

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Burgemeester Vostersstraat 41

2377 XH Oude Wetering



Burgemeester Vostersstraat 2377 XH Oude Wetering

Inleiding

Onder architectuur gebouwde vrijstaande villa met garage, carport, tuinberging en een prachtige siertuin direct aan vaarwater!

Deze zeer royale, speels ingedeelde villa met een woonoppervlakte van maar liefst 265 m² is heerlijk rustig gelegen op een groot perceel met een zonnige siertuin rondom de woning die volop privacy biedt en beschikt over een hardhouten steiger met ligplaats voor uw sloep.

De woning beschikt aan de voorzijde over een elektrisch afsluitbaar gietijzeren sierhek dat toegang geeft tot de parkeergelegenheid op eigen terrein met carport en ruime inpandige garage.

De fraai aangelegde, besloten tuin met sierbestrating en diverse terrassen is een perfecte plek om te ontspannen en op een mooie zomerdag vaart u vanaf uw steiger aan boezemwater via het sluisje naar het Braassemmeer en de diverse vaarten en meren in deze groene en waterrijke woonomgeving.



Inleiding

De mooie lichtinvallen en de ruime oppervlakten maken het geheel tot een échte familiewoning met onder andere 2 ruime zitkamers, waarvan één met een sfeervolle open haard, een heerlijk eetgedeelte met veel glas en licht, direct gelegen bij de woonkeuken met een luxe keukenopstelling aan de tuinzijde.

Tevens is er de beschikking over twee badkamers op de verdiepingen, drie toiletten, vier zeer royale slaapkamers én een werk-/studieruimte.

Deze speelse en stijlvolle villa is tevens geheel geïsoleerd met muur-, vloer-, dak- en glasisolatie, beschikt op de begane grond over vloerverwarming en is in 2022 voorzien van 18 zonnepanelen.



