

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Plantage 187
2377 AD Oude Wetering



Inleiding

Direct aan het Braassemermeer gelegen nieuw te realiseren appartement (62m² woonoppervlakte) met 2 balkons (19m² buitenruimte), een eigen parkeerplaats op het afgesloten terrein en aan beide zijden van de woning een fantastisch vrij uitzicht!

Dit geheel nieuw/casco af te werken 2-kamer appartement beschikt over een ruime, watergerichte woonkamer met schuifpui naar het terras (4,5x2.39m) direct aan het Braassemermeer, een open keuken, een ruime slaapkamer aan de voorzijde, een aparte toiletruimte én een naar eigen wens aan te brengen badkamer.

In de koopsom is inbegrepen dat het appartement geheel wordt vernieuwd door een gerenommeerd bouwbedrijf uit de regio. Dit betreft o.a. dat de wanden behang klaar worden opgeleverd, schilderwerk buitenkozijnen wordt vernieuwd, nieuwe voordeur, nieuwe elektra/meterkast, nieuwe warmwater voorziening (energiezuinige elektrische boiler 80 liter), nieuwe radiatoren etc. Het geheel wordt geleverd exclusief keuken en badkamer.

Kortom een vrijwel nieuw appartement op een absolute toplocatie!



Ligging

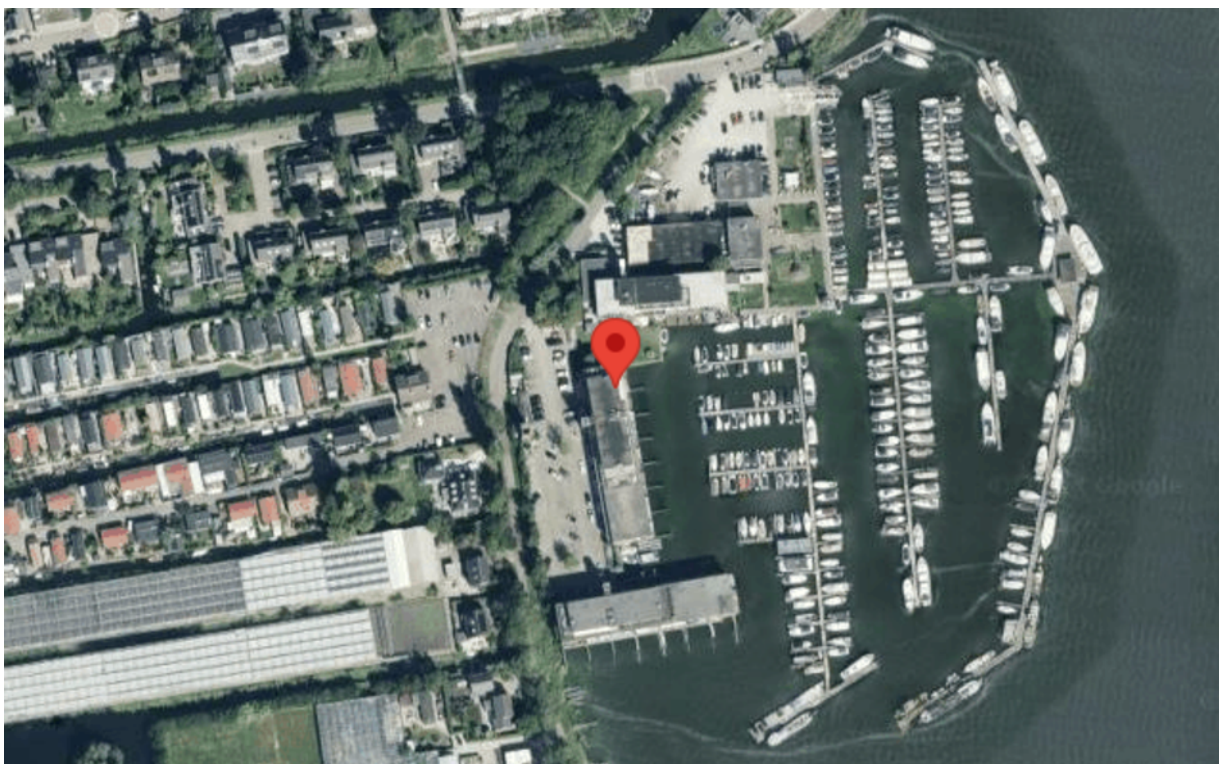
Zowel vanaf uw terras als vanuit de heerlijk lichte woonkamer en de open keuken kunt u door de fraaie ligging direct aan de jachthaven genieten van een panoramisch uitzicht.

