

# GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS  
SINDS 1975



## Watertuin 53

2362 XD Warmond



# Watertuin 53 2362 XD Warmond

## Inleiding

---

Nabij het Vennemeer gelegen royale geschakelde semi-bungalow met grote aanbouw, diverse parkeerplaatsen op eigen terrein, een eigen ligplaats in de jachthaven en een zonnige tuin met doorloop naar het open vaarwater en uitzicht over de Boterhuispolder.

Deze fraaie 4-kamer recreatiewoning is goed onderhouden, volledig geïsoleerd en rustig gelegen in het natuurrijke recreatiepark Watertuin, met veel groen en (vaar)water en open vaarverbindingen naar de Kagerplassen. Naast het vele groen en water rondom de woning is het geheel tevens zeer centraal gelegen ten opzichte van de grote steden in de Randstad. Er zijn uitstekende verbindingen richting Amsterdam/Schiphol, Leiden/Den Haag (A4 en A44) en Alphen aan den Rijn/Rotterdam (N11).

Op zoek naar een plek waar je het drukke leven even helemaal los kunt laten? Deze ruime recreatiewoning in het charmante Warmond biedt precies dat! Rust, ruimte en comfort, midden in het Groene Hart. Gelegen op een kleinschalig park in een waterrijke en groene omgeving is dit de ideale uitvalsbasis voor natuurliefhebbers, watersporters en iedereen die wil genieten van ontspannen recreëren, met alle gemakken binnen handbereik. Door middel van het lidmaatschap van de Vereniging van Eigenaars is er de beschikking over een eigen ligplaats in de jachthaven van 'de Watertuin'.



# Ligging

---

Warmond staat bekend om zijn jachthavens, gezellige terrasjes en prachtige wandel- en fietsroutes door de polder en langs het water. Op slechts enkele minuten afstand bevinden zich winkels voor de dagelijkse boodschappen, sfeervolle restaurants en horecagelegenheden aan het water. Ook de golfbaan van Kagerzoom ligt vlakbij, net als diverse fiets- en vaarroutes die je verbinden met Leiden, de Bollenstreek en het Braassemmermeer.

Dankzij de centrale ligging zijn steden als Leiden, Den Haag en Amsterdam uitstekend bereikbaar. Met de auto ben je binnen enkele minuten op de A44 en ook Schiphol ligt op circa 20 minuten rijden. Kortom, deze woning combineert het beste van twee werelden: heerlijk recreëren in de natuur, met stadse voorzieningen binnen handbereik.

Een unieke kans voor wie op zoek is naar een comfortabele en complete recreatiewoning in een van de mooiste regio's van Zuid-Holland! recreatiewoning in een van de mooiste regio's van Zuid-Holland!

Let op: Deze woning betreft een recreatief woonverblijf, bestemd voor niet-permanente bewoning ten behoeve van verblijfsrecreatief gebruik, waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders dienen te hebben.

