

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Achterweg 88
2376 BA Nieuwe Wetering



Achterweg 88

2376 BA Nieuwe Wetering

Inleiding

Koopsom vanaf €600.000,--

Nette en luxe afgewerkte vrijstaande woning (1992) met zonnige tuin op het zuidoosten, een vrijstaande stenen berging met verdieping en een eigen inrit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein.

Deze compleet gemoderniseerde woning is rustig gelegen in een heerlijke leefomgeving met volop groen en water in de directe omgeving op een centrale locatie in de Randstad. Het geheel is in 2017 o.a. voorzien van een luxe keuken en badkamer, is optimaal geïsoleerd, voorzien van een moderne gietvloer met vloerverwarming, 18 zonnepanelen, een autolader en beschikt over een energielabel A.

Door de slaap- en badkamer op de begane grond is de woning gelijkvloers te bewonen en door het ruime bijgebouw zijn mogelijkheden voor kantoor- en/of praktijk aan huis, is er veel bergruimte of extra woonruimte te realiseren.



Ligging

Landelijk wonen met stadse verbindingen

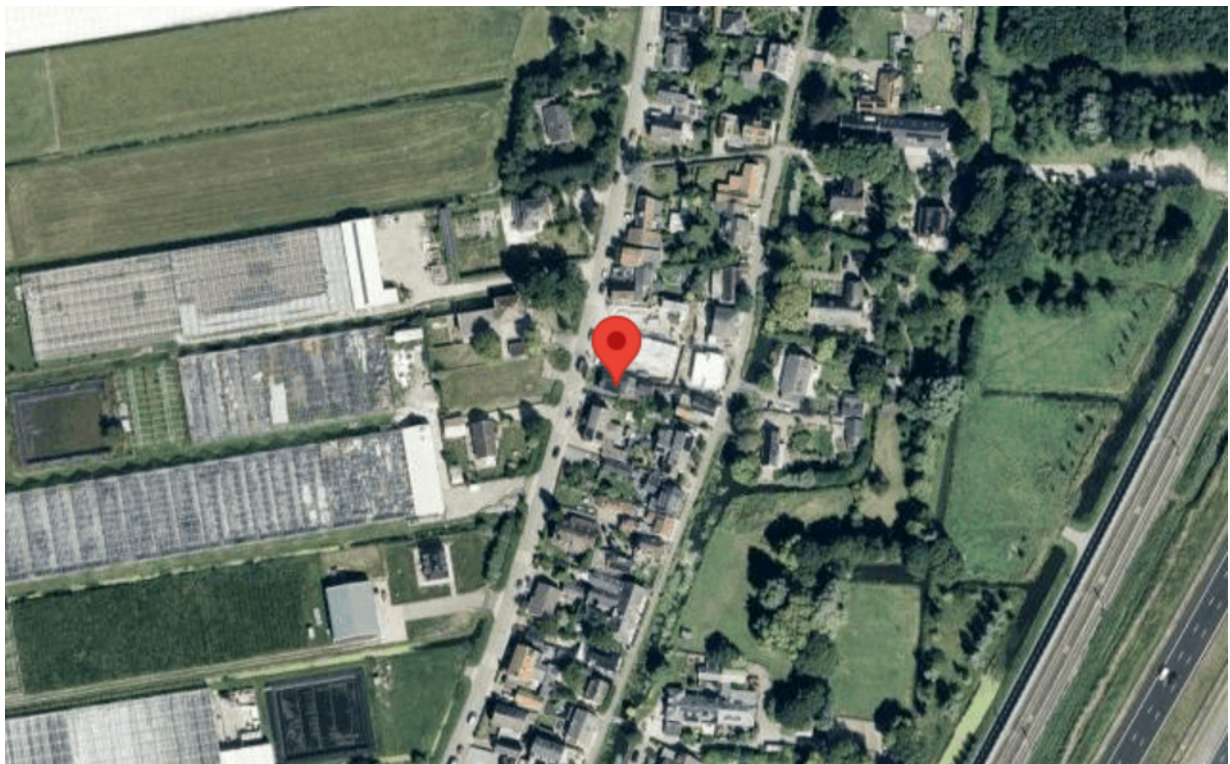
Aan de Achterweg in Nieuwe Wetering ervaar je dagelijks de rust en charme van het dorpse leven. Deze vrijstaande woning ligt in een groene, waterrijke en parkachtige omgeving met een zonnige tuin aan 3 zijden van de woning, waardoor je volop geniet van ruimte en privacy. Nieuwe Wetering is een kleinschalig en gemoedelijk dorp in de gemeente Kaag en Braassem, omringd door natuur en water.

