

# GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS  
SINDS 1975



## Plantage 181

2377 AD Oude Wetering



# Plantage 181 2377 AD Oude Wetering

## Inleiding

---

Koopsom vanaf € 375.000,--

Direct aan het Braassemermeer gelegen hoekappartement met 2 zonnige balkons, een fantastisch vrij uitzicht en een eigen parkeerplaats op het afgesloten terrein voor het appartementengebouw.

Dit fraaie appartement is op de 1e verdieping gelegen met veel glas aan de waterzijde en veel buitenruimte (ruim 17m<sup>2</sup> aan balkon aan de waterzijde). Vanaf de balkons is er een uniek uitzicht over het Braassemermeer. De balkons zijn gunstig gelegen op het zuiden en op het oosten, waardoor u de gehele dag van de zon kunt genieten of de schaduw op kunt zoeken.

Elk appartement heeft tevens een eigen parkeerplaats op het voorgelegen (afsluitbare) parkeerterrein en er is een overdekte fietsenstalling aanwezig.

Kortom een net appartement met veel buitenruimte op een fantastische locatie!



## Ligging

---

Zowel vanaf uw terras als vanuit de heerlijk lichte woonkamer en de open keuken kunt u door de fraaie ligging direct aan de jachthaven genieten van een panoramisch uitzicht.

Het kleinschalige appartementencomplex bestaat uit drie gebouwen elk van drie verdiepingen welke om een mooie, grote jachthaven zijn gebouwd.

Dit is absoluut uniek in de Randstad! Uw sloep of zeiljacht voor de deur? Het is mogelijk.

Het geheel ligt aan een dijkje dat alleen toegankelijk is voor bestemmingsverkeer. Deze dijk is een geliefde wandel- en fietsroute waaraan o.a. Watersportvereniging 'De Braassemermeer' is gelegen.

De Gemeente Kaag & Braassem, waarvan Roelofarendsveen en Oude Wetering de grootste dorpen zijn, is vooral bekend vanwege haar waterrijke ligging tussen de Westeinderplassen, Braassemermeer en de Kagerplassen.

De aanwezigheid van deze Plassen maakt Oude Wetering tot een ideaal watersportcentrum waar u kunt zeilen, zwemmen, roeien, surfen, kanoën etc.. Oude Wetering en Roelofarendsveen beschikken over vele voorzieningen op het gebied van onderwijs, gezondheidszorg, sportaccommodaties, horeca en winkelmogelijkheden.

