

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Dorpsstraat 35 D

2451 AP Leimuiden



Dorpsstraat 35 D 2451 AP Leimuiden

Inleiding

Koopsom vanaf € 400.000,--

Zeer ruime eengezinswoning (bouwjaar 2002 / woonoppervlakte 150m²) met zonnige tuin op het zuiden en een ruime berging!

Op een rustige locatie midden in het centrum van Leimuiden met alle voorzieningen in de directe nabijheid vindt u deze zeer royale 5-kamer gezinswoning uit 2002. Het geheel beschikt over betonnen vloeren, hoge plafonds en vanuit de woonkamer is er via de openslaande deuren toegang tot de zonnige tuin is op het zuiden met een ruime houten berging (14m²) met elektra.

Door de robuuste bouw is de woning tevens geschikt om dubbel te bewonen met circa 80m² op de begane grond en 80m² op de verdieping.

Zoekt u een royale woning op een rustige locatie met alle voorzieningen in de directe nabijheid? Dan moet u deze woning absoluut zien!



Ligging

Het geheel is rustig gelegen in het gezellige dorpscentrum, nabij 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.

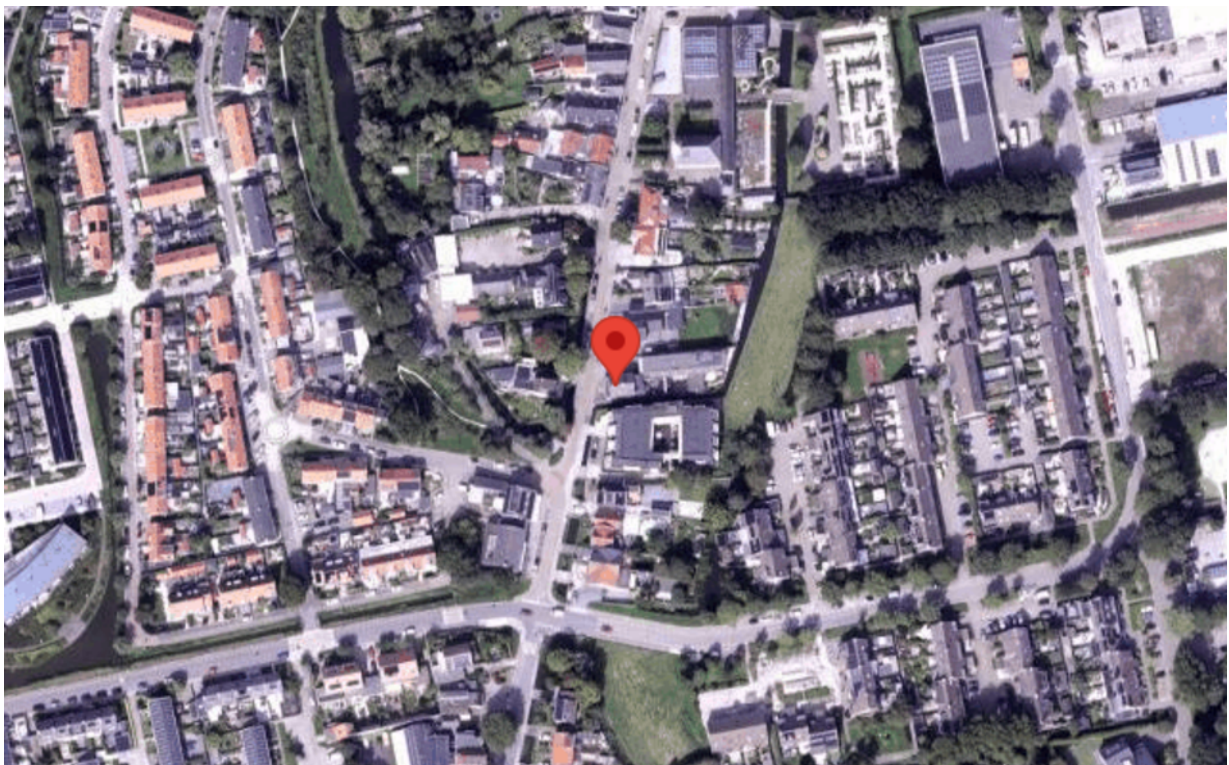
Het dorp heeft een actief verenigingsleven en watersport, midden in het Groene Hart en is gelegen tussen de grote meren. Binnen vijf minuten zijn de A4 en de A44 te bereiken, met uitvalswegen richting Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en luchthaven Schiphol.

