

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Smaragd 27

2371 LA Roelofarendsveen



Inleiding

Koopsom vanaf € 900.000,- k.k.

Modern (hoek-)herenhuis met royale tuin direct aan vaarwater, luxe afwerking, een woonoppervlakte van bijna 200 m² én een energielabel A!

In een jonge en kindvriendelijke woonwijk van Roelofarendsveen, met volop groen en water in de directe omgeving, staat deze instapklare en uitstekend onderhouden gezinswoning met grote uitbouw aan de woonkamer en een praktische aangebouwde stenen berging. Dit fraaie en modern vormgegeven geheel biedt een combinatie van eigentijds wooncomfort, een stijlvolle afwerking en een prachtige ligging aan het water. Dankzij de lichte woonkamer met openslaande deuren, een moderne open keuken, luxe badkamer en vier ruime slaapkamers is dit de ideale gezinswoning. De fraai aangelegde achtertuin met vlonder aan het vaarwater maakt het plaatje compleet.

De woning is zeer energiezuinig, volledig geïsoleerd, geheel voorzien van vloerverwarming, HR++ glas, zonnepanelen, een (bodem-)warmtepomp en voorzien van domotica. Een plek waar comfort, duurzaamheid en wonen aan het water samenkomen.

Foto's



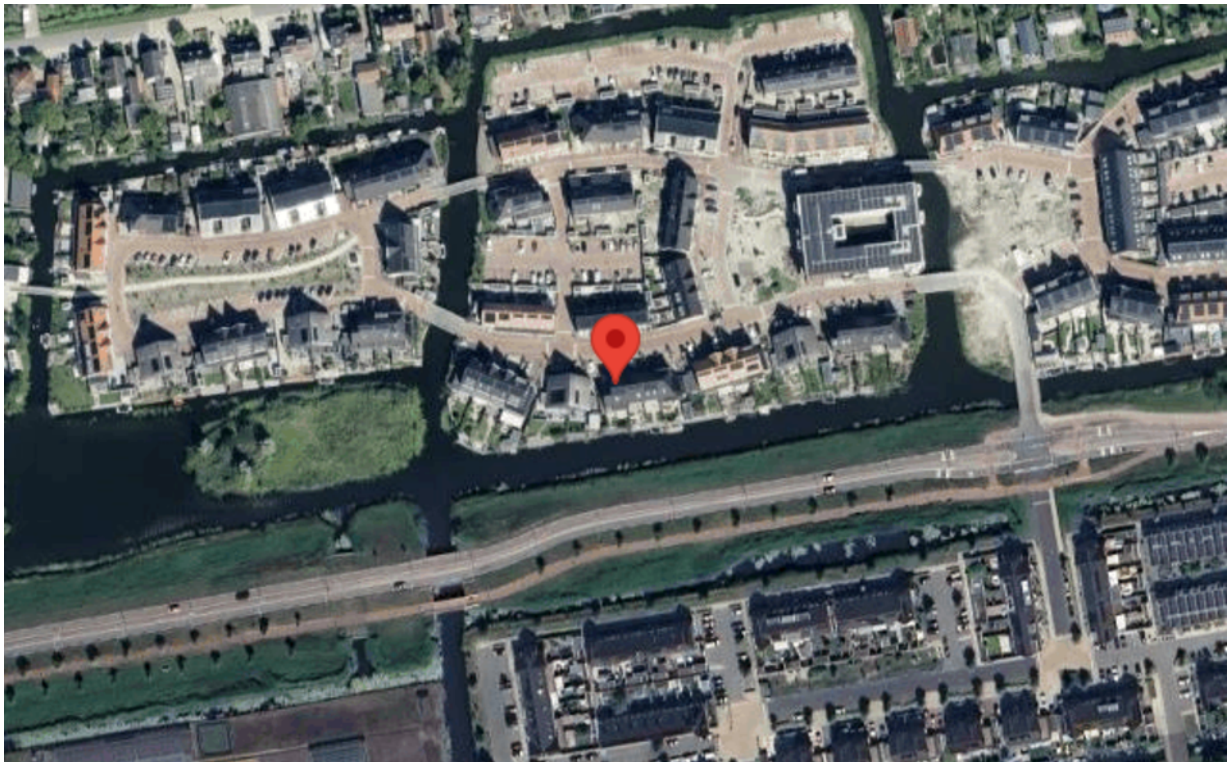


Ligging

De gemeente Kaag en Braassem staat bekend om haar authentieke polderlandschap met molens, gezellige dorpskernen en de uitgestrekte wateren van het Braassemermeer en de Kagerplassen. Dankzij de verbindingen via het sluisje is er een directe toegang van de kleinere poldervaarten naar deze grotere plassen. Dit maakt de omgeving bijzonder aantrekkelijk voor liefhebbers van watersporten als zeilen, kanoën, roeien, surfen en zwemmen. Samen met het naastgelegen Oude Wetering beschikt Roelofarendsveen over een breed aanbod aan voorzieningen op het gebied van sport, onderwijs en zorg. Voor dagelijkse boodschappen zijn er meerdere supermarkten, speciaalzaken en verswinkels te vinden op het Noord- en Zuidplein in Roelofarendsveen en in de Meerkreuk in Oude Wetering. Wie uitgebreider wil winkelen, bereikt steden als Leiden, Leiderdorp en Hoofddorp binnen een kwartier rijden.

De Smaragd 27 ligt bijzonder gunstig in het hart van de Randstad. Via de A4 en A44 zijn zowel Amsterdam, Den Haag als de kust snel en eenvoudig te bereiken; binnen een half uur sta je in deze steden of aan zee. Schiphol ligt op slechts 10 à 15 minuten rijden. Ook met het openbaar vervoer is de bereikbaarheid goed geregeld: aan de Alkemadelaan bevindt zich een bushalte met verbindingen richting Leiden en de luchthaven.

