

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Klaproos 29

2377 EC Oude Wetering



Klaproos 29

2377 EC Oude Wetering

Inleiding

Koopsom vanaf € 450.000,--

Ruime, uitgebouwde 6-kamer eengezinswoning met een zonnige tuin en een royale stenen berging over de volledige breedte van de tuin!

Gelegen in een rustige, kindvriendelijke woonomgeving, omringd door groen en met alle voorzieningen binnen handbereik, vindt u deze royale gezinswoning. De woning is voorzien van een dakopbouw en dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde, wat zorgt voor extra ruimte en lichtinval. Het geheel is smaakvol afgewerkt, heeft vloerverwarming op de begane grond, volledig isolerende beglazing en beschikt over 10 zonnepanelen. Dankzij het energielabel A is de woning ook nog eens zeer duurzaam.

Bent u op zoek naar een instapklare, goed onderhouden woning in een rustige, kindvriendelijke buurt? Dan moet u deze woning absoluut zien!



Ligging

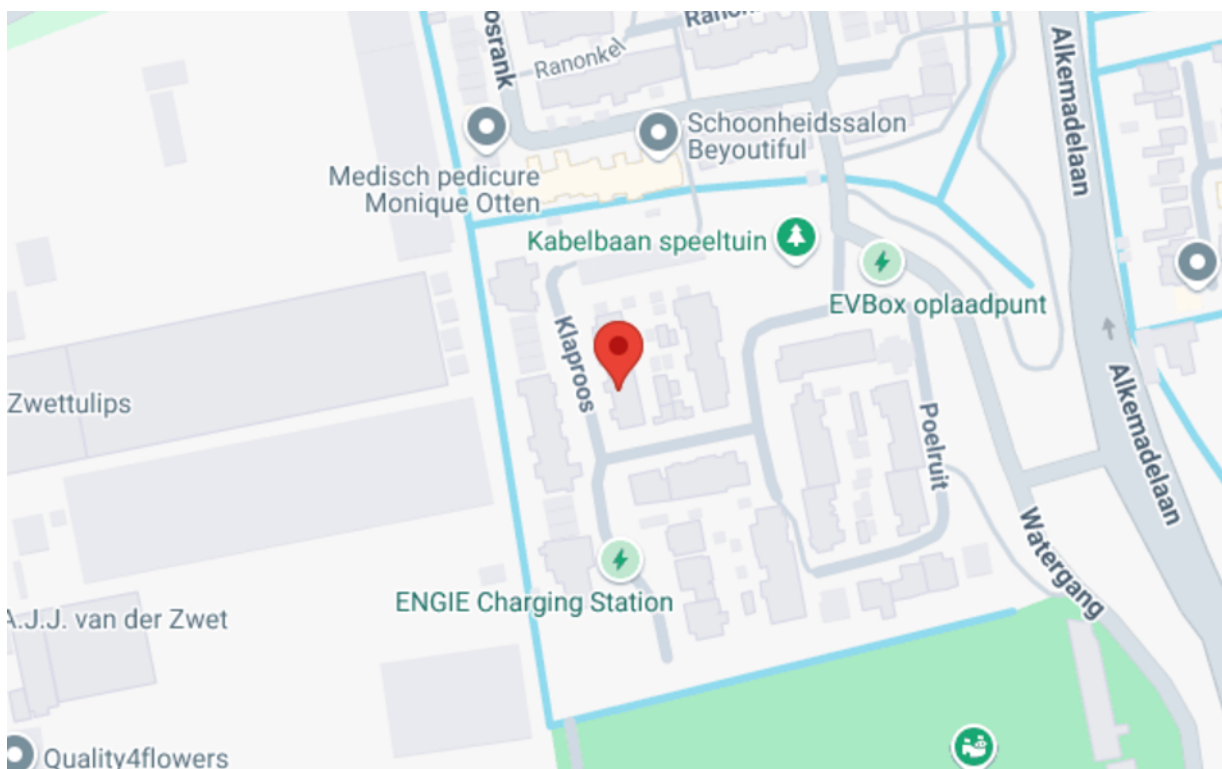
Deze fraaie eengezinswoning is rustige gelegen in een kindvriendelijke wijk met een grote speeltuin om de hoek.

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

Nette en zonnige voortuin met sierbestrating en plantenborders.