Plattegronden



Dorpsstraat 35D, Leimuiden
Situatie

Google maps





Begane grond

Toegang tot de woning via het voetpad vanaf de Dorpsstraat. De ruime, zonnige tuin op het zuiden is voorzien van sierbestrating en een ruime houten berging met elektra.

Overdekte entree, ruime hal met garderobe, moderne meterkast (9 groepen met aardlekschakelaar) en een toiletruimte voorzien van een vrij hangend toilet, designradiator en fonteintje.

De zeer royale woonkamer heeft veel lichtinval door de grote raampartijen en beschikt over openslaande deuren naar de tuin.

De halfopen keuken is voorzien van een luxe L-vormige keukenopstelling met diverse inbouwapparatuur, waaronder o.a. een 5-pits gaskookplaat, RVS afzuigkap, dubbele spoelbak en een heteluchtoven.

Op de begane grond kunt u tenslotte beschikken over een ruime slaap-/werk-/studeerkamer met doorloop naar de bijkeuken met veel bergruimte en de opstelplaats van de CV-HR-combiketel uit 2014.

Plattegronden



Dorpsstraat 35D, Leimuiden
Begane grond

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





Tuin

Zonnige tuin op het zuiden met sierbestrating en een ruime houten berging van 14m² met elektra.

Foto's





1e etage

Ruime overloop met Velux dakraam, ruimte voor een studiehoek en aansluitingen voor wasmachine en droger.

De royale slaapkamer aan de voorzijde van de woning is voorzien van een Velux dakraam, inloopkast en veel vaste kast- en bergruimte.

De slaapkamer aan de achterzijde van de woning biedt tevens voldoende ruimte en is voorzien van 2 Velux dakramen.

De complete en geheel betegelde badkamer beschikt over een wastafel, een inloopdouche, een vrij hangend toilet en een designradiator.

De 3e slaapkamer op deze verdieping is aan de voorzijde gelegen en tevens voorzien van een Velux dakraam.

Plattegronden



Dorpsstraat 35D, Leimuiden
1e Verdieping

Foto's



Foto's



Sfeer impressies



Foto's





Bijzonderheden

- Bouwjaar: 2002
- Woonoppervlakte 150m².
- Ruime berging van 14m² met elektra.
- Rustige ligging in het centrum van Leimuiden.
- Bouwtechnische keuring aanwezig.
- Optimaal geïsoleerd met vloer-, muur-, dak- en glasisolatie.
- Perceel van 167m² eigen grond.
- Oplevering in overleg.

Koopsom vanaf € 400.000,-- / Vraagprijs € 450.000,--

Alle biedingen vanaf € 400.000,-- worden in overweging genomen.

Kenmerken

Overdracht

Koopsom vanaf	€ 400.000,- k.k. / Vraagprijs € 450.000,--
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2002
Dakbedekking	Bitumen Dakpannen
Type dak	Samengesteld
Keurmerken	Bouwkundige keuring Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Spouwmuren Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	167 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	150 m ²
Inhoud	538 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	14 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	6 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Kenmerken

Ligging	Aan rustige weg Aan water Beschutte ligging In centrum In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school Nabij snelweg
---------	---

Tuin

Type	Voortuin
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuiden
Staat	Goed onderhouden

CV ketel

CV ketel	CV Hr combiketel
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2014
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

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

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
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



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