Naast de landelijke ligging woon je hier verrassend centraal. De A4 is binnen enkele minuten bereikbaar, waardoor steden als Leiden, Den Haag, Amsterdam en Schiphol uitstekend te bereiken zijn. Ook zijn er goede busverbindingen op loopafstand. Voor de dagelijkse boodschappen, scholen en sportvoorzieningen kun je terecht in nabijgelegen Roelofarendsveen of Oude Wetering.

De directe omgeving biedt volop mogelijkheden voor recreatie. Prachtige wandel- en fietsroutes starten letterlijk voor de deur, en voor de watersporter liggen De Kaag, het Braassemermeer en de Westeinderplassen in de nabije omgeving.

Zoek je een nette, geheel gemoderniseerde woning gelegen in een groene en rustige woonomgeving met alle voorzieningen binnen handbereik? Dan is dit dé plek voor jou!

Google maps



Foto's





Begane grond

Comfortabel en compleet wonen op de begane grond

Via de verzorgde entree betreed je de woning in een ruime hal met trapopgang en een modern afgewerkt toilet (vernieuwd in 2017). Aan de voorzijde bevindt zich de sfeervolle woonkamer met karakteristieke erker, die zorgt voor een fijne lichtinval en een gezellige zitruimte. De woonkamer loopt naadloos over in de open keuken, die in 2017 volledig is vernieuwd en voorzien van diverse inbouwapparatuur – waaronder een gloednieuwe oven uit 2024. Aangrenzend aan de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken met spoelbak, aansluitingen voor wasmachine en droger, én directe toegang tot het zonnige terras – perfect voor een ontspannen ochtend of een gezellige zomeravond.

Een groot pluspunt is de ruime slaapkamer op de begane grond, met directe toegang tot de complete badkamer. Deze is uitgerust met een ligbad, aparte douche, wastafel en een tweede toilet. Comfortabel en levensloopbestendig wonen wordt hier werkelijkheid.

De begane grond is in 2017 volledig gemoderniseerd en voorzien van een strakke gietvloer met comfortabele vloerverwarming. Daarnaast is de woning optimaal geïsoleerd en voorzien van 18 zonnepanelen – een combinatie die zorgt voor een warm en energiezuinig woonklimaat.

