

# GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS  
SINDS 1975



## Oeverzegge 10

2371 HK Roelofarendsveen



# Oeverzegge 10 2371 HK Roelofarendsveen

## Inleiding

---

Koopsom vanaf € 550.000,-- / Vraagprijs € 595.000,--

Ruim en luxe twee-onder-een-kap herenhuis met zonnige tuin aan water, vrij uitzicht en een vrijstaande stenen berging!

In de gewilde wijk "de Bloemen" vindt u deze modern vormgegeven twee-onder-een-kap gezinswoning uit 2008.

De woning is rustig gelegen in een kindvriendelijke woonwijk met volop groen en water op een centrale locatie met alle voorzieningen op loopafstand. Zowel vanuit de woonkamer als vanuit de diepe zonnige tuin is er vrij uitzicht over groen en water. Naast deze heerlijke tuin is er tevens een mogelijkheid voor een dakterras op de 2e verdieping.

Deze energiezuinige en optimaal geïsoleerde woning is voorzien van een energielabel A met vloer-, spouwmuur-, dak- en glisolatie (gehele woning voorzien van aluminium kozijnen met ZHR++ beglazing).



## Ligging

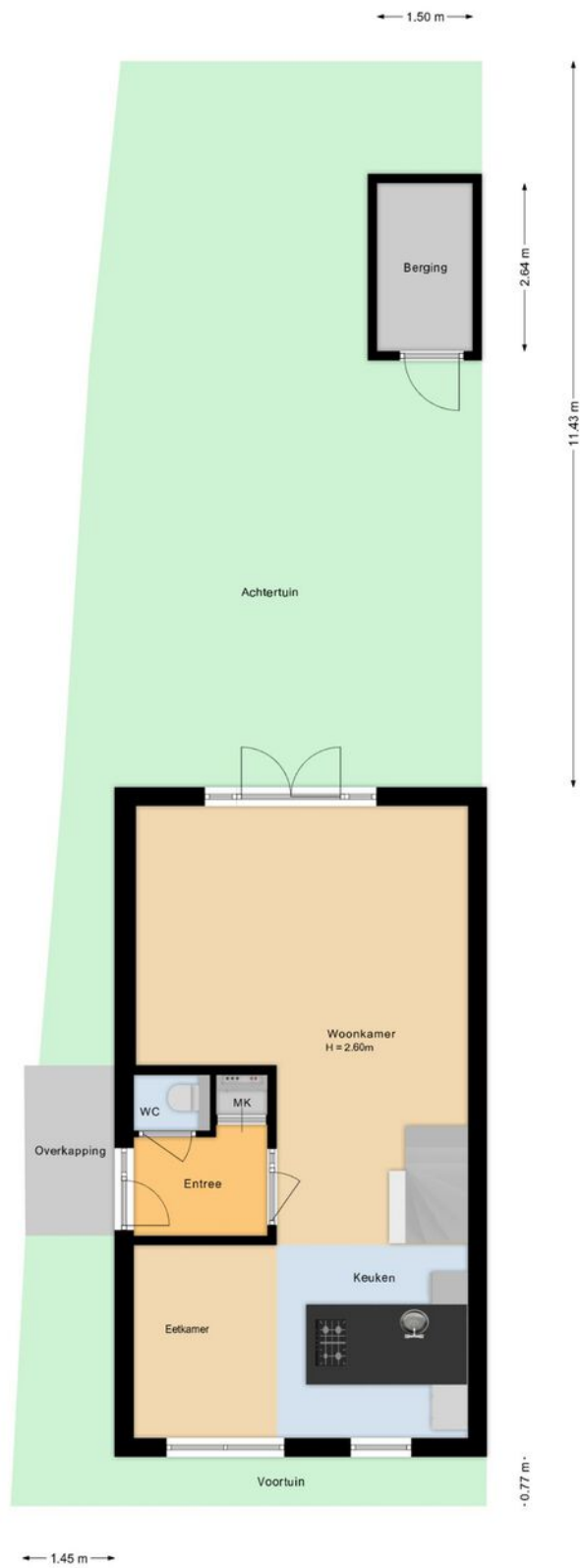
---

Het geheel is rustig gelegen nabij het centrum van Roelofarendsveen. Op 4 (rij)minuten bevinden zich de winkelcentra van Roelofarendsveen (Noordplein en Zuidplein). Deze winkelcentra beschikken o.a. over 2 supermarkten (De Plus en Vomar) en diverse verswinkels waaronder een bakker, slager en een kaasspeciaalzaak. Tevens zijn er diverse overige winkels en landelijke winkelketens zoals de Action, Hema, Blokker en het Kruidvat.