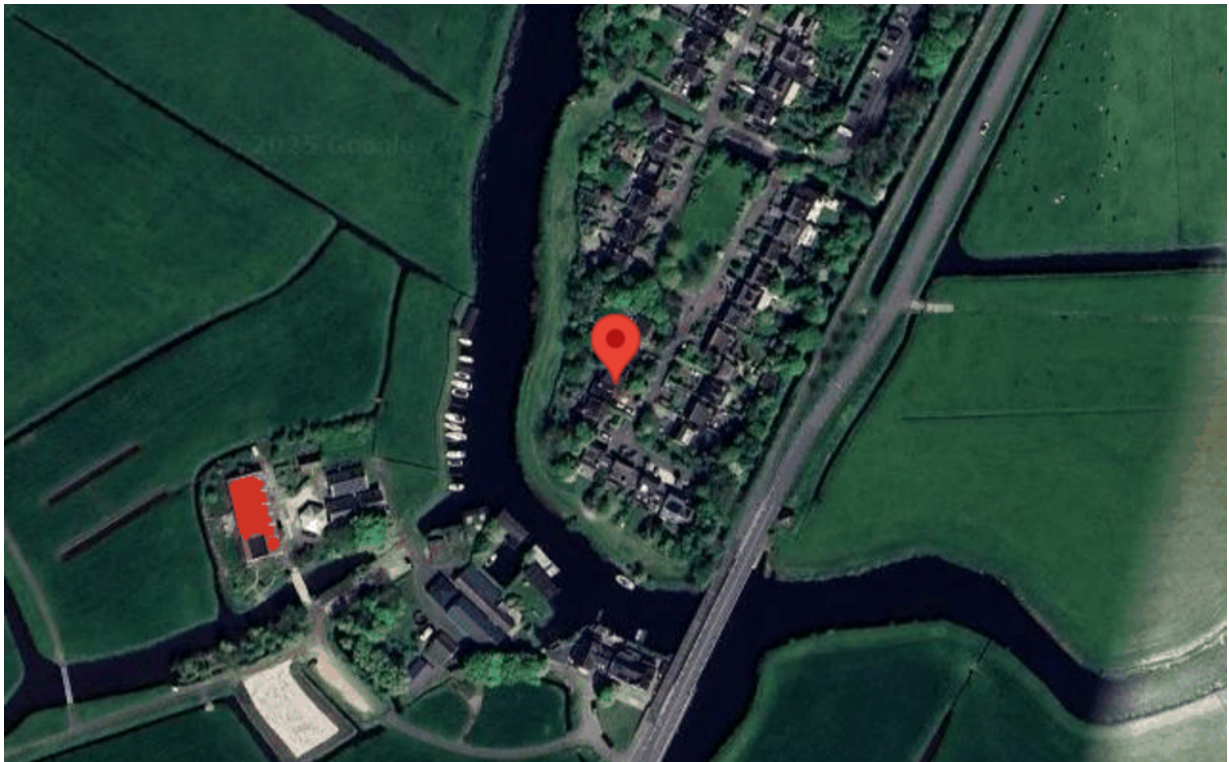
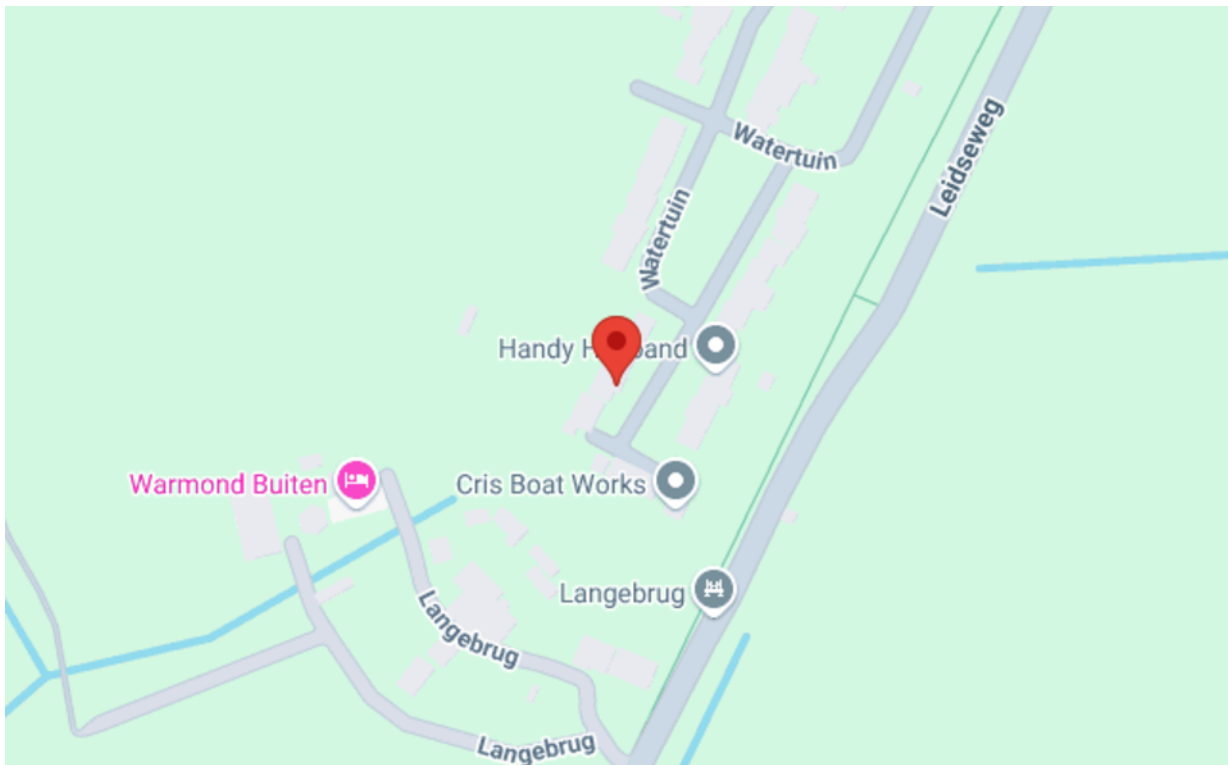
# Foto's

