

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Peppelstraat 4

2451 CE Leimuiden



Inleiding

Volledig gemoderniseerde en uitgebouwde eengezinswoning met zonnige tuin op het zuidwesten!

Deze verrassend ruime woning is vanaf 2017 tot heden vrijwel volledig gerenoveerd, luxe afgewerkt en vergroot middels een uitbouw op de begane grond en een stijlvolle dakopbouw op de 2e verdieping (2019).

Het geheel is voorzien een luxe keuken en badkamer, een royale woonkamer, drie ruime slaapkamers én een aparte wasruimte.

Naast het vergroten en de luxe afwerking van de woning is tevens aan de duurzaamheid gedacht. De woning is in 2024 voorzien van 12 zonnepanelen en beschikt over dak- en glasisolatie (deels HR++ beglazing).



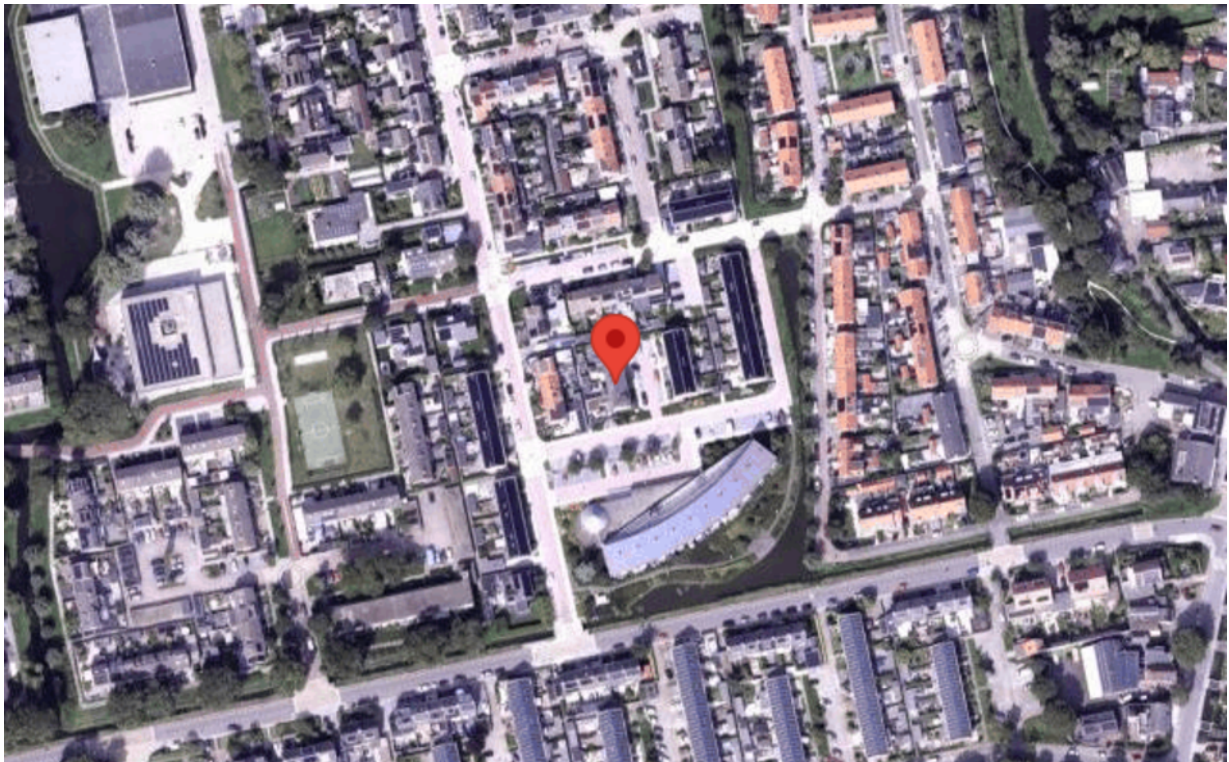
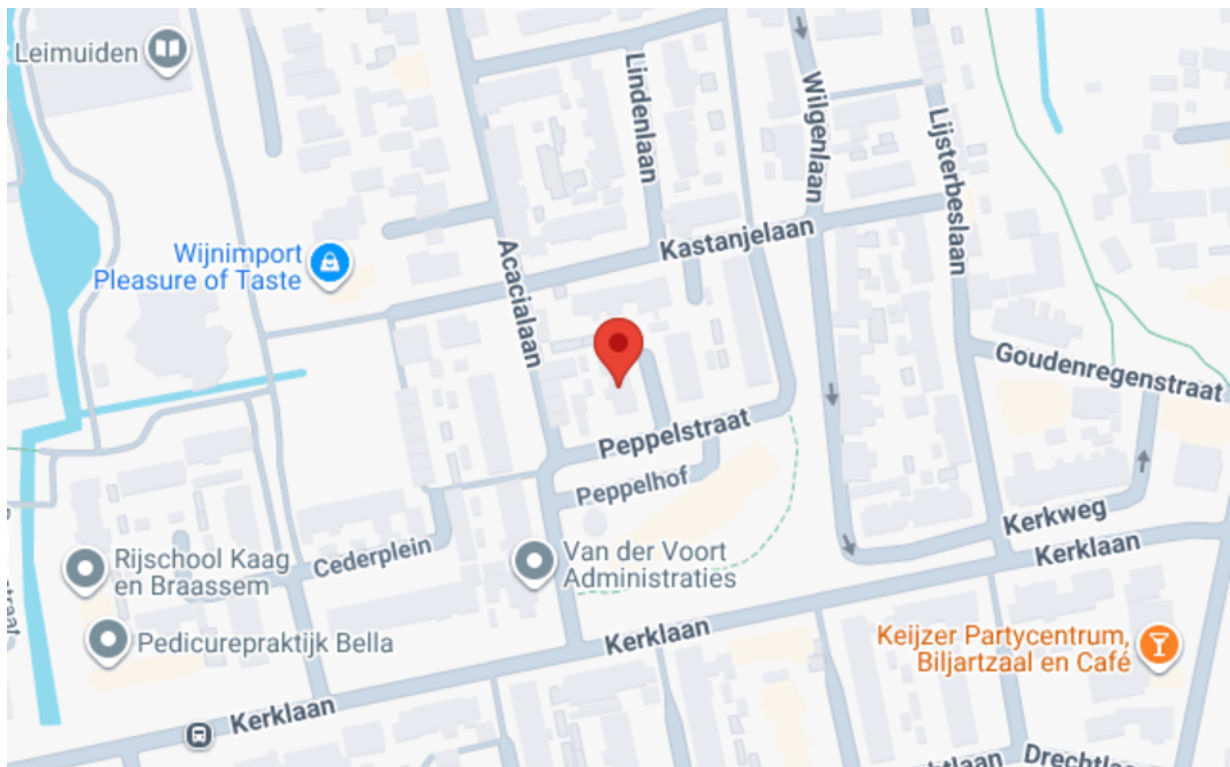
Ligging

