

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Joh. Sepershof 28

2377 BD Oude Wetering



Joh. Sepershof 28 2377 BD Oude Wetering

Inleiding

Koopsom vanaf € 450.000,--

Ruime eengezinswoning (energielabel A) met zonnige tuin op het zuidwesten, bijgebouw én 2 bergingen!

Deze geheel gemoderniseerde 5-kamer eengezinswoning is rustig gelegen in een kleinschalige woonwijk op steenworp afstand van het water van 'De Wetering'.

De woning is optimaal geïsoleerd en beschikt een ruime tuingerichte woonkamer met sfeervolle elektrische haard, een halfopen keuken met L-vormige keukenopstelling, een moderne badkamer, vier slaapkamers, twee ruime bergingen en een zonnige achtertuin met een geïsoleerd bijgebouw met diverse gebruiksmogelijkheden (16m²). Naast een gunstig energielabel A is de begane grond volledig voorzien van vloerverwarming en is de gehele woning voorzien van isolerende beglazing, vloer-, wand- en dakisolatie.

Kortom een royale gemoderniseerde woning op een rustige, centrale locatie in Randstad!



Ligging

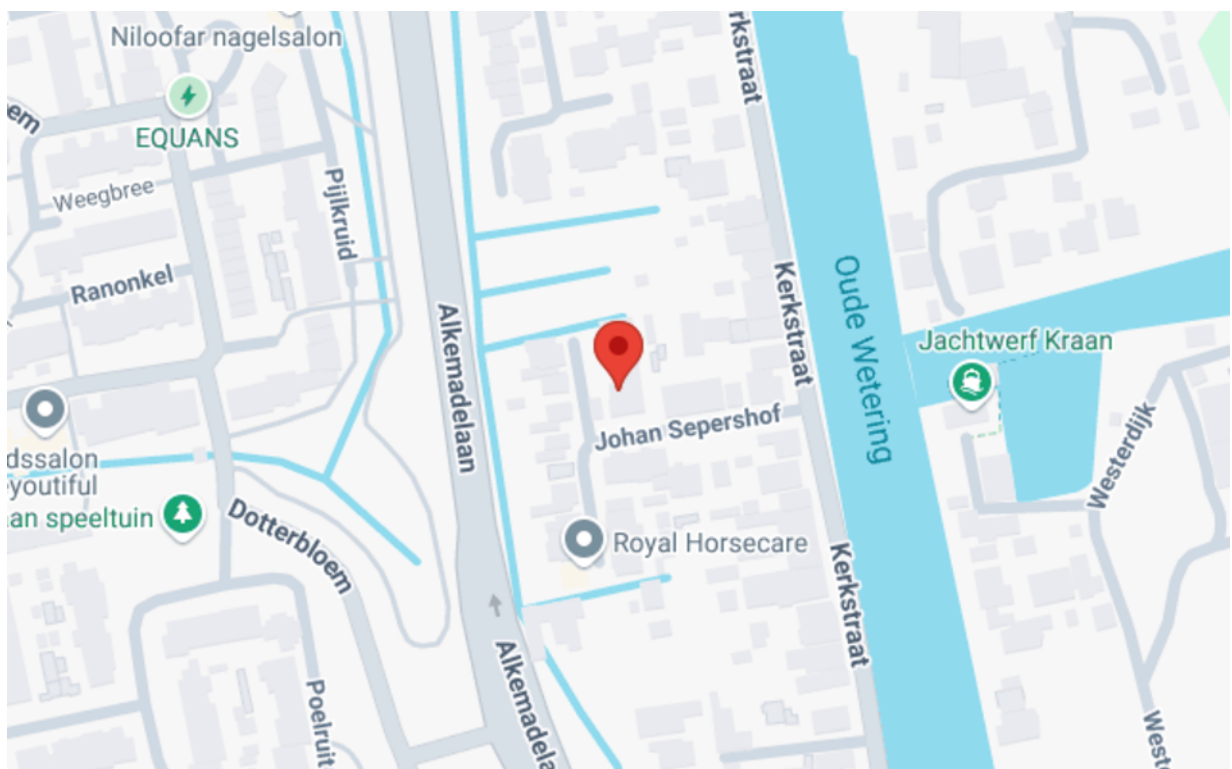
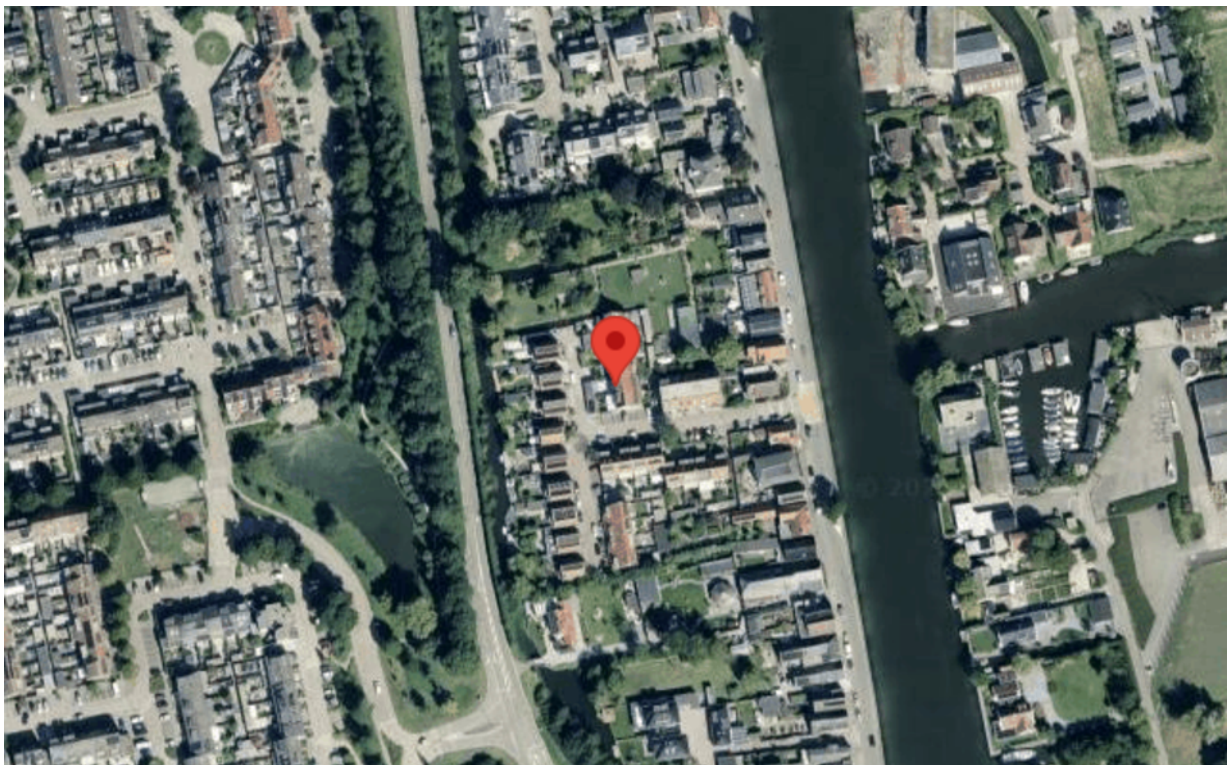
Deze fraaie eengezinswoning ligt in een rustige, kindvriendelijke wijk, op loopafstand van het Braassemermeer en het water van de 'Wetering'.

Oude Wetering bevindt zich centraal in het Groene Hart van de Randstad, aan de rand van het Braassemermeer, en biedt een ideale combinatie van rust, natuur en uitstekende voorzieningen.

Op korte afstand vindt u een breed aanbod aan faciliteiten, waaronder een eigen winkelcentrum ('De Meerkreuk'), basisscholen, jachthavens en diverse sport- en recreatiemogelijkheden. De groene, waterrijke omgeving leent zich perfect voor wandel- en fietsroutes.

Door de centrale ligging in de Randstad is de woning goed bereikbaar met uitstekende uitvalswegen in de richting Amsterdam/Schiphol en Leiden/Den Haag binnen handbereik. Het openbaar vervoer met busverbindingen naar Leiden en Amsterdam is op loopafstand gelegen.

