

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Griede 17

2451 ZC Leimuiden



Griede 17

2451 ZC Leimuiden

Inleiding

Koopsom vanaf € 500.000,-

Volledig gemoderniseerde en uitgebouwde hoekwoning met ruime, zonnige tuin op het zuidwesten!

Deze royale gezinswoning is gelegen in een rustige, kindvriendelijke woonwijk en verkeert in uitstekende staat. De woning is voorzien van een ruime uitbouw op de begane grond met schuifpui naar de tuin, een luxe keuken, een complete badkamer, drie grote slaapkamers en twee bergingen.

Daarnaast beschikt de woning over hardhouten kozijnen met isolerende beglazing, spouwmuur- en dakisolatie, een HR-combiketel en een moderne, uitgebreide meterkast uit 2017.

Een instapklare woning met veel ruimte en comfort in een heerlijke woonomgeving!

de regio is het eenvoudig om per fiets of boot de omgeving te verkennen.



Ligging

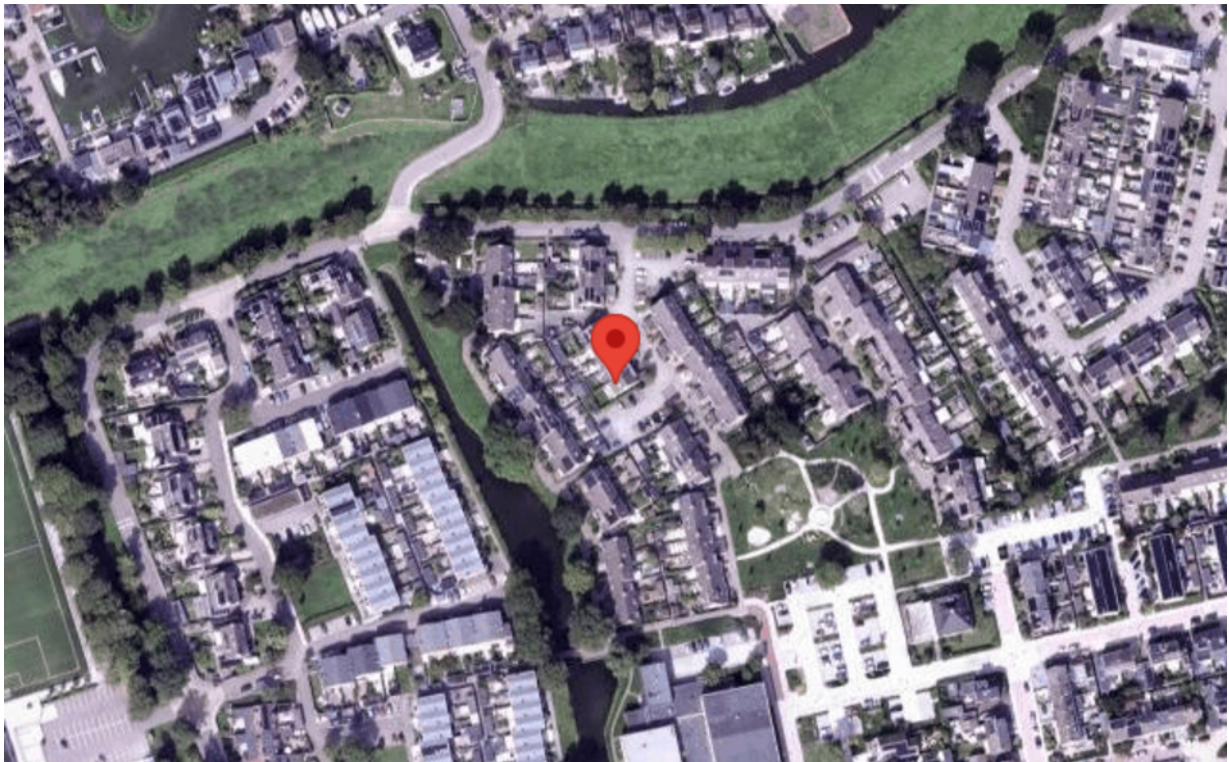
Dit fraaie geheel is zeer centraal gelegen, op loopafstand van diverse winkels, horecagelegenheden, een buitenzwembad, sportverenigingen en een basisschool.

