

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Glanswier 26

2371 KJ Roelofarendsveen



Inleiding

Koopsom vanaf € 650.000,-

Modern, energiezuinig en instapklaar herenhuis met een woonoppervlakte van bijna 150m², een zonnige tuin met berging en een luxe afwerking!

De woning is gebouwd in 2023 en voldoet aan de hoogste eisen van comfort en duurzaamheid: Volledig geïsoleerd, HR+++ (triple) glas, vloerverwarming door de gehele woning, een WTW-installatie én een bodemwarmtepomp.

In een jonge en kindvriendelijke woonwijk van Roelofarendsveen, met volop groen en water in de directe omgeving, staat deze uitstekend onderhouden en recent opgeleverde gezinswoning. De woning beschikt over een royale uitgebouwde woonkamer met open keuken, moderne badkamer en maar liefst vier ruime slaapkamers verdeeld over twee woonlagen.

Dankzij het uitstekende energielabel en de luxe afwerking is deze woning direct te betrekken en woont u hier volledig toekomstbestendig!



Ligging

Roelofarendsveen staat bekend om de ideale combinatie van groen, water en voorzieningen. Op korte afstand liggen het Braassemermeer en de Kagerplassen, perfect voor wie van varen, zeilen of suppen houdt.

Voorzieningen zoals scholen, sportclubs, supermarkten en winkels vindt u op loopafstand van de woning.

De ligging in de Randstad is bijzonder gunstig: Leiden, Den Haag, Amsterdam en Hoofddorp bereikt u binnen een half uur, Schiphol zelfs in 15 minuten. Ook met het openbaar vervoer is de woning uitstekend bereikbaar.

Google maps





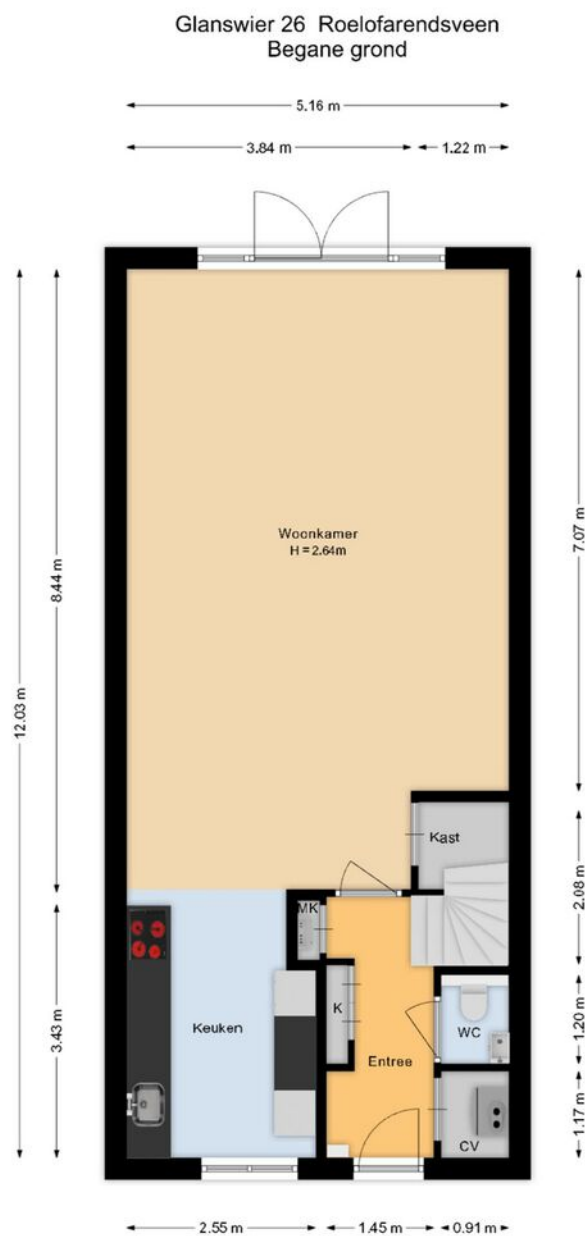
Begane grond

Bij binnenkomst valt direct de lichte en royale woonkamer op. Dankzij de grote raampartijen en de openslaande deuren naar de tuin wordt binnen en buiten op een natuurlijke manier met elkaar verbonden. De strakke afwerking met egale wanden en een moderne visgraat-vloer maakt de ruimte instapklaar.