# Foto's

---



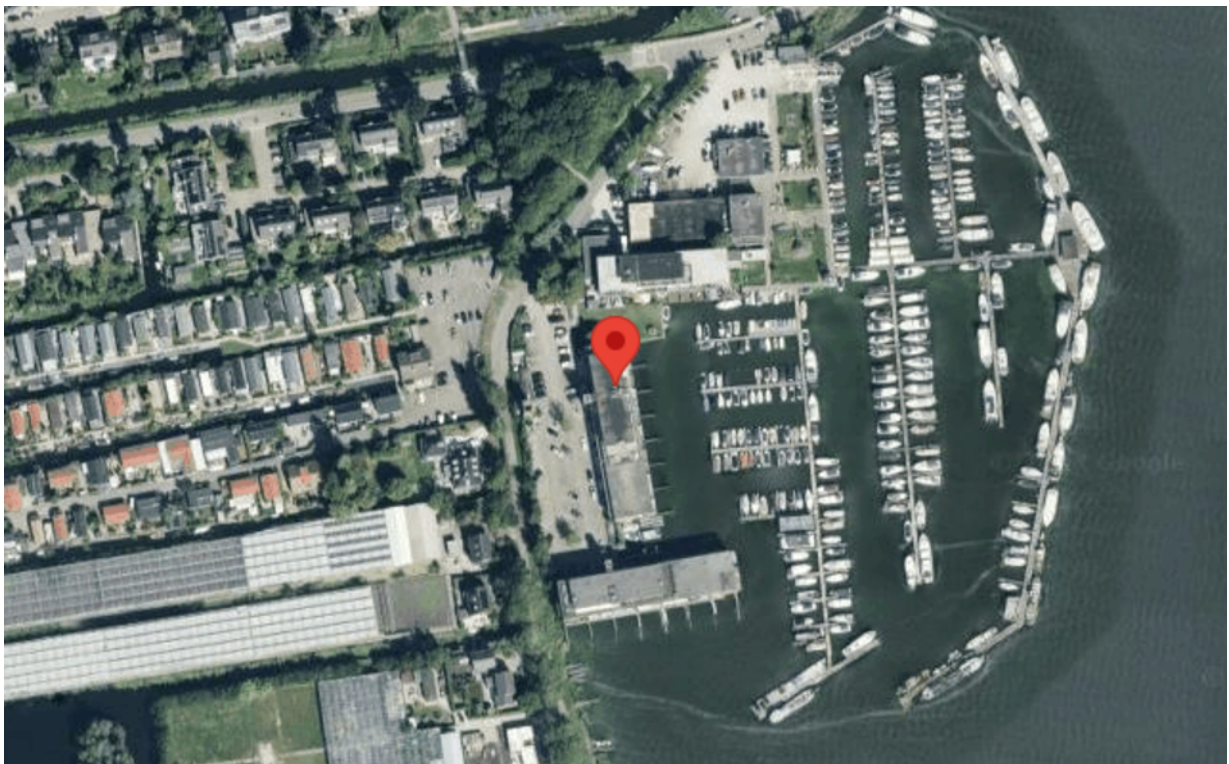
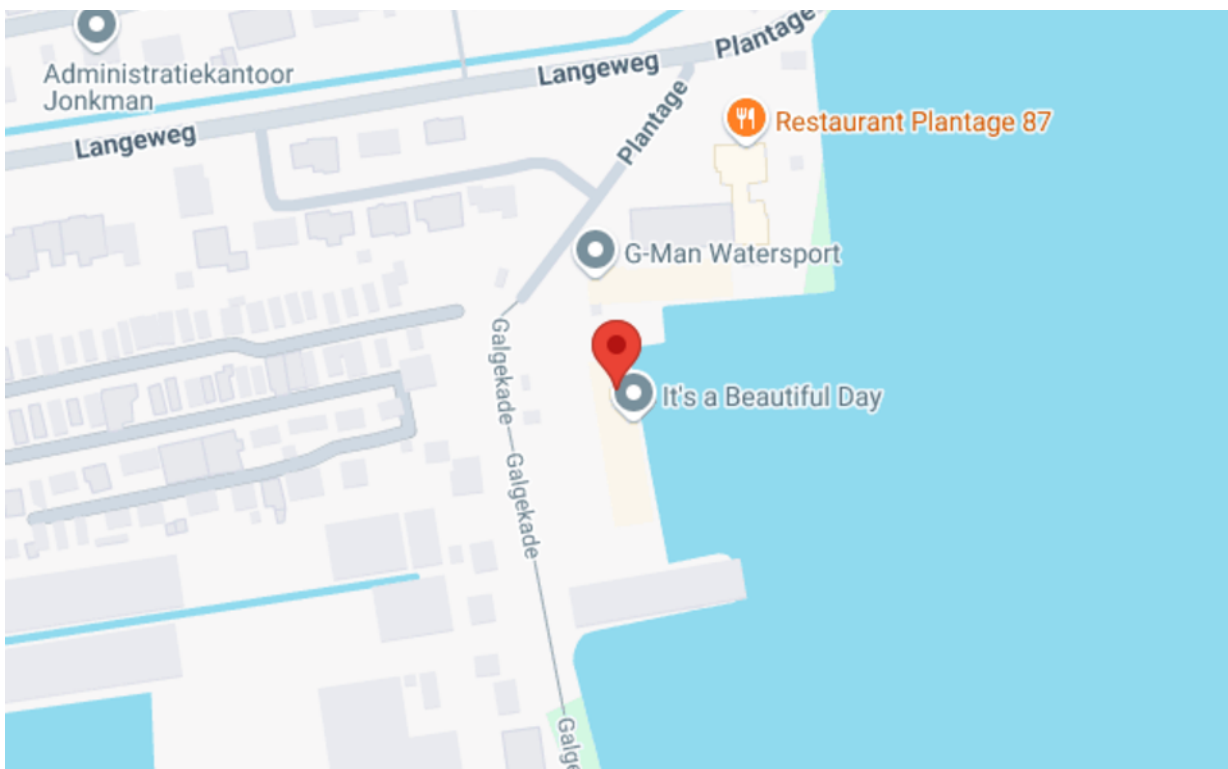
# Foto's