De gemeente Kaag & Braassem is vooral bekend vanwege haar waterrijke ligging tussen het Braassemermeer en de Westeinder- en Kagerplassen. Watersporters kunnen zich hier helemaal uitleven. U kunt o.a. heerlijk zeilen, zwemmen, roeien, surfen en kanoën. Bent u meer een fietstype? Dan biedt de directe omgeving ook prachtige fiets- en wandelroutes door het veelzijdige landschap met volop water, natuur, molens en andere (natuur-)monumenten. U raakt hier echt niet uitgekeken!

De woning is zeer centraal in de Randstad gelegen en beschikt in de directe 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 loopafstand is tevens een bushalte aanwezig.

# Plattegronden



Oeverzegge 10 Roelofarendsveen  
Situatie



## Begane grond

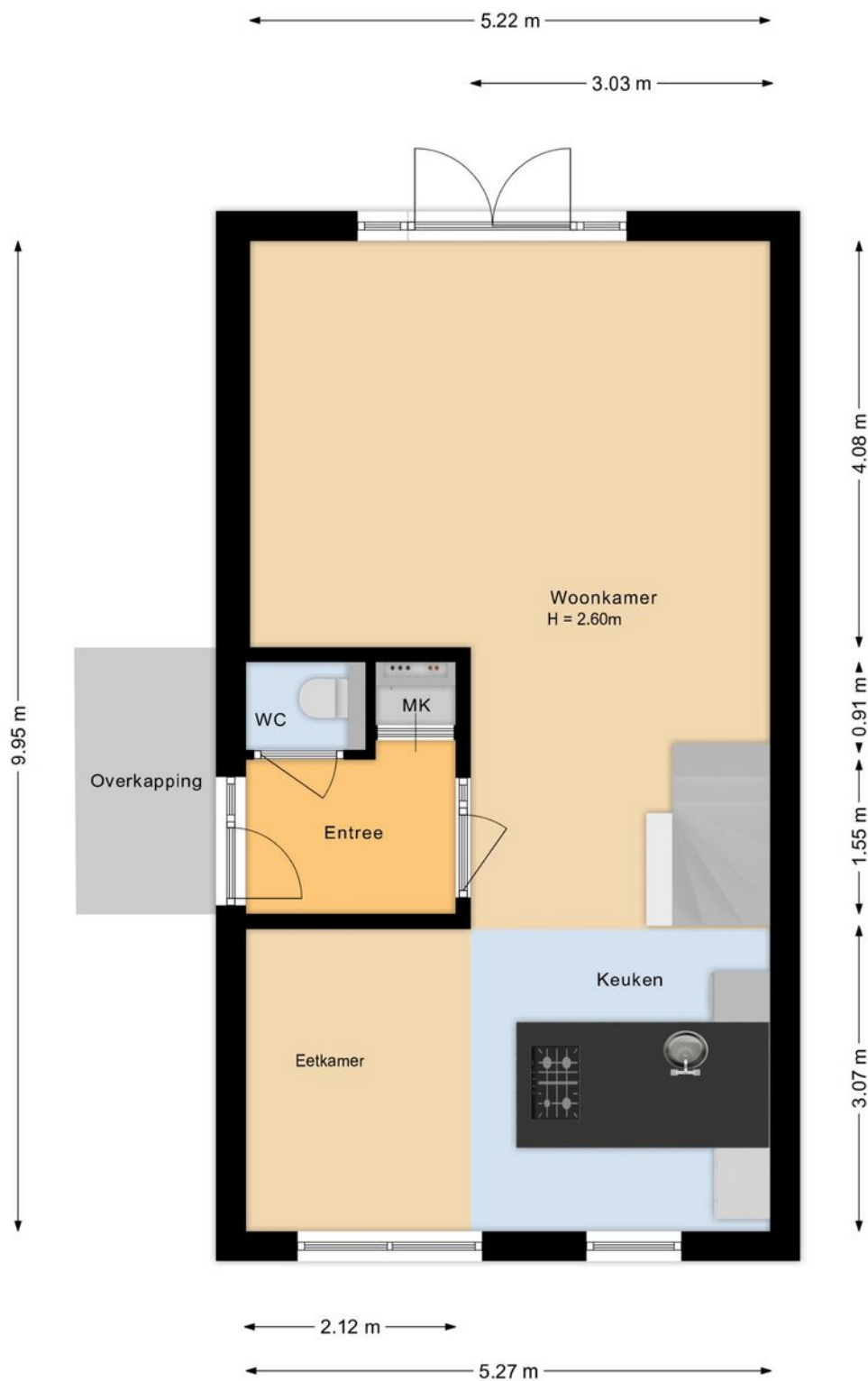
---

Verzorgde voortuin met sierbestrating, overdekte entree en een directe toegang tot de achtertuin. Entree woning, hal, garderobe, geheel betegelde toiletruimte met vrij hangend toilet en fonteintje en een moderne meterkast.

