

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Pastoor Gortzstraat 9

2374 BG Oud Ade



Pastoor Gortzstraat 9 2374 BG Oud Ade

Inleiding

Op zoek naar een moderne en perfect afgewerkte woning waar je zó in kunt trekken? Dan is deze verrassend ruime tussenwoning aan de Pastoor Görtzstraat 9 écht iets voor jou! Met een woonoppervlak van circa 120 m², een zonnige doorzonwoonkamer, een stijlvolle keuken en een luxe badkamer, biedt deze woning alle comfort die je mag verwachten.

De afgelopen jaren is de woning stap voor stap vernieuwd en verduurzaamd. Zo is er in 2023 een volledig nieuwe badkamer geplaatst en in 2024 een nieuwe ketel met hybride warmtepomp geïnstalleerd. Dankzij 12 zonnepanelen, grotendeels kunststof kozijnen met HR++ glas en diverse isolatiemaatregelen woon je hier energiezuinig én toekomstbestendig.

Ook buiten is veel aandacht besteed aan comfort en onderhoud. De achtertuin is in 2024 opnieuw opgehoogd en bestraat, met daarnaast een geïsoleerde schuur en een afgesloten fietsenstalling onder een overkapping – samen goed voor een heerlijk privépatio. De voortuin is in 2025 voorzien van een stijlvol hekwerk.



Binnen tref je een luxe keuken met diverse Siemens Studioline-apparatuur (waaronder een ingebouwde koffiemachine uit 2024), plafondventilatoren, maatwerk gordijnrails en een strak afgewerkt interieur (schilderwerk 2023 en 2025).

Ook praktische details zijn niet vergeten: een vernieuwde meterkast (2023), trapbekleding, een ruime inloopkast en extra veiligheidsvoorzieningen zoals dummycamera's en een Ring-videobel.

Kortom: Een moderne, duurzame en instapklare woning waar werkelijk alles al voor je gedaan is. Het enige dat jij nog hoeft te doen, is je spullen neerzetten en genieten!



Ligging

Deze woning bevindt zich in een rustige, kindvriendelijke wijk met een landelijke sfeer, maar toch in het hart van de Randstad.

Oud-Ade is een klein en gezellig dorp met een actief verenigingsleven en een sterke gemeenschapsband. Het dorp maakt deel uit van de gemeente Kaag en Braassem, een gebied dat bekendstaat om zijn vele wateren, waaronder het Braassemermeer, de Wijde Aa, het Vennemeer en de Kagerplassen. Dankzij deze ligging is het een waar paradijs voor watersportliefhebbers – zeilen, suppen, zwemmen, surfen of kanoën, het kan hier allemaal. Ook voor wandelaars en fietsers biedt de omgeving een prachtig decor, met routes langs molens, plassen en groene natuur.

Voorzieningen zijn binnen handbereik: in het naastgelegen Rijpwetering vind je onder meer basisschool De Kinderbrug, kinderopvang, verschillende horecagelegenheden (zoals eetcafé De Vergulde Vos en restaurant De Ryp) en een modern sportcomplex. Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht in Roelofarendsveen of Leiderdorp. Leiden.

