

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Schoener 160

2377 DK Oude Wetering

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs € 289.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, geschakelde woning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1983

Dakbedekking Dakpannen

Type dak Zadeldak

Isolatievormen Dakisolatie
Spouwmuren
Dubbelglas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 155 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 101 m²

Inhoud 374 m³

Oppervlakte overige inpandige ruimten 6 m²

Oppervlakte externe bergruimte 4,8 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 5 (waarvan 4 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

Locatie

Ligging Aan water
In woonwijk
Nabij school

Type Voortuin

Staat Normaal

Tuin 2 - Type Achtertuin

Tuin 2 - Hoofdtuin Ja

Tuin 2 - Oriëntering West

Tuin 2 - Staat Normaal

Kenmerken

CV ketel

Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2004
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Tuin aanwezig	Ja
Heeft rolluiken	Ja
Heeft schuifdeuren	Ja
Heeft ventilatie	Ja



Inleiding

Dit gedeelte van de Schoener ligt niet alleen aan de rand van de woonwijk, maar ook nog eens super vrij aan een watertje, heeft geen woningen maar een kwekerij achter het perceel en dus geen inkijk. Uw privacy is hier dan ook meer dan gewaarborgd. Daarnaast heeft deze ruime woning een heerlijke diepe zonnige achtertuin, een fijne woonkamer met openkeuken, drie goede slaapkamers op de 1e verdieping en een royale 4e slaapkamer op de 2e etage en rondom in de kunststof kozijnen. Kortom, een zeer fijne, royale woning die u veel wooncomfort zal bieden.



Begane grond

Doordat deze woning aan het einde van het blok ligt, geschakeld met de carport van de burens, heeft u het gevoel van een hoekwoning. Heerlijk de ruimte aan de voorzijde en zo vanaf de straat met uw fietsen de berging in. Verder geeft de hal u toegang tot het toilet, maar is deze berging ook van binnenuit bereikbaar.

De woonkamer heeft aan de achtergevel een fijne schuifpui en loopdeur welke u toegang geeft tot de achtertuin. Door hier gebruik te maken van een veranda, is het mogelijk gevoelsmatig de woonkamer te verlengen en zo het buiten met binnen te combineren. Aan de voorzijde van de woning treft u een open keuken in U-opstelling voorzien van inbouw apparatuur waaronder een zeer royaal en robuust gasfornuis, koel-/vriescombinatie, vaatwasser en afzuigkap.



1e etage

De achterzijde van deze etage is geheel voorzien van een dakkapel en zonwering. Het zal u verbazen wat een ruimte dit extra geeft. De badkamer van deze woning is ruim te noemen, heeft een douchecabine, ligbad onder het dakvenster, toilet en wastafel in meubel. De drie slaapkamers zijn weliswaar kleurrijk in de uitvoering maar wel erg netjes, hebben o.a. radiatorbekleding, twee van de drie kamers zijn voorzien van laminaatvloer en de hoofdslaapkamer heeft een dakkapel. Op zowel deze als de 2e etage is handig gebruik gemaakt van de aanwezige ruimte.



2e etage

Naast de voorzolder met de nodige aansluitingen voor de wasmachine en cv-ketel heeft deze etage nog een heerlijke vierde, royale slaapkamer met aan één zijde een grote dakkapel en aan de andere zijde een dakvenster en bergruimte achter de knieschotten. Deze verdieping is uitgevoerd met lichte laminaatvloer.



Ligging

De heerlijk zonnige achtertuin is geheel gesloten en heeft geen achterom. Super privacy gericht met aan de andere zijde van de sloot een kwekerij met kassen en een waterbassin. Aan de waterkant is een zitje gecreëerd achter de houten tuinberging. Het is hier aan het einde van de dag dan ook heerlijk vertoeven. De rest van de tuin is onderhoudsvriendelijk ingericht met sierbestrating en groenborders. En mocht het nu wat minder weer zijn of juist heel erg warm, dan kunt u prinsheerlijk genieten onder de veranda.



