

# GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS  
SINDS 1975



**Bilderdam 39 A**

2451 CX Leimuiden



# Bilderdam 39 A 2451 CX Leimuiden

## Inleiding

---

Vrijstaand, landelijk en luxe wonen met vrij uitzicht over het polderlandschap!

Op een zeer centrale locatie in de Randstad, met prachtig vrij uitzicht over het Hollandse polderlandschap, staat deze vrijwel nieuwe en energiezuinige (A+++)  
vrijstaande woning (bouwjaar 2023). De woning is vanuit de bouw op de begane grond en 1e verdieping royaal uitgebouwd en voorzien van dakkapellen.

De woning beschikt over een zonnige tuin op het zuidwesten, een ruime berging en parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein.

Dit stijlvolle en hoogwaardig afgewerkte geheel is gebouwd met eersteklas materialen en optimaal geïsoleerd. De woning is volledig voorzien van vloerverwarming, vloerkoeling en beschikt over een warmtepomp en 18 zonnepanelen.

Dankzij de sfeervolle afwerking en het recente bouwjaar is de woning instapklaar en direct te betrekken!



## Ligging

---

De woning kenmerkt zich door de vrije ligging met vrij uitzicht over groen en rechts en link uitzicht op schapen en koeien. Op fietsafstand bevinden zich diverse horecagelegenheden, een buitenzwembad, sportverenigingen en een basisschool. Bilderdam ligt centraal in het Groene Hart van de Randstad en is uitstekend bereikbaar. Dankzij de goede ontsluiting via de A4, A44 en N207 zijn de grote steden Amsterdam, Utrecht en Den Haag binnen een half uur te bereiken. Bovendien ligt luchthaven Schiphol op slechts 15 minuten rijden.

Leimuiden, met ongeveer 4.500 inwoners, heeft de charme en uitstraling van een gezellig dorp, terwijl het beschikt over alle belangrijke voorzieningen.

Stap de voordeur uit en u bevindt zich direct in het uitgestrekte polderlandschap, met diverse fiets- en wandelroutes in de directe omgeving. Daarnaast zijn er verschillende meren en vaarten in de buurt, ideaal voor liefhebbers van varen en watersport. In deze prachtige woonomgeving kunt u heerlijk op pad, zowel op het water als per fiets. In de directe nabijheid van de woning kun je meteen per sub of zwemmend het water van de 'Drecht' in en ook vanaf het water genieten van de omgeving.

