

# GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS  
SINDS 1975



**Willem van der Veldenweg 3**

2451 BA Leimuiden





# Willem van der Veldenweg 3 2451 BA Leimuiden

## Inleiding

---

Ruime vrijstaande villa met garage op een prachtige locatie aan het vaarwater van 'de Drecht'

Deze vrijwel nieuwe 6-kamer villa is in 2004 gebouwd gelegen op een perceel van 439m<sup>2</sup> eigen grond en water. De grote zonnige tuin is gunstig gelegen op het zonnige zuidwesten met een steiger direct aan het water en beschikt over een royale vrijstaande garage (32m<sup>2</sup>) en een eigen inrit met parkeergelegenheid voor diverse auto's op eigen terrein.

Het geheel is optimaal geïsoleerd met vloer-, glas-, spouwmuur- en dakisolatie en beschikt over 11 zonnepanelen. De zeer ruime woonkamer van meer dan 50m<sup>2</sup> is voorzien van een sfeervolle gashaard en er is een échte woonkeuken en een bijkeuken aanwezig. Op de 1e verdieping kunt u beschikken over 4 ruime slaapkamers, een separate toiletruimte en een complete badkamer. De 2e verdieping is met vaste trap te bereiken en biedt veel bergruimte en een 5e slaapkamer.

Zoekt u een ruime woning aan vaarwater op een prachtige, centrale locatie in het Groene Hart van de Randstad? Dan moet u deze woning absoluut zien!





## Ligging

---

Op een historische locatie aan het open vaarwater van 'de Drecht' met uitzicht over weiland en water vindt u deze heerlijke familiewoning. Vanaf de woning vaart u binnen enkele ogenblikken naar het Braassemermeer, de Westeinderplassen en de diverse Vaarten en Meren in deze groene woonomgeving.

Het gezellige dorpscentrum is op loopafstand gelegen en biedt winkels voor de dagelijkse boodschappen, zoals een supermarkt, slager, bakker, groentewinkel en drogist.

Daarnaast liggen andere voorzieningen, zoals de basisschool, het buitenzwembad, de sportvelden, horeca en jachthavens, ook op loopafstand. Leimuiden is centraal gelegen in het Groene Hart, tussen de grote steden en omringd door water.

Het dorp heeft een actief verenigingsleven en watersport, midden in het Groene Hart en is gelegen tussen de grote meren. Binnen vijf minuten zijn de A4 en de A44 te bereiken, met uitvalswegen richting Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en de luchthaven Schiphol.



