

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Kerklaan 34

2451 CG Leimuiden



Inleiding

Koopsom vanaf € 450.000,-

Ruime en uitgebouwde hoekwoning met maar liefst zes kamers, een zonnige tuin op het zuiden, een eigen oprit én een garage met opbouw die bij de woning is betrokken. Hierdoor is er een royale leefruimte ontstaan met onder andere een extra (werk)slaapkamer op de eerste verdieping.

In 2021 is de woning voorzien van een moderne, luxe keuken en in 2023 zijn er 8 zonnepanelen geplaatst, waardoor de woning over een gunstig energielabel B beschikt.

De woning verkeert in goede staat, is vrijwel geheel gemoderniseerd en beschikt over zowel hardhouten als kunststof kozijnen met volledig dubbel glas (deels HR++).



Ligging

Dankzij de rustige ligging in een kindvriendelijke buurt zijn scholen, winkels en recreatievoorzieningen binnen handbereik.

Leimuiden is een sfeervol dorp in het hart van het Groene Hart, met een actief verenigingsleven en volop watersportmogelijkheden.

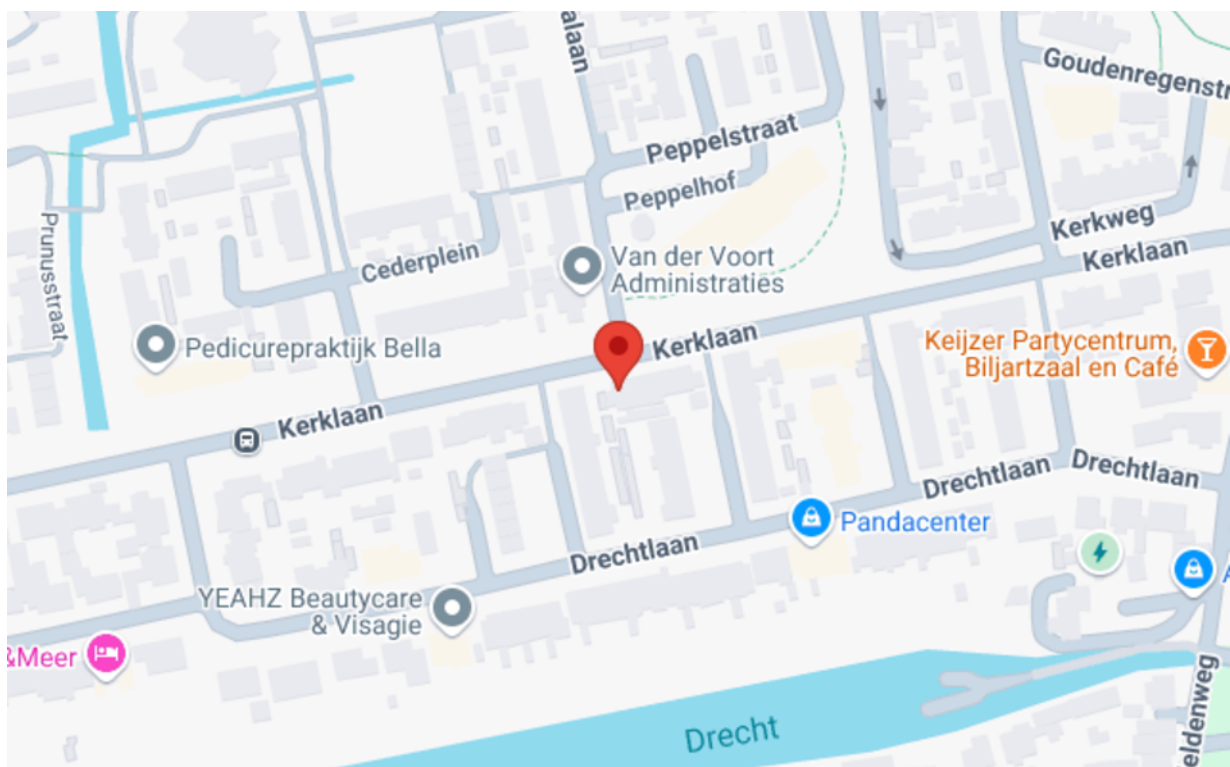
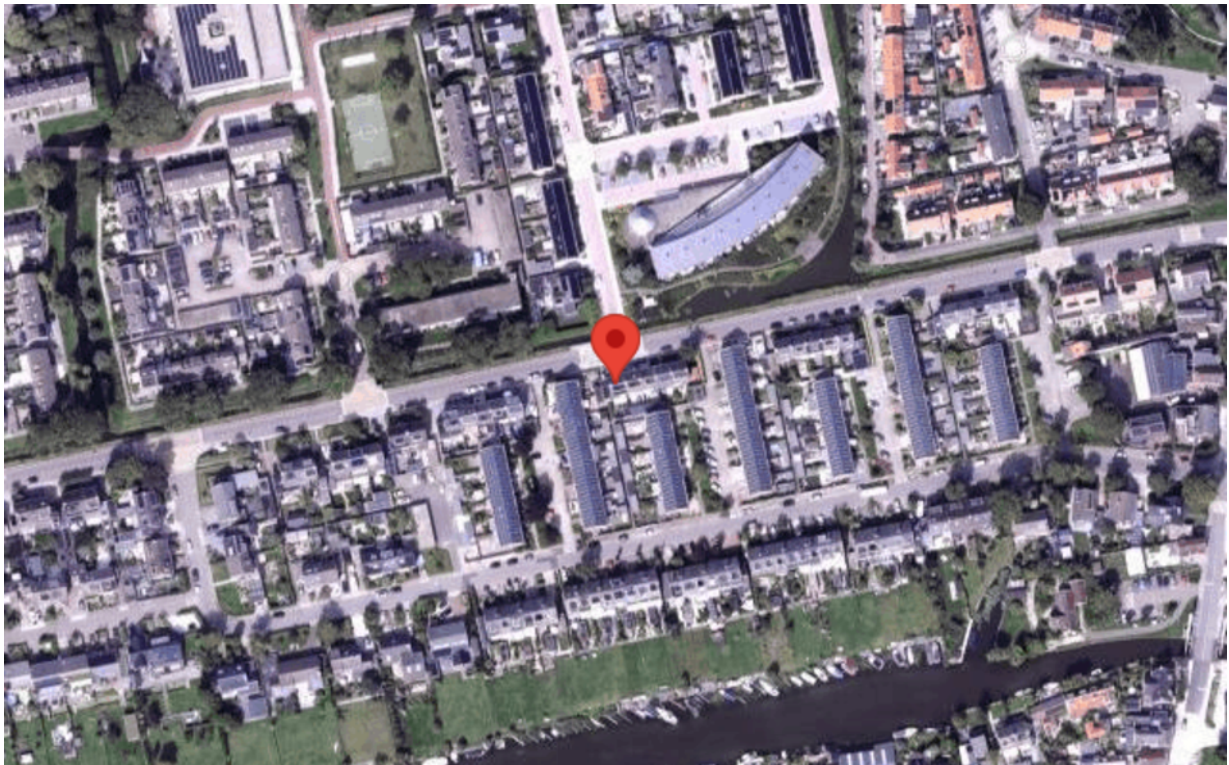
Omringd door de Westeinderplassen, het Braassemermeer en nabij de Kagerplassen, is het de ideale locatie voor wie van natuur en water houdt.

