

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Westerdijk 56 A

2451 VC Leimuiden



Westerdijk 56 A 2451 VC Leimuiden

Inleiding

Vrijstaand wonen met prachtig vrij uitzicht over het Braassemermeer vanuit de woonkamer en een unieke ligging aan open vaarwater!

Aan de karakteristieke Westerdijk, direct aan het water van de Wetering én met vrij uitzicht over water en polderlandschap, staat deze bijzonder ruime woning met grote bedrijfsruimte/werkplaats op een perceel met royale parkeergelegenheid én een eigen aanlegplaats en takel voor uw boot. Een ideale combinatie van wonen en werken op een uitzonderlijk mooie plek.

Het object bestaat uit een vrijstaand woonhuis met een woonoppervlakte van ca. 212 m², aangebouwde overige inpandige ruimte van in totaal 197 m² en een indrukwekkende totale inhoud van maar liefst 1.606 m³.

Door de gunstige ligging van de woning aan de waterzijde, is er vanuit de woonkamer prachtig vrij uitzicht over het Braassemermeer en is dit een woning die u absoluut moet zien!



Ligging

Deze locatie is uniek! Aan de achterzijde grenst het perceel aan de Westerdijk met uitzicht over Hollands polderlandschap, aan de voorzijde ligt het volledig aan het water met ruim 21 meter kade en prachtig vrij uitzicht op het Braassemermeer.

Vrij wonen op een centrale locatie in het Groene Hart van de Randstad.

Het geheel is op slechts 15 autominuten van Schiphol gelegen met directe verbindingen naar de snelwegen A4 en A44. De grote steden Leiden/Den Haag, Amsterdam, Utrecht en Rotterdam zijn allemaal binnen 30 minuten te bereiken.

Alle voorzieningen waaronder het winkelcentrum 'de Meerkreuk' in Oude Wetering en de kernen van Roelofarendsveen en Leimuiden zijn eenvoudig bereikbaar. Deze kernen bieden alle dagelijkse voorzieningen waaronder scholen, sportverenigingen en een uitgebreid winkelaanbod.

Deze locatie biedt daarom een heerlijke combinatie van groen, water en rust rondom de woning en daarnaast ook het gemak van uitstekende voorzieningen en uitvalswegen in de nabijheid.