---



# Google maps

---





## Begane grond

---

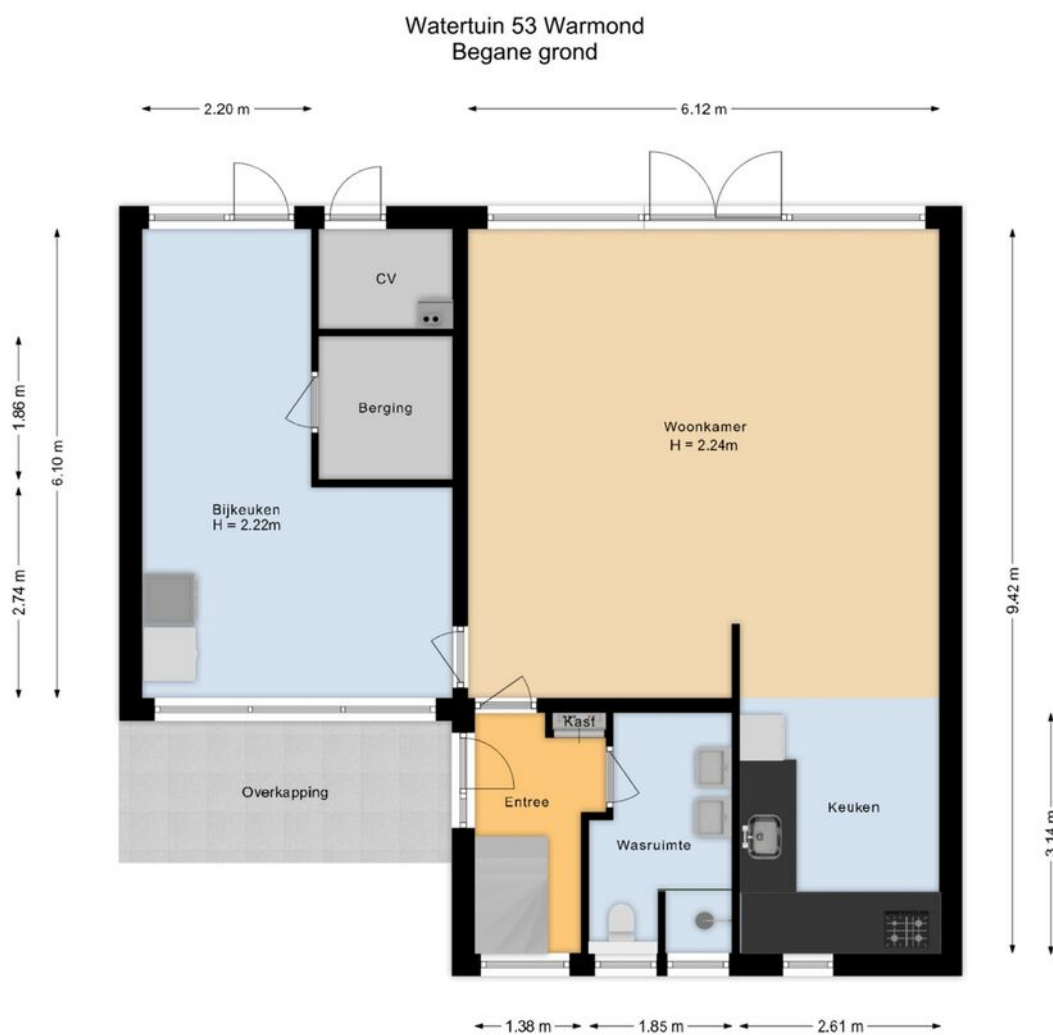
Via de ruime eigen oprit voor meerdere auto's en de verzorgde voortuin betreed je de entree/hal met de trapopgang naar de verdieping, een vernieuwde meterkast en toegang tot een moderne badkamer. Deze badkamer is uitgerust met een inloofdouche, vrij hangend toilet en een dubbele wastafel.

Vanuit de hal loop je door naar de lichte en ruime woonkamer met een plafond tot in de nok, openslaande deuren naar de tuin en grote raampartijen aan de tuinzijde, die zorgen voor veel daglicht. De woonkamer staat in open verbinding met de eetkamer en de moderne keuken, welke voorzien is van diverse inbouwapparatuur en een gezellige eethoek.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de bijkeuken, die nu in gebruik is als extra ruimte met kasten, maar eenvoudig kan worden omgevormd tot een royale, tuingerichte slaapkamer. Dit maakt de woning zeer geschikt voor levensloopbestendig wonen (gelijkvloers wonen). Aangrenzend is een praktische berging met een aparte ruimte voor de CV-installatie.

De begane grond is dus niet alleen ruim en functioneel ingedeeld, maar biedt ook de mogelijkheid om gelijkvloers te wonen met alle voorzieningen binnen handbereik en een heerlijke verbinding met de groene, zonnige tuin met veel privacy.

