

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Grasoever 4

2371 JA Roelofarendsveen



Inleiding

Sfeervol, licht en instapklaar 2-kamerappartement met zonnig balkon én privéberging in hartje Roelofarendsveen

Geniet van comfortabel wonen in dit moderne en instapklare 2-kamerappartement met zonnig balkon. De woning beschikt over een lichte woonkamer met open keuken, een ruime slaapkamer, een luxe badkamer en een separaat gastentoilet. Alles is tot in detail verzorgd en stijlvol afgewerkt.

Gelegen op een centrale locatie in Roelofarendsveen, met alle voorzieningen zoals winkels, horeca en het water op loopafstand.

Dit smaakvol afgewerkte appartement combineert een doordachte indeling met veel daglicht en een moderne uitstraling. Met een woonoppervlakte van circa 70 m² ervaar je een prettige leefruimte waarin wonen, koken en ontspannen naadloos in elkaar overgaan.

Kortom: een verzorgd en luxe appartement dat absoluut een bezichtiging waard is!

Foto's





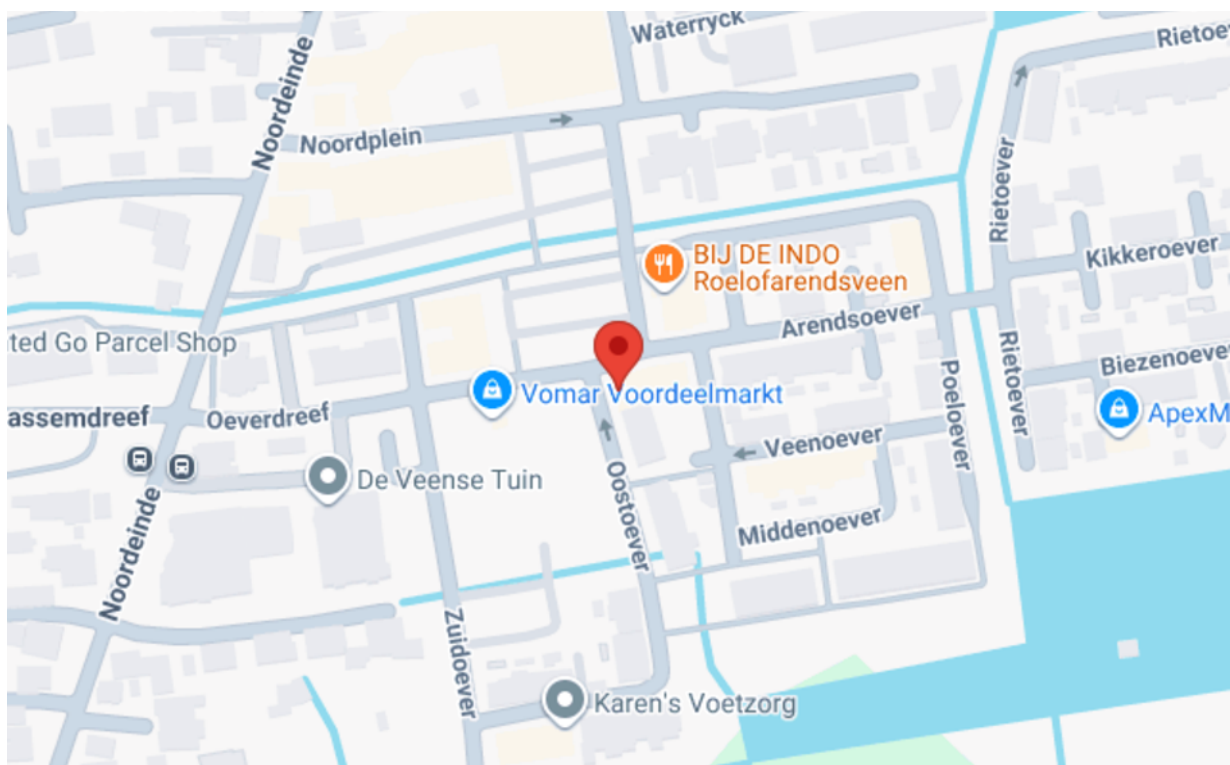
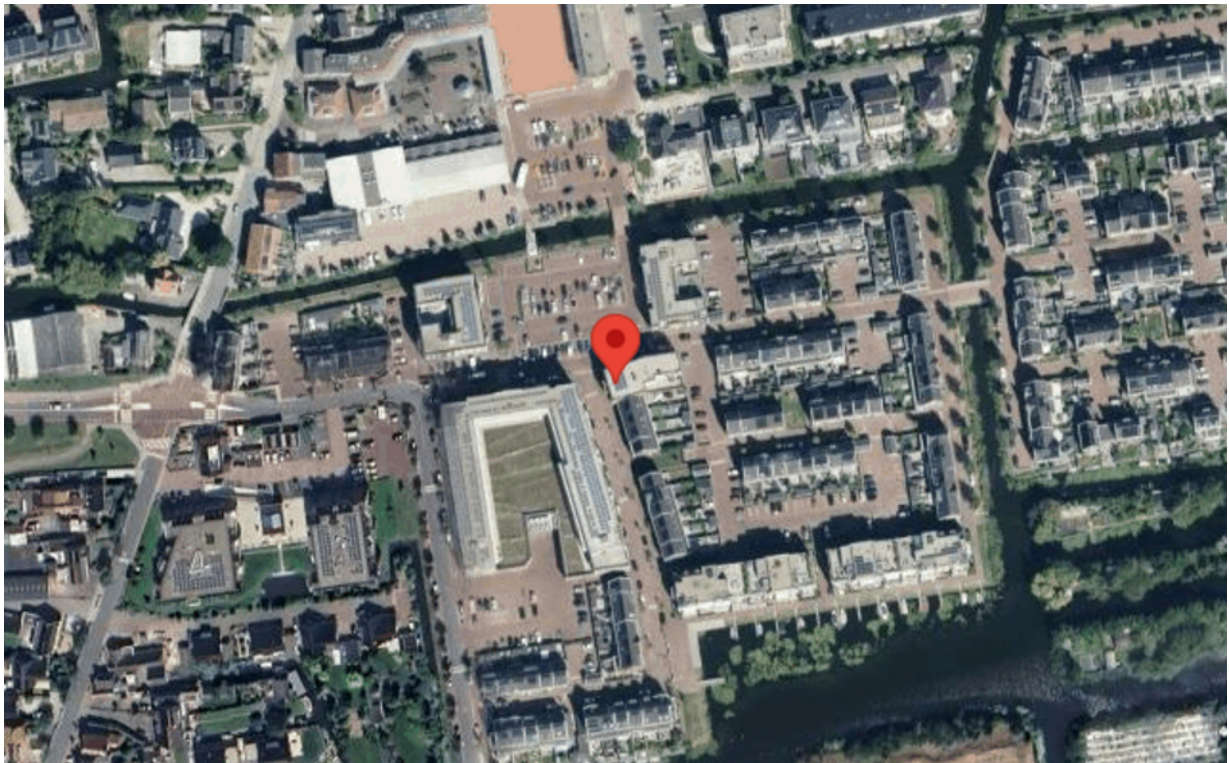
Ligging