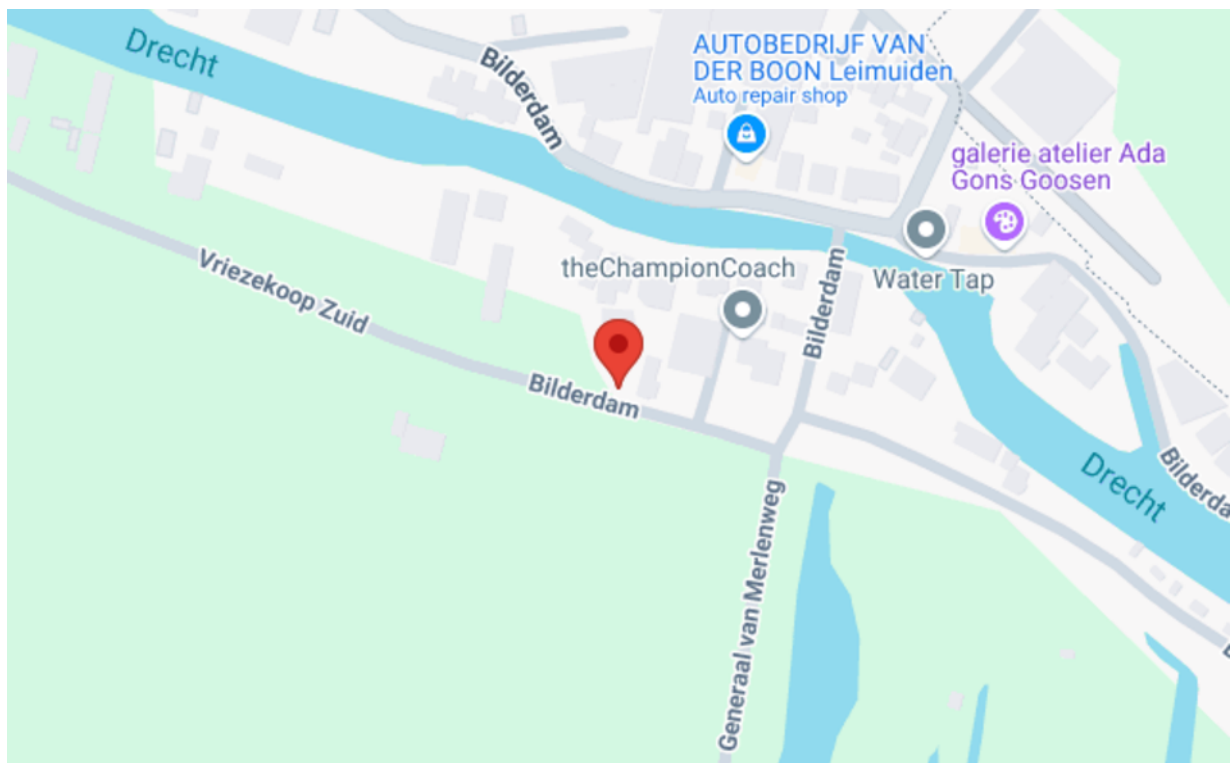
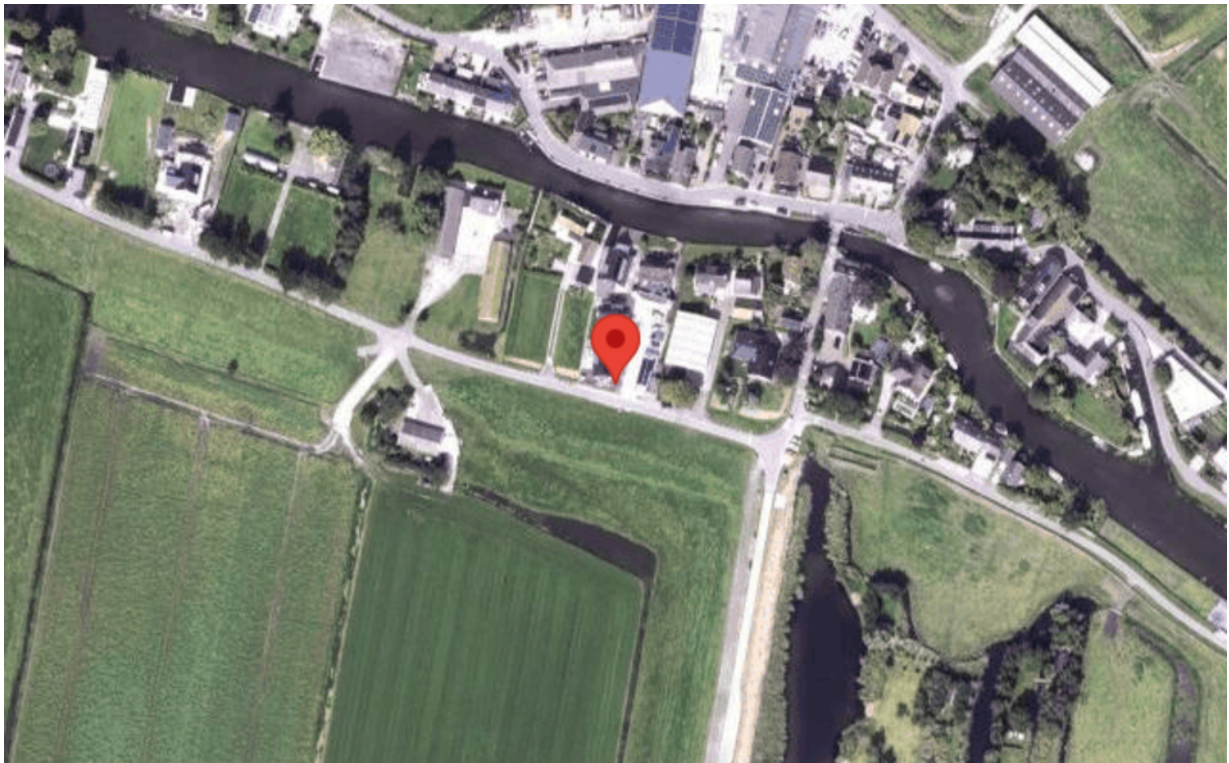
# Foto's

---



# Google maps

---





## Begane grond

---

Via de eigen toegangsweg, die gedeeld wordt met slechts vier woningen, bereikt u de inrit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein, direct naast de woning. Hier bevindt zich tevens een laadpaal voor een elektrische auto. De overdekte entree biedt toegang tot zowel de ruime berging, met volop praktische opbergruimte, als de royale hal van de woning.

