

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Westeinde 28
2371 BC Roelofarendsveen



Westeinde 28

2371 BC Roelofarendsveen

Inleiding

Vrijstaande woning met groot souterrain, inpandige garage en een zonnige tuin op het zuiden op een unieke locatie!

Deze royale vrijstaande woning, rustig gelegen aan het gewilde Westeinde op een centrale locatie in Roelofarendsveen, biedt maar liefst 132 m² woonoppervlak en een bruto inhoud van 580 m³, verdeeld over drie woonlagen én een verrassend groot souterrain. Hier geniet je van ruimte, comfort en volledige privacy, met vrij uitzicht aan zowel de voor- als achterzijde.

De woning beschikt over een zeer ruime living, een lichte halfopen keuken en op de eerste verdieping drie goed bemeten slaapkamers. Het souterrain biedt extra mogelijkheden dankzij een werk- of hobbykamer, een grote multifunctionele ruimte en een interne fietsenberging/garage met elektra. Buiten vind je een fraai aangelegde tuin aan het water, waar je kunt ontspannen in een groene oase met palmpplanten en veel privacy. Op eigen terrein is ruimte voor twee tot drie auto's.

Foto's





Ligging

Roelofarendsveen staat bekend om zijn uitstekende bereikbaarheid.

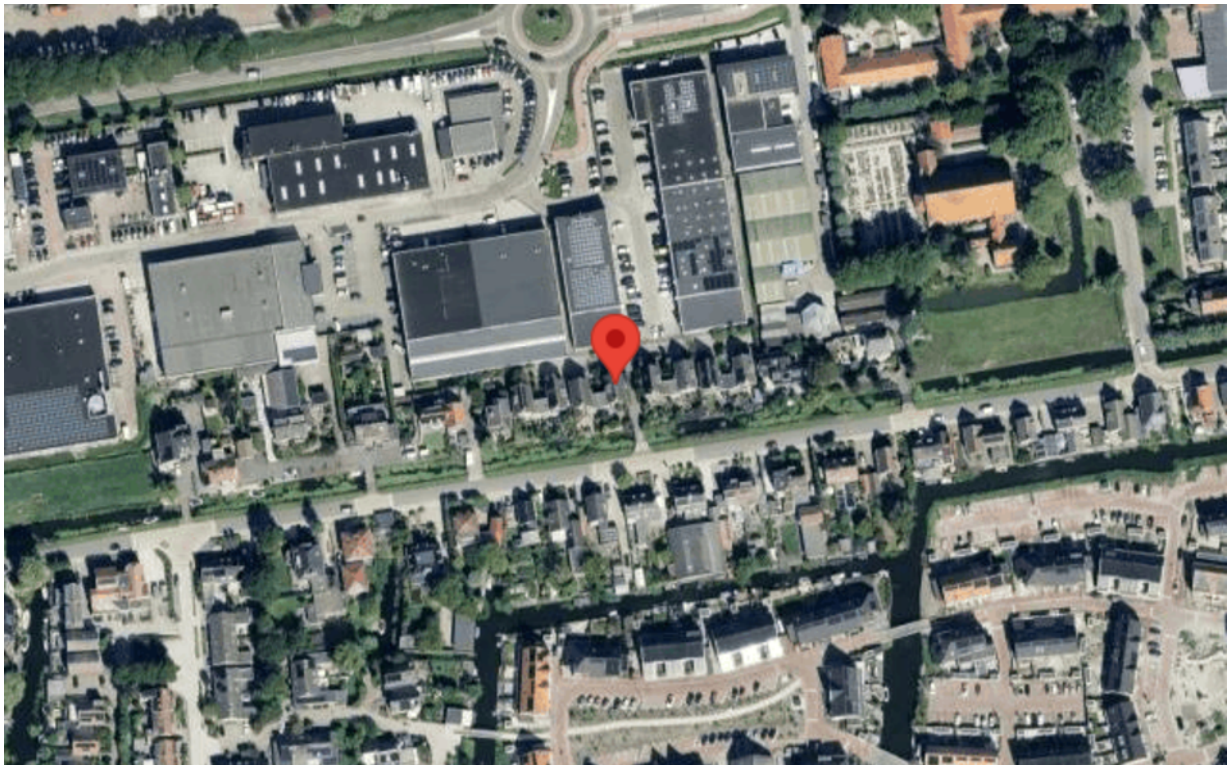
Binnen dertig minuten ben je in Amsterdam, Den Haag, Leiden of op het strand. In de directe omgeving vind je prachtige fiets- en wandelroutes en voor watersporters liggen het Braassemermeer en de Westeinder- en Kagerplassen binnen handbereik.