Dit stijlvolle appartement aan de Grasoever 4 ligt op een heerlijke plek in Roelofarendsveen, midden in het gezellige dorpshart. In de directe omgeving vind je diverse winkels, supermarkten en speciaalzaken voor je dagelijkse boodschappen. Ook zijn er volop voorzieningen op het gebied van onderwijs, sport, horeca en gezondheidszorg, waardoor het wonen hier comfortabel en compleet is.

Roelofarendsveen maakt deel uit van de waterrijke gemeente Kaag en Braassem, midden tussen de Westeinderplassen, het Braassemermeer en de Kagerplassen. Dankzij het vaarwater direct voor de deur vaar je via 't sluisje zó de plassen op, ideaal voor liefhebbers van zeilen, suppen, kanoën of gewoon ontspannen aan het water. Daarnaast is de omgeving rijk aan prachtige fiets- en wandelroutes, die je langs uitgestrekte polderlandschappen en schilderachtige natuurgebieden voeren.

Bereikbaarheid: De ligging is zeer centraal in de Randstad met goede bereikbaarheid via de A4 en A44. Binnen een half uur rijd je naar Amsterdam, Den Haag of de kust. Schiphol ligt op slechts 10 à 15 minuten afstand, ideaal voor forenzen of reizigers. Aan de Alkemadelaan ligt een bushalte met directe verbindingen richting Leiden en Schiphol.