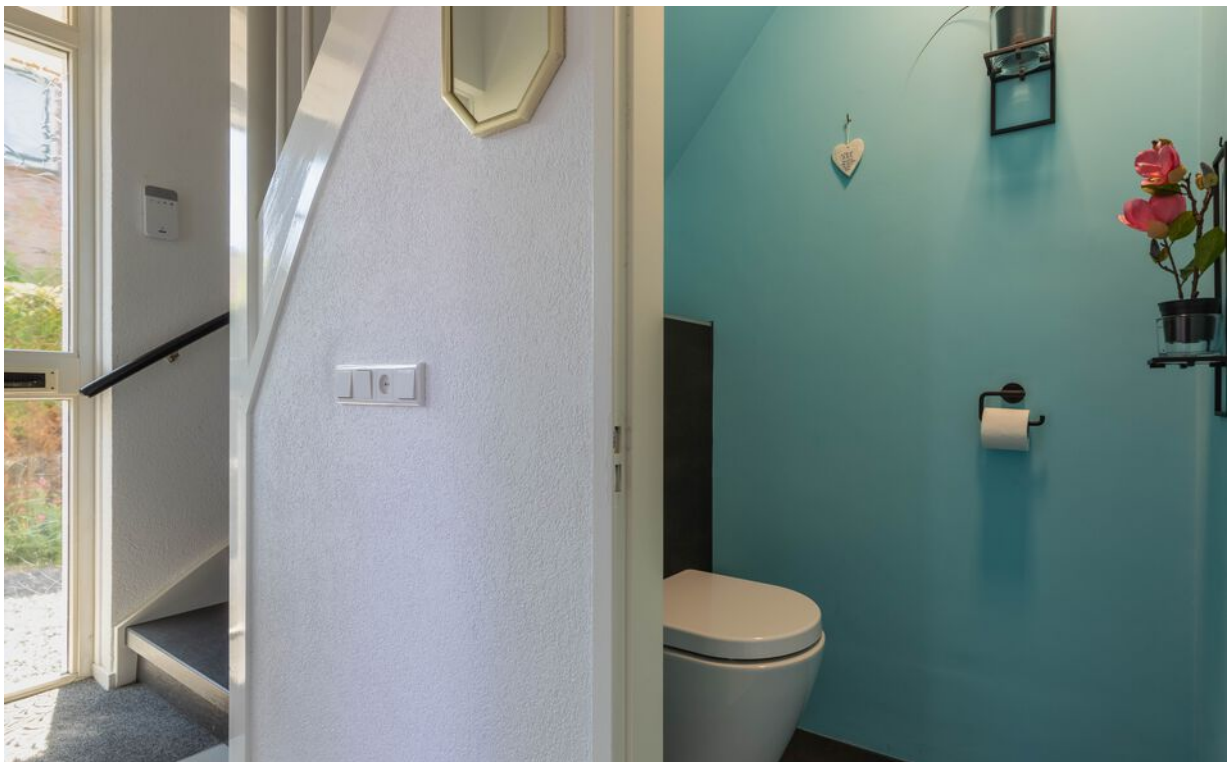
Plattegronden



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



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





Tuin

De achtertuin is verzorgd, zonnig en biedt volop privacy. Er is een groot vlonderterras met pergola en zitgedeelte, een heerlijke plek om buiten te ontspannen. De schutting is vernieuwd in 2020, evenals de na-geïsoleerde berging.

De vrijstaande berging (ca. 20m²) met praktische vliering (ca. 6m²), bereikbaar via een vaste trap is ideaal als extra opslagruimte, voor hobbygebruik of kantoor- of praktijk aan huis.

De tuin is netjes aangelegd en aan de voorzijde bevindt zich een oprit met plek voor meerdere auto's en een laadpunt voor een elektrische auto.

Kortom, de ideale groene plek voor rust, zon en privacy!