Google maps





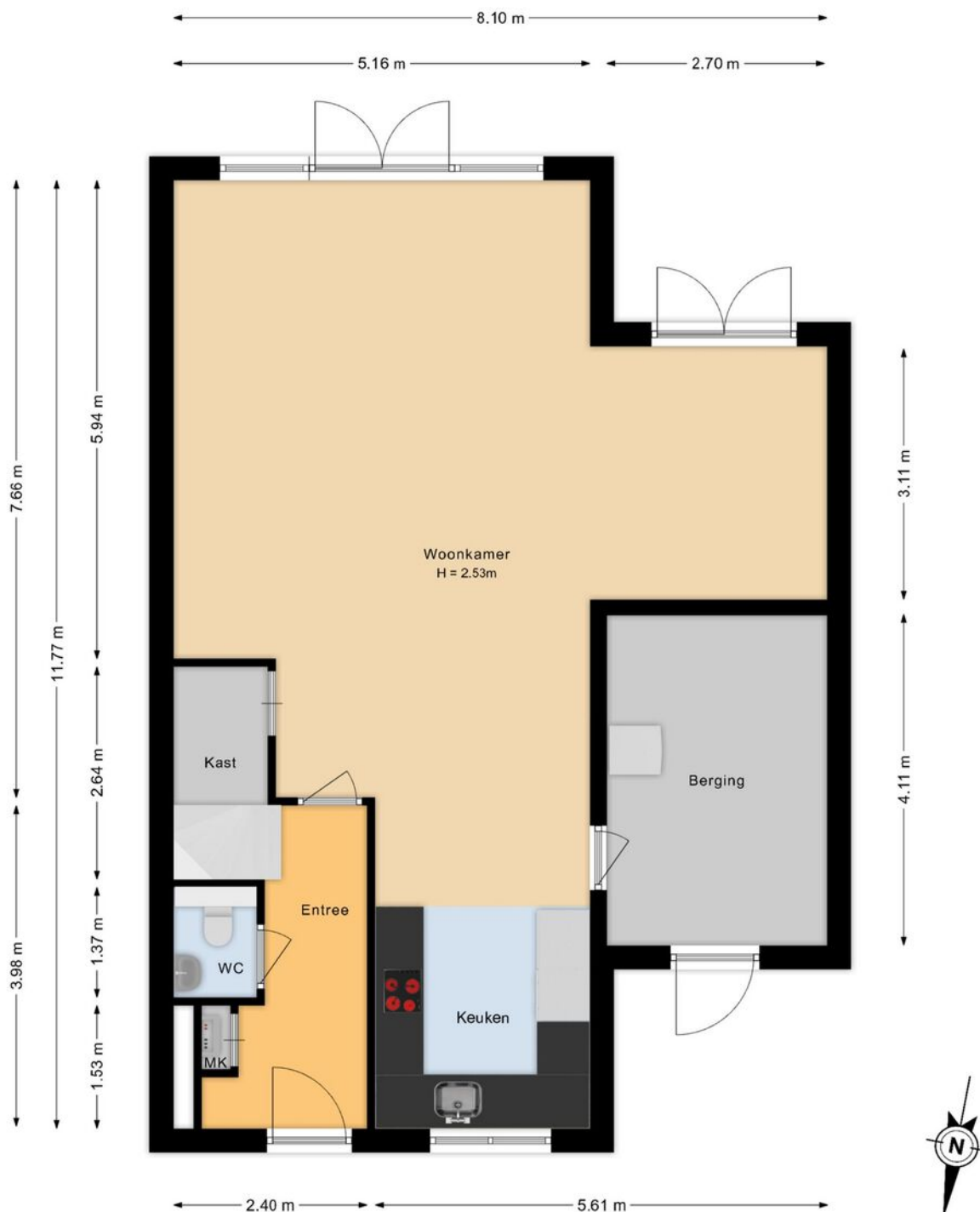
Begane grond

Via de entree met meterkast en toilet komt u in de ruime, uitgebouwde woonkamer. Dankzij de grote raampartijen en dubbele openslaande deuren naar de tuin is dit een bijzonder lichte leefruimte. De woonkamer biedt volop mogelijkheden voor een royale zithoek én een aparte speel- of werkplek.

Aan de voorzijde bevindt zich de moderne open keuken, uitgevoerd in een strak design met veel werk- en kastruimte, een praktische bar en hoogwaardige inbouwapparatuur. Een heerlijke plek om te koken en samen te komen.

Daarnaast beschikt de woning over een aangebouwde stenen berging, die zowel vanuit de keuken als direct vanaf de voorzijde toegankelijk is. Deze praktische ruimte is ideaal voor het stallen van fietsen, het opbergen van tuinspullen of het creëren van een bijkeuken.

Smaragd 27 Roelofarendsveen
Begane grond



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



Sfeer impressies



Sfeer impressies



Foto's



Foto's





Tuin

De achtertuin is fraai aangelegd met meerdere terrassen, groene borders en een heerlijk terras aan het water. Hier kunt u op zomerse dagen genieten van de zon, of uw bootje aanleggen en direct het water op varen.

Aan de achterzijde is een stijlvolle vlonder aangelegd met zitplek en veel privacy. De gehele tuin, inclusief de vlonder, is voorzien van verlichting.

Dankzij de diepte van de tuin en de gunstige ligging op het zuiden is er altijd een plek in de zon of in de schaduw te vinden. Verder beschikt de woning over een praktische berging en een achterom naast de woning.

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





1e etage

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en een luxe badkamer. De master bedroom aan de achterzijde beschikt over een praktische inloopkast en royale afmetingen. De overige kamers zijn ideaal als kinder- of werkkamer.

De badkamer is modern afgewerkt met een inloopdouche, zwevend toilet en stijlvol wastafelmeubel. Het gebruik van grote tegels en strak sanitair geeft een luxe uitstraling.

Plattegronden

Smaragd 27 Roelofarendsveen 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



