

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Dotterbloem 14

2377 DL Oude Wetering



Dotterbloem 14 2377 DL Oude Wetering

Inleiding

Sfeervolle, uitgebouwde en verbouwde hoekwoning met energielabel B en parkeergelegenheid voor de deur!

Deze ruime hoekwoning is gelegen in een gezellige, kindvriendelijke woonwijk met veel groen en diverse speelvoorzieningen in de directe omgeving. De woning biedt onder andere een royale woonkamer, open keuken, multifunctionele kamer aan de voorzijde op de begane grond, drie slaapkamers op de eerste verdieping, een moderne badkamer en een royale zolderverdieping met vijfde slaapkamer. Dit alles met een recent vernieuwde achtertuin maakt de woning het bezichtigen waard!



Ligging

De woning ligt in een groene woonomgeving, op korte afstand van een groot speelveld met diverse speeltoestellen en een voetbalkooi. Vlakbij is een vijver waar jong en oud kunnen vissen, en via de groene looppaden achter het huis kun je eenvoudig je hond uitlaten. Oude Wetering beschikt samen met Roelofarendsveen over veel voorzieningen op het gebied van onderwijs, sport, horeca en winkels.

De woning is zeer centraal gesitueerd in de Randstad en heeft uitstekende bereikbaarheid via de rijkswegen A4 en A44 en de provinciale wegen N207 en N445. Binnen 30 minuten bereik je Amsterdam, Den Haag of de kustplaatsen, en binnen 15 minuten sta je op Schiphol of in het centrum van Leiden. Op slechts vier minuten lopen ligt een bushalte met directe verbindingen naar Leiden en Schiphol.

