

# GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS  
SINDS 1975



**Dorpsstraat 41**

2451 AP Leimuiden





# Dorpsstraat 41 2451 AP Leimuïden

## Inleiding

---

Prachtig gerenoveerd en luxe afgewerkt halfvrijstaand herenhuis uit 1877 met grote garage, parkeergelegenheid op eigen terrein, een gastenverblijf en een diepe, zonnige tuin aan het water!

Op een fantastische locatie, omringd door groen en water, vindt u deze prachtige woning. Met de karakteristieke charme van een huis uit 1877, maar voorzien van de luxe en het comfort van vandaag. Dankzij de volledige renovatie en modernisering is de woning direct te betrekken, waarbij werkelijk aan alles is gedacht.

De woning heeft energielabel A en beschikt over uitstekende isolatie (o.a. geheel voorzien van triple glas en gasloos), 27 zonnepanelen, vloerverwarming, airconditioning (zowel voor koelen als verwarmen) en een luxe afwerking met gebruik van eersteklas materialen.

Dit fraaie geheel biedt uitstekende mogelijkheden voor een combinatie van wonen en werken, mantelzorg, of gewoon royaal wonen. Het volledig geïsoleerde gastenverblijf met alle voorzieningen en een terras aan het water maakt het geheel compleet.

Wilt u zich ook laten betoveren, net als wij? We nodigen u graag uit om deze woning samen met ons te bekijken!





## Ligging

---

Dit unieke geheel is rustig gelegen in de dorpskern van het landelijk gelegen Leimuiden.

Sportvoorzieningen, winkels, basisscholen en openbaar vervoer zijn in de directe omgeving aanwezig. Aan de achterzijde van de woning is er vrij uitzicht over groen en water.

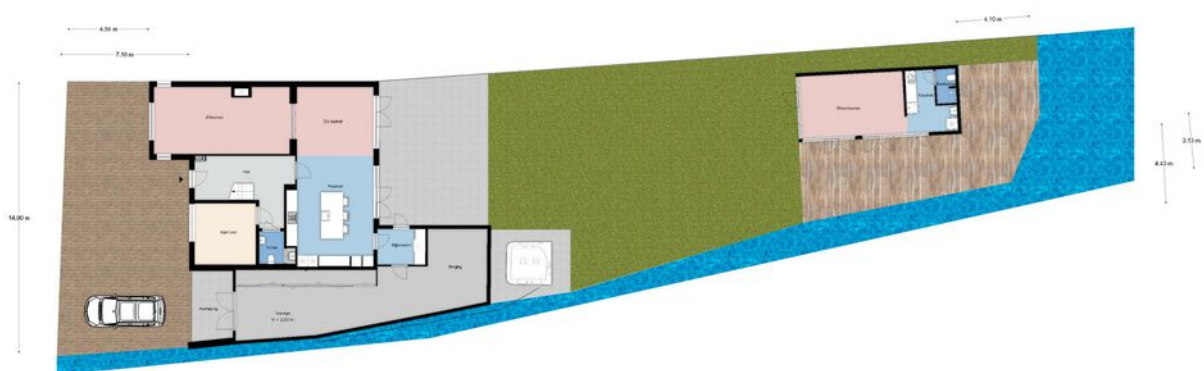
Het gezellige dorpscentrum met binnenhaven biedt diverse winkels voor de dagelijkse boodschappen. Een supermarkt, een slager, een bakker, een groentewinkel en een drogist zijn allen binnen 500 meter gelegen van de woning.

Leimuiden heeft een zeer centrale ligging in het Groene Hart van de Randstad, tussen de grote steden en omringd door water. Het dorp heeft een actief verenigingsleven en watersportliefhebbers komen uitstekend aan hun trekken op deze locatie midden in het Groene Hart en tussen de grote meren (Braassemermeer en de Westeinderplassen).