Foto's





1e etage

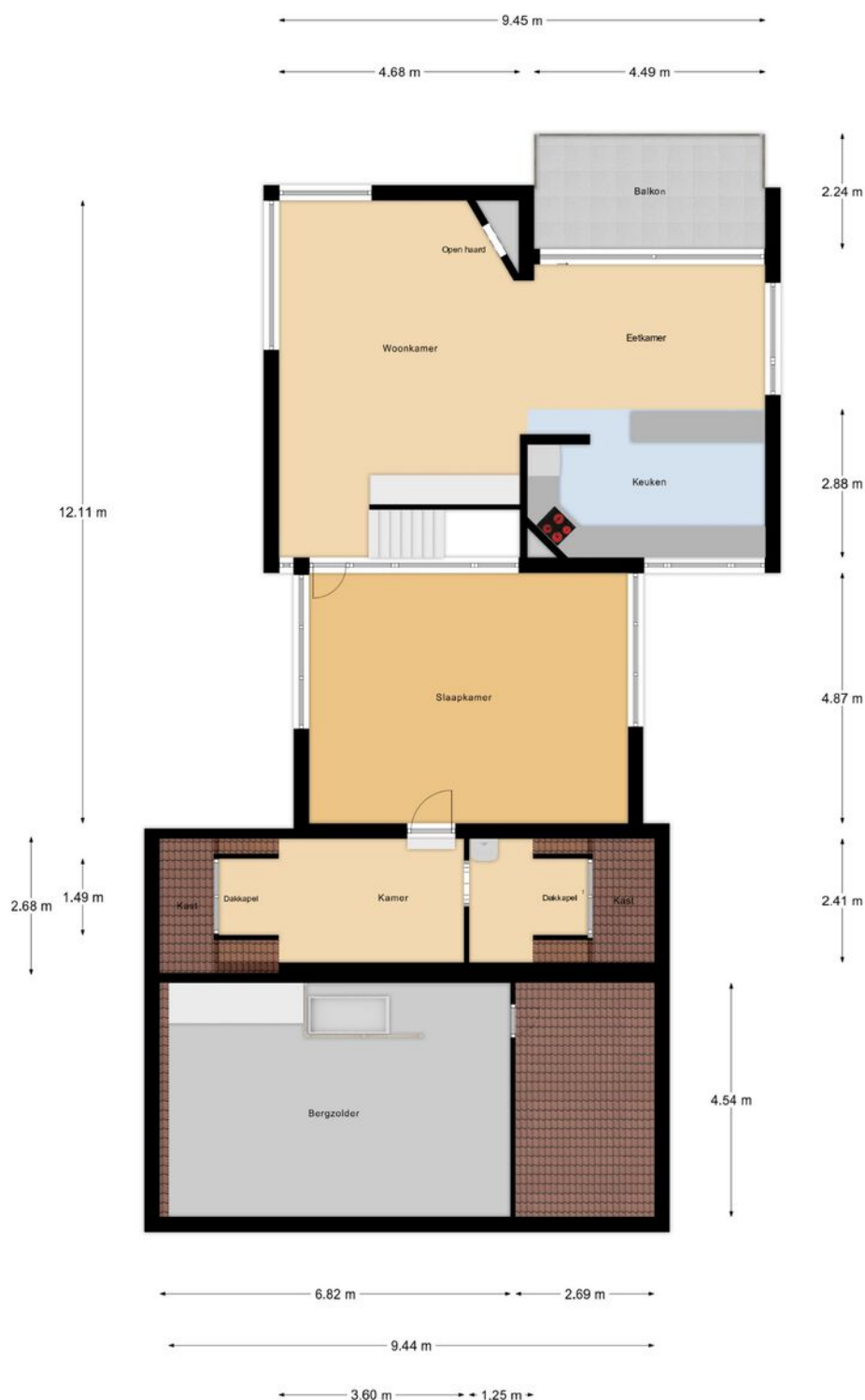
Op de verdieping bevindt zich het ruime woongedeelte, met een heerlijk lichte woonkamer met veel glas en een groot raamoppervlak dat een prachtig uitzicht biedt over het Braassemermeer en de Wetering.

De aangrenzende eetkamer en keuken liggen eveneens aan de waterzijde en hebben via een grote schuifpui toegang tot het zonnige balkon (ca. 12 m²) op het zuidwesten.

Verder zijn er op deze verdieping een royale slaapkamer, een hobby-/werkkamer met dakkapellen en een grote bergzolder met volop bergruimte aanwezig.

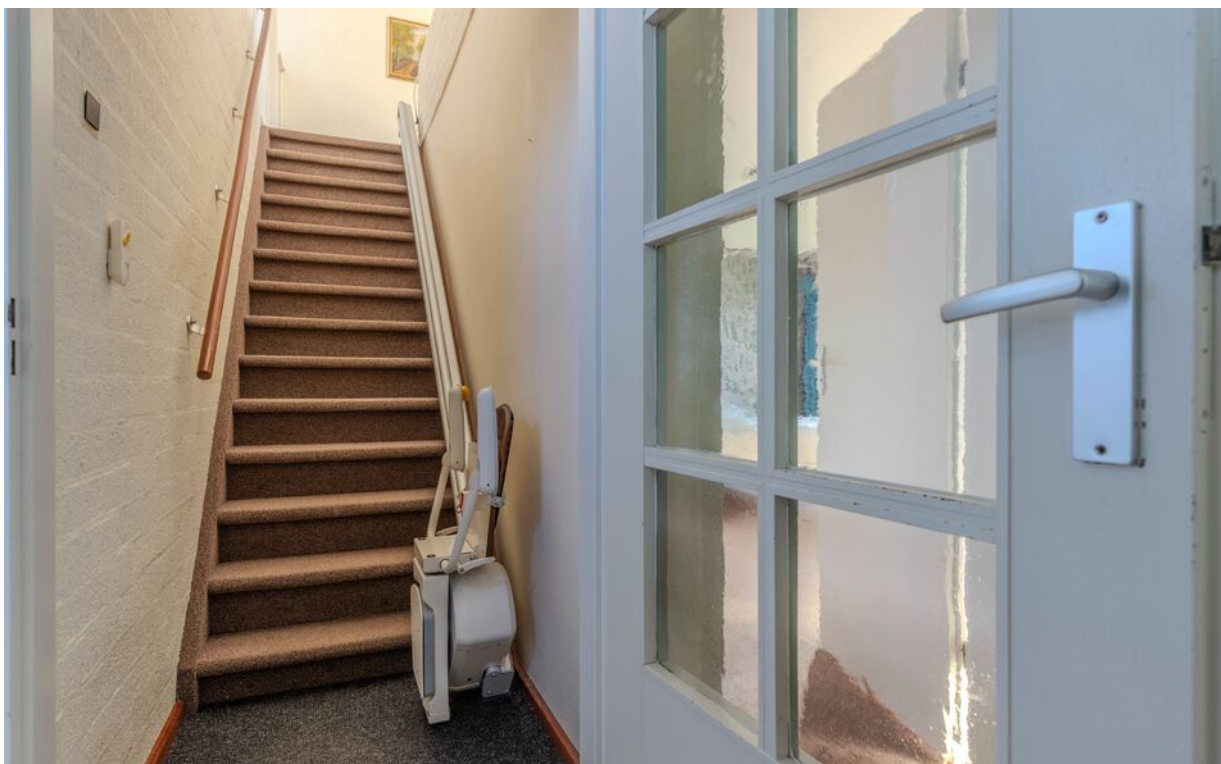
De indeling kan desgewenst worden aangepast aan de wensen van toekomstige bewoners.