Leimuiden ligt gunstig in het Groene Hart en biedt een uitstekende bereikbaarheid. Dankzij de goede ontsluiting via de A4, A44 en N207 zijn de grote steden Amsterdam, Utrecht en Den Haag binnen een half uur te bereiken. Daarnaast ligt luchthaven Schiphol op slechts 15 minuten rijden.

Met ongeveer 4.500 inwoners heeft Leimuiden nog altijd de charme en uitstraling van een gezellig dorp, terwijl het beschikt over alle belangrijke voorzieningen.

In de directe omgeving bevinden zich uitgestrekte meren en vaarten, ideaal voor liefhebbers van fietsen, varen en watersport. Hier kunt u heerlijk een dag op pad, zowel op het water als op de fiets. Niet alleen Leimuiden, maar ook de omliggende dorpen bieden diverse recreatiemogelijkheden, van ontbijt tot diner. Dankzij de vele pontjes in de regio is het eenvoudig om per fiets of boot de omgeving te verkennen.

Google maps





Begane grond

Bij binnenkomst betreedt u de entree/hal, waar zich de moderne meterkast bevindt (11 groepen met 3 aardlekschakelaars) en een garderobe. Vanuit de hal is er toegang tot de berging aan de voorzijde en de royale woonkamer, die over de gehele breedte is uitgebouwd. Dankzij de grote raampartijen en de schuifpui geniet de woonkamer van veel natuurlijk licht en biedt deze directe toegang tot de ruime, zonnige tuin op het zuidwesten, voorzien van een achterom en een tweede berging.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de moderne halfopen keuken (2017), uitgevoerd met een luxe keukenopstelling, een hardstenen werkblad en diverse inbouwapparatuur.

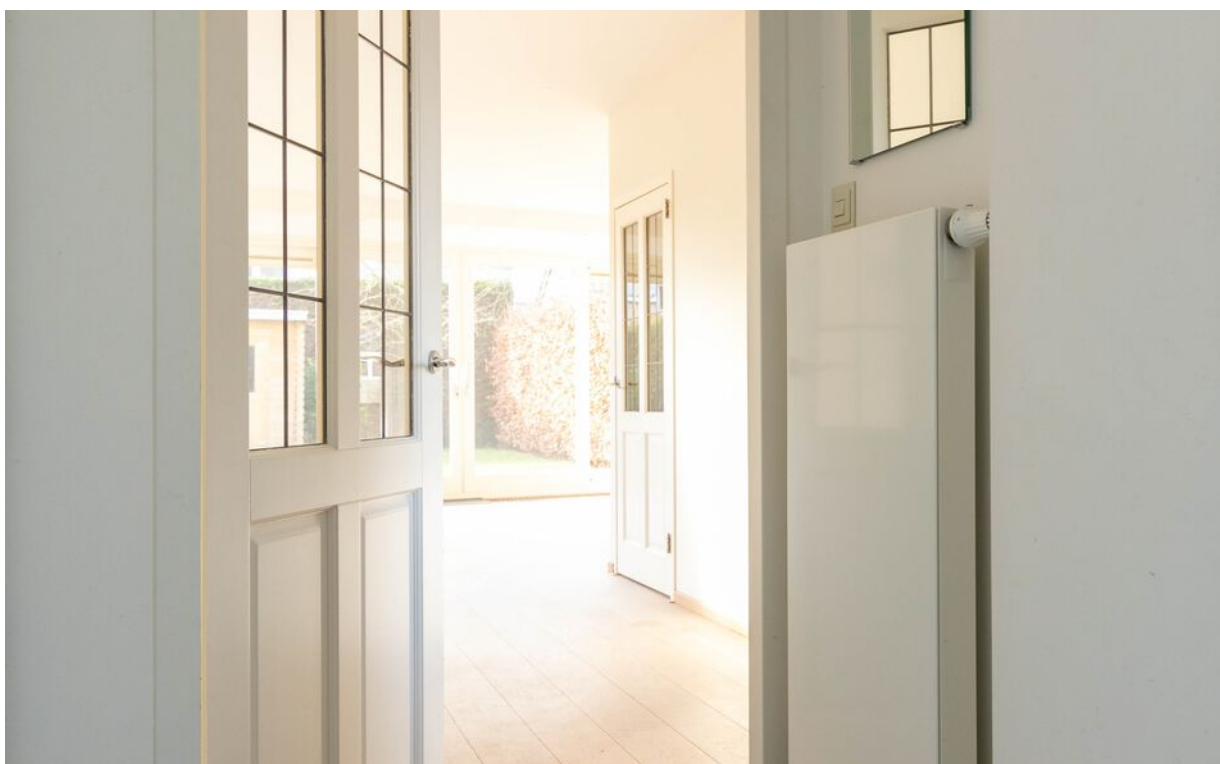
Via een tussenhall met toiletruimte bereikt u de eerste verdieping. De toiletruimte is modern afgewerkt en beschikt over een vrijhangend toilet en een stijlvol fonteintje.