Grote steden als Leiden, Amsterdam en Utrecht zijn binnen 30 minuten te bereiken, en de A4, A44 en Schiphol liggen op slechts 10 minuten afstand.

Foto's



Google maps





Begane grond

Sfeervolle en moderne begane grond met royale leefruimte

Bij binnenkomst in de hal valt direct de nette afwerking en warme sfeer op. De hal is voorzien van een mooie houten vloer, biedt ruimte voor een garderobe en geeft toegang tot de riante woonkamer. De begane grond is in 2021 volledig gemoderniseerd met een luxe open keuken. Deze keuken is stijlvol afgewerkt met een strak werkblad en moderne inbouwapparatuur. Dankzij het kookeiland en het grote raam aan de tuinzijde kook je hier met plezier, terwijl je in contact blijft met gezelschap in de woonkamer of uitzicht hebt op de tuin. De glazen schuifpui zorgt voor veel lichtinval en een fijne verbinding met buiten.

De woonkamer is ruim, licht en sfeervol ingericht met diverse ramen rondom en voldoende plek voor een grote zithoek en een eettafel. De fraaie houten vloer loopt naadloos door en versterkt het ruimtelijke gevoel. Via de woonkamer bereik je de bijkeuken, waar extra bergruimte en aansluitingen voor wasapparatuur aanwezig zijn, ideaal voor gezinnen of mensen die van praktisch gemak houden.

In de bijkeuken is tevens een moderne toiletruimte aanwezig.

Deze royale begane grond met grote aanbouw combineert comfort, ruimte en luxe afwerking op een manier die direct aanspreekt. Hier voel je je meteen thuis!