# Plattegronden

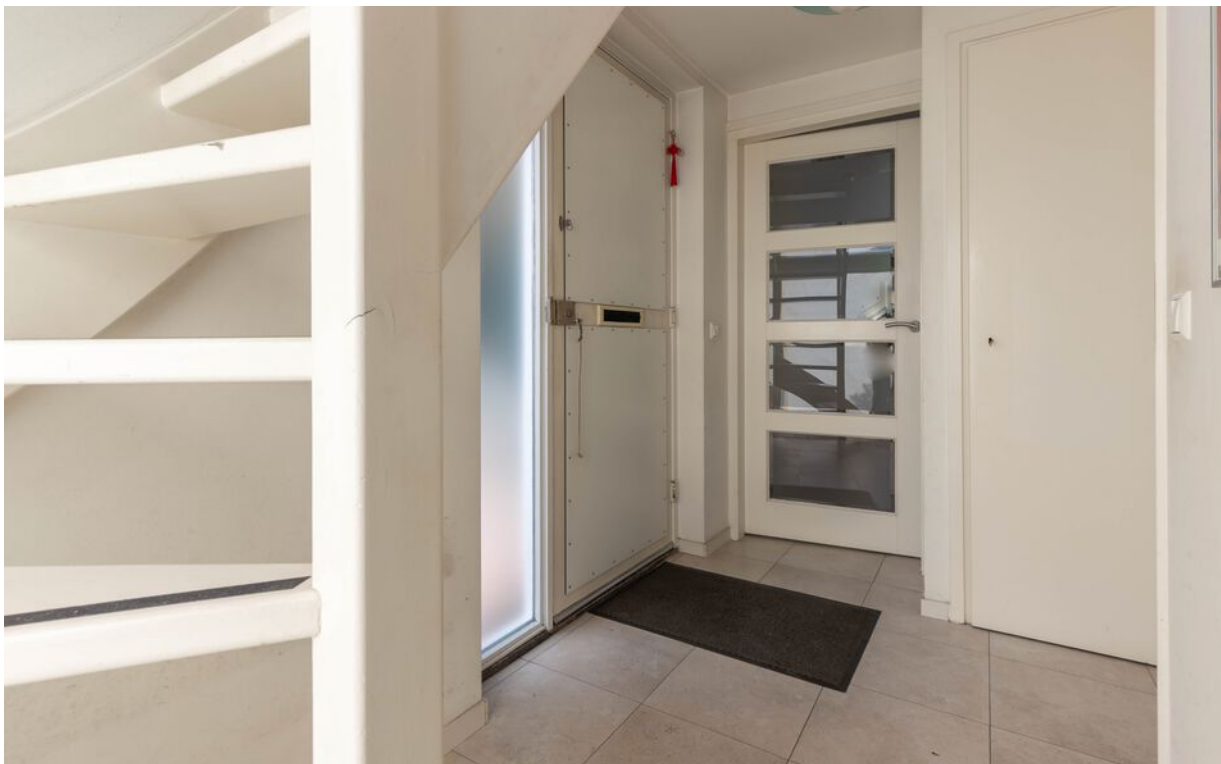


Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.  
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.  
[www.agvastgoedmedia.nl](http://www.agvastgoedmedia.nl)



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---





# Tuin

---

Rondom de woning ligt een royaal perceel met een sfeervol aangelegde tuin, waar groen, ruimte en privacy samenkomen.

De achtertuin is bijzonder diep (bijna 15 meter!), fraai omsloten door volwassen beplanting en biedt een oase van rust in het groen. Dankzij de ligging en het vrije uitzicht is het hier heerlijk vertoeven, of je nu de dag begint met een kop koffie in de zon of 's avonds geniet van de avondzon met een goed glas wijn in de schaduw van de bomen. Vanuit de tuin is er een doorloop naar het vaarwater en een kleinschalige jachthaven.

De tuin is ingericht met een ruim terras, een gazon en meerdere zitmogelijkheden, waardoor je op elk moment van de dag kunt kiezen tussen zon of schaduw. De slimme indeling maakt het bovendien eenvoudig om een moestuin, speelplek of loungehoek te creëren.

Via de openslaande deuren stap je direct vanuit de woonkamer of de aanbouw de tuin in. Het contact tussen binnen en buiten voelt daardoor natuurlijk aan.

