

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Plantage 65

2377 AE Oude Wetering



Plantage 65 2377 AE Oude Wetering

Inleiding

Koopsom vanaf 325.000,--

Karakteristieke 2-onder-1-kap woning met grote schuur (ca. 40m²) aan de voet van het Braassemermeer.

Op een zeer centrale locatie in de Randstad met alle voorzieningen en volop groen en water in de directe omgeving vindt u deze nader te moderniseren/renoveren 2-onder-1-kap woning uit 1870 met een zonnige tuin op het zuidoosten en een grote schuur van circa 40m² met elektra.

De woning biedt een uitstekende kans voor wie graag wil moderniseren of renoveren. Met de aanwezige bouwtechnische keuring als uitgangspunt, ligt hier een prachtige mogelijkheid om het huis met behoud van karakter weer in volle glorie te laten stralen.

Foto's





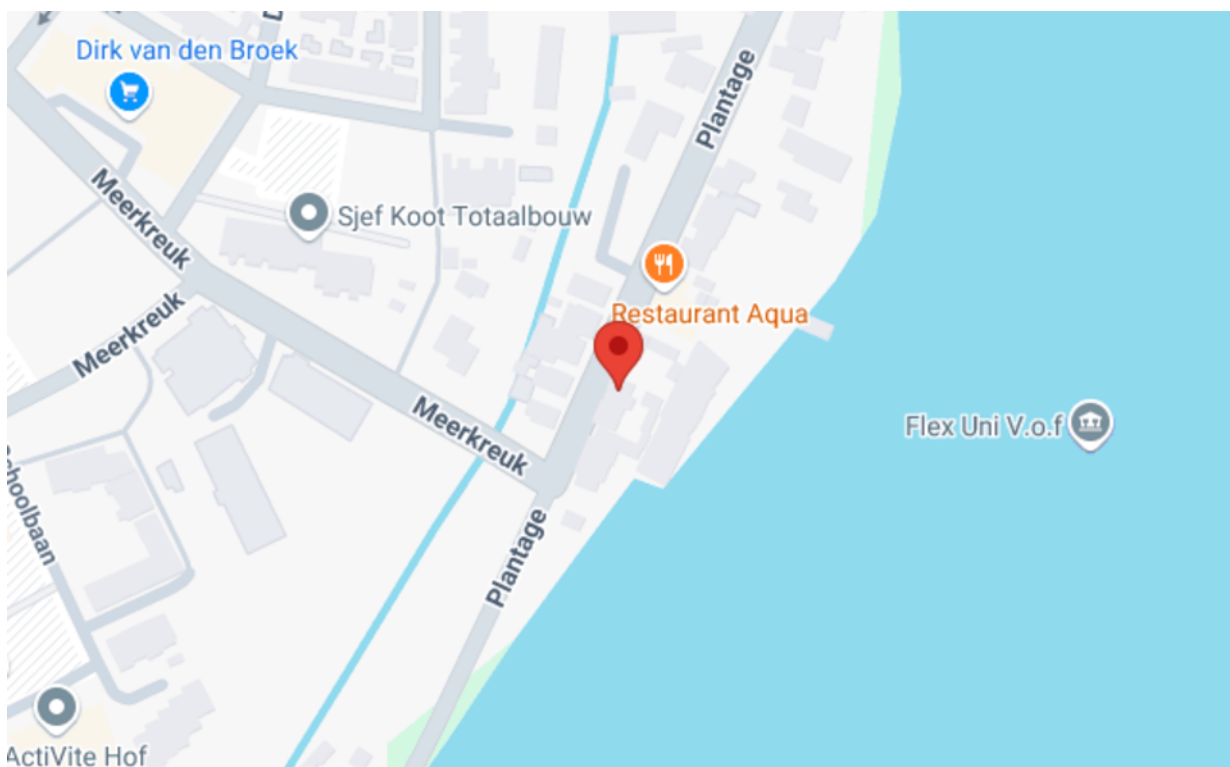
Ligging

Deze karakteristieke woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke buurt, op loopafstand van zowel het Braasemermeer als het water van de 'Wetering'. Oude Wetering ligt centraal in het Groene Hart van de Randstad, direct aan de rand van het Braasemermeer, en vormt daarmee een perfecte balans tussen natuurlijke rust en moderne voorzieningen.

In de directe omgeving zijn tal van faciliteiten te vinden, zoals een eigen winkelcentrum ('De Meerkreuk'), basisscholen, jachthavens en diverse sport- en recreatievoorzieningen. De groene, waterrijke omgeving is bij uitstek geschikt voor mooie fiets- en wandeltochten.

Bovendien is de woning zeer goed bereikbaar: Belangrijke uitvalswegen richting Amsterdam, Schiphol, Leiden en Den Haag liggen vlakbij. Ook het openbaar vervoer is eenvoudig te bereiken, met bushaltes op loopafstand en directe verbindingen naar onder meer Leiden en Amsterdam.

