

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Kanaalweg 12

2377 BE Oude Wetering



Kanaalweg 12 2377 BE Oude Wetering

Inleiding

Volledig gerenoveerde woning met luxe afwerking, dubbele garage en ligplaats aan het water

Dit prachtige huis, van origine een brugwachterswoning gebouwd in 1939, is in 2023 volledig gerenoveerd, voorzien van hoogwaardige isolatie en uitgerust met zonnepanelen. Met een royale aangebouwde dubbele garage van 47m², een gebruiksoppervlakte van 148m², en een ruime kavel van 352m², biedt deze woning zowel ruimte als comfort. Een groot pluspunt is de eigen ligplaats met een vernieuwde steiger, ideaal voor liefhebbers van varen en watersport.



Ligging

Deze woning is perfect gelegen in waterrijke buurt waar u kunt genieten van een vredige omgeving en toch binnen handbereik bent van alle dagelijkse voorzieningen. De groene omgeving biedt volop mogelijkheden voor ontspanning en recreatie, terwijl scholen, winkels en uitvalswegen eenvoudig bereikbaar zijn.

Foto's



Foto's





Begane grond

Bij binnenkomst in de hal vindt u de toegang tot de toiletruimte, de woonkamer en de trap naar de eerste verdieping. De ruime woonkamer is een echte eyecatcher doordat deze aan de achter- en zijgevel is uitgebouwd. Dit maakt het een lichte, uitnodigende ruimte met een schuifpui naar de tuin, die een naadloze overgang tussen binnen en buiten creëert. Aangrenzend ligt de open keuken met eiland, die van alle gemakken is voorzien. Via de keuken is er directe toegang tot de bijkeuken en welke overgaat in de royale garage, welke geschikt is voor extra opslag of het stallen van meerdere voertuigen.

Foto's



Foto's



Foto's



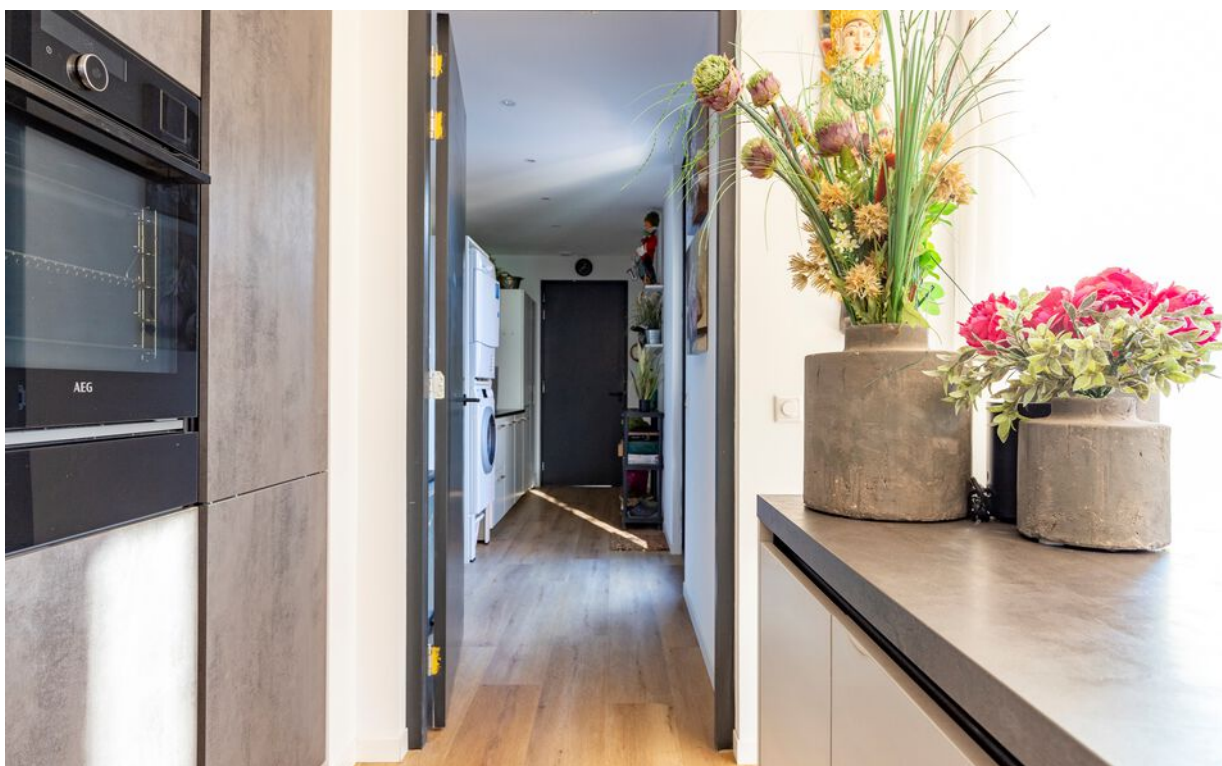
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





