

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Leidsevaartlaan 35

2465 BD Rijnsaterwoude



Inleiding

Zeer royale halfvrijstaande woning (215 m² woonoppervlakte) met grote aanbouw, een diepe zonnige tuin én een vrijstaande stenen garage!

Aan de geliefde Leidsevaartlaan in Rijnsaterwoude staat deze karakteristieke en royale halfvrijstaande 8-kamer woning met een heerlijk ruim perceel van maar liefst 515 m² eigen grond. De woning, gebouwd in 1970, onderscheidt zich door haar ruime opzet, uitstekende ligging, grote aanbouw en veelzijdige gebruiksmogelijkheden.

Dankzij de ruime uitbouw aan de zijgevel over 2 verdiepingen is de woning niet alleen verrassend groot, maar ook geschikt voor levensloopbestendig wonen met mogelijkheden voor slaap- en badkamer op de begane grond, dubbele bewoning of een combinatie van wonen en werken aan huis.

Met vijf slaapkamers, een vrijstaande garage, een fantastische tuin rondom en een energielabel C is dit een woning die ruimte, vrijheid en toekomstbestendigheid biedt. Perfect voor gezinnen of mensen die comfortabel willen wonen een een rustige groene locatie met een centrale ligging in het Groene Hart van de Randstad.

