

# GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS  
SINDS 1975



**Herenweg 18**  
2465 AC Rijnsaterwoude



# Herenweg 18 2465 AC Rijnsaterwoude

## Inleiding

---

Koopsom vanaf € 450.000,-- k.k.

Op een prachtige locatie met volop groen, vergezichten over polderlandschap en water bieden wij u een nader te renoveren vrijstaande woning met eigen toegangsbrug, een eenvoudige vrijstaande garage en een zonnige siertuin rondom de woning met uitzicht over water en polderlandschap.

Deze vrij gelegen 3-kamer woning beschikt over 2 slaapkamers op de verdieping en een badkamer op de begane grond. Op de begane grond kunt u tevens beschikken over een ruime woonkamer met fraai uitzicht en een open keuken met eenvoudige keukenopstelling. De woning is vrijwel geheel voorzien van isolerende beglazing en er is een bouwtechnische keuring van de woning beschikbaar.



## Ligging

---

Naast de vrije ligging aan de voet van het Braassemermeer en de rust en ruimte rondom de woning, is de woning zeer centraal gelegen t.o.v. de uitvalswegen naar de steden Leiden/Den Haag, Amsterdam/Schiphol en Alphen aan den Rijn. Binnen 15 tot 20 autominuten zijn deze steden goed te bereiken.

Rijnsaterwoude ligt midden in het Groene Hart, tussen het Braassemermeer en de Westeinderplassen aan de Ringvaart.

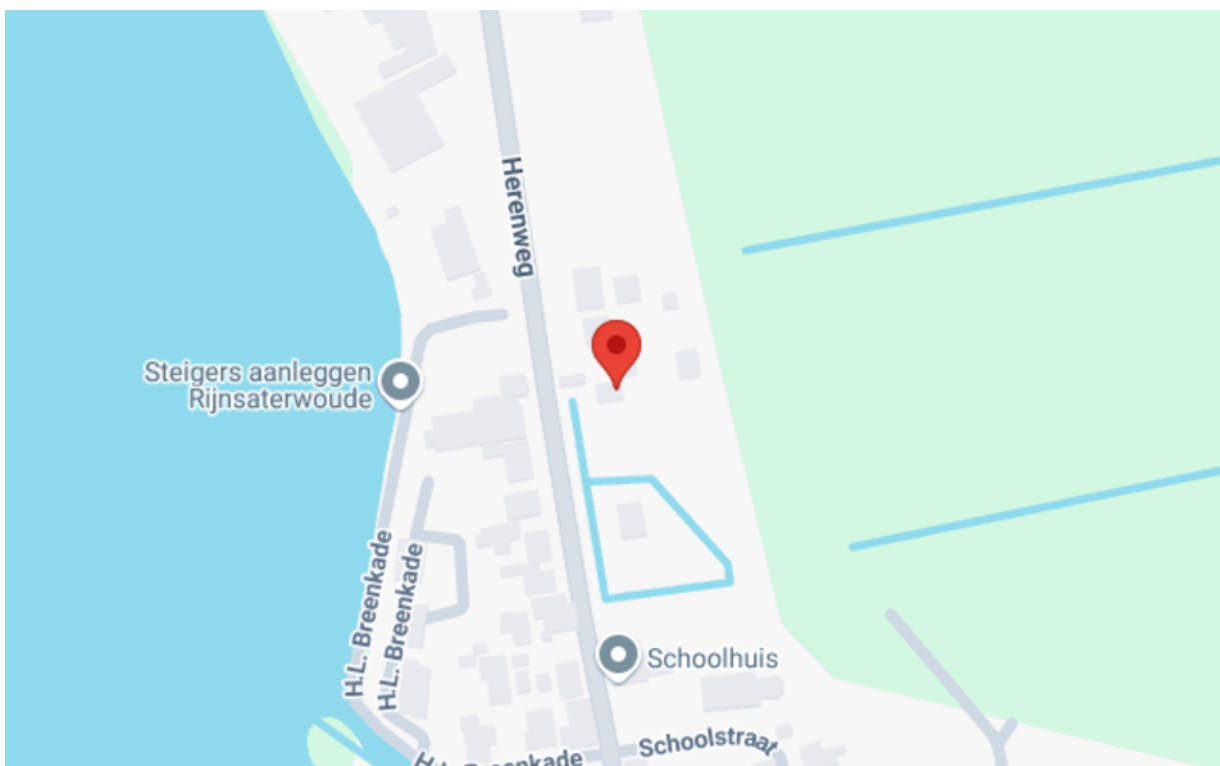
Op fietsafstand van de woning bevinden zich scholen, winkels, openbaar vervoer en sport en recreatievoorzieningen.