Plattegronden

Achterweg 88 Nieuwe Wetering
Situatie



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



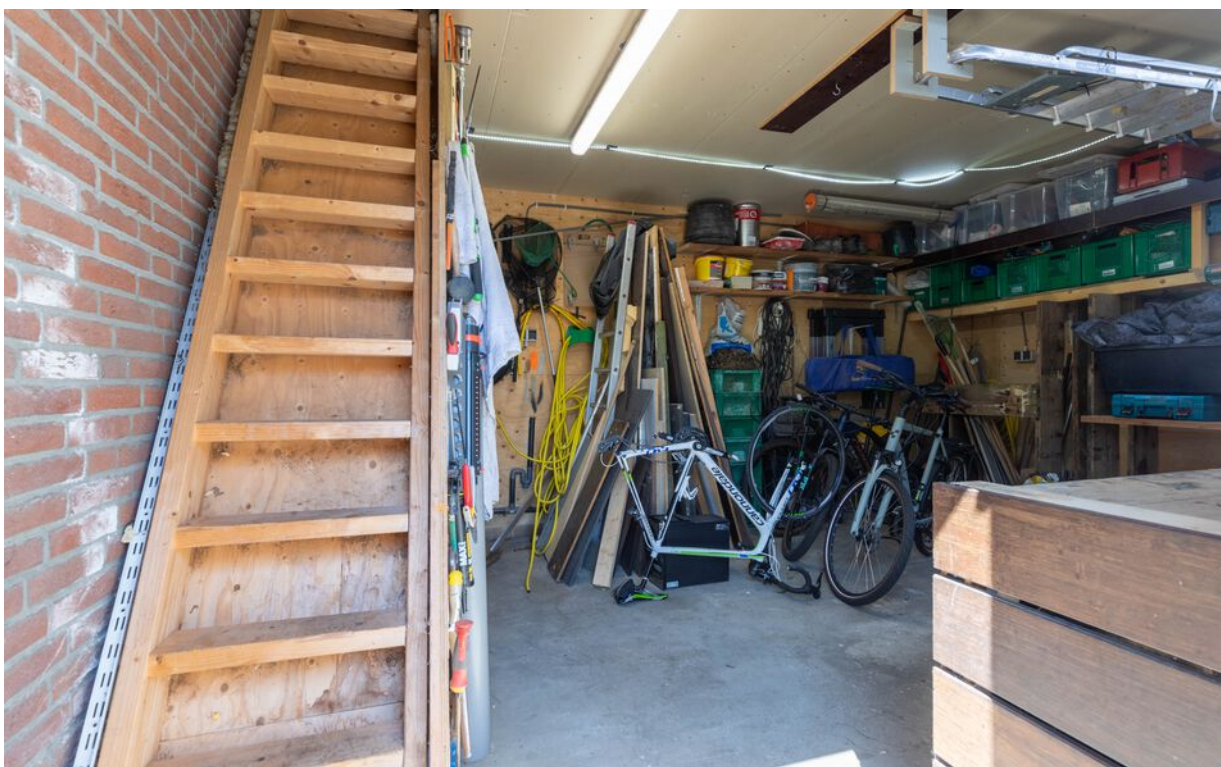
Foto's



Foto's



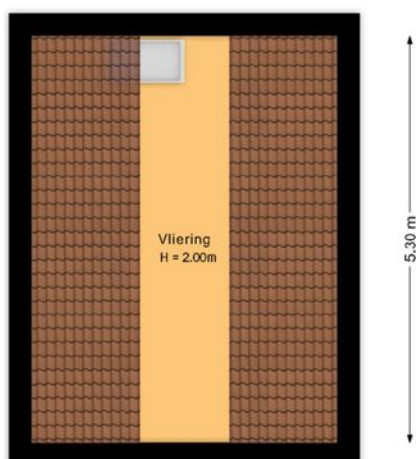
Foto's



Plattegronden

Achterweg 88 Nieuwe Wetering
Berging Vliering

← 1.41 m → ← 1.16 m → ← 1.40 m →



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





1e etage

Ruimte, licht en praktische indeling op de verdieping

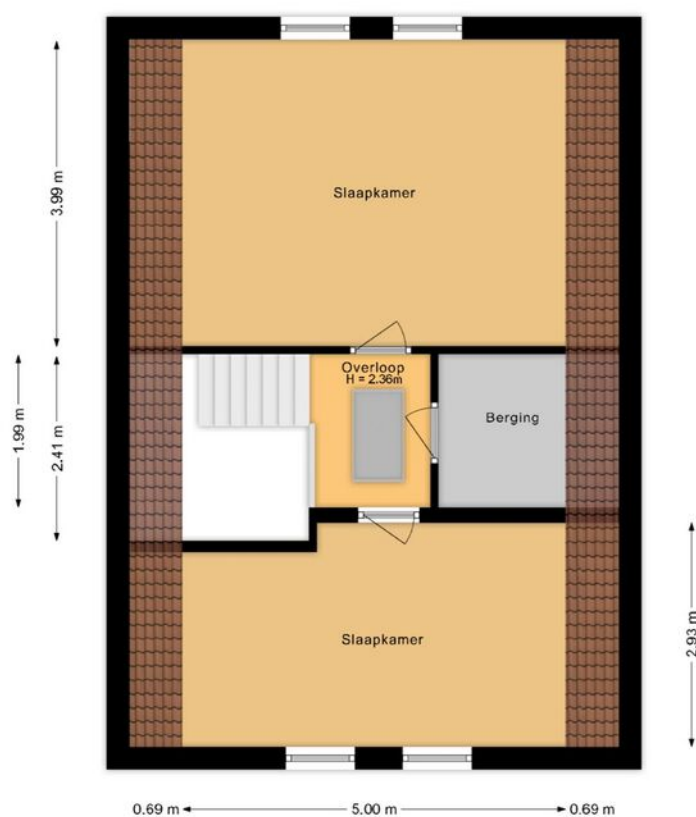
Via de overloop op de eerste verdieping heb je toegang tot twee ruime en sfeervolle slaapkamers, elk voorzien van een brede dakkapel die zorgt voor een prettige lichtinval en extra ruimte. Beide kamers bieden met gemak plaats aan een tweepersoonsbed, kastruimte en eventueel een werk- of speelhoek. De slaapkamer aan de achterzijde is daarnaast uitgerust met een vaste wastafel – praktisch en comfortabel.

Op de overloop bevindt zich een luik naar de vliering, ideaal voor extra bergruimte. Verder is er een aparte inloopkast én een praktische berging aanwezig, perfect voor koffers, seizoensspullen of linnengoed.

De verdieping is afgewerkt met een nette laminaatvloer, wat zorgt voor een verzorgde en rustige uitstraling die goed past bij de stijl van het huis.

Plattegronden

Achterweg 88 Nieuwe Wetering
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



Foto's



Foto's

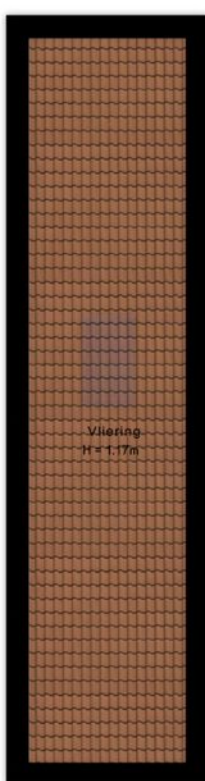


Foto's



Plattegronden

Achterweg 88 Nieuwe Wetering
Vliering



← 2.05 m →

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





Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1992
- Woonoppervlakte: ca. 120 m²
- Perceeloppervlakte: ca. 255 m² eigen grond
