

# GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS  
SINDS 1975



**Middenweg 4**  
2371 GR Roelofarendsveen



# Middenweg 4

## 2371 GR Roelofarendsveen

## Inleiding

---

Koopsom vanaf € 400.000,--

Ruime en zeer nette eengezinswoning met zonnige, diepe tuin op het zuiden en een stenen berging!

Deze royale 5-kamergezinswoning is rustig gelegen in een kindvriendelijke woonomgeving met alle voorzieningen in de directe nabijheid.

Het geheel is keurig onderhouden en geheel voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing (deels HR-glas), vloer- en dakisolatie.

In 2019 zijn er 8 zonnepanelen aangebracht en in 2021 is de CV HR-combiketel vervangen.

Kortom, een nette, ruime en energiezuinige woning op een heerlijke locatie!



## Ligging

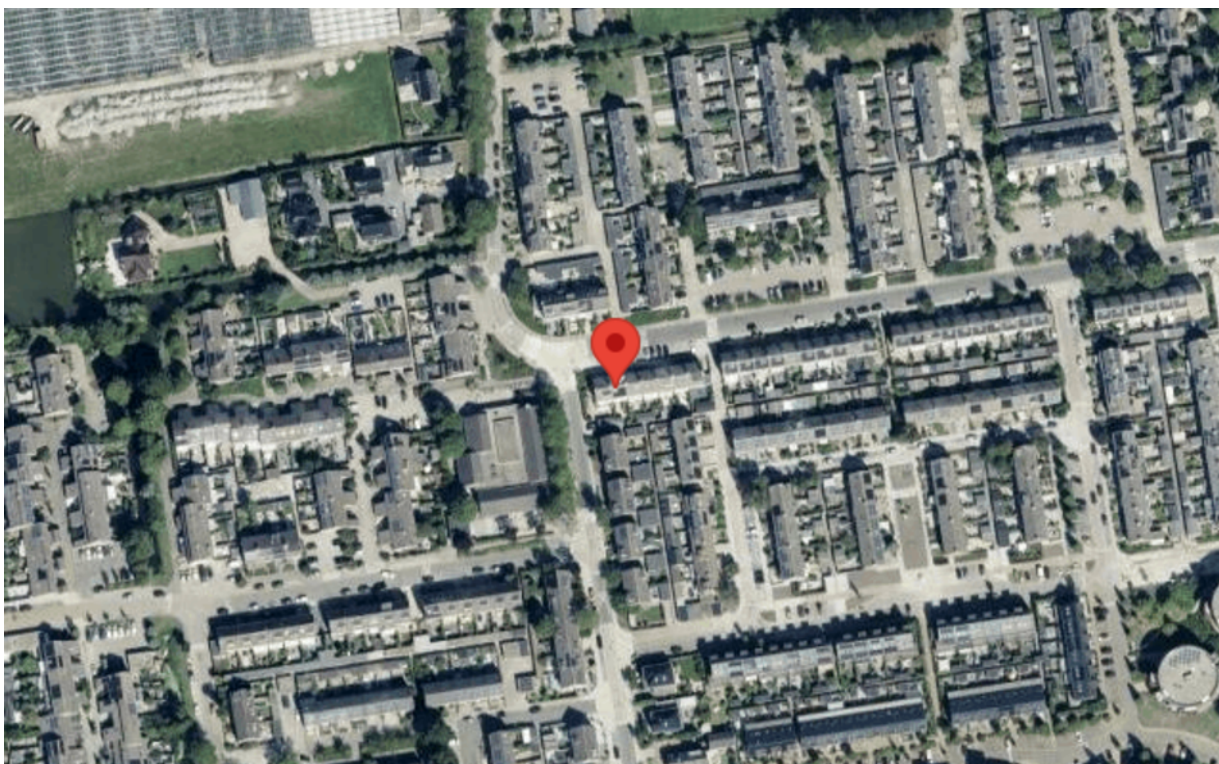
---

De woning is gelegen nabij het centrum van Roelofarendsveen. Op 4 (rij)minuten van de woning bevindt zich het winkelcentrum van Roelofarendsveen, het Noordplein met daarachter het Zuidplein. Hier vindt u eigenlijk alles wat u maar wilt: van supermarkt tot fietswinkel. Er zijn onder andere twee supermarkten (De Plus en Vomar) en diverse verswinkels zoals bakkers, een slagerij, een kaasspeciaalzaak, en winkels zoals Action, Hema, Blokker, Kruidvat, een boekhandel, een dierenspeciaalzaak, opticiens, kledingwinkels, fietswinkels, etc.