Google maps





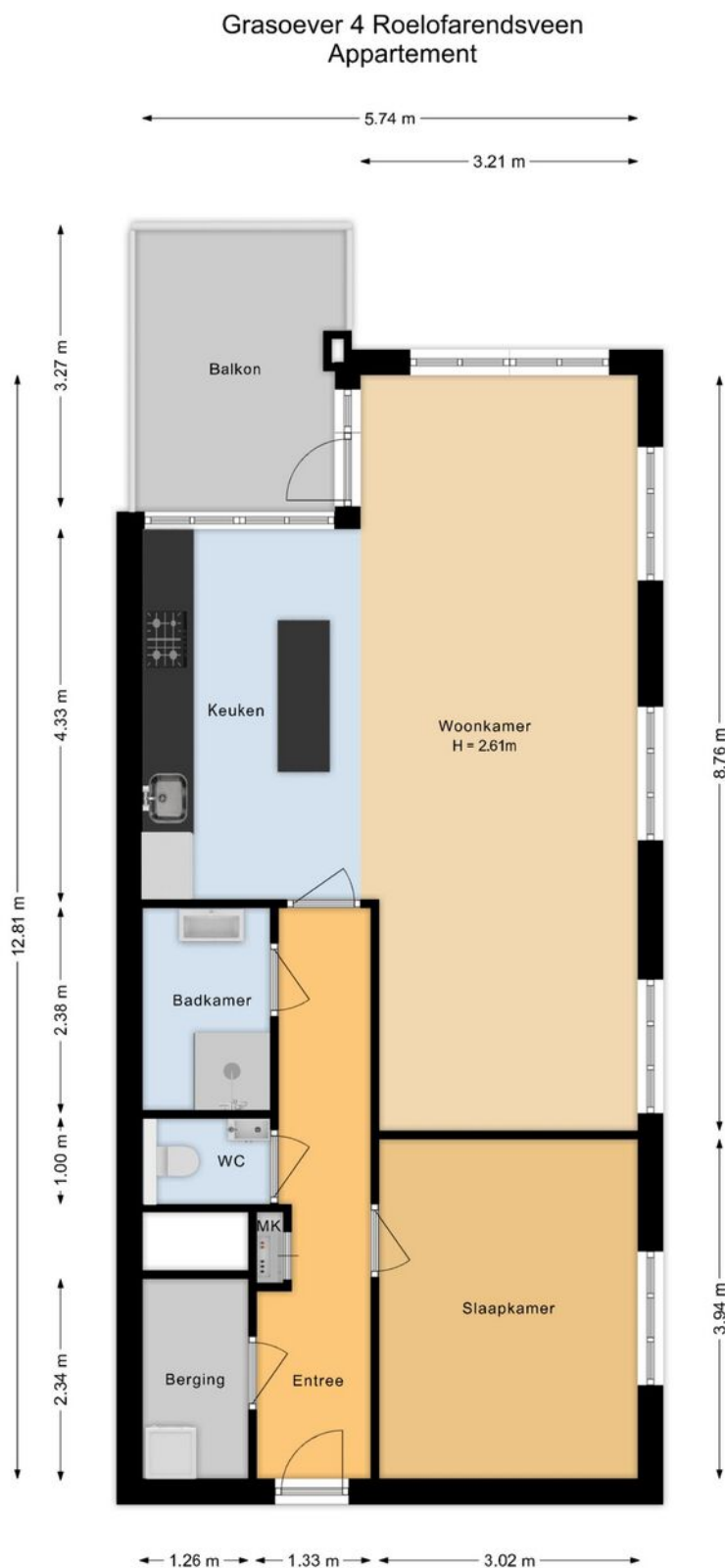
1e etage

Bij binnenkomst leidt een nette hal naar alle vertrekken. Vanuit de hal is er toegang tot een modern gastentoilet met vrijhangend toilet en fonteintje. De complete en geheel betegelde badkamer is voorzien van een ruime inloopdouche met douchescherm van glas en zwart, een designradiator en een wastafelmeubel. De ruime slaapkamer biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en kasten en profiteert van grote raampartijen voor veel lichtinval.

Het woongedeelte vormt het hart van het appartement: Een open, lichte woonkamer en een échte woonkeuken met moderne keukenopstelling en kookeiland/eetbar. Grote ramen en een doorgang naar het balkon maken de ruimte extra prettig, ideaal voor een ochtendkoffie of heerlijk tot rust komen met een goed boek. Het zonnige balkon is gunstig gelegen op het zuidwesten en heeft een oppervlakte van circa 8m² en kijkt uit over de levendige omgeving.