Binnen vijf minuten zijn de A4 en de A44 te bereiken, met uitvalswegen richting Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en luchthaven Schiphol.

# Plattegronden

---



Dorpsstraat 41, Leimuiden | Perceel (indicatief) Plattegrond is gedraaid



# Foto's

---







## Begane grond

---

Ruime voortuin met sierbestrating, royale parkeergelegenheid op eigen terrein en directe toegang tot de grote, volledig geïsoleerde garage van maar liefst 50 m<sup>2</sup>. Deze garage kan eenvoudig bij de woning worden getrokken voor extra slaap-, woon- of werkruimte.

Entree van de woning: Ruime hal met vide, hoge plafonds, een garderobe en een zeer uitgebreide moderne meterkast. De elegante toiletruimte is voorzien van een vrij hangend toilet en een natuurstenen fonteintje.

Vanuit de hal heeft u toegang tot de ruime, tuingerichte woonkeuken. Deze keuken geniet veel natuurlijk licht door de grote raampartijen en de dubbele openslaande deuren, en is een uitstekende plek om aan de grote eettafel samen te zitten met gezin, familie of vrienden. De luxe keukenopstelling is uitgerust met een keramisch werkblad, alle denkbare inbouwapparatuur (Siemens) en beschikt over een eet- en spoeliland. De zitkamer aan de voorzijde van de woning is voorzien van een sfeervolle houtkachel, een hoog plafond met ornamenten en heeft een fijne verbinding met de keuken door middel van en suite deuren.