De ruime woonkeuken aan de voorzijde van de woning is voorzien van een luxe keukenopstelling met kookeiland en diverse inbouwapparatuur waaronder o.a. een 5-pits gaskookplaat, RVS afzuigkap, combimagnetron/oven (2022), vaatwasser (2018) en een koel-/vriescombinatie. De woonkeuken biedt voldoende ruimte voor een grote eettafel en beschikt over een glazen schuifpui die toegang geeft tot de voortuin.

De watergerichte woonkamer heeft veel lichtinval door de grote glazen pui met openslaande deuren naar de diepe, zonnige tuin met diverse terrassen, waaronder een terras met sierbestrating direct bij de woonkamer en een hardhouten terras aan de waterzijde. De vrijstaande stenen berging is voorzien van elektra en biedt veel praktische bergruimte.

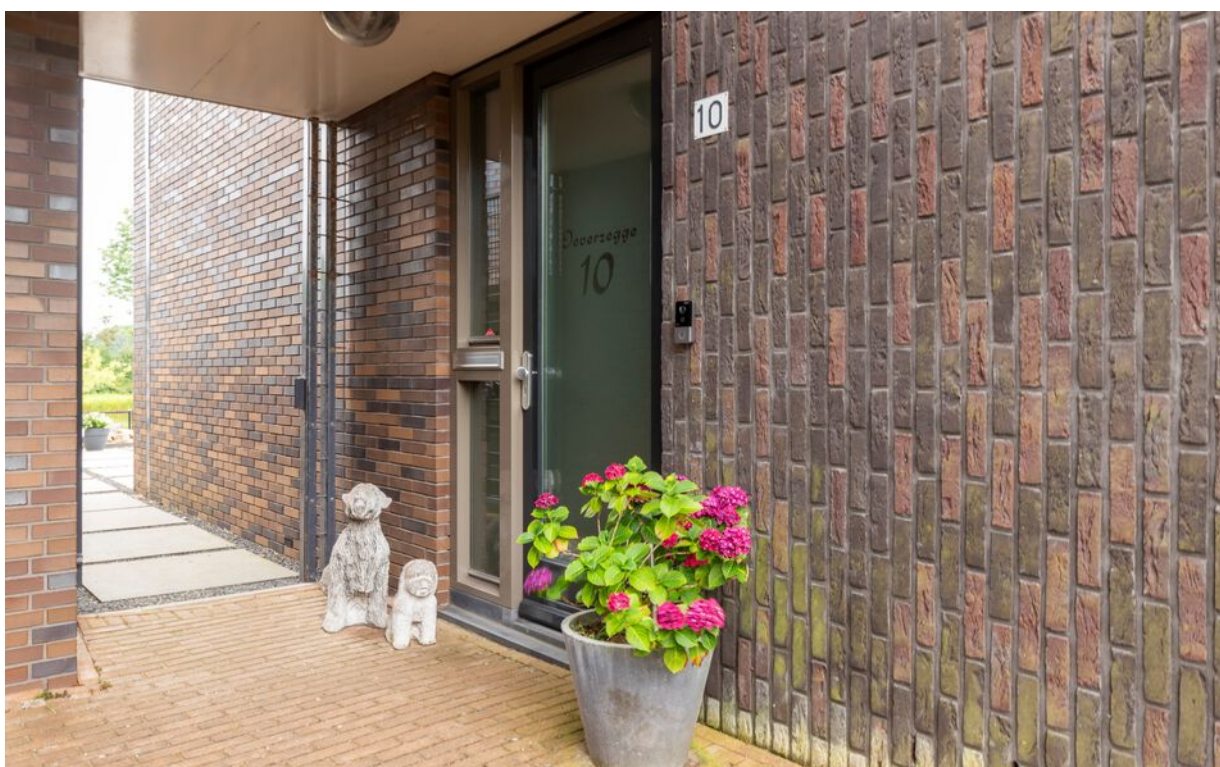
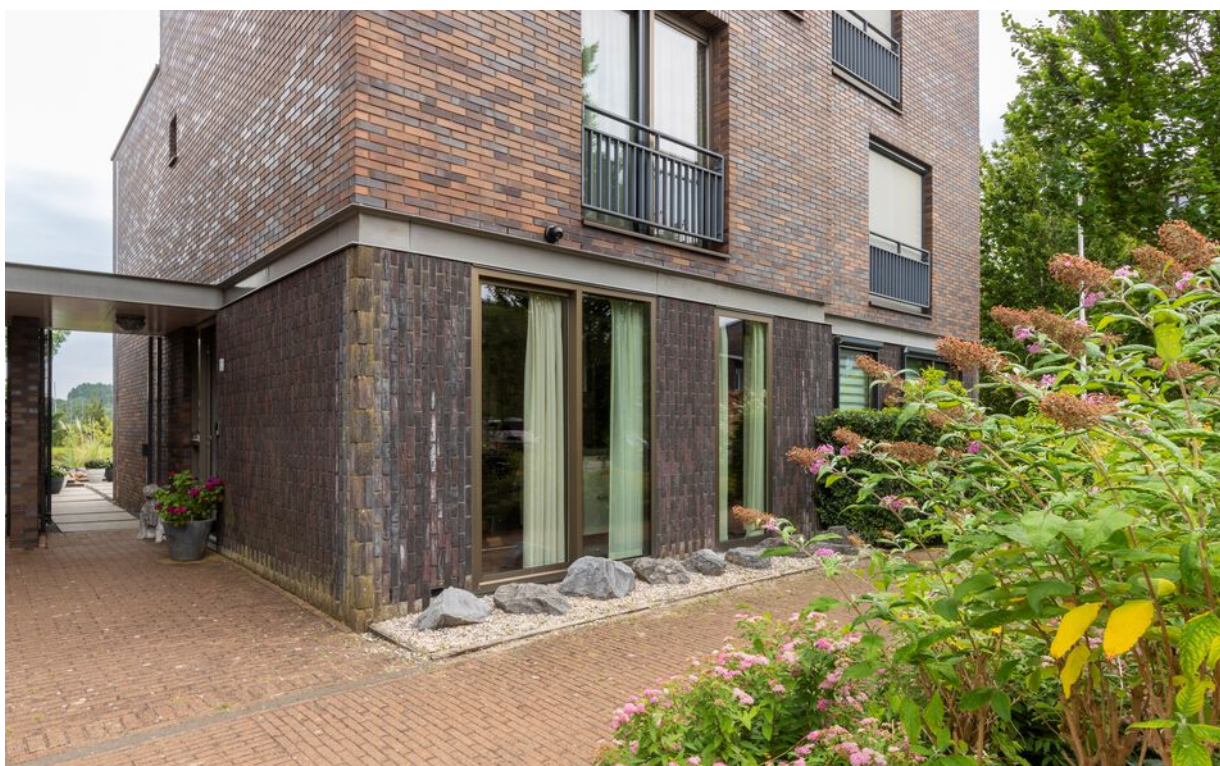
# Plattegronden