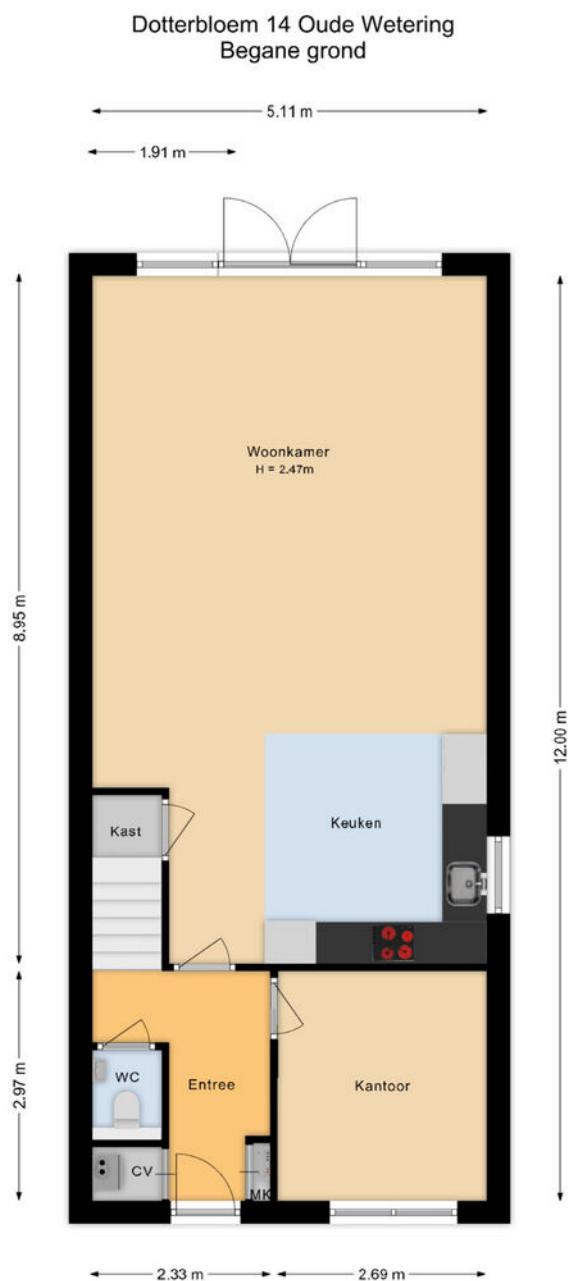




Begane grond

Via de voortuin bereikt u de entree met hal, meterkast (8 groepen), cv-ruimte, vernieuwde toiletruimte met fonteintje en de trap naar de eerste verdieping. De lichte woonkamer is aan de achterzijde over de volle breedte met 3 meter uitgebouwd, waardoor een royale leefruimte is ontstaan. De vloer is voorzien van massief beuken parket. Via openslaande deuren bereikt u de zonnige en gezellige achtertuin, uitgerust met een elektrisch zonnescherf. De open keuken in L-vorm beschikt over een granieten werkblad en diverse inbouwapparatuur: een 5-pits gaskookplaat, rvs afzuigkap, combimagnetron, oven, koel-/vriescombinatie en een vaatwasser. Aan de voorzijde bevindt zich een extra kamer, ideaal als slaapkamer of werkplek/hobbyruimte.

Plattegronden



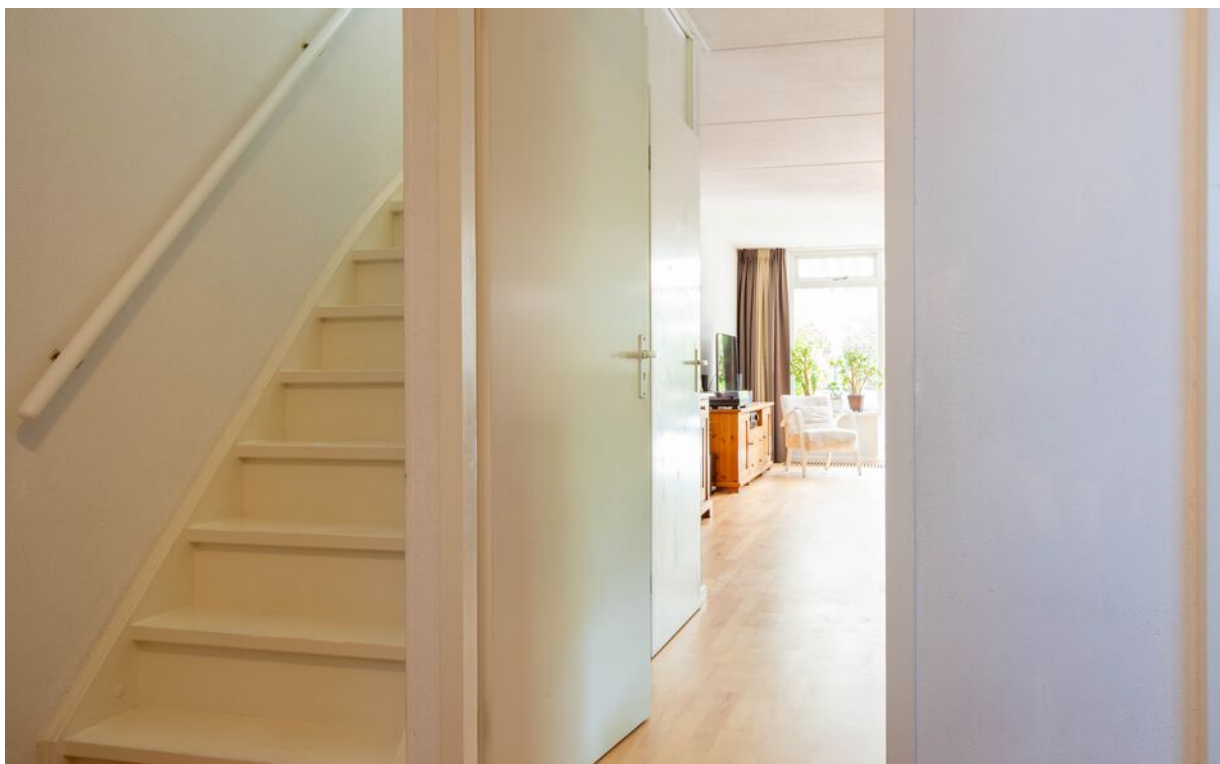
Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





Tuin

De achtertuin, gelegen op het oosten, is recent smaakvol aangelegd met sierbestrating, borders met diverse beplanting en kleine boompjes. Dankzij de gunstige ligging als hoekwoning en de ruime afstand tot de bebouwing aan de zuidzijde, geniet je hier de hele dag van de zon. Achter in de tuin staat een vrijstaande stenen berging met elektra en langs de zijgevel loopt een smalle tuinstrook van circa één meter breed.