# Plattegronden

---



Dorpsstraat 41, Leimuiden | Begane grond | H = 3.24 m



# Foto's

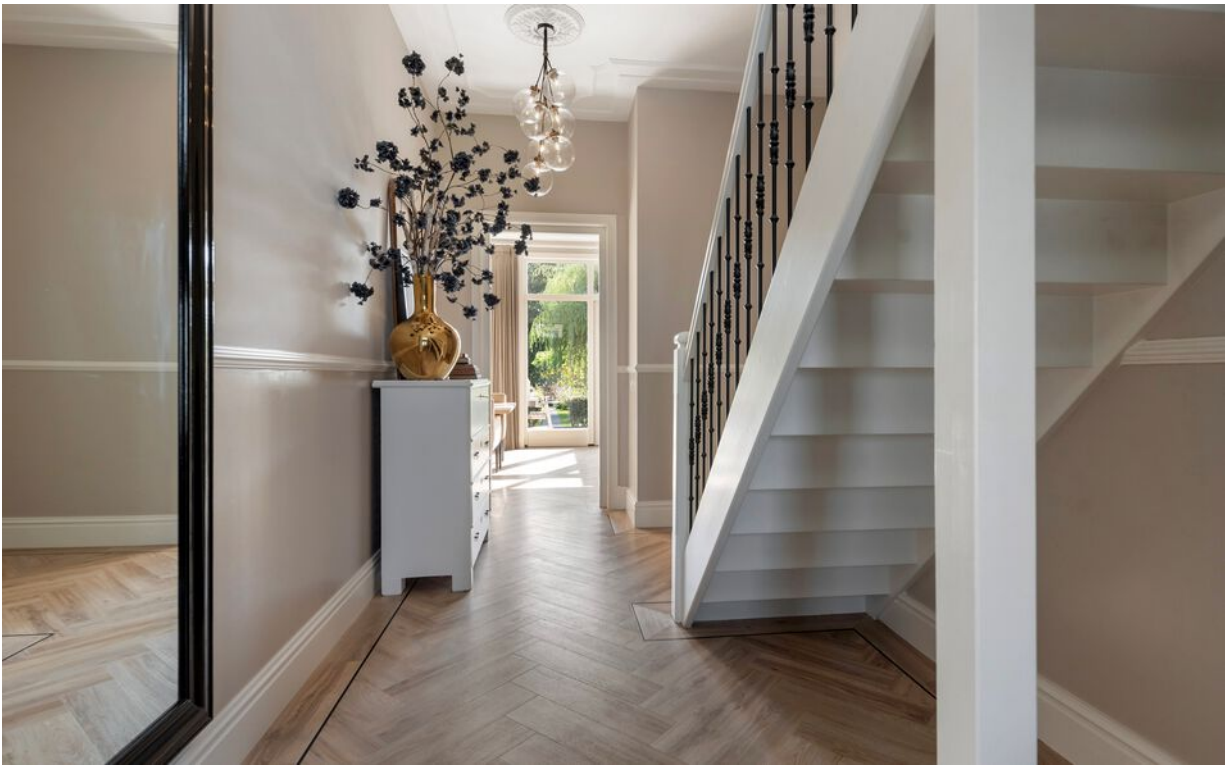
---





# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

---





# Sfeer impressies

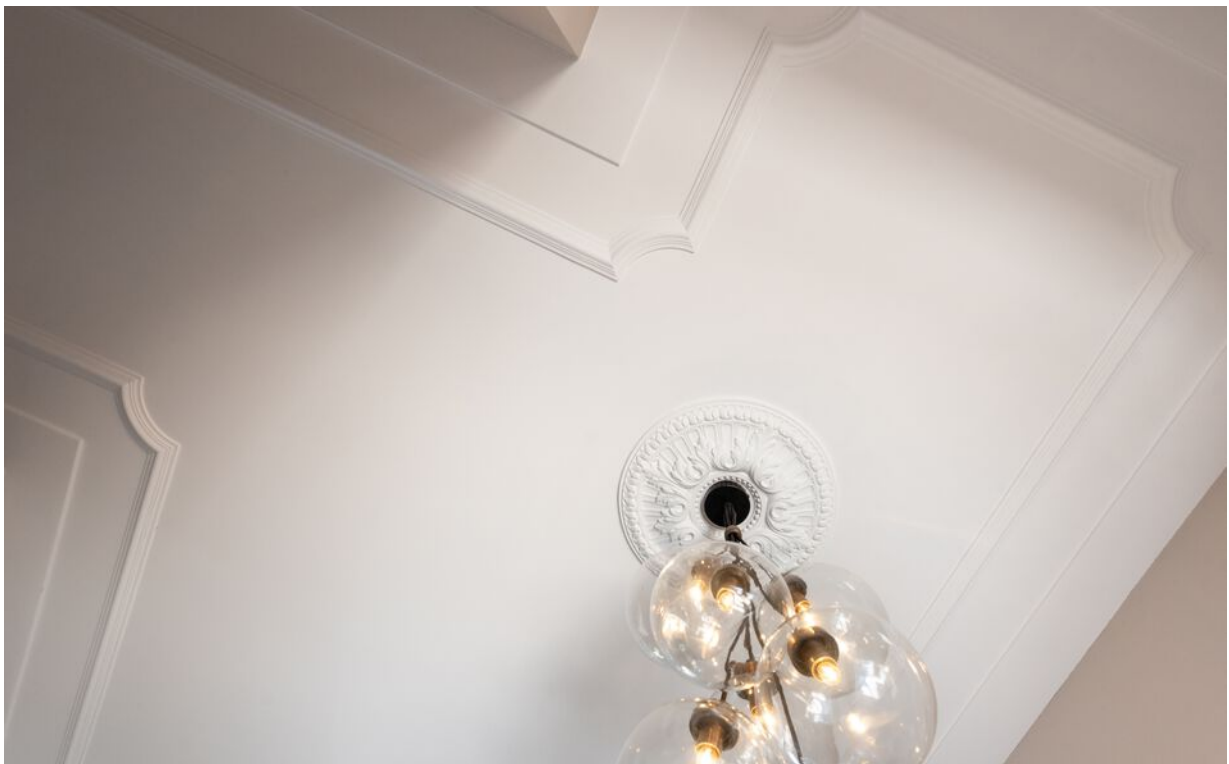
---





# Sfeer impressies

---







# Tuin

---

Zonnige en diepe achtertuin met diverse terrassen en veel groen en water. In de achtertuin kunt u heerlijk relaxen in de jacuzzi, loungen op het hardhouten terras aan de waterkant of barbecueën en gezellig eten op het terras direct bij de woning.