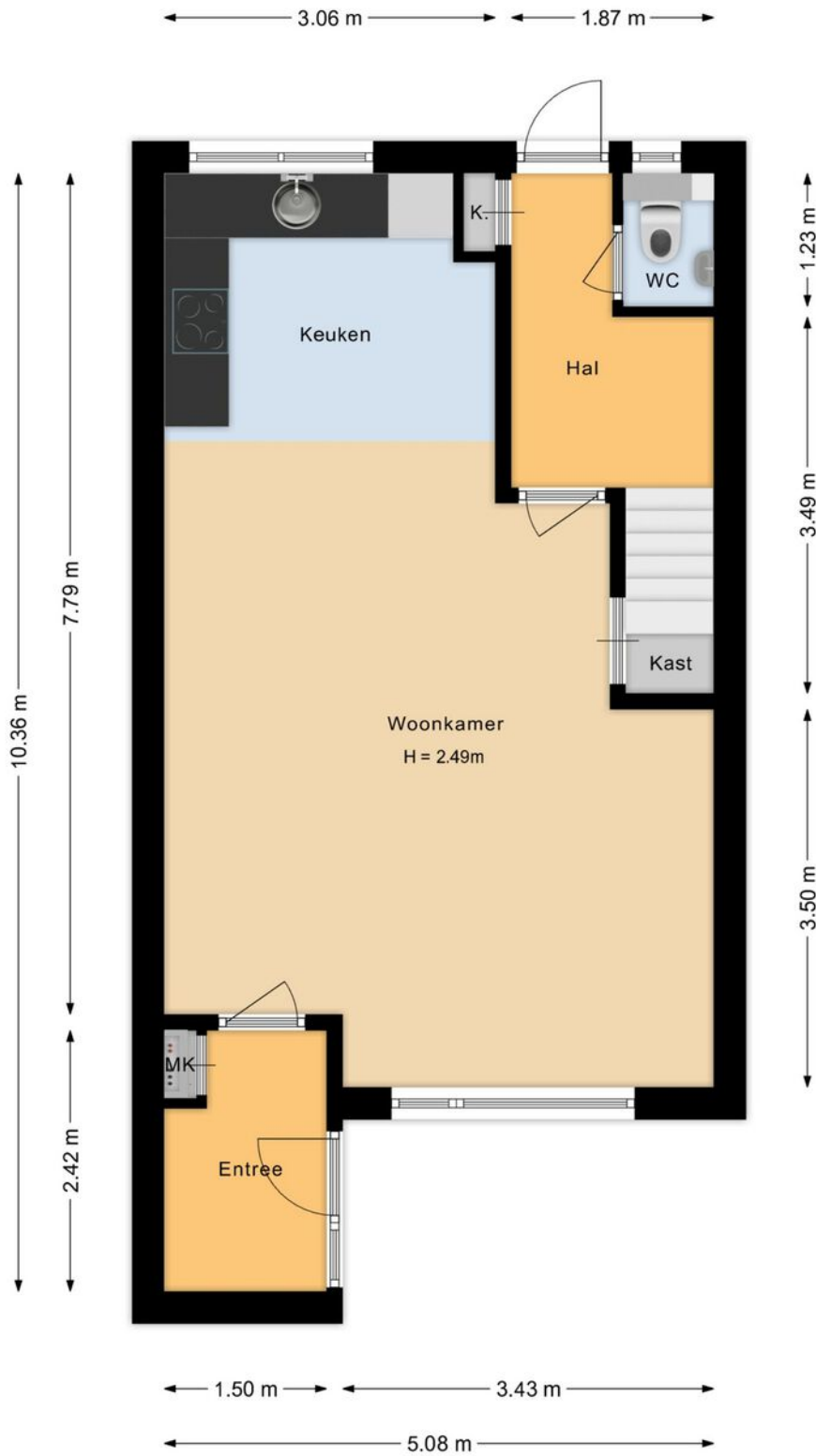
Entree woning, hal met garderobe en een moderne meterkast met krachtstroom.

De sfeervolle woonkamer heeft veel lichtinval door de grote raampartijen en is voorzien van een praktische trapkast met veel bergruimte.

De open keuken beschikt over een L-vormige keukenopstelling met granieten werkblad en diverse inbouwapparatuur waaronder een koelkast, vriezer, vaatwasser, oven, inductiekookplaat en een afzuigkap.