Het kleinschalige appartementencomplex bestaat uit drie gebouwen elk van drie verdiepingen welke om een mooie, grote jachthaven zijn gebouwd; dit is absoluut uniek in de Randstad! Uw sloep of zeiljacht voor de deur? Het is mogelijk. Onder de appartementen bevinden zich tevens botenhuisen.

Het geheel ligt aan een dijkje dat alleen toegankelijk is voor bestemmingsverkeer. Deze dijk is een geliefde wandel- en fietsroute waaraan o.a. Watersportvereniging 'De Braassemermeer' is gelegen.

De Gemeente Kaag & Braassem, waarvan Roelofarendsveen en Oude Wetering de grootste dorpen zijn, is vooral bekend vanwege haar waterrijke ligging tussen de Westeinderplassen, Braassemermeer en de Kagerplassen.

Google maps



Foto's





Begane grond

De aanwezigheid van deze Plassen maakt Oude Wetering tot een ideaal watersportcentrum waar u kunt zeilen, zwemmen, roeien, surfen, kanoën etc.. Oude Wetering en Roelofarendsveen beschikken over vele voorzieningen op het gebied van onderwijs, gezondheidszorg, sportaccommodaties, horeca en winkelmogelijkheden.

Het appartement is tevens zeer centraal gelegen in de Randstad en beschikt in de nabijheid over uitstekende aansluitingen op de Rijkswegen A4 en A44. Via deze wegen zijn de steden Amsterdam, Haarlem, Den Haag en Leiden maar ook de kustplaatsen zijn binnen 25 minuten bereikbaar. In circa 15 minuten sta je op de luchthaven Schiphol.

Op de begane grond is er ruime parkeergelegenheid voor de eigenaren van de appartementen op het afgesloten terrein met 1 eigen parkeerplaatsen die bij dit appartement hoort.

Via de centrale entree is er met de aanwezige lift en het trappenhuis toegang tot de 2e verdieping waar het appartement gelegen is.