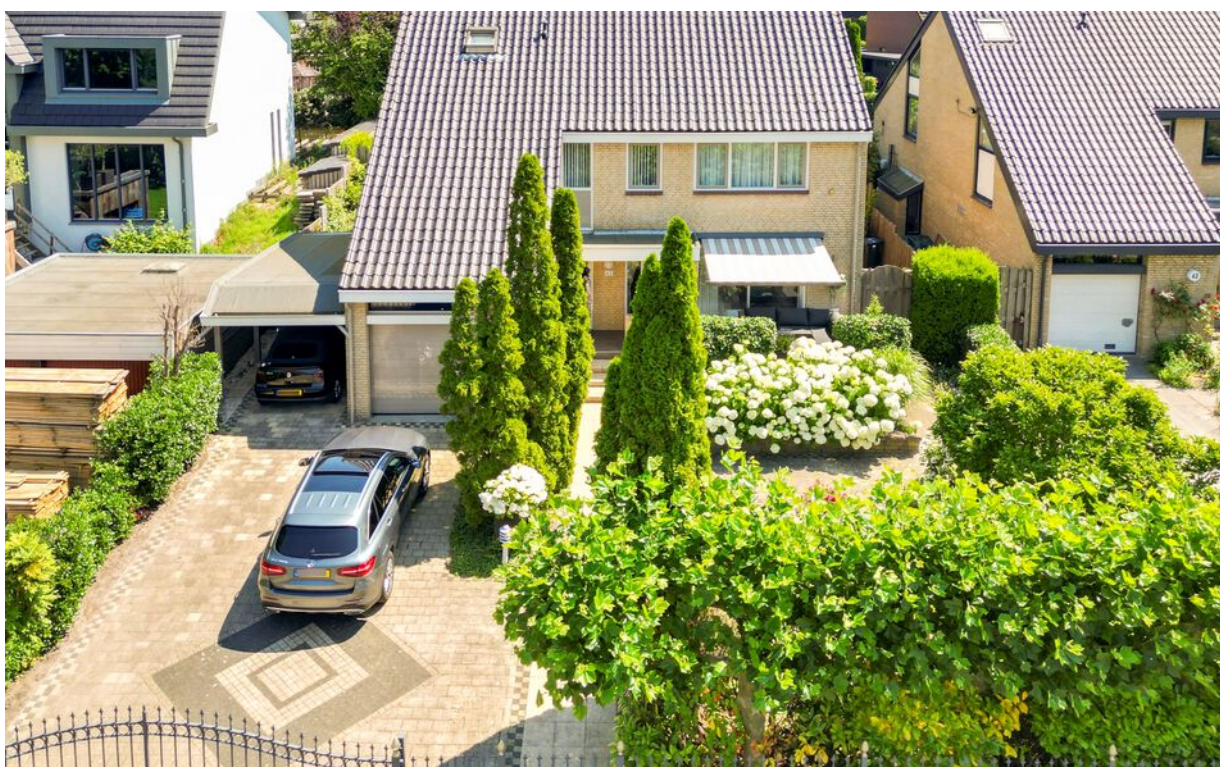
Ligging

Gelegen in Oude Wetering, geniet u van een perfecte combinatie van rust, groen, watersportmogelijkheden en alle voorzieningen op loopafstand.

