

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Herenweg 127

2465 AE Rijnsaterwoude



Herenweg 127 2465 AE Rijnsaterwoude

Inleiding

Koopsom vanaf € 500.000,--

Halfvrijstaande jaren '30-woning met grote aanbouw en een diepe, zonnige tuin op het zuidwesten!

Aan de voet van het Braassemermeer, met volop groen en water in de directe omgeving, vindt u deze sfeervolle halfvrijstaande 6-kamerwoning in de gewilde jaren '30-stijl.

De woning is in 2000 volledig gerenoveerd en gemoderniseerd, inclusief nieuwe elektra, badkamer, keuken en een geheel vernieuwd dak. Daarnaast is er destijds een ruime aanbouw op de begane grond gerealiseerd, waardoor de woning nu beschikt over een volwaardige slaapkamer en badkamer op de begane grond, ideaal voor levensloopbestendig wonen. In totaal telt de woning maar liefst vijf slaapkamers, een royale en lichte woonkamer, een halfopen keuken en een praktische bijkeuken.

De woning heeft energielabel C, is voorzien van airconditioning en beschikt over maar liefst 9 zonnepanelen, wat bijdraagt aan een energiezuinig en comfortabel woonklimaat.



Ligging

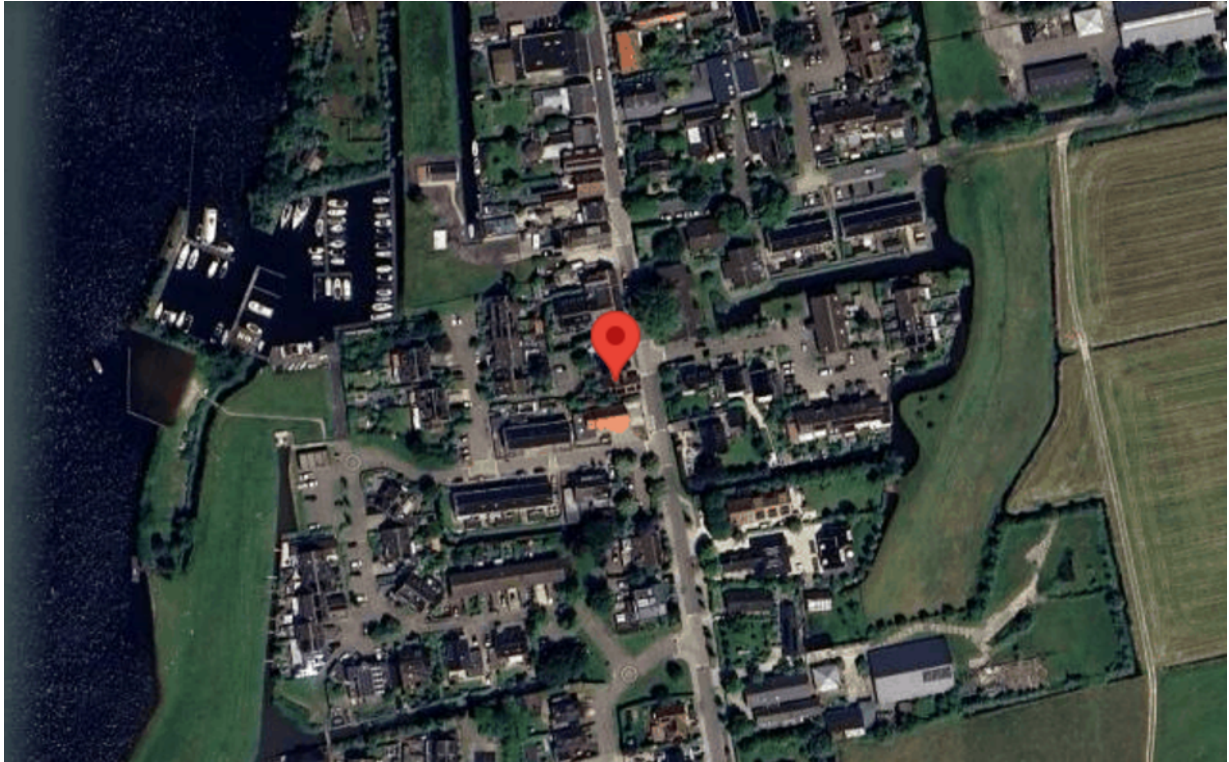
Naast de rustige ligging met volop groen en water in de directe omgeving, is de woning zeer centraal gelegen t.o.v. de uitvalswegen naar de steden Leiden/Den Haag, Amsterdam/Schiphol en Alphen aan den Rijn. Binnen 15 tot 20 autominuten zijn deze steden goed te bereiken.