Vanuit de woonkamer is er toegang tot de tussenhal met trapopgang naar de 1e verdieping, een moderne, geheel betegelde toiletruimte met vrij hangend toilet en fonteintje en tuindeur naar de diepe, zonnige tuin. Deze heerlijke tuin is voorzien van sierbestrating, gazon en een grote stenen berging

Plattegronden



Klaproos 29 Oude Wetering
Begane grond

Foto's



Foto's



Foto's



Sfeer impressies





Tuin

Nette voortuin met plantenborders en sierbestrating en een fraai aangelegde, zonnige achtertuin met sierbestrating, gazon en een ruime stenen berging van maar liefst 15m² met elektra en achterom.

Beide tuinen zijn zeer verzorgd en zorgen er voor dat u de gehele dag van de zon kunt genieten en/of op een hete dag de schaduw op kunt zoeken

Plattegronden



Klaproos 29 Oude Wetering
Situatie

Foto's



Sfeer impressies





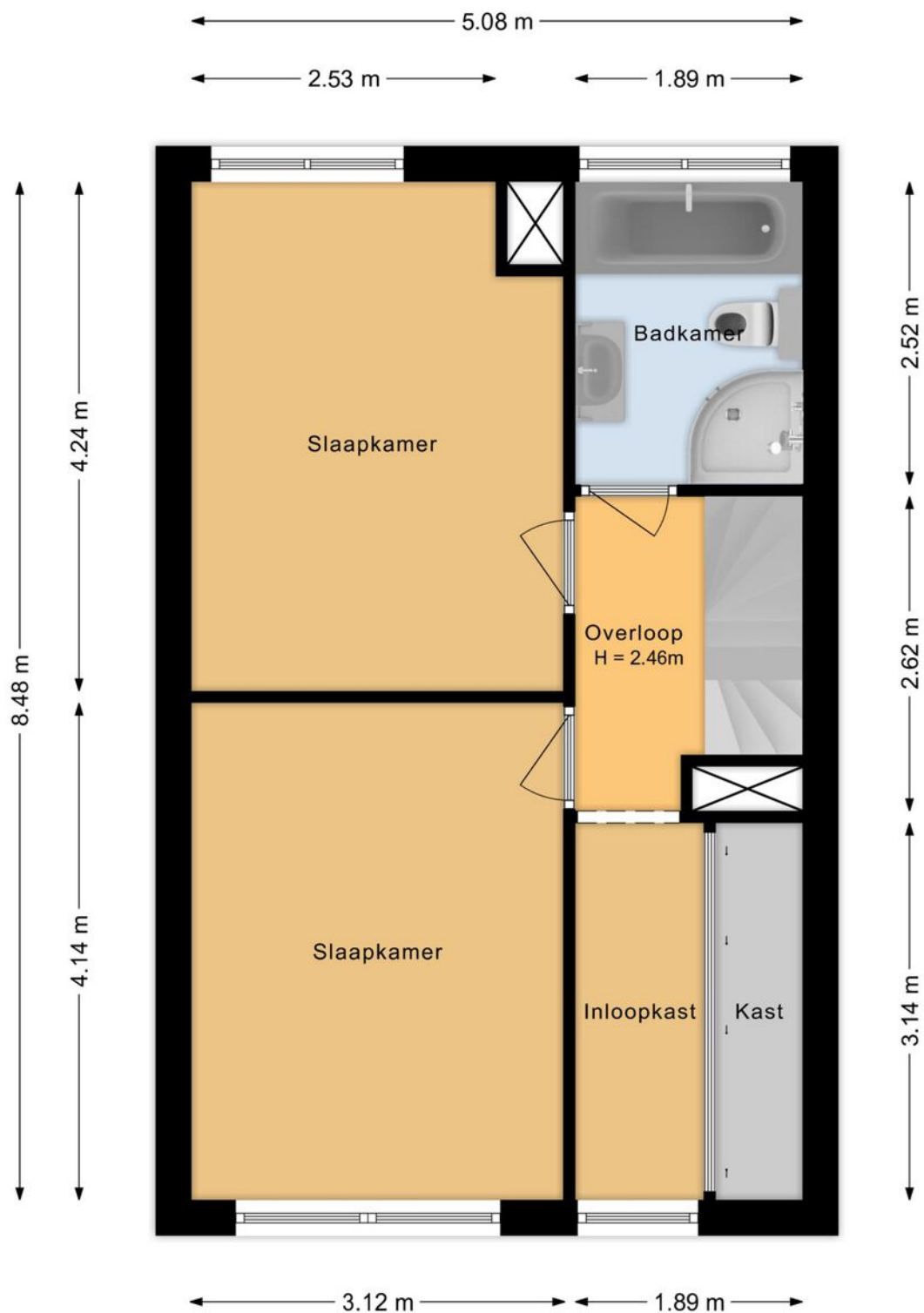
1e etage

Overloop, slaap-/werkkamer aan de voorzijde met een vaste kastenwand met veel bergruimte. De ruime ouderslaapkamer is tevens aan de voorzijde van de woning gelegen en is ruim van opzet.

