

# GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS  
SINDS 1975



**Joh. Sepershof 29**

2377 BD Oude Wetering



# Joh. Sepershof 29 2377 BD Oude Wetering

## Inleiding

---

Koopsom vanaf € 500.000,-- / Vraagprijs € 525.000,--

Ruime en goed onderhouden hoekwoning (energielabel A) met zonnige tuin op het zuidwesten, eigen parkeerplaats en 2 ruime bergingen!

Deze geheel gemoderniseerde 5-kamer eengezinswoning is rustig gelegen in een kleinschalige woonwijk op steenworp afstand van 'De Wetering'. De woning is optimaal geïsoleerd en beschikt over 12 zonnepanelen, een ruime tuingerichte woonkamer met sfeervolle houtkachel, een halfopen keuken met luxe keukenopstelling (2021), een moderne badkamer, vier slaapkamers, 2 ruime bergingen, een verzorgde achtertuin met veranda en een eigen parkeerplaats direct voor de deur.

De woning is volledig gasloos, de begane grond is voorzien van vloerverwarming en de gehele woning is voorzien van kunststof kozijnen met dubbele en triple beglazing.

Kortom een ruime, goed onderhouden woning op een rustige, centrale locatie!



## Ligging

---

Deze prachtige eengezinswoning is rustig gelegen in een kindvriendelijke wijk met het Braassemermeer en het water van de 'Wetering' op loopafstand.

Oude Wetering ligt centraal in het Groene Hart van de Randstad, aan de rand van het Braassemermeer. Het dorp biedt een uitstekende bereikbaarheid en een breed scala aan voorzieningen. Op korte loopafstand vindt u onder andere een eigen winkelcentrum ('De Meerkreuk'), basisscholen, jachthavens en diverse sport- en recreatiemogelijkheden.

Daarnaast biedt de omgeving talloze fiets- en wandelroutes die u door het groene, waterrijke landschap leiden. De woning heeft een uitstekende verbinding met de uitvalswegen richting Amsterdam/Schiphol en Leiden/Den Haag, en het openbaar vervoer, met busverbindingen naar Leiden en Amsterdam, is eveneens op loopafstand.