---



# Google maps

---





## Begane grond

---

Eigen parkeerplaats op het afsluitbare parkeerterrein direct voor het appartement. Er is tevens een overdekte fietsenstalling aanwezig.

De centrale entree geeft toegang tot het trappenhuis, de brievenbussen en de lift naar de 1e verdieping.



## 1e etage

---

Galerij met terras/zitje aan de voorzijde van het appartement. Omdat het appartement op de hoek is gelegen heeft u geen voorbijgangers voor uw appartement en dit maakt dat u hier overdag heerlijk uit de zon kunt zitten en 's avonds van de avondzon kunt genieten. Entree woning, hal met toegang tot de open keuken met L-vormige keukenopstelling met diverse inbouwapparatuur en eetbar.

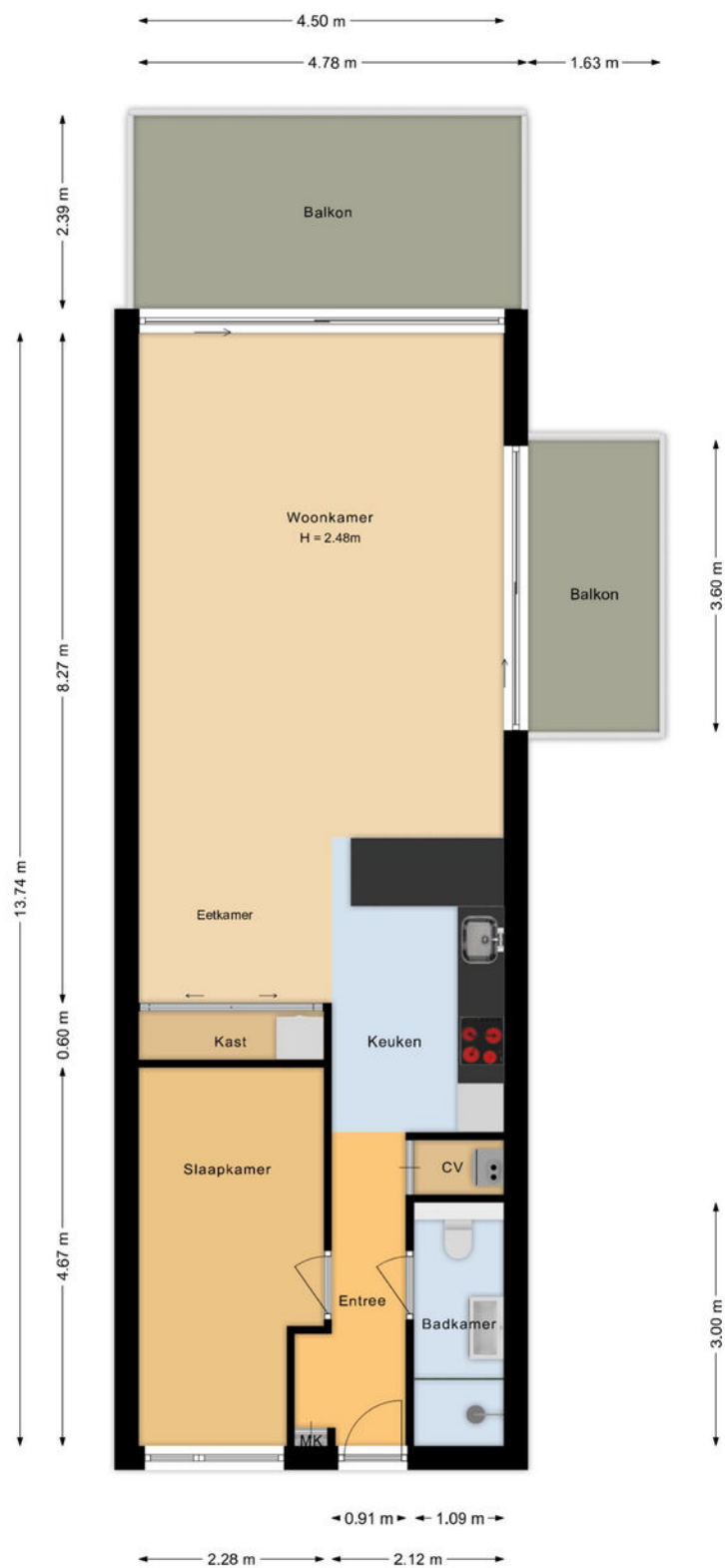
De woonkamer heeft veel natuurlijke daglichttoetreding met 2 volledig glazen schuifpuien aan de waterzijde. De schuifpuien en het vele glas zorgen voor een fijne sfeer in de woning en zorgen ervoor dat de balkons een verlenging van uw woonkamer zijn. Door de gunstige zonligging kunt u van 's ochtends vroeg tot 's avonds laat van de zon en het prachtige uitzicht genieten. Doordat de balkonschermen tevens in glas zijn uitgevoerd heeft u wel de beschutting, maar kunt ook zittend op het balkon of in de woonkamer in alle vrijheid van het fantastische uitzicht genieten.

