

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Dokter Stapenséastraat 24

2451 AD Leimuiden



Dokter Stapenséastraat 24 2451 AD Leimuiden

Inleiding

In het centrum van Leimuiden bieden wij deze jonge woning aan. Met ligplaats voor een boot in het haventje direct achter de woning! Er zijn drie ruime slaapkamers op de eerste verdieping, op de open tweede verdieping is nog een vierde te maken. De woning heeft een onder door Visser Tuinen aangelegde tuin. Via de poort aan de achterzijde staat u in de haven.

De woning heeft energielabel A++ en beschikt over uitstekende isolatie, 7 zonnepanelen, vloerverwarming op de begane grond en een luxe keuken.



Ligging

De woning ligt in het centrum van Leimuiden maar door de grote tuin en achterliggende haven toch privacy in de zij-/achtertuin.

Sportvoorzieningen, winkels, basisscholen en openbaar vervoer zijn in de directe omgeving aanwezig. Het gezellige dorpscentrum met binnenhaven biedt diverse winkels voor de dagelijkse boodschappen. Een supermarkt, een slager, een bakker, een groentewinkel en een drogist zijn allen binnen 100 meter gelegen van de woning.

Leimuiden heeft een zeer centrale ligging in het Groene Hart van de Randstad, tussen de grote steden en omringd door water. Het dorp heeft een actief verenigingsleven en watersportliefhebbers komen uitstekend aan hun trekken op deze locatie midden in het Groene Hart en tussen de grote meren (het Braassemermeer en de Westeinderplassen). Binnen vijf minuten zijn de A4 en de A44 te bereiken, met uitvalswegen richting Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en luchthaven Schiphol.



Begane grond

Ruime voortuin met sierbestrating, gras en toegang tot de tuin achter de woning met veel privacy. Entree van de woning: Ruime hal met garderobe en meterkast (10 groepen). De toiletruimte is voorzien van een vrij hangend toilet en een fonteintje. Zowel de hal als de woonruimte beschikt over een houtenvloer gecombineerd met vloerverwarming.

Vanuit de hal heeft u toegang tot de woonruimte. De woonkeuken aan de voorzijde geniet veel natuurlijk licht door de grote raampartijen in voor- en zijgevel. De luxe keukenopstelling is uitgerust met een keramisch werkblad, vaatwasser, Bora inductie kookplaat, combi-oven, Quooker en veel bergruimte.

De zitkamer aan de achterzijde van de woning is ook voorzien van veel natuurlijk licht. De openslaande deuren geven toegang tot de ruime en fraai aangelegde achtertuin. De tuin heeft meerdere zitplekken waardoor zon en schaduw gezocht kan worden. De houten berging is voorzien van elektriciteit. Aan de achterzijde is toegang tot de binnenhaven met ligplaats.

Foto's







Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's







1e etage

De ruime overloop, verlicht door een natuurlijk licht biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

Op drie royale slaapkamers zijn voorzien van dakkapellen, de ruime slaapkamer aan de achterzijde van de woning ziet uit over de binnenhaven van Leimuiden.

De complete badkamer is een mooie combinatie van van luxe en ruimte, uitgerust met een vrij hangend toilet, een moderne inloopdouche en een wastafel met badkamermeubel.

De gehele eerste verdieping is afgewerkt met een laminaat vloer.

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





2e etage

Via de vaste trap is de tweede verdieping te bereiken. Hier is nu een werkplek maar ook eenvoudig om te bouwen naar een vierde slaapkamer. De ruimte beschikt over een Velux dakraam en de opstelplaats voor de wasmachine, droger, C.V. (Intergas xtreme) en mechanische ventilatie.

Foto's





Bijzonderheden

- Bouwjaar: 2022.
- Gebruiksoppervlakte 144,6 m².
- Perceel: 229 m² eigen grond.
- Optimaal geïsoleerd, energielabel A++.
- Begane grond geheel voorzien van vloerverwarming.
- 7 zonnepanelen aanwezig.
- Ligplaats in de achtergelegen jachthaven.
- Ideaal gelegen t.o.v. de uitvalswegen naar Amsterdam/Schiphol en Leiden/ Den Haag.
- Oplevering in overleg.