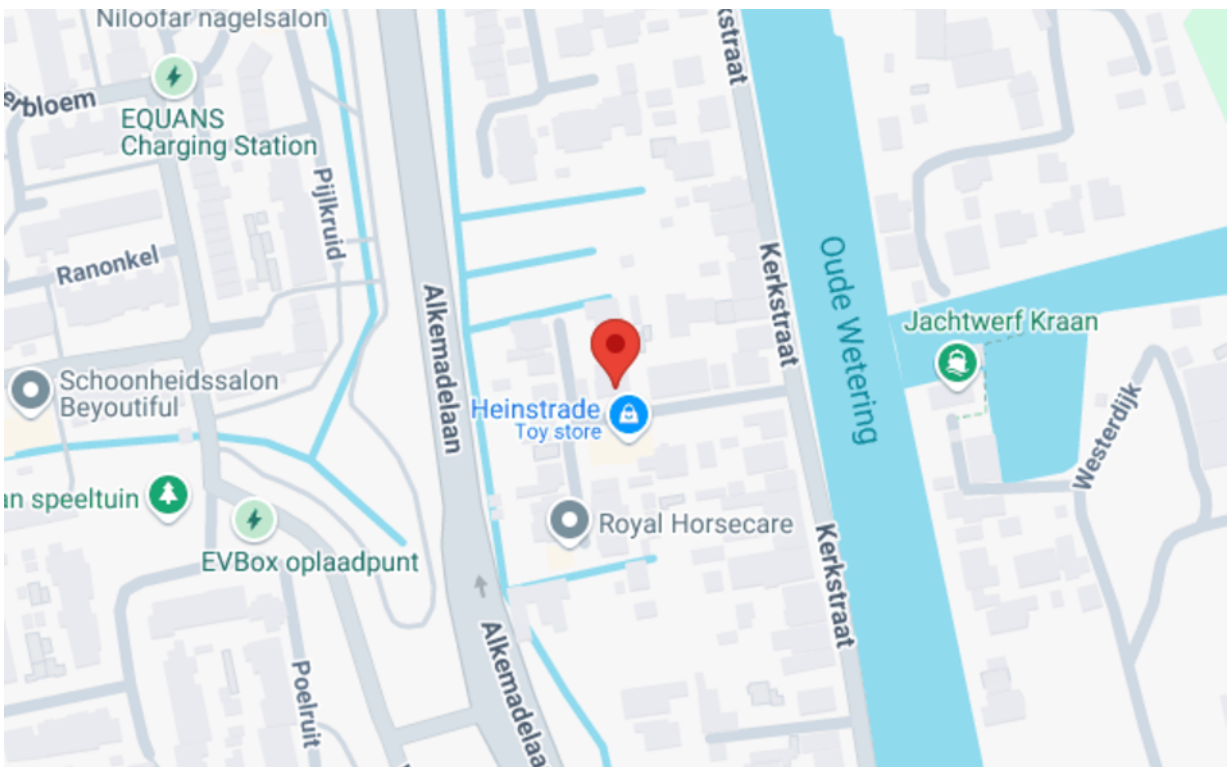
# Foto's

---



# Google maps

---





## Begane grond

---

Eigen parkeerplaats voor de woning direct voor de ruime stenen berging (5.96x1.99m) met elektra aan de voorzijde.

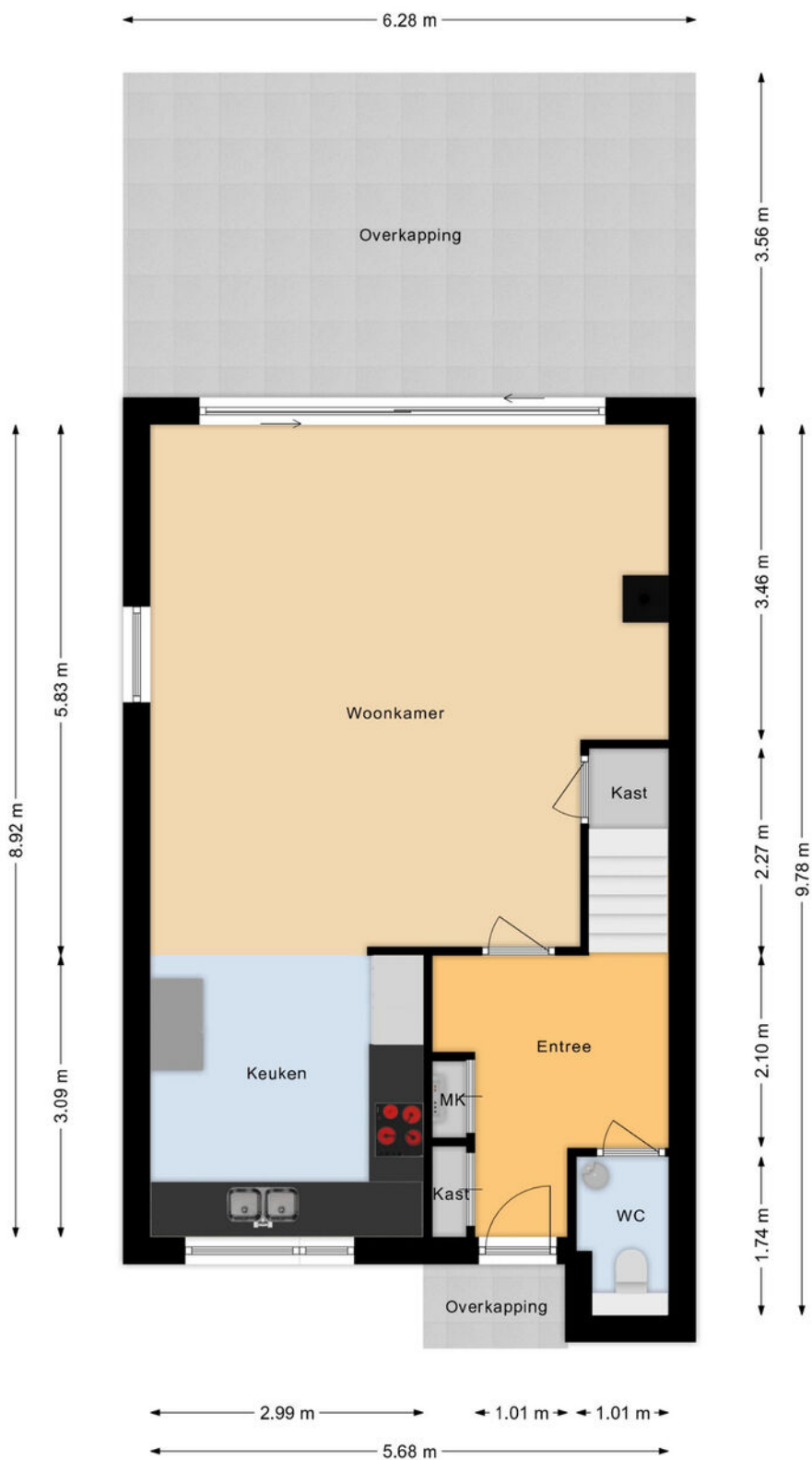
De verzorgde voortuin is voorzien van sierbestrating, gazon en een overdekte entree geeft toegang tot de woning. Entree woning, hal met garderobe, geheel betegelde toiletruimte voorzien van vrijhangend toilet en een fonteintje. In de hal is er vaste kastruimte met de opstelplaats van de elektrische boiler (100 liter / 2023), de waterontharder en de moderne uitgebreide meterkast.