De open keuken (2023) bevindt zich aan de voorzijde en is uitgevoerd in een stijlvol en praktisch design, voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur en een kokendwaterkraan. Een heerlijke plek om te koken en samen te komen.

De begane grond beschikt verder over een modern afgewerkt toilet en een ruime hal met garderobe.

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 achtertuin is zonnig en praktisch ingedeeld, met voldoende ruimte voor een terras en speelgelegenheid. Dankzij de gunstige ligging geniet u hier vrijwel de hele dag van de zon.

Achterin de tuin staat een vrijstaande houten berging (ca. 5 m²), ideaal voor fietsen en tuingereedschap. Een achterom maakt de tuin extra praktisch in gebruik.

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

Sfeer impressies

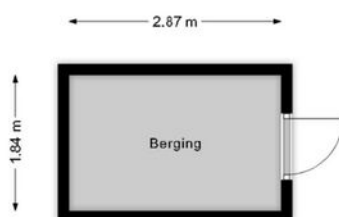


Foto's



Plattegronden

Glanswier 26 Roelofarendsveen
Berging



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

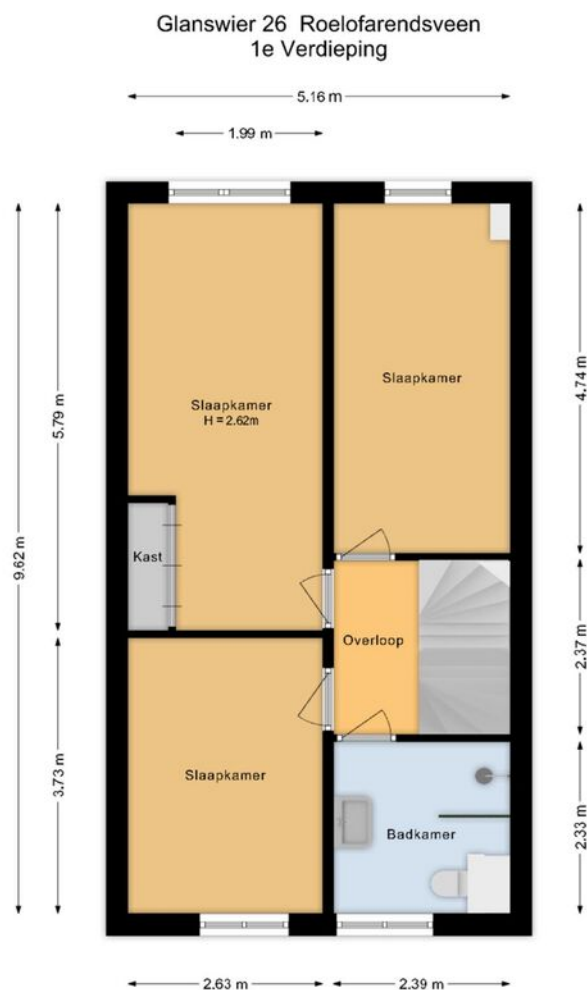


1e etage

Op de eerste verdieping vindt u drie ruime slaapkamers, allen strak afgewerkt en voorzien van vloerverwarming. De kamers zijn ideaal als master bedroom, kinderkamer of thuiswerkplek. In de ouderslaapkamer is bovendien praktische vaste kastruimte aanwezig.

De luxe badkamer (2023) is volledig betegeld en uitgevoerd met een ruime inloopdouche, stijlvol wastafelmeubel en zwevend toilet. De moderne uitstraling en het gebruik van hoogwaardige materialen maken dit een fijne en praktische ruimte.