Tuin

De volledig nieuw aangelegde tuin biedt vanaf sochtends vroeg al heerlijke loungeplekken. Gedurende de dag draait deze langs de vrije zijde van de woning waardoor er altijd zonnenstralen in de tuin te vinden zijn.

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





1e etage

Op de eerste verdieping bevindt zich een overloop met toegang tot twee ruime slaapkamers en de moderne badkamer. De badkamer is voorzien van een inloofdouche, hangend toilet, dubbele wastafel en een designradiator. Alle ramen op deze verdieping zijn voorzien van op solar werkende rolluiken, wat zorgt voor extra verduistering. Via de overloop bereikt u de trap naar de tweede verdieping.

Foto's



Foto's



Foto's

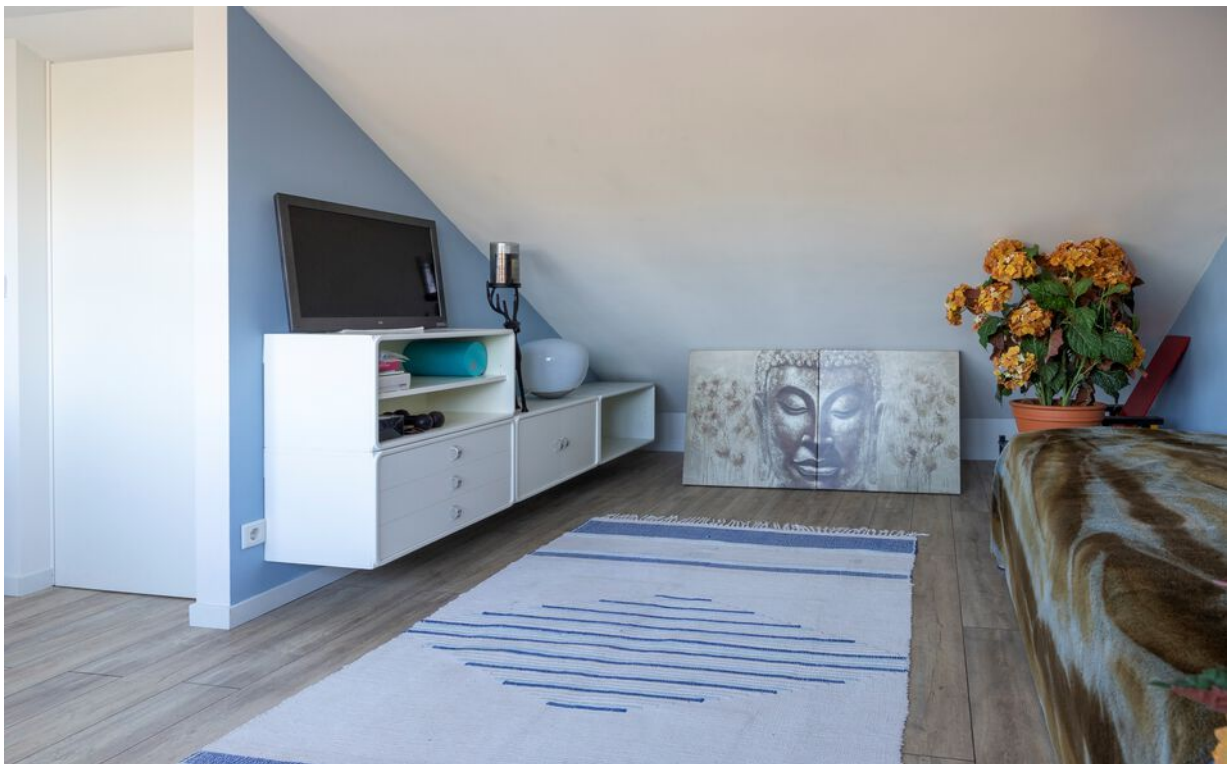




2e etage

via de vaste trap komt u op de zolder waar door middel van een nieuwe dakkapel de derde slaapkamer is ingericht. Deze ruimte is eveneens voorzien van een opbergkast waar de cv-ketel zich bevindt.