Bijzonderheden

- perceeloppervlakte: 155 m²
- bouwjaar 1983
- woonoppervlakte ca. 101 m²
- overige inpandige ruimte ca. 6 m²
- externe bergruimte ca. 4,80 m²
- inhoud ca. 375 m³
- geheel voorzien van kunststof kozijnen
- royale woning met nokverhoging en dakkapel op de 1e etage
- zonwering aan de achterzijde
- diepe achtertuin op het westen





Foto's



Foto's



Foto's

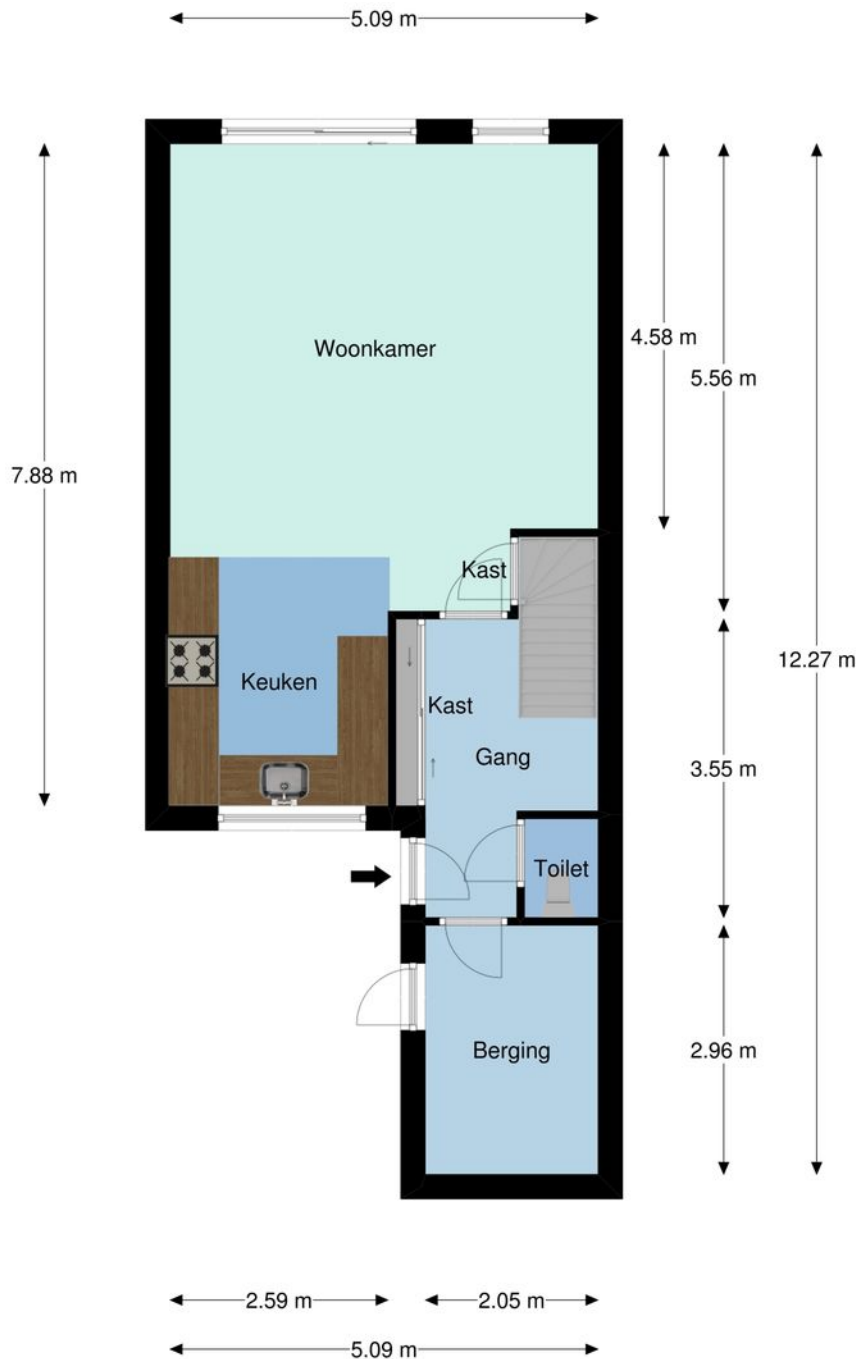


Foto's



Plattegronden

Begane grond, Schoener 160, Oude Wetering



Deze plattegronden zijn met de grootst mogelijke zorg ingemeten door Advanced Geometrics. Meubels, sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.