De woning is zeer centraal in de Randstad gelegen en beschikt in de nabijheid over uitstekende ontsluitingen op de rijkswegen A4 en A44. Via deze wegen zijn de steden Amsterdam en Den Haag, maar ook de kustplaatsen, binnen 30 minuten bereikbaar. In circa 15 minuten staat u op luchthaven Schiphol. Op iets meer dan een kilometer, aan de Alkemadelaan, ligt een bushalte met verbindingen naar Leiden en Schiphol. Tevens rijdt de buurtbus Alkemade van Roelofarendsveen enkele keren per dag naar en vanuit Lisse.

# Google maps

---





## Begane grond

---

Voortuin met sierbestrating en borders, entree van de woning, hal met garderobe, moderne meterkast (6 groepen met aardlekschakelaar), geheel betegelde toiletruimte met vrijhangend toilet en fonteintje.

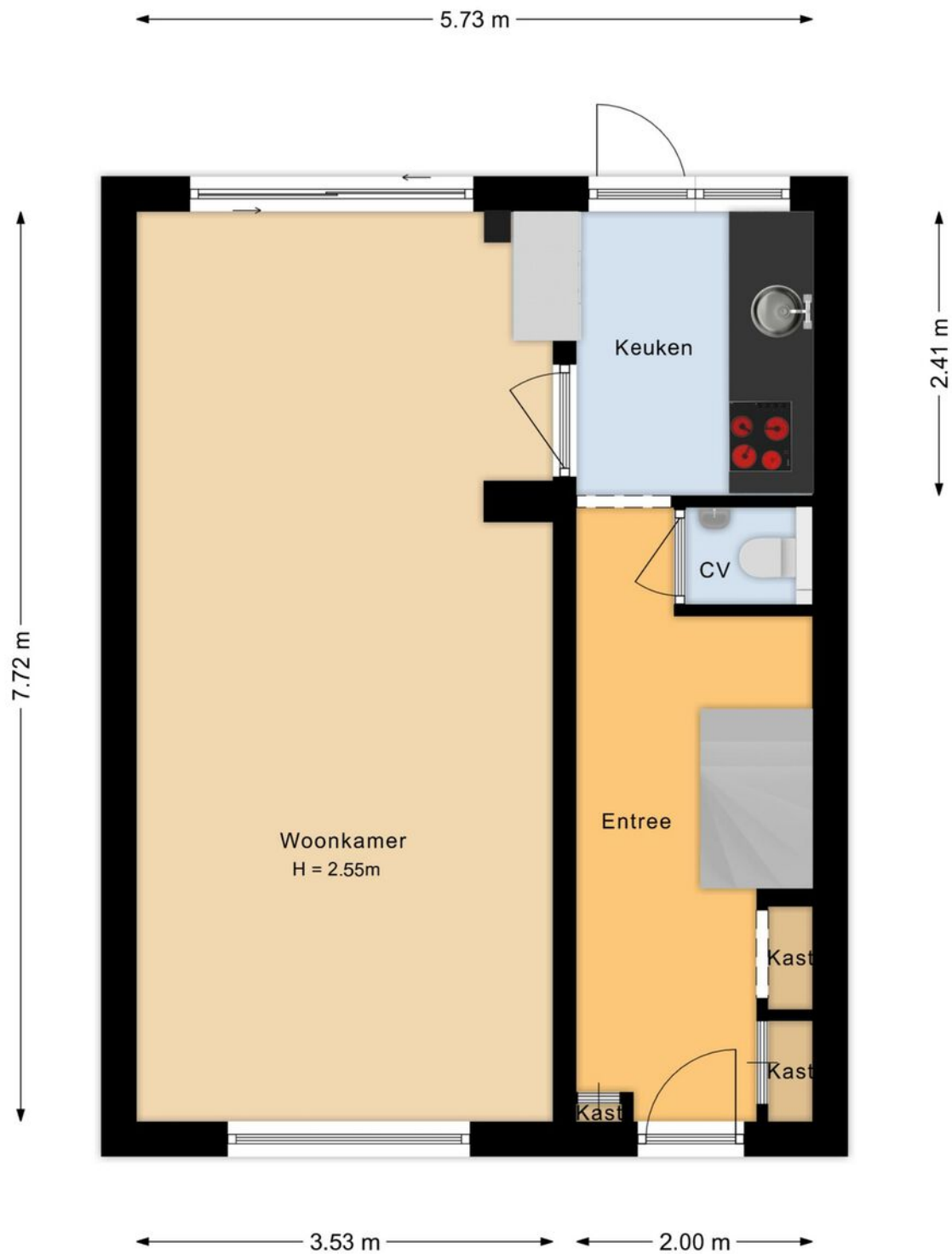
De halfopen keuken is aan de achterzijde van de woning gelegen en voorzien van een parallelle keukenopstelling met natuurstenen werkblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, vaatwasser, geïntegreerde spoelbak, combi-oven/magnetron, koelkast en een apothekerskast.

