

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Klaproos 19

2377 EC Oude Wetering





Inleiding

Koopsom vanaf € 450.000,--

Zeer ruime en goed onderhouden hoekwoning met zonnige tuin, grote aanbouw op de begane grond met werk-/slaapkamer, 2e badkamer en een grote berging (5.11x2.82m) en dakopbouw op de 1e verdieping.

Deze royale 6-kamer hoekwoning is goed onderhouden en heeft een vloeroppervlakte van maar liefst 140m². Door de grote aanbouw op de begane grond biedt het geheel uitstekende mogelijkheden om ruim te wonen en een kantoor- en/of praktijk aan huis te houden. De berging van ruim 14m² is aan de achterzijde van de tuin gelegen, heeft een eigen toegang en is volledig geïsoleerd en verwarmd.

Tevens is het mogelijk om levensloopbestendig te wonen of juiste uitermate geschikt met opgroeiende kinderen met een slaap- en badkamer op de begane grond.

Naast het goede onderhoud en de dakkapel over de gehele breedte van de woning op de 2e verdieping is het geheel tevens volledig geïsoleerd met vloer-, muur-, dak- en glasisolatie en beschikt de woning over 14 zonnepanelen (2020).



Ligging

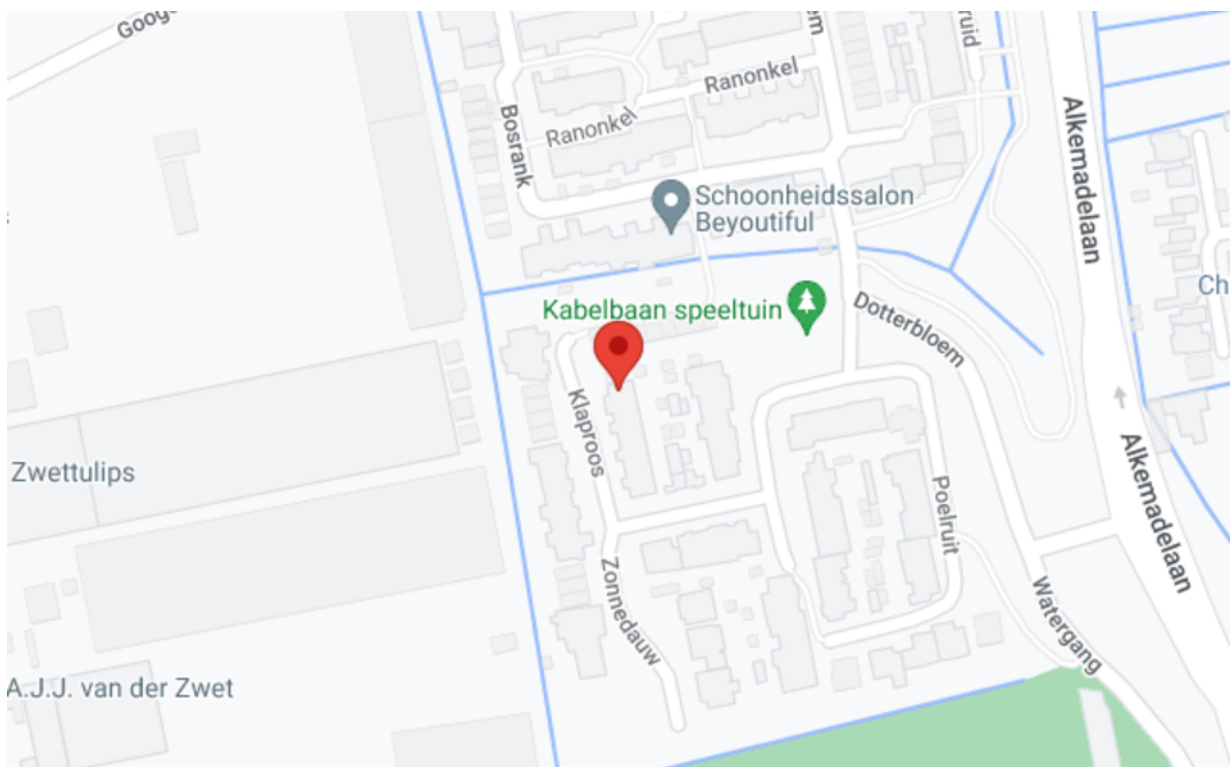
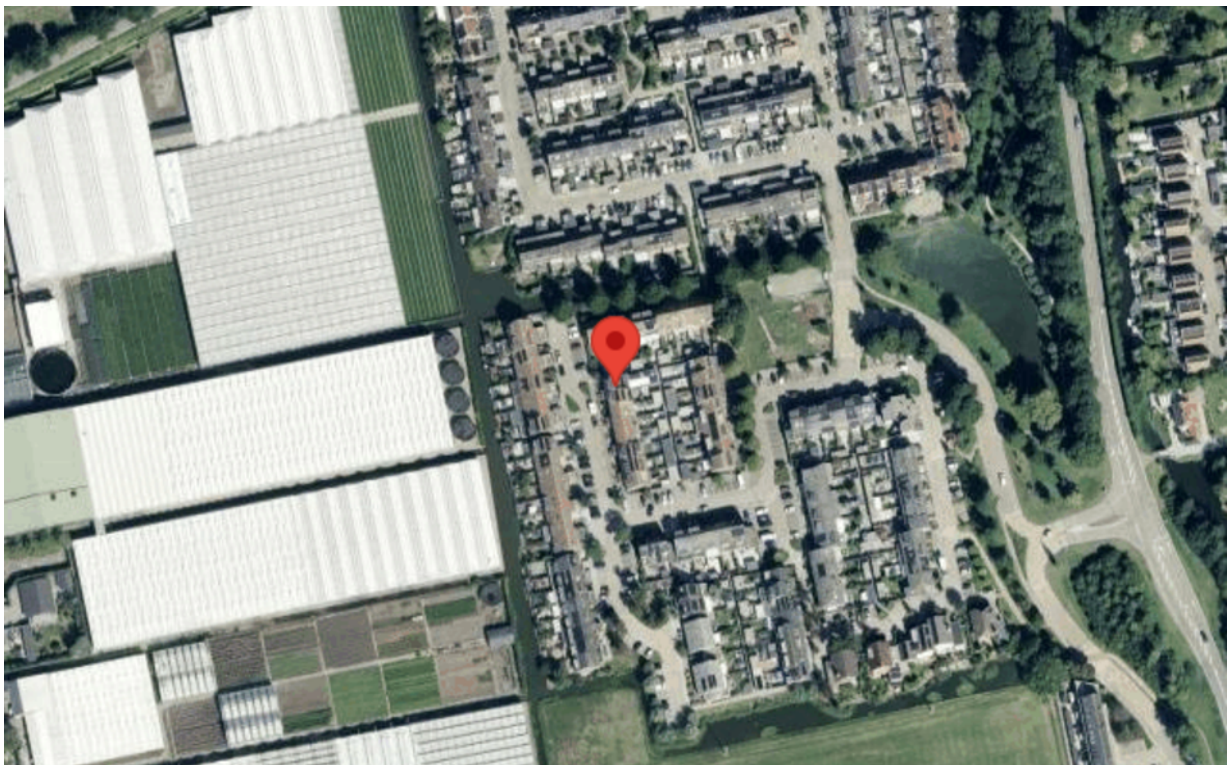
Deze échte familiewoning is rustige gelegen in een kindvriendelijke wijk met een grote speeltuin om de hoek.

Oude Wetering is zeer centraal gelegen in het Groene Hart van de Randstad aan de voet van het Braassemermeer.

