

# GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS  
SINDS 1975



**Westeinde 25**

2451 VZ Leimuiden



# Westeinde 25 2451 VZ Leimuiden

## Inleiding

---

Prachtig gelegen bouwka­vel direct aan vaarwater!

Deze unieke buitenkans biedt u de mogelijkheid om op een schitterende locatie volledig naar eigen smaak en wens uw vrijstaande droomwoning te realiseren. Het kavel heeft een open verbinding via de 'Staande Mastroute' naar de Westeinderplassen, het Braassemermeer, de Kagerplassen en de vele meren en vaarten in deze prachtige woonomgeving. Op een mooie zomeravond stapt u direct vanaf uw eigen steiger in de boot om volop te genieten van deze heerlijke omgeving.

Kavel­paspoort:

Bestemming: Wonen (maximaal 1 woning)

Kavel­grootte: 877 m<sup>2</sup> eigen grond en water

Bebouwing: Maximaal 750 m<sup>3</sup> / Goothoogte 4,50 meter / Nokhoogte 8,00 meter

Bijgebouwen: Maximaal 50 m<sup>2</sup>

Bouwvlak: Circa 440 m<sup>2</sup>, waarvan maximaal 50% bebouwd mag worden

Bodem: Grond is voldoende onderzocht en geschikt voor woningbouw.

Koopsom: Vanaf € 600.000,-- / Vraagprijs € 650.000,--



## Ligging

---

Het kavel is rustig gelegen in een groene woonomgeving en biedt een perfecte combinatie van rustig wonen met de voordelen van een centrale ligging in de Randstad, nabij Amsterdam en Schiphol.

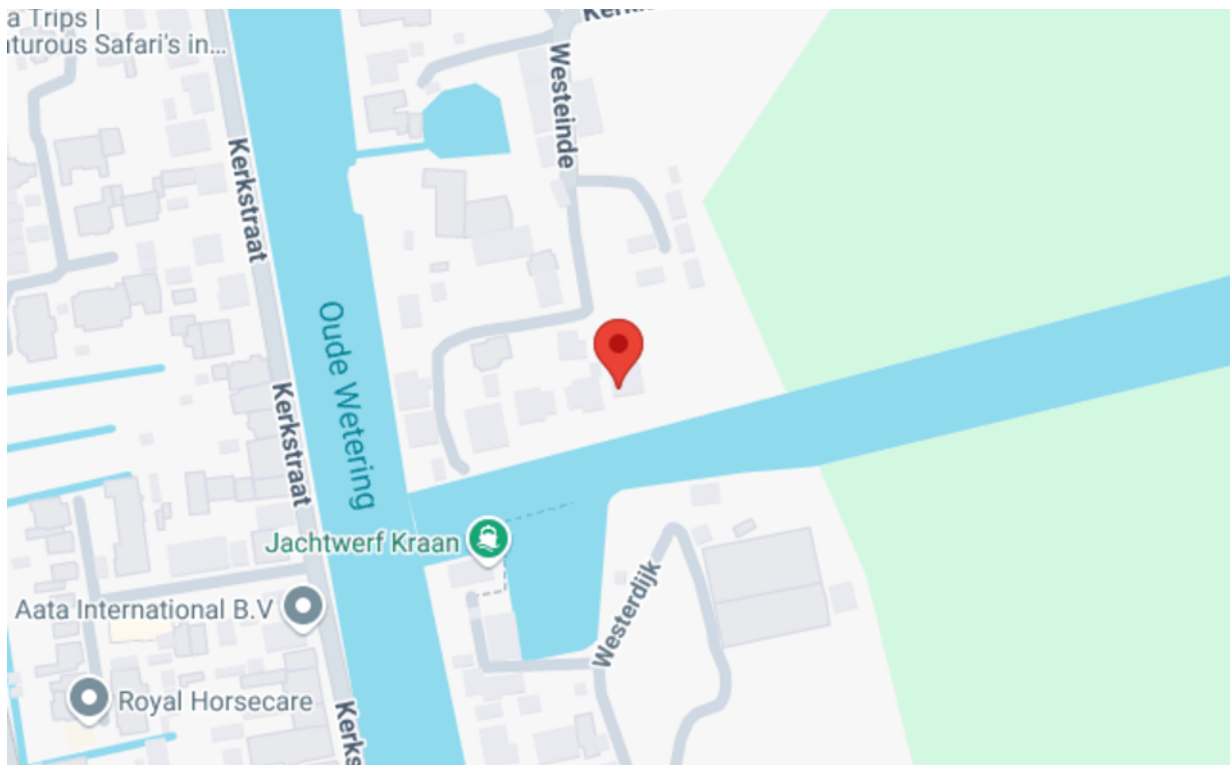
Leimuiden beschikt over tal van voorzieningen, waaronder sportfaciliteiten, winkels, basisscholen en openbaar vervoer, allemaal in de directe omgeving. Het gezellige dorpscentrum met binnenhaven biedt diverse winkels voor de dagelijkse boodschappen. Binnen 10 fietsminuten bereikt u een supermarkt, slager, bakker, groentewinkel en drogist.

Leimuiden heeft een zeer centrale ligging tussen de grote steden en is omringd door water. Het dorp heeft een actief verenigingsleven en is een ideale locatie voor watersportliefhebbers, midden in het Groene Hart en nabij de grote meren.

Binnen vijf minuten bereikt u de A4 en de A44, met uitvalswegen naar Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en luchthaven Schiphol.

# Google maps

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---





# 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 bouwgrond voor zijn rekening neemt. De overdrachtsbelasting bedraagt 10,4 % 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

# 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)