Via de tuindeur is er toegang tot de diepe, zonnige tuin op het zuiden met sierbestrating, borders, achterom en een stenen berging voorzien van elektra.

De ruime woonkamer heeft veel daglichttoetreding door de grote raampartijen en de glazen schuifpui.

De gehele begane grond is voorzien van plavuizen en de woonkamer tevens van vloerverwarming.

# Plattegronden



Middenweg 4 Roelofarendsveen  
Begane grond

# Foto's

---



# Foto's

---





# Foto's

---



# Foto's

---



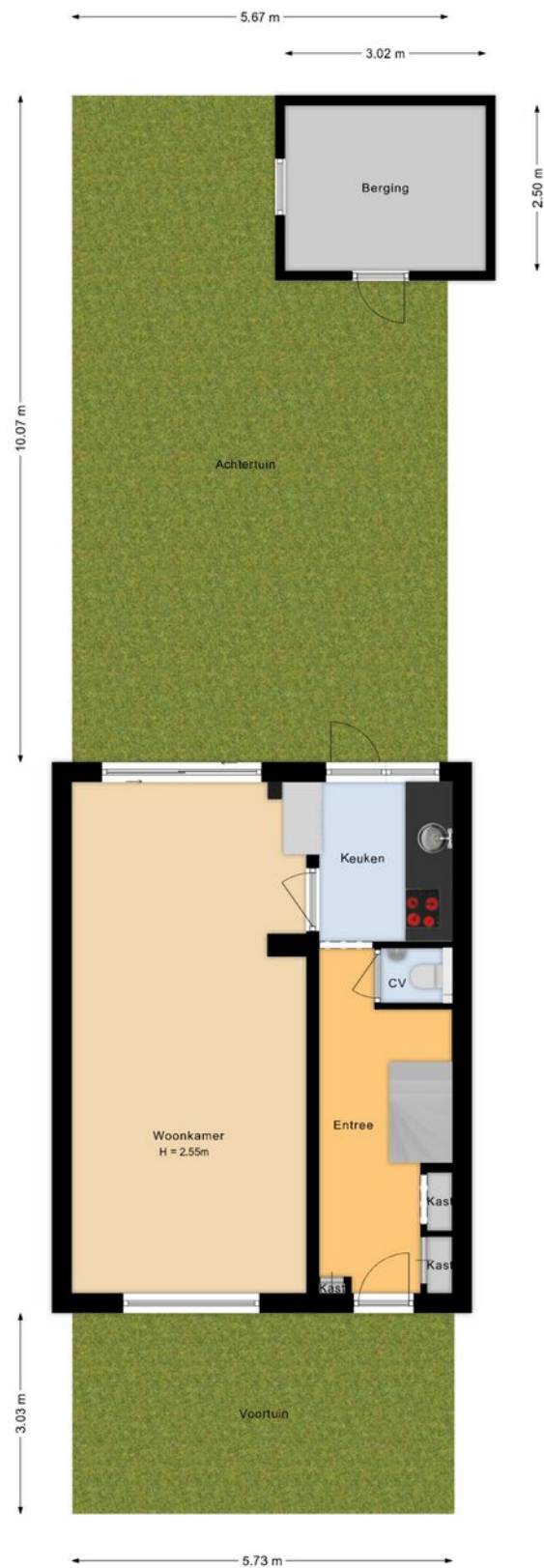


# Tuin

---

Zonnige en diepe tuin op het zuiden voorzien van sierbestrating, achterom, plantenborders en een ruime vrijstaande berging met elektra.

