



de huizenbeurs



**Burgemeester van Gilsstraat 20, 2381 XL Zoeterwoude**

**Vraagprijs € 482.500,- k.k.**

De Huizenbeurs B.V.  
Frankrijklaan 6 A  
2391 PX, HAZERSWOUDE-DORP  
Tel: 0172-210747  
E-mail: [info@de-huizenbeurs.nl](mailto:info@de-huizenbeurs.nl)  
[www.de-huizenbeurs.nl](http://www.de-huizenbeurs.nl)

Vastgoed  
Ned.

funda

## Omschrijving

Wie wil er nou niet wonen in het “Groene Hart” omringd met rust, maar toch nabij de gezelligheid van de historische binnenstad van Leiden?!

Wij bieden deze goed onderhouden 7-kamerwoning met een recent geplaatste dakopbouw te koop aan. De woning is goed geïsoleerd, is gedeeltelijk voorzien van kunststof kozijnen en er zijn in 2024 6 zonnepanelen op het dak gelegd. De woning ligt op loopafstand van de gezellige dorpskern, waar zich alle voorzieningen voor de dagelijkse behoeften bevinden.

De Leidse binnenstad bevindt zich op ca. 15 minuten fietsen en is ook bereikbaar met het openbaar vervoer. Zoeterwoude-Dorp is zeer centraal gelegen in de Randstad. Het ligt bijzonder gunstig ten opzichte van uitvalswegen richting Den Haag, Rotterdam en Amsterdam.

Graag vertellen wij u meer over deze fijne woning;

Via de ruime en zonnige voortuin komt u in de hal welke toegang geeft tot de woonkamer, toilet met fonteintje en vernieuwde meterkast.

De woonkamer is door de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde heerlijk licht. Er is voldoende ruimte voor het plaatsen van een zit- en eethoek. De in ca. 2018 gemoderniseerde keuken bevindt zich aan de achterzijde en is voorzien van inbouwapparatuur zoals een 4-pits gaskookplaat, afzuiging, koelkast, vriezer, oven en vaatwasser. Daarnaast is er voldoende kastruimte. De keuken is in een U-vorm opgesteld en het aanrechtblad is van steen. Vanuit de keuken heeft u middels een loopdeur toegang tot de achtertuin.

Op de begane grond ligt een laminaat vloer en de wanden zijn gedeeltelijk behangen.

Door middel van de open trap in de woonkamer bereikt u de eerste verdieping welke toegang biedt tot drie slaapkamers en de badkamer. De aan de voorzijde gesitueerde slaapkamer is voorzien van zonwering. De naastgelegen badkamer is ingericht met een douche, zwevend closet, wastafel met meubel en spiegelkast. Aan de achterzijde bevinden zich de overige twee slaapkamers. Ook op deze verdieping ligt laminaat en zijn de wanden gedeeltelijk behangen.

Middels een vaste trap bereikt u de in 2020 opgebouwde tweede verdieping die voor veel extra ruimte zorgt. Hier zijn twee slaapkamers, een wasruimte en berg-/kantoorruimte gerealiseerd.

Naast de wasapparatuur is er een keukenblok met wateraansluiting en de HR-ketel (Remeha, bouwjaar ca. 2016) geplaatst. De gehele verdieping is strak afgewerkt. 6 Grote dakramen zorgen voor veel lichtinval.

In de berg-/kantoorruimte zijn de omvormer van de zonnepanelen en mechanische ventilatiebox geplaatst.

De voor- en achtertuin zijn voorzien van bestrating en beplanting. Van 's morgens vroeg tot 's avonds laat kunt u van de zon en schaduw genieten. Doordat de voortuin diep is en veel privacy biedt, is deze ook als volwaardige tuin geschikt. In de achtertuin staat een ca. 13 m<sup>2</sup> grote berging. Deze is woningbreed, heeft een betonnen vloer en een zadeldak. Alle ruimte voor het stallen van de fietsen en/of het uitvoeren van een hobby. U kunt gebruik maken van een achterom.

Bent u nieuwsgierig geworden naar deze fijne woning en ziet u zichzelf hier wonen? Plan snel een persoonlijke bezichtiging in. Wij leiden u graag rond.



## Kenmerken

<b>Vraagprijs</b>	: € 482.500,- k.k.
<b>Type woning</b>	: Tussenwoning
<b>Aantal kamers</b>	: 7 kamers waarvan 5 slaapkamers
<b>Inhoud woning</b>	: 271 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	: 115 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	: 88 m <sup>2</sup>
<b>Bouwjaar</b>	: 1972
<b>Isolatie</b>	: Dakisolatie en dubbel glas
<b>Voorzieningen</b>	: Mechanische ventilatie, Buitenzonwering, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen
<b>Energielabel</b>	: B
<b>CV-ketel</b>	: Remeha (2016, eigendom)

# Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





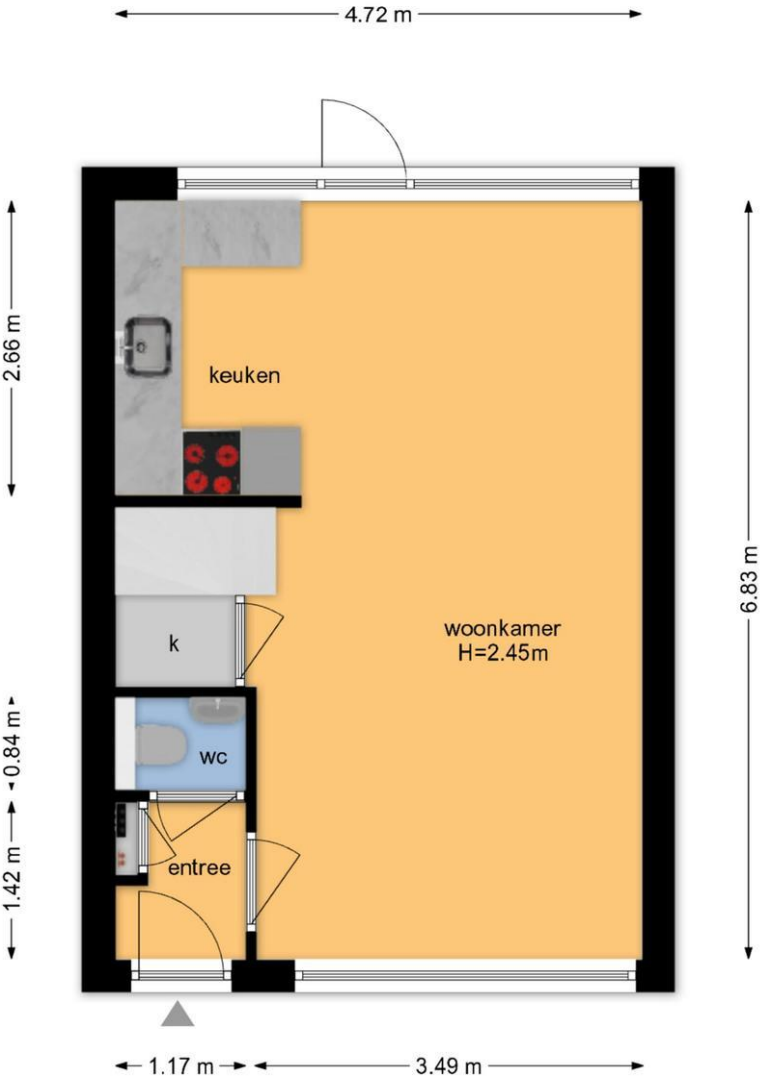
# Plattegrond



## Situatie

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.tvsphtography.nl

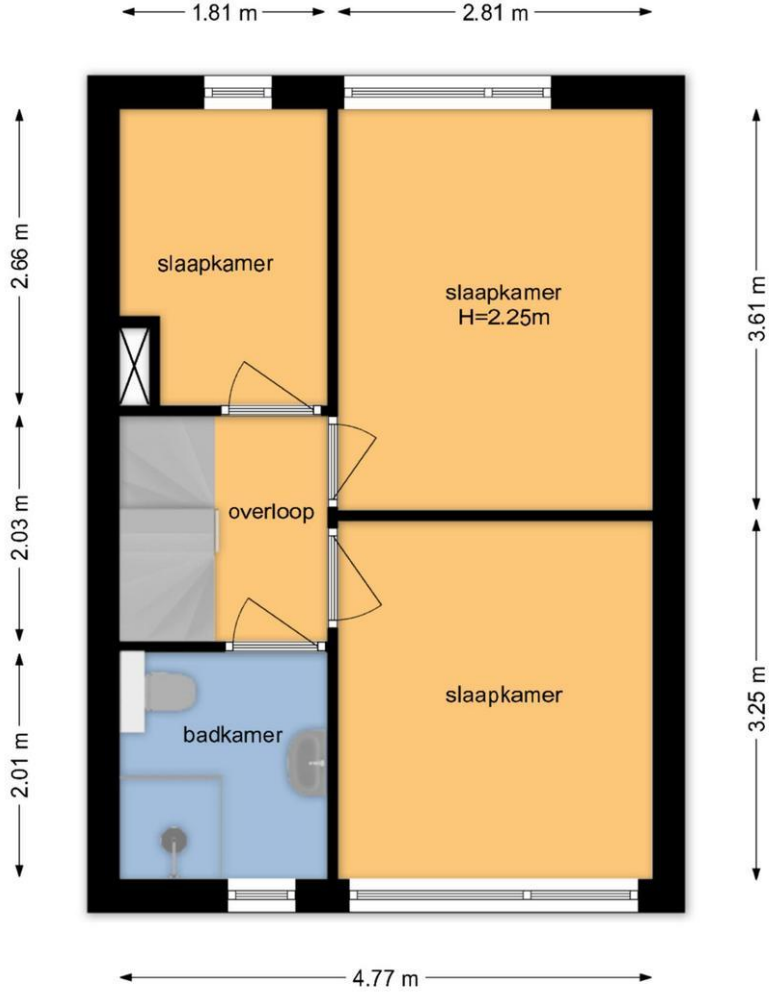
# Plattegrond



## Begane Grond

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.tvsp photography.nl

