

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Griede 21

2451 ZC Leimuiden



Inleiding

In een rustige, groene en kindvriendelijke woonwijk in Leimuiden staat deze verrassend ruime eengezinswoning met maar liefst 127 m² woonoppervlak en een heerlijke, zonnige tuin op het zuidwesten.

De woning is goed onderhouden, licht, praktisch ingedeeld en beschikt over vier slaapkamers, een moderne badkamer, een royale uitgebouwde woonkamer én een diepe tuin met veel privacy. Een ideale gezinswoning op een fijne plek!



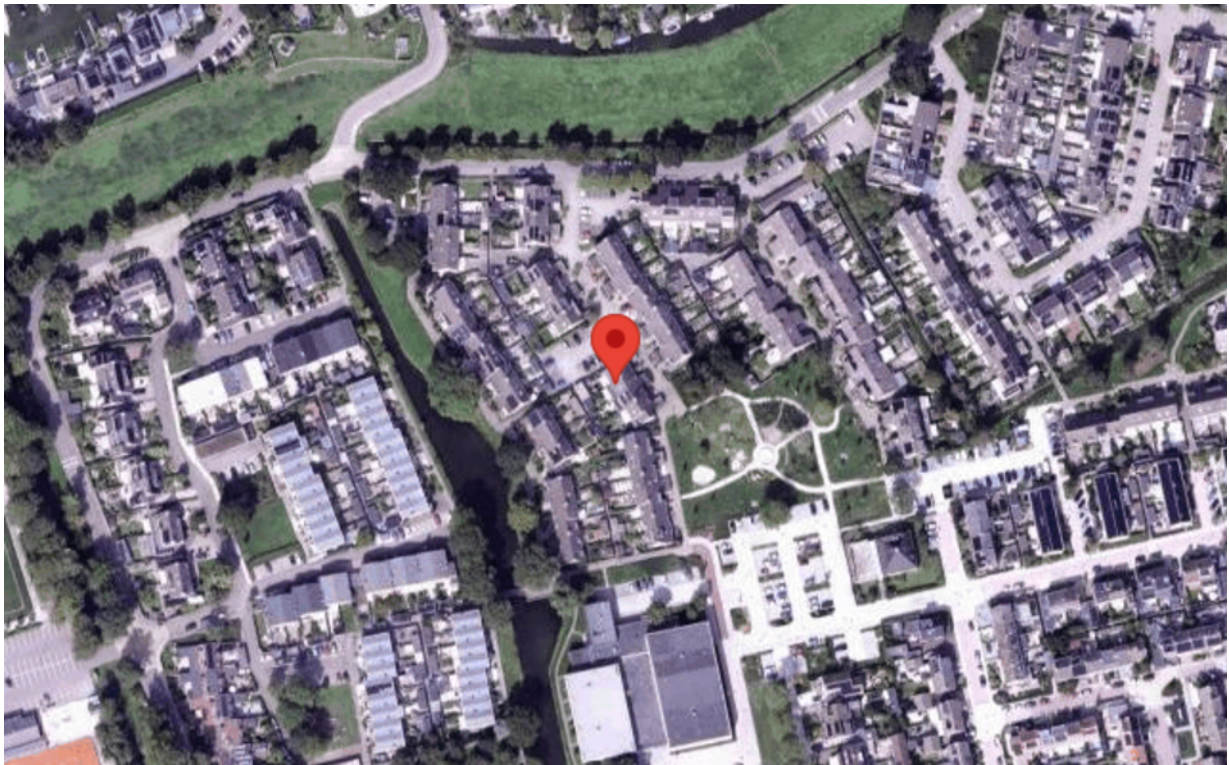
Ligging

Griede 21 ligt in een rustige en kindvriendelijke straat, met veel parkeergelegenheid in de directe nabijheid.

De wijk is groen, verkeersluw en kindvriendelijk. Op loopafstand vind je speelplaatsen, groen, scholen, winkels en openbaar vervoer.

Dankzij de centrale ligging in het Groene Hart rijd je bovendien snel naar onder andere Alphen aan den Rijn, Leiden, Schiphol en Amsterdam.