# Plattegronden



Middenweg 4 Roelofarendsveen  
Situatie

# Foto's

---





## 1e etage

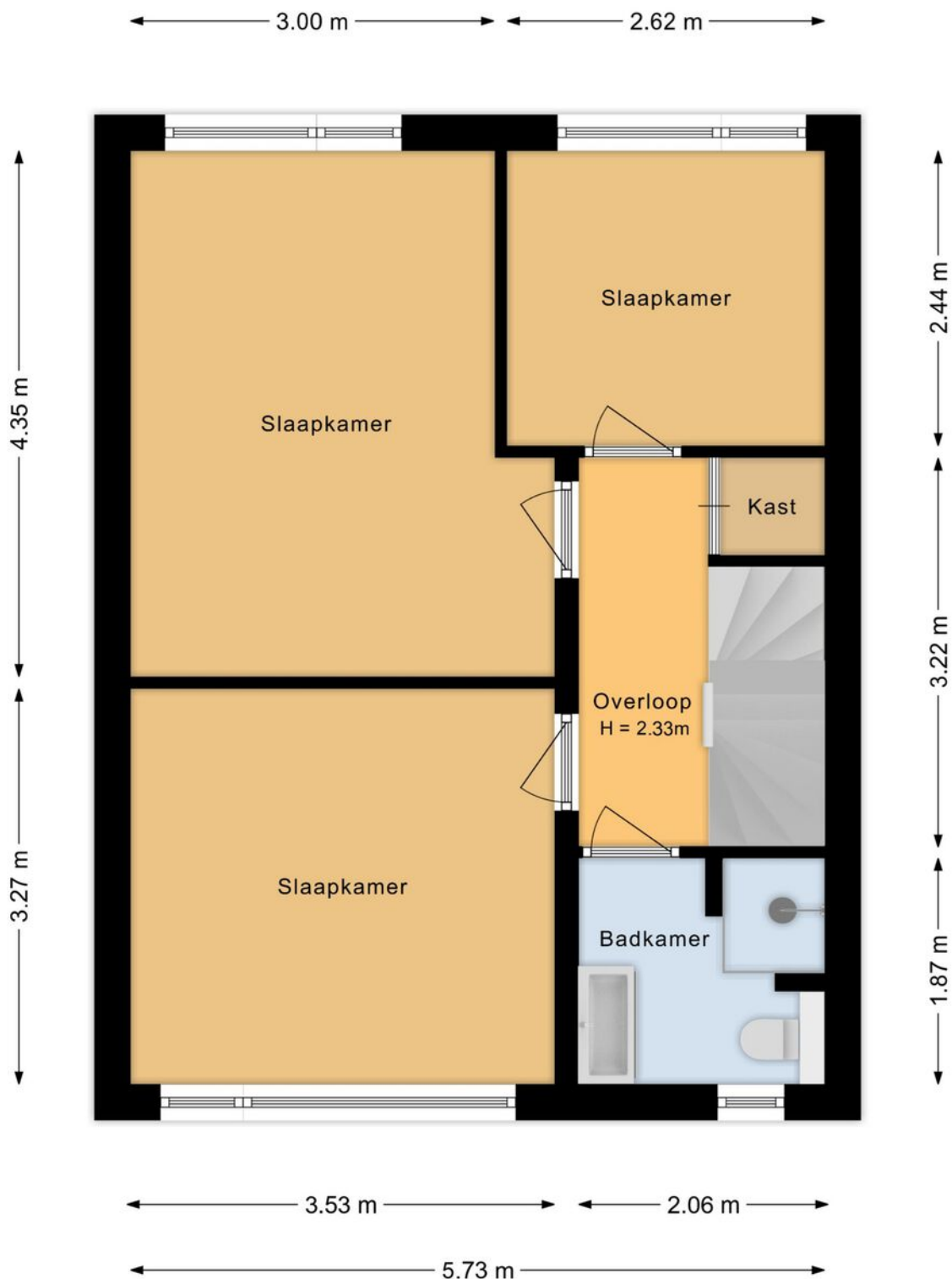
---

Ruime overloop met vaste kastruimte. Eerste slaapkamer aan de achterzijde van de woning. De ruime ouderslaapkamer beschikt over veel kastruimte en de grote raampartijen zorgen op de 1e verdieping ook voor veel lichtinval en een fijne woonsfeer.

Derde ruime slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een wastafel in een badkamermeubel.

De luxe en geheel betegelde badkamer is voorzien van een wastafel in een badkamermeubel, een vrijhangend toilet en een inloopdouche met glazen douchewand.