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

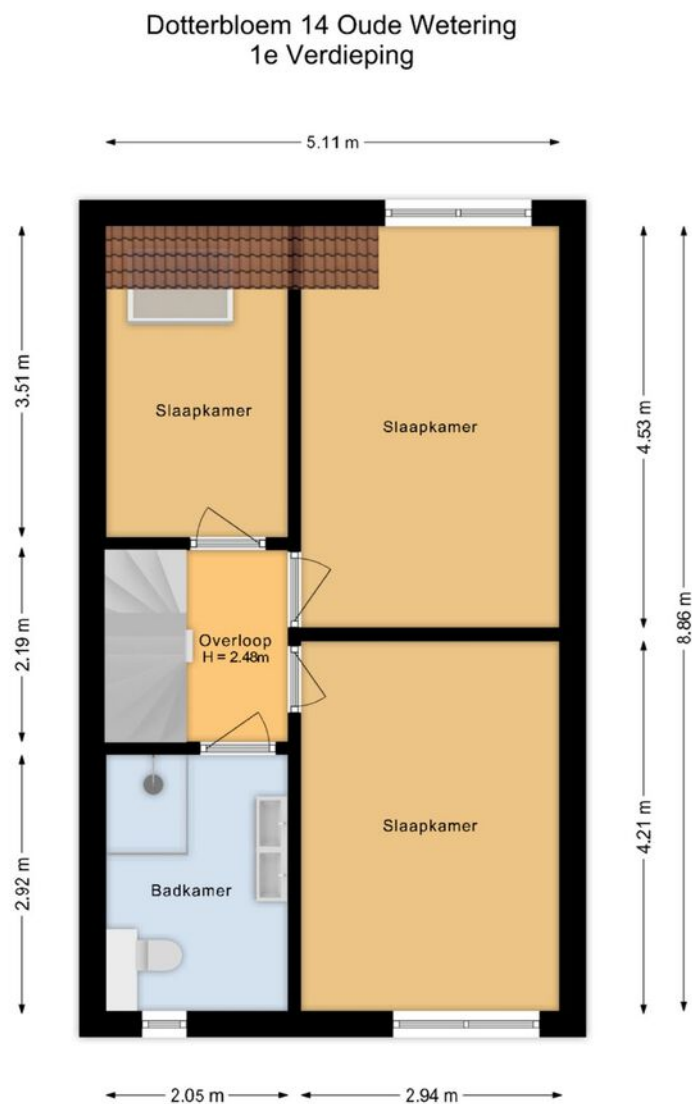




1e etage

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Aan de achterzijde liggen twee slaapkamers, waaronder de hoofdslaapkamer met dakkapel. Aan de voorzijde bevindt zich nog een slaapkamer, voorzien van een rolluik, en de badkamer. Tijdens een ingrijpende verbouwing in 2018 zijn de gevels opgetrokken, waardoor de ruimtes aanzienlijk zijn vergroot en geen schuine plafonds meer aanwezig zijn. Toen zijn zowel de dakkapel aan de achterzijde als de badkamer volledig vernieuwd. De badkamer is uitgerust met modern tegelwerk, een inloofdouche, dubbele wastafelmeubel, kast, handdoekradiator en een hangend toilet.