# Foto's

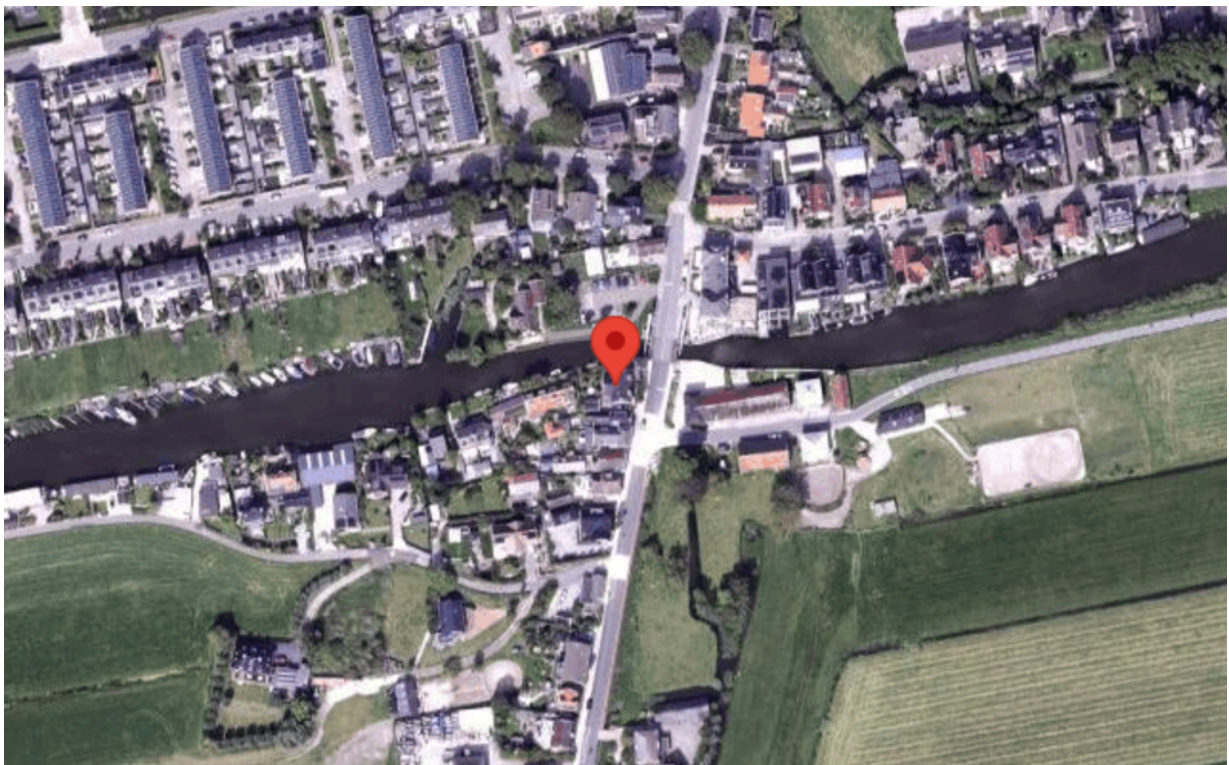
---





# Google maps

---







## Van de eigenaar

---

'Het huis bij de brug':

De afgelopen negentien jaar hebben we met heel veel plezier in dit 'huis bij de brug' gewoond. Samen met een architect hebben we ruim twintig jaar geleden de plannen gemaakt voor het ontwerp van dit huis op de plek waar toen nog een oude bakkerswoning stond. Een vrijstaand huis op een historisch plekje aan het water was voor ons een droom die we hebben kunnen realiseren.

Het is een heerlijk ruim huis met een gezellige indeling en verrassende door- en uitkijkjes. Vanuit de zithoek kijk je op het water en vanuit het keukenraam op een idyllisch schapenweitje.

De tuin met rozenperkjes en verschillende (vrucht)bomen biedt genoeg mogelijkheden om in de zon of in de schaduw te zitten. Het leukste plekje vinden we het hoekje naast de tuindeuren, waar je tot in de avond nog van de zon, de rust en het water kunt genieten. Het zijpad met de vele hortensia's en de aangrenzende historische pandjes maken het stukje kade tot een karakteristieke plek.

Omdat onze kinderen het huis hebben verlaten, zijn we toe aan een kleinere woning. Het kost ons moeite dit huis op deze plek te verlaten, maar gunnen volgende bewoners evenveel woongenot als we zelf hebben ervaren.





## Begane grond

---

Eigen inrit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein voor de ruime, vrijstaande garage met elektrische garagedeur, betonnen vloer, loopdeur, elektra en water. Op de garage zijn 11 zonnepanelen aanwezig.

Entree woning/hal met garderobe, uitgebreide moderne meterkast en een toiletruimte met vrij hangend toilet en fonteintje. De zeer ruime woonkamer heeft veel daglichttoetreding door de vrije ligging en de vele raampartijen. De woonkamer beschikt over een sfeervolle gashaard met schouw en middels de openslaande deuren is er toegang tot de zonnige tuin op het zuidwesten met sierbestrating, plantenborders, diverse terrassen en een steiger aan het water.

De échte woonkeuken beschikt over voldoende ruimte voor een grote eettafel en is voorzien van een luxe L-vormige keukenopstelling met diverse inbouwapparatuur.



# Plattegronden

---



Willem van der Veldenweg 3 Leimuiden  
Begane Grond



# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

---







# Tuin

---

Rondom de woning kunt u beschikken over een zonnige siertuin op het zuidwesten met diverse terrassen en een steiger aan het water van de 'Drecht'. Deze volwassen tuin met aan de beschikt over veel groen met diverse bomen en struiken die beschutting bieden.