De ruime slaapkamer is aan de voorzijde van de woning gelegen en beschikt over veel praktische (vaste) kastruimte. De geheel licht betegelde badkamer is voorzien van een wastafel in een badkamermeubel, een inloopdouche met douchewand, een designradiator en een vrij hangend toilet.

Vrijwel de gehele woning is voorzien van een (Eiken) houten plankenvloer.



# Plattegronden



Plantage 181 Oude Wetering  
1e Verdieping

# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---





# Foto's

---





## Bijzonderheden

---

- Bouwjaar 1970.
- Woonoppervlakte 62m<sup>2</sup> / Buitenruimte: 17m<sup>2</sup> aan het Braassemermeer en 8 m<sup>2</sup> aan de voorzijde van de woning.
- Hoekappartement met 2 balkons aan de waterzijde.
- Het appartement is voorzien van vloer- en glasisolatie en heeft een energielabel D.
- Het appartement is geheel gasloos.
- Gezonde Vereniging van Eigenaren / Servicekosten totaal € 231,68 p/mnd.
- Fantastische ligging direct aan het Braassemermeer.
- Overdekte fietsenstalling aanwezig.
- 1 Parkeerplaats op afgesloten privé parkeerterrein met camerabewaking.
- Huismeester aanwezig.
- Oplevering in overleg.

Koopsom vanaf € 375.000,-- / Vraagprijs € 395.000,-- k.k.

Alle biedingen vanaf € 375.000,-- worden in overweging genomen.

# Kenmerken

---

## Overdracht

Koopsom	€ 375.000,- k.k.
Servicekosten	€ 231,68
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Appartement, galerijflat
Woonlaag	1e woonlaag
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1970
Dakbedekking	Bitumen
Type dak	Platdak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Vloerisolatie

## Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	62 m <sup>2</sup>
Inhoud	197 m <sup>3</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	17,3 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	1
Aantal kamers	2 (waarvan 1 slaapkamer)
Aantal badkamers	1
Aantal balkons	1

## Locatie

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

## Tuin

Type	Zonneterras
Hoofdtuin	Ja

# Kenmerken

---

Oriëntering	Zuiden
Staat	Goed onderhouden

## Energieverbruik

Energie label	D
---------------	---

## Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	1
Warm water	Elektrische boiler
Verwarmingssysteem	Blokverwarming
Heeft een balkon	Ja
Heeft kabel-tv	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja

## Vereniging van Eigenaren

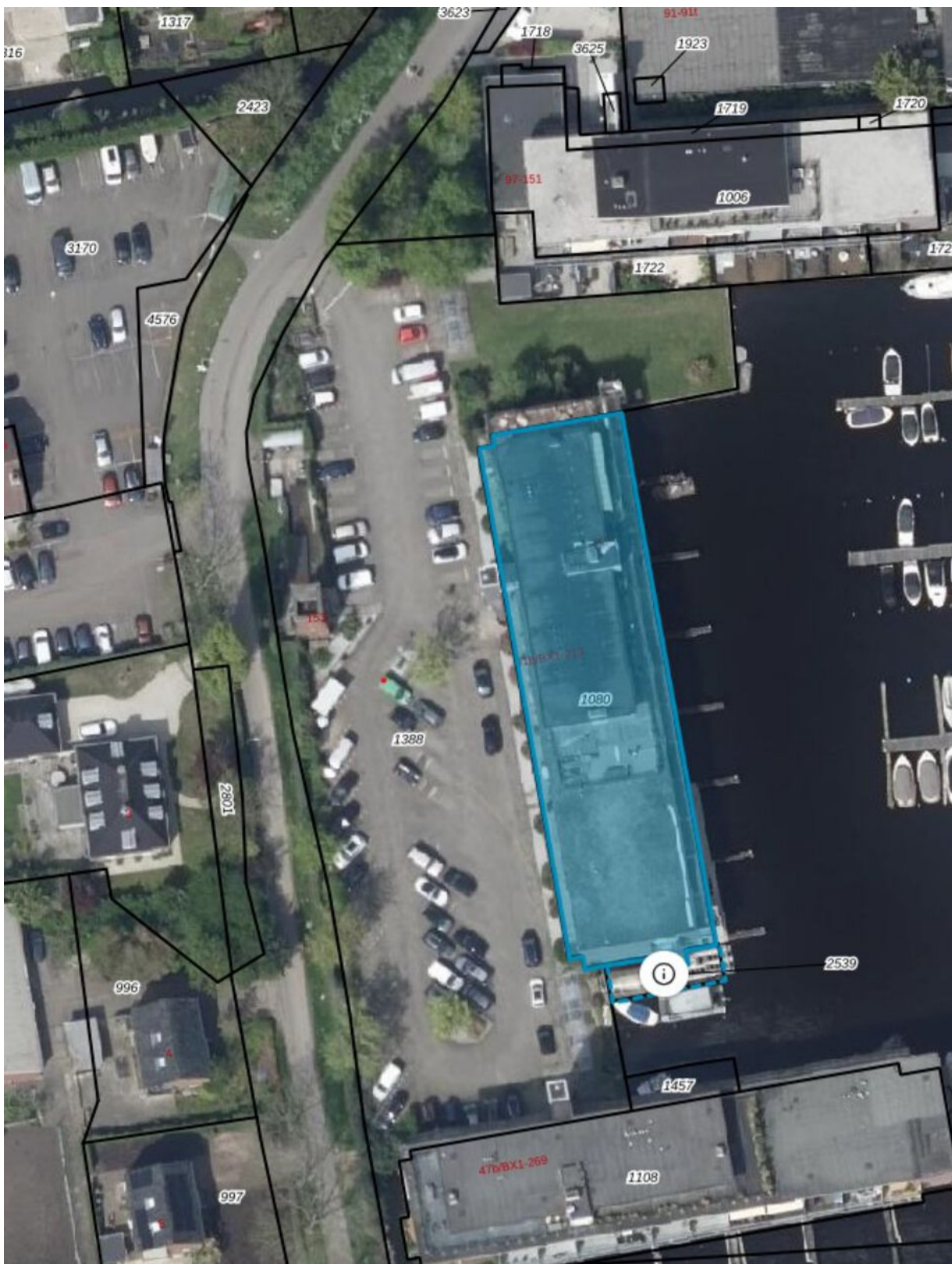
Ingeschreven bij de KvK	Ja
Jaarlijkse vergadering	Ja
Periodieke bijdrage	Ja
Reservefonds	Ja
Meer jaren onderhoudsplan	Ja
Opstal verzekering	Ja

## Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------

# 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)