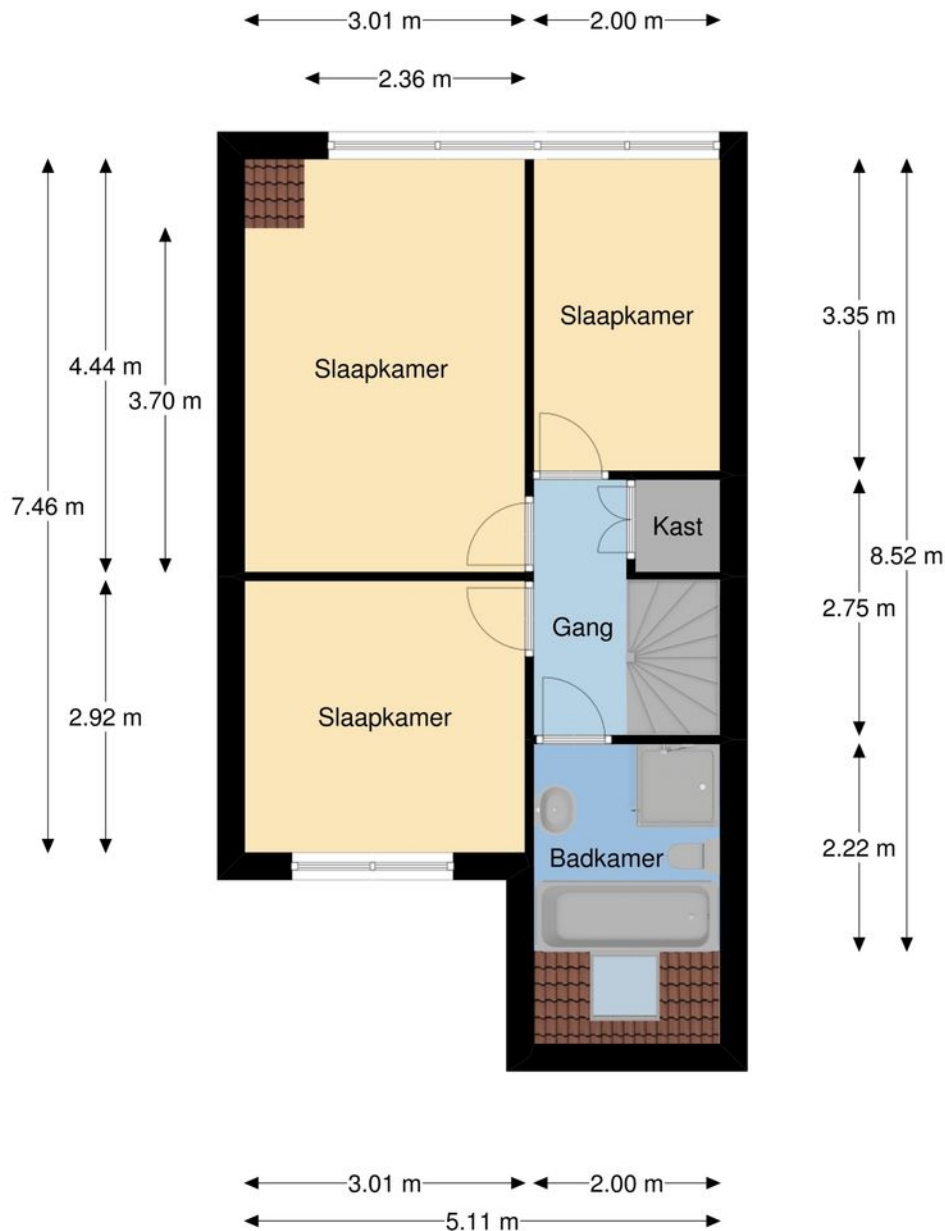
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Maten van een eventuele tuin zijn ter indicatie.