Zoekt u een prachtig gelegen vrijstaande woning die wel het nodige werk en liefde nodig heeft?

Dan nodigen wij u van harte uit om dit fraaie geheel samen met ons te komen bekijken!

# Google maps

---





## Begane grond

---

Eigen toegangsbrug naar de oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein voor de garage.

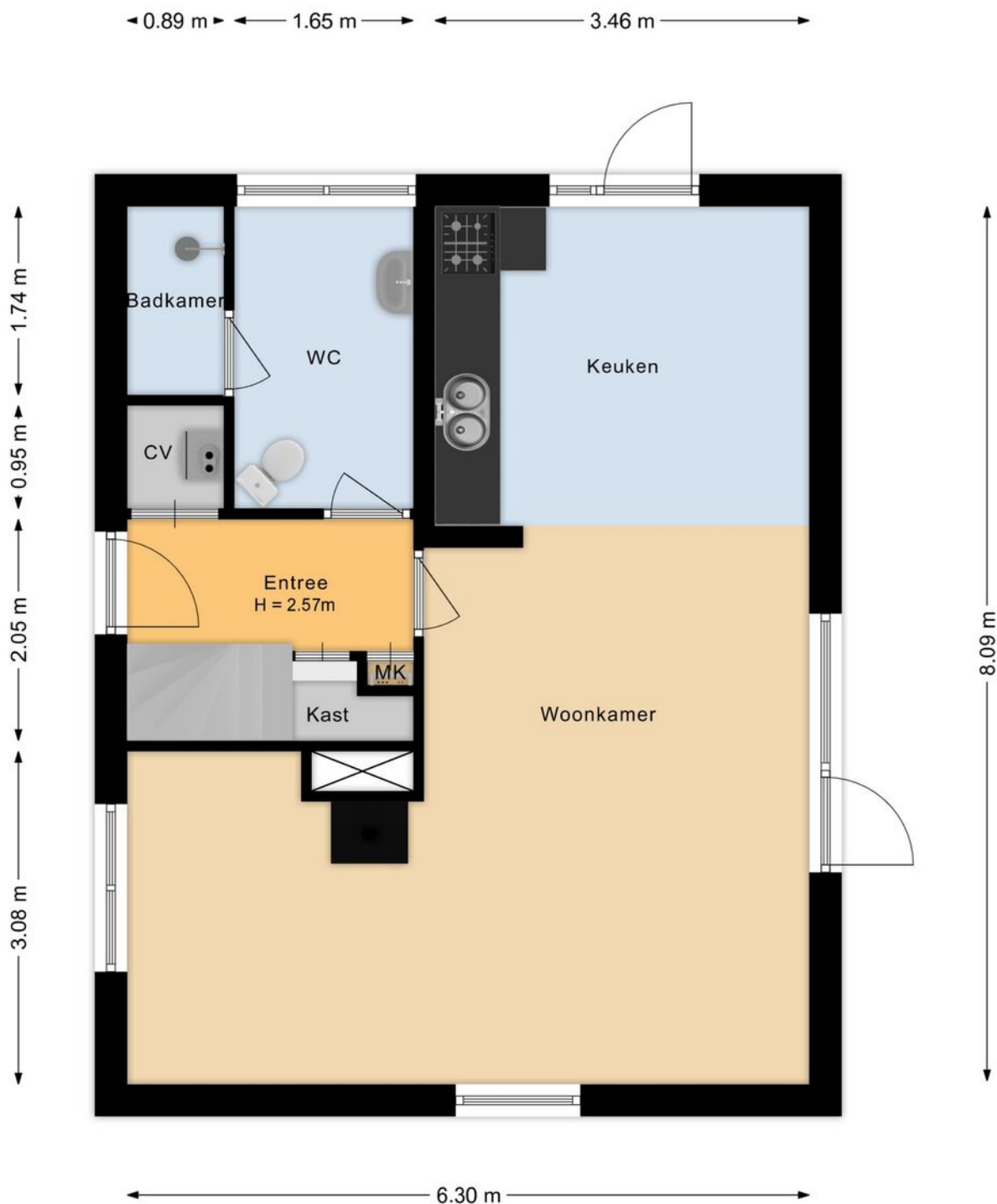
Entree woning: Hal met meterkast, trapkast en een cv-kast met opstelplaats voor de cv-ketel. De badkamer op de begane grond is voorzien van een inloopdouche, een wastafel en een toilet.