De complete badkamer is geheel betegeld en voorzien van een hoekdouche met douchecabine en massagedouche, een vrij hangend toilet, een wastafel in een badkamermeubel, een designradiator en een ligbad/whirlpool.

Op deze verdieping is aan de achterzijde van de woning een 3e ruime slaapkamer aanwezig.

Plattegronden



Klaproos 29 Oude Wetering
1e Verdieping

Foto's



Foto's



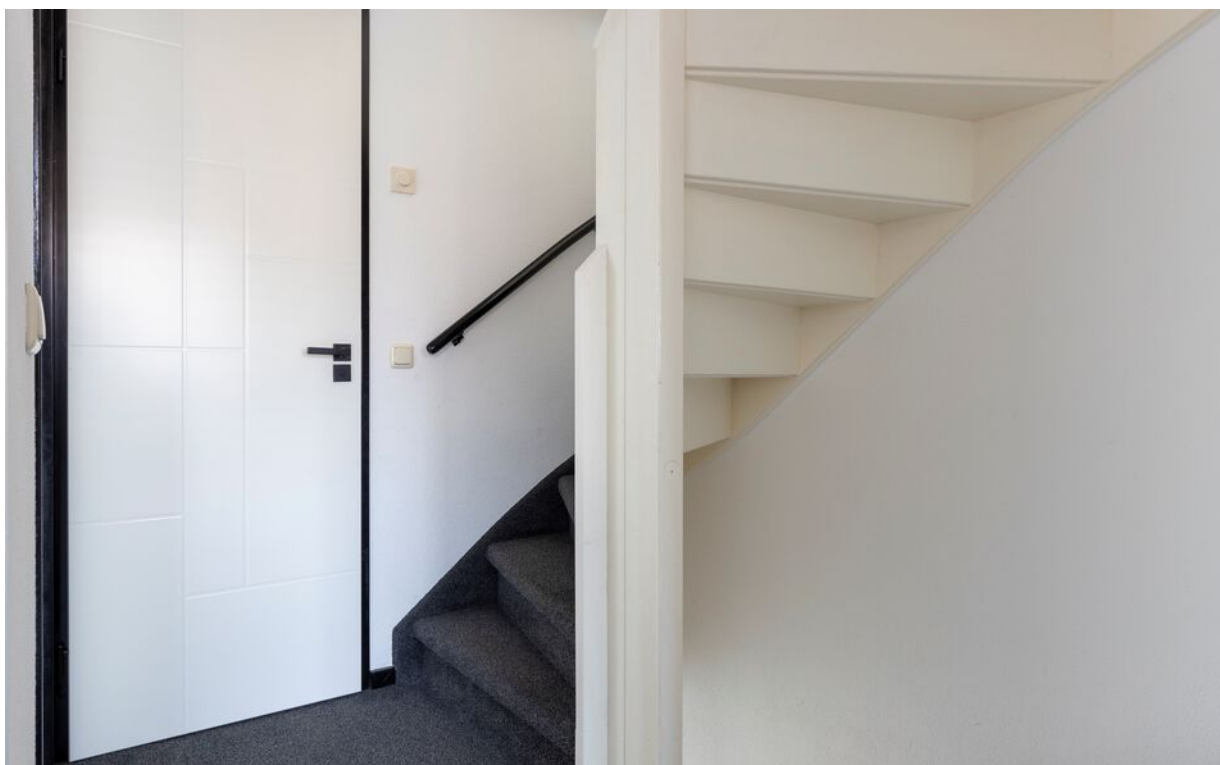
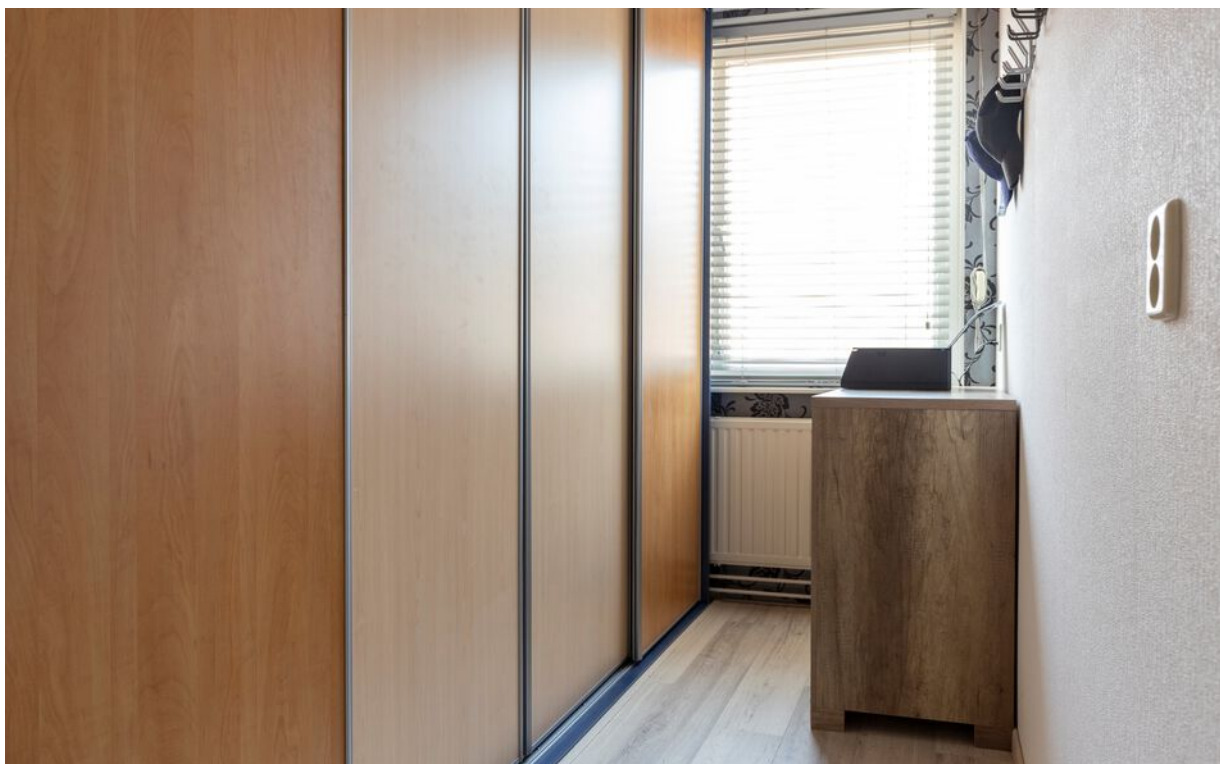
Foto's