Dit gunstig gelegen dorp beschikt over tal van voorzieningen. Op loopafstand van de woning kunt u o.a. beschikken over een eigen winkelcentrum ('De Meerkreuk'), basisscholen, jachthavens en sport- en recreatievoorzieningen. Vanaf de woning zijn er tevens diverse fiets- en wandelroutes bereikbaar die u door deze prachtig groene en waterrijke omgeving loodsen.

De uitvalswegen in de richting van Amsterdam/Schiphol en Leiden/Den Haag zijn uitstekend bereikbaar en ook het openbaar vervoer met busverbindingen in de richting van Leiden en Amsterdam is op loopafstand van de woning gelegen.

Google maps





Begane grond

Voortuin voorzien van sierbestrating, hekwerk en toegang tot de woning.

Entree van de woning, hal met garderobe en uitgebreide moderne meterkast (2018, 14 groepen en krachtstroom). Ruime woonkamer voorzien van een houten plankenvloer en een sfeervolle pelletkachel.

De open keuken is voorzien van een luxe L-vormige keukenopstelling met granieten werkblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder een Boretti fornuis met keramische kookplaat, inbouw koffiezetapparaat van Miele, dubbele spoelbak, vaatwasser, koelkast en een Quooker kraan.

In de aanbouw aan de achterzijde kunt u beschikken over een tussenhal met tuindeur en een badkamer voorzien van een vrijhangend toilet, wastafel, douche met cabine en sunshower en eendesignradiator.

Ruime werk-/slaapkamer met dakkapel en openslaande deuren naar de zonnige tuin met sierbestrating en toegang tot de berging/bijkeuken voorzien van WMA, CV HR-combiketel, boiler, omvormer voor zonnepanelen (14 zonnepanelen, 2020), dakkapel, achterom en verwarming.

De voorzijde van de begane grond is voorzien van elektrische screens.