Google maps

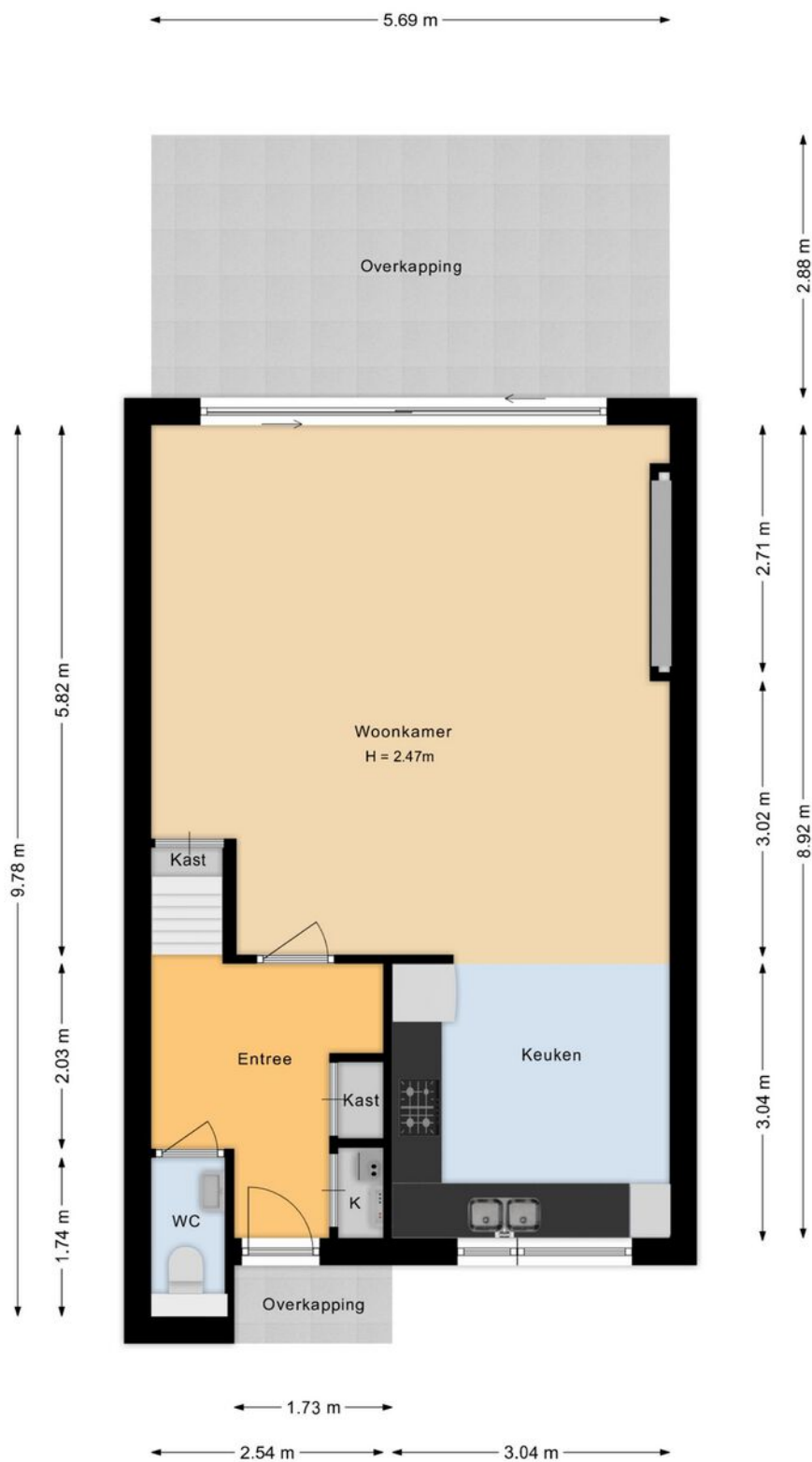




Begane grond

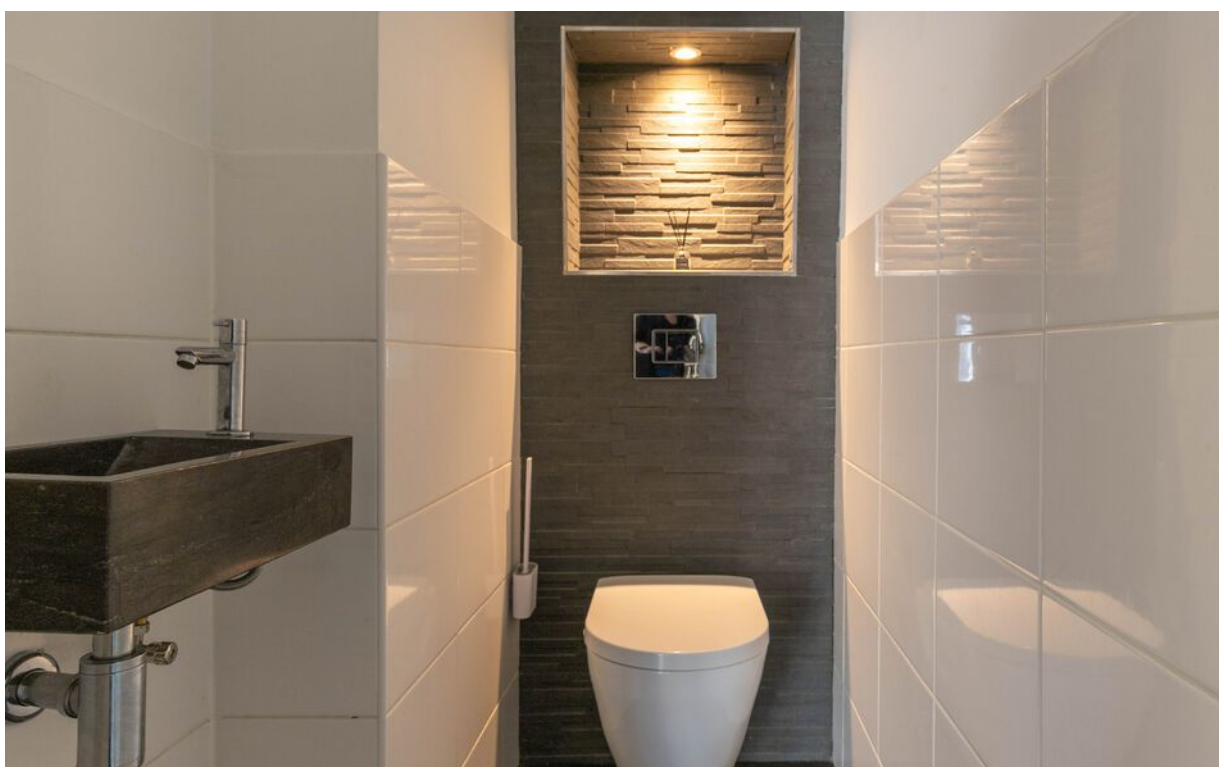
De ruime stenen berging aan de voorzijde van de woning biedt volop opbergruimte en is gelegen naast de verzorgde voortuin, die is aangelegd met sierbestrating en een gazon. Entree woning: Bij binnenkomst betreedt u de ruime hal, waar zich de modern afgewerkte toiletruimte bevindt, voorzien van een vrijhangend toilet en een stijlvol natuurstenen fonteintje. Vanuit de hal heeft u toegang tot de royale, tuingerichte woonkamer, die is uitgerust met een sfeervolle elektrische haard met verwarmingselement. Dankzij de grote glazen pui aan de achterzijde geniet de woonkamer van veel natuurlijk licht en biedt de schuifpui directe toegang tot de ruime, zonnige tuin. Deze heerlijk beschutte tuin met veel privacy is fraai aangelegd met sierbestrating en biedt de mogelijkheid om de hele dag van de zon te genieten. Vanuit de tuin leidt een glazen pui naar het bijgebouw/tuinhuis, dat uitstekende mogelijkheden biedt als kantoor- of praktijkruimte aan huis, hobbyruimte of een extra kamer. Aangrenzend aan het bijgebouw bevindt zich een extra berging, en vanaf de achterzijde is er een directe toegang tot dit multifunctionele bijgebouw. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de halfopen keuken, die is uitgevoerd in een praktische L-opstelling en voorzien is van diverse inbouwapparatuur. De keuken biedt volop werk- en opbergruimte, waardoor koken hier een plezier wordt.