Rijnsaterwoude ligt midden in het Groene Hart, tussen het Braassemermeer en de Westeinderplassen aan de Ringvaart. Op fietsafstand van de woning bevinden zich scholen, winkels, openbaar vervoer en sport- en recreatievoorzieningen.

Het Braassemermeer biedt een uitgestrekt watersportgebied dat bekendstaat om zijn veelzijdigheid. Hier kunt u genieten van zeilen, suppen, kanoën en zelfs ijszeilen in de winter. De omliggende jachthavens, zoals Watersportcentrum Braassemermeer, bieden uitgebreide faciliteiten, waaronder ligplaatsen met stroom en water, sanitaire voorzieningen, en onderhoudsdiensten.

Voor natuurliefhebbers zijn er recreatiegebieden zoals De Hemmen, waar u kunt wandelen, zwemmen en ontspannen op de ligweiden. De nabijheid van gezellige dorpen met restaurants, cafés en winkels maakt deze locatie ideaal voor wie het buitenleven wil combineren met comfort en gemak.

Google maps





Begane grond

Via de entree aan de zijkant van de woning betreedt u de hal met moderne meterkast, trapopgang en een separate toiletruimte met toilet en fonteintje.

Vanuit hier is er toegang tot de centrale hal met directe doorgang naar de ruime en lichte woonkamer met hoge plafonds en veel natuurlijke lichtinval door de grote raampartijen. Aan de achterzijde van de woning is er een eetkamer aanwezig met openslaande deuren naar de zonnige tuin op het zuidwesten.

De halfopen keuken is praktisch ingedeeld en voorzien van een U-vormige keukenopstelling. Aansluitend bevindt zich de bijkeuken met wasmachineaansluiting en extra bergruimte.

Dankzij de grote aanbouw (gerealiseerd in 2000) is de begane grond aanzienlijk vergroot en is deze uniek door de aanwezigheid van een volwaardige slaapkamer en badkamer op de begane grond, ideaal voor levensloopbestendig wonen of als logeerkamer. De slaapkamer aan de tuinzijde is ruim en heeft dubbele openslaande deuren naar buiten. De aangrenzende badkamer beschikt over een ligbad, een wastafel, een bidet en een tweede 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



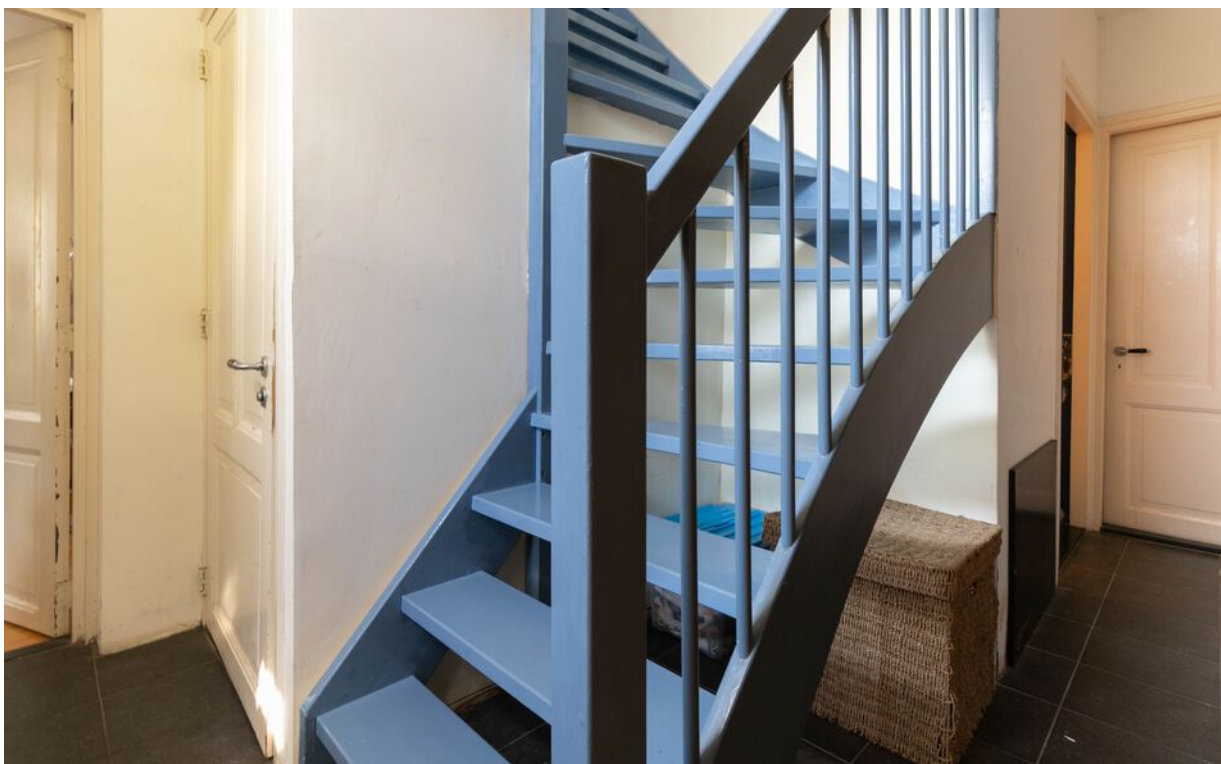
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





