

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Aderweg 8 R15

2371 AH Roelofarendsveen



Aderweg 8 R15 2371 AH Roelofarendsveen

Inleiding

Vraagprijs € 325.000,- / Koopsom vanaf € 300.000,-

Vrijstaande recreatiewoning in groene waterrijke omgeving met zonnige tuin op het zuiden en een eigen parkeerplaats direct voor de woning!

Stel je een plek voor waar je volledig tot rust kunt komen, omringd door natuur en water, maar toch binnen handbereik van de Randstad. Deze ruime, vrijstaande semi-bungalow op recreatiepark De Wijde Aa biedt precies dat: comfort, privacy en een hoogwaardig afwerkingsniveau op een unieke locatie in het Groene Hart.

Vier seizoenen genieten in en om het huis

De woning is omgeven door een goed aangelegde tuin die volop ruimte biedt voor meerdere zitplekken. Of je nu de zon wilt opzoeken of juist liever in de schaduw zit — deze tuin maakt het mogelijk. Door de slimme indeling en de groene omgeving ervaar je hier het ultieme buitenleven.





Ligging

Liefhebbers van water, natuur en recreatie opgelet

Het vakantiepark ligt direct aan de Staande Mastroute en biedt snelle toegang tot het Braassemermeer, de Kagerplassen en de Westeinderplassen. Je vindt er een jachthaven voor sloepen en zeilboten, sportvoorzieningen zoals een tennisbaan en speelplekken voor kinderen, waaronder skelters en een speelschuur. Zwemmen in open water of gewoon ontspannen op het gras – alles is hier binnen handbereik.

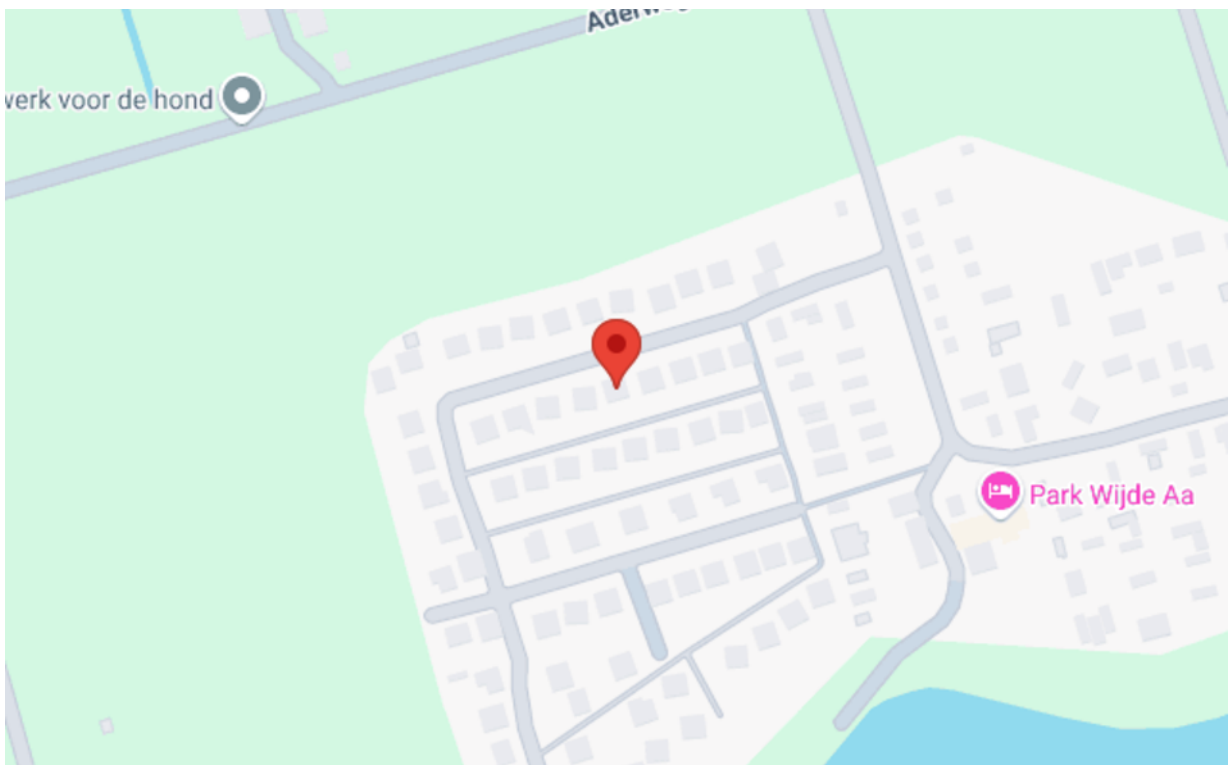
Uitstekend bereikbaar en centraal gelegen