De ligging is ideaal: In een rustig, doodlopend hofje waar kinderen veilig kunnen spelen, met basisschool en kinderdagverblijf op loopafstand.

In Leimuiden profiteer je van het beste van twee werelden: de rust en ruimte van een groene, waterrijke omgeving én de centrale ligging in de Randstad. Binnen enkele minuten rijd je de N207, A4 of A44 op, waardoor steden als Amsterdam, Leiden, Haarlem en Den Haag uitstekend bereikbaar zijn.

Het dorp zelf biedt daarnaast alle voorzieningen zoals winkels, sportfaciliteiten en gezellige horeca, gewoon dichtbij huis.

Google maps





Begane grond

Verzorgde, onderhoudsvriendelijke voortuin met bestrating, plantenborders en twee sfeervolle leibomen.

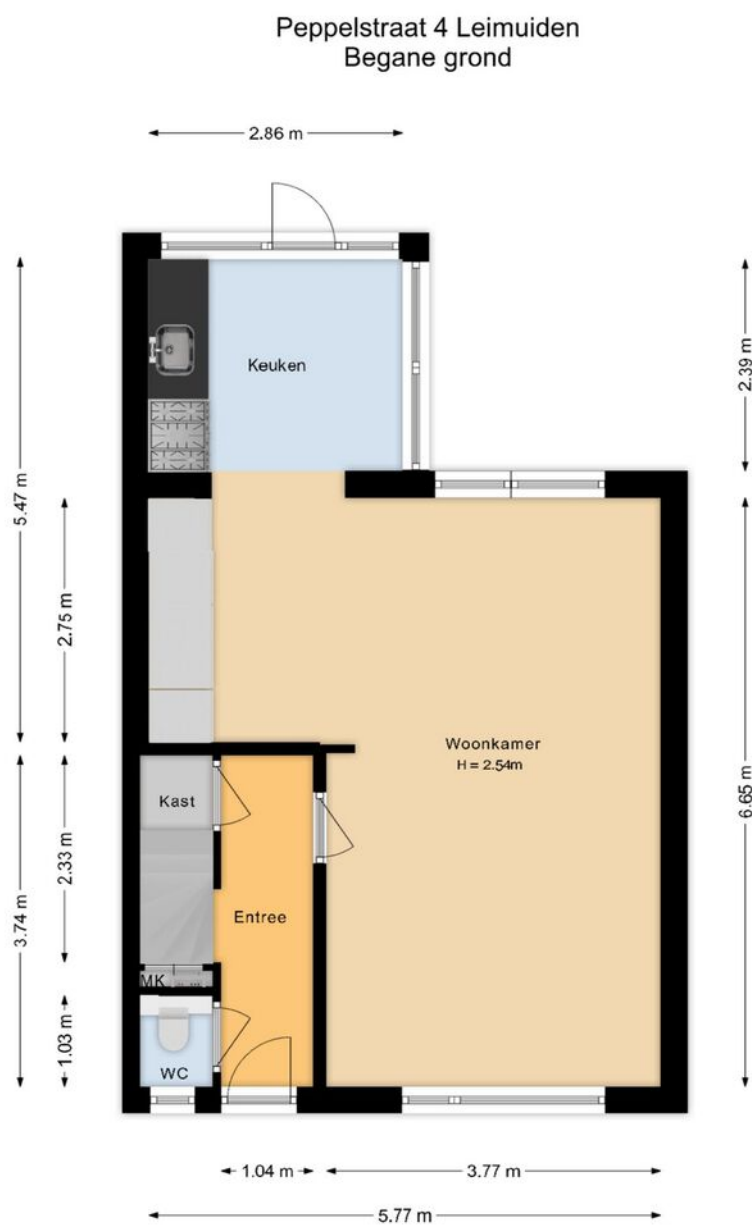
Entree woning: Je komt binnen in een lichte hal met moderne toiletruimte en handige trapkast.