Foto's





Ligging

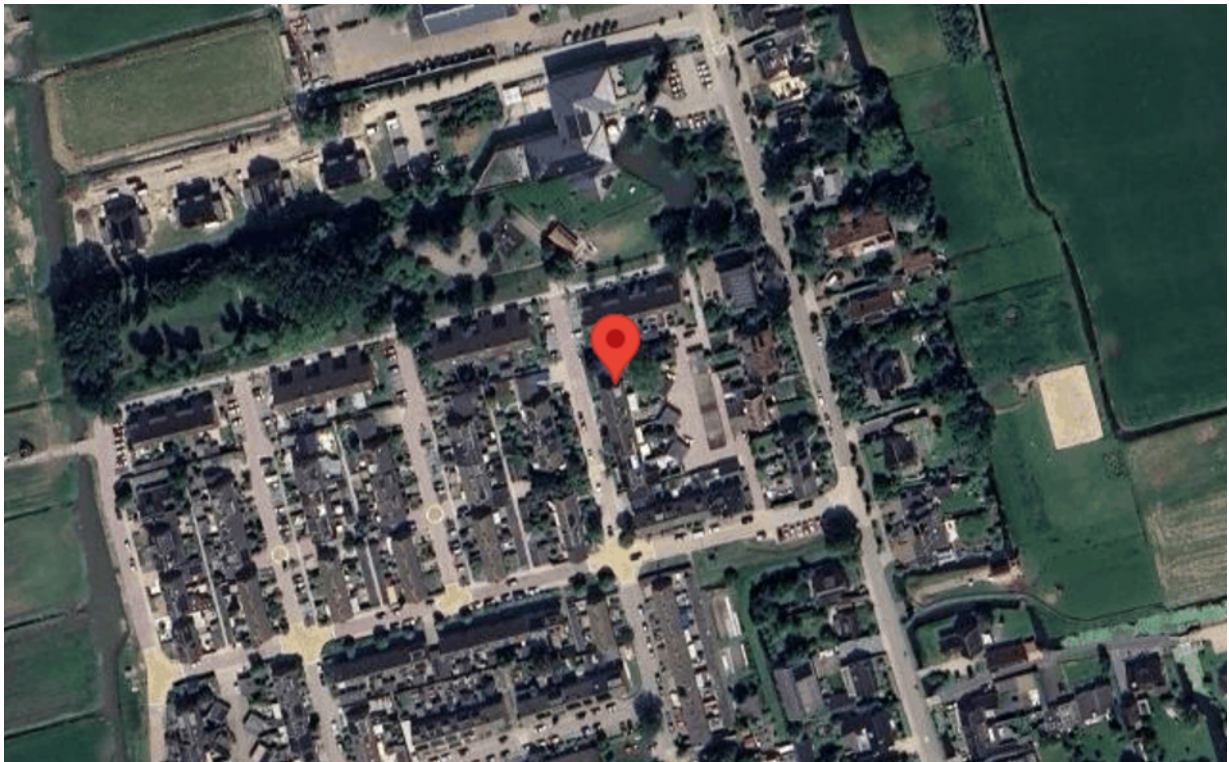
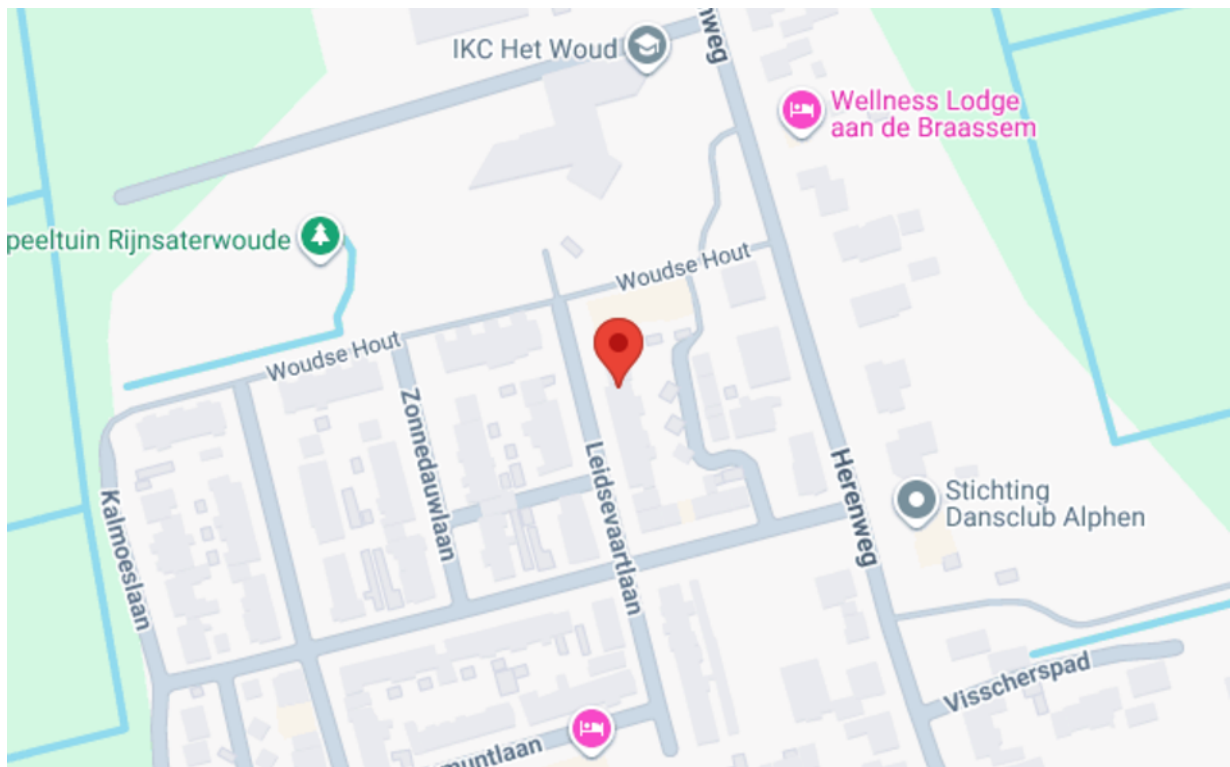
De woning is gelegen aan de Leidsevaartlaan, een rustige en groene straat in het sfeervolle dorp Rijnsaterwoude. Deze halfvrijstaande woning bevindt zich in een kindvriendelijke en ruim opgezette woonwijk waar voornamelijk bestemmingsverkeer komt. Hier geniet je van rust, privacy en het dorpsgevoel, terwijl alle voorzieningen binnen handbereik zijn.

Rijnsaterwoude ligt centraal tussen Leiden, Alphen aan den Rijn en Amsterdam, en staat bekend om zijn landelijke karakter, water- en natuurlandschap aan de voet van het Braassemermeer. Binnen enkele minuten fietsen bereik je het dorpscentrum van Leimuiden, waar alle voorzieningen beschikbaar zijn.

Ook natuurliefhebbers komen hier aan hun trekken: wandel- en fietsroutes door het Groene Hart liggen letterlijk om de hoek, net als de Braassemermeerplassen waar je kunt varen, suppen of zeilen.

Dankzij de gunstige ligging nabij de N207 zijn de A4 en A44 eenvoudig te bereiken. Zo sta je binnen 25 minuten in Leiden, Hoofddorp of Schiphol, en binnen 30 minuten in Amsterdam of Den Haag.