Zowel vanuit de woning als vanuit de tuin is er vrij uitzicht over water en groen.

De ruime vrijstaande garage zorgt voor veel praktische bergruimte en parkeergelegenheid is er direct voor de garage op eigen terrein.



# Foto's

---







## 1e etage

---

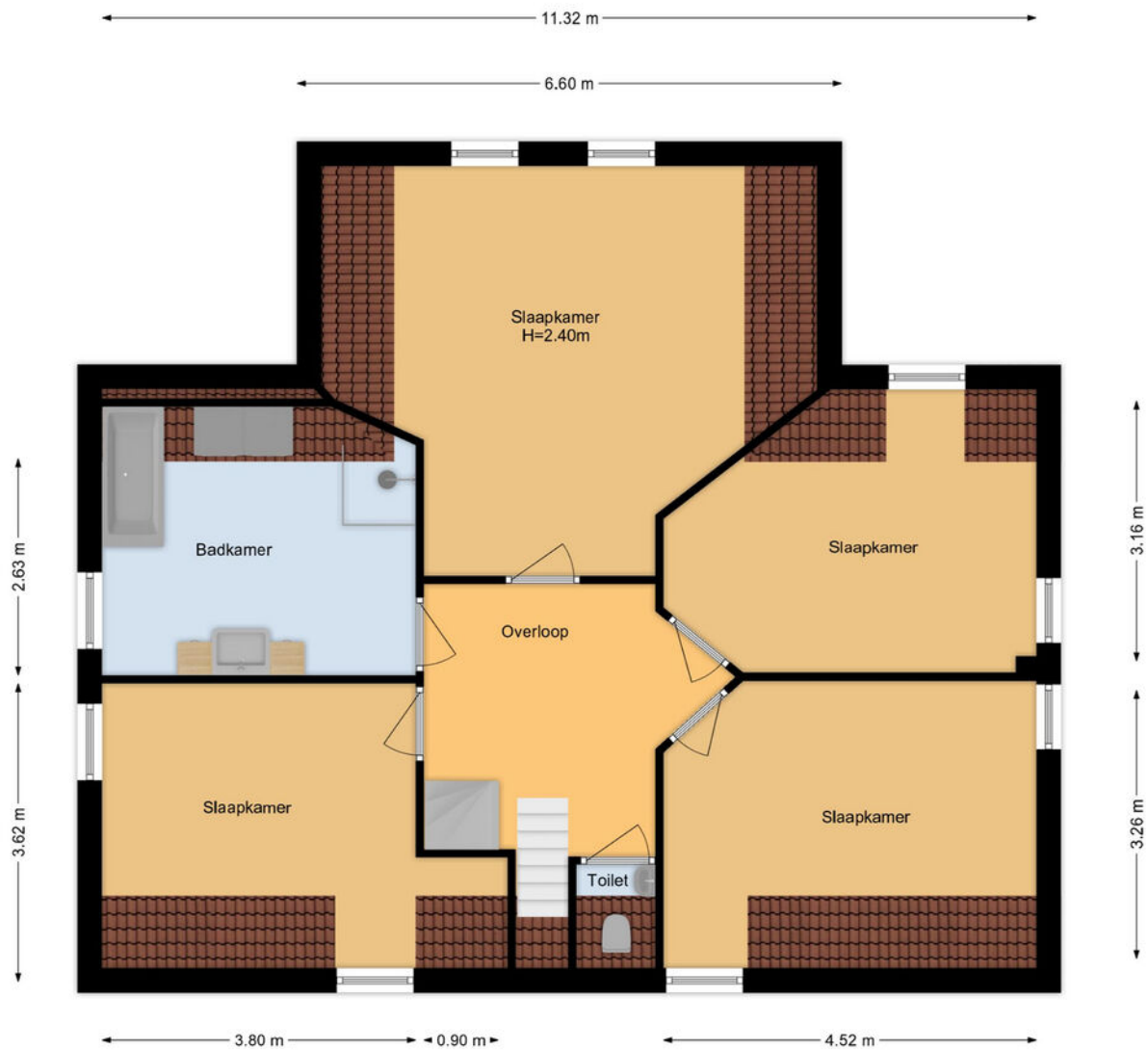
Ruime overloop met separate toiletruimte met vrij hangend toilet en wastafel. De 1e ruime slaapkamer is aan de voorzijde van de woning gelegen en voorzien van een dakkapel. De zeer royale ouderslaapkamer aan de achterzijde van de woning is ruim van opzet en beschikt over een Velux dakraam.