De afwerking van het appartement is stijlvol en warm: Een fraaie laminaatvloer, strakke wandafwerking en moderne details in keuken en badkamer.

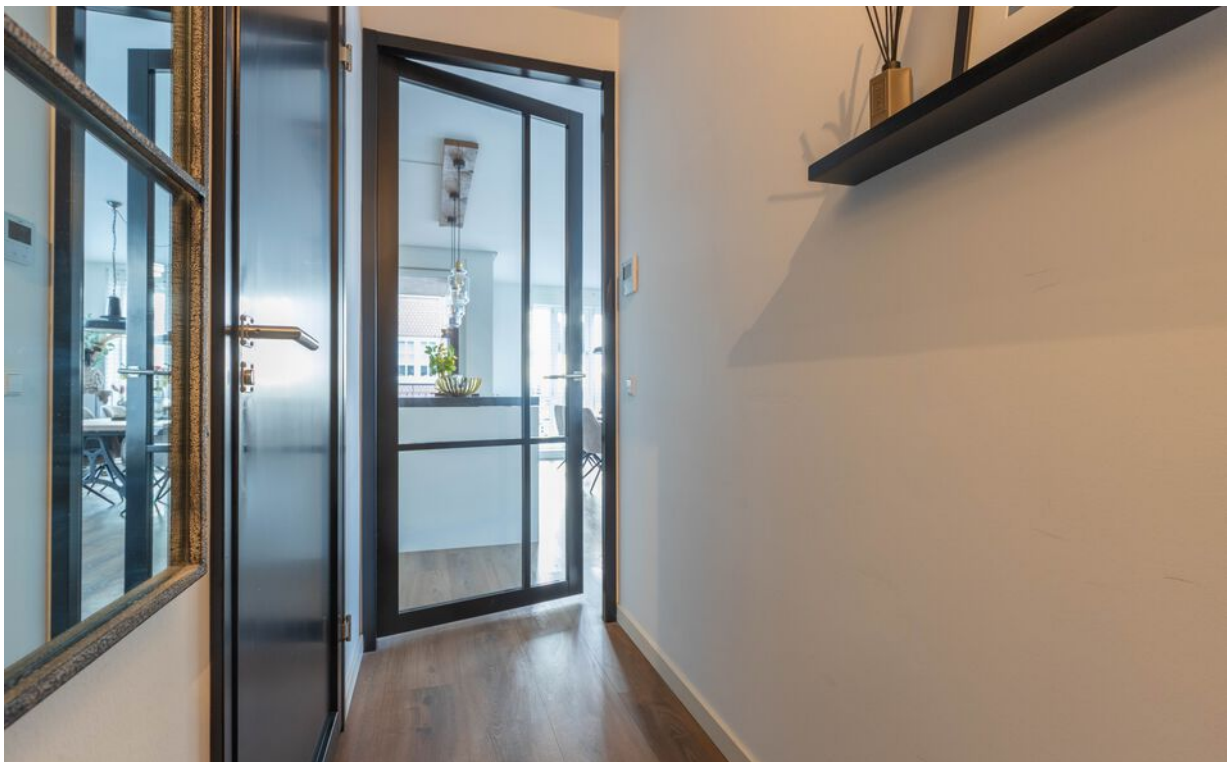
Plattegronden



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



Sfeer impressies



Foto's



Sfeer impressies

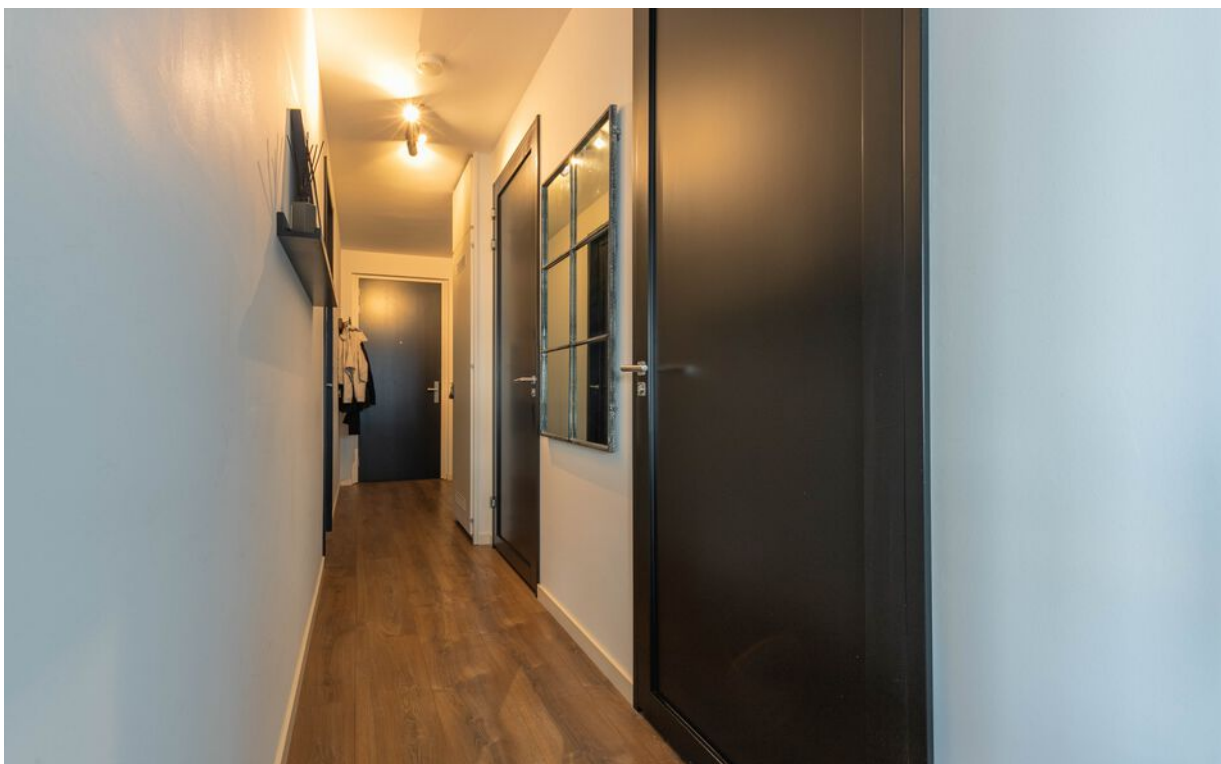


Foto's





Foto's





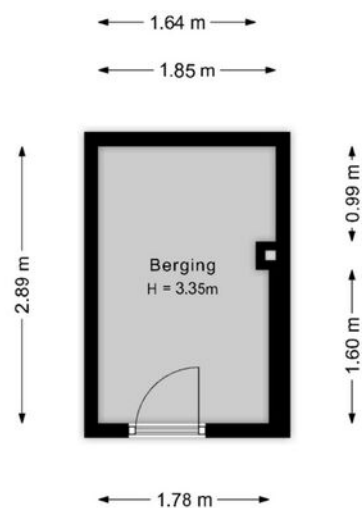
Begane grond

Centrale entree met videofooninstallatie en brievenbussen.