Foto's





Bijzonderheden

- + Bieden vanaf € 850.000,-.
- + Ligplaats met nieuwe steiger.
- + Inpandige garage van 47m² welke geïsoleerd is.
- + Zonnige tuin met vrijstaand bijgebouw met glazen deuren te sluiten lounge.
- + Woonoppervlakte: 148m².
- + Perceeloppervlakte 352m².
- + Oplevering in overleg.
- + Volledig geïsoleerd, gereinigde en geïmpregneerde gevels.
- + Zonnepanelen 8 stuks.

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 850.000,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1939
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	352 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	148 m ²
Inhoud	753 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	46,7 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	13,5 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	1,8 m ²

Indeling

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

Locatie

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

Tuin

Type	Tuin rondom
Oriëntering	Zuidoost
Staat	Goed onderhouden

Kenmerken

Energieverbruik

Energie label	A
---------------	---

CV ketel

CV ketel	Nefit
----------	-------

Warmtebron	Gas
------------	-----

Bouwjaar	2023
----------	------

Eigendom	Eigendom
----------	----------

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	3
------------------------	---

Warm water	CV-ketel
------------	----------

Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
--------------------	---------------------

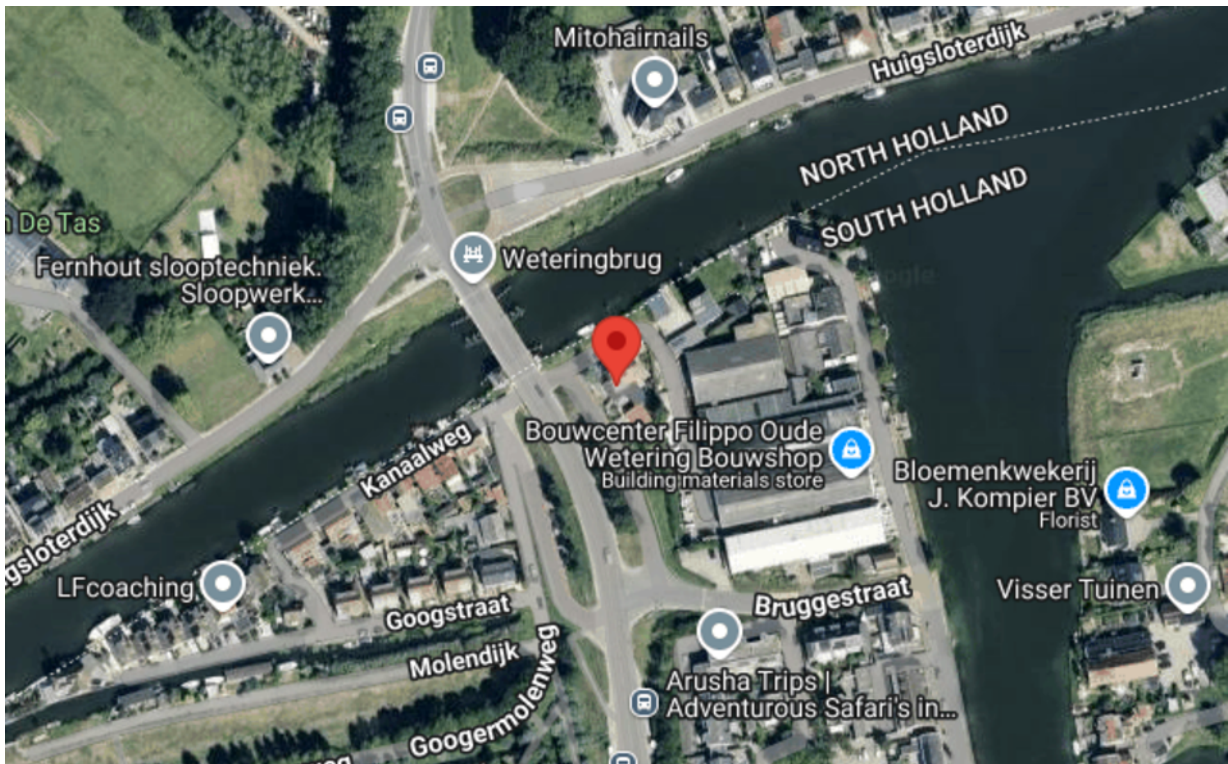
Parkeergelegenheid	Inpandige garage
--------------------	------------------