Foto's



Foto's



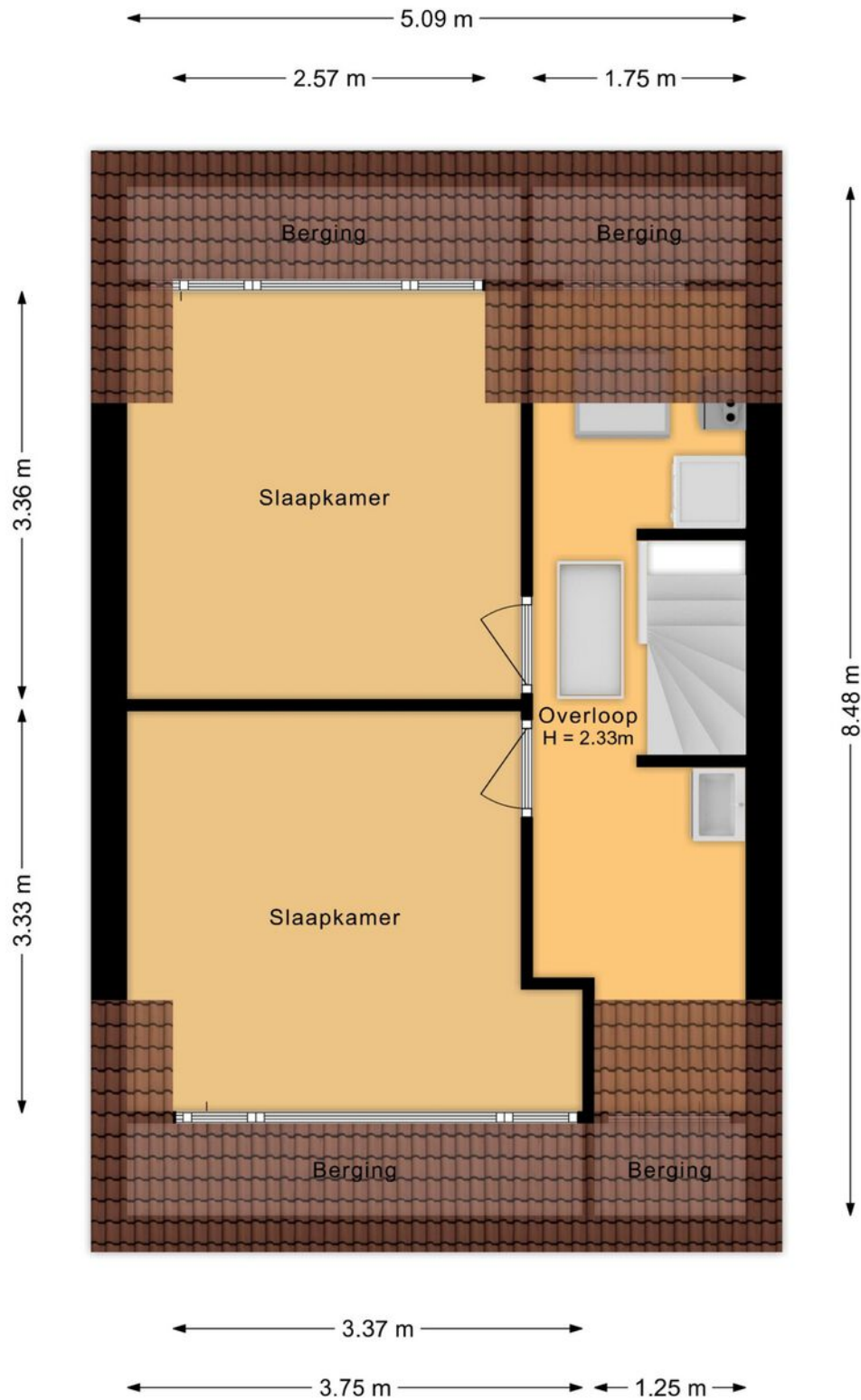


2e etage

Via vaste trap te bereiken ruime overloop met veel bergruimte, aansluitingen voor wasmachine/ droger, opstelplaats van de CV Hr combiketel (2022) en een wastafel in een badkamermeubel.

Door de grote dakkapellen aan de voor- en de achterzijde zijn er op deze verdieping 2 ruime slaapkamers aanwezig.

Plattegronden



Klaproos 29 Oude Wetering
2e Verdieping

Foto's



Foto's





Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1991
- Woonoppervlakte: 119m² / Inhoud: 415m³.
- Grote dakopbouw uit 2002 aan de achterzijde van de woning.
- 2 Dakkapellen aanwezig op de 3e verdieping.
- 10 Zonnepanelen aanwezig.
- De begane grond is voorzien van vloerisolatie met vloerverwarming.
- Geheel voorzien van isolerende beglazing met HR++ glas op begane grond en 1e verdieping.
- De gehele woning is voorzien van zonwerende screens.
- Ruime vrijstaande stenen berging met veel begruimte en achterom.
- CV Hr combiketel vernieuwd in 2002.
- Zeer nette, royale woning in een kindvriendelijke woonomgeving.
- Oplevering in overleg.

Koopsom vanaf € 450.000,-- / Vraagprijs € 500.000,--

Alle biedingen vanaf € 450.000,-- worden in overweging genomen.