Plattegronden



Griede 17 Leimuiden
Begane Grond

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





Tuin

De woning beschikt over verzorgde tuinen aan de voor-, zij- en achterzijde, met een praktische achterom.

De hoofdtuin, gelegen op het zuidwesten, biedt volop zon en is voorzien van een vrijstaande houten berging voor extra opslagruimte.

Plattegronden



Griede 17 Leimuiden
Situatie

Foto's





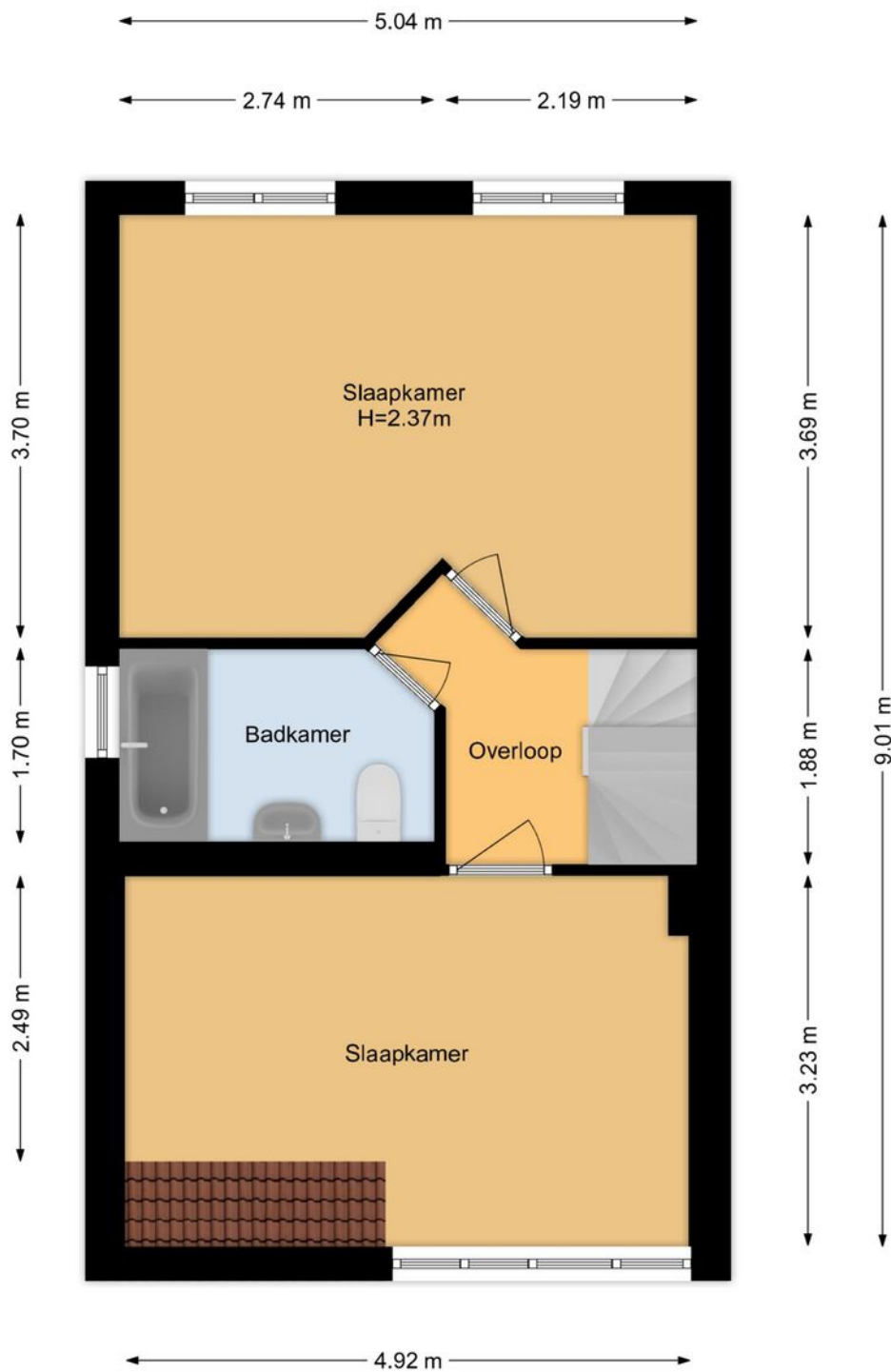
1e etage

