

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Achterweg 114

2376 BB Nieuwe Wetering

HX-14-73



Achterweg 114 2376 BB Nieuwe Wetering

Inleiding

Koopsom vanaf € 500.000,--

Geheel gemoderniseerde en uitgebouwde 2-onder-1-kap woning met diepe zonnige tuin, eigen inrit en diverse bijgebouwen!

Op een centrale locatie in de Randstad met volop groen en water in de directe omgeving vindt u deze ruime en geheel gemoderniseerde 2-onder-1-kap woning met een grote aanbouw op de begane grond over de gehele breedte van de woning, een diepe zonnige tuin (27 meter diep) met diverse bijgebouwen (totaal 45m²) en een eigen inrit met parkeergelegenheid voor 2 auto's op eigen terrein.

Deze heerlijke gezinswoning is in 2018 vrijwel geheel gemoderniseerd, uitgebouwd en voorzien van een nieuwe keuken, badkamer en een moderne toiletruimte. Tevens is ook de meterkast/elektra vernieuwd, is er een nieuwe CV-ketel geplaatst en zijn de plafonds en de vloer voorzien van isolatie. De gehele woning is voorzien van isolerende beglazing en de gevel is in 2019 geïsoleerd.



Ligging

Aan de Achterweg in Nieuwe Wetering geniet je door de diepe tuin en de parkachtige omgeving aan de achterzijde van de rust en de charme van het dorpse leven, terwijl steden als Leiden, Amsterdam en Den Haag toch binnen handbereik liggen. De uitvalswegen naar Amsterdam/Schiphol en Leiden/Den Haag zijn uitstekend bereikbaar en ook een busverbinding in deze richtingen is op loopafstand beschikbaar.

De groene en waterrijke omgeving bieden een scala aan mogelijkheden voor wandelaars en fietsers met prachtige wandel- en fietsroutes die direct vanaf de woning beschikbaar zijn. De watersporter komt ook goed aan zijn trekken met 'de Kaag', het Braassemermeer en de Westeinderplassen in de directe nabijheid.

Zoekt u een nette, geheel gemoderniseerde woning met veel buitenruimte in een groene woonomgeving? Dan moet u deze woning absoluut zien!

Google maps





Begane grond

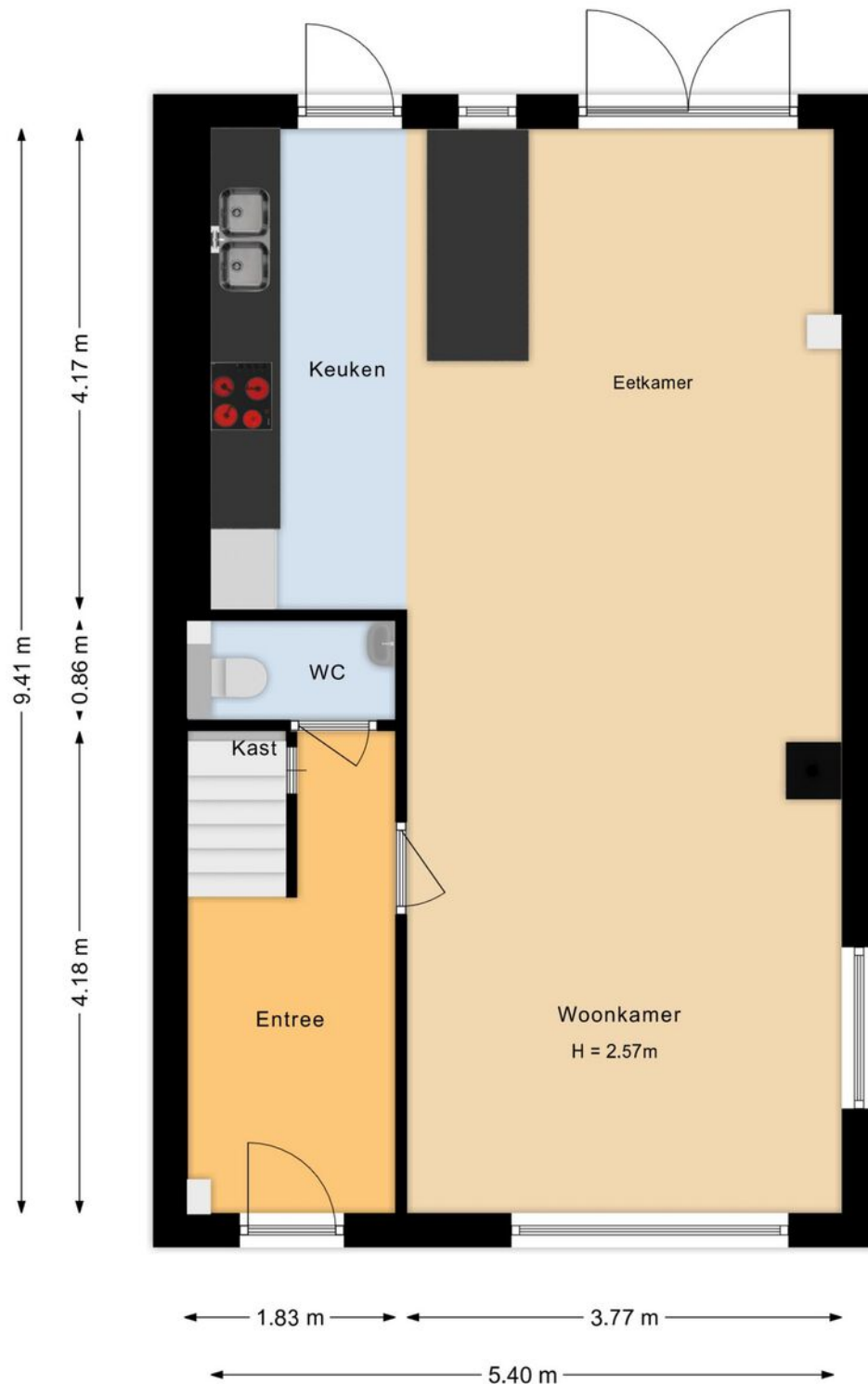
Voortuin met eigen inrit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's en directe toegang tot de achtertuin.