Plattegronden



Joh Sepershof 28 Oude Wetering
Begane grond

Foto's



Foto's



Foto's



Sfeer impressies





Tuin

De verzorgde voortuin is fraai aangelegd en beschikt over een ruime stenen berging, ideaal voor extra opslag of het stallen van fietsen.

De zonnige achtertuin, gunstig gelegen op het zuidwesten, biedt de hele dag door optimale zonligging en is sfeervol aangelegd met fraaie sierbestrating.

Het ruime bijgebouw, met diverse gebruiksmogelijkheden zoals een kantoor, praktijkruimte of hobbykamer, is een waardevolle toevoeging aan de woning. Daarnaast bevindt zich hier een tweede stenen berging, die zowel vanuit de tuin als direct vanaf de achterzijde toegankelijk is, wat zorgt voor extra gemak en functionaliteit.

Plattegronden



Joh Sepershof 28 Oude Wetering
Begane grond

Foto's



Foto's





1e etage

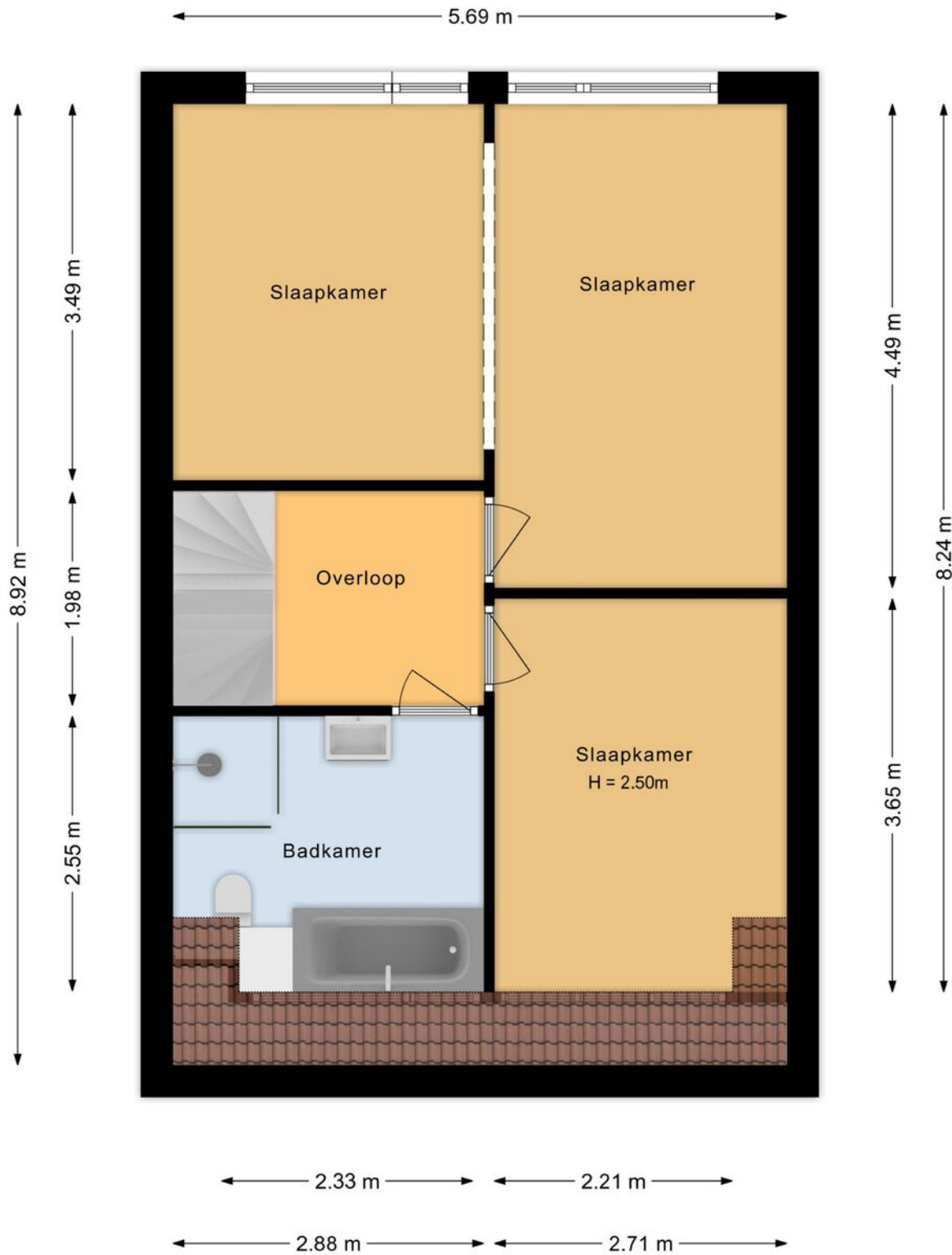
De ruime overloop biedt toegang tot twee royale slaapkamers (voorheen drie) en de moderne badkamer.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de royale ouderslaapkamer, die over de gehele breedte van de woning is gesitueerd. Deze kamer beschikt over praktische vaste kastruimte, waardoor er volop opbergruimte is.