Het dorp zelf biedt een compleet aanbod van winkels, horeca, scholen en sportfaciliteiten.

Foto's



Google maps





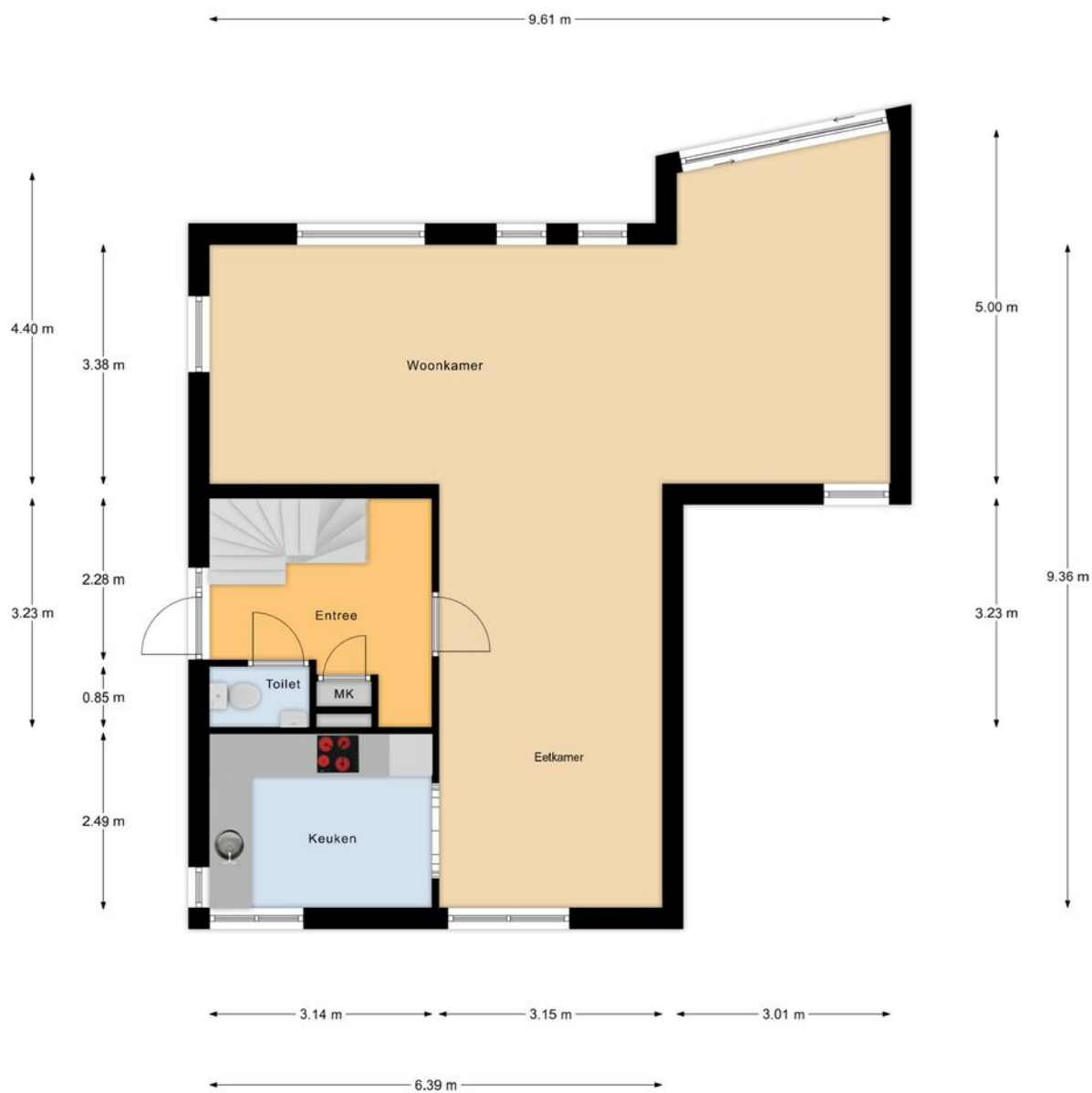
Begane grond

Bij binnenkomst in de ruime hal ervaar je meteen het lichte en open karakter van deze woning. Vanuit de entree, waar zich ook de toiletruimte en de meterkast bevinden, loop je door naar de riante leefruimte. De begane grond is verrassend ruim opgezet en biedt een natuurlijke indeling met een aparte eetkamer aan de voorzijde en een royale woonkamer die zich uitstrekt over de volledige breedte van de woning. Dankzij de grote raampartijen valt er veel daglicht naar binnen, waardoor de gehele leefruimte een warme en uitnodigende sfeer heeft.