Plattegronden



Klaproos 19 Oude Wetering
Begane grond

Foto's



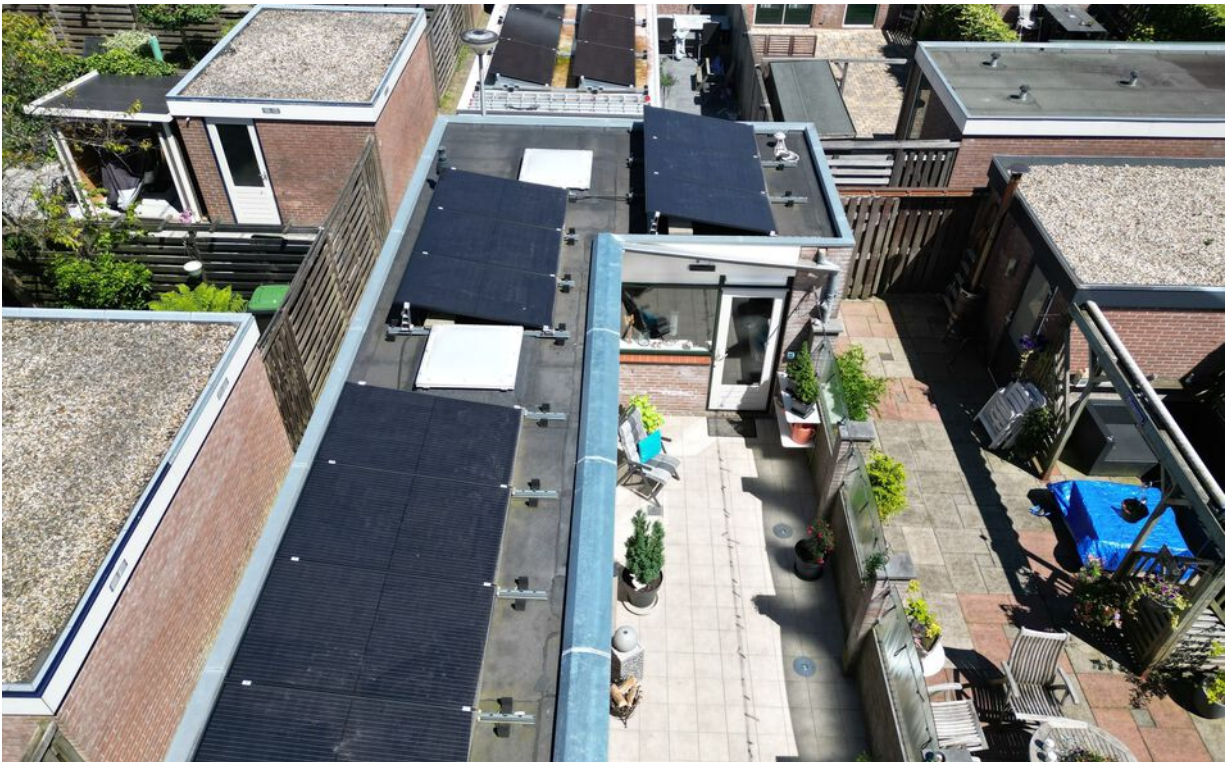
Sfeer impressies



Sfeer impressies



Foto's



Plattegronden



Klaproos 19 Oude Wetering
Situatie

Foto's