### Entree woning:

Bij binnenkomst treft u een ruime hal met een garderobe, een moderne toiletruimte met vrijhangend toilet en fonteintje, een uitgebreide meterkast en een handige berging onder de trap met veel opbergruimte.

De heerlijke woonkeuken biedt volop ruimte voor een grote eettafel en is uitgerust met een luxe U-vormige keukenopstelling met diverse inbouwapparatuur. De grote openslaande deuren geven niet alleen direct toegang tot het zonneterras en de tuin, maar bieden ook een prachtig vrij uitzicht over groen en water. Dankzij de grote, tot de grond reikende raampartijen en de dubbele openslaande deuren baadt de keuken en woonkamer in natuurlijk daglicht, wat zorgt voor een aangename en lichte woonsfeer.

# Plattegronden



Bilderdam 39A, Leimuiden | Begane grond | H = 2,62 m

# Foto's

---



# Foto's

---



# Sfeer impressies

---



# Foto's

---





# Tuin

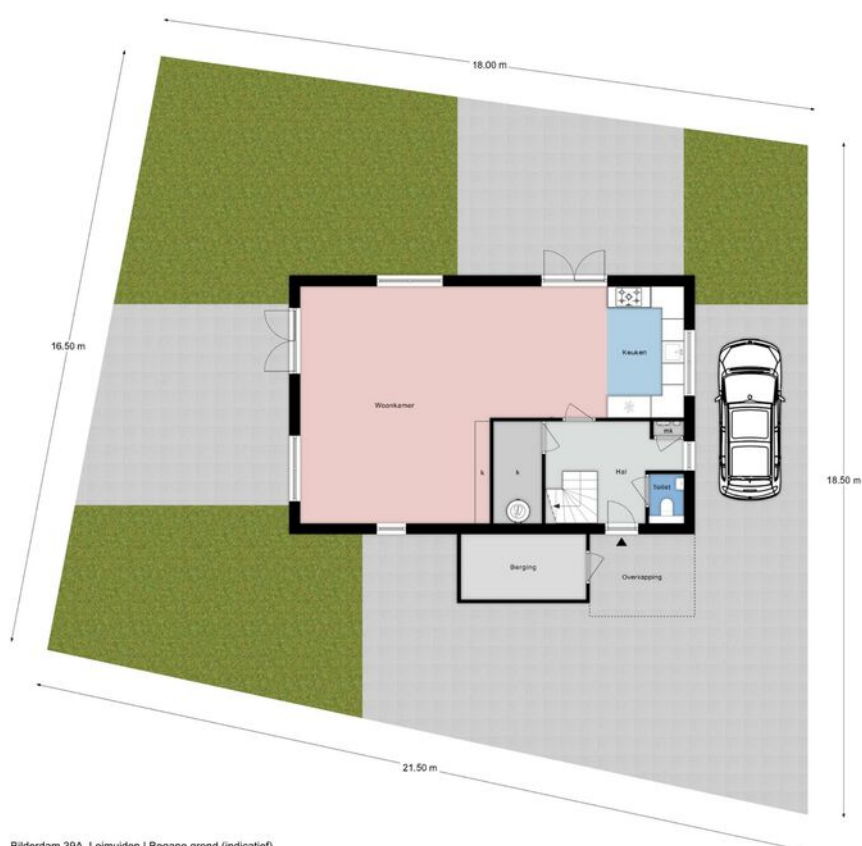
---

De zonnige tuin rondom de woning is prachtig aangelegd met een combinatie van sierbestrating, een gazon en meerdere terrassen, waardoor u op elk moment van de dag een fijne plek in de zon of schaduw kunt vinden.