Google maps





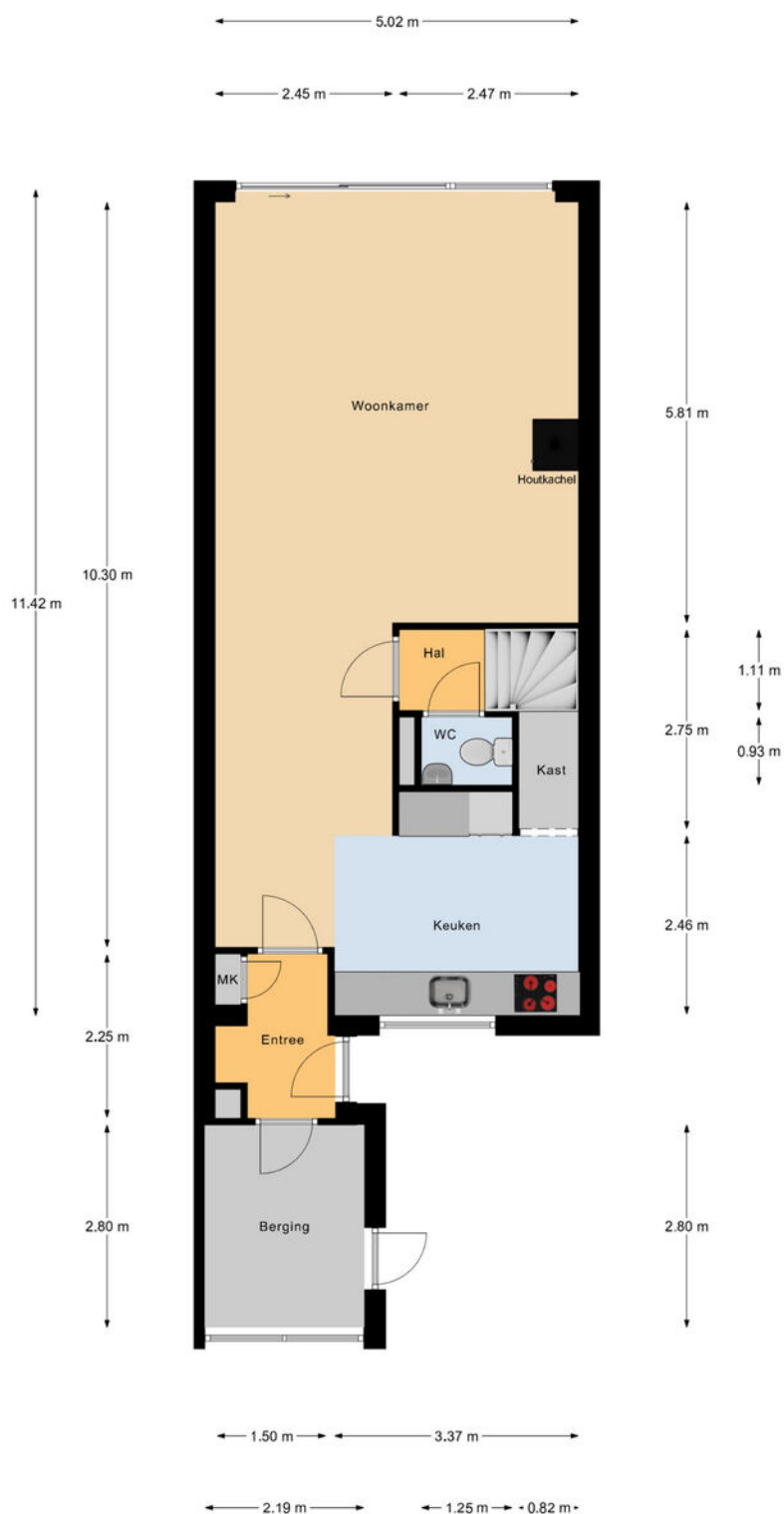
Begane grond

Via de voortuin met sierbestrating bereik je de entree. Vanuit de hal kom je in de bijzonder royale en lichte woonkamer, waar grote raampartijen zorgen voor veel daglicht en een prettig uitzicht op de tuin. De sfeervolle houtkachel vormt een gezellige blikvanger en maakt de ruimte warm en uitnodigend.

