

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Achterweg 62
2376 AZ Nieuwe Wetering



Achterweg 62

2376 AZ Nieuwe Wetering

Inleiding

Ruime 2-onder-1-kapwoning met grote garage, zonnige tuin en volop mogelijkheden!

Op een centrale locatie in de Randstad, omringd door groen en water, bevindt zich deze ruime 2-onder-1-kapwoning met garage. De woning beschikt over een eigen oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein, een royale aanbouw op de begane grond, een riante en zonnige tuin met diverse terrassen, én een praktische stenen berging.

De woning staat op een ruim perceel van 325 m² eigen grond. De woning is eenvoudig afgewerkt en biedt volop mogelijkheden voor modernisering naar eigen smaak (bouwtechnische keuring beschikbaar).

Bent u op zoek naar een ruime woning op een centrale locatie in de Randstad, die u volledig naar eigen wens kunt aanpassen? Dan is deze woning zeker een bezoek waard!



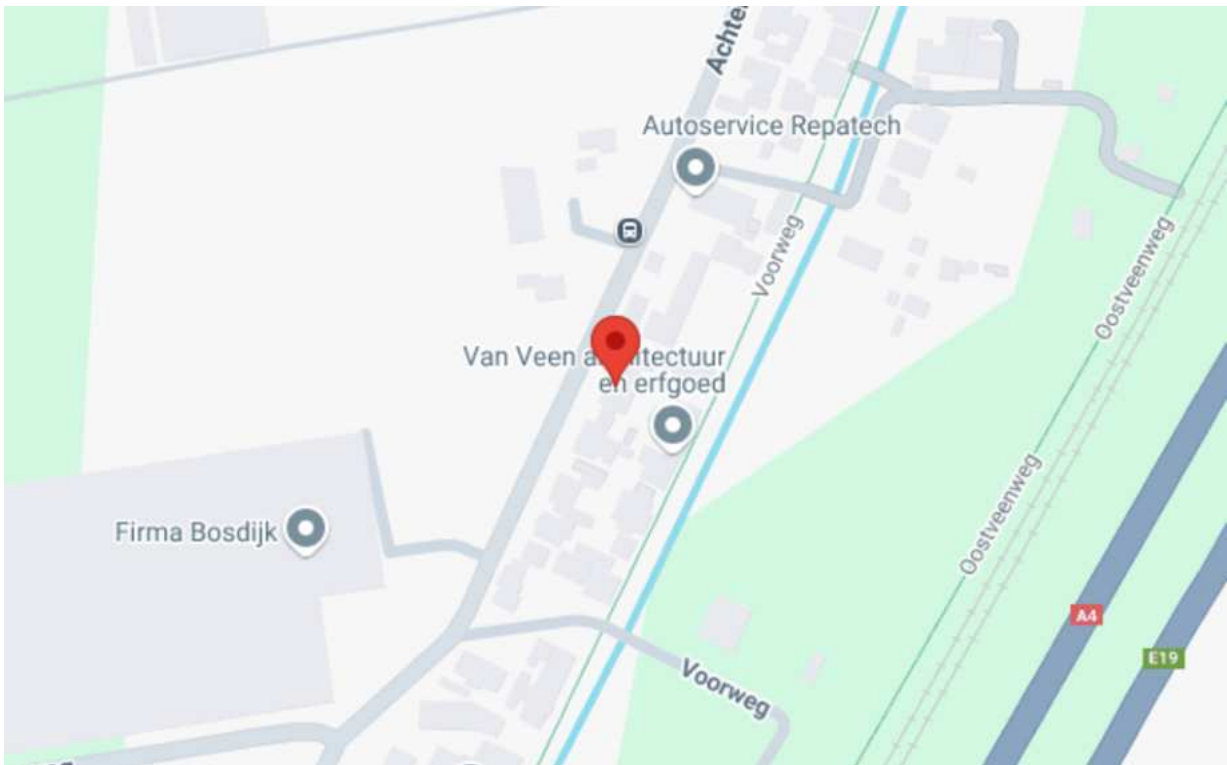
Ligging

De woning is gelegen aan de Achterweg in Nieuwe Wetering. Dankzij de grote tuin en de groene woonomgeving geniet u rondom de woning van de rust en charme van het dorpse leven, terwijl steden als Leiden, Amsterdam en Den Haag binnen handbereik liggen.

De uitvalswegen naar Amsterdam/Schiphol en Leiden/Den Haag zijn uitstekend bereikbaar, en een busverbinding in deze richtingen bevindt zich op loopafstand.

De groene en waterrijke omgeving biedt talloze mogelijkheden voor wandelaars en fietsers, met prachtige routes die direct vanuit de woning toegankelijk zijn. Watersportliefhebbers kunnen hun hart ophalen met nabijgelegen recreatiegebieden zoals de Kagerplassen, het Braassemermeer en de Westeinderplassen.