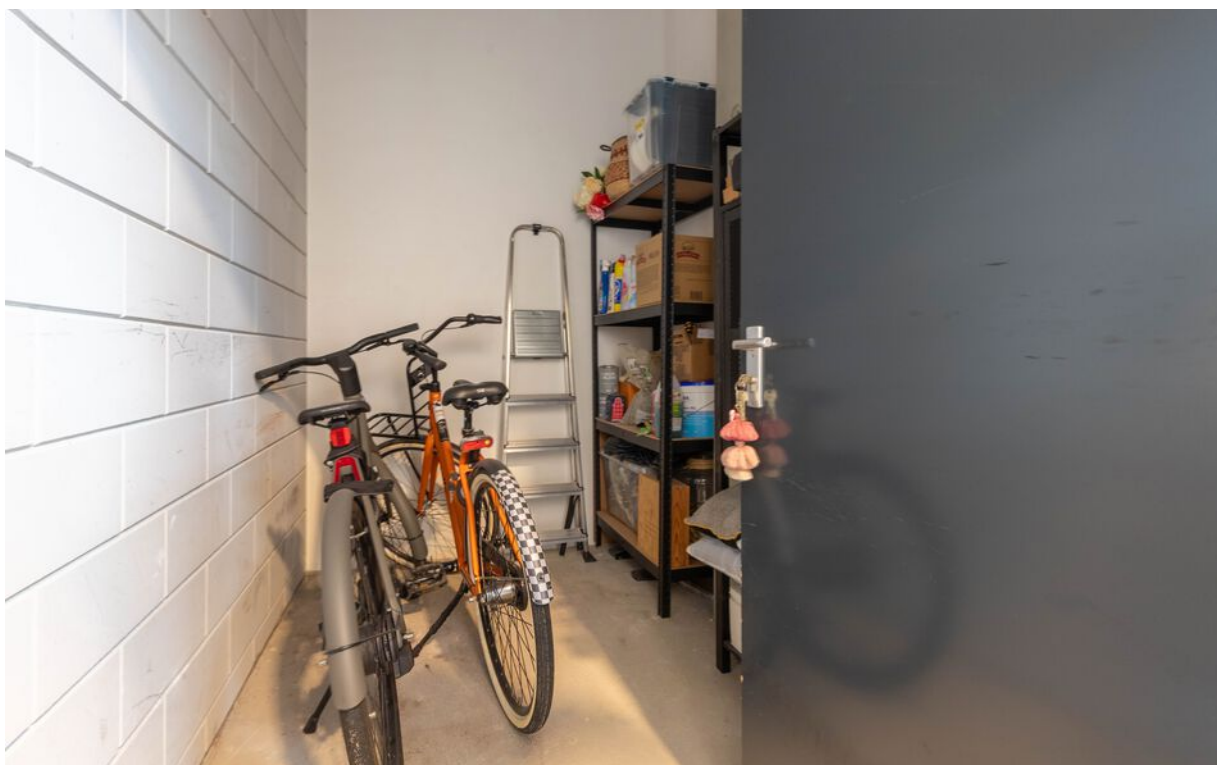
In de onderbouw bevindt zich een ruime privéberging (ca. 5 m²), voorzien van elektra en ideaal voor het stallen van fietsen of extra opslagruimte.

Via de trapopgang of de lift is het appartement op de eerste verdieping eenvoudig bereikbaar.

Grasoever 4 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





Bijzonderheden

- Bouwjaar 2018 / Modern, goed geïsoleerd appartementencomplex met lift.
- Woonoppervlakte: ca. 68 m², balkon ca. 8 m², berging ca. 5 m² (volgens NEN 2580).
- Kunststof kozijnen met HR++ beglazing, wand- en dakisolatie.
- Elektrische vloerverwarming door het gehele appartement
- Domoticasysteem voor automatische bediening van o.a. verwarming en verlichting.
- Zonnepanelen (2018) t.b.v. de gemeenschappelijke ruimten van het complex.
- Moderne open keuken (2018) met inbouwapparatuur en Quooker-kraan (2023).
- Luxe badkamer met inloopdouche en wastafelmeubel; separaat gastentoilet.
- Volledig instapklaar, lichte afwerking en neutrale kleuren.
- Energielabel A / Intergas Xtreme 36 cv-combiketel (2018).
- Actieve VvE, professioneel beheerd, bestaande uit 6 appartementen.
- Servicekosten: € 199,76 per maand (inclusief onderhoudsreservering).
- Privéberging op de begane grond, geschikt voor fietsen en opslag.
- Oplevering in overleg.

Koopsom vanaf € 400.000,- / Vraagprijs € 450.000,-

Alle biedingen vanaf € 400.000,- worden in overweging genomen.

Kenmerken

Overdracht

Koopsom vanaf	€ 400.000,- k.k. / Vraagprijs € 450.000,-
Servicekosten	€ 199,76
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Appartement, portiekflat
Woonlaag	1e woonlaag
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2018
Dakbedekking	Bitumen Kunststof
Type dak	Platdak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Spouwmuren Vloerisolatie Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	68 m ²
Inhoud	229 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	5 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	8 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	1
Aantal kamers	2 (waarvan 1 slaapkamer)
Aantal badkamers	1
Aantal balkons	1

Locatie

Ligging	In centrum Nabij openbaar vervoer Vrij uitzicht
---------	---

Kenmerken

Tuin

Type	Zonneterras
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuid-west
Staat	Goed onderhouden

Energieverbruik

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

CV ketel

Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2018
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Vloerverwarming
Heeft een balkon	Ja
Heeft kabel-tv	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Vereniging van Eigenaren

Ingeschreven bij de KvK	Ja
Jaarlijkse vergadering	Ja
Periodieke bijdrage	Ja
Reservefonds	Ja
Meer jaren onderhoudsplan	Ja
Opstal verzekering	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