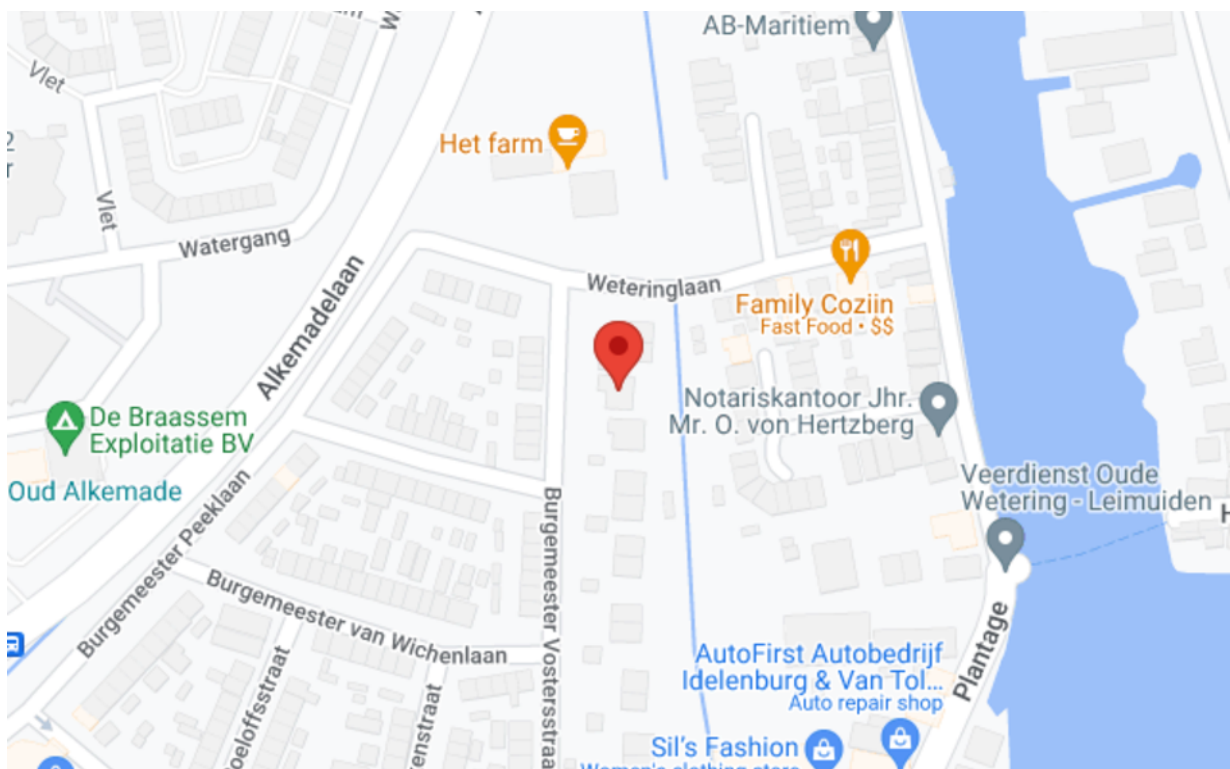
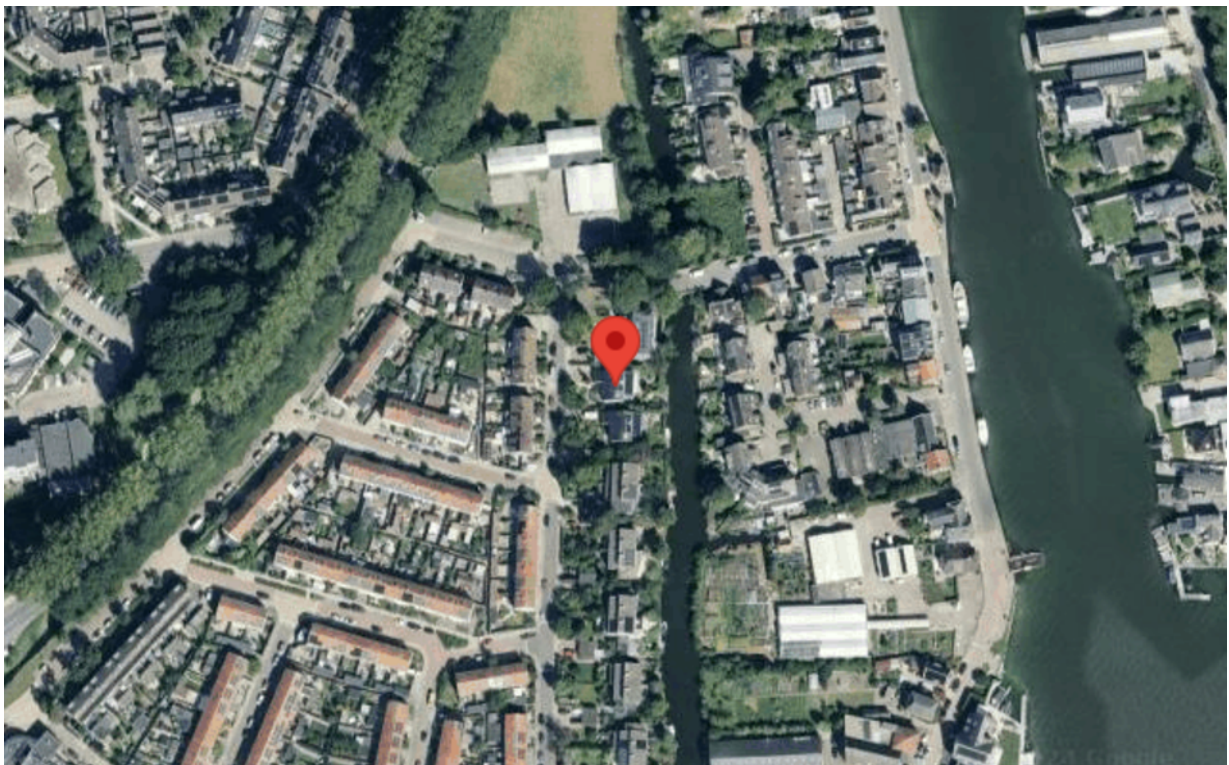
De villa ligt centraal in de Randstad, met uitstekende verbindingen naar Leiden, Den Haag, Hoofddorp, Schiphol, Amsterdam en Alphen aan den Rijn (allemaal binnen 15 tot 25 minuten bereikbaar).

Kom langs en ervaar zelf de luxe en ruimte die deze villa te bieden heeft. Een bezichtiging is absoluut de moeite waard!

Foto's



Google maps





Begane grond

Bij binnenkomst via de entree, komt u in een ruime hal met toegang tot een toilet voorzien van een fontein. Vanuit de hal kunt u doorlopen naar de volledig betegelde inpandige garage (5.50 x 4.00m) die beschikt over een Aquacell waterontharding installatie (2022), een diepe bergkast, een aparte berging en een bergvliering.

De hal leidt naar het woongedeelte, dat is verdeeld over twee zitkamers. Eén van de zitkamers heeft een sfeervolle open haard en de andere biedt toegang tot het zonnige terras aan de voorzijde via een schuifpui.