De woonkamer is aan de voorzijde van de woning gelegen en heeft veel lichtinval door de raampartijen aan drie zijden van de woning. Vanuit de woonkamer is er directe toegang tot de tuin en een fraai uitzicht over groen en water.

De open keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en beschikt over een eenvoudige, rechte keukenopstelling en een tuindeur naar de tuin.

De zonnige tuin rondom de woning beschikt over diverse terrassen, biedt veel privacy en vrij uitzicht over het Hollandse polderlandschap. Daarnaast zijn er veel mogelijkheden voor het realiseren van een grote schuur en/of tuinberging.

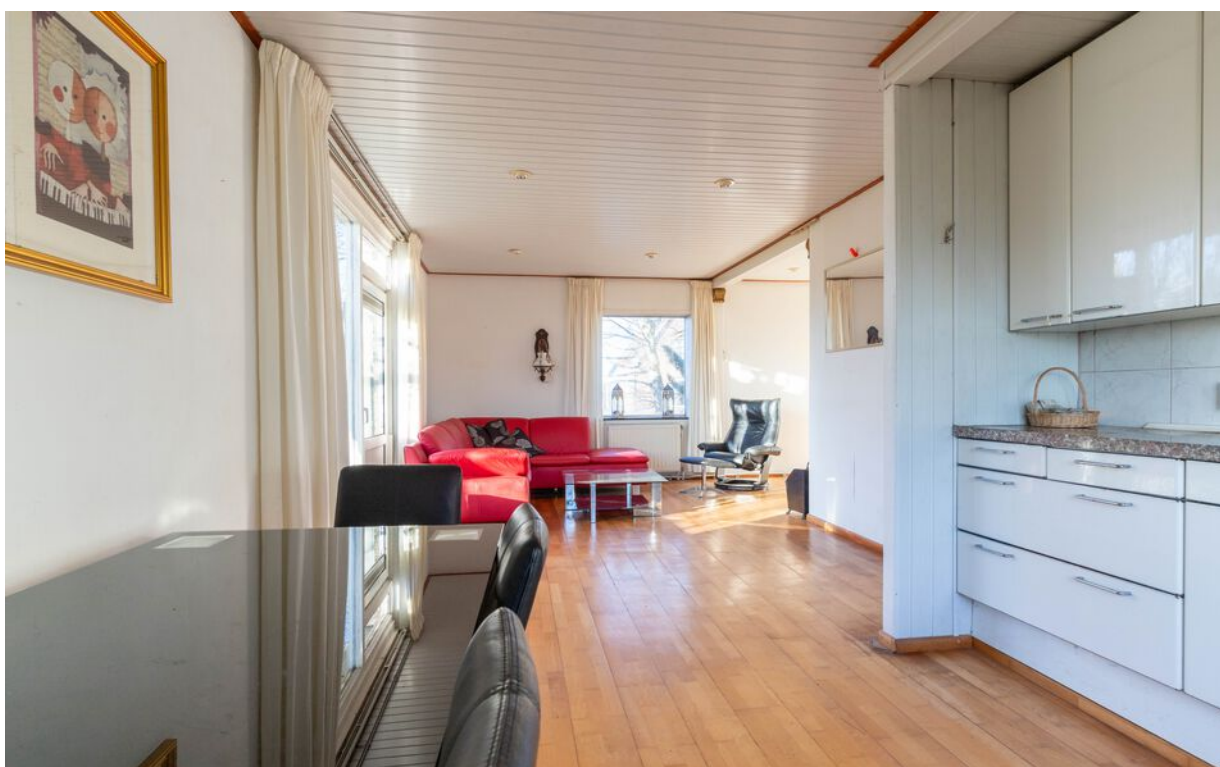
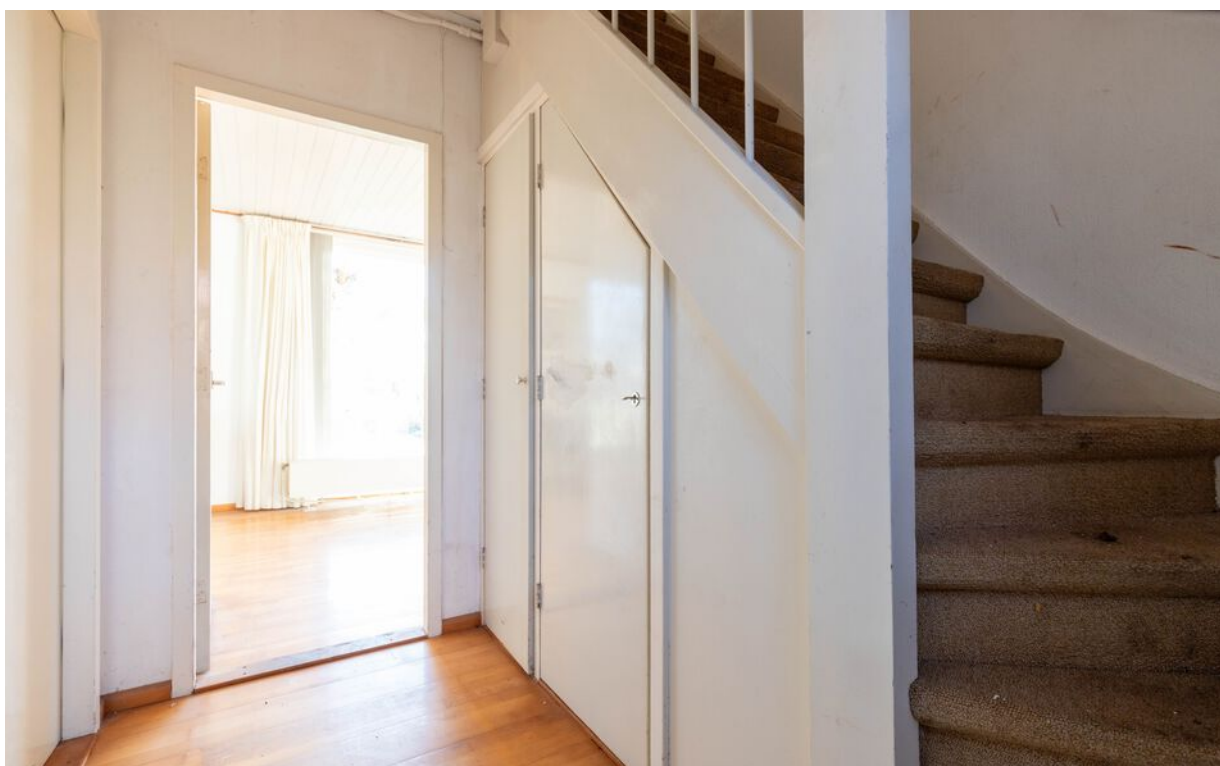
# Plattegronden



