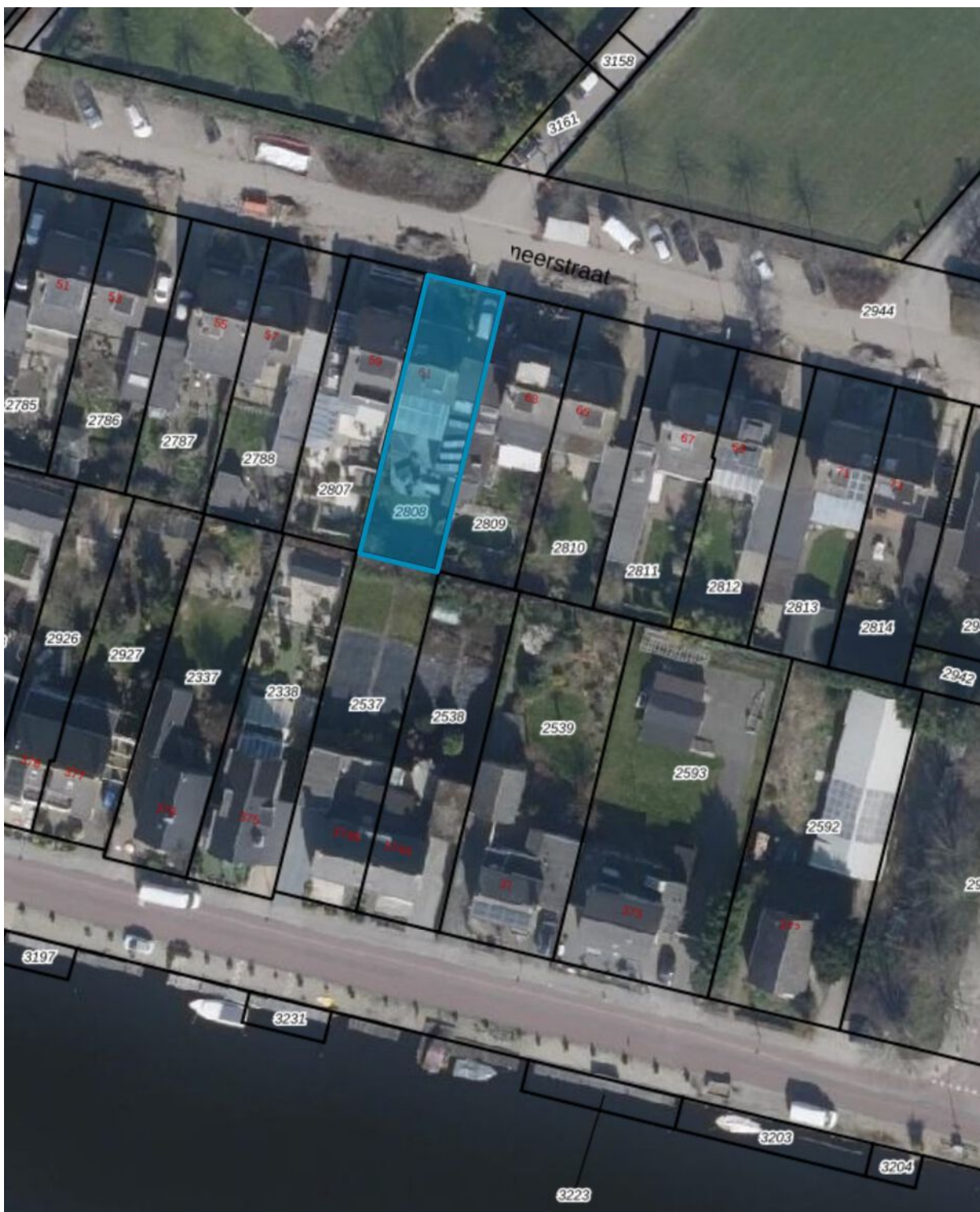
Kenmerken

Tuin 2 - Hoofdtuin	Ja
Tuin 2 - Oriëntering	Zuid-west
Energieverbruik	
Energie label	C
CV ketel	
Warmtebron	Gas
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom
Uitrusting	
Aantal parkeerplaatsen	2
Aantal overdekte parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel Elektrische boiler
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Elektrische verwarming Open haard Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Parkeergelegenheid	Aangebouwde stenen garage
Heeft kabel-tv	Ja
Heeft een open haard	Ja
Heeft een rookkanaal	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft een jacuzzi	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Kadastrale gegevens	
Eigendom	Eigen grond

Google maps



Kadaster





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.

Foto's





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