Entree woning, hal, uitgebreide meterkast (2018), garderobe, trapopgang naar de 1e verdieping en een moderne toiletruimte met vrij hangend toilet en fonteintje.

De ruime woonkamer heeft veel lichtinval door de grote raampartijen, beschikt over een sfeervolle houtkachel en geeft een zee van ruimte door de grote uitbouw aan de achterzijde met openslaande deuren naar de heerlijk diepe en zonnige tuin met diverse terrassen, schuren, hobbykas, moestuin en achterom die aan de achterzijde grenst aan het water met volop groen.

De half open keuken is voorzien van een rechte keukenopstelling met werkeiland/bar en diverse inbouwapparatuur waaronder o.a. een vaatwasser, inductiekookplaat, RVS afzuigkap, verzonken spoelbak, koelkast, vriezer en veel kastruimte.

Plattegronden



Achterweg 114 Nieuwe Wetering
Begane grond

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





Tuin

Diepe, zonnige tuin (bijna 30 meter diep) met diverse terrassen, houten berging, schuur, hobbykas en moestuin.

De tuin grenst aan de achterzijde aan veel groen en water en u loopt of fietst vanuit de tuin meteen het groen in!

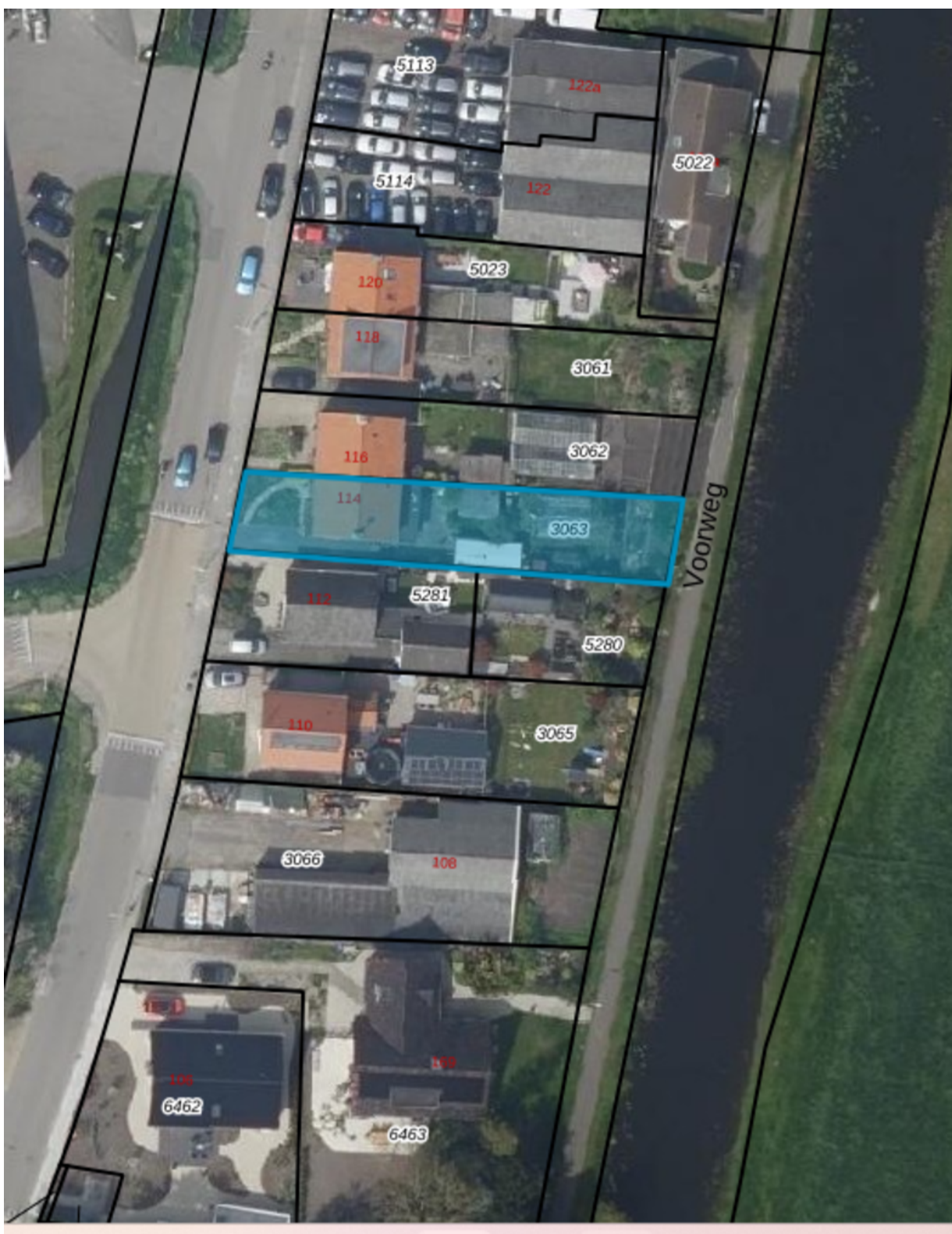
Aan de voorzijde is er een ruime voortuin met plantenborders en de inrit geeft voldoende parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein.

Plattegronden



Achterweg 114 Nieuwe Wetering
Situatie

Kadaster



Foto's



Foto's





1e etage

Ruime overloop. 2 ruime slaapkamers aan de voorzijde van de woning met vaste kastruimte en een zeer royale ouderslaapkamer aan de achterzijde van de woning.

De geheel betegelde luxe badkamer is in 2018 vernieuwd en o.a. voorzien van vloerverwarming, een vrij hangend toilet, een inloopdouche met glazen douchewand en regendouche, een badkamermeubel met wastafel, aansluitingen voor wasmachine en droger en een designradiator.

De gehele 1e verdieping is voorzien van een vernieuwde laminaatvloer.