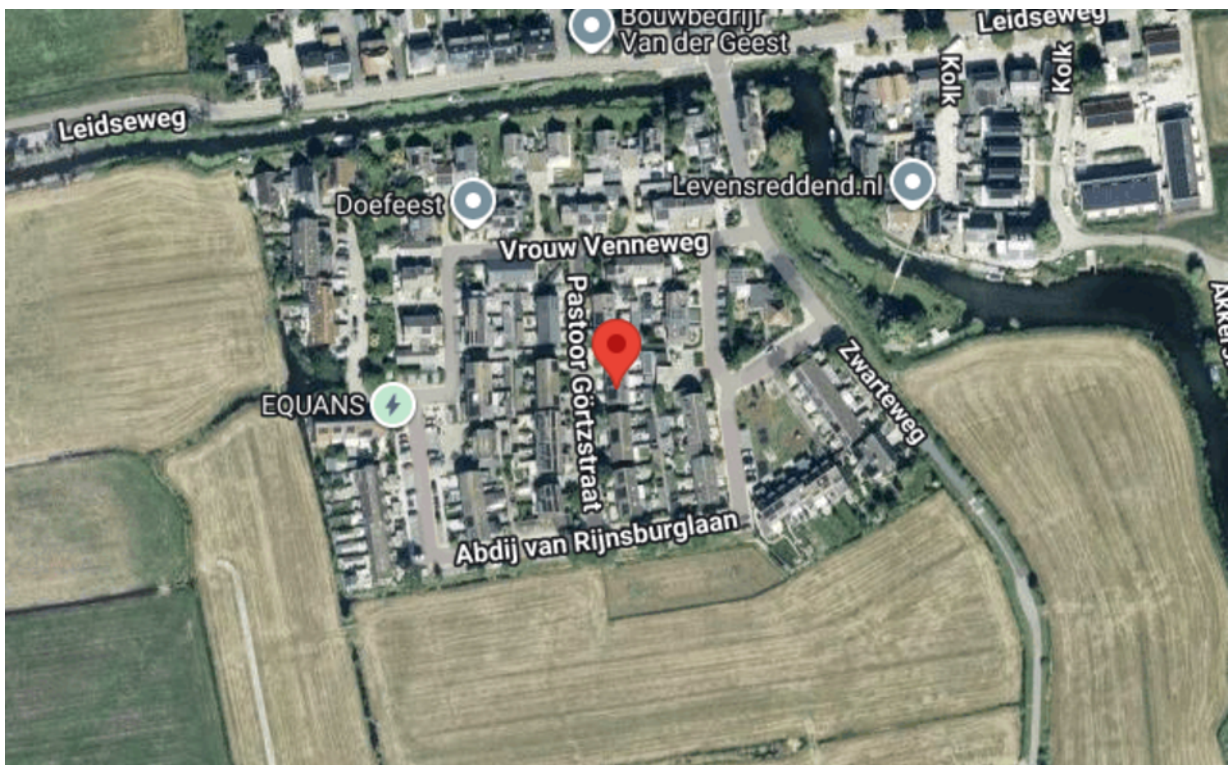


Bereikbaarheid

De ligging van Oud-Ade is bijzonder gunstig: Vanuit het dorp rijd je in korte tijd de A4 op, en ook de A44 ligt op acceptabele afstand. Daarmee zijn steden als Amsterdam, Leiden en Den Haag én de kust goed bereikbaar, vaak binnen een half uur.

Schiphol ligt op slechts 15 à 20 minuten rijden. Ook met het openbaar vervoer zit je hier goed: op ongeveer 300 meter lopen bevindt zich een bushalte aan de Leidseweg, met verbindingen richting Leiden en Schiphol.

Google maps





Begane grond

Bij binnenkomst via de voordeur stap je in een lichte hal met toegang tot het moderne toilet, de trap naar boven en een handige trapkast. Vanuit hier kom je direct in de sfeervolle woonkamer.

De woonkamer heeft een open karakter en voelt ruim en comfortabel aan door de strakke afwerking en de grote raampartijen. De neutrale kleuren op de wanden in combinatie met de warme vloer geven de ruimte een eigentijdse, maar tegelijk gezellige uitstraling. Er is voldoende plek voor een royale zithoek én een eettafel.

Centraal in de woning bevindt zich de moderne keuken, uitgevoerd met een stijlvol kookeiland. Het eiland is voorzien van een natuurstenen werkblad, een ingebouwde kookplaat en een luxe afzuigkap. De keuken is in 2023 volledig vernieuwd en uitgerust met hoogwaardige Siemens Studioline-apparatuur, waaronder een stoomoven die tevens kan worden gebruikt als normale oven, een combi-magnetron en een ingebouwde koffiemachine (2024). Dankzij de slimme indeling met veel kastruimte is dit een plek waar koken en gezellig samenzijn moeiteloos samengaan. Vanuit de keuken heb je toegang tot de achtertuin.