Op de overloop bevindt zich de toegang tot de ruime slaapkamer aan de voorzijde, die zich over de gehele breedte van de woning uitstrekt en is voorzien van een dakkapel.

Aan de achterzijde van de woning ligt de royale ouderslaapkamer, uitgerust met praktische vaste kastruimte.

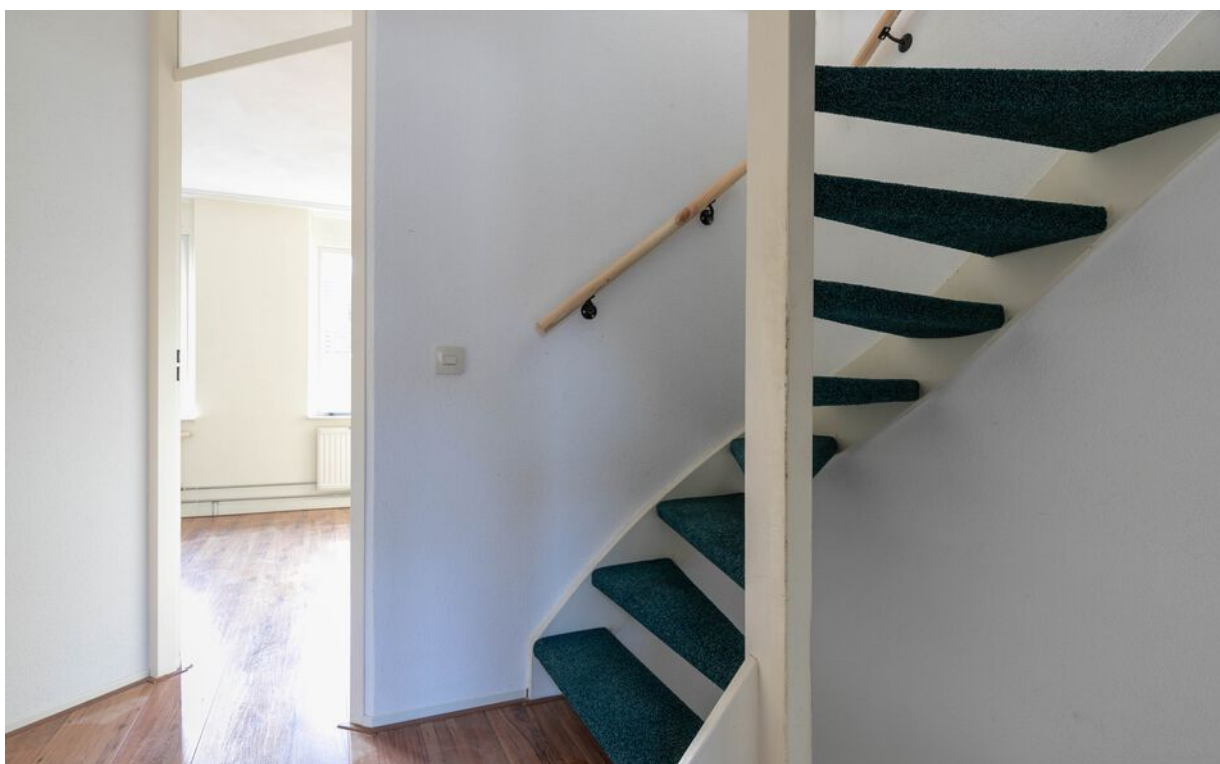
De moderne, complete badkamer is voorzien van een ligbad met douche, een vrijhangend toilet, een designradiator, een wastafel en een stijlvolle glazen bouwstenenwand, die zorgt voor extra lichtinval.