Verder vindt u een eetkamer en een ruime woonkeuken (2017) in een L-vormige keukenopstelling. Deze moderne keuken is uitgerust met een keramisch aanrechtblad en voorzien van Siemens inbouwapparatuur, zoals een grote koelkast met 0-graden zones, een combi-stoomoven en cooker.

De keuken biedt toegang tot de prachtig onderhouden en compleet aangelegde zonnige tuin. Deze tuin beschikt over meerdere terrassen, een tuinberging en een ruime steiger voor uw sloep. Dankzij het besloten karakter van de tuin geniet u hier van optimale privacy.

Plattegronden



Burgemeester Vostersstraat 41 Oude Wetering
Begane Grond

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



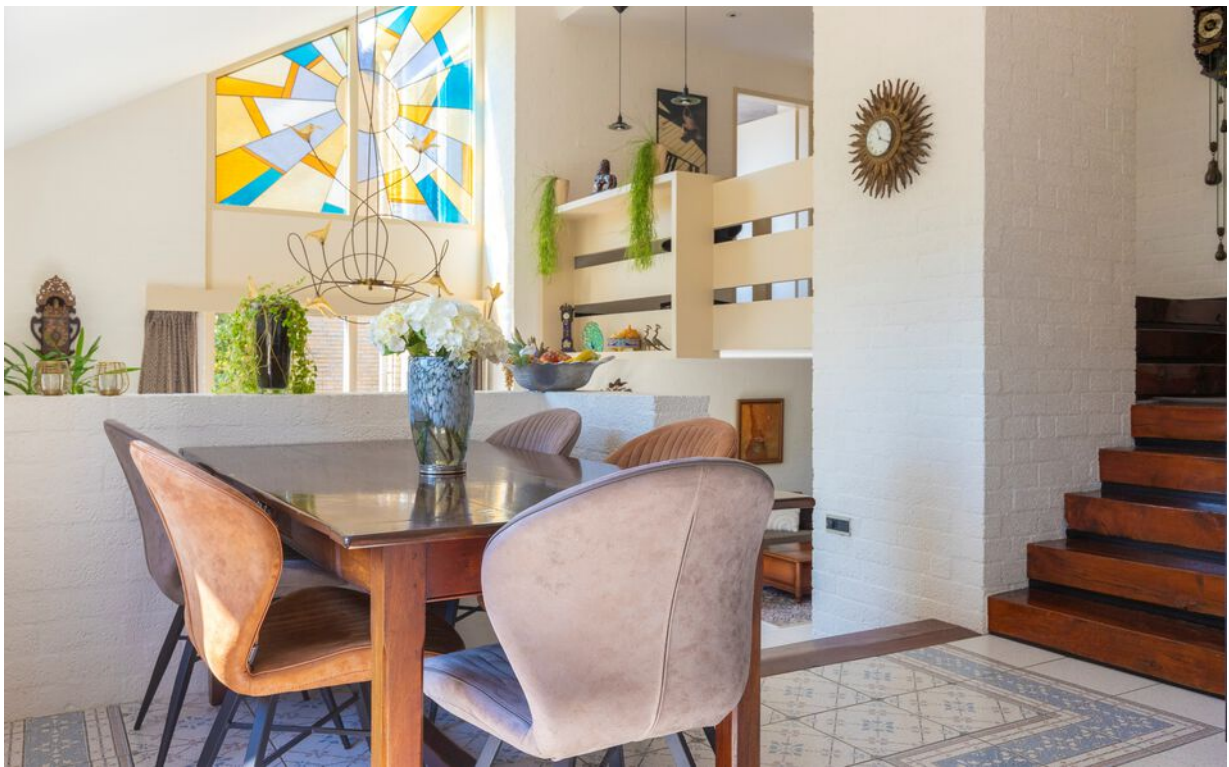




Foto's



Foto's





1e etage

Via een mooie ruime vide bereikt u de grote moderne badkamer (vernieuwd in 2017) uitgerust met een ligbad, een aparte douche, een tweede toilet en een dubbele wastafel in een badkamermeubel.

Verder zijn er drie ruime slaapkamers, waarvan één is voorzien van een speciaal vervaardigde vaste kastenwand van bijna 4 meter en één slaapkamer met een vaste kast.