Foto's





2e etage

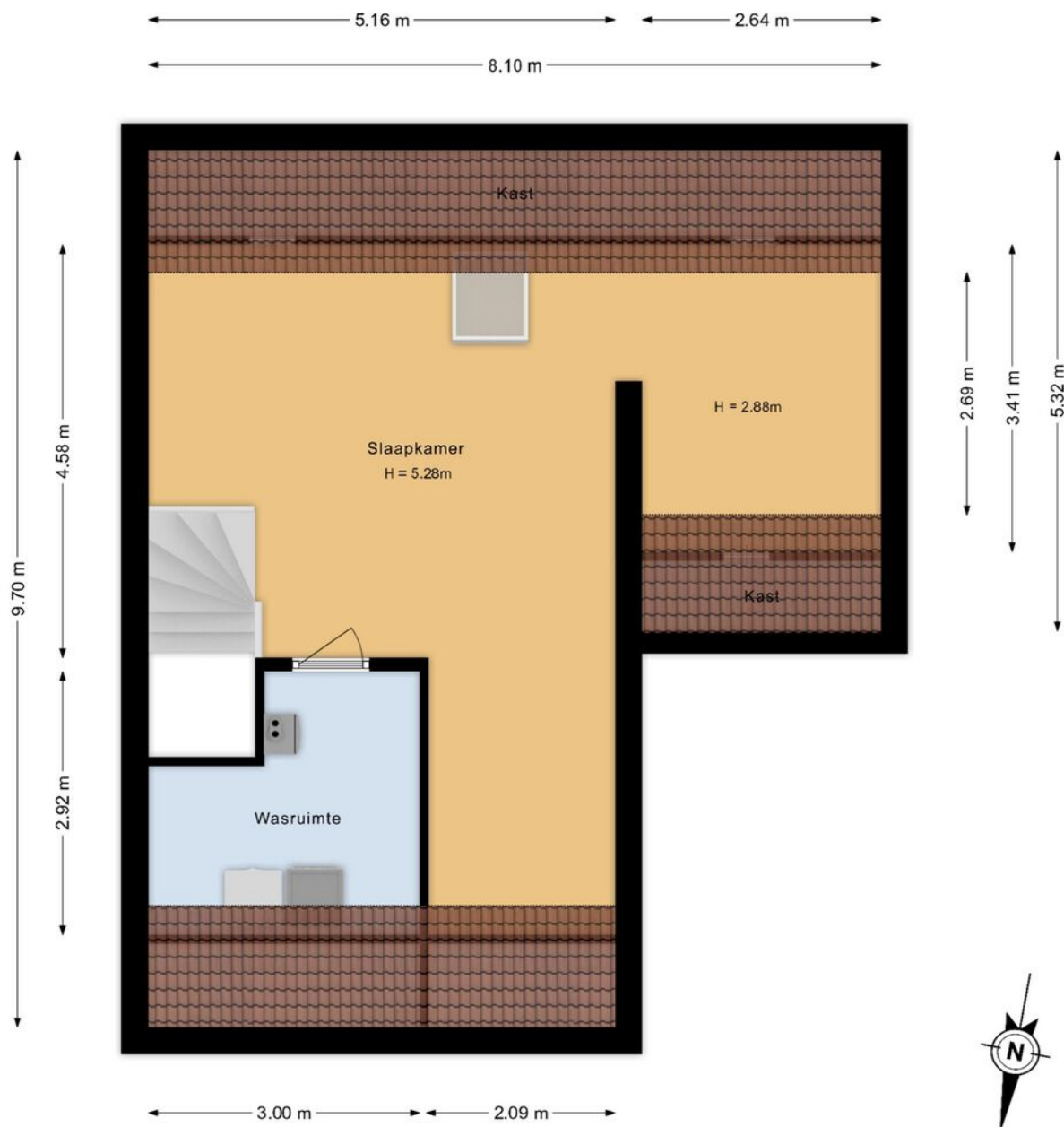
De tweede verdieping verrast met een royale vierde slaapkamer onder de hoge nok. Dankzij de dakramen en speelse kapvorm is dit een lichte en veelzijdige ruimte die kan dienen als slaapkamer, hobbykamer of thuishkantoor.

De hoogte van de nok maakt het mogelijk om op deze verdieping een vaste trap te plaatsen voor een extra (zolder-)verdieping (13m²). Op deze verdieping zijn er eenvoudig meerdere slaapkamers en/of een 2e badkamer te realiseren.

Tenslotte is er een aparte wasruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger en extra bergruimte.

Plattegronden

Smaragd 27 Roelofarendsveen 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



Foto's





Bijzonderheden

- Bouwjaar 2020, instapklaar en modern afgewerkt
- Woonoppervlakte: 196m² / Inhoud: 722m³.
- Uitstekend geïsoleerd en geheel voorzien van vloerverwarming
- WTW-installatie en bodemwarmtepomp
- Domotica systeem (Busch-Jaeger) in de woning aanwezig
- 10 Zonnepanelen en een energielabel A
- Ruime woonkamer met grote uitbouw en veel lichtinval
- Mogelijkheid om extra slaapkamers op de 2e verdieping te realiseren.
- Luxe open keuken met inbouwapparatuur
- Vier ruime slaapkamers, een luxe badkamer en keuken en een aparte wasruimte.
- Zeer royale master bedroom met inloopkast
- Fraai aangelegde tuin met terras en vlonder aan vaarwater
- Eigen berging en gratis parkeergelegenheid direct voor de deur
- Centrale ligging in de Randstad, Schiphol binnen 15 minuten bereikbaar

Koopsom vanaf € 900.000,- / Vraagprijs € 950.000,-

Alle biedingen vanaf € 900.000,- worden in overweging genomen.