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

De zolderverdieping beschikt over een ruime overloop met een praktisch ingedeelde wasruimte, voorzien van aansluitingen voor wasmachine en droger. Vanuit hier is de ruime 5de slaapkamer te bereiken. Dankzij een dakkapel aan de voorzijde genieten zowel de overloop als de slaapkamer van meer lichtinval en ruimte. Deze is daarnaast uitgerust met rolluiken. Over de volle breedte van de verdieping is een vlieringzolder aanwezig, bereikbaar via een uitschuiftrap, die ruim 9 m² aan extra bergruimte biedt.

Plattegronden

Dotterbloem 14 Oude Wetering
2e 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

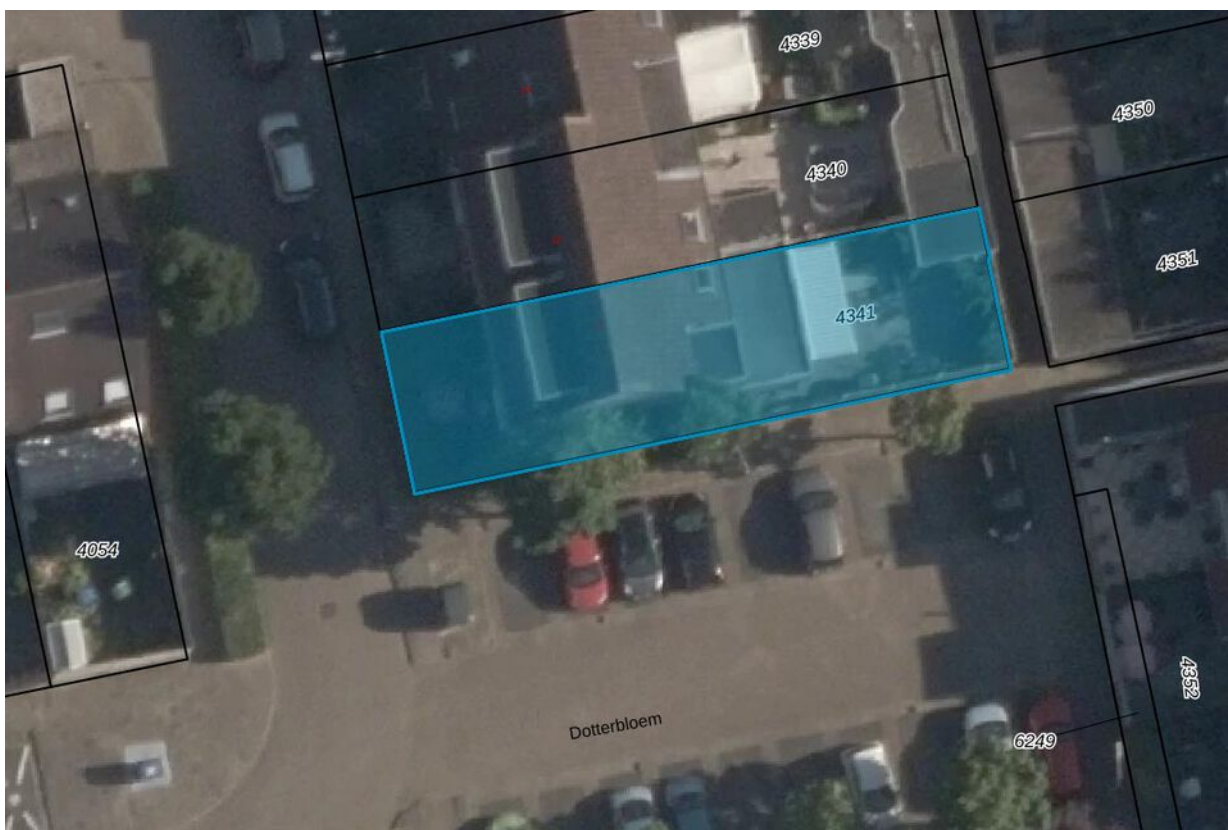
Foto's



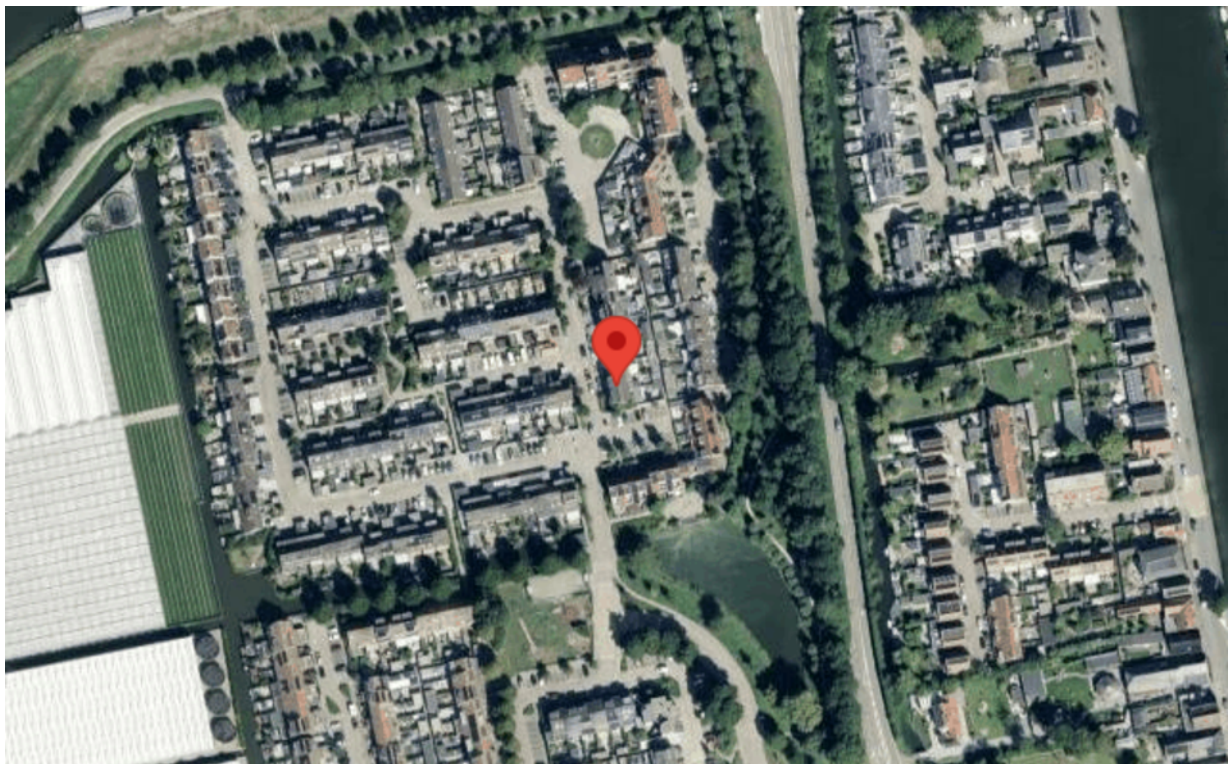
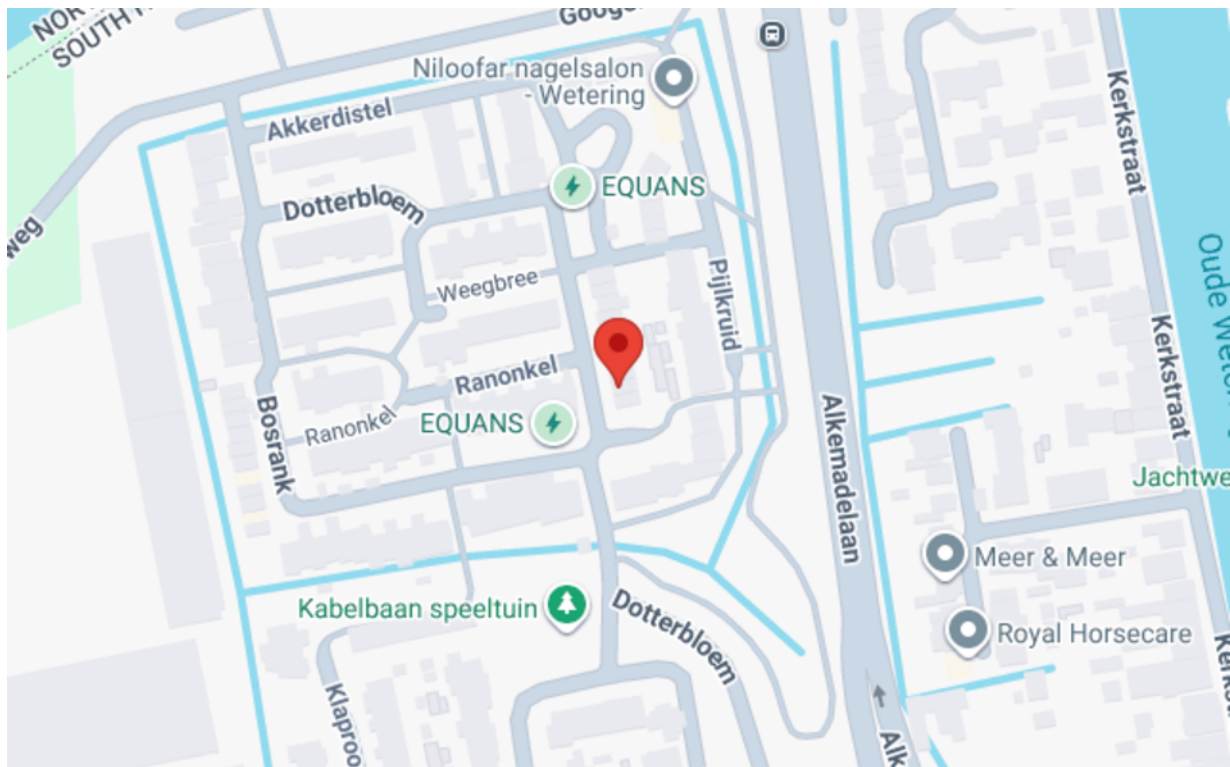