- Levensloopbestendig met slaapkamer en badkamer op de begane grond
- Volledig geïsoleerd / Energielabel A en 18 zonnepanelen
- Luxe en recentelijk vernieuwde keuken en badkamer
- Toilet, gietvloer met vloerverwarming en aanwezige radiatoren vernieuwd in 2017
- Vrijstaande geïsoleerde berging/bijgebouw met vliering
- eigen oprit met laadpunt (ter overname)
- Rustige ligging met alle grote steden en voorzieningen op korte afstand
- Oplevering in overleg

Koopsom vanaf €600.000,-- / Vraagprijs €650.000,-- k.k.

Alle biedingen vanaf €600.000,-- worden in overweging genomen.

Kenmerken

Overdracht

Koopsom vanaf	€ 600.000,- k.k. / Vraagprijs € 650.000,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, herenhuis, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1992
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Spouwmuren Vloerisolatie Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	255 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	120 m ²
Inhoud	566 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	27 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

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

Tuin

Type	Achters tuin
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuidoost
Heeft een achterom	Ja
Staat	Goed onderhouden
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Noord west

Kenmerken

Tuin 2 - Staat	Goed onderhouden
Energieverbruik	
Energie label	A
CV ketel	
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2017
Eigendom	Eigendom
Uitrusting	
Warm water	CV-ketel Zonnecollectoren
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Tuin aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft ventilatie	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