Oeverzegge 10 Roelofarendsveen  
Begane Grond

# Foto's

---



# Foto's

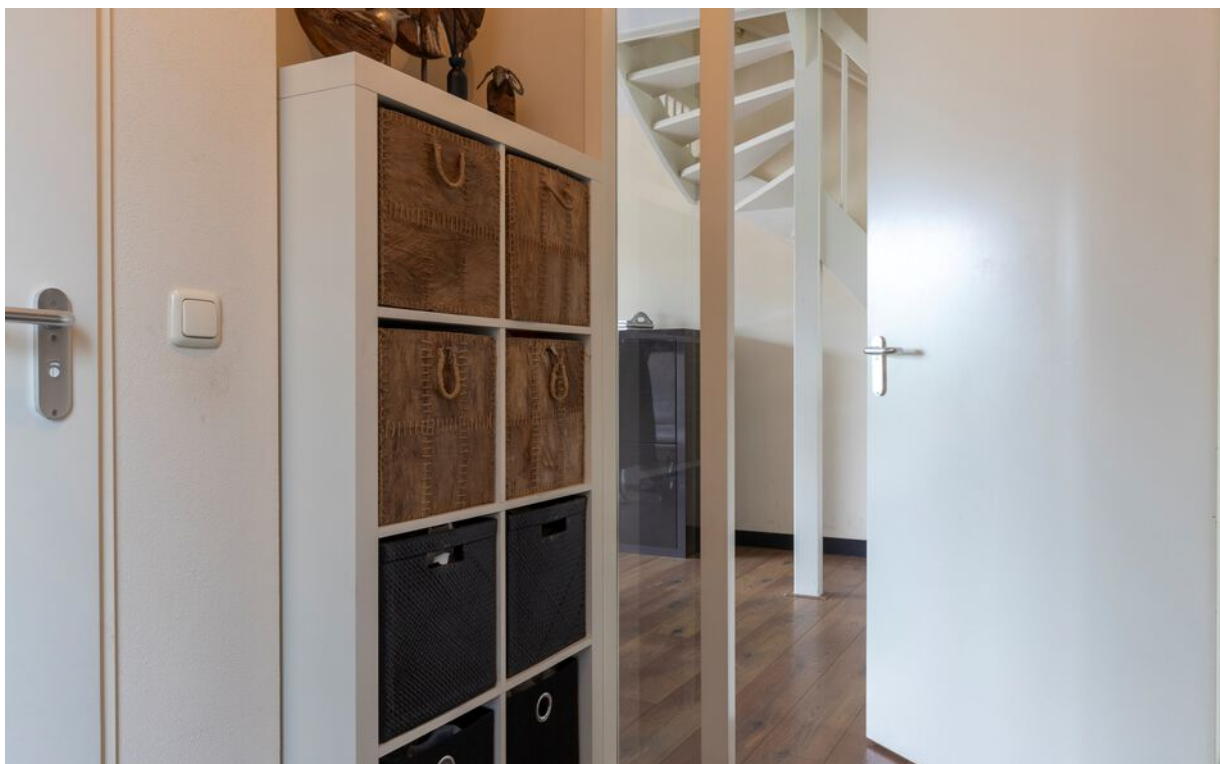
---





# Foto's

---



# Foto's

---



# Sfeer impressies