Midden in de Randstad, met snelle verbindingen naar steden als Amsterdam, Den Haag en Leiden. Via de A4 en A44 bereik je binnen 30 minuten de stad of het strand. De nabijheid van Schiphol (10 à 15 minuten) en goede openbaarvervoersverbindingen maken deze locatie ideaal bereikbaar.

Sfeer impressies



Google maps





Begane grond

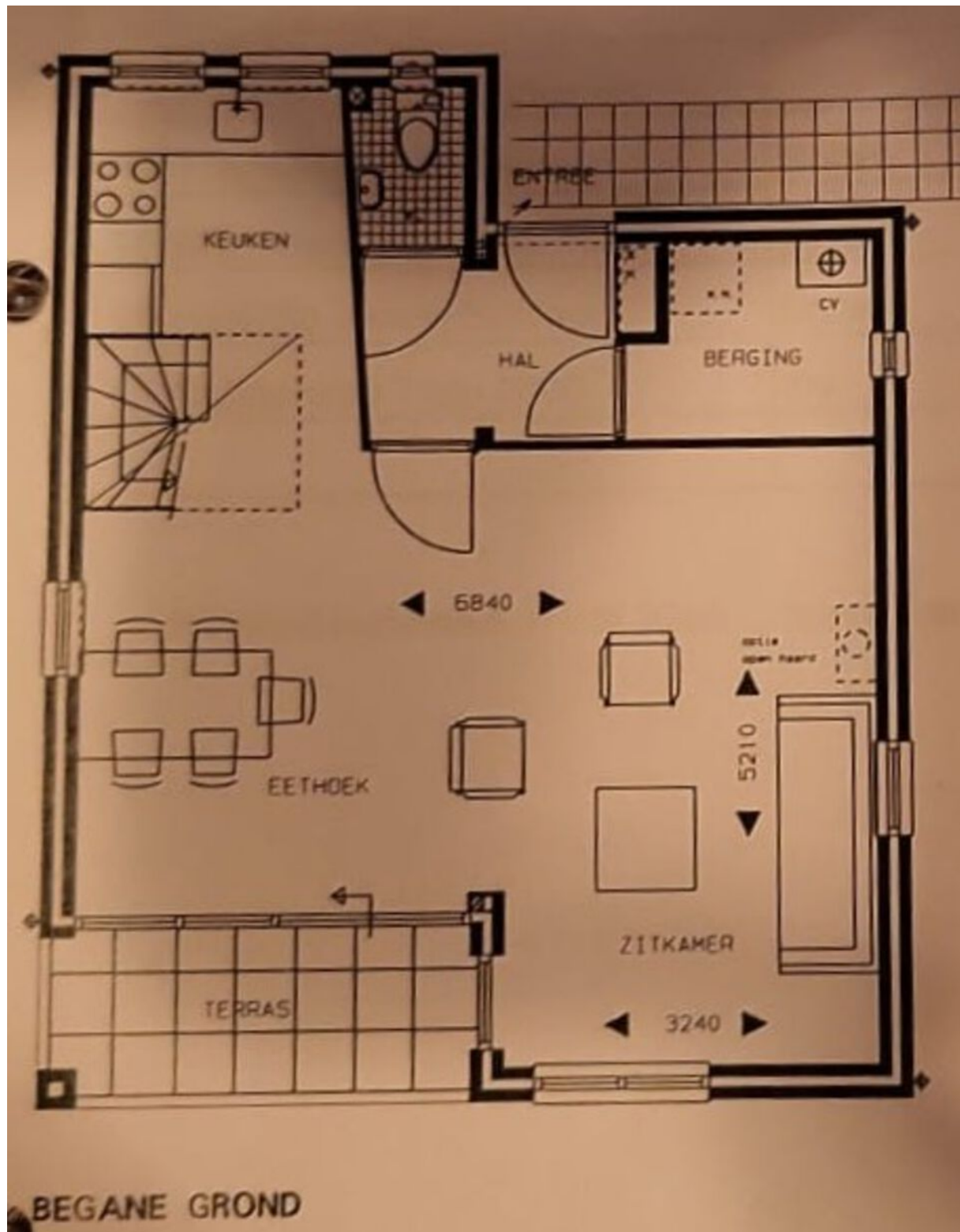
Indeling woning

Bij binnenkomst tref je een nette hal met garderoberuimte, meterkast en een recent gemoderniseerde en luxe afgewerkte toiletruimte met vrij hangend toilet en fonteintje. Aangrenzend bevindt zich een inpandige bijkeuken/berging met aansluitingen voor wasmachine en CV-installatie.

De ruime, lichte woonkamer is sfeervol dankzij de grote raampartijen en het vrije uitzicht op de tuin. Aansluitend bevindt zich een open keuken met een recent vernieuwde luxe keukenopstelling (2024). De keuken is praktisch ingericht met een L-vormige opstelling en moderne inbouwapparatuur.

Via de schuifpui stap je via een veranda/overkapping direct de tuin in. De tuin is fraai aangelegd met diverse terrassen, veel groen en volop privacy. Een praktische berging biedt ruimte voor fietsen of tuingereedschap.

Plattegronden



Foto's



Foto's



Foto's



Sfeer impressies





Tuin

De tuin rondom het huis is zonnig en beschut, met volop ruimte om te ontspannen.

Aan de zuidzijde ligt een zonneterras dat direct grenst aan de woonkamer en omringd is door een gazon en groene struiken die veel privacy geven.

Een ideale plek voor buitenmaaltijden of lange zomeravonden.