Herenweg 18, 2465 AC Rijnsaterwoude  
Begane grond

# Foto's

---



# Foto's

---





# Foto's

---





# Tuin

---

Eigen toegangsbrug met parkeergelegenheid op eigen terrein voor de garage.

Zonnige siertuin rondom de woning met uitzicht over groen en water.

# Plattegronden



Herenweg 18, 2465 AC, Rijnsaterwoude  
Situatie

# Foto's

---



# Foto's

---





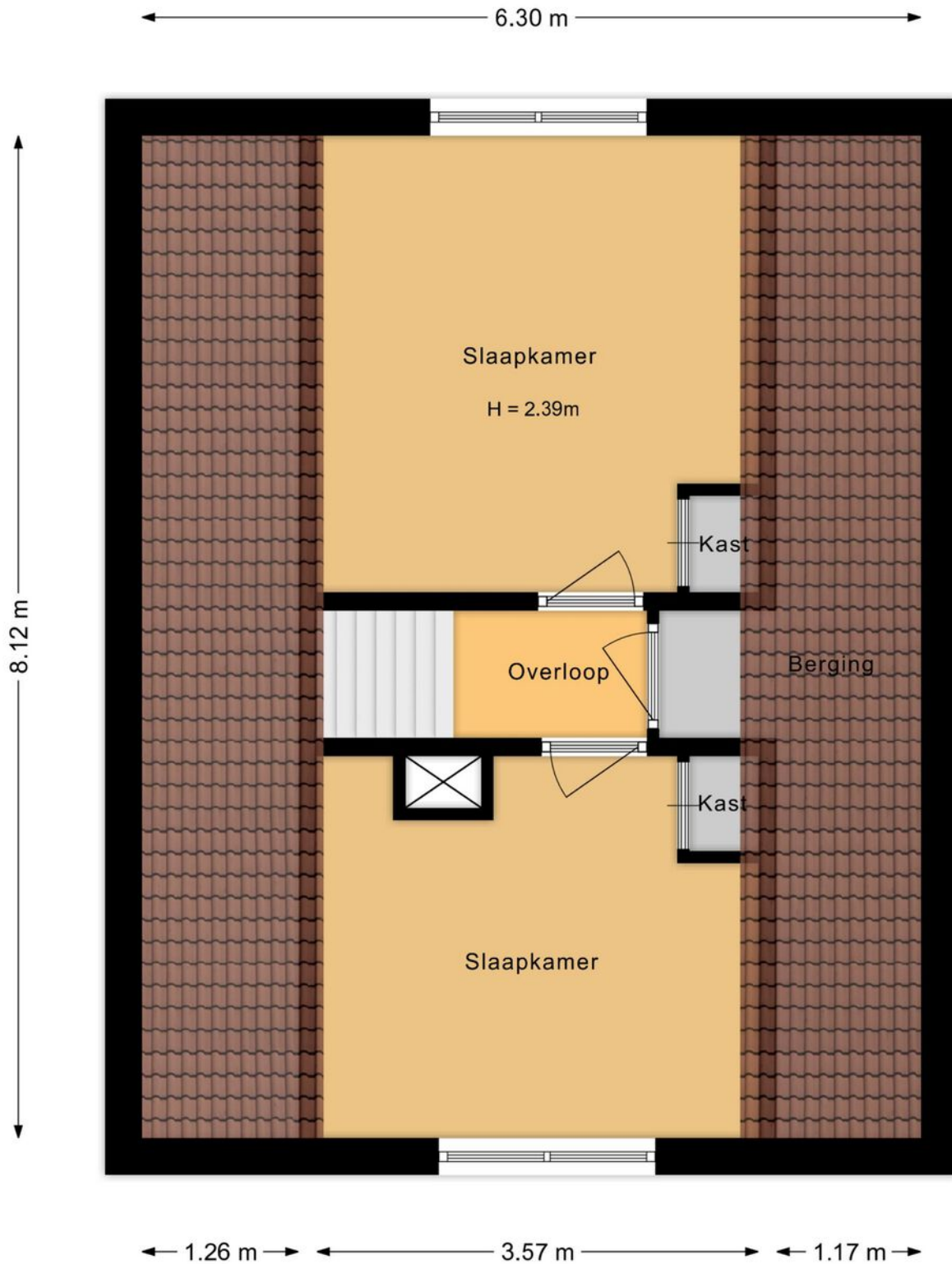
## 1e etage

---

Overloop met vaste kastruimte en toegang tot de eerste slaapkamer aan de achterzijde van de woning. Deze slaapkamer is voorzien van vaste kastruimte en biedt uitzicht over het polderlandschap.

De tweede, ruime slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en beschikt over veel praktische bergruimte. Daarnaast biedt deze kamer een prachtig uitzicht over het Braassemermeer.

# Plattegronden



Herenweg 18, 2465 AC, Rijnsaterwoude  
1e Verdieping

# Sfeer impressies

---





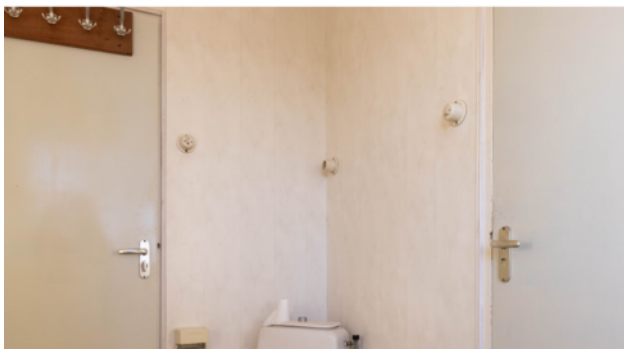
# Foto's

---



# Sfeer impressies

---





## Bijzonderheden

---

- Bouwjaar: 1965
- Woonoppervlakte: 77m<sup>2</sup>
- Nader te renoveren woning op een toplocatie.
- Vrijwel geheel voorzien van isolerende beglazing.
- Ruim kavel van 670m<sup>2</sup> eigen grond.
- Centrale ligging in de Randstad.
- Bouwtechnische keuring en energielabel beschikbaar.
- Oplevering in overleg.

Koopsom vanaf € 450.000,-- / Vraagprijs € 500.000,--

Alle biedingen vanaf € 450.000,-- worden in overweging genomen.