De lichte woonkamer heeft een fijne breedte en grote raampartijen, waardoor er volop daglicht naar binnen valt.

Aan de achterzijde bevindt zich de moderne keuken, slim geplaatst in de uitbouw. Deze keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en een praktische kastenwand met veel bergruimte. Dankzij de open verbinding met de woonkamer geniet je hier van een ruimtelijk geheel, perfect om te koken en tegelijkertijd gezellig contact te houden met het gezin of gasten.

Vanuit de keuken is er toegang tot de zonnige achtertuin op het zuidwesten, compleet met achterom en een stenen berging.

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





Tuin

De tuin van deze woning is gunstig gelegen op het zonnige zuidwesten en is een heerlijke plek om te genieten van rust, privacy en buitenleven. Dankzij de strakke indeling met een combinatie van groen, sierbestrating en een houten terras is de tuin onderhoudsvriendelijk en toch sfeervol.

De verschillende zithoeken maken het mogelijk om de hele dag door van de zon of juist van de schaduw te genieten. De borders met bloeiende hortensia's en groenblijvende beplanting zorgen voor een levendig en kleurrijk geheel.

Achterin de tuin staat een praktische stenen berging, ideaal voor fietsen, tuingereedschap of als extra opslagruimte. De tuin is volledig omsloten, wat een veilig en besloten gevoel geeft.

Kortom: Een zonnige, groene en onderhoudsvriendelijke buitenruimte waar u heerlijk van het zonnetje kunt genieten en vrienden en familie comfortabel ontvangt.