Google maps





Begane grond

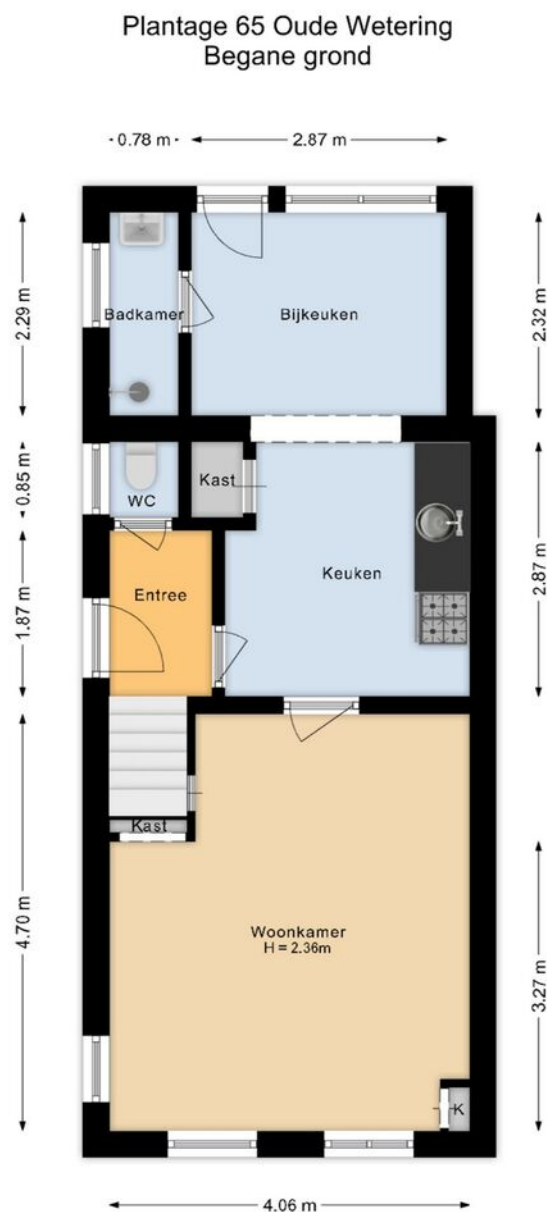
Via de entree komt u in de hal, waar zich het toilet en een trapkast bevinden. De ruime woonkamer (met een plafondhoogte van 2,36 m) is gelegen aan de voorzijde en biedt veel lichtinval dankzij de grote ramen.

Aan de achterzijde bevindt zich de woonkeuken met eenvoudige rechte keukenopstelling en vaste kastruimte.

In de uitbouw is een eetkamer aanwezig met voldoende ruimte voor een grote eettafel en een tuindeur naar de zonnige tuin op zuidoosten.

Tevens is er vanuit de eetkamer toegang tot de eenvoudige, geheel betegelde badkamer met douche, wastafel en een raam voor daglicht en ventilatie.

Plattegronden



Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl

Foto's



Foto's



Sfeer impressies



Sfeer impressies



Foto's





Tuin

Tuin en schuur:

De woning beschikt over een zonnige achtertuin op het zuidoosten, met achterin een ruime vrijstaande schuur van circa 40 m², voorzien van elektra.

Daarnaast is er nog een extra berging aanwezig, ideaal voor fietsen of tuingereedschap.

De tuin zelf biedt volop mogelijkheden voor groen, zitplekken of een speelplek.

Plattegronden



Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl

Foto's



Foto's





1e etage

Vanaf de overloop, waar zich een praktische vaste kast en een separate toiletruimte bevinden, heeft u toegang tot drie slaapkamers.

Aan de voorzijde van de woning bevinden zich twee slaapkamers, waarvan één is uitgerust met een dakkapel en handige vaste kastruimte.

De royale ouderslaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en beschikt over een vaste kastenwand. Dankzij de dakopbouw geniet deze kamer van extra ruimte en daglicht.

Foto's



Foto's



Foto's





Bijzonderheden

- Karakteristieke twee-onder-een-kapwoning uit circa 1870
- Woonoppervlakte 68 m² / Externe bergruimte 39,33 m² / Perceel 123 m².
- Gelegen op een centrale locatie in het Groene Hart, nabij het Braassemermeer
- Zonnige achtertuin op het zuidoosten
- Ruime vrijstaande schuur van ca. 40 m², voorzien van elektra
- Grote uitbouw, badkamer en een separaat toilet op de begane grond
- Gunstige ligging ten opzichte van uitvalswegen richting Amsterdam, Schiphol, Leiden en Den Haag
- Op loopafstand van openbaar vervoer, scholen, winkels en recreatie
- Woning dient gemoderniseerd te worden; bouwtechnisch rapport aanwezig
- Veel potentie om de woning naar eigen wens in te richten en te moderniseren

Koopsom vanaf € 325.000,-- / Vraagprijs € 350.000,--

Alle biedingen vanaf € 325.000,-- worden in overweging genomen.