De ruime, tuingerichte woonkamer heeft veel lichtinval door de grote schuifpui aan de achterzijde van de woning en het aanwezige zijraam. De woonkamer is voorzien van een sfeervolle houtkachel en via de schuifpui is er toegang tot het hardhouten terras met overkapping (2018), de tuin met sierbestrating, 2e berging (3.10x3.25m), achterom en een extra overkapping aan de achterzijde van de tuin.

De half open keuken is aan de voorzijde van de woning gelegen en is in 2021 voorzien van een nieuwe L-vormige keukenopstelling met diverse inbouwapparatuur en sfeerverlichting.

De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming.

# Plattegronden



Joh Sepershof 29 Oude Wetering  
Begane grond

# Foto's

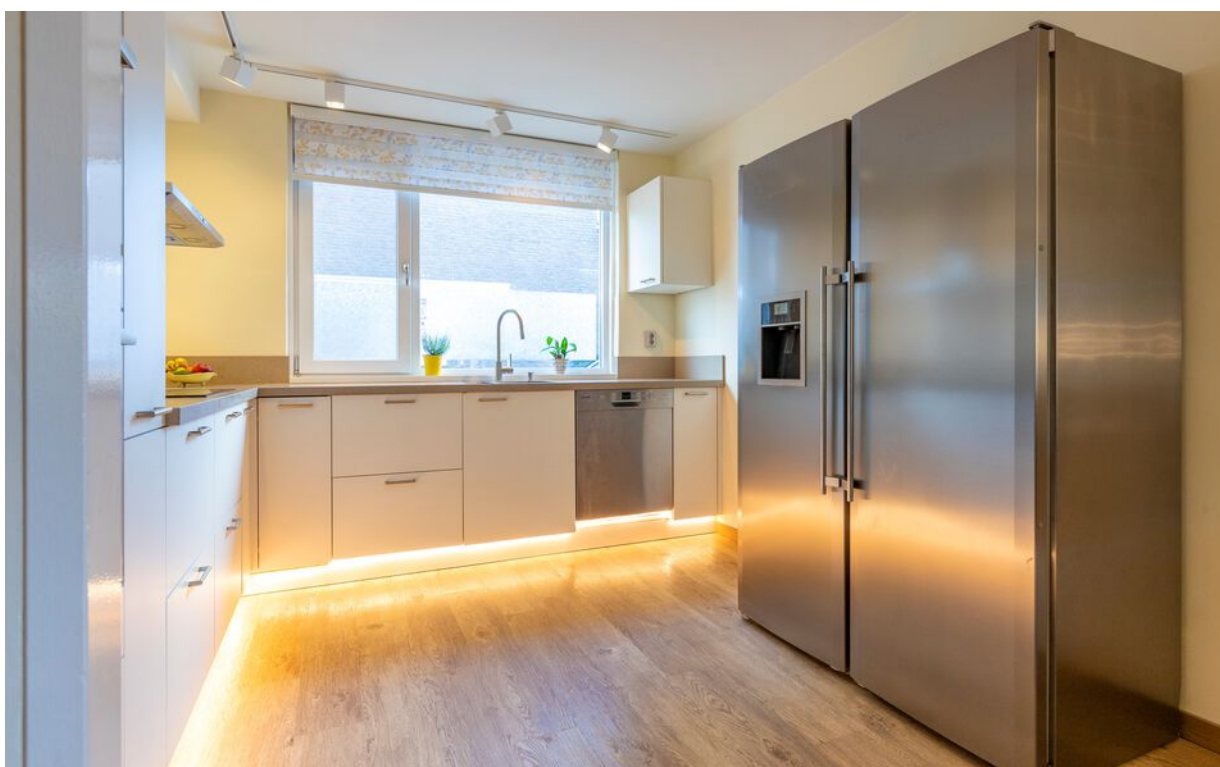
---





# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---





# Tuin

---

Nette voortuin met sierbestrating en een ruime stenen berging.

De zonnige achtertuin is op het zuidwesten gelegen en beschikt over een hardhouten terras met overkapping, een tuin met plantenborders en sierbestrating en een 2e berging met overkapping en achterom.

Zowel de voor- als de achtertuin zijn keurig aangelegd en geven een verzorgde indruk.