Advanced Geometrics © 10-2018

Plattegronden

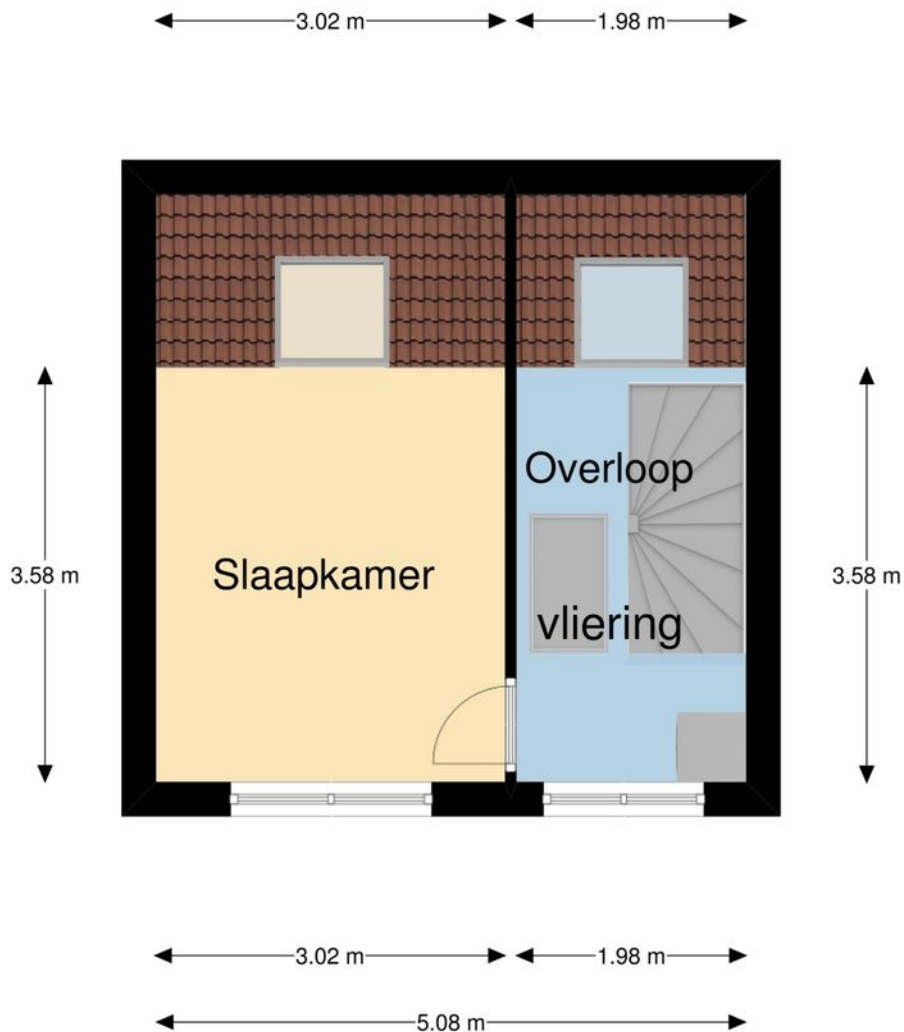
1e verdieping, Schoener 160, Oude Wetering



Deze plattegronden zijn met de grootst mogelijke zorg ingemeten door Advanced Geometrics.
Meubels, sanitair en/of keukens zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
Maten van een eventuele tuin zijn ter indicatie.
Advanced Geometrics © 10-2018

Plattegronden

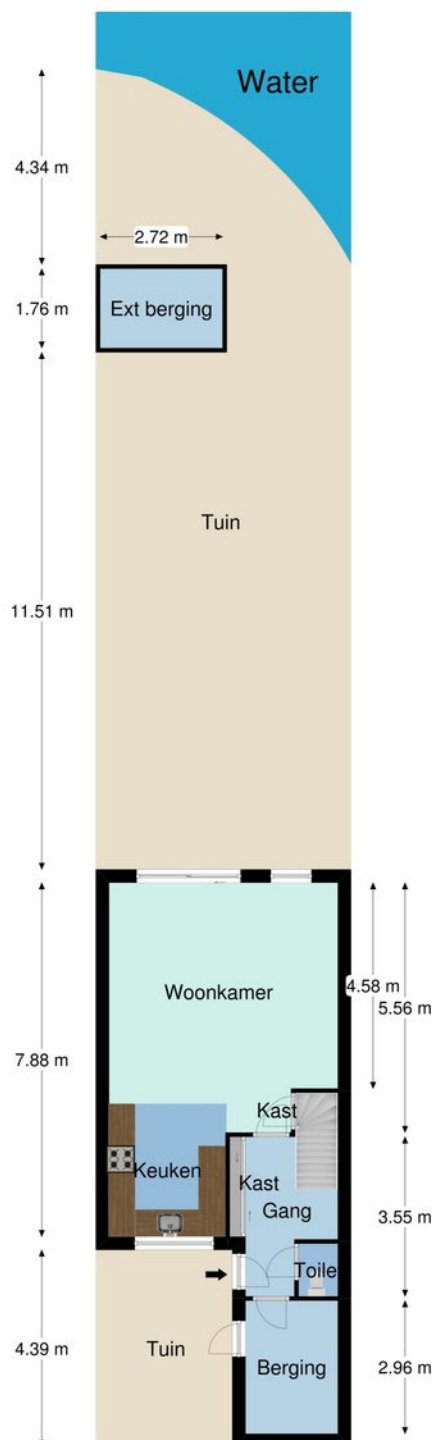
2e verdieping, Schoener 160, Oude Wetering