De halfopen keuken is praktisch gesitueerd naast de eetkamer en beschikt over voldoende werk- en opbergruimte. Dankzij de directe verbinding met zowel de eetkamer als de woonkamer is dit een ideale plek voor wie graag kookt én toch betrokken blijft bij het gezinsleven of bij gezellig samenzijn met gasten.

De begane grond vormt het hart van de woning en is bij uitstek geschikt voor wie houdt van licht, ruimte en een fijne leefomgeving met meerdere indelingsmogelijkheden.

Plattegronden



Begane Grond

Foto's



Foto's





Foto's



Sfeer impressies



Sfeer impressies





Tuin

De tuin is met zorg aangelegd en biedt een fijne mix van groen, privacy en gebruiksgemak. De ligging is ideaal op het zuiden, waardoor je hier vrijwel de hele dag van de zon kunt genieten.

De beplanting, waaronder diverse palmen en groenblijvende struiken, zorgt voor een rustige en sfeervolle uitstraling. Dankzij de ligging aan het water is het hier extra prettig vertoeven, terwijl de tuin voldoende beschutting biedt om in alle rust te ontspannen of buiten te eten.

Kortom: Een onderhoudsvriendelijke én uitnodigende buitenruimte!

Foto's



Foto's





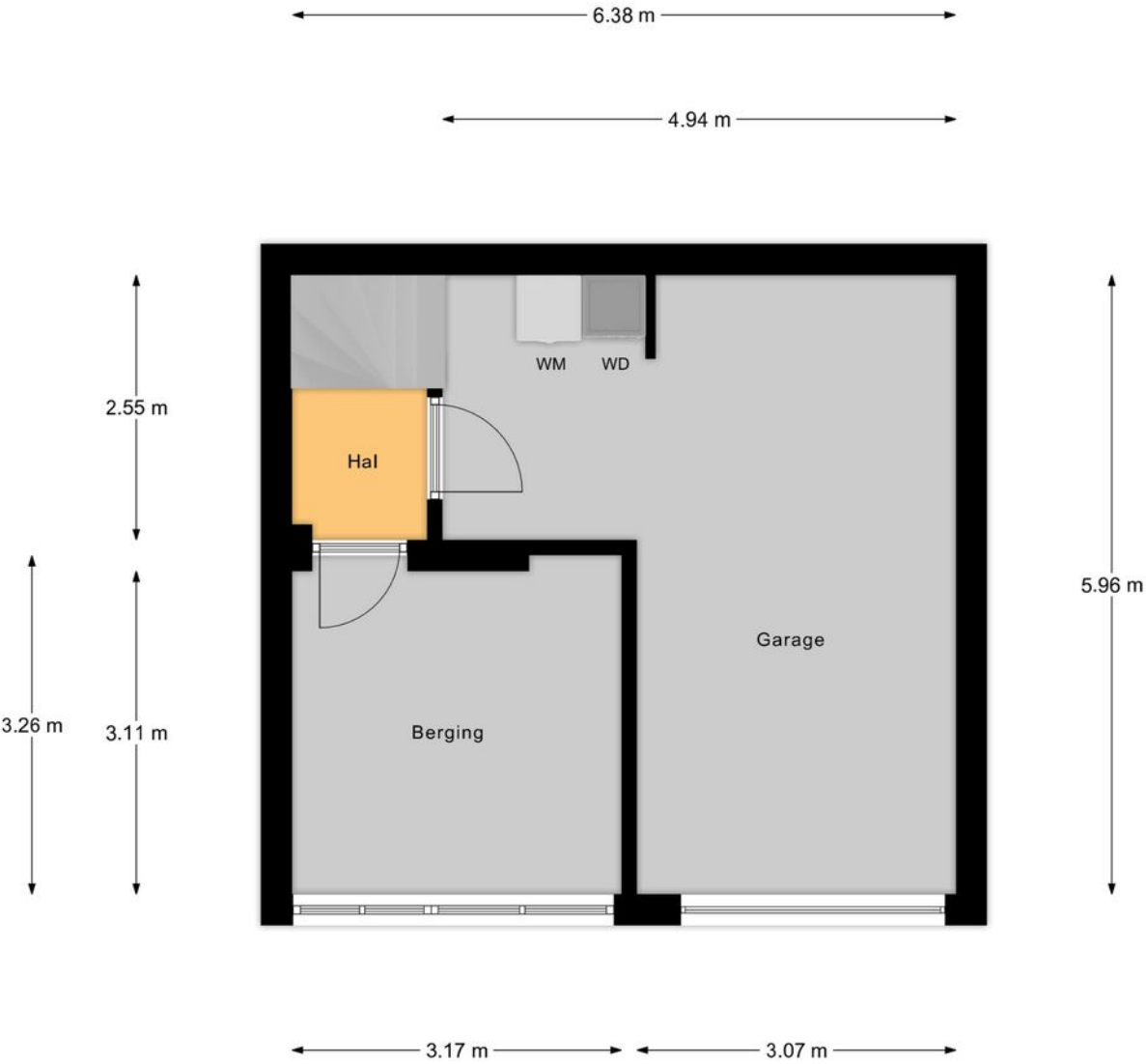
Souterrain

Het souterrain vormt een bijzonder waardevolle uitbreiding van de woning en biedt volop mogelijkheden voor uiteenlopende woonwensen. Direct vanaf de trap bereik je een ruime werk-, hobby- of slaapkamer, die dankzij de rustige ligging en goede afmetingen ideaal is als thuishkantoor, logeerkamer of creatieve studio. Deze veelzijdige ruimte maakt het souterrain tot een functioneel en prettig onderdeel van het huis.

Aangrenzend bevindt zich de grote inpandige garage, die niet alleen plaats biedt aan fietsen, motoren of een auto, maar ook uitstekend te gebruiken is als werkruimte of extra opslag. Dankzij de interne toegang is dit een zeer praktische en comfortabele voorziening, zeker in de wintermaanden of bij regen.

Met zijn royale indeling en praktische gebruiksfuncties biedt het souterrain een unieke combinatie van gemak, flexibiliteit en extra leefruimte, waardoor het wooncomfort van deze woning nóg verder wordt vergroot.