# Sfeer impressies

---





## 1e etage

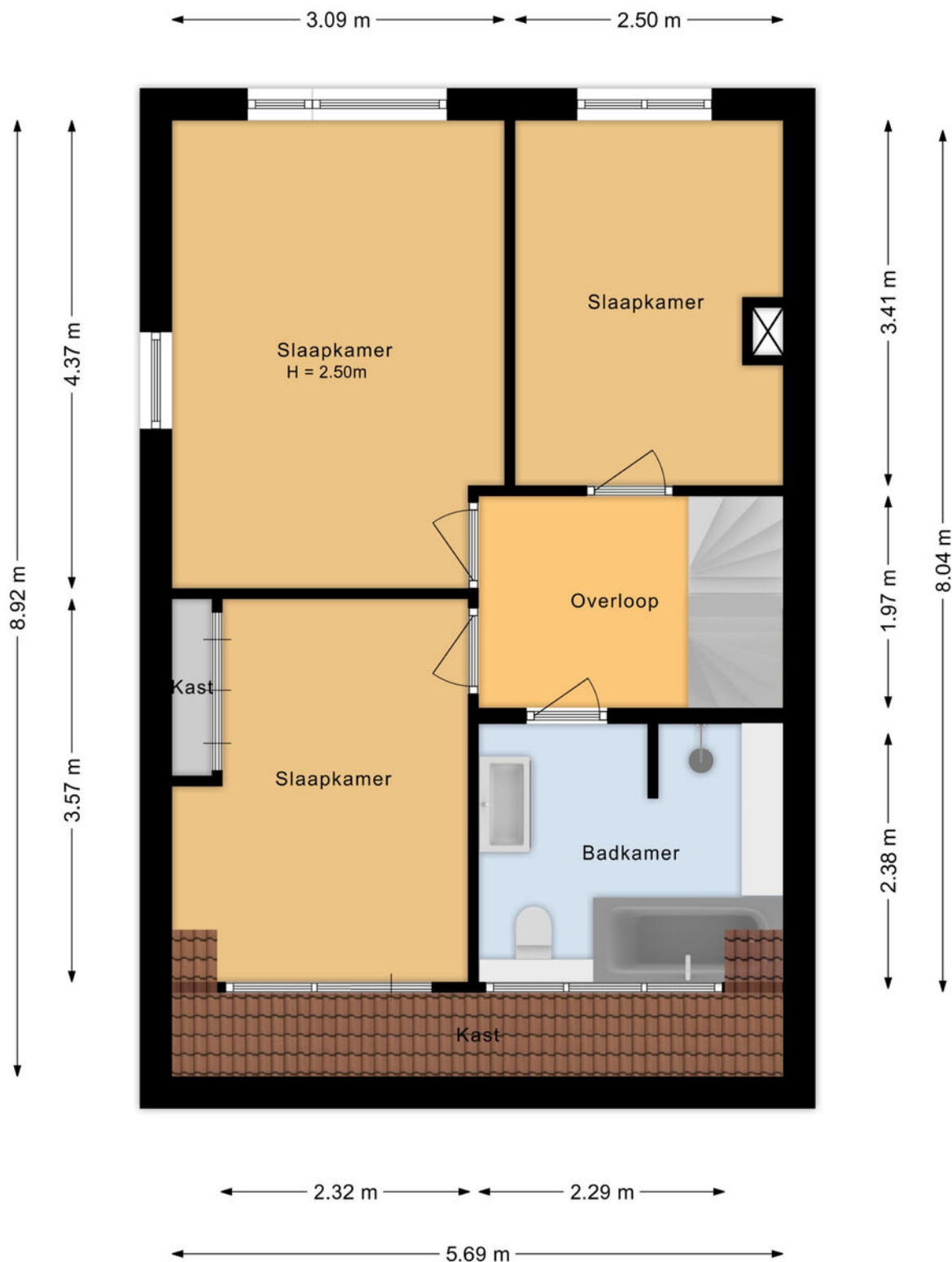
---

Ruime overloop, 2 slaapkamers aan de achterzijde van de woning en een complete geheel betegelde badkamer met een wastafel in een badkamermeubel, een vrij hangend douchetoilet, een ruime inloopdouche en een ligbad.

De 3e slaapkamer is aan de voorzijde van de woning gelegen en beschikt over vaste kastruimte.

De slaapkamer aan de voorzijde en de badkamer zijn beide vergroot middels een grote kunststof dakkapel vrijwel over de gehele breedte van de woning.