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---





## 1e etage

---

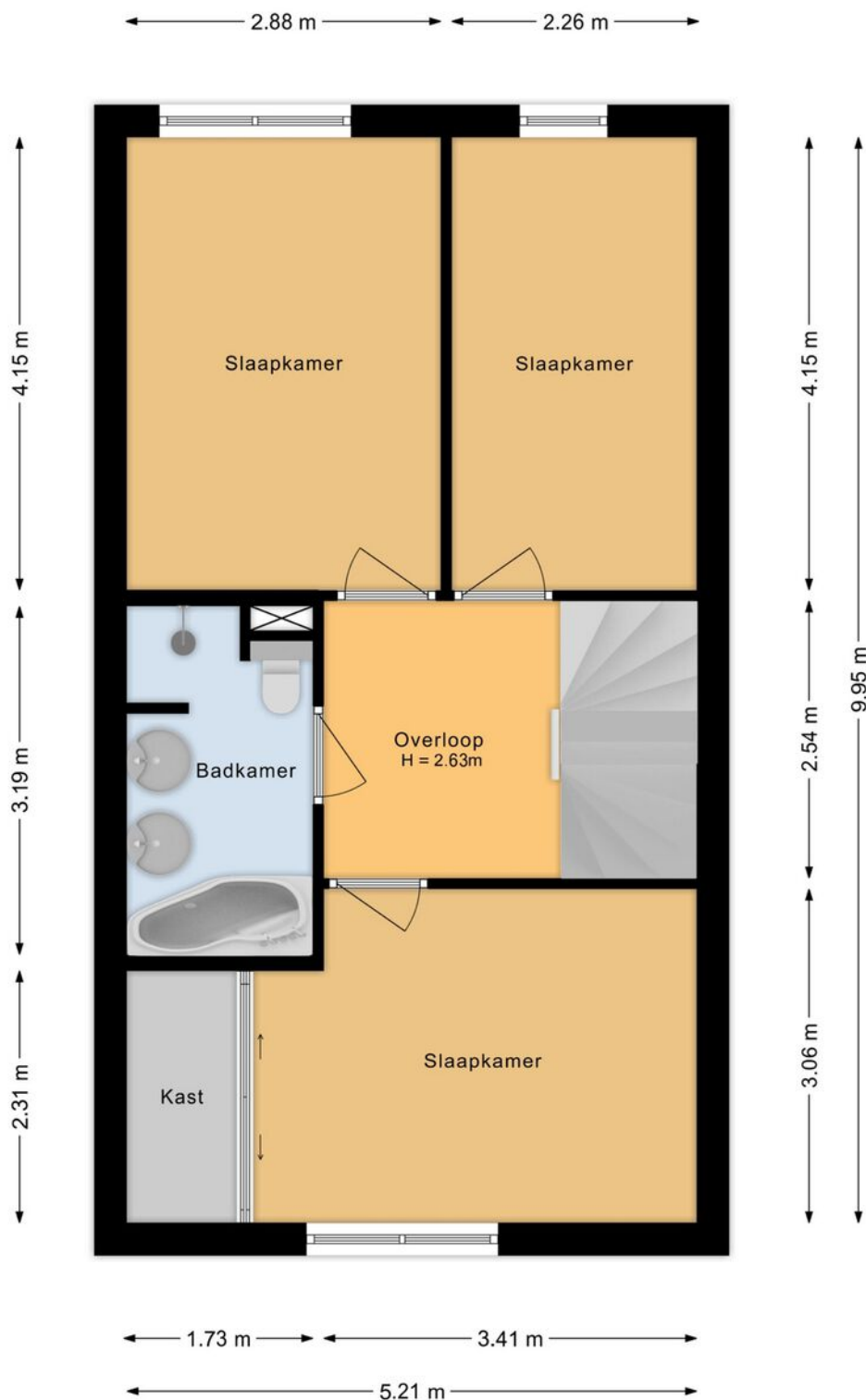
Ruime overloop, 2 slaapkamers aan de achterzijde van de woning met Frans Balkon en uitzicht over groen en water.