Plattegronden



Burgemeester Vostersstraat 41 Oude Wetering
1e Verdieping

1^e VERDIEPING, BURGEMEESTER VOSTERSSTRAAT 41 TE OUDE WETERING
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © AllePlattegronden.nl

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





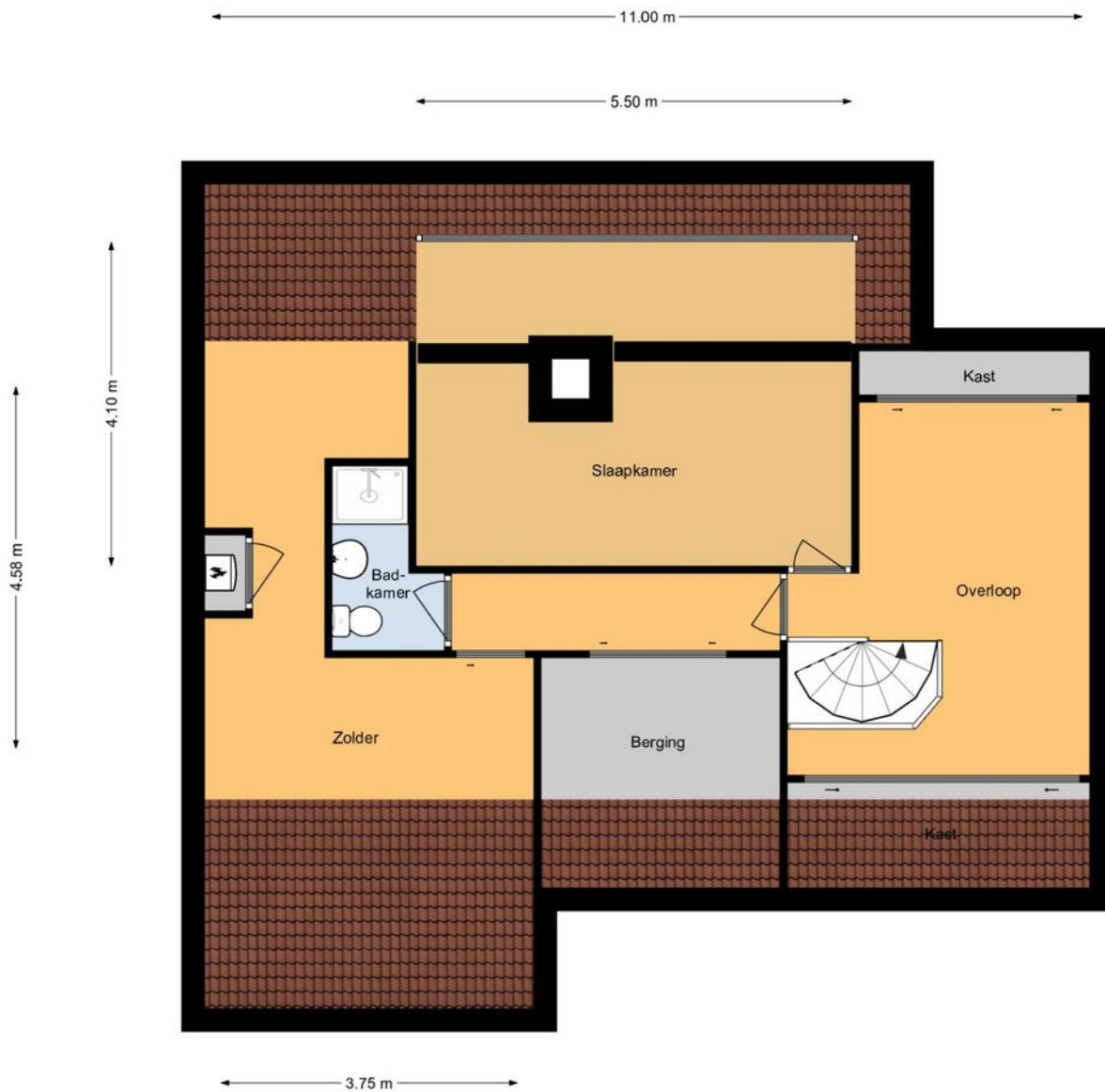
2e etage

Via vaste trap te bereiken ruime overloop met volop mogelijkheden voor logeer- en/of studeerkamer. De vierde ruime slaapkamer is voorzien van een grote dakopbouw met verhoogde nok.