Google maps





Begane grond

Aan de voorzijde ligt een verzorgde voortuin met toegang tot de woning. Via de entree kom je in een ruime hal met trapopgang, garderobe, toiletruimte en een praktische vaste kast.

De lichte woonkamer met sfeervolle open haard strekt zich uit over de volle diepte van de woning. Grote ramen aan zowel de voor- als achterzijde zorgen voor veel daglicht en een vrij uitzicht op de groene tuin. De ruime aanbouw aan de zijgevel biedt talloze mogelijkheden. Hier kan eenvoudig een slaapkamer met eigen badkamer worden gerealiseerd, wat de woning levensloopbestendig maakt.

Ook is de ruimte uitstekend geschikt voor een kantoor of praktijk aan huis, of voor (gedeeltelijke) dubbele bewoning. Vanuit deze multifunctionele ruimte is er bovendien directe toegang tot de zonnige achtertuin, de vrijstaande garage en de parkeergelegenheid aan de achterzijde van het perceel.

De gesloten keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, een dubbele spoelbak en veel werkruimte. Dankzij de ligging aan de tuinzijde en de directe verbinding met buiten is dit een fijne plek om te koken en tegelijkertijd te genieten van het uitzicht over het groen.

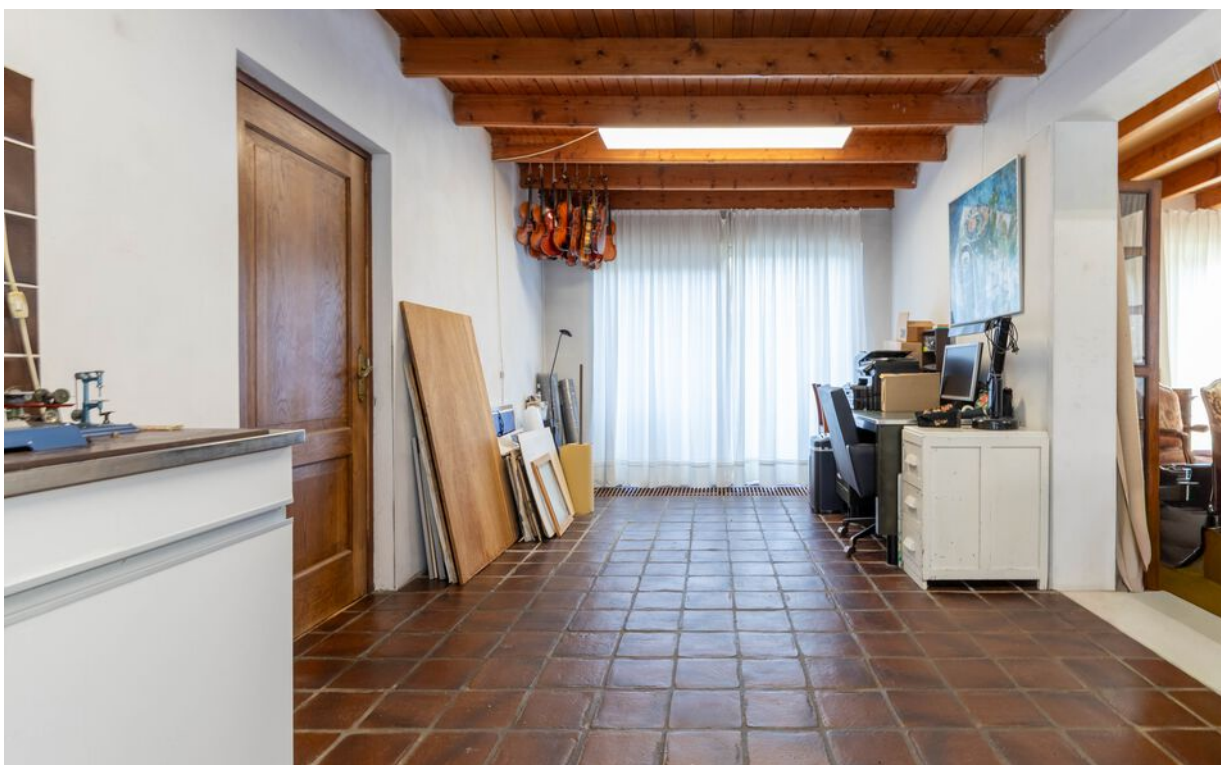
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