Aan de voorzijde ligt de ruime half open keuken. Dankzij de strakke opstelling heb je veel werkblad, kastruimte en licht. Daarbij is er een grote inloopkast met veel bergruimte onder de trap en beschikt de keuken over diverse inbouwapparatuur.

Vanuit de woonkamer is een tussenhal bereikbaar met toegang tot de toiletruimte en de trap naar de eerste verdieping. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich daarnaast een praktische inpandige berging, ideaal voor het stallen van fietsen, voorraad of huishoudelijke spullen. Deze ruimte is zowel vanuit de hal als direct vanaf buiten toegankelijk, waardoor hij extra gebruiksvriendelijk is.

Plattegronden



Begane Grond

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





Tuin

De achtertuin is een heerlijke, groene tuin met een bijzonder gunstige ligging op het zonnige zuidwesten. Hierdoor geniet je van vroege middagzon tot in de late avond, perfect voor gezellige etentjes, ontspannen loungen of tuinieren.

De tuin is speels en sfeervol ingericht met verhoogde borders, volwassen beplanting en een royale terrasruimte direct achter de woning. Dankzij de grote schuifpui vloeien binnen en buiten hier mooi in elkaar over, waardoor de tuin echt voelt als een verlengstuk van de woonkamer.

Achterin de tuin vind je een ruime houten berging, ideaal voor fietsen, gereedschap en opslag. Aangrenzend bevindt zich een gezellige overkapping/veranda, waar je met gemak een knusse zithoek kunt creëren. Met het houtvuur erbij of gewoon beschermt tegen zon of regen is dit een plek waar je het hele jaar door heerlijk kunt zitten.

De combinatie van groen, privacy, zon en functionaliteit maakt deze tuin tot een plek waar je meteen wilt neerstrijken en vormt een heerlijke buitenruimte waar elke dag bijna als vakantie voelt.