De combinatie van het zitgedeelte aan de voorzijde en de open keuken met eetgedeelte aan de achterzijde zorgt voor een fijne balans tussen licht, ruimte en functionaliteit.

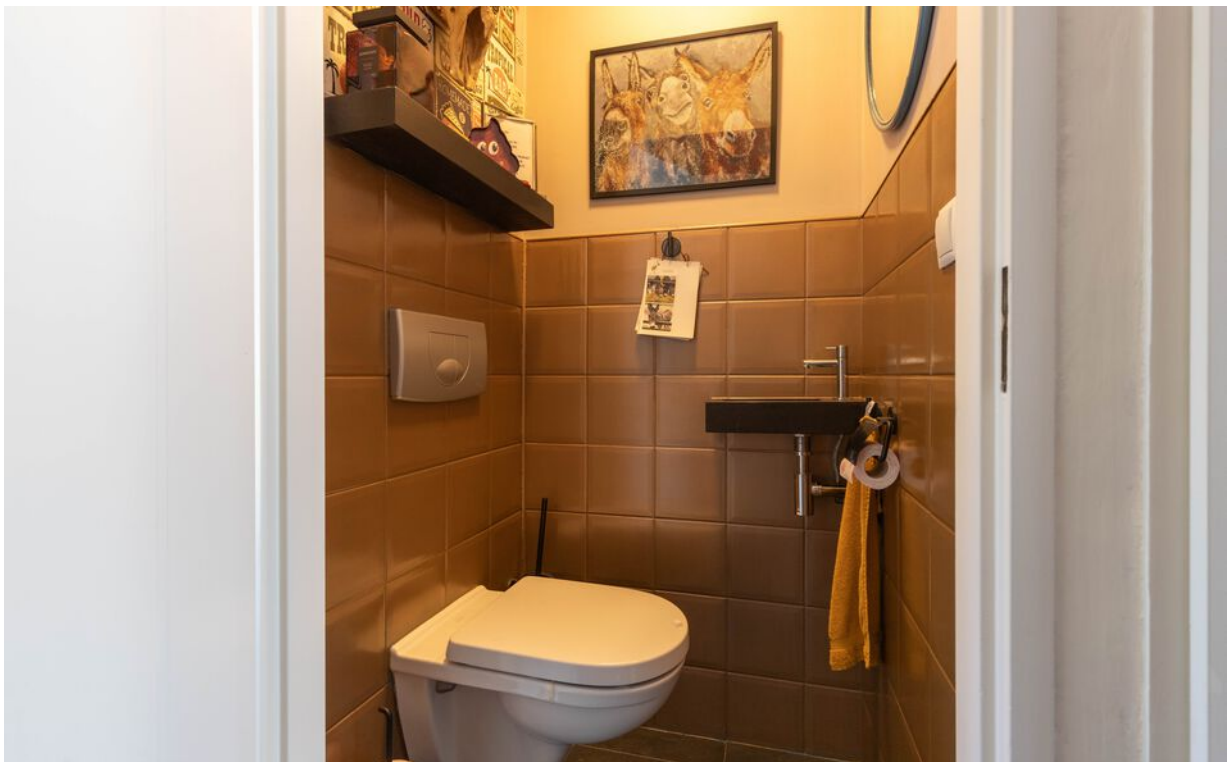
Plattegronden



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

Aan de voorzijde ligt een verzorgde voortuin op het westen. Dankzij de rustige ligging van de straat is dit een fijne plek om in de avondzon te ontspannen. De tuin is grotendeels bestraat en voorzien van een strakke border met beplanting, waardoor het onderhoud minimaal blijft.

De achtertuin is in 2024 volledig opgehoogd en opnieuw bestraat, en biedt daardoor een moderne en onderhoudsvriendelijke buitenruimte. Langs de randen zijn borders met vaste planten aangebracht, wat zorgt voor een groene en gezellige uitstraling.