De geheel betegelde, complete badkamer is voorzien van een ligbad, dubbele wastafels in een badkamermeubel, een inloopdouche en een vrij hangend toilet.

Aan de voorzijde van de woning is er een royale ouderslaapkamer over de gehele breedte van de woning met inloopkast en veel bergruimte.



# Plattegronden



Oeverzegge 10 Roelofarendsveen  
1e Verdieping

# Foto's

---



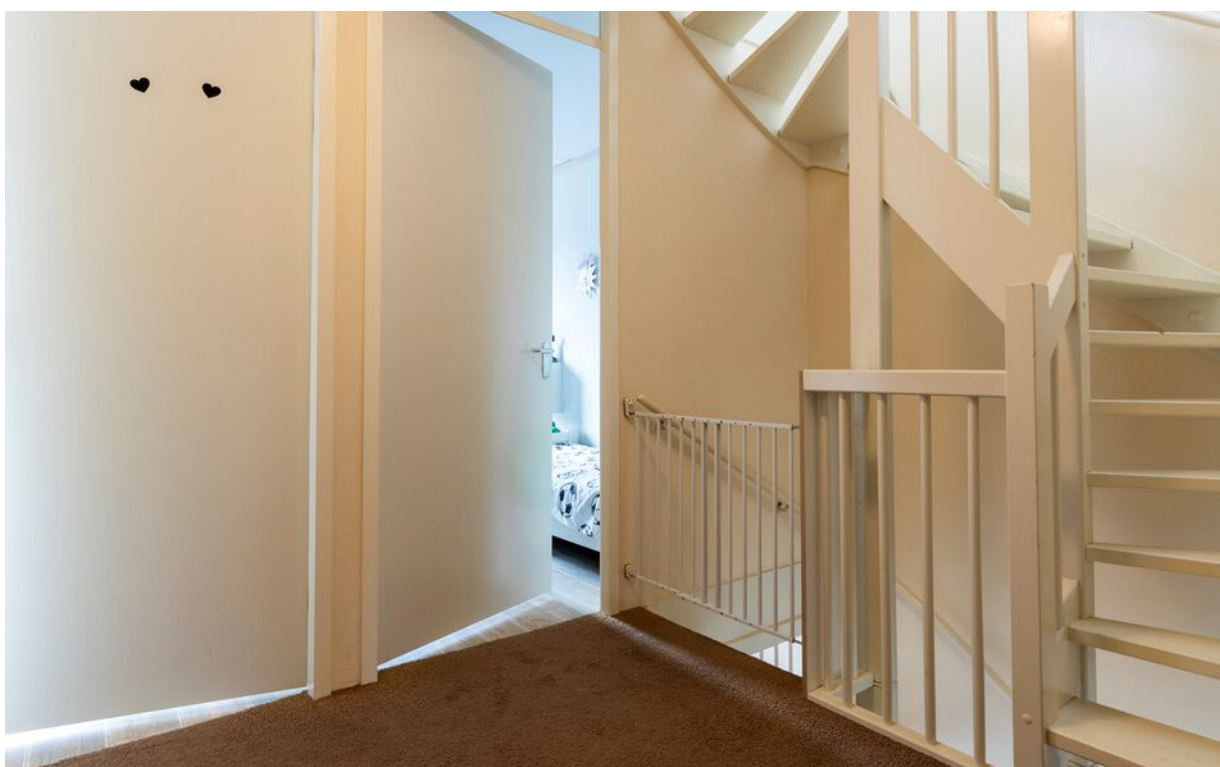
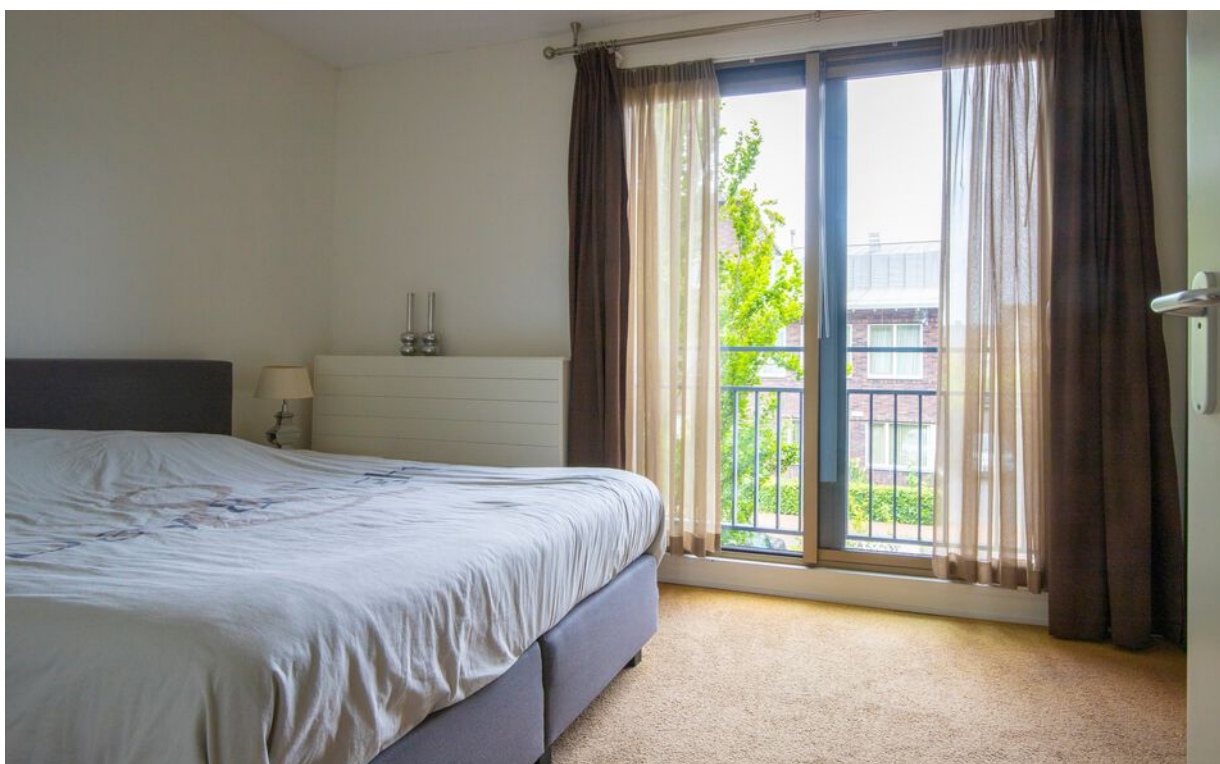
# Foto's