De complete en geheel betegelde badkamer is voorzien van een wastafel in een badkamermeubel, een ligbad en een separate douche met douchecabine. In de badkamer zijn tevens aansluitingen voor wasmachine en droger aanwezig.

De 3e en 4e slaapkamer op deze verdiepingen hebben allen voldoende ruimte voor een 2-persoonsbed, een bureau en kastruimte.



# Plattegronden



Willem van der Veldenweg 3 Leimuiden  
1e Verdieping



# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

---





# Sfeer impressies

---





## 2e etage

---

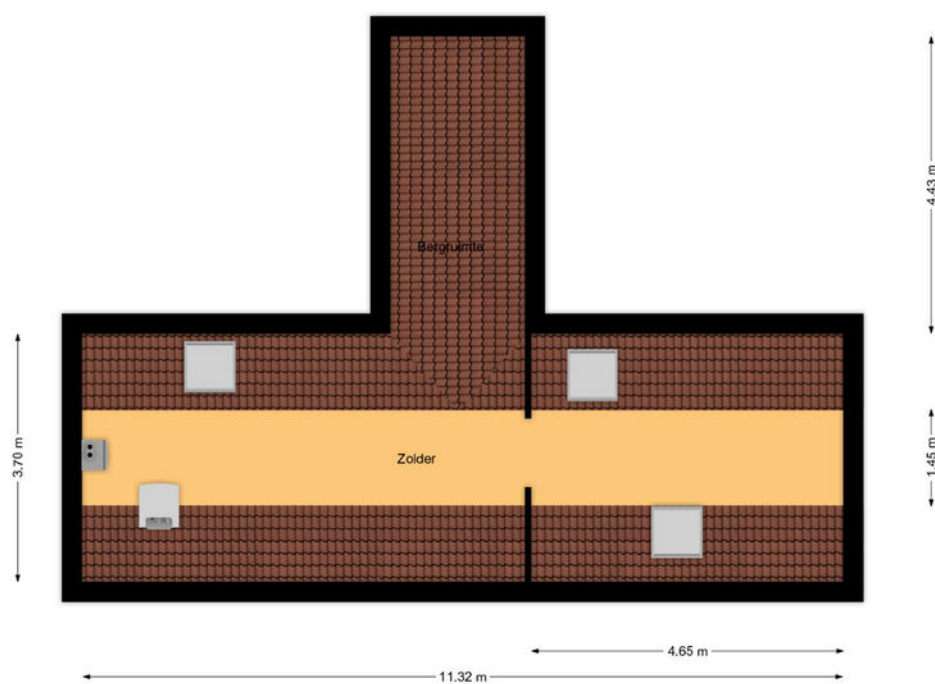
Via vaste trap te bereiken ruime zolderkamer met veel bergruimte, Velux dakraam, opstelplaats van de CV Hr combiketel en de warmte-terugwin-installatie.

Op deze verdieping is tevens een 5e slaap-, werk- en/of hobbykamer beschikbaar met Velux dakraam.