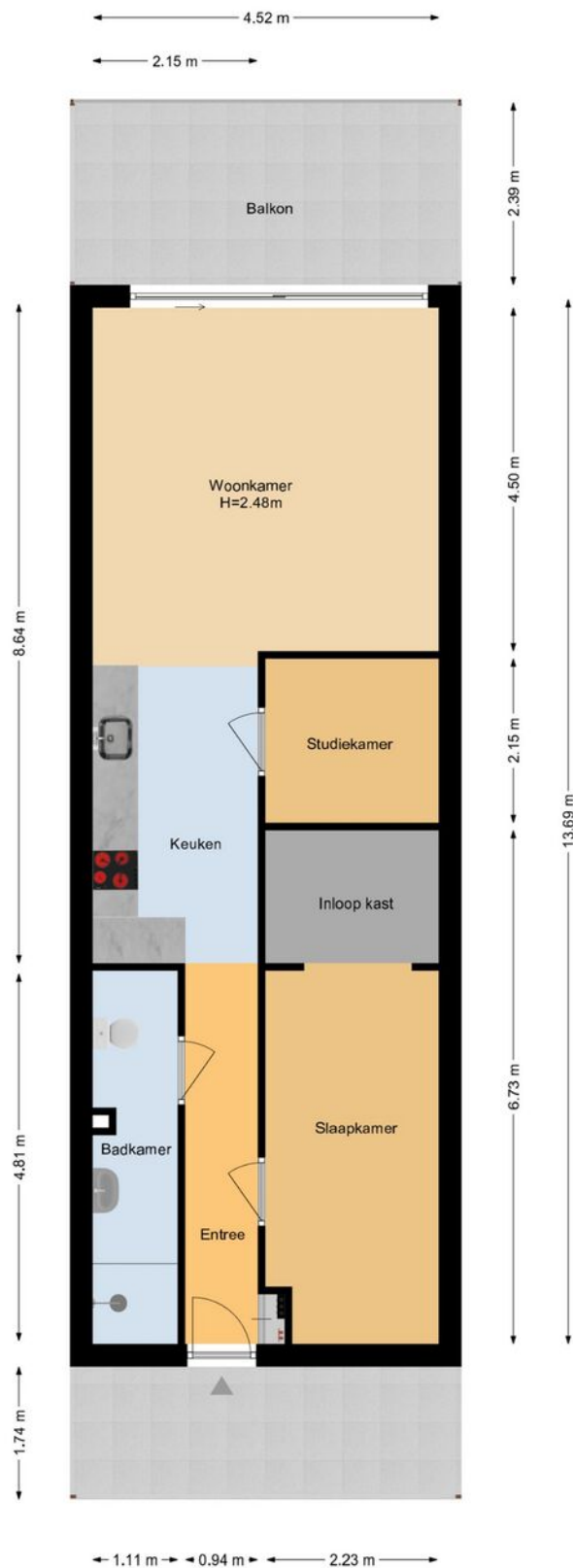


2e etage

Aan de voorzijde van de woning is een hardhouten galerij die toegang geeft tot de woning. Omdat deze galerij slechts toegang geeft tot 4 appartementen kan deze galerij tevens uitstekend gebruikt worden als een 2e terras aan de voorzijde over de gehele breedte van de woning.

Indeling woning: Entree woning, hal met nieuwe meterkast, een separate toiletruimte en een geheel naar eigen wens aan te brengen badkamer. De open keuken en de ruime, watergerichte woonkamer bieden een fantastisch uitzicht over het Braassemmeer. Via de aanwezige schuifpui is er toegang tot het zonnige terras direct aan de jachthaven.

Plattegronden



Plantage 187 Oude Wetering
Appartement

Plattegronden



Foto's





Bijzonderheden

- Bouwjaar 1970 / 2024 binnenzijde geheel nieuw afgewerkt.
- Woonoppervlakte 62m² / Buitenruimte: 11m² aan het Braassemermeer en 8 m² aan de voorzijde.
- In de koopsom is de gehele voornoemde verbouwing inbegrepen.
- Het geheel is in 2024 geheel vernieuwd inclusief leidingwerk en elektra.
- Het appartement is geheel gasloos.
- Gezonde Vereniging van Eigenaren / Servicekosten totaal € 231,68 p/mnd.
- Fantastische ligging direct aan het Braassemermeer.
- Overdekte fietsenstalling aanwezig.
- 1 Parkeerplaatsen op afgesloten privé parkeerterrein met camerabewaking.
- Huismeester aanwezig.
- Oplevering in overleg.

Koopsom vanaf € 325.000,-- / Vraagprijs € 350.000,-- k.k.

Alle biedingen vanaf € 325.000,-- worden in overweging genomen.

Kenmerken

Overdracht

Koopsom	€ 325.000,- k.k.
Servicekosten	€ 231,68
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Appartement, galerijflat
Woonlaag	2e woonlaag
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1970
Dakbedekking	Bitumen
Type dak	Platdak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	62 m ²
Inhoud	190 m ³
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	11 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	1
Aantal kamers	2 (waarvan 1 slaapkamer)
Aantal badkamers	1
Aantal balkons	2

Locatie

Ligging	Aan rustige weg Aan vaarwater Aan water Nabij openbaar vervoer Vrij uitzicht
---------	--

Energieverbruik

Energie label	C
---------------	---

Kenmerken

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	1
Verwarmingssysteem	Blokverwarming
Heeft een balkon	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja

Vereniging van Eigenaren

Ingeschreven bij de KvK	Ja
Jaarlijkse vergadering	Ja
Periodieke bijdrage	Ja
Reservefonds	Ja
Meer jaren onderhoudsplan	Ja
Opstal verzekering	Ja

Kadastrale gegevens

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



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 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