1e etage

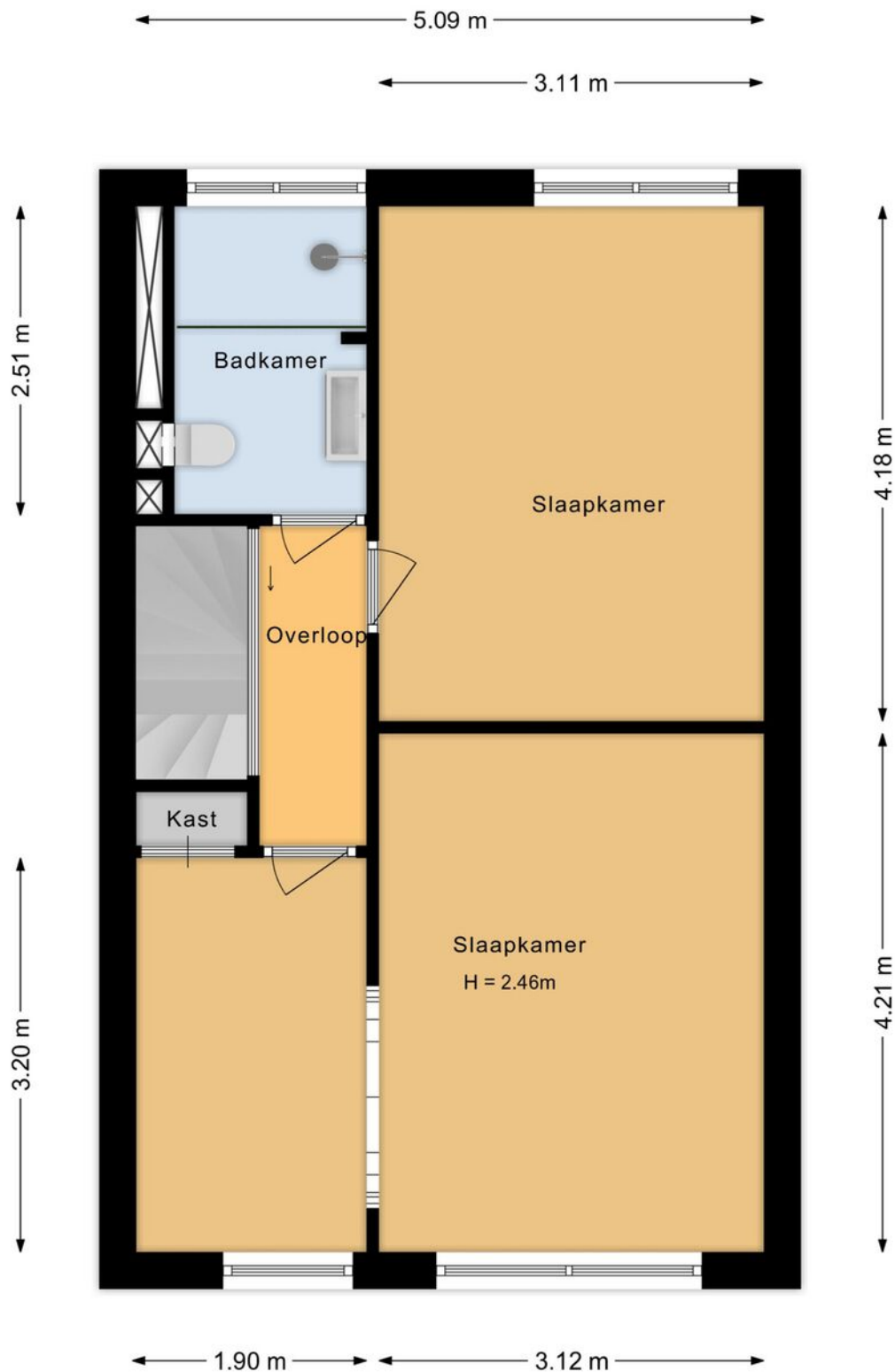
Overloop, zeer royale ouderslaapkamer aan de voorzijde (voorheen 2 slaapkamers en eventueel weer terug te brengen naar 2 slaapkamers) met veel vaste kastruimte.