Dankzij de vrije ligging geniet u vanuit alle hoeken van de tuin van een prachtig uitzicht over groen en water.

Aan de voorzijde van de woning is parkeergelegenheid op eigen terrein, en daarnaast is er extra parkeerruimte beschikbaar op het mandelige parkeerterrein, dat exclusief toebehoort aan de vier woningen die hieraan gelegen zijn.

# Plattegronden



Bilderdam 39A, Leimuiden | Begane grond (indicatief)

# Foto's

---



# Foto's

---





## 1e etage

---

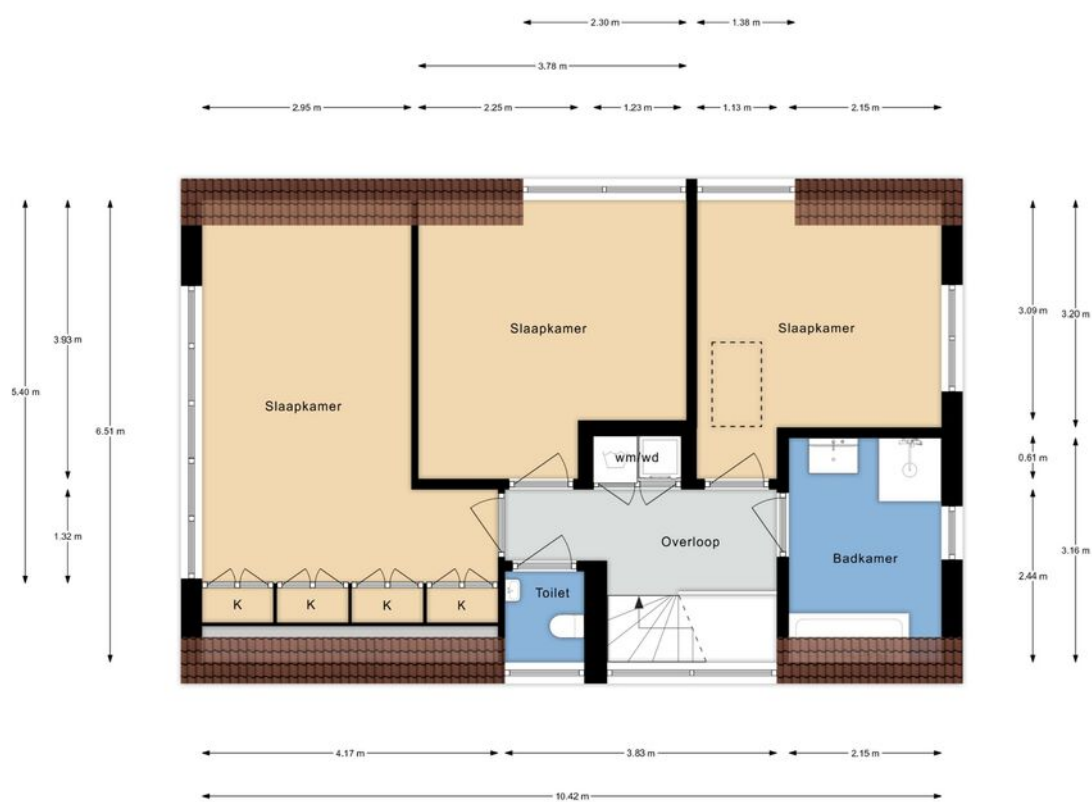
De ruime en lichte overloop is voorzien van een dakkapel, wat zorgt voor extra lichtinval en een ruimtelijk gevoel. Hier bevindt zich een separate toiletruimte met een vrijhangend toilet en fonteintje. Daarnaast is er een praktische vaste kast met aansluitingen voor de wasmachine en droger, evenals volop bergruimte.

De royale master bedroom, gelegen aan de voorzijde van de woning, heeft een opengewerkte kap, wat een extra ruimtelijk effect creëert. Over de gehele breedte van de kamer bevindt zich een vaste kastenwand, waardoor er meer dan voldoende opbergruimte is.

De luxe badkamer is geheel betegeld en voorzien van een comfortabel ligbad, een ruime inloopdouche met glazen douchewand en regendouche, een stijlvolle wastafel met badkamermeubel en een designradiator voor extra comfort.