# Plattegronden



Middenweg 4 Roelofarendsveen  
1e Verdieping

# Foto's

---





# Foto's

---



# Foto's

---





## 2e etage

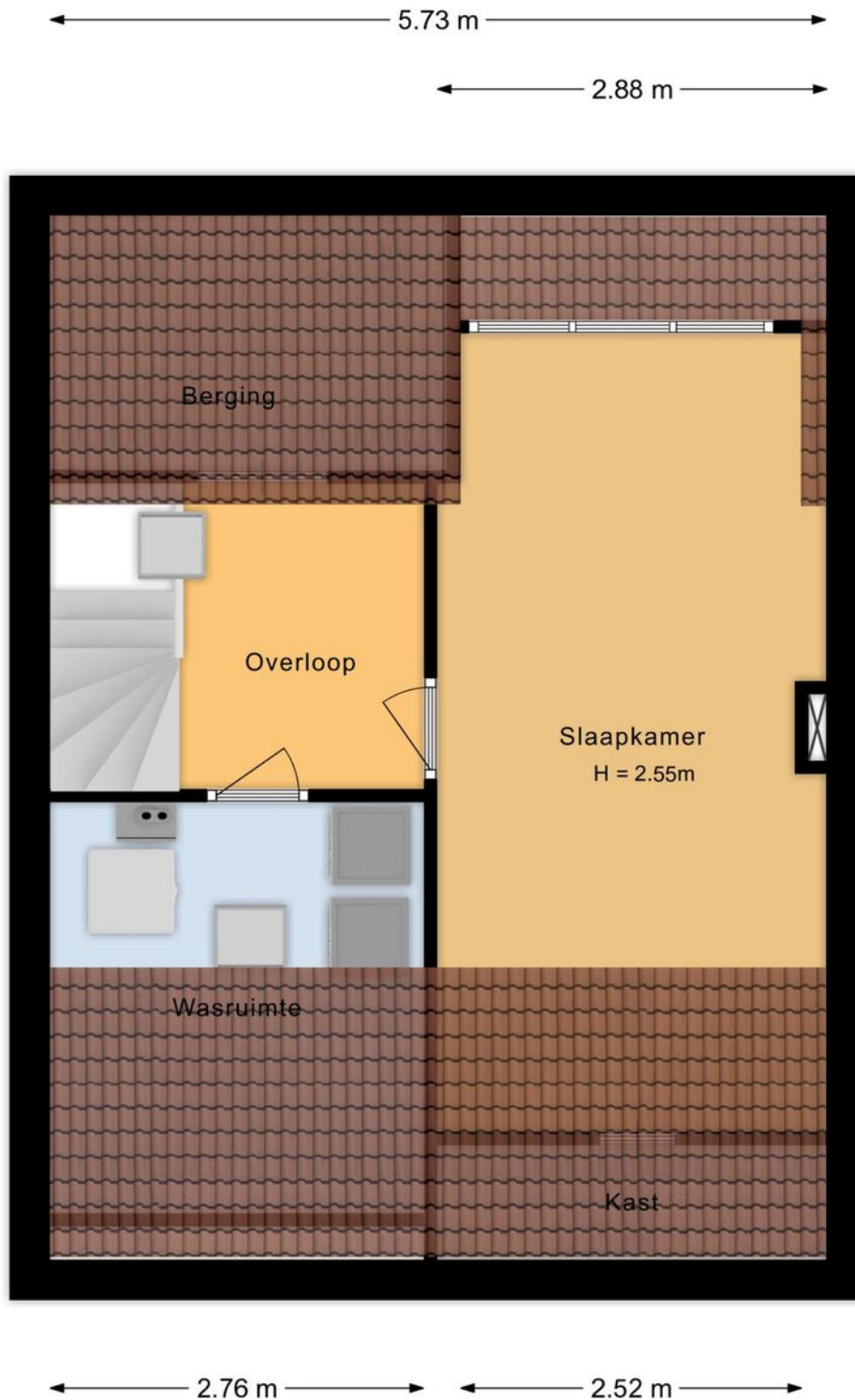
---

Royale overloop met Velux-dakraam, veel praktische bergruimte en een technische-/wasruimte met Velux-dakraam, aansluitingen voor wasmachine en droger, opstelplaats voor de CV HR-combiketel (2021) en de omvormer van de zonnepanelen.

De ruime 4e slaapkamer is voorzien van hoge plafonds met een opengewerkte kap, een grote dakkapel aan de voorzijde en veel vaste kastruimte.

# Plattegronden

---



Middenweg 4 Roelofarendsveen  
2e Verdieping

# Foto's

---



# Foto's

---





## Bijzonderheden

---

- Bouwjaar 1971.
- Woonoppervlakte: 111m<sup>2</sup> / 376m<sup>3</sup>
- Perceeloppervlakte: 127 m<sup>2</sup> eigen grond.
- Energiezuinige woning met vloer-, dak- en glasisolatie.
- In 2019 zijn er 8 zonnepanelen aangebracht.
- CV Hr combiketel vernieuwd in 2021.
- Gehele woning voorzien van kunststof kozijnen met isolerende beglazing.
- Centrale ligging in een kindvriendelijke woonomgeving met alle voorzieningen in de nabijheden volop gratis parkeergelegenheid direct bij de woning
- Oplevering in overleg.

Koopsom vanaf € 400.000,-- / Vraagprijs € 425.000,--

Alle biedingen vanaf € 400.000,-- worden in overweging genomen.

# Kenmerken

---

## Overdracht

Vraagprijs	€ 425.000,- k.k. / Koopsom vanaf € 400.000,--
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1971
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Vloerisolatie