Kenmerken

Overdracht

Koopsom vanaf	€ 325.000,- k.k. / Vraagprijs € 350.000,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1870
Dakbedekking	Bitumen Dakpannen
Type dak	Samengesteld
Keurmerken	Bouwkundige keuring Energie prestatie advies
Isolatievormen	Gedeeltelijk dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	123 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	68 m ²
Inhoud	227 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	40 m ²

Indeling

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

Locatie

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

Tuin

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

Energieverbruik

Kenmerken

Energie label	G
---------------	---

CV ketel

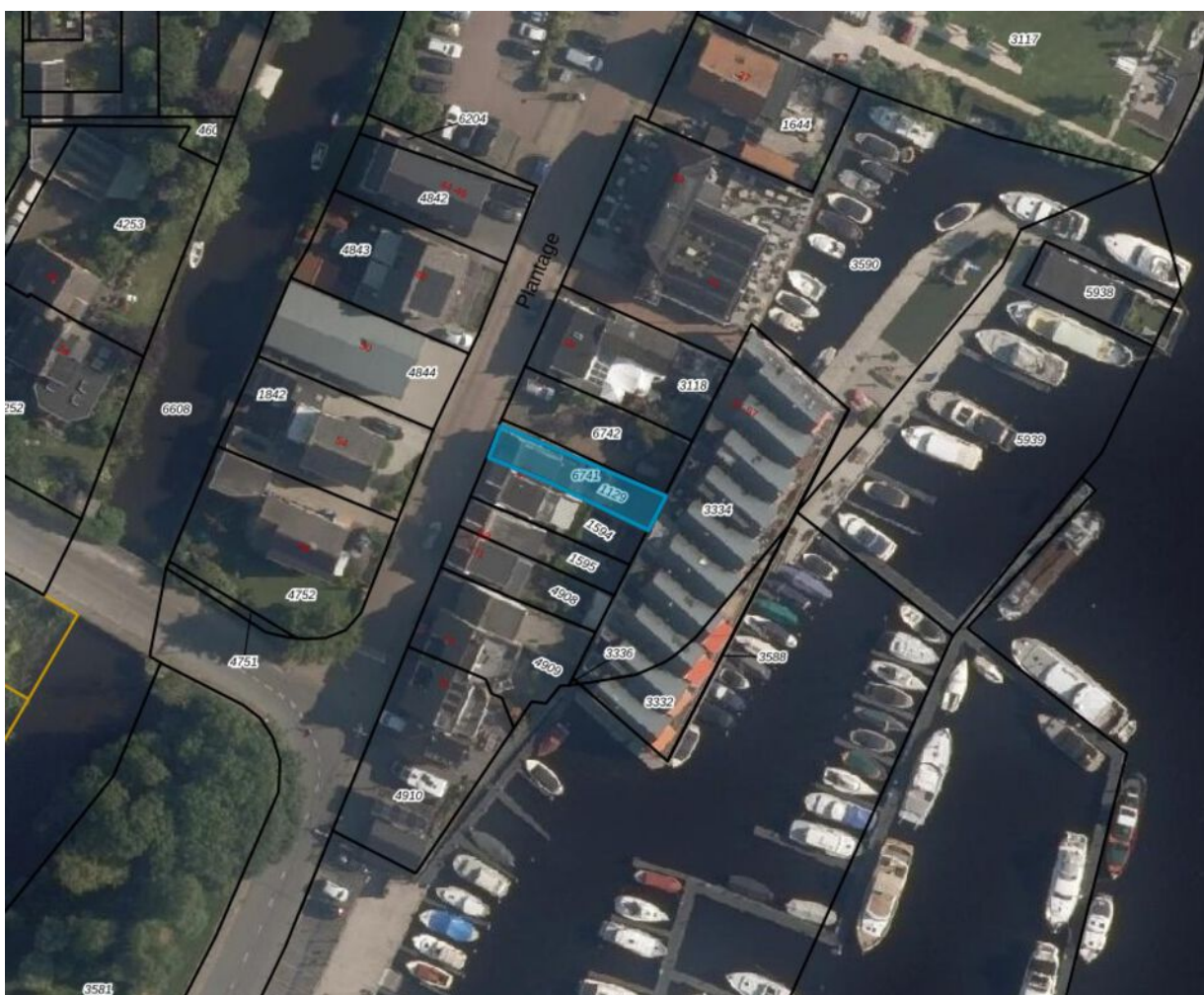
Warmtebron	Gas
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Heeft kabel-tv	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
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



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