Kenmerken

Overdracht

Koopsom vanaf	€ 450.000,- k.k. / Vraagprijs € 500.000,--
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1991
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Spouwmuren Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	130 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	119 m ²
Inhoud	415 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	15 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	6 (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	Aan rustige weg In woonwijk Nabij openbaar vervoer
---------	--

Tuin

Type	Voortuin
Oriëntering	Noord west
Staat	Goed onderhouden
Tuin 2 - Type	Achtertuint

Kenmerken

Tuin 2 - Hoofdtuin	Ja
Tuin 2 - Oriëntering	Noord-oost
Tuin 2 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 2 - Staat	Goed onderhouden

CV ketel

CV ketel	CV Hr combiketel
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2022
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

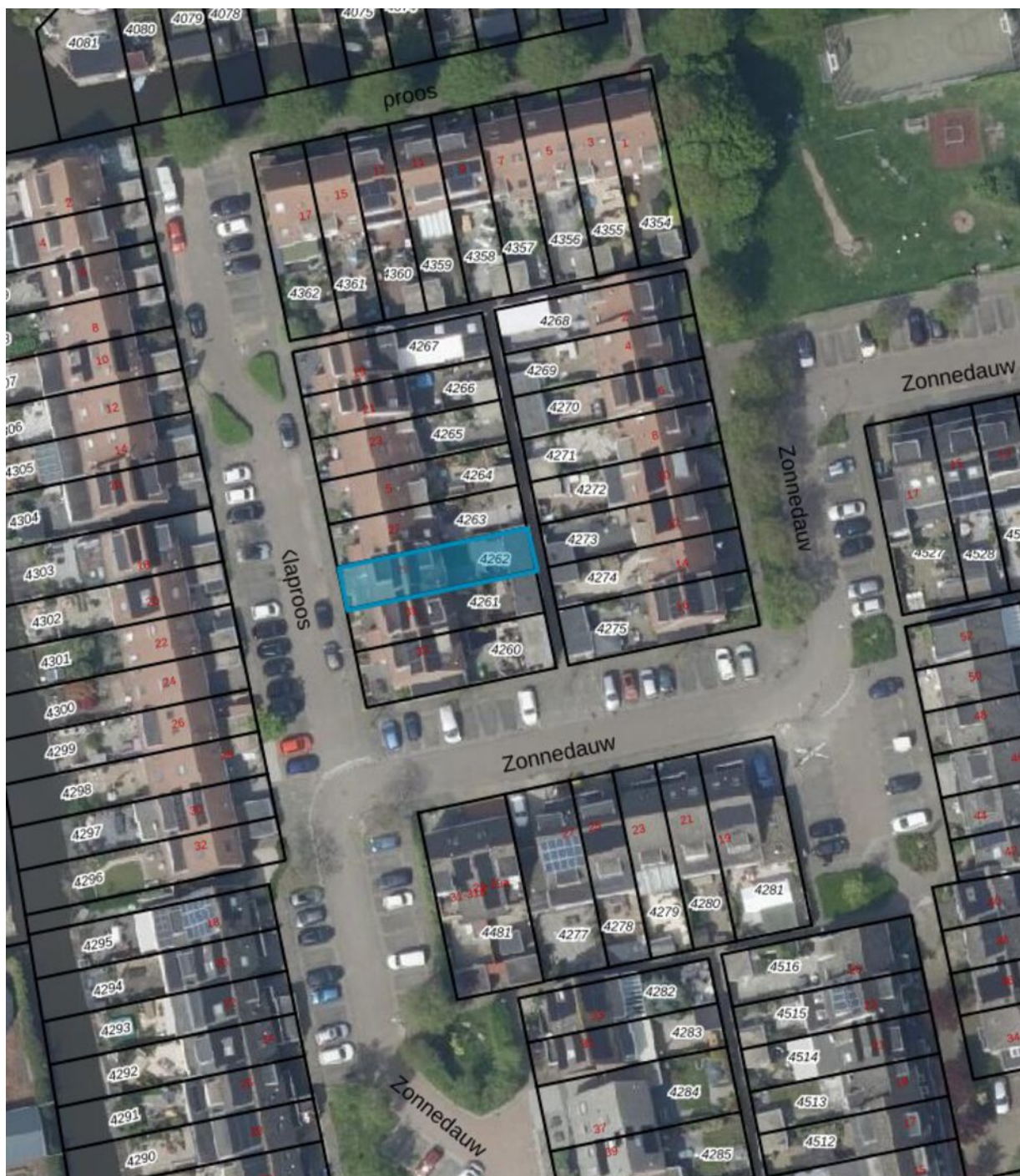
Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Heeft kabel-tv	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft ventilatie	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



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