Kenmerken

Overdracht

Koopsom vanaf	€ 900.000,- k.k. / Vraagprijs € 950.000,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, herenhuis, hoekwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2020
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Ankerloze spouwmuren Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Spouwmuren Vloerisolatie Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	275 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	196 m ²
Inhoud	722 m ³

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	Aan rustige weg Aan vaarwater Aan water In woonwijk Nabij openbaar vervoer Vrij uitzicht
---------	---

Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja

Kenmerken

Oriëntering	Zuiden
Heeft een achterom	Ja
Staat	Prachtig aangelegd

Energieverbruik

Energielabel	A
--------------	---

Uitrusting

Warm water	Elektrische boiler
Verwarmingssysteem	Vloerverwarming Warmtepomp Warmterecuperatiesysteem
Heeft kabel-tv	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	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
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.

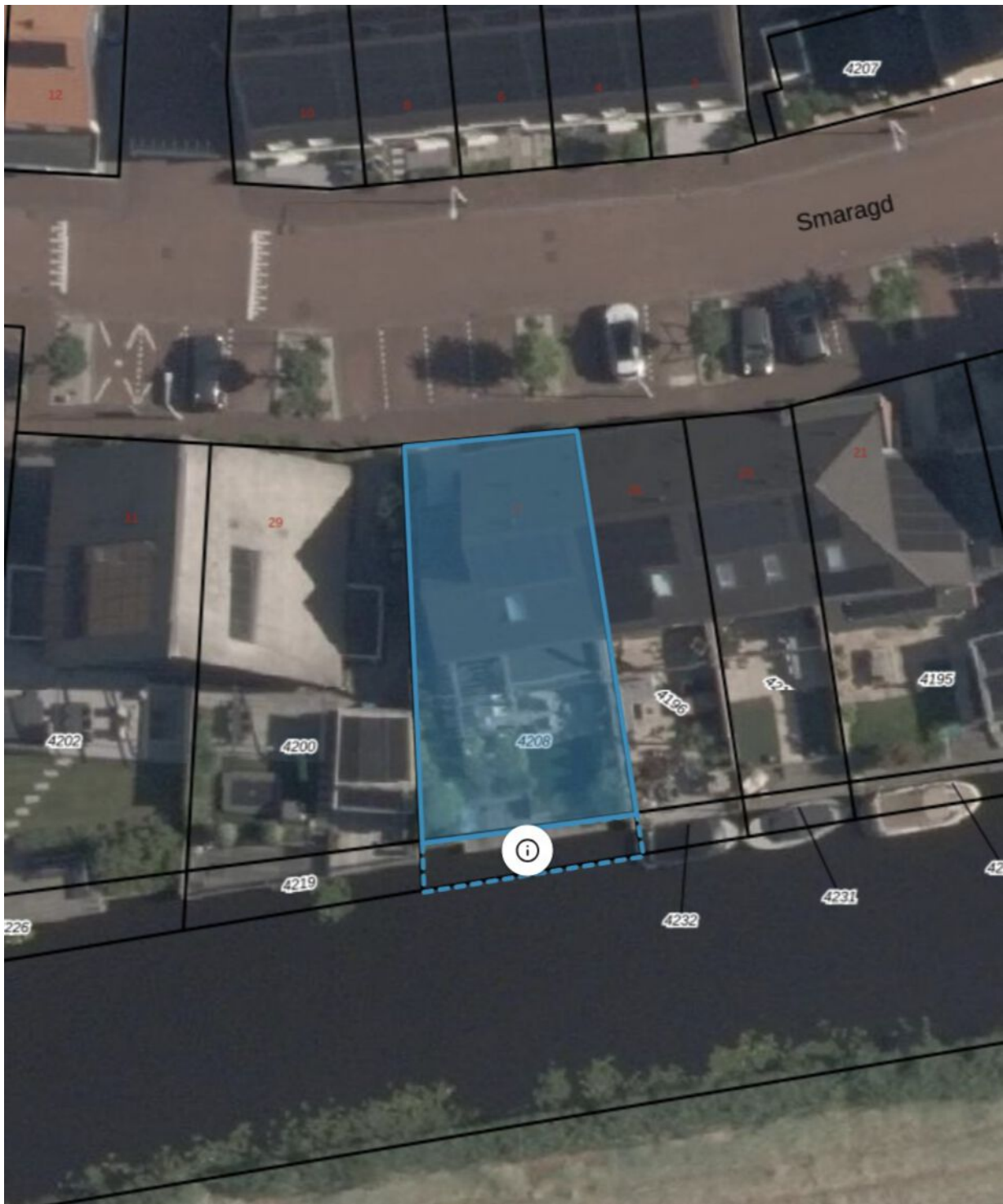
Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar 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 Aalsmeer

Van Cleeffkade 15
1431 BA Aalsmeer
Tel: (0297) 82 09 65
E-mail: wonen@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