Tuin

De fraai aangelegde, diepe achtertuin ligt ideaal op het zonnige zuidwesten en is een waar paradijs voor tuinliefhebbers. De tuin biedt volop privacy en wordt omgeven door groen en volwassen beplanting, waaronder sfeervolle plantenborders die kleur geven in elk seizoen. Dankzij de ligging geniet u hier de hele dag van de zon, terwijl er voldoende ruimte is voor meerdere terrassen, speelplekken of een moestuin.

Achterin de tuin bevindt zich een ruime, vrijstaande houten berging voorzien van elektra, ideaal voor het stallen van (tuin)gereedschap, fietsen of het inrichten van een hobbyruimte.

Deze tuin vormt een perfecte verlenging van het woongenot en biedt alle mogelijkheden voor buitenleven in alle rust en ruimte.

Herenweg 127 Situatie



Sfeer impressies

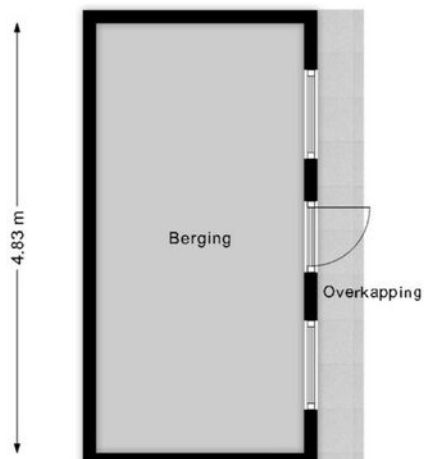


Foto's



Herenweg 127
Berging

2.34 m



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



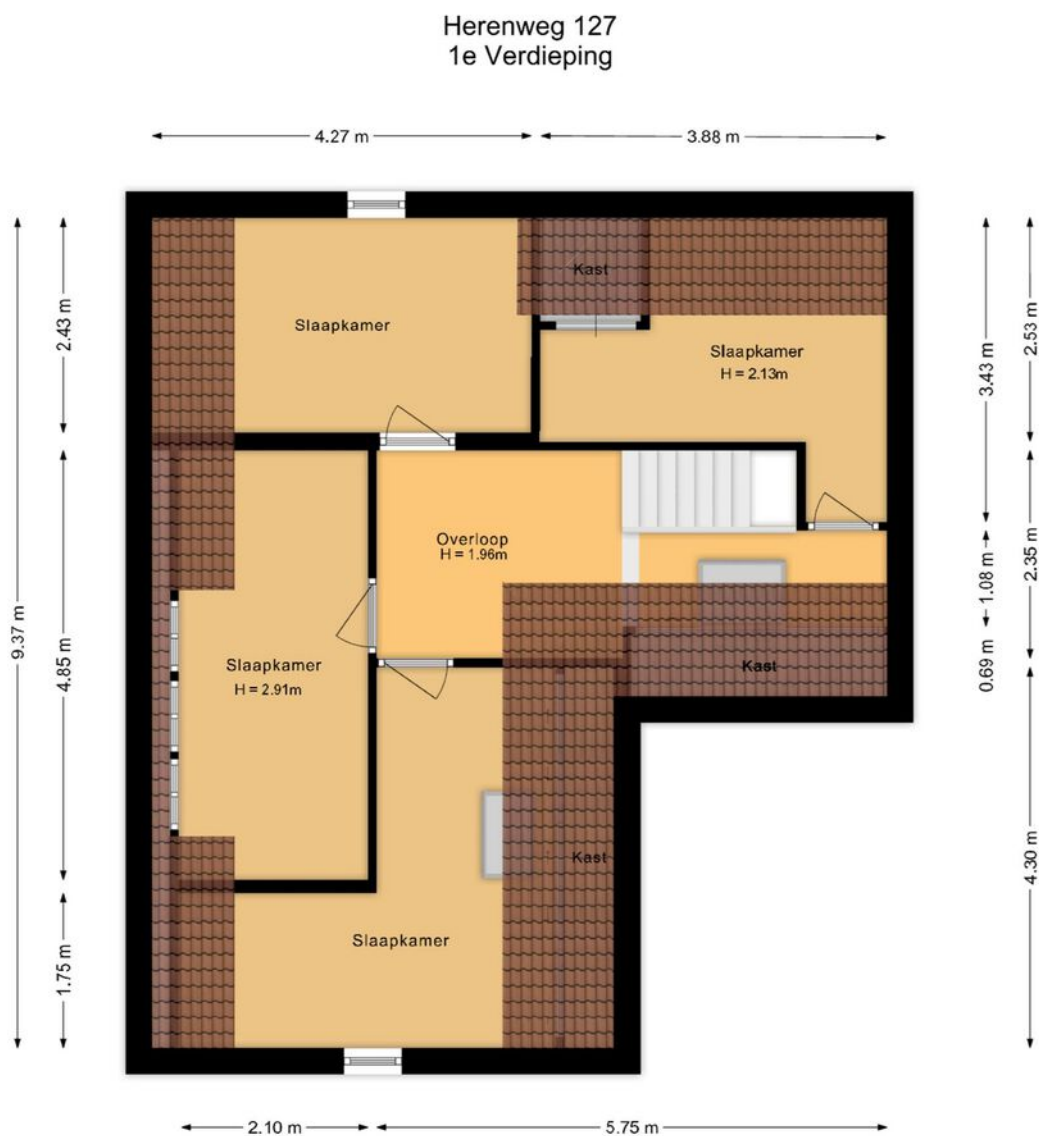
1e etage

Op de eerste verdieping bevinden zich vier goed bemeten slaapkamers, bereikbaar via een centrale overloop. De kamers variëren in afmeting en zijn stuk voor stuk voorzien van raampartijen voor daglichttoetreding. De slaapkamers aan de voor- en achterzijde beschikken over een sfeervolle dakkapel of dakraam, wat zorgt voor extra ruimte en licht.

Daarnaast zijn er meerdere vaste kasten aanwezig, ideaal voor het opbergen van kleding, linnengoed of seizoensspullen.

Dankzij de efficiënte indeling en het royale aantal kamers is deze verdieping uitermate geschikt voor een groot gezin, thuiswerken of het creëren van hobby- en logeerruimtes.

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





Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1938
- Woonoppervlakte: 127 m²
- Perceeloppervlakte: 262 m² eigen grond
- Geheel gerenoveerd/gemoderniseerd in 2000, inclusief: Vernieuwing van het dak, nieuwe elektra, nieuwe badkamer en keuken
- Grote aanbouw op de begane grond
- Voorzien van slaapkamer en badkamer op de begane grond (levensloopbestendig wonen mogelijk)