De tweede slaapkamer, gelegen aan de voorzijde van de woning, is eveneens ruim van opzet en voorzien van vaste kastruimte, wat zorgt voor een opgeruimd en overzichtelijk geheel.

De moderne, compleet uitgeruste badkamer is stijlvol afgewerkt met hoogwaardige tegels en beschikt over een comfortabel ligbad, een ruime inloepdouche met glazen douchewand, een wastafel in een fraai badkamermeubel en een vrijhangend toilet. De grote dakkapel aan de voorzijde zorgt niet alleen voor extra lichtinval en een ruimtelijk gevoel, maar biedt ook optimale ventilatiemogelijkheden.

Plattegronden



Joh Sepershof 28 Oude Wetering
1e Verdieping

Foto's



Foto's



Foto's





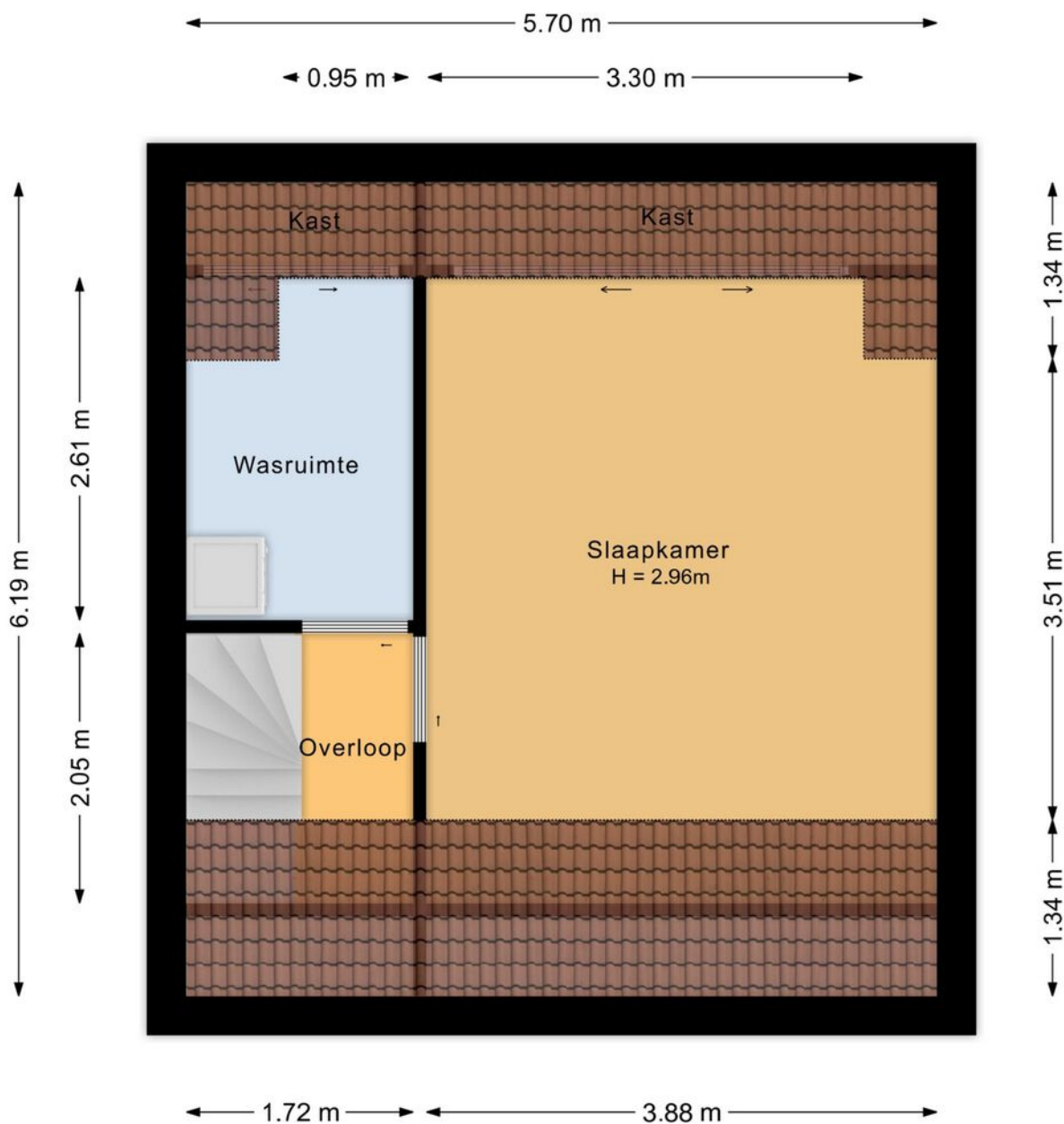
2e etage

Via een vaste trap bereikt u de overloop op de tweede verdieping.

De overloop biedt toegang tot de was-/hobby-/werkkamer, die is voorzien van aansluitingen voor de wasmachine en droger, een dakkapel voor extra lichtinval en vaste kastruimte met veel opbergruimte. Deze veelzijdige ruimte kan eenvoudig worden gebruikt als wasruimte, thuiswerkplek of hobbykamer.

De zeer ruime zolderkamer heeft een opengewerkte kap, wat zorgt voor een ruimtelijk en sfeervol effect. Dankzij de grote dakkapel is er volop daglicht en extra woonruimte gecreëerd. Daarnaast beschikt de kamer over vaste kastruimte, wat bijdraagt aan een opgeruimde en praktische indeling.

Plattegronden



Joh Sepershof 28 Oude Wetering
2e Verdieping

Foto's





Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1988
- Woonoppervlakte: 120 m²
- Perceeloppervlakte: 172 m² eigen grond
- Berging & extra ruimte: 2 stenen bergingen en een geïsoleerd en verwarmd tuinhuis (totaal bijna 31 m²)
- Begane grond: Voorzien van een stijlvolle stenen vloer met grote tegels en comfortabele vloerverwarming
- Duurzaam & energiezuinig: Energielabel A, volledig geïsoleerd inclusief isolerende beglazing, spouwmuur-, vloer- en dakisolatie
- Tuin & buitenruimte: Zonnige achtertuin op het zuidwesten met een royaal en multifunctioneel tuinhuis
- Verwarming: Vrijwel nieuwe CV HR-combiketel uit 2025
- Ligging: Rustige en centrale locatie in het Groene Hart van de Randstad
- Oplevering: In overleg

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

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

Kenmerken

Overdracht

Koopsom	€ 450.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

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

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	172 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	120 m ²
Inhoud	407 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	31 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	18 m ²

Indeling

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

Locatie

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

Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuid-west

Kenmerken

Heeft een achterom	Ja
Staat	Goed onderhouden

Energieverbruik

Energielabel	A
--------------	---

CV ketel

Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2025
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Heeft kabel-tv	Ja
Heeft een rookkanaal	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft ventilatie	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



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