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



Sfeer impressies



Foto's



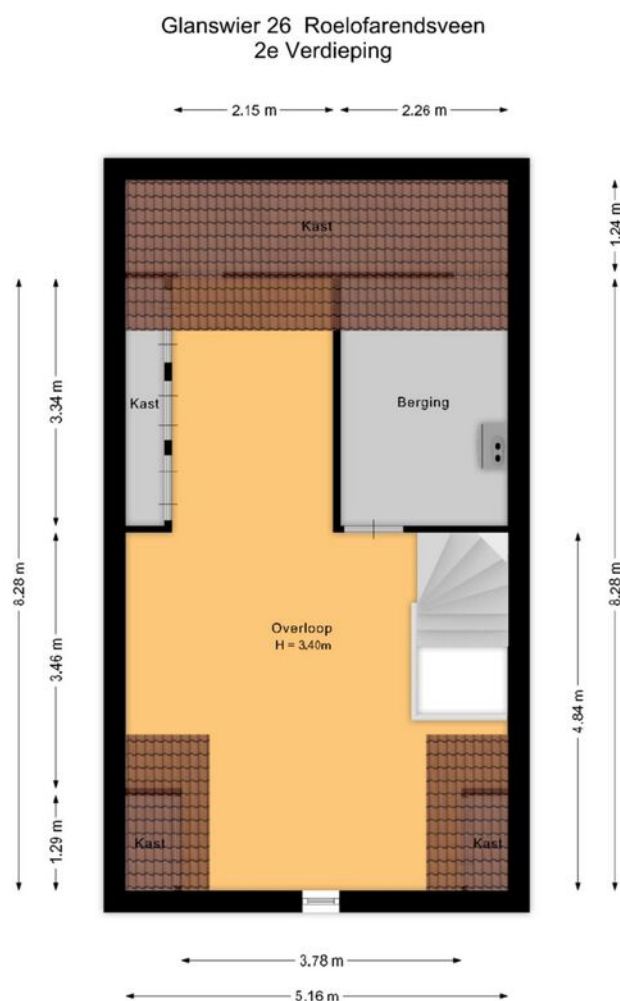


2e etage

De tweede verdieping is verrassend ruim en biedt volop mogelijkheden. Hier vindt u een grote open ruimte met veel lichtinval dankzij het dakraam. Deze verdieping is ideaal in te richten als vierde slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte. Achter de schuine wanden is bovendien volop vaste kastruimte aanwezig.

Daarnaast is er een separate was- en stookruimte, uitgerust met aansluitingen voor zowel wasmachine als droger. Hier bevinden zich ook de moderne installaties van de bodemwarmtepomp en de WTW-unit. Dankzij de slimme indeling biedt deze ruimte niet alleen praktische voorzieningen, maar ook opvallend veel bergruimte.

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 2023
- Woonoppervlakte: ca. 146 m² / Inhoud: ca. 530 m³
- Perceeloppervlak: 139 m² eigen grond
- Energiezuinige woning met bodemwarmtepomp, WTW-installatie en vloerverwarming door de gehele woning
- Volledig geïsoleerd, voorzien van HR+++ triple glas
- Luxe keuken (2023) met inbouwapparatuur
- Moderne badkamer (2023)
- Vier ruime slaapkamers
- Zonnige achtertuin met berging en achterom
- Gelegen in een jonge woonwijk met uitstekende voorzieningen
- Centrale ligging in de Randstad, Schiphol binnen 15 minuten bereikbaar

Koopsom vanaf € 650.000,- / Vraagprijs € 700.000,-

Alle biedingen vanaf €650.000,- worden in overweging genomen.

Kenmerken

Overdracht

Koopsom vanaf	€ 650.000,- k.k. / Vraagprijs € 700.000,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

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

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	131 m²
--------------------	--------

Indeling

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

Locatie

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

Energieverbruik

Energietabel	A+++
--------------	------

Uitrusting

Warm water	Elektrische boiler
Verwarmingssysteem	Vloerverwarming Warmtepomp Warmterecuperatiesysteem

Kenmerken

Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
-------------------------------	----

Beschikt over een internetverbinding	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
1431 BA 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