Tuin aanwezig	Ja
---------------	----

Heeft een garage	Ja
------------------	----

Heeft rolluiken	Ja
-----------------	----

Google maps



Plattegronden



Plattegronden



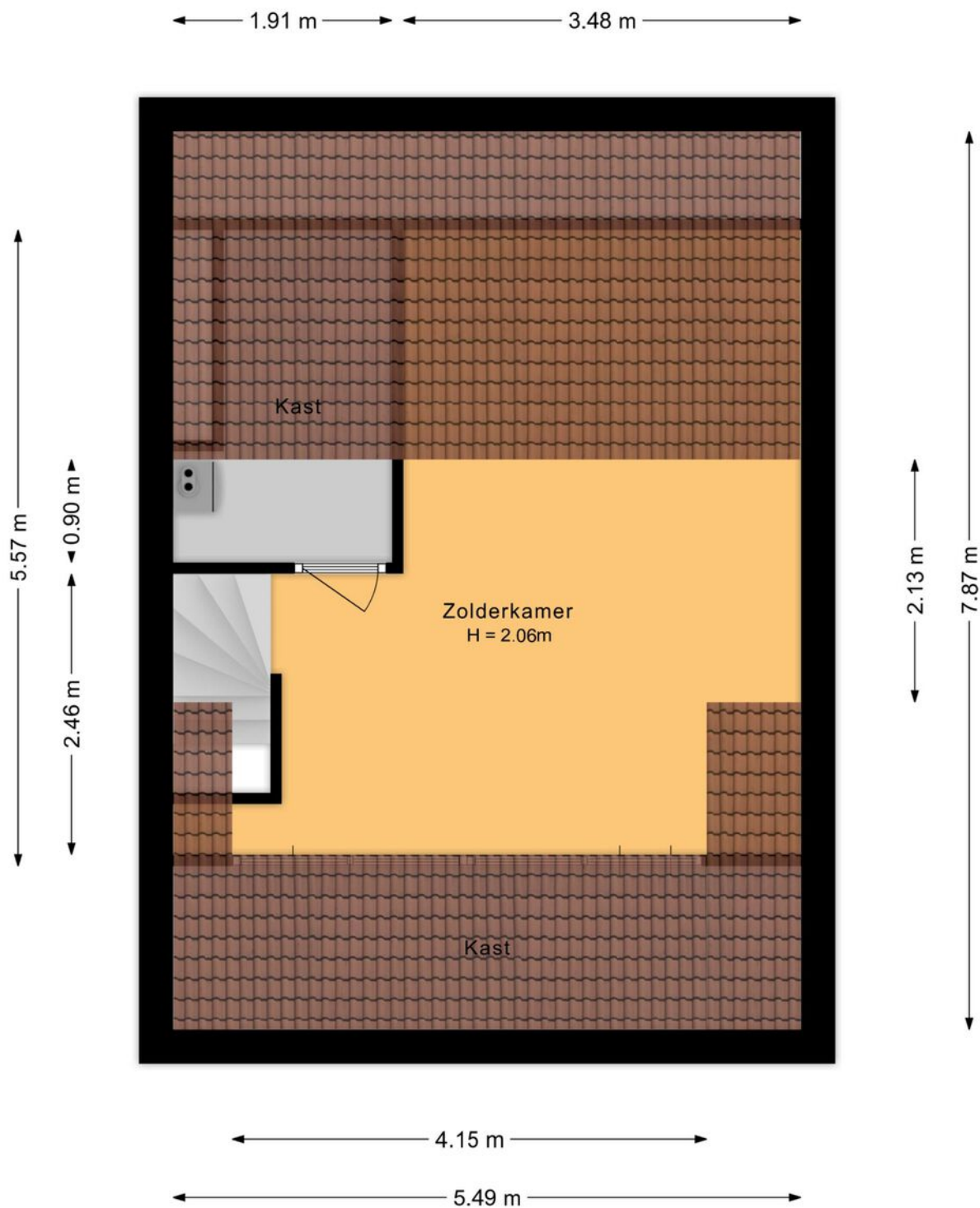
Kanaalweg 12 Oude Wetering
Begane grond

Plattegronden



Kanaalweg 12 Oude Wetering
1e Verdieping

Plattegronden



Kanaalweg 12 Oude Wetering
2e Verdieping



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