Plattegronden



1e Verdieping

Foto's



Foto's



Foto's



Sfeer impressies



Sfeer impressies



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





Begane grond

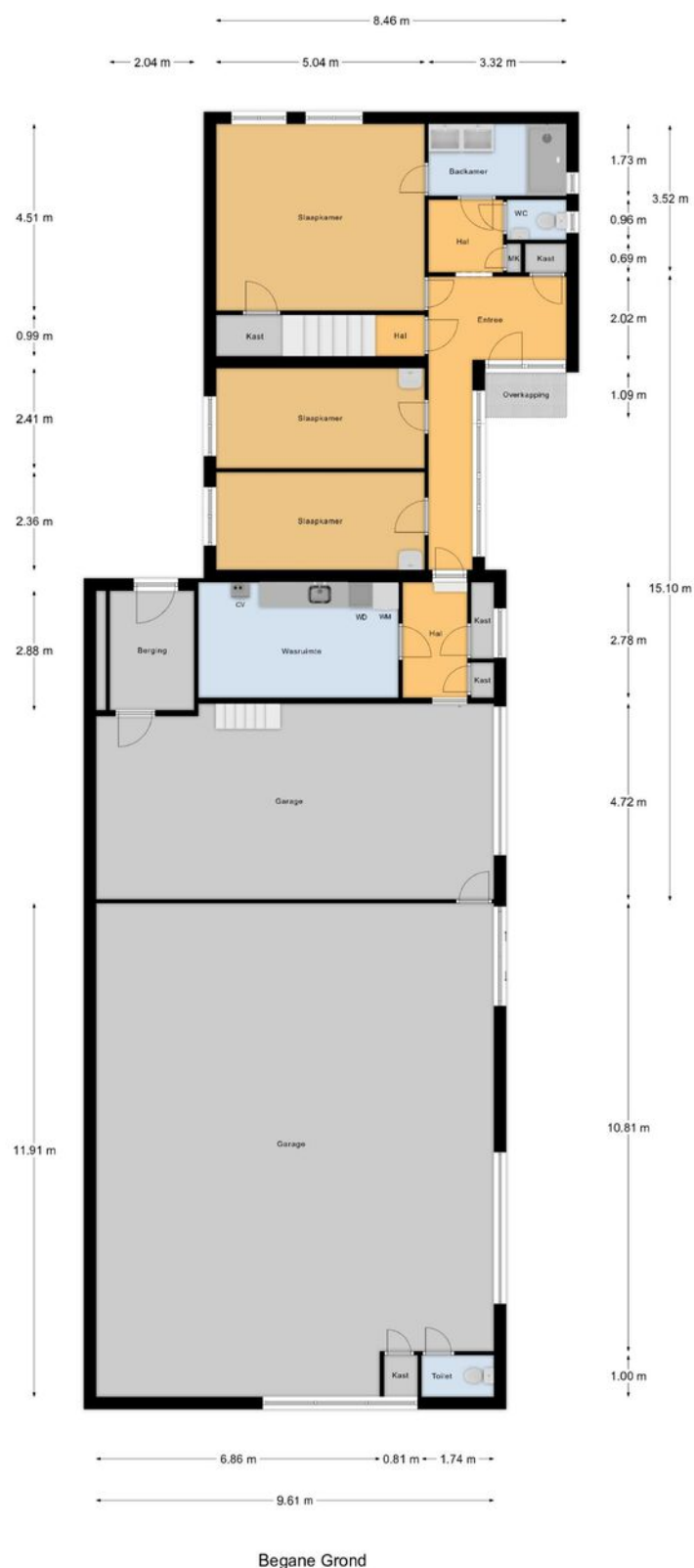
De begane grond beschikt over een royale entree met hal, garderoberuimte en toiletruimte. Vanuit de hal zijn drie slaapkamers bereikbaar, waarvan één met directe toegang tot de badkamer. De badkamer is voorzien van een wastafelmeubel, douche en aansluitingen voor sanitair.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een ruime wasruimte met opstelplaats voor de cv-installatie, witgoed aansluitingen en extra bergruimte. Aangrenzend bevinden zich nog een tweede toiletruimte en meerdere praktische bergkasten.