Het gastenverblijf van circa 30m<sup>2</sup> is verwarmd, voorzien van isolatie en beschikt over alle voorzieningen. Het is een ideale mogelijkheid om te gebruiken als een extra werk-, woon-/of slaapruiimte. Ideaal met oudere kinderen, als mantelzorgwoning of als kantoor/praktijk aan huis.



# Foto's

---





# Foto's

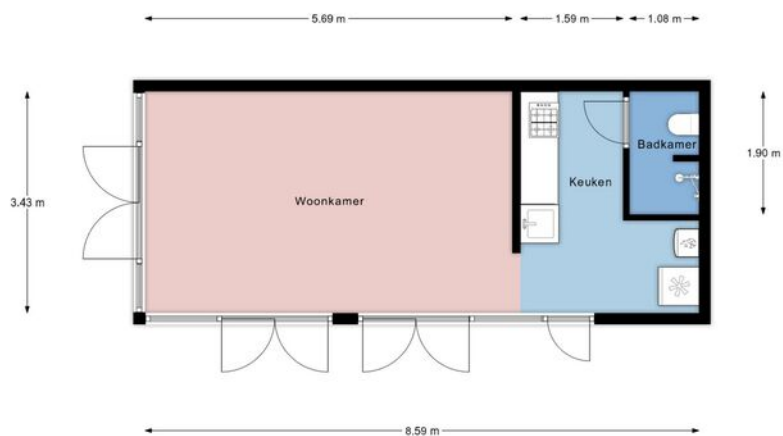
---





# Plattegronden

---



Dorpsstraat 41, Leimuiden | Gastenverblijf | H = 2,28 m



# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

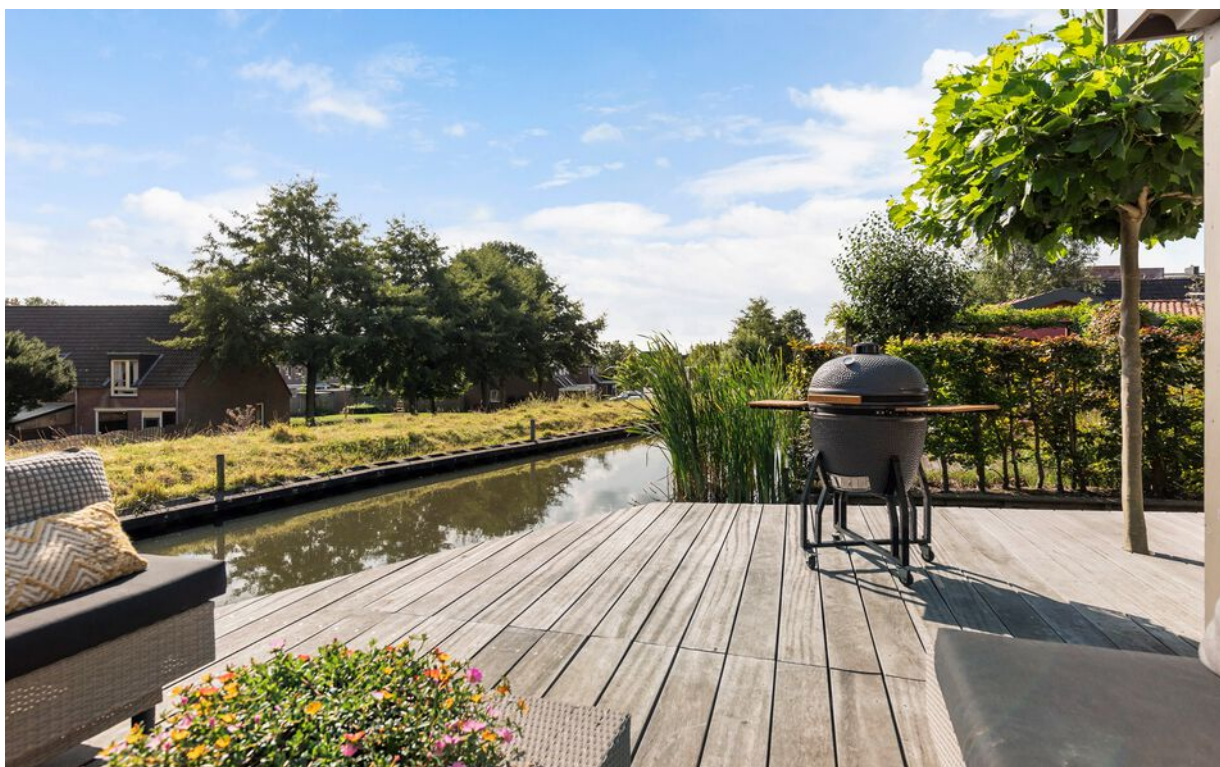
---





# Foto's

---







## 1e etage

---

Vanuit de hal op de begane grond is de eerste verdieping te bereiken. Ook op deze verdieping komen stijl en comfort perfect samen.

De ruime overloop, verlicht door een elegant dakraam, biedt toegang tot zowel de bergverliefing als de praktische inloopkast/kleedkamer, die veel opbergruimte biedt.

Op deze verdieping vindt u drie royale slaapkamers, elk voorzien van ingebouwde kastruimte en/of een grote dakkapel aan de achterzijde van de woning, met een prachtig uitzicht op de tuin.

De complete badkamer is een mooie combinatie van van luxe en ruimte, uitgerust met een vrij hangend toilet, een ontspannend ligbad, een moderne inloopdouche en een stijlvolle wastafel met badkamermeubel.