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	127 m <sup>2</sup>
--------------------	--------------------

## Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

## Locatie

Ligging	Aan rustige weg In woonwijk Nabij openbaar vervoer
---------	--

## Tuin

Type	Achtereinde
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuiden
Heeft een achterom	Ja
Staat	Goed onderhouden

## Energieverbruik

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



# Kenmerken

---

## CV ketel

CV ketel	CV Hr combiketel
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2021
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

## Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Heeft kabel-tv	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft ventilatie	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.

# Kadaster

---



# GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS  
SINDS 1975



## Kantoor Rijnsaterwoude

Herenweg 97a  
2465 AD Rijnsaterwoude  
Tel: (0172) 50 70 12  
E-mail: [info@goedhartvastgoed.nl](mailto:info@goedhartvastgoed.nl)



## Kantoor Oude Wetering

Meerkreuk 46  
2377 VM Oude Wetering  
Tel: (071) 331 34 84  
E-mail: [wonen@goedhartvastgoed.nl](mailto:wonen@goedhartvastgoed.nl)



## Kantoor Leiden

Geregracht 5  
2311 PA Leiden  
Tel: (071) 514 60 56  
E-mail: [leiden@goedhartvastgoed.nl](mailto:leiden@goedhartvastgoed.nl)



## Kantoor Hoofddorp

Hoofdweg 667a  
2131 BB Hoofddorp  
Tel: (023) 2201232  
E-mail: [wonen@goedhartvastgoed.nl](mailto:wonen@goedhartvastgoed.nl)