Plattegronden



Souterrain

Foto's



Foto's





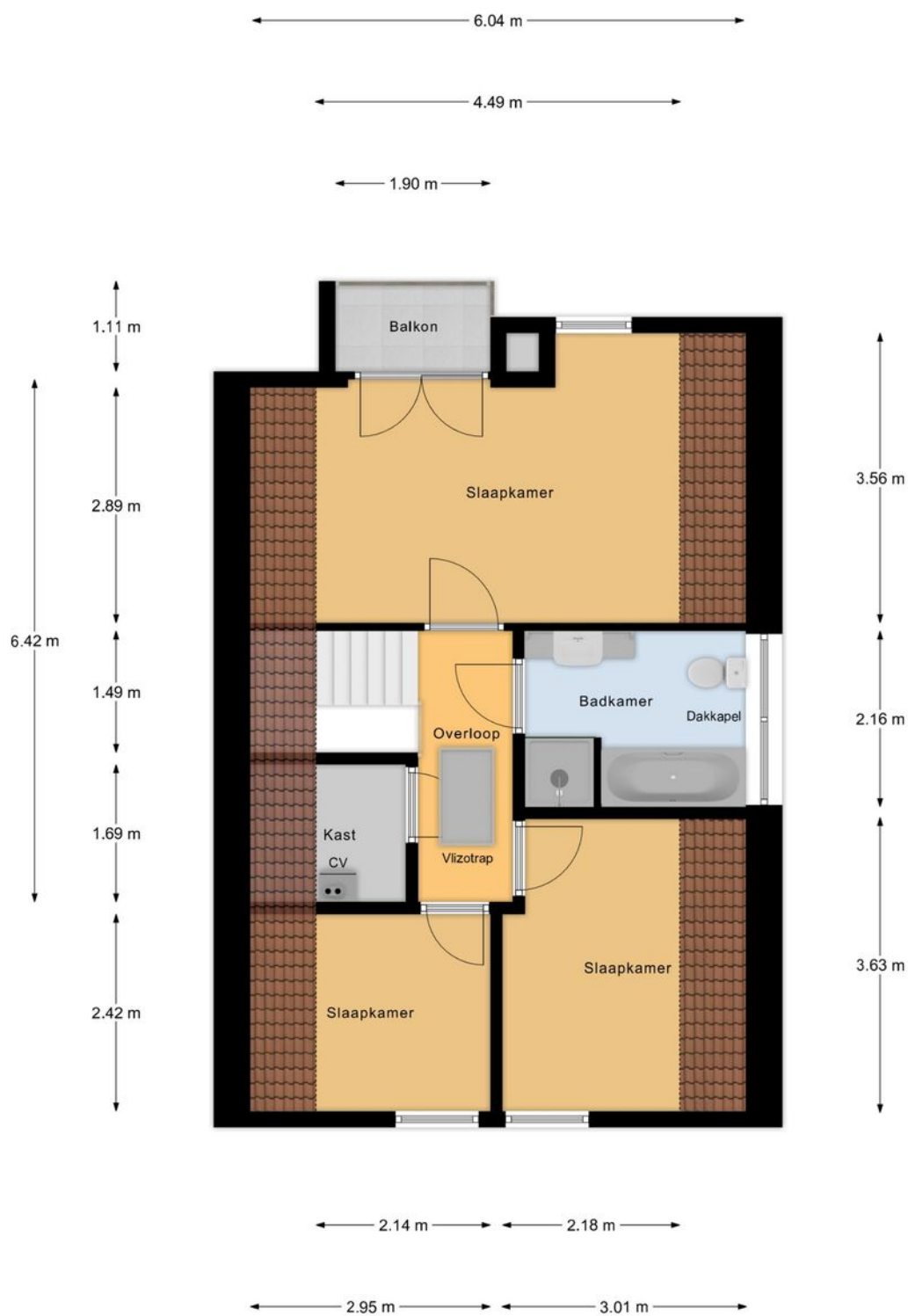
1e etage

De eerste verdieping biedt drie ruime en praktisch ingedeelde slaapkamers, elk met voldoende lichtinval en comfortabele afmetingen. De grootste slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en beschikt over openslaande deuren naar het balkon, een heerlijke plek om in de ochtendzon te genieten van de rust en het vrije uitzicht.

De moderne badkamer ligt centraal op de verdieping en is uitgerust met een ligbad, een wastafelmeubel en een dakkapel die zorgt voor extra ruimte en daglicht. Dit maakt de badkamer tot een fijne en ontspannen plek om de dag te beginnen of af te sluiten.

Verder bevindt zich op de overloop een praktische vaste kast met de opstelling voor de cv-installatie. Via een vlizotrap is de zolder bereikbaar, die extra bergruimte biedt. Dankzij de logische indeling en de royale afmetingen voelt de gehele verdieping licht, comfortabel en bijzonder huiselijk aan.

Plattegronden



1e Verdieping

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1996
- Woonoppervlakte: 132 m² / Overige inpandige ruimte: 28 m²
- Bruto inhoud: 580 m³
- Vrijstaande woning op een rustige en centrale locatie in Roelofarendsveen
- Groot souterrain met werk-/hobby-/slaapkamer en royale inpandige garage
- Zonnige tuin op het zuiden, fraai aangelegd en gelegen aan het water
- Parkeergelegenheid op eigen terrein voor twee tot drie auto's
- Centrale ligging: Binnen 30 minuten in Amsterdam, Leiden, Den Haag of op het strand
- Oplevering in overleg

Koopsom vanaf € 700.000,- / Vraagprijs € 750.000,-

Alle biedingen vanaf € 700.000,- worden in overweging genomen.

Kenmerken

Overdracht

Koopsom vanaf	€ 700.000,- k.k. / Vraagprijs € 750.000,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, herenhuys, vrijstaande woning, driveinwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1996
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Bouwkundige keuring Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Spouwmuren Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	360 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	132 m ²
Inhoud	580 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	28 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	2 m ²

Indeling

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

Locatie

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

Kenmerken

Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuiden
Heeft een achterom	Ja
Staat	Goed onderhouden

Energieverbruik

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

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	3
Aantal overdekte parkeerplaatsen	1
Warm water	Geiser
Verwarmingssysteem	Hete luchtverwarming
Parkeergelegenheid	Inpandige garage
Heeft een balkon	Ja
Heeft kabel-tv	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
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.