De gehele eerste verdieping is afgewerkt met een fraaie visgraat PVC vloer met houtlook en is voorzien van airconditioning.



# Plattegronden

---



Dorpsstraat 41, Leimuiden | 1e Verdieping | H = 2,41 m



# Foto's

---





# Foto's

---



# Foto's

---







## Bijzonderheden

---

- Bouwjaar: 1877
- Gebruiksoppervlakte 272m<sup>2</sup> (212m<sup>2</sup> wonen en een garage van 50m<sup>2</sup>).
- Perceel: 690m<sup>2</sup> eigen grond.
- Optimaal geïsoleerd, gasloos, triple beglazing en een energielabel A.
- Begane grond geheel voorzien van vloerverwarming.
- 27 zonnepanelen aanwezig.
- Volledige gerenoveerde/gemoderniseerde woning.
- Grote garage en uitbouw op de begane grond.
- Ideaal gelegen t.o.v. de uitvalswegen naar Amsterdam/Schiphol en Leiden/ Den Haag.
- Ruim bijgebouw/gastenverblijf met alle voorzieningen en tal van gebruiksmogelijkheden.
- CV ketel in 2020 vernieuwd (elektrisch).
- Warmteboiler die warmte uit de lucht haalt.
- Oplevering in overleg.

Koopsom vanaf € 1.000.000,-- / Vraagprijs € 1.195.000,--

Alle biedingen vanaf € 1.000.000,-- worden in overweging genomen.