Deze plattegronden zijn met de grootst mogelijke zorg ingemeten door Advanced Geometrics.
Meubels, sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
Maten van een eventuele tuin zijn ter indicatie.
Advanced Geometrics © 10-2018

Plattegronden

Situatie overzicht, Schoener 160, Oude Wetering



Deze plattegronden zijn met de grootst mogelijke zorg ingemeten door Advanced Geometrics.
Meubels, sanitair en/of keukens zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
Maten van een eventuele tuin zijn ter indicatie.
Advanced Geometrics © 10-2018

Google maps





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
Tuinhuis/buitenberging	X			
Vijver				X
Broeikas				X
Vlaggenmast				X
Glijbaan/klimrek			X	
Woning				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X			
Screens				X
Rolluiken/zonwering buiten voor en achter	X			
Zonwering binnen				X
Vliegenhorren	X			
Raamdecoratie, te weten				
- gordijnrails begane grond en 1e etage	X			
- Gordijnen			X	
- rolgordijnen 1e etage	X			
- Vitrages				X
- Jaloezieën / lamellen				X
- Plissé gordijn keuken	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- Vloerbedekking / linoleum 1e etage	X			
- parketvloer/laminaat 1e en 2e etage	X			
Warmwatervoorziening / CV				
- CV met toebehoren	X			
- Close-in boiler	X			
- Geiser				X
- Thermostaat	X			
- Mechanische ventilatie/luchtbehandeling				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
- Airconditioning				X
- Quooker				X
Open haard, houtkachel				
- (Voorzet) open haard				X
- Allesbrander				X
- Kachels				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- Keukenmeubel	X			
- (Combi)magnetron		X		
- Gaskookplaat / keramische plaat / inductie / fornuis	X			
- Oven	X			
- Vaatwasser	X			
- Afzuigkap / schouw	X			
- Koelkast / vrieskast	X			
- Wasmachine			X	
- Wasdroger			X	
- Vrieskast			X	
Verlichting, te weten				
- Inbouwverlichting / dimmers	X			
- Opbouwverlichting 1e en 2e etage	X			
- Verlichting woonkamer		X		
(Losse) kasten, legplanken, te weten				
- Losse kast(en)			X	
- Boeken/legplanken				X
- Werkbank in schuur / garage				X
- Vast bureau				X
- Spiegelwanden	X			
- Alle slaapkamer meubels			X	
Sanitaire voorzieningen				
- Badkameraccessoires	X			
- Wastafel(s)	X			
- Toiletaccessoires	X			
- Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X			
- Waterslot wasautomaat	X			
- Sauna				X
Telefoontoestel /-installatie				
- Telefoontoestellen		X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
- Telefooninstallatie		X		
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten				
- Radiatorafwerking			X	
- Voorzetramen				X
- Isolatievoorzieningen				X
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem				X
Insecten horren raam	X			
Bankstel, eettafel en steolen			X	
dressior			X	





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 Oude Wetering

Meerkreuk 46
2377 VM Oude Wetering
Tel: (071) 331 34 84
E-mail: oudewetering@goedhartvastgoed.nl



Kantoor Rijnsaterwoude

Herenweg 97a
2465 AD Rijnsaterwoude
Tel: (0172) 50 99 73
E-mail: info@goedhartvastgoed.nl



Kantoor Leiden

Korevaarstraat 19
2311 JT Leiden
Tel: (071) 514 60 56
E-mail: leiden@goedhartvastgoed.nl



Kantoor Hoofddorp

Hoofdweg 667a
2131 BB Hoofddorp
Tel: (023) 554 07 32
E-mail: info@goedhartvastgoed.nl