---



# Foto's

---





## 2e etage

---

Via vaste trap te bereiken overloop met schuifpui aan de achterzijde van de woning die toegang kan geven tot een mogelijk dakterras.

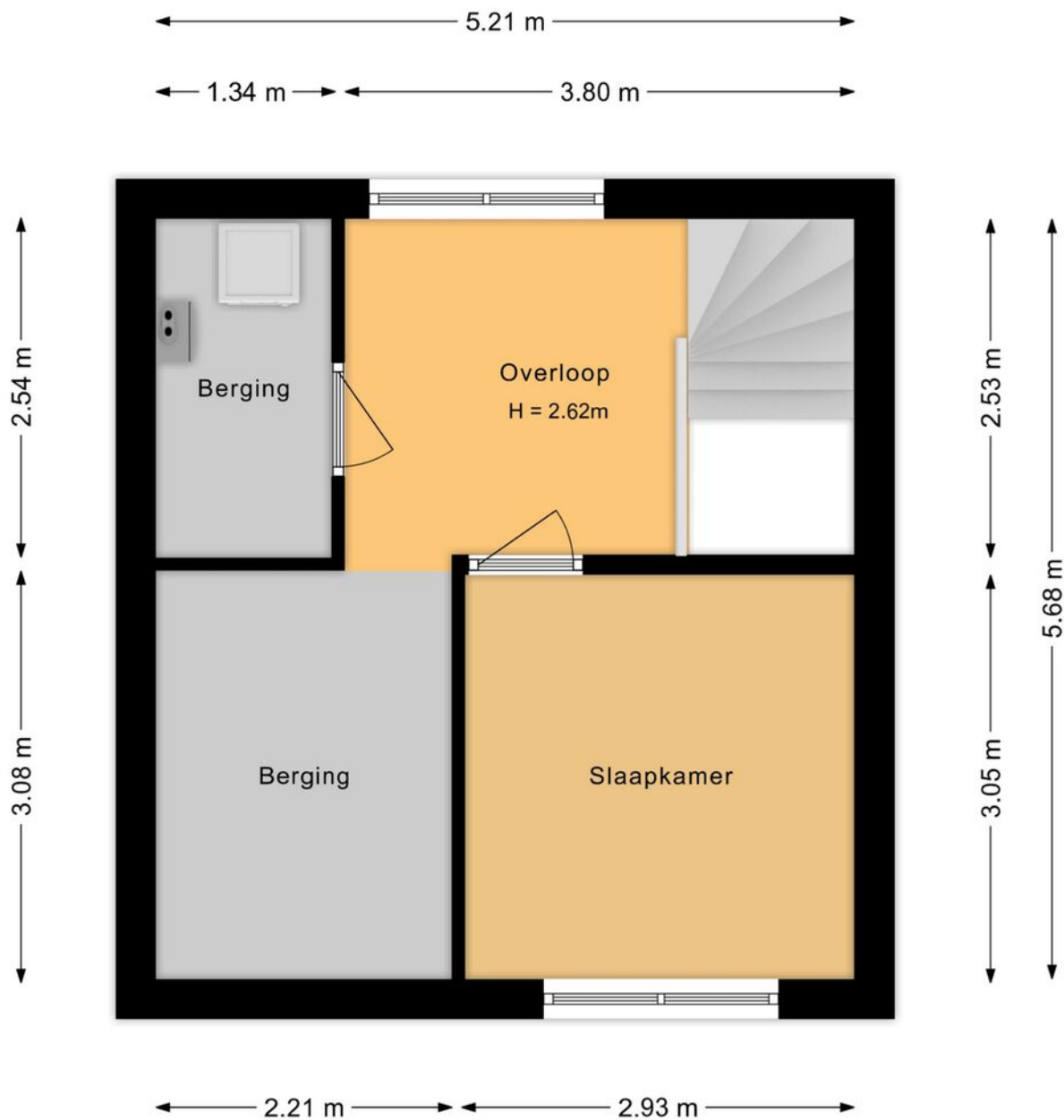
De 4e slaapkamer is aan de voorzijde van de woning gelegen en beschikt tevens over een schuifpui met Frans balkon.

De praktische wasruimte beschikt over extra bergruimte, aansluitingen voor wasmachine en droger, opstelplaats van de CV Hr combiketel en de mechanische ventilatie unit.

Op deze verdieping is thans een studeer-/werkruimte aanwezig met mogelijkheden tot het realiseren van een 5e slaapkamer.

# Plattegronden

---



Oeverzegge 10 Roelofarendsveen  
2e Verdieping

# Foto's

---





## Bijzonderheden

---

- Bouwjaar: 2008
- Woonoppervlakte: 134 m<sup>2</sup> / Inhoud: 478 m<sup>3</sup>.
- Heerlijk zonnige tuin aan water!
- Vier ruime slaapkamers met mogelijkheid tot 5e slaap-/werkkamer.
- Optimaal geïsoleerd / energielabel A.
- Gehele woning voorzien van aluminium kozijnen met ZHR++ beglazing.
- Rustige ligging in een kindvriendelijke woonomgeving.
- Mogelijkheid tot dakterras.
- Centrale ligging nabij voorzieningen en uitvalswegen.
- Oplevering in overleg.

Koopsom vanaf € 550.000,-- / Vraagprijs € 595.000,-- k.k.

Alle biedingen vanaf € 550.000,-- worden in overweging genomen.



# Sfeer impressies

---



# Kenmerken

---

## Overdracht

Koopsom vanaf	€ 550.000,- k.k. / Vraagprijs € 595.000,--
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, herenhuis, twee onder een kap woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2008
Dakbedekking	Bitumen
Type dak	Platdak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Ankerloze spouwmuren Dakisolatie Dubbel glas Spouwmuren Vloerisolatie

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	160 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	134 m <sup>2</sup>
Inhoud	478 m <sup>3</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	4 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	4 m <sup>2</sup>

## Indeling

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

## Locatie

Ligging	Aan rustige weg Aan water In woonwijk Nabij openbaar vervoer Vrij uitzicht
---------	--

## Tuin

Type	Achtertuint
------	-------------

# Kenmerken

---

Hoofdtuin	Ja
Heeft een achterom	Ja
Staat	Goed onderhouden

## Energieverbruik

Energielabel	A
--------------	---

## CV ketel

Warmtebron	Gas
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

## Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Heeft kabel-tv	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	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.

# 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)