Derde slaapkamer aan de achterzijde van de woning met dakopbouw en vaste kastenwand over de gehele breedte.

De luxe, geheel betegelde badkamer is in 2021 vernieuwd en voorzien van vloerverwarming, een vrijhangend toilet, een inloopdouche met glazen douchewand en sunshower met infrarood verlichting, een wastafel in een badkamermeubel en een designradiator.

De ramen aan de voorzijde van de 1e verdieping zijn voorzien van elektrische screens.

Plattegronden



Klaproos 19 Oude Wetering
1e Verdieping

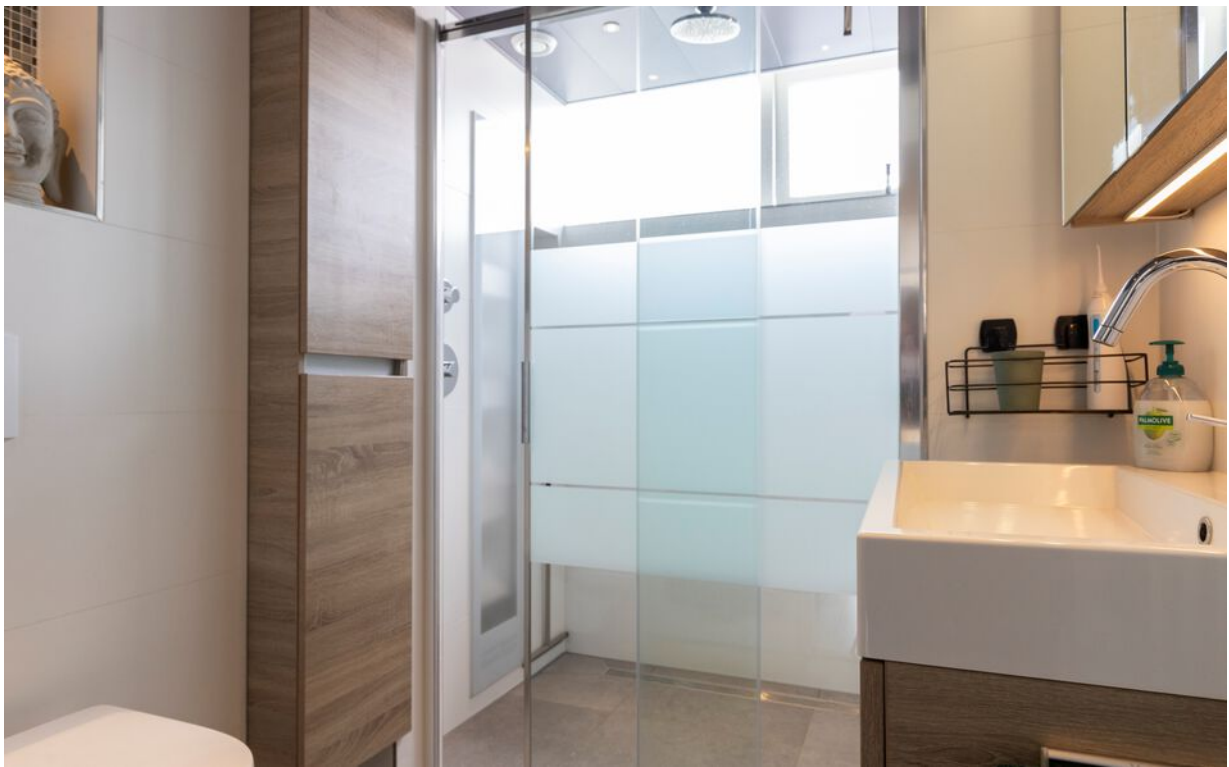
Foto's



Foto's



Foto's





2e etage

Via een vaste trap te bereiken overloop met Velux dakraam en vaste kastruimte.

De zeer ruime vierde slaapkamer is voorzien van een grote dakkapel aan de voorzijde, een groot Velux dakraam aan de achterzijde en veel vaste kastruimte.

Op deze verdieping zijn elektrische screens en airconditioning aanwezig.

Foto's





Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1986
- Vloeroppervlakte ca. 140m² / Woonoppervlakte 125m² / Overig inpandig 14,4m²
- Inhoud: 507m³ en 139m² eigen grond.
- Energielabel B / Dak-, vloer-, muur- en glisolatie. CV Hr combiketel.
- 14 Zonnepanelen geplaatst in 2020.
- Slaap-/werkkamer en badkamer op de begane grond.
- Ruime berging met daarnaast mogelijkheden voor kantoor- en/of praktijk aan huis.
- Dakopbouw op de 1e verdieping aan de achterzijde en grote dakkapel op de 2e verdieping.
- Airconditioning aanwezig op de 2e verdieping.
- Rustige ligging op een centrale locatie met alle voorzieningen in de nabijheid.
- Oplevering in overleg.

Koopsom vanaf € 450.000,-- / Vraagprijs € 495.000,--

Kenmerken

Overdracht

Koopsom vanaf	€ 450.000,- k.k. / Vraagprijs € 495.000,--
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1986
Dakbedekking	Bitumen Dakpannen
Type dak	Lessenaarsdak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Spouwmuren Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	137 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	125 m ²
Inhoud	507 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	14 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	2

Locatie

Ligging	Aan rustige weg In woonwijk
---------	--------------------------------

Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Heeft een achterom	Ja
Staat	Goed onderhouden

Kenmerken

Energieverbruik

Energie label	B
---------------	---

CV ketel

CV ketel	CV Hr combiketel
----------	------------------

Warmtebron	Gas
------------	-----

Combiketel	Ja
------------	----

Eigendom	Eigendom
----------	----------

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
------------	----------

Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Vloerverwarming (gedeeltelijk)
--------------------	---

Heeft airco	Ja
-------------	----

Heeft kabel-tv	Ja
----------------	----

Heeft een rookkanaal	Ja
----------------------	----

Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
-------------------------------	----

Tuin aanwezig	Ja
---------------	----

Beschikt over een internetverbinding	Ja
--------------------------------------	----

Heeft schuur/berging	Ja
----------------------	----

Heeft zonwering	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