Foto's



Sfeer impressies



Foto's



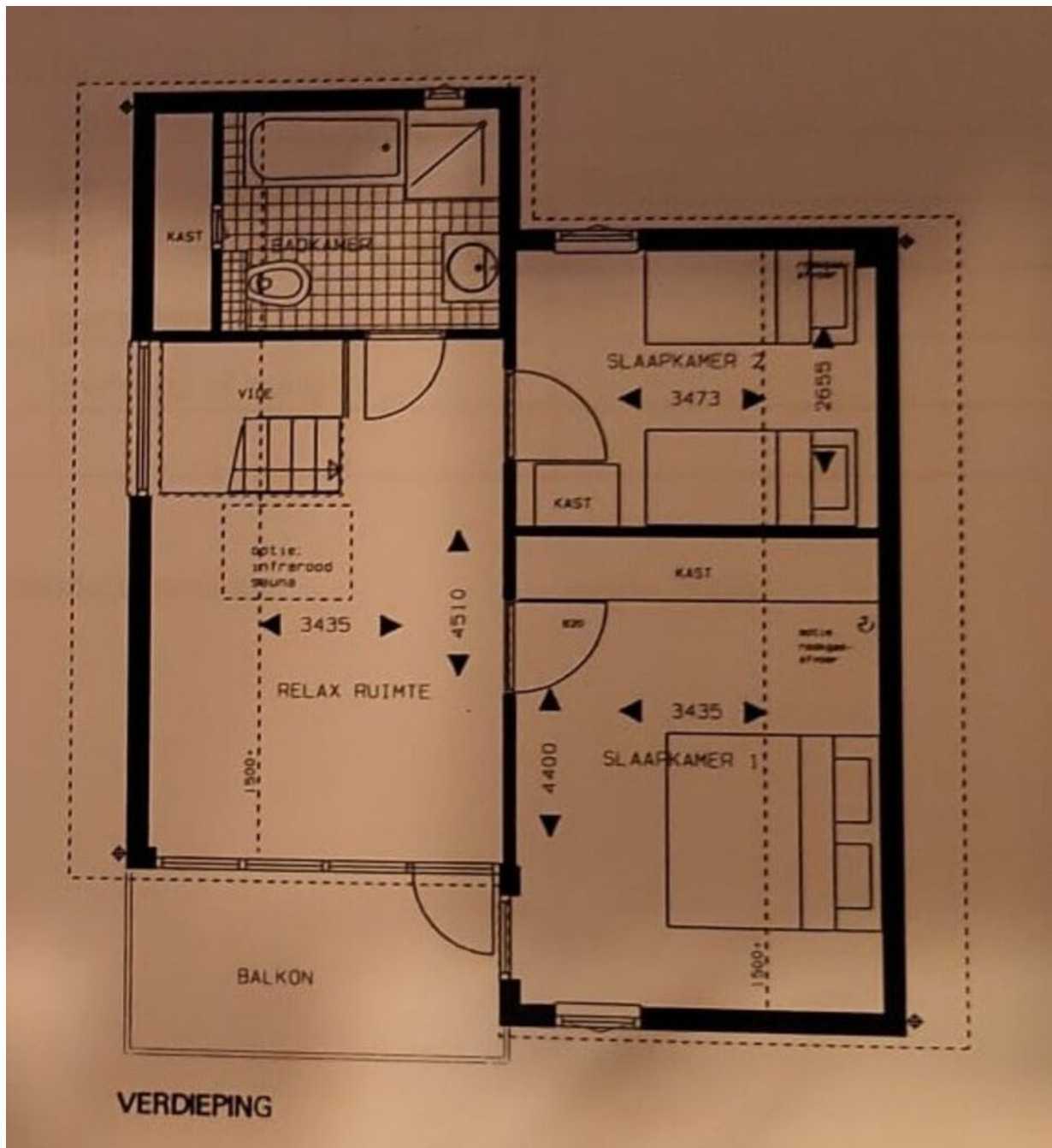


1e etage

Verdieping met multifunctionele overloop en twee slaapkamers

De eerste verdieping is bereikbaar via een vaste trap. De overloop biedt ruimte voor een werkplek of studeerhoek en geeft direct toegang tot het zonnige balkon op het zuiden, ideaal voor een rustige ochtend of een zonnige middag. Er zijn twee comfortabele slaapkamers met voldoende lichtinval en ruimte. De verdieping beschikt tevens over een complete badkamer met wastafel, een tweede toilet, designradiator, een douche met douchecabine en een ligbad.

Plattegronden



Foto's



Foto's



Foto's





Bijzonderheden

- Bouwjaar: 2003
- Woonoppervlakte: 80 m²
- Balkon: 8 m²
- Berging: ca. 5 m²
- Luxe en goed onderhouden woning met sfeervolle details
- Volledig voorzien van dubbel glas en isolatie
- Eeuwigdurende erfpacht; canon inbegrepen in de servicekosten
- Actieve en gezonde VvE; servicekosten ca. € 165,- per maand
- Glasvezel aanwezig (ca. € 260,- per jaar)
- Het park is huisdiervriendelijk aangelegd en er is een afsluitbare uitlaatweide aanwezig.
- Oplevering in overleg

Vraagprijs € 325.000,- / Koopsom vanaf € 300.000,-

Biedingen vanaf € 300.000,- worden serieus in overweging genomen.

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 325.000,- k.k.
Servicekosten	€ 81,25
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, bungalow, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2003
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Lessenaarsdak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Vloerisolatie Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	250 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	80 m ²
Inhoud	307 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	5 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	8 m ²

Indeling

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

Tuin

Type	Tuin rondom
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuiden
Staat	Prachtig aangelegd

Energieverbruik

Kenmerken

Energie label	B
CV ketel	
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2016
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom
Uitrusting	
Aantal parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Heeft kabel-tv	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een schuifpui	Ja
Kadastrale gegevens	
Eigendom	Erfpacht zonder opstalvergoeding



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 overdrachtsbelasting is bij recreatiewoningen 10,4% 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

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