De tweede en derde slaapkamer op deze verdieping zijn eveneens ruim van opzet en beschikken over een dakkapel, waardoor ze heerlijk licht en ruim aanvoelen. Beide kamers bieden voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed, een kast en/of een bureau, waardoor ze perfect geschikt zijn als slaap-, werk- of studeerkamer. De slaapkamer aan de achterzijde geeft een mooie doorkijk naar het water van de 'Drecht'.

# Plattegronden



Bilderdam 39A, Leimuiden | 1e Verdieping | H = 2,63 m

# Foto's

---



# Sfeer impressies

---



# Foto's

---



# Foto's

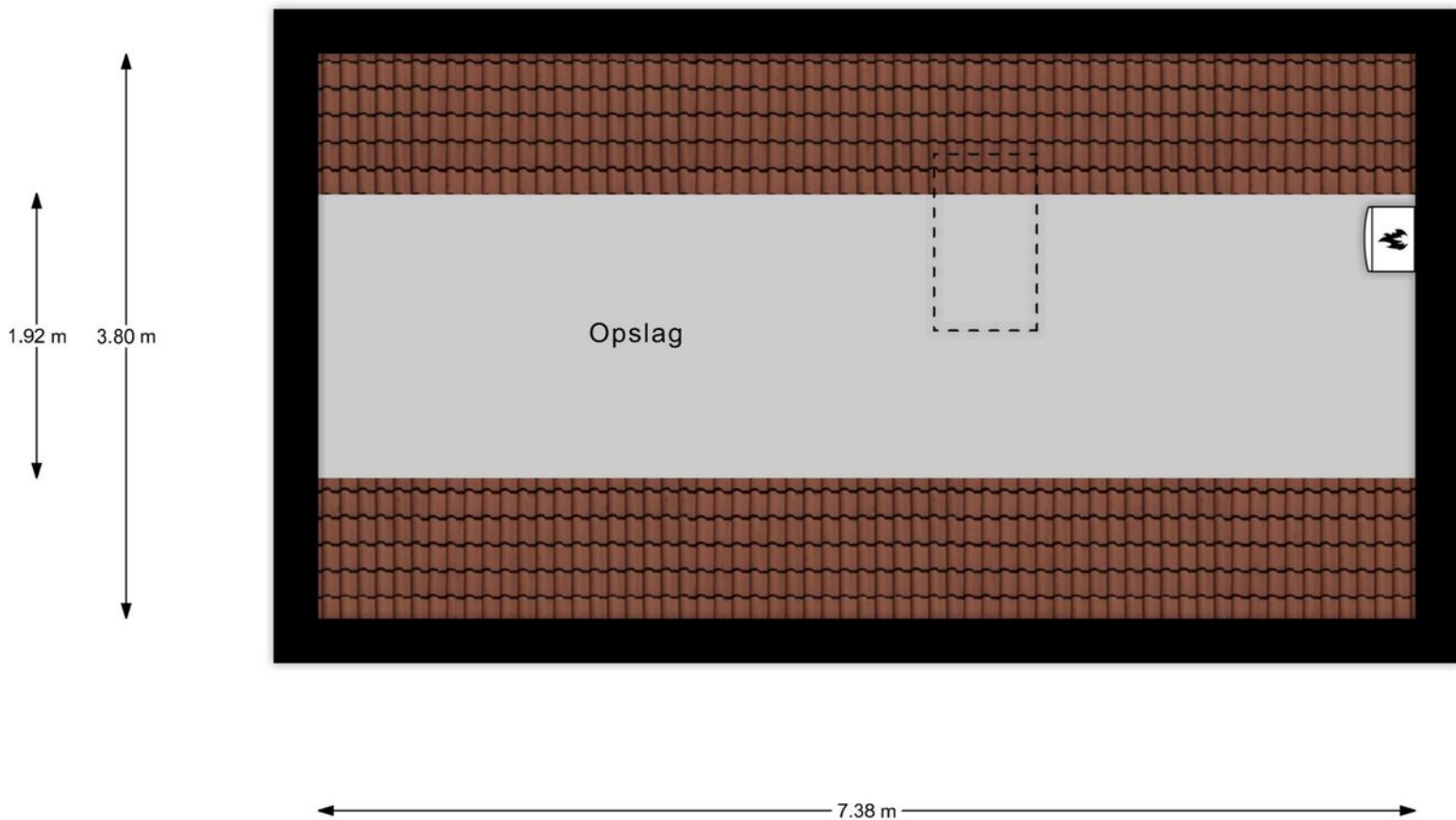
---



# Foto's

---





Bilderdam 39A, Leimuiden | Vliering | H = 2,93 m

## 2e etage

---

De bergzolder is via een vlizotrap te bereiken en biedt volop bergruimte, ideaal voor het opbergen van seizoensgebonden spullen, koffers of andere opbergitems. Dankzij de praktische indeling kunt u deze ruimte optimaal benutten.



## Bijzonderheden

---

- Bouwjaar: 2023
- Gebruiksoppervlakte: 153m<sup>2</sup>, waarvan 133 m<sup>2</sup> Wonen / 20m<sup>2</sup> overige in pandige ruimte.
- Duurzaam en energiezuinig: Volledig geïsoleerd en voorzien van energielabel A+++
- Zonnepanelen: 18 stuks aanwezig
- Voorzieningen: Autolader voor elektrische auto bij de eigen inrit
- Beschikt over een warmtepomp en een elektrische boiler
- Afwerking: Smaakvolle en luxe afwerking met oog voor detail
- Ligging: Vrije ligging met prachtig uitzicht over groen en water
- Gehele woning en berging voorzien van nieuw verduurzaamd (antraciet) hout (2025).
- Oplevering: In overleg

Koopsom vanaf: € 900.000,- | Vraagprijs: € 975.000,-

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

Bent u geïnteresseerd in deze prachtige, duurzame en royale woning? Neem contact met ons op voor een bezichtiging!

# Kenmerken

---

## Overdracht

|               |                                           |
|---------------|-------------------------------------------|
| Koopsom vanaf | € 900.000,- k.k. / Vraagprijs € 975.000,- |
| Aanvaarding   | In overleg                                |

## Bouw

|                |                                                                                                  |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Type object    | Woonhuis, herenhuis, vrijstaande woning                                                          |
| Soort bouw     | Bestaande bouw                                                                                   |
| Bouwperiode    | 2023                                                                                             |