Bijzonderheden

- + Koopsom vanaf € 500.000,-k.k.
- + Hoekwoning met zonnige achtertuin.
- + Perceeloppervlakte: 159 m².
- + Woonoppervlakte: 127 m².
- + Inhoud: 445 m³.
- + Vliering met extra bergruimte: 9 m².
- + 5 slaapkamers.
- + Bouwjaar 1988.
- + Energielabel B.
- + Rolluiken en zonwering aanwezig.
- + Woonkamer uitgebouwd.
- + Voorgevel opgetrokken/vergroot.
- + Badkamer en toilet volledig verbouwd.
- + Achtertuin opnieuw aangelegd met tegels, borders en nieuwe schuttingen met betonnen palen. Voortuin opnieuw bestraat.
- + Gelegen in een kindvriendelijke woonwijk.
- + Nabij openbaar vervoer, uitvalswegen en dagelijkse voorzieningen.



Google maps



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs € 500.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1988

Dakbedekking Dakpannen

Type dak Zadeldak

Isolatievormen Dubbel glas
Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 159 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 127 m²

Inhoud 445 m³

Oppervlakte externe bergruimte 5,5 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 6 (waarvan 5 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

Locatie

Ligging In woonwijk
Nabij openbaar vervoer
Nabij school

Tuin

Type Achtertuin

Hoofdtuin Ja

Oriëntering Oosten

Heeft een achterom Ja

Staat Goed onderhouden

Tuin 2 - Type Voortuin

Tuin 2 - Oriëntering West

Tuin 2 - Staat Goed onderhouden

Kenmerken

Energieverbruik

Energie label	B
---------------	---

CV ketel

Warmtebron	Gas
------------	-----

Eigendom	Eigendom
----------	----------

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
------------	----------

Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
--------------------	---------------------

Tuin aanwezig	Ja
---------------	----

Heeft schuur/berging	Ja
----------------------	----



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