Google maps





Begane grond

Voortuin met sierbestrating en een inrit met parkeergelegenheid op eigen terrein voor de garage.

Entree van de woning: hal met garderobe, meterkast (3 groepen) en een toiletruimte.

De ruime woonkamer heeft veel lichtinval door de grote raampartijen en een sfeervolle schouw. De halfopen keuken is voorzien van een eenvoudige keukenopstelling. Vanuit de keuken is er toegang tot de grote aanbouw, die ruimte biedt voor een eet-/werk- of tuinkamer.

De grote, zonnige tuin is gunstig gelegen op het zuidoosten en voorzien van sierbestrating, diverse terrassen en een ruime stenen berging (3,61 x 2,59 m).

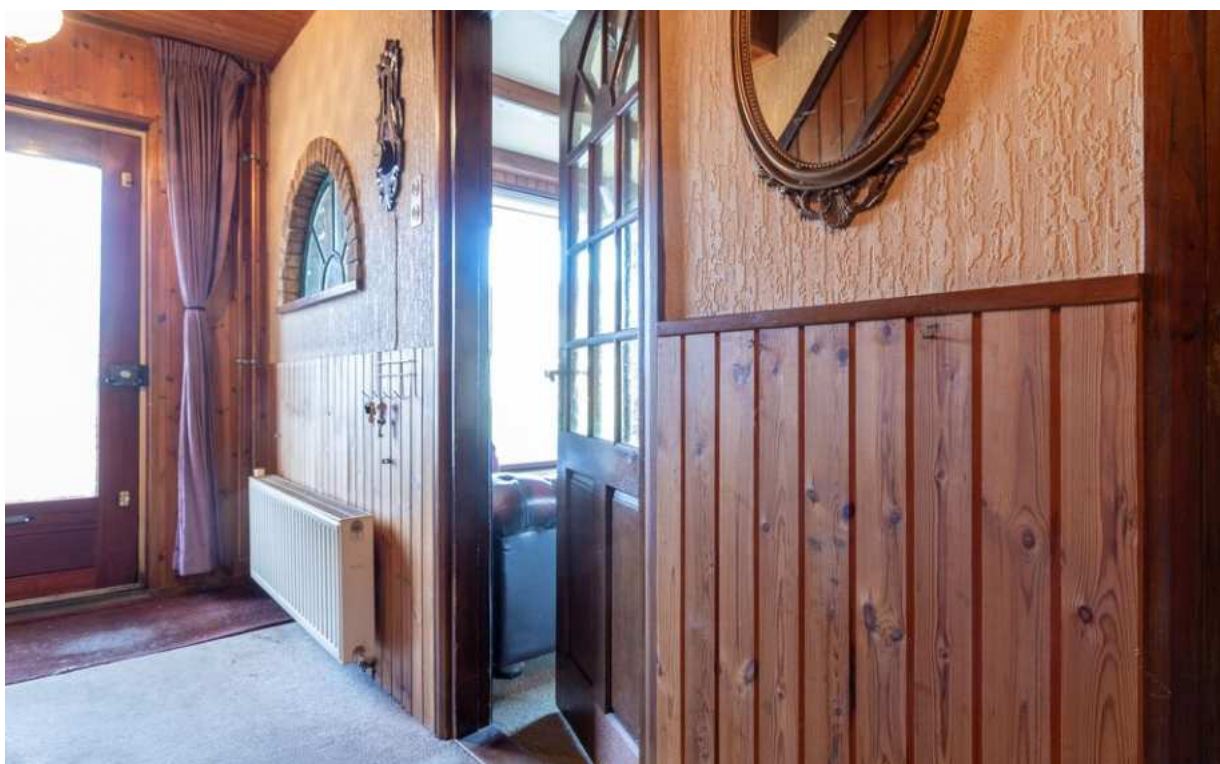
Vanaf de voorzijde is er directe toegang tot de tuin. De garage met kap (6,82 x 3,51 m) is ruim van opzet en beschikt over elektra, een loopdeur en een stalen kanteldeur.

Plattegronden



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Foto's



Foto's



Foto's



Sfeer impressies



Sfeer impressies





Tuin

Grote zonnige tuin (16.00 x 11.50m) met diverse terrassen op het zonnige zuidoosten. De tuin is direct bereikbaar vanaf de voorzijde en beschikt, naast de ruime garage, over een extra stenen berging met elektra.

Aan de voorzijde is er parkeergelegenheid op eigen terrein voor de garage en is er een voortuin van 11.00 x 5.00m op het noordwesten.