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



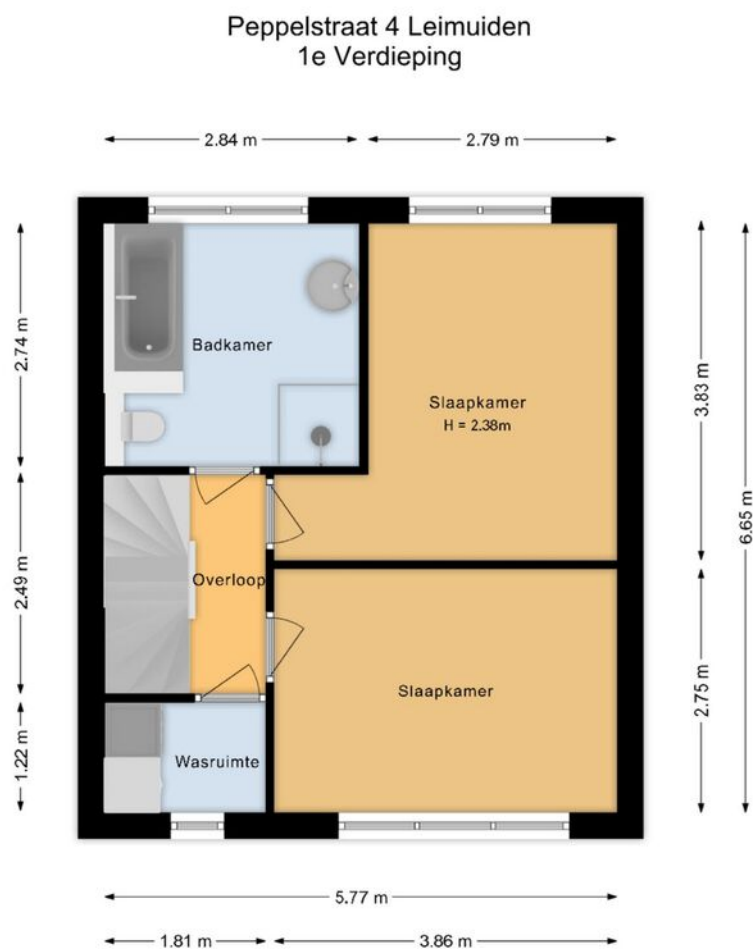


1e etage

Deze etage is tevens volledig vernieuwd. Vanaf de ruime overloop zijn er twee ruime slaapkamers en een luxe badkamer met ligbad, inloopdouche, hangend toilet en wastafel bereikbaar.

De voormalige kleine badkamer aan de voorzijde van de woning is slim omgetoverd tot praktische waskamer met aansluitingen voor wasmachine en droger.

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





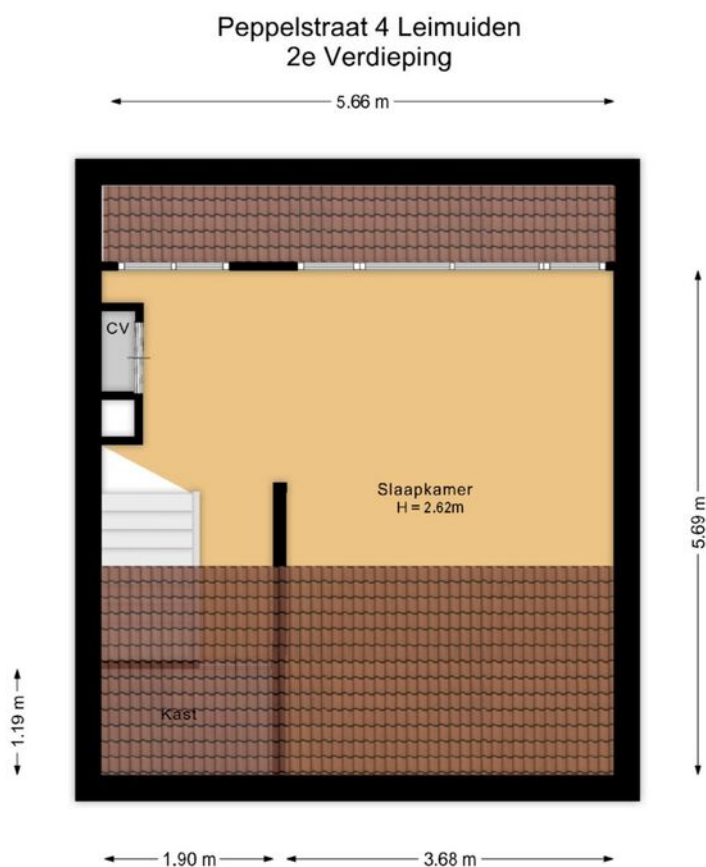
2e etage

Dankzij de opbouw (2019) is hier een volwaardige, ruime slaapkamer ontstaan met kunststof kozijnen (HR++ beglazing), een volledig geïsoleerd dak.

Onder de schuine kanten is er volop bergruimte aanwezig en in de vaste kastruimte zijn de vernieuwde CV HR combiketel (2017) en de vernieuwde mechanische ventilatie unit keurig aan het zicht onttrokken.

Tenslotte is deze gehele verdieping voorzien van een comfortabele vloerverwarming.

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: 1960
- Woonoppervlakte: 104 m² / Inhoud: 363 m³
- Geheel gemoderniseerd en luxe afgewerkt
- 12 Zonnepanelen aangebracht in 2024
- Uitbouw op de begane grond en dakopbouw op de 2e verdieping
- Luxe complete badkamer en een aparte waskamer
- Drie ruime slaapkamers
- Gelegen in rustig hofje met voldoende parkeergelegenheid
- Verwarming via CV HR combiketel (2017)
- Volledig voorzien van dak- en glasisolatie (deels HR++)
- Oplevering in overleg

Koopsom vanaf € 450.000,-- / Vraagprijs € 475.000,--

Alle biedingen vanaf € 450.000,-- worden in overweging genomen.

Kenmerken

Overdracht

Koopprijs vanaf	€ 450.000,- k.k. / Vraagprijs € 475.000,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1960
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	117 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	104 m ²
Inhoud	363 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	7 m ²

Indeling

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

Locatie

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

Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuid-west
Heeft een achterom	Ja
Staat	Goed onderhouden
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Noord-oost

Energieverbruik

Energielabel	C
--------------	---

Kenmerken

Uitrusting

Tuin aanwezig	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 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