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



Sfeer impressies



Foto's



Foto's





Tuin

De zonnige achtertuin is bereikbaar via de keuken én de bijkeuken, en biedt volop privacy en buitenruimte om te ontspannen. De tuin is direct te bereiken middels een achterom en de vrijstaande houten berging is voorzien van elektra en veel bergruimte.

Daarnaast beschikt de woning over een ruime voortuin en een oprit met plaats voor een auto, én een overkapping voor fietsen.

Kortom: De begane grond van deze woning combineert comfort, ruimte en luxe afwerking op een manier die direct aanspreekt. Hier voel je je meteen thuis!

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



Sfeer impressies





1e etage

Comfortabele eerste verdieping met vier slaapkamers en een moderne badkamer. De eerste verdieping van deze ruime woning biedt verrassend veel leefruimte met maar liefst vier goed bemeten slaapkamers. Of je nu een groot gezin hebt, graag een werkkamer inricht of een hobbyruimte zoekt – hier is alle flexibiliteit aanwezig.

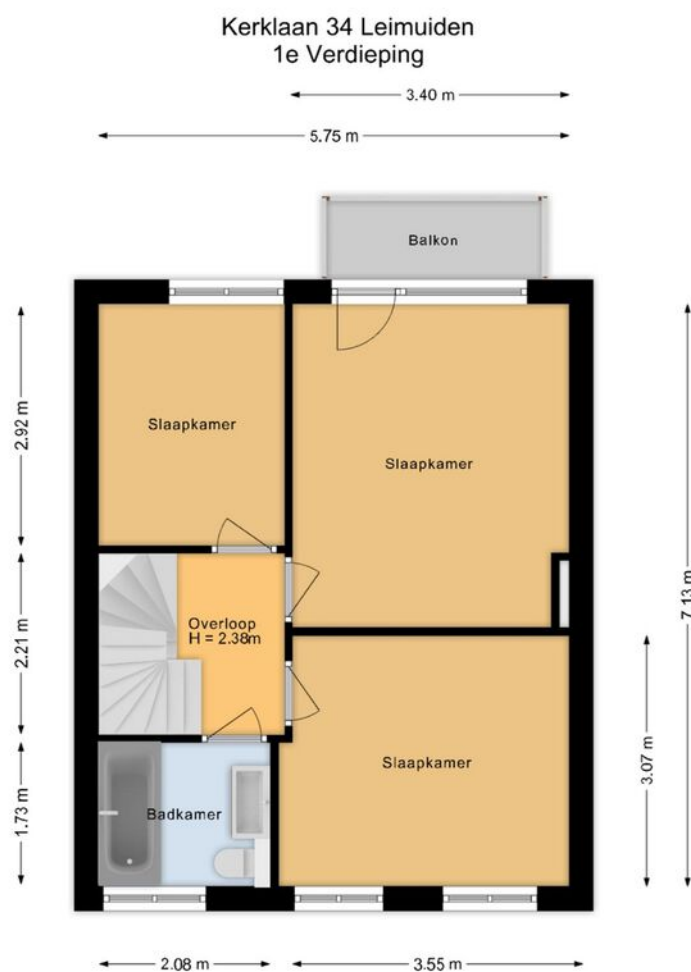
De royale hoofdslaapkamer aan de achterzijde van de woning is licht, sfeervol en voorzien van een schuifpui naar het balkon, waar je heerlijk van de zon kunt genieten door de gunstige ligging op het zuiden. De kamer is groot genoeg voor een tweepersoonsbed en een kastenwand, en ademt rust en comfort.

Aan de voorzijde bevindt zich een tweede ruime slaapkamer, tevens perfect in te richten als kinderkamer, logeerkamer of werkkamer. Ook deze kamer is voorzien van grote ramen, wat zorgt voor veel daglicht. De derde slaapkamer, gelegen aan de achterzijde, is compact maar praktisch en kan bijvoorbeeld dienen als babykamer of kleedkamer.

De badkamer is modern en stijlvol uitgevoerd in neutrale tinten en beschikt over een ligbad met douche, een wastafelmeubel met spiegelkast, een wandcloset en een raam voor natuurlijke ventilatie. Een plek waar je heerlijk kunt ontspannen aan het einde van de dag.

Vanuit de woonkamer is er een directe trapopgang naar een vierde slaap-, werk- of hobbykamer boven de voormalige garage. Deze royale kamer is voorzien van Velux dakramen en veel praktische bergruimte.