Foto's





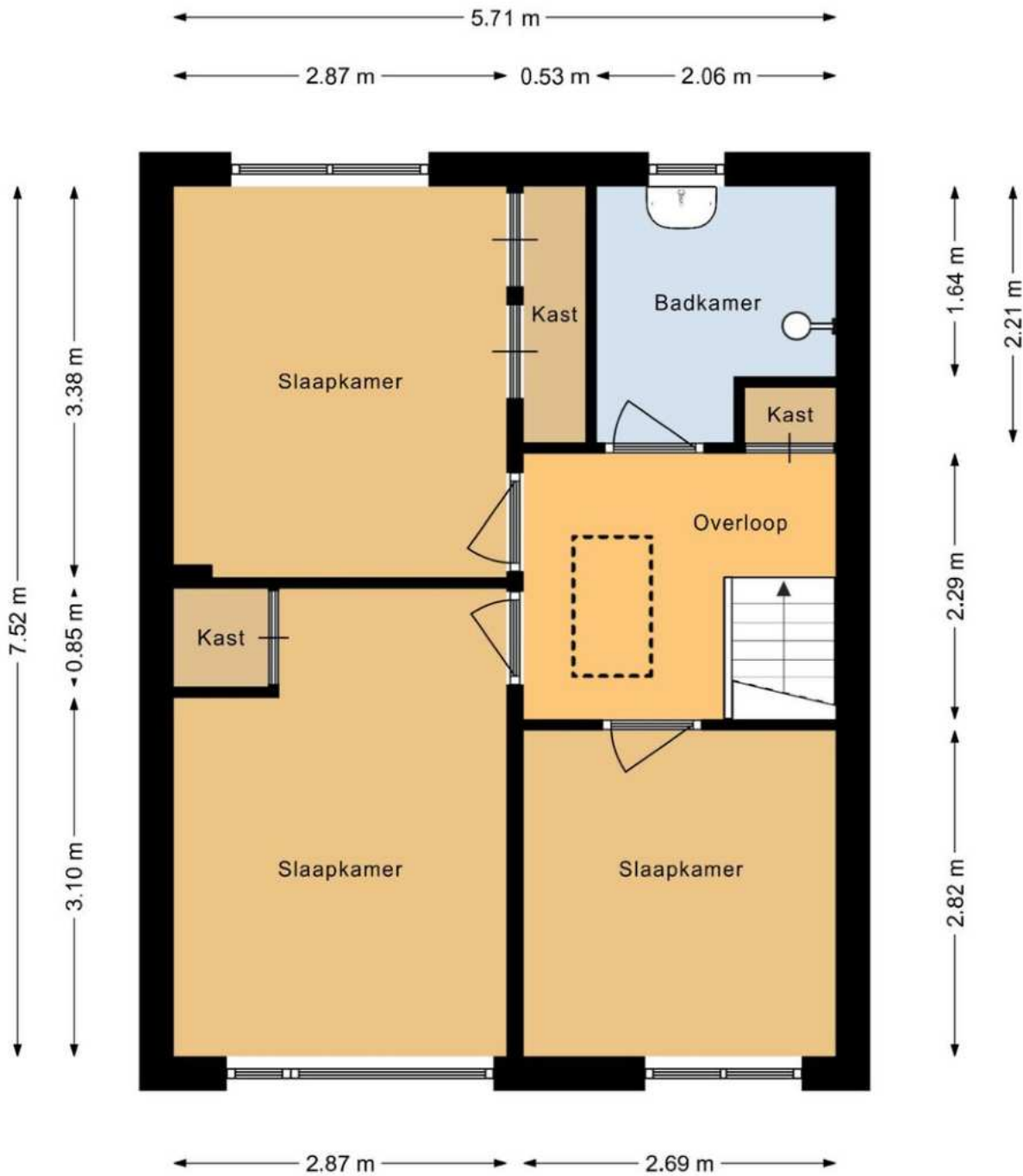
1e etage

Ruime overloop met vaste kastruimte. Aan de voorzijde van de woning bevinden zich twee ruime slaapkamers, waarvan één met vaste kastruimte.

De badkamer is eenvoudig afgewerkt en voorzien van een inloofdouche en een wastafel. In de badkamer ligt een granitovloer.

De derde slaapkamer is aan de achterzijde van de woning gelegen en beschikt eveneens over vaste kastruimte.