Achterin de tuin staat een vrijstaande, volledig geïsoleerde berging met overkapping en afsluitbare fietsenstalling. Hierdoor is een knusse, beschutte patio-achtige setting ontstaan waar je volop privacy hebt. Eén van de ruimtes in de berging is ingericht als bar, een ideale plek voor een gezellige borrel of thema-avond. Uiteraard leent de berging zich ook uitstekend voor extra opslagruimte of een hobbyruimte.

De tuin is tevens bereikbaar via een achterom, wat praktisch is voor fietsen en tuingereedschap.

Plattegronden

Pastoor Görtzstraat 9 Oud Ade
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





1e etage

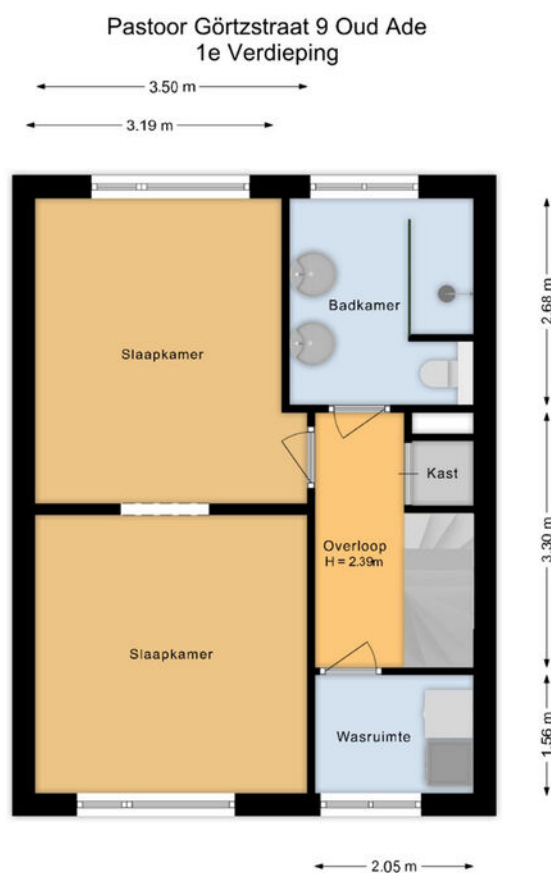
Op de eerste verdieping kom je uit op een ruime overloop, die toegang geeft tot de badkamer, wasruimte en slaapkamer. Daarnaast is er een praktische bergkast aanwezig.

De master bedroom beslaat de volledige lengte van het huis en bestaat uit twee gedeelten: het slaapgedeelte aan de achterzijde en een royale inloopkamer aan de voorzijde met twee kastenwanden. Deze inloopkamer zorgt voor veel opbergruimte en comfort, maar kan desgewenst eenvoudig weer worden teruggebracht naar de oorspronkelijke situatie met twee aparte slaapkamers.

De badkamer (2023) is luxe uitgevoerd met moderne tegels in warme tinten, een ruime inloopdouche met glazen wand, een tweede toilet en een stijlvol houten meubel (Italiaans Balani) met dubbele wastafel. De combinatie van lichte wandtegels en een donker tegelpatroon op de vloer geeft de ruimte een elegante uitstraling.

Verder is er een aparte wasruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger. De gehele verdieping is strak afgewerkt: gestucte wanden en plafonds, gecombineerd met een moderne laminaatvloer.