# Plattegronden

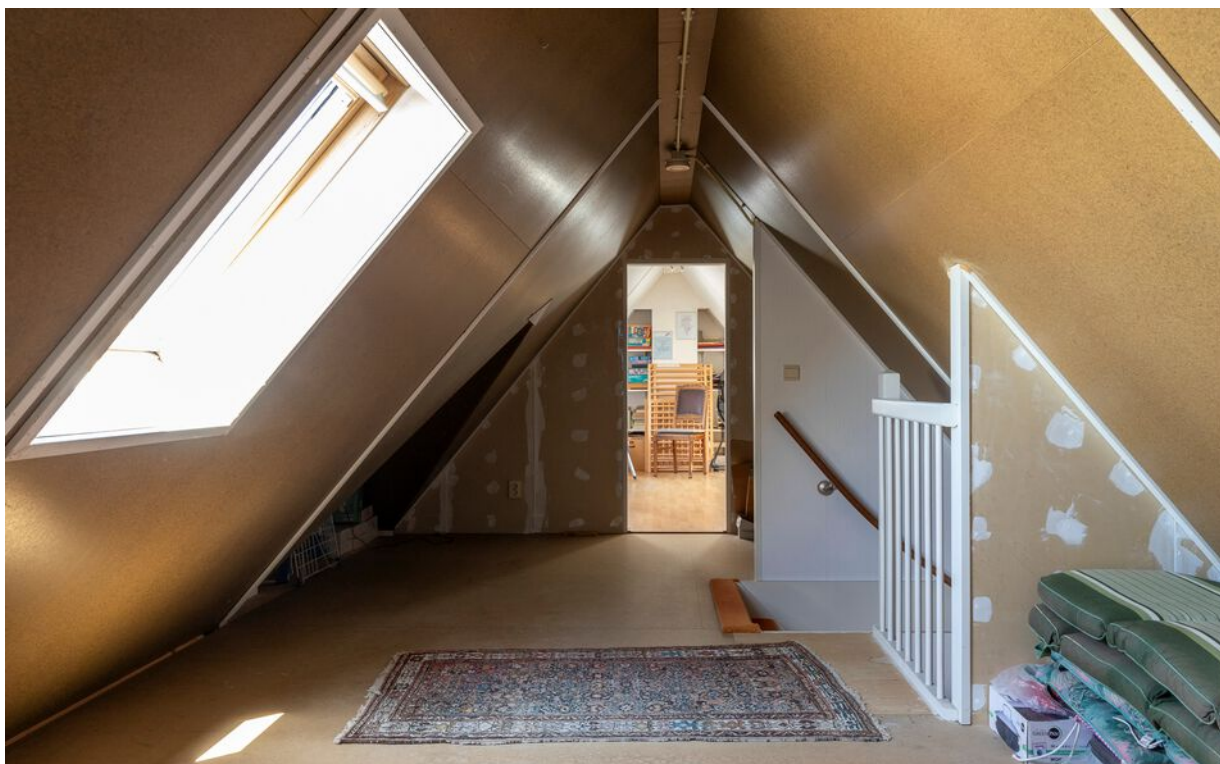
---



Willem van der Veldenweg 3 Leimuiden  
2e Verdieping

# Foto's

---







## Bijzonderheden

---

- Bouwjaar: 2004
- Woonoppervlakte: 202 m<sup>2</sup>.
- Vrijstaande garage van 31 m<sup>2</sup>.
- Zonnige tuin rondom de woning direct aan vaarwater.
- Prachtige centrale ligging in het Groene Hart van de Randstad.
- Volledig geïsoleerd en voorzien van 11 zonnepanelen.
- CV Hr combiketel en WTW-installatie aanwezig.
- Oplevering in overleg.

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

## Bouw

Type object	Woonhuis, herenhuis, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2004
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Samengesteld
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Spouwmuren Vloerisolatie Volledig geïsoleerd

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	439 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	202 m <sup>2</sup>
Inhoud	750 m <sup>3</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	31 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

## Locatie

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

## Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuid-west
Heeft een achterom	Ja



# Kenmerken

---

Staat	Goed onderhouden
<b>Energieverbruik</b>	
Energie label	A
<b>CV ketel</b>	
Warmtebron	Gas
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom
<b>Uitrusting</b>	
Aantal parkeerplaatsen	3
Aantal overdekte parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Open haard
Parkeergelegenheid	Garage
Heeft een open haard	Ja
Heeft een rookkanaal	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft een dakraam	Ja
<b>Kadastrale gegevens</b>	
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.



# Kadaster

---





# 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)