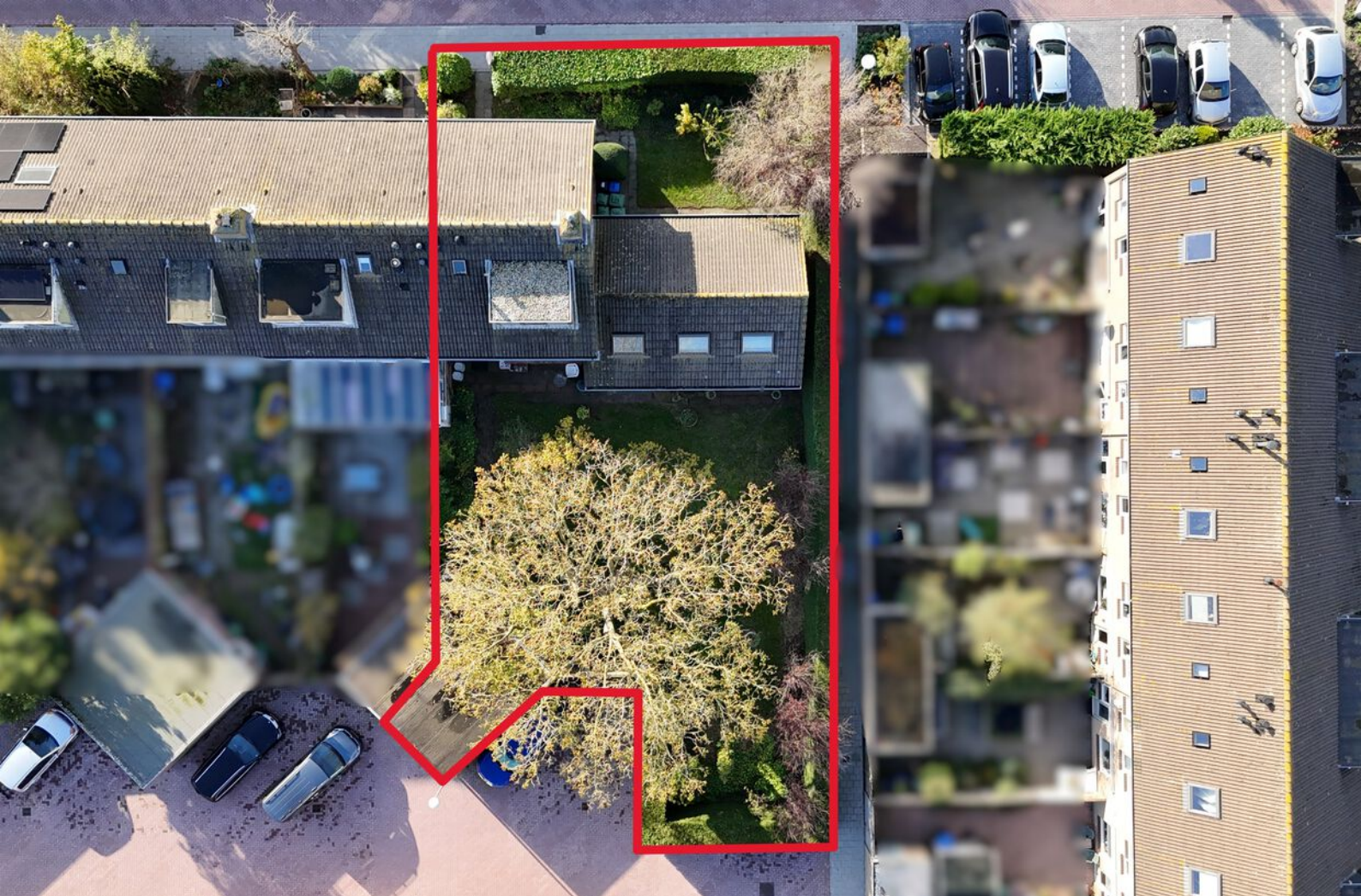


Foto's



Sfeer impressies





Tuin

De woning beschikt over een ruime en groene tuin rondom de woning, mogelijk gemaakt door het zeer grote perceel van 515 m².

Aan de voorzijde ligt een verzorgde voortuin met beplanting en een sfeervolle entree.

De achtertuin is verrassend groot, biedt volop privacy en grenst aan een rustige achtergelegen weg met parkeergelegenheid op eigen terrein. Dankzij de royale afmetingen is er ruimte voor meerdere terrassen, een speelgedeelte of bijvoorbeeld een moestuin.