Sfeer impressies



Sfeer impressies



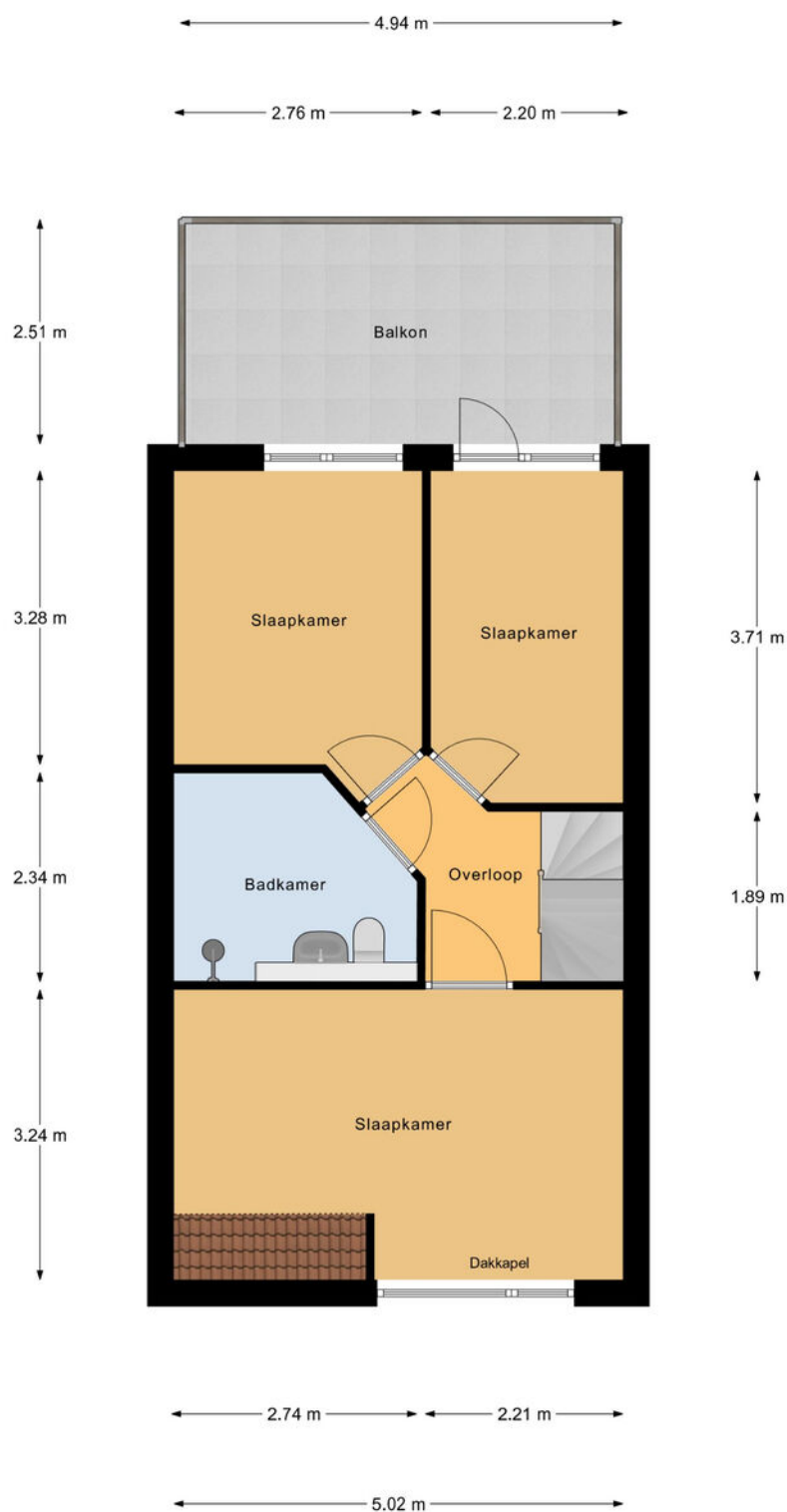


1e etage

De eerste verdieping biedt drie fijne slaapkamers, allemaal licht en van prettig formaat. De moderne badkamer is praktisch ingedeeld en beschikt over een ruime inloopdouche met glazen bouwstenen wand, een wastafel en een toilet. Samen vormen de kamers op deze verdieping een comfortabele en functionele leeflaag.

Aan de achterzijde ligt bovendien een groot en breed balkon op het zonnige zuidwesten, waar je heerlijk privé buiten kunt zitten en van de middag- en avondzon kunt genieten.