| Dakbedekking   | Dakpannen                                                                                        |
| Type dak       | Zadeldak                                                                                         |
| Keurmerken     | Energie prestatie advies                                                                         |
| Isolatievormen | Dakisolatie<br>Dubbel glas<br>Muurisolatie<br>Spouwmuren<br>Vloerisolatie<br>Volledig geïsoleerd |

## Oppervlaktes en inhoud

|                                         |                    |
|-----------------------------------------|--------------------|
| Perceeloppervlakte                      | 336 m <sup>2</sup> |
| Gebruiksoppervlakte totaal              | 153 m <sup>2</sup> |
| Inhoud                                  | 571 m <sup>3</sup> |
| Oppervlakte overige inpandige ruimten   | 20 m <sup>2</sup>  |
| Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte | 6 m <sup>2</sup>   |

## Indeling

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

## Locatie

|         |                                  |
|---------|----------------------------------|
| Ligging | Aan rustige weg<br>Vrij uitzicht |
|---------|----------------------------------|

## Tuin

|           |             |
|-----------|-------------|
| Type      | Achtertuint |
| Hoofdtuin | Ja          |

# Kenmerken

---

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Oriëntering        | Zuid-west          |
| Heeft een achterom | Ja                 |
| Staat              | Prachtig aangelegd |

## Energieverbruik

|              |      |
|--------------|------|
| Energielabel | A+++ |
|--------------|------|

## Uitrusting

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Aantal parkeerplaatsen | 4                                                                         |
| Warm water             | Elektrische boiler                                                        |
| Verwarmingssysteem     | Vloerkoeling<br>Vloerverwarming<br>Warmtepomp<br>Warmterecuperatiesysteem |
| Heeft airco            | Ja                                                                        |
| Tuin aanwezig          | Ja                                                                        |
| Heeft schuur/berging   | Ja                                                                        |

## Kadastrale gegevens

|          |             |
|----------|-------------|
| Eigendom | Eigen grond |
|----------|-------------|

# Kadaster

---





## 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](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)