Foto's



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs € 750.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 2022

Isolatievormen Dakisolatie
Dubbel glas
Muurisolatie
Spouwmuren
Vloerisolatie
Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 229 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 144,64 m²

Inhoud 518 m³

Oppervlakte externe bergruimte 5,25 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 5 (waarvan 4 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

Locatie

Ligging In centrum
In woonwijk
Nabij school
Nabij snelweg

Energieverbruik

Energielabel A++

CV ketel

CV ketel Intergas xtreme

Warmtebron Gas

Bouwjaar 2022

Kenmerken

Eigendom	Eigendom
Uitrusting	
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Plattegronden



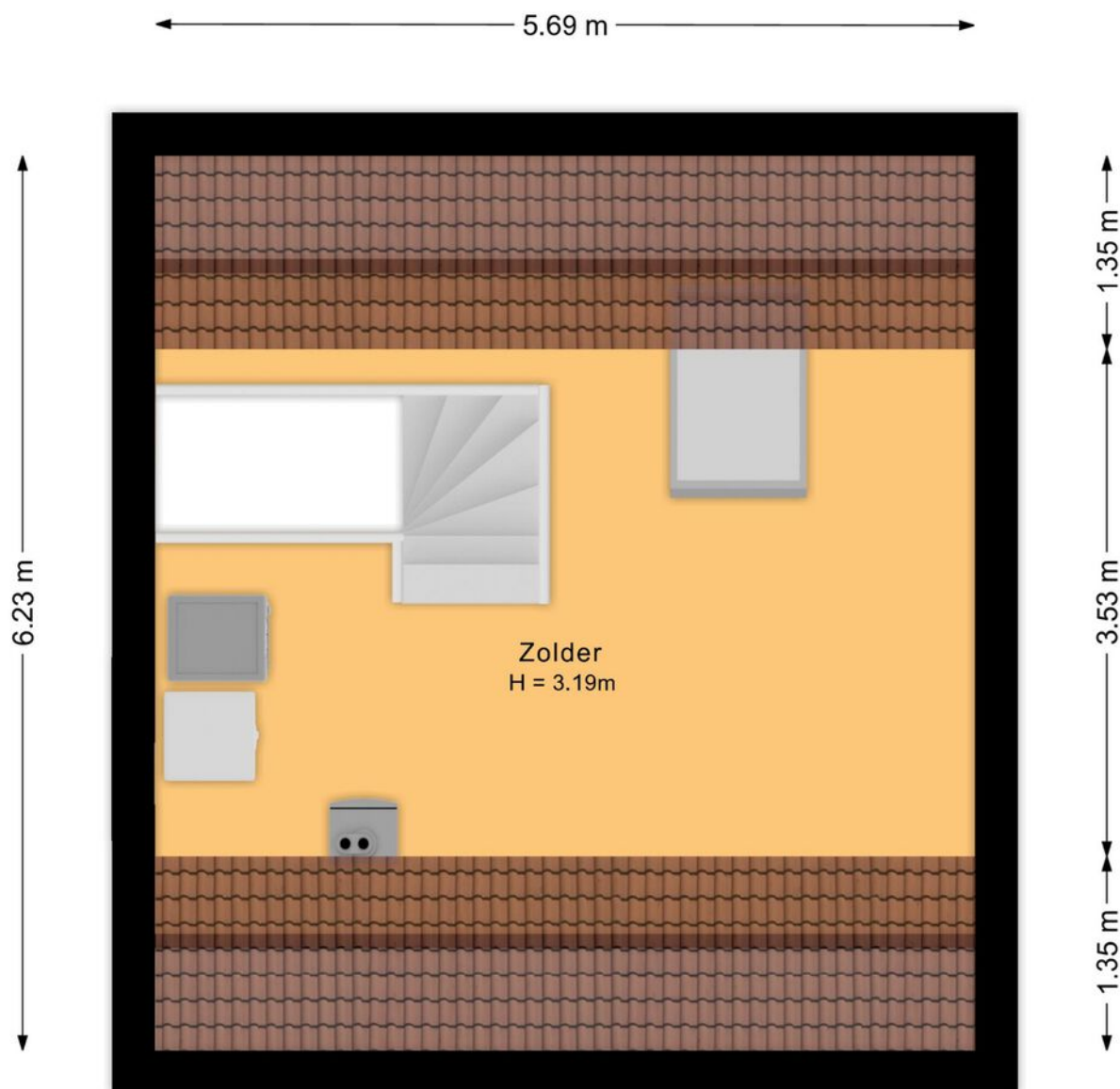
Dokter Stapenséastraat 24
Begane grond

Plattegronden



Dokter Stapenséastraat 24
1e Verdieping

Plattegronden



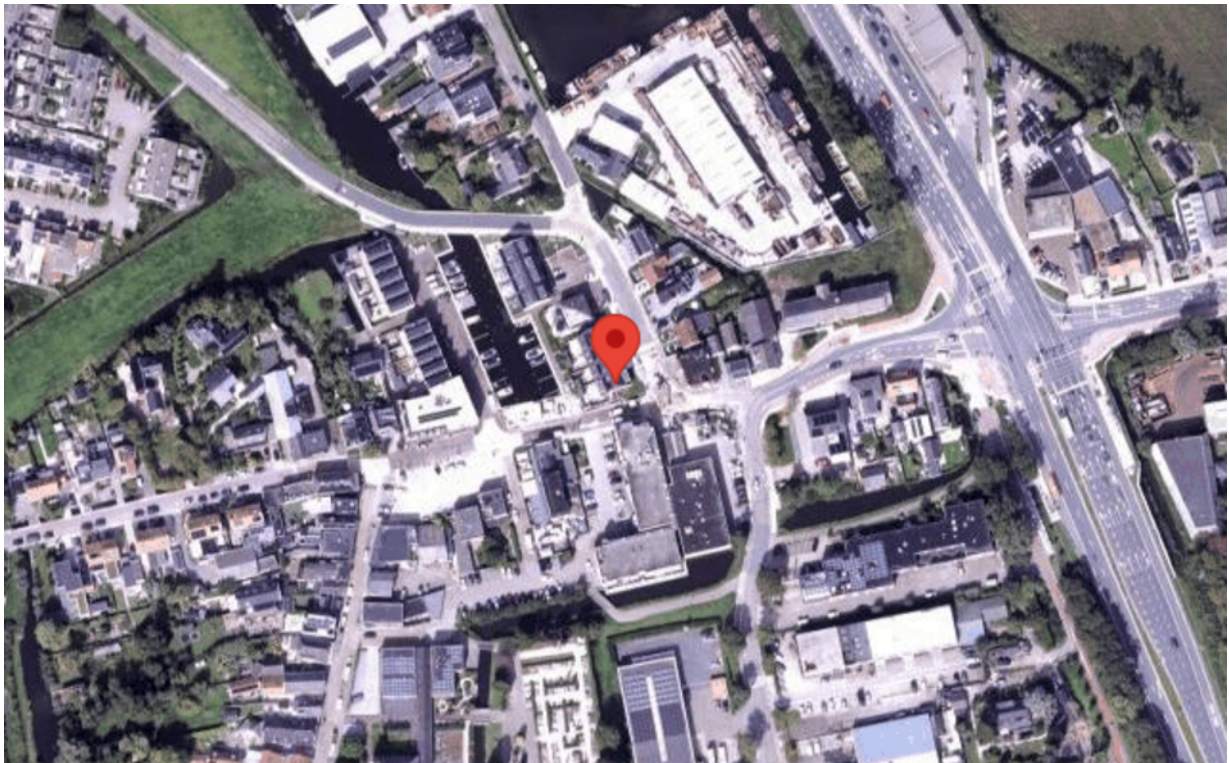
Dokter Stapenséastraat 24
2e Verdieping

Plattegronden



Dokter Stapenséastraat 24
Situatie

Google maps





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 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