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



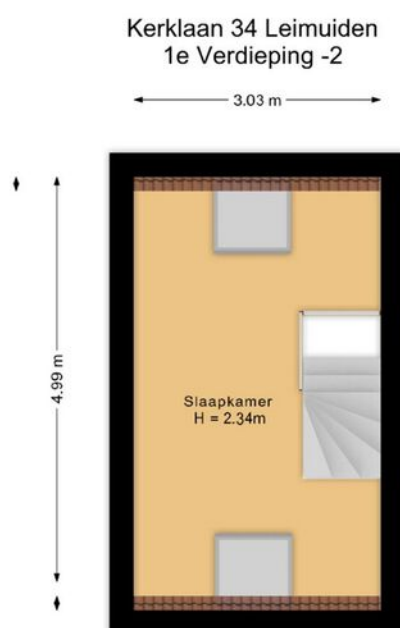
Foto's



Foto's



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





2e etage

Volwaardige tweede verdieping met vijfde slaapkamer en bergruimte

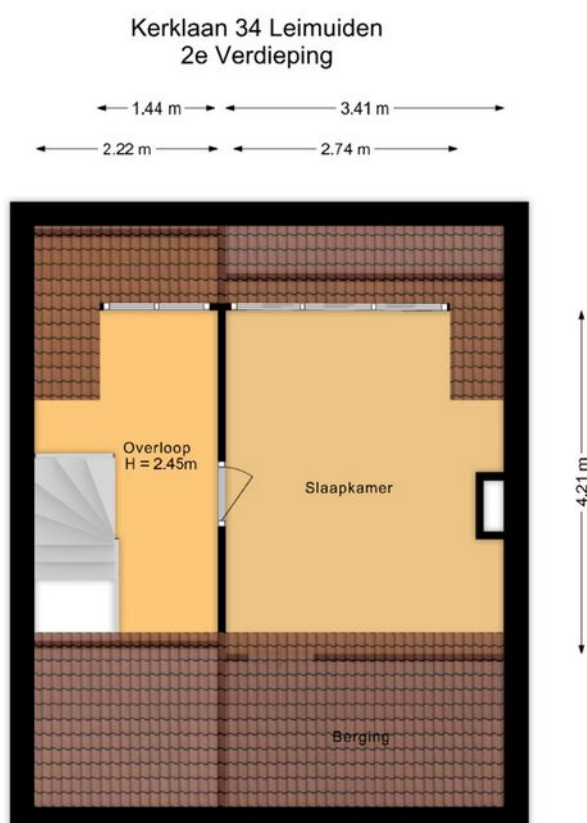
De verrassend ruime tweede verdieping van deze woning biedt volop mogelijkheden voor extra comfort en functionaliteit. Via een vaste trap bereik je een lichte overloop, waar zich de opstelplaats van de CV-installatie en veel bergruimte bevindt. Dankzij de grote dakkapel aan de achterzijde komt er ook hier veel daglicht binnen.

De verdieping is slim ingedeeld met een royale vijfde slaapkamer die over de volle breedte van het huis loopt. Deze kamer is momenteel ingericht als kinderkamer, maar is dankzij de ruimte en indeling ook uitstekend geschikt als werkkamer, logeerkamer of hobbyruimte. De schuine dakvlakken zorgen voor een gezellige sfeer, terwijl de knieschotten aan beide zijden zorgen voor handige bergruimte.

De nette afwerking, de doorlopende laminaatvloer en de aanwezigheid van daglicht maken deze verdieping een volwaardig onderdeel van de woning.

Kortom: een multifunctionele verdieping die perfect aansluit bij de wensen van een gezin dat behoefte heeft aan extra leefruimte, rust of flexibiliteit.

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





Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1970
- Woonoppervlakte circa 136m².
- Perceel 170m² eigen grond.
- Gunstig energielabel en voorzien van 8 zonnepanelen (2023)
- Luxe keuken met kookeiland (2021)
- Vijf slaapkamers en een zeer royale woonkamer!
- Zonnige tuin op het zuiden met vrijstaande houten berging en achterom
- Rustige ligging met winkels, scholen en recreatie in de directe omgeving
- Centrale ligging: binnen 10 minuten op de A4/A44 en Schiphol, grote steden binnen 30 minuten
- Gelegen in een waterrijke omgeving tussen de Westeinderplassen, Braassemermeer en de Kagerplassen

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, hoekwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1970
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Bouwkundige keuring Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Spouwmuren

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	170 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	136 m ²
Inhoud	471 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	8 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	3 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	6 (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

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

Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuiden

Kenmerken

Heeft een achterom	Ja
Staat	Goed onderhouden

Energieverbruik

Energielabel	B
--------------	---

CV ketel

Warmtebron	Gas
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	1
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 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.



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