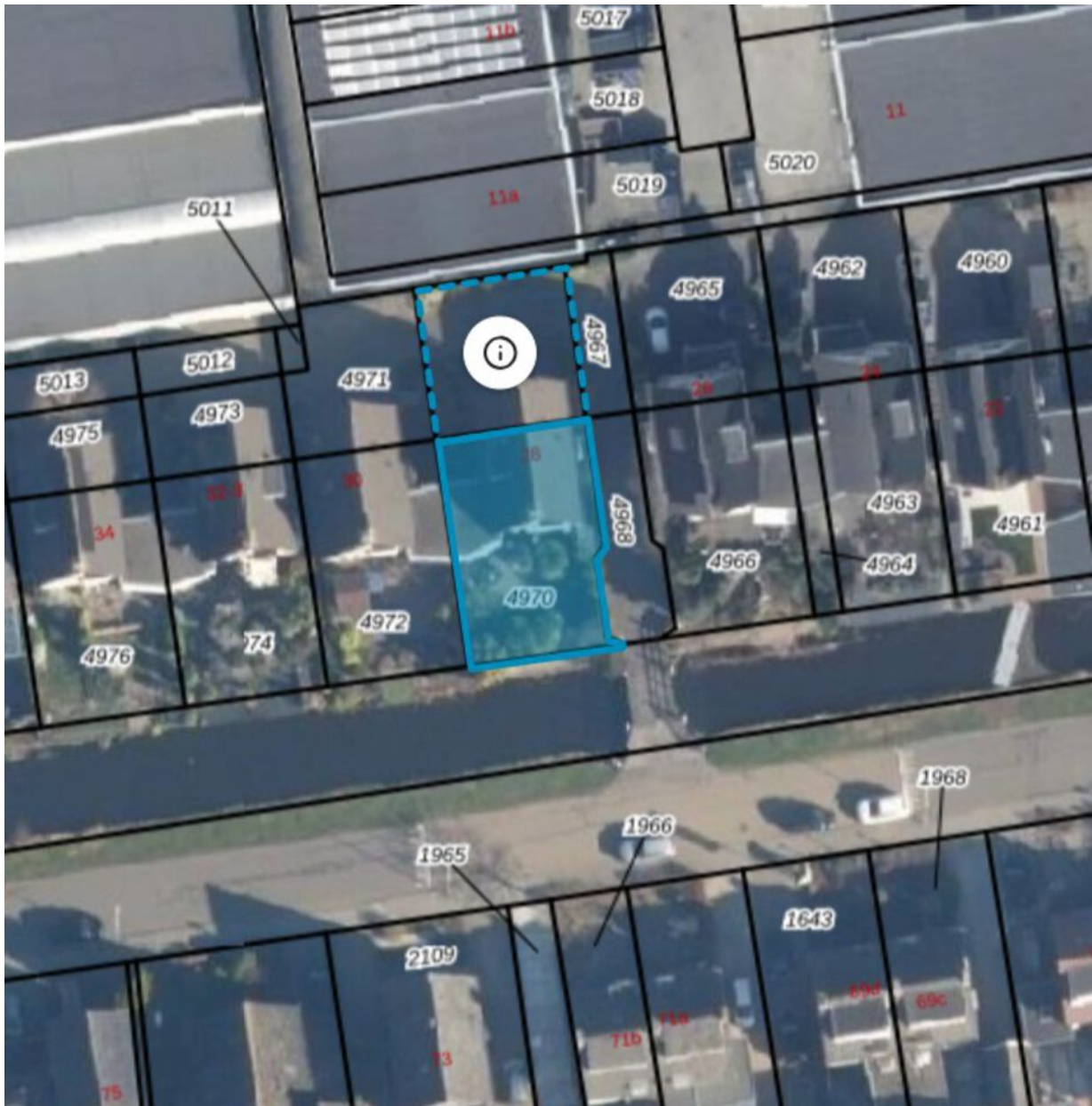
Wat betekent 'onder bod' zijn?

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.

Kadaster



GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Kantoor Rijnsaterwoude

Herenweg 97a
2465 AD Rijnsaterwoude
Tel: (0172) 50 70 12
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