Plattegronden



Achterweg 114 Nieuwe Wetering
1e Verdieping

Foto's



Sfeer impressies



Foto's

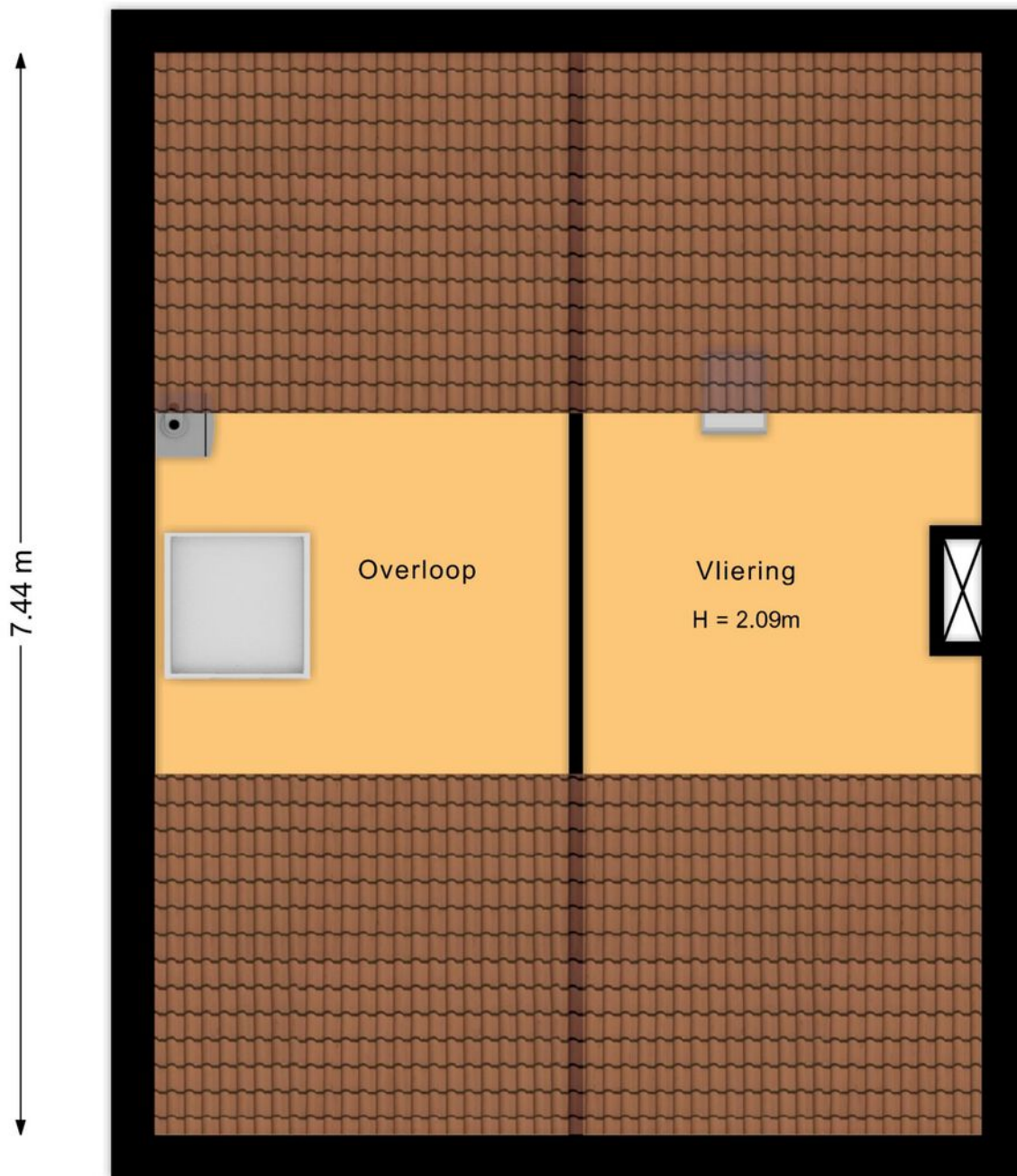




2e etage

Via vaste trap te bereiken zolderverdieping met ruime slaap-/studeerkamer met Velux dakraam, veel bergruimte en opstelplaats van de vernieuwde CV Hr combiketel (2018).

Plattegronden



← 2.84 m → ← 2.74 m →

← 5.68 m →

Achterweg 114 Nieuwe Wetering
2e Verdieping



Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1965
- Gebruiksoppervlakte: 109,1m²
(waarvan 95m² wonen en 14,1m² overig inpandige ruimte).
- Veel bergruimte met totaal 45 m² aan externe bergruimte.
- Gehele woning in 2018 gemoderniseerd en voorzien van een grote uitbouw.
- Nieuwe keuken, badkamer en toiletruimte uit 2018.
- Vloerisolatie, gevelisolatie en isolerende beglazing op verdiepingen aangebracht.
- Glasvezel aanwezig.
- Nette en royale woning op een heerlijke locatie met volop groen en water.
- Oplevering in overleg.

Koopsom vanaf € 500.000,-- / Vraagprijs € 550.000,--

Alle biedingen vanaf € 500.000,-- worden in overweging genomen.

Kenmerken

Overdracht

Koopsom vanaf	€ 500.000,- k.k. / Vraagprijs € 550.000,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1965
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dubbel glas Muurisolatie Spouwmuren Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	366 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	109 m ²
Inhoud	400 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	45 m ²

Indeling

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

Locatie

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

Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuidoost
Heeft een achterom	Ja
Staat	Normaal

Kenmerken

Energieverbruik

Energie label B

CV ketel

CV ketel CV Hr combiketel Remeha Tzerra Plus

Warmtebron Gas

Bouwjaar 2018

Combiketel Ja

Eigendom Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen 2

Warm water CV-ketel

Verwarmingssysteem Centrale verwarming
Vloerverwarming (gedeeltelijk)

Heeft kabel-tv Ja

Heeft een rookkanaal Ja

Glasvezelaansluiting aanwezig Ja

Tuin aanwezig Ja

Beschikt over een internetverbinding Ja

Heeft schuur/berging 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.

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