# Plattegronden



Joh Sepershof 29 Oude Wetering  
1e Verdieping



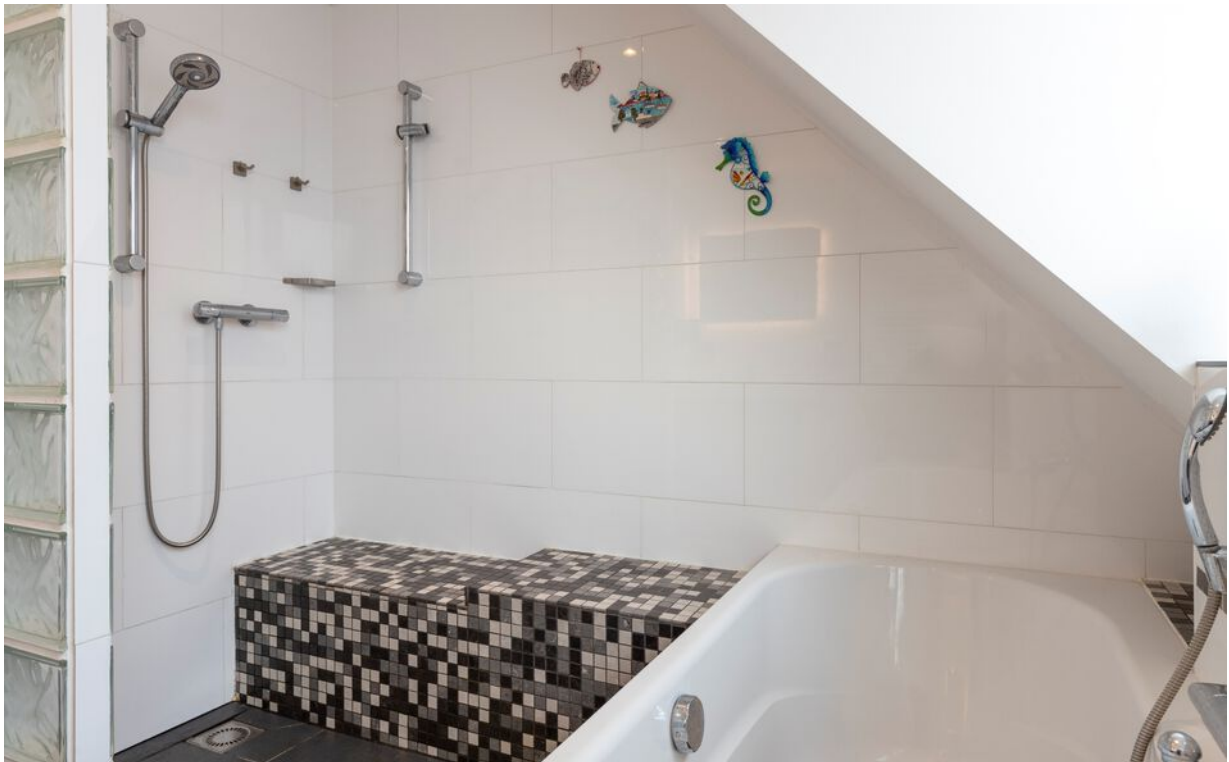
# Sfeer impressies

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---





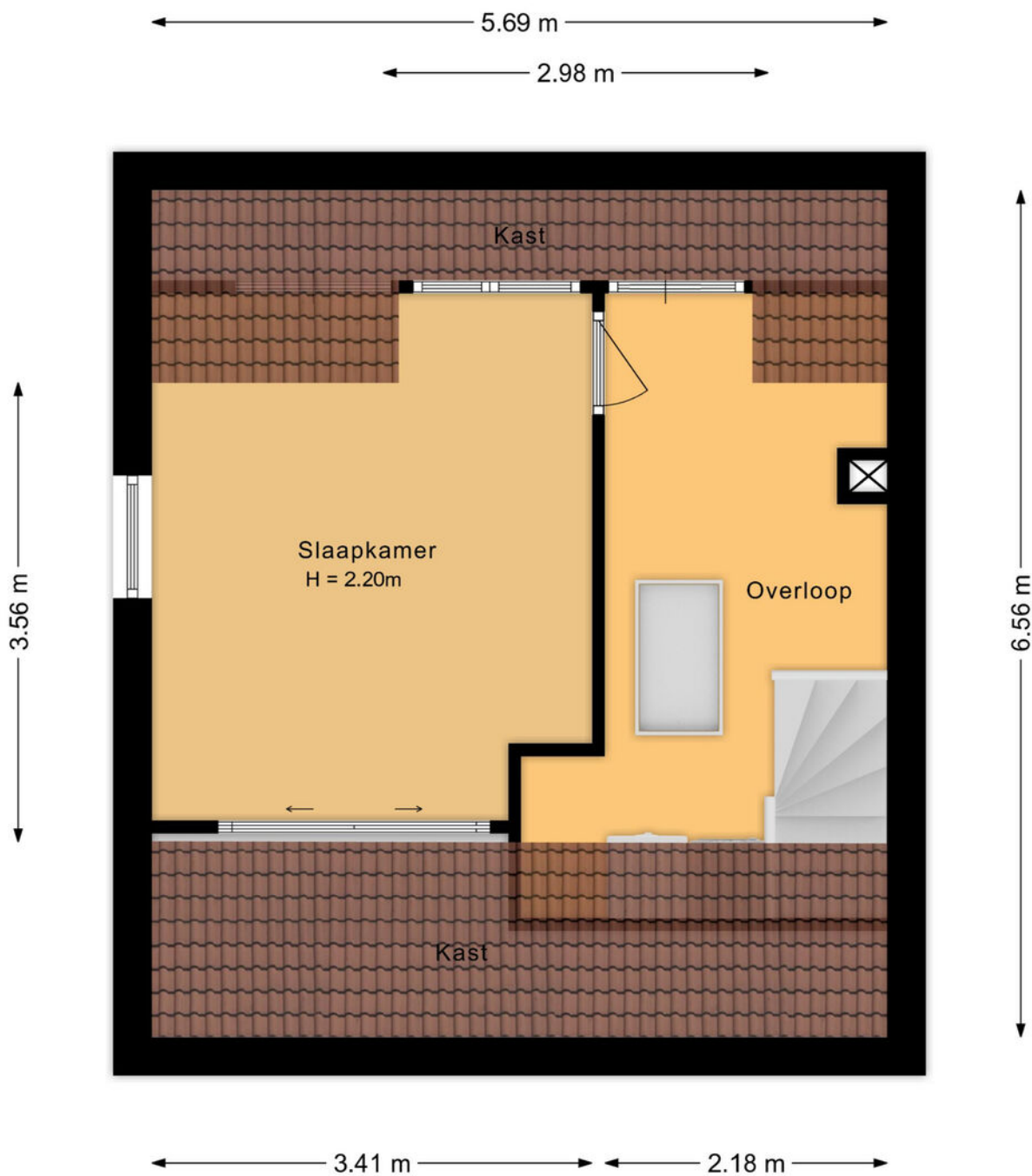
## 2e etage

---

Via vaste trap te bereiken royale overloop met veel bergruimte, toegang tot een bergvliering, uitstortbak en aansluitingen voor wasmachine en droger. De ruime 4e slaapkamer is over de gehele lengte van de woning gelegen en is aan de achterzijde voorzien van een grote dakkapel en beschikt tevens over praktische vaste kastruimte.

# Plattegronden

---



Joh Sepershof 29 Oude Wetering  
2e Verdieping

# Foto's

---





## Bijzonderheden

---

- Bouwjaar: 1988
- Woonopp.: 119m<sup>2</sup> / Inhoud 431m<sup>3</sup>.
- Perceel: 189m<sup>2</sup> eigen grond.
- 12 Zonnepanelen, volledig geïsoleerd en een energielabel A!
- Alle slaapkamers voorzien van (verwarmd met) koolstofkristalpanelen.
- Spouwmuurisolatie in 2022 aangebracht (ThermoFoam).
- Nieuwe kunststof dakkapellen aan voor- en achterzijde (2018).
- In 2018 is de terrasoverkapping (polycarbonaat) aangebracht.
- Keukenopstelling is vernieuwd in 2021.
- oplevering in overleg.

Koopsom vanaf € 500.000,-- / Vraagprijs € 525.000,-- k.k.

Alle biedingen vanaf € 500.000,-- worden in overweging genomen.



# Kenmerken

---

## Overdracht

Koopsom vanaf	€ 500.000,- k.k. / Vraagprijs € 525.000,--
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1988
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Lessenaarsdak
Keurmerken	Bouwkundige keuring Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Spouwmuren Vloerisolatie Volledig geïsoleerd

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	189 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	119 m <sup>2</sup>
Inhoud	431 m <sup>3</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	22 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	24 m <sup>2</sup>

## Indeling

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

## Locatie

Ligging	Aan rustige weg In woonwijk
---------	--------------------------------

## Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja

# Kenmerken

---

Oriëntering	Zuid-west
Heeft een achterom	Ja
Staat	Goed onderhouden

## Energieverbruik

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

## Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	1
Warm water	Elektrische boiler
Verwarmingssysteem	Elektrische verwarming Houtkachel Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Heeft kabel-tv	Ja
Heeft een rookkanaal	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een schuifpui	Ja

## Kadastrale gegevens

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.

# 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)