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





2e etage

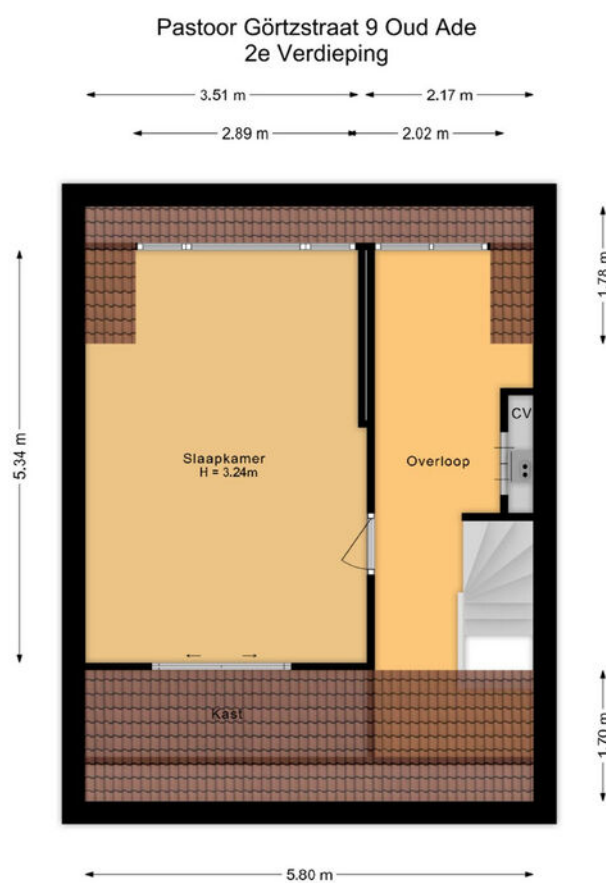
Via een vaste trap kom je op de bovenste verdieping. Aan de achterzijde is een brede dakkapel geplaatst, waardoor er niet alleen veel extra ruimte ontstaat, maar ook veel daglicht binnenkomt.

Op de overloop is een praktische werkplek ingericht, ideaal voor thuiswerken of studeren. Hier bevindt zich ook een kast met daarin de recent vernieuwde cv-installatie en hybride warmtepomp (2024), netjes weggewerkt uit het zicht.

De royale slaapkamer strekt zich uit over de hele diepte van de woning en profiteert eveneens van de dakkapel. Onder de schuine kanten zijn knieschotten aangebracht, wat zorgt voor extra bergruimte.

De zolder is strak afgewerkt, voorzien van een laminaatvloer en leent zich door de ruimte en indeling uitstekend als slaapverdieping, kantoor of 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





Bijzonderheden

- Bouwjaar: ca. 1972
 - Woonoppervlakte: ca. 119 m² / Perceeloppervlakte: ca. 135 m² (eigen grond)
 - 12 Zonnepanelen, kunststof kozijnen met HR++ glas
 - Verwarming: nieuwe cv-ketel en hybride warmtepomp (2024)
 - Badkamer volledig vernieuwd (2023) Keuken voorzien van luxe Siemens Studioline apparatuur (2023) en ingebouwde koffiemachine (2024)
 - Wanden en plafonds strak gestuct (2022) en recent schilderwerk (2023 en 2025)
 - Achtertuin opgehoogd en volledig opnieuw bestraat (2024)
 - Motor elektrische zonwering (tuinzijde) in 2024 vernieuwd
 - Schuur volledig geïsoleerd (2024), met extra overkapt en afsluitbaar fietsenhok
 - Meterkast volledig vernieuwd (2023)
 - Royale slaapkamer met inloopkast (voorheen 2 kamers, eenvoudig terug te brengen)
 - Voorzien van plafondventilatoren in woonkamer en slaapkamer (2023)
 - Voortuin vernieuwd en voorzien van hekwerk (2025)
 - Fraaie en onderhoudsarme achtertuin met veel privacy en multifunctionele berging
- Koopsom vanaf € 550.000,-
Alle biedingen vanaf € 550.000,- worden in overweging genomen.

Kenmerken

Overdracht

Koopsom vanaf € 550.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1976

Dakbedekking Dakpannen

Type dak Zadeldak

Keurmerken Energie prestatie advies

Isolatievormen Dakisolatie
Dubbel glas
Muurisolatie
Spouwmuren
Vloerisolatie
Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 134 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 118 m²

Inhoud 394 m³

Oppervlakte externe bergruimte 14 m²

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 Achtertuin

Hoofdtuin Ja

Oriëntering Oosten

Heeft een achterom Ja

Kenmerken

Staat	Goed onderhouden
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	West
Tuin 2 - Staat	Goed onderhouden
Energieverbruik	
Energielabel	A
CV ketel	
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2024
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom
Uitrusting	
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Warmtepomp
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft ventilatie	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 Aalsmeer

van Cleeffkade 15
1431BA Aalsmeer
Tel: (0297) 820 965
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