# Kenmerken

---

## Overdracht

Koopsom vanaf	€ 1.000.000,- k.k. / Vraagprijs € 1.195.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, herenhuis, half vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1877
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Samengesteld
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Triple glas Muurisolatie Vloerisolatie Volledig geïsoleerd

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	690 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	212 m <sup>2</sup>
Inhoud	1.017 m <sup>3</sup>
Oppervlakte overige inpandige ruimten	50 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	9 m <sup>2</sup>

## Indeling

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

## Locatie

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

## Tuin



# Kenmerken

---

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuidoost
Staat	Prachtig aangelegd
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Noord west
Tuin 2 - Staat	Prachtig aangelegd

## Energieverbruik

Energie label	A
---------------	---

## CV ketel

Warmtebron	Elektriciteit
Bouwjaar	2020
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

## Uitrusting

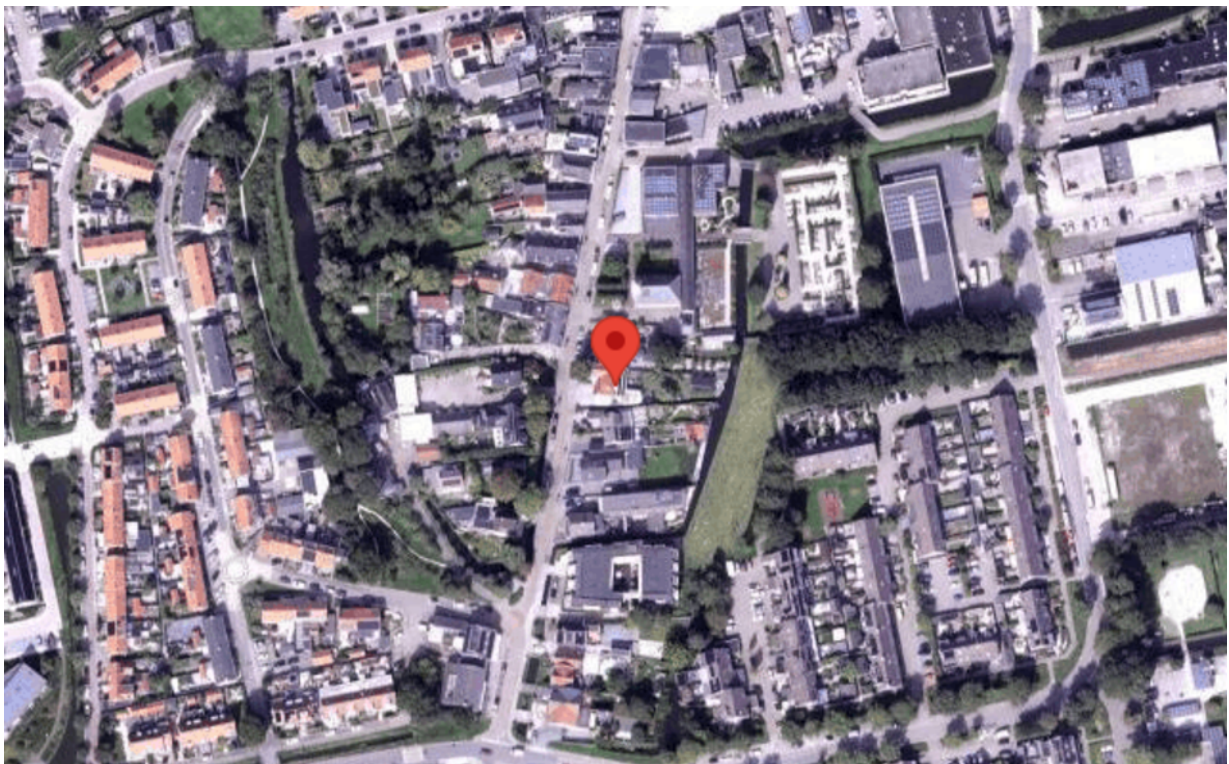
Aantal parkeerplaatsen	4
Warm water	Elektrische boiler
Verwarmingssysteem	Airconditioning Centrale verwarming Houtkachel Vloerverwarming Warmtepomp
Parkeergelegenheid	Aangebouwde garage
Heeft airco	Ja
Heeft kabel-tv	Ja
Heeft een rookkanaal	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft ventilatie	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)