# Plattegronden



# Foto's

---





## 1e etage

---

Via de lichte spiltrap bereik je de eerste verdieping, waar comfort en rust samenkomen. De overloop heeft een speelse indeling met een fijne werkplek onder het dakraam, ideaal om in alle rust te studeren of thuis te werken. De houten vloer en het zicht op de open nok geven de ruimte extra karakter.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een sfeervolle slaapkamer met grote raampartijen die uitkijken op het omliggende groen. De schuine wanden zorgen voor een knusse sfeer, terwijl er slim gebruik is gemaakt van praktische kastruimte en wandplanken.

De tweede slaapkamer is verrassend ruim en hoog, met zichtbare dakspanten en een groot dakraam dat zorgt voor veel licht. Ook deze kamer is perfect als kinderkamer, logeerkamer of kantoor aan huis.

Deze verdieping is klaar voor jarenlang woonplezier, of je nu komt voor rust, ruimte of flexibiliteit in gebruik.

# Plattegronden

Watertuin 53 Warmond  
1e Verdieping



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](http://www.agvastgoedmedia.nl)



# Foto's

---



# Foto's

---





## Bijzonderheden

---

- Bouwjaar: 1972
- Woonoppervlakte: ca. 116 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte: 414 m<sup>2</sup> (eigen grond)
- Bestemming: Recreatief gebruik (365 dagen per jaar)
- Zonnige, diepe tuin met veel groen en privacy.
- Royale en lichte woonkamer met hoge plafonds en openslaande deuren naar de tuin
- Open keuken met inbouwapparatuur en granieten werkblad
- Levensloopbestendig wonen met slaap- en badkamer op de begane grond
- Airconditioning aanwezig
- Ligplaats in de jachthaven met open vaarverbinding naar de Kaag
- Actieve VVE met jaarlijkse ALV en groencommissie
- 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,- |
| Servicekosten | € 147,50                                  |
| Aanvaarding   | In overleg                                |

## Bouw

|                |                                                             |
|----------------|-------------------------------------------------------------|
| Type object    | Woonhuis, bungalow, geschakelde woning, semibungalow        |
| Soort bouw     | Bestaande bouw                                              |
| Bouwperiode    | 1972                                                        |
| Dakbedekking   | Dakpannen                                                   |
| Type dak       | Lessenaarsdak                                               |
| Keurmerken     | Energie prestatie advies                                    |
| Isolatievormen | Dakisolatie<br>Dubbel glas<br>Muurisolatie<br>Vloerisolatie |

## Oppervlaktes en inhoud

|                                         |                    |
|-----------------------------------------|--------------------|
| Perceeloppervlakte                      | 414 m <sup>2</sup> |
| Gebruiksoppervlakte wonen               | 116 m <sup>2</sup> |
| Inhoud                                  | 391 m <sup>3</sup> |
| Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte | 8 m <sup>2</sup>   |

## Indeling

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

## Locatie

|         |                                               |
|---------|-----------------------------------------------|
| Ligging | Aan rustige weg<br>Aan vaarwater<br>Aan water |
|---------|-----------------------------------------------|

## Tuin

|             |             |
|-------------|-------------|
| Type        | Achtertuint |
| Hoofdtuin   | Ja          |
| Oriëntering | Noord west  |

# Kenmerken

---

|                    |                  |
|--------------------|------------------|
| Heeft een achterom | Ja               |
| Staat              | Goed onderhouden |

## Energieverbruik

|              |   |
|--------------|---|
| Energielabel | C |
|--------------|---|

## CV ketel

|            |          |
|------------|----------|
| Warmtebron | Gas      |
| Combiketel | Ja       |
| Eigendom   | Eigendom |

## Uitrusting

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| Warm water                           | CV-ketel                          |
| Verwarmingssysteem                   | Centrale verwarming<br>Houtkachel |
| Heeft een rookkanaal                 | Ja                                |
| Tuin aanwezig                        | Ja                                |
| Beschikt over een internetverbinding | Ja                                |
| Heeft schuur/berging                 | 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 11 % 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](mailto:info@goedhartvastgoed.nl)



## Kantoor Oude Wetering

Meerkreuk 46  
2377 VM Oude Wetering  
Tel: (071) 331 34 84  
E-mail: [wonen@goedhartvastgoed.nl](mailto:wonen@goedhartvastgoed.nl)



## Kantoor Leiden

Geregracht 5  
2311 PA Leiden  
Tel: (071) 514 60 56  
E-mail: [leiden@goedhartvastgoed.nl](mailto:leiden@goedhartvastgoed.nl)



## Kantoor Hoofddorp

Hoofdweg 667a  
2131 BB Hoofddorp  
Tel: (023) 2201232  
E-mail: [wonen@goedhartvastgoed.nl](mailto:wonen@goedhartvastgoed.nl)