De woning beschikt daarnaast over een zeer riante garage van maar liefst twee delen, met meerdere toegangsdeuren en volop ruimte voor het stallen van voertuigen, het opslaan van materialen of het creëren van een werkplaats. Via de garage is ook een extra berging bereikbaar, ideaal voor fietsen of tuinspullen.

Deze verdieping biedt een praktische indeling met veel leef-, opslag- en werkruimte, geschikt voor uiteenlopende woonwensen.

Plattegronden



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1978
- Zeer royale gebruiksoppervlakte van totaal maar liefst 421 m²
- Woonoppervlakte: 212 m² / Overige inpandige ruimte (bedrijfsruimte): ca. 197 m²
- Gebouwgebonden buitenruimte: 12 m²
- Bruto inhoud: ca. 1.606 m³
- Ruim perceel van 820 m² eigen grond en circa 21 meter eigen kade
- Ideaal voor combinatie wonen & werken
- Aan het open vaarwater van het Braassemermeer en de Wetering
- Parkeren op eigen terrein
- Flexibele indeling
- Unieke zicht locatie aan het water
- Energielabel D en voorzien van dak-, glas- en wandisolatie.
- Oplevering in overleg

Kenmerken

Overdracht

Koopsom vanaf	€ 1.250.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, villa, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1978
Dakbedekking	Bitumen
Type dak	Platdak
Keurmerken	Bouwkundige keuring Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Spouwmuren

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	820 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	212 m ²
Inhoud	1.606 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	197 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	12 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	6 (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1
Aantal balkons	1

Locatie

Ligging	Aan rustige weg Aan vaarwater Aan water Vrij uitzicht
---------	--

Tuin

Kenmerken

Type	Tuin rondom
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuid-west
Heeft een achterom	Ja
Staat	Normaal

Energieverbruik

Energielabel	D
--------------	---

CV ketel

Warmtebron	Gas
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	15
Aantal overdekte parkeerplaatsen	9
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Parkeergelegenheid	Inpandige garage
Heeft airco	Ja
Heeft een balkon	Ja
Heeft een rookkanaal	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft een schuifpui	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 Leiden

Geregracht 5
2311 PA Leiden
Tel: (071) 514 60 56
E-mail: leiden@goedhartvastgoed.nl



Kantoor Aalsmeer

Van Cleeffkade 15
1431 BA Aalsmeer
Tel: (0297) 820 965
E-mail: wonen@goedhartvastgoed.nl



Kantoor Oude Wetering

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



Kantoor Hoofddorp

Hoofdweg 667a
2131 BB Hoofddorp
Tel: (023) 2201232
E-mail: wonen@goedhartvastgoed.nl