Plattegronden



Griede 17 Leimuiden
1e Verdieping

Foto's



Foto's



Sfeer impressies



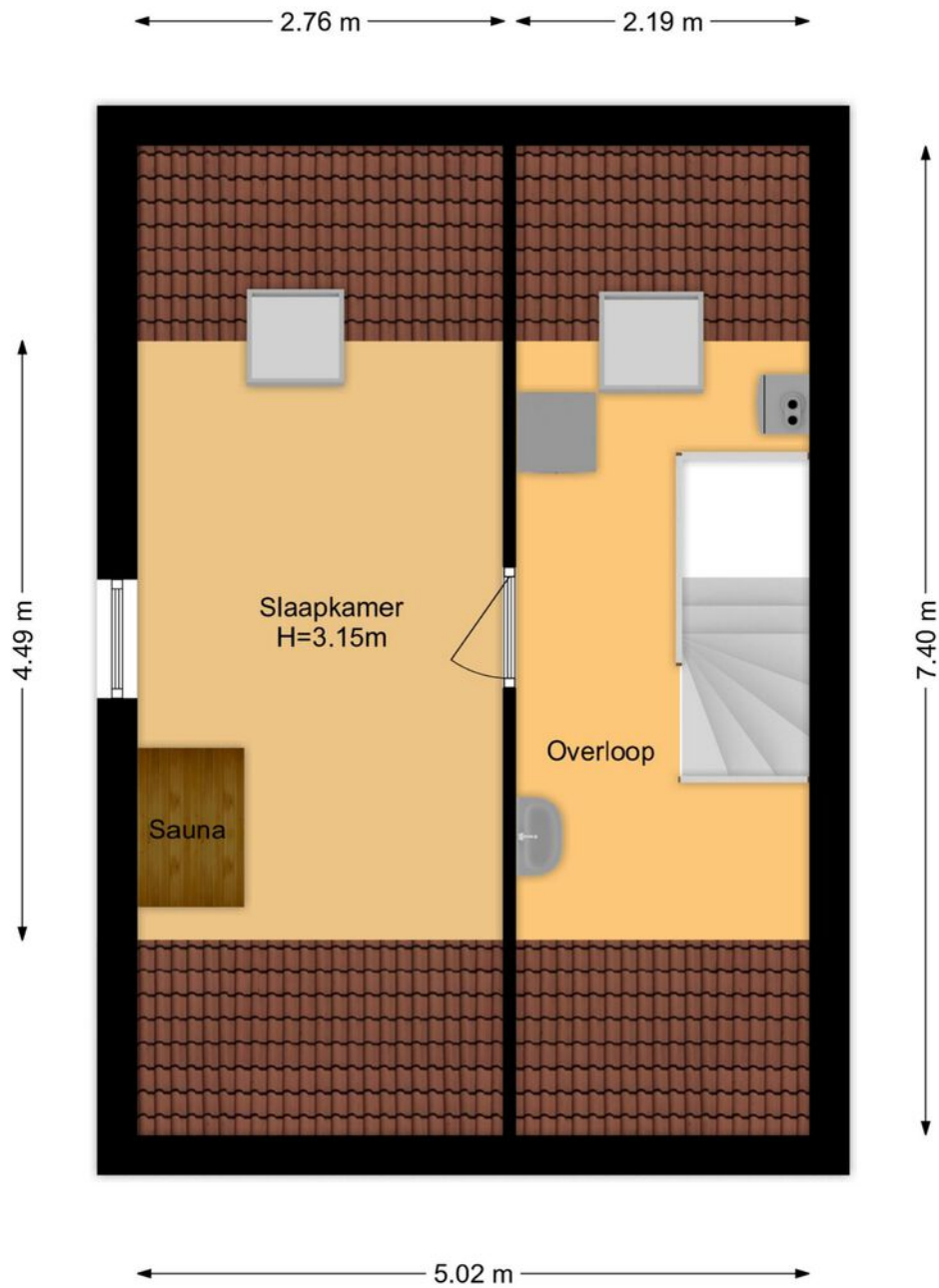


2e etage

Via een vaste trap bereikt u de ruime overloop, voorzien van een Velux-dakraam, wat zorgt voor veel natuurlijke lichtinval. In deze ruimte bevinden zich de opstelplaats voor de HR-combiketel en de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

De derde slaapkamer, die zich over de gehele lengte van de woning uitstrekt, beschikt over een Velux-dakraam en een extra raam in de zijgevel, wat zorgt voor extra daglicht. De opengewerkte kap benadrukt de ruimtelijkheid en creëert een ruimtelijk en licht gevoel.

Plattegronden



Griede 17 Leimuiden
2e Verdieping

Sfeer impressies





Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1978
- Woonoppervlakte: 126 m²
- Perceeloppervlakte: 191 m² eigen grond
- Luxe, uitgebouwde gezinswoning met een zonnige achtertuin op het zuidwesten
- Volledig geïsoleerd, inclusief isolerende beglazing, spouwmuur- en dakisolatie
- Moderne, luxe keuken
- Uitgebreide meterkast (11 groepen, vernieuwd in 2017)
- Rustige, centrale ligging in de Randstad
- Oplevering in overleg

Koopsom vanaf € 500.000,-- / Vraagprijs € 550.000,--

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

Kenmerken

Overdracht

Koopsom vanaf	€ 500.000,- k.k. / Vraagprijs € 550.000,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1978
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Spouwmuren

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	191 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	126 m ²
Inhoud	433 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	5 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	9 (waarvan 9 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	Aan rustige weg In woonwijk Nabij openbaar vervoer
---------	--

Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuid-west
Heeft een achterom	Ja
Staat	Goed onderhouden

Kenmerken

Energieverbruik

Energie label	C
---------------	---

CV ketel

CV ketel	CV Hr combiketel
----------	------------------

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

Bouwjaar	2012
----------	------

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

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

Uitrusting

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

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

Heeft kabel-tv	Ja
----------------	----

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

Beschikt over een internetverbinding	Ja
--------------------------------------	----