Plattegronden



1e Verdieping

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



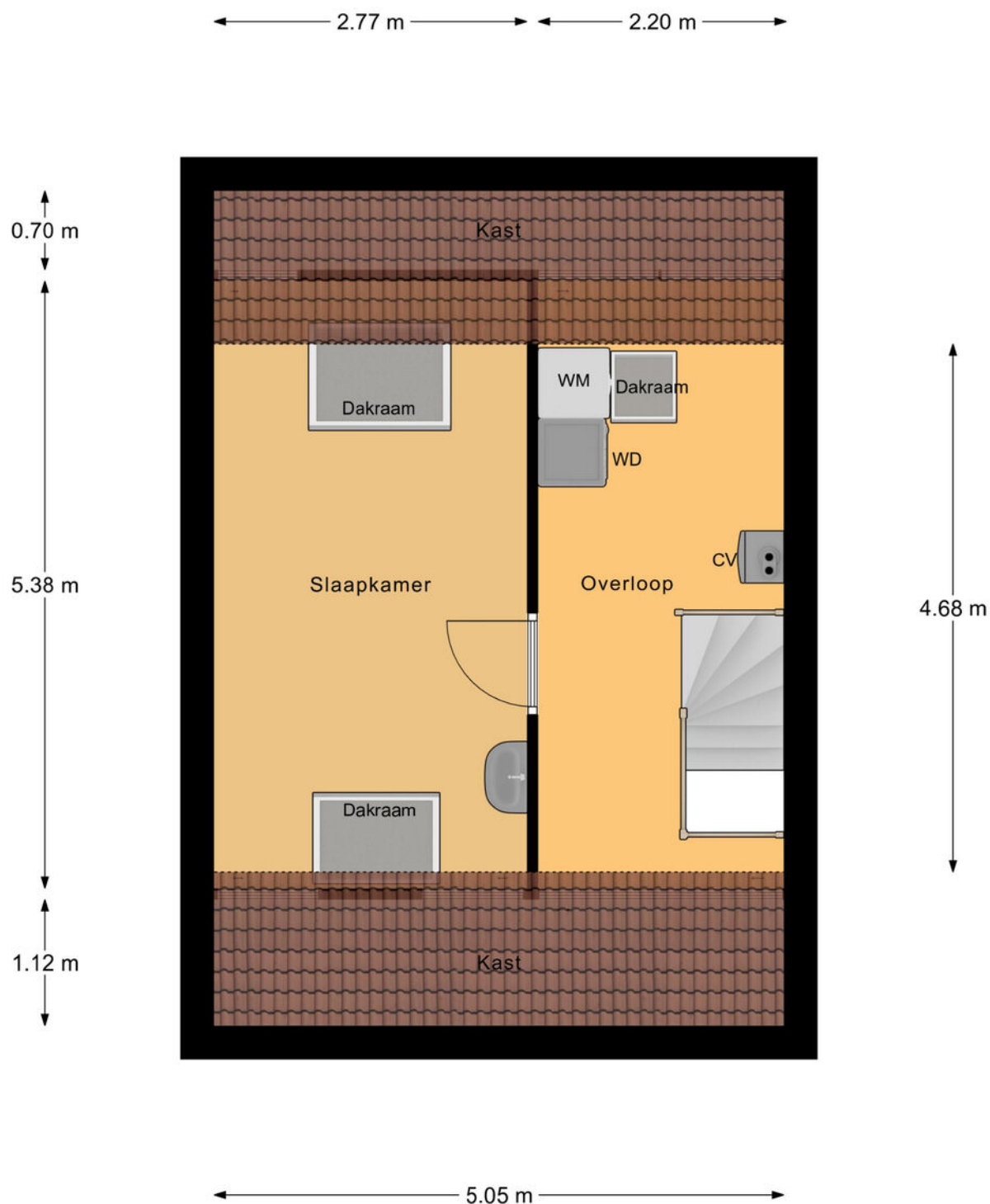


2e etage

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en biedt verrassend veel ruimte. De royale overloop is praktisch ingedeeld en voorzien van de wasmachine- en drogeraansluiting, bergruimte achter de knieschotten en de opstelplaats voor de cv-installatie. Dankzij het dakraam valt er prettig daglicht naar binnen, waardoor dit niet alleen een functionele, maar ook een aangename ruimte is om te gebruiken.

Vanuit de overloop is er toegang tot een ruime slaapkamer, die door de hoge nok en het goede lichtinval een fijne plek vormt als extra slaap-, werk- of hobbykamer. Bovendien beschikt deze verdieping over een handige bergvliering, ideaal voor het opbergen van seizoenspullen en andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt.

Plattegronden



2e Verdieping

Foto's





Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1978
- Woonoppervlakte: 127 m² én een in pandige berging van 6 m²
- Gebouwgebonden buitenruimte (balkon op het zuidwesten): 12,4 m²
- Externe bergruimte (vrijstaande houten berging met overkapping: 6 m²
- Uitgebouwde en lichte woonkamer met grote glazen schuifpui naar de tuin
- Vier ruime slaapkamers, waarvan één royale zolderkamer
- Zonnige achtertuin op het zuidwesten
- Kindvriendelijke en rustige woonomgeving
- Veel parkeergelegenheid in de directe nabijheid
- Centrale ligging nabij winkels, scholen en uitvalswegen
- Oplevering in overleg

Koopsom vanaf € 500.000,- / Vraagprijs € 550.000,-

Alle biedingen vanaf € 500.000,- worden in overweging genomen.

Kenmerken

Overdracht

Koopsom vanaf	€ 500.000,- k.k. / Vraagprijs € 550.000,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1978
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Bouwkundige keuring Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Muurisolatie Spouwmuren

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	143 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	127 m ²
Inhoud	460 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	6 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	6 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	12 m ²

Indeling

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

Locatie

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

Tuin

Type	Achtertuint
------	-------------

Kenmerken

Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuid-west
Heeft een achterom	Ja
Staat	Goed onderhouden

Energieverbruik

Energielabel	B
--------------	---

CV ketel

Warmtebron	Gas
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Heeft een balkon	Ja
Heeft kabel-tv	Ja
Heeft een rookkanaal	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft schuur/berging	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 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