Plattegronden



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Foto's



Foto's



Foto's



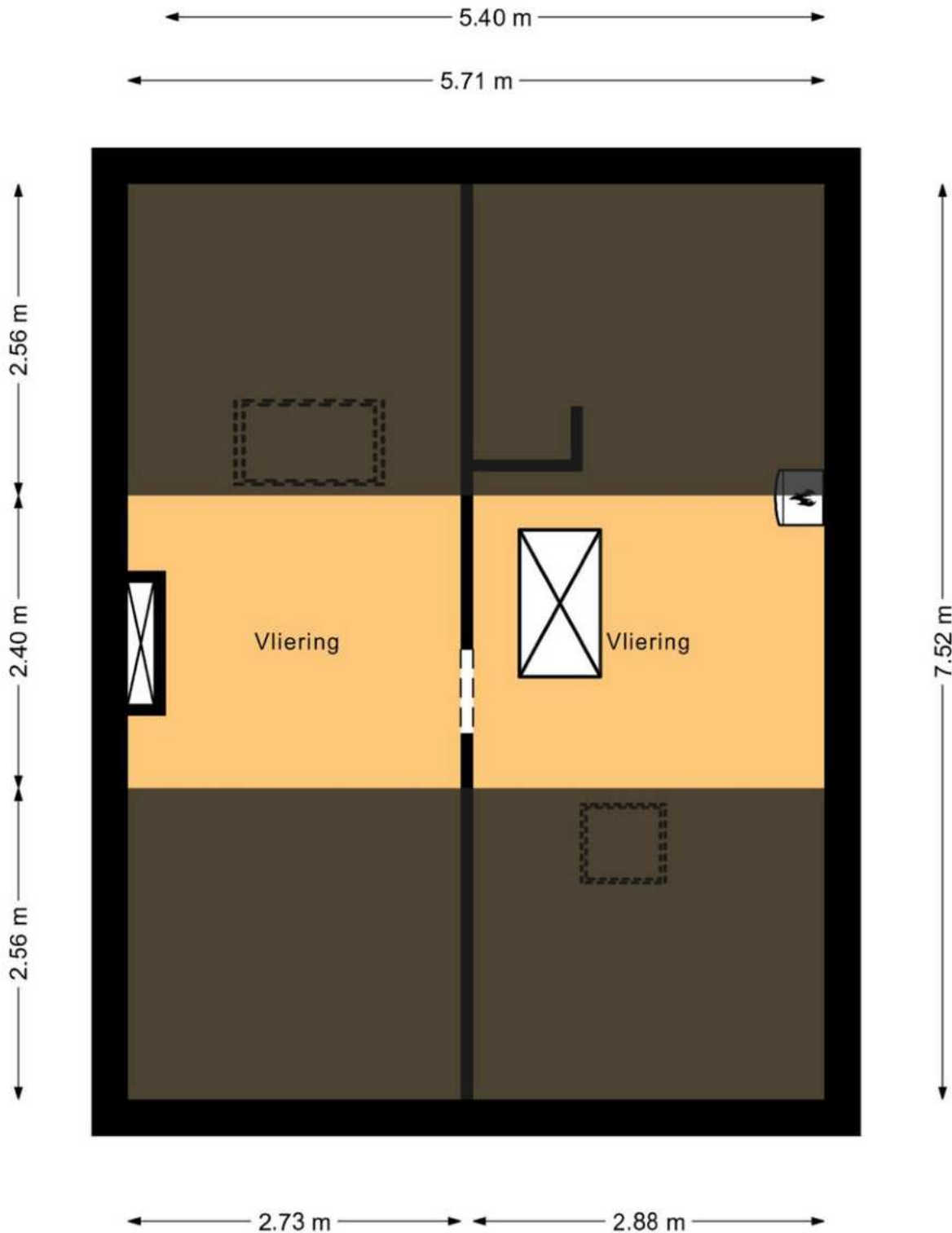


2e etage

Via een vlizotrap te bereiken grote, open zolderruimte met twee Velux-dakramen en veel praktische bergruimte.

Op deze verdieping bevindt zich tevens de opstelplaats van de CV-HR-combiketel.

Plattegronden



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Foto's





Bijzonderheden

- Bouwjaar 1962
- Gebruiksoppervlakte: 110m²
(waarvan 96m² wonen en 14m² overig in pandige ruimte).
- Veel bergruimte met totaal 33m² aan externe bergruimte (garage én extra berging).
- Het geheel dient gemoderniseerd te worden.
- Grote, zonnige tuin op het zuidoosten!
- Bouwkundige keuring aanwezig.
- Parkeergelegenheid op eigen terrein voor de garage.
- Ruime 2-onder-1-kap woning op een heerlijke locatie met volop groen en water.
- 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, twee onder een kap woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1962
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Gedeeltelijk dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	325 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	96 m ²
Inhoud	407 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	14 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	33 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	Aan rustige weg
---------	-----------------

Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuidoost
Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Noord west
Tuin 2 - Staat	Dient nog te worden aangelegd.

Kenmerken

Energieverbruik

Energie label	F
---------------	---

CV ketel

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

Combiketel	Ja
------------	----

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

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	2
------------------------	---

Aantal overdekte parkeerplaatsen	1
----------------------------------	---

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

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

Parkeergelegenheid	Garage
--------------------	--------

Heeft een rookkanaal	Ja
----------------------	----

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

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

Heeft een dakraam	Ja
-------------------	----

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------

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 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