# Kenmerken

---

## Overdracht

Koopsom vanaf	€ 450.000,- k.k. / Vraagprijs € 500.000,--
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1965
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Bouwkundige keuring Energie prestatie advies

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	670 m <sup>2</sup>
--------------------	--------------------

## Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	3 (waarvan 2 slaapkamers)

## Locatie

Ligging	Aan rustige weg Aan water Vrij uitzicht
---------	---

## Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuidoost
Heeft een achterom	Ja
Staat	Normaal

## CV ketel

Warmtebron	Gas
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

## Uitrusting

# Kenmerken

---

Aantal parkeerplaatsen	4
Aantal overdekte parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Parkeergelegenheid	Aangebouwde houten garage
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	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?**

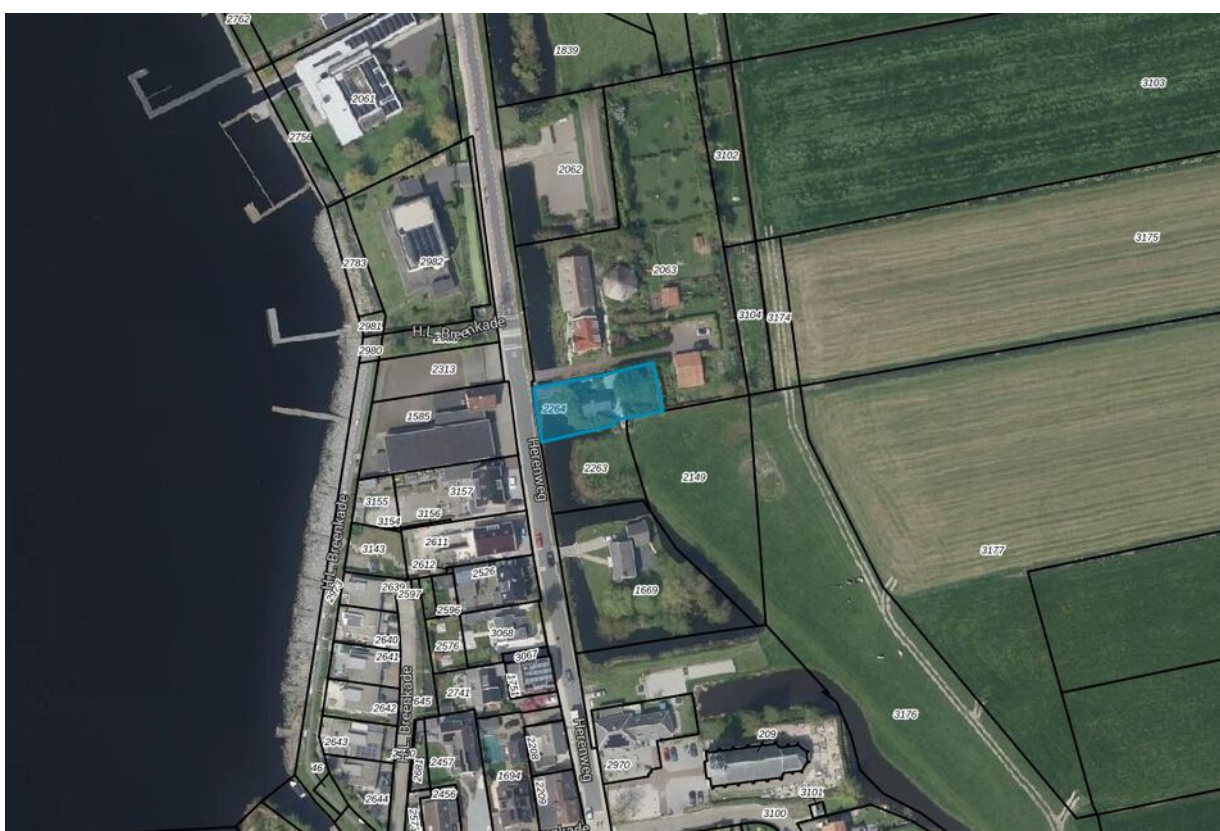
Als de makelaar aangeeft 'onder bod' te zijn, betekent dit dat hij een serieuze gegadigde heeft, welke hij heeft toegezegd transacties met anderen niet te zullen bevorderen. Dit betekent echter niet dat bezichtigingen niet meer door kunnen gaan. De makelaar dient dan wel duidelijk aan te geven dat hij '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.

# Kadaster

---





# 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)