- Vijf slaapkamers aanwezig.
- Ruime en lichte woonkamer met halfopen keuken
- Bijkeuken met wasmachineaansluiting en extra bergruimte
- Diepe, zonnige achtertuin op het zuidwesten met Vrijstaande houten berging.
- Voorzien van airconditioning en 9 zonnepanelen (duurzaam en energiezuinig)
- Centraal gelegen in een groene en waterrijke omgeving

Koopsom vanaf € 500.000,-- / Vraagprijs € 550.000,--

Alle biedingen vanaf € 500.000,-- worden in overweging genomen.

Kenmerken

Overdracht

Koopsom vanaf	€ 500.000,- k.k. / Vraagprijs € 550.000,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, herenhuis, half vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1938
Dakbedekking	Bitumen Dakpannen
Type dak	Samengesteld
Keurmerken	Bouwkundige keuring Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	262 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	127 m ²
Inhoud	422 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	11 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	6 (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	Aan rustige weg
---------	-----------------

Tuin

Type	Achters tuin
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuid-west
Heeft een achterom	Ja
Staat	Normaal

Kenmerken

Energieverbruik

Energie label	C
---------------	---

CV ketel

CV ketel	Nefit Topline Compact HRC
----------	---------------------------

Warmtebron	Elektriciteit
------------	---------------

Bouwjaar	2008
----------	------

Combiketel	Ja
------------	----

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

Uitrusting

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

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

Heeft airco	Ja
-------------	----

Heeft kabel-tv	Ja
----------------	----

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

Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
------------------------------	----

Beschikt over een internetverbinding	Ja
--------------------------------------	----

Heeft schuur/berging	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