De tuin is fraai aangelegd met een combinatie van sierbestrating, groene borders en volwassen beplanting, wat zorgt voor een prettige balans tussen sfeer en onderhoudsgemak. Aan de achterzijde bevindt zich tevens de vrijstaande garage, bereikbaar via de oprit, ideaal voor auto, fietsen of extra opslag.

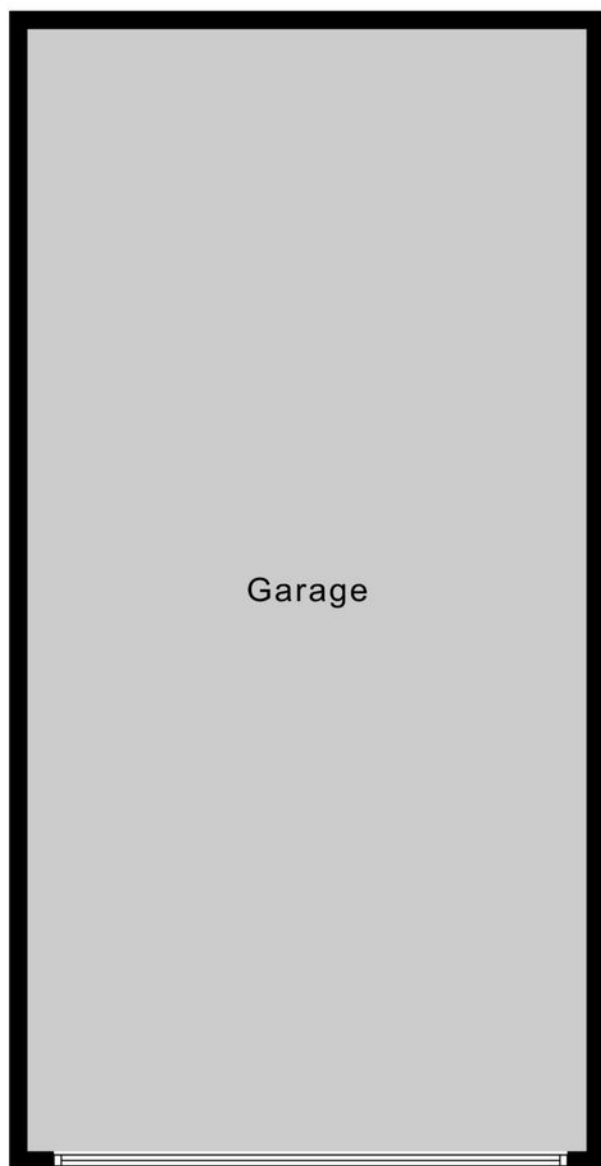
De tuin vormt een perfecte plek om te genieten van rust, privacy en buitenleven, een heerlijke verlenging van het wooncomfort dat deze halfvrijstaande woning te bieden heeft.

Sfeer impressies



Plattegronden

← 3.05 m →



↑
6.12 m
↓

Garage

Foto's



Foto's





1e etage

De eerste verdieping beschikt over een ruime overloop met toegang tot vier royale slaapkamers, een grote vliering boven een deel van de uibouw en een badkamer.

De kamers zijn licht, goed bemeten en deels voorzien van vaste kasten. De badkamer beschikt over een inloopdouche, wastafel en een tweede toilet.

De rechte gevels zorgen voor optimaal gebruik van de beschikbare ruimte, ideaal voor gezinnen of thuiswerkers.