De tussenhall met veel vaste kastruimte geeft toegang tot de geheel betegelde 2e badkamer met inloopdouche, wastafel en een toilet.

Tenslotte is er een aparte wasruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger, CV-opstelling (CV HR combiketel) en extra bergruimte.

Plattegronden



Burgemeester Vostersstraat 41 Oude Wetering
2e Verdieping

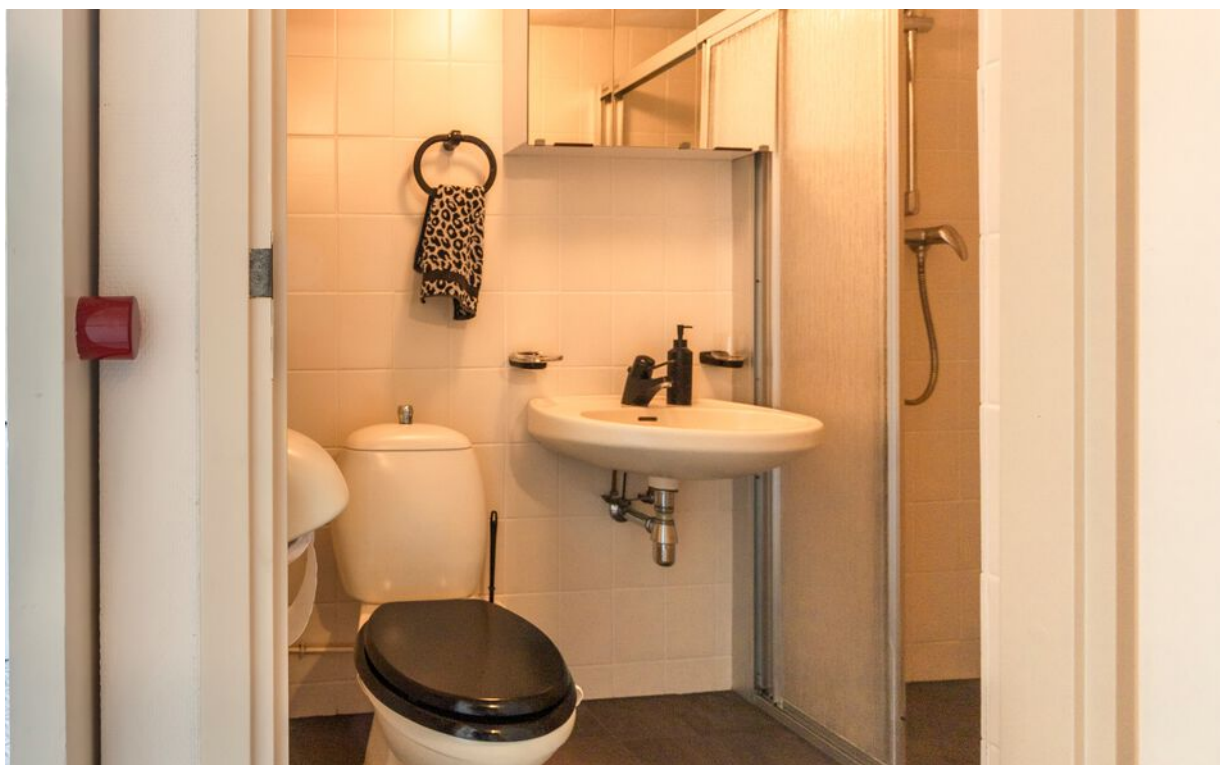
Foto's



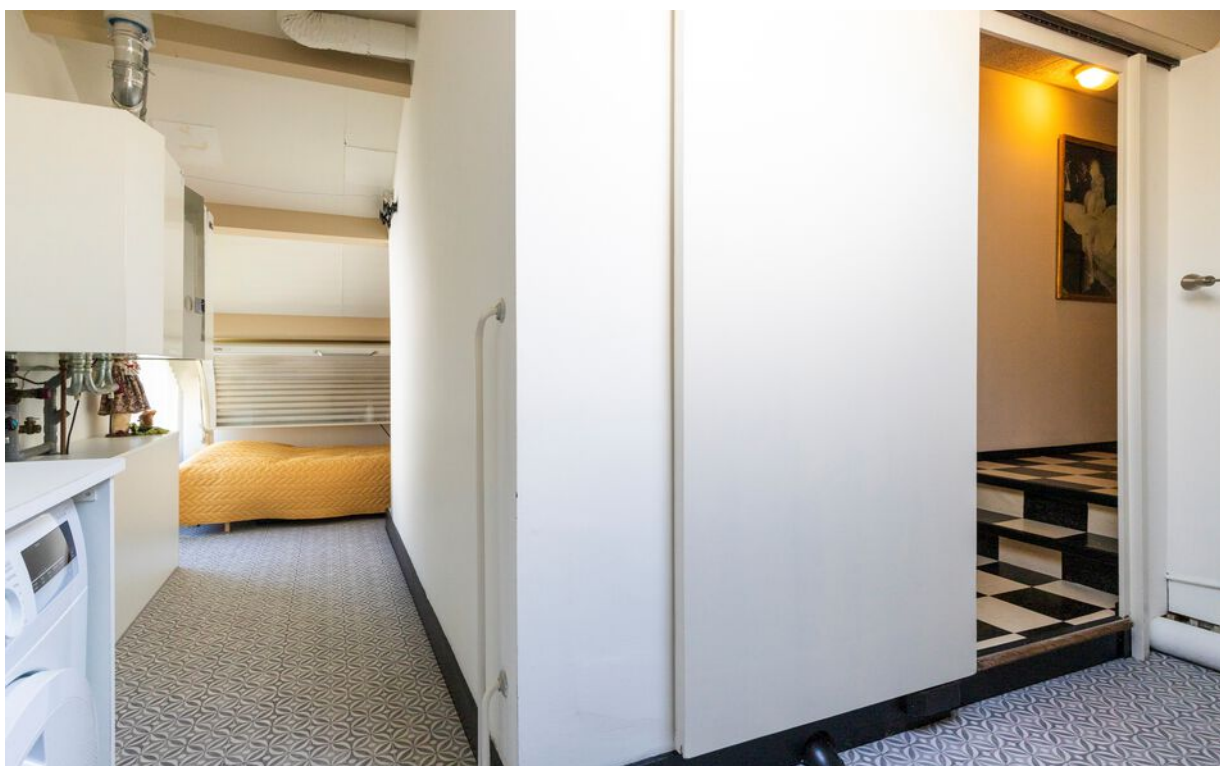
Foto's



Foto's



Foto's





Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1977, Inhoud: ca. 820 m³, Woonopp.: ca. 265 m², Perceel: 585 m².
- De gehele begane grond is voorzien van plavuizen met vloerverwarming.
- 18 Zonnepanelen geplaatst in 2022.
- Luxe keukenopstelling uit 2017.
- Badkamer op de 1e etage is geheel vernieuwd in 2017.
- Ruime garage, carport én tuinberging.
- De gehele tuin heeft een automatisch water druppelirrigatie systeem.
- De villa is zonder meer uitstekend onderhouden én is vorig jaar volledig geschilderd met o.a. nieuwe boeiborden en dakgoten, volledig geïsoleerd met wand-, dak-, vloer- en glasisolatie.
- Rustige ligging met volop groen en water en geen vliegtuig overlast.
- Oplevering in overleg.

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 1.100.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, villa, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1977
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Spouwmuren Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	585 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	265 m ²
Inhoud	820 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	5 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	15 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	6 (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	2

Locatie

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

Tuin

Type	Achtereinde
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuidoost

Kenmerken

Heeft een achterom	Ja
Staat	Prachtig aangelegd
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Staat	Prachtig aangelegd

Energieverbruik

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

CV ketel

CV ketel	CV Hr combiketel
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2006
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	6
Aantal overdekte parkeerplaatsen	2
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Open haard Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Parkeergelegenheid	Garage
Heeft kabel-tv	Ja
Heeft een open haard	Ja
Heeft een rookkanaal	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	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.

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