Heeft schuur/berging	Ja
----------------------	----

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

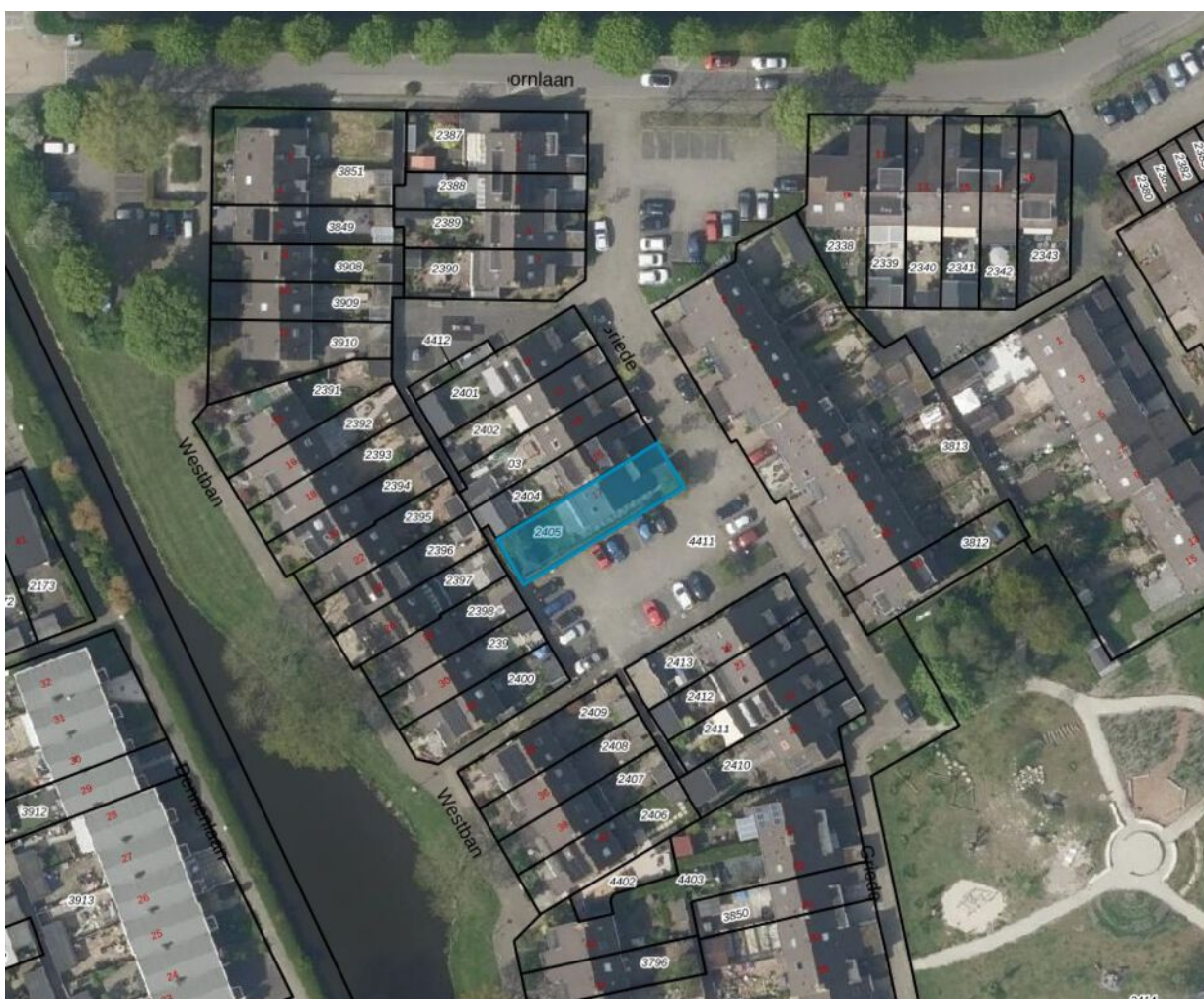
Heeft een schuifpui	Ja
---------------------	----

Heeft ventilatie	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