Plattegronden



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





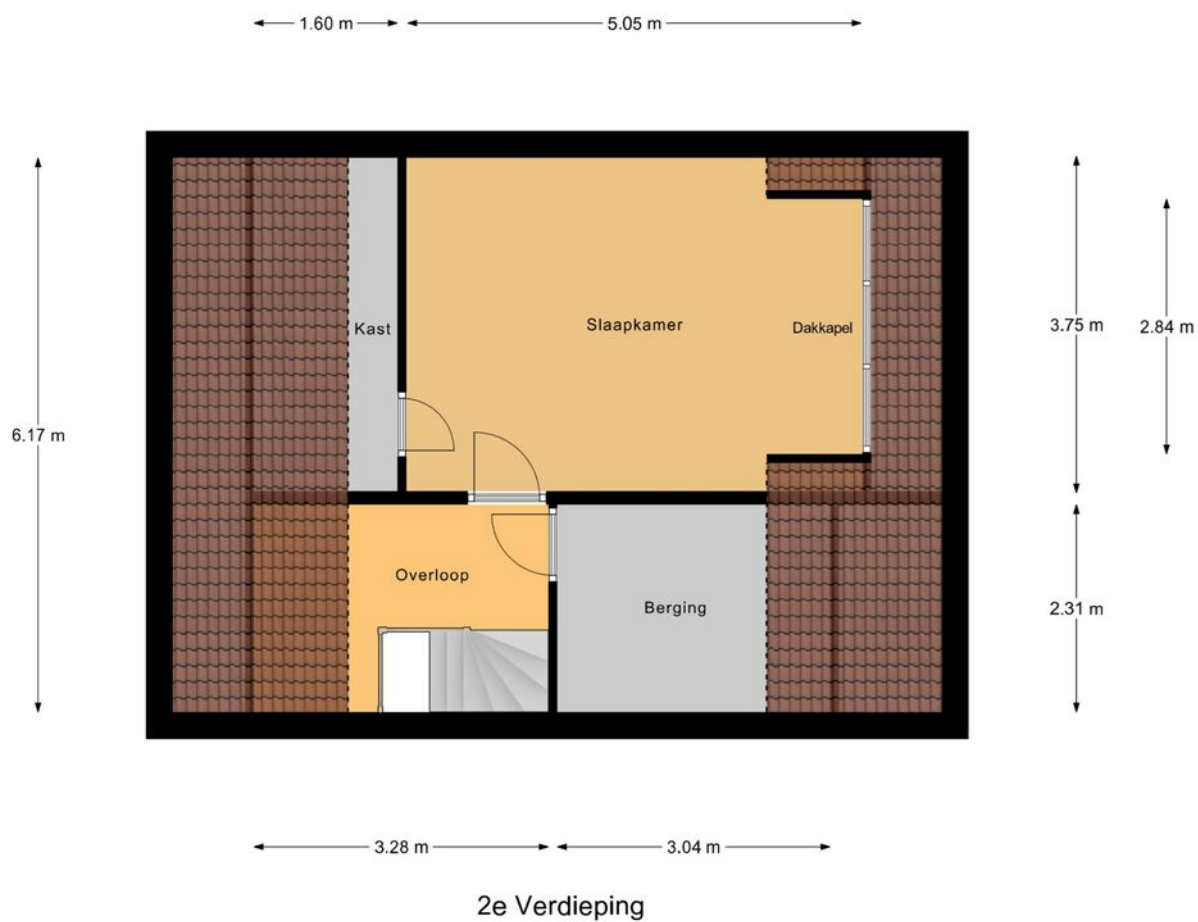
2e etage

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping.

Hier bevindt zich een ruime vijfde slaapkamer met dakkapel, veel bergruimte onder de schuine kanten en een technische ruimte met de HR-107 combiketel en veel bergruimte.

Een veelzijdige verdieping die uitstekend gebruikt kan worden als zeer ruime slaapkamer, werkruimte of als hobbykamer.

Plattegronden



Foto's





Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1970
- Woonoppervlakte: 215 m² / Inhoud: circa 800 m³
- Perceeloppervlakte: 515 m²
- Energielabel: C (definitief, geldig tot 2035)
- Verwarming en warm water: HR-107 combiketel
- Grote aanbouw aan zijgevel
- Mogelijkheid tot levensloopbestendig wonen, dubbele bewoning of werken aan huis
- Vrijstaande garage met directe toegang tot de tuin
- Vijf slaapkamers aanwezig met mogelijkheden tot het maken van meer slaapkamers.
- Grote tuin rondom
- Rustige en kindvriendelijke ligging
- Vrijwel geheel voorzien van kunststof kozijnen met isolerende beglazing
- 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, herenhuis, half vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1970

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	515 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	215 m ²
Inhoud	800 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	19 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	8 (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	Aan rustige weg In woonwijk
---------	--------------------------------

Tuin

Type	Achters tuin
Hoofdtuin	Ja
Heeft een achterom	Ja
Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Achters tuin
Tuin 2 - Oriëntering	Zuid-west
Tuin 2 - Staat	Normaal

Energieverbruik

Energielabel	C
--------------	---

Uitrusting

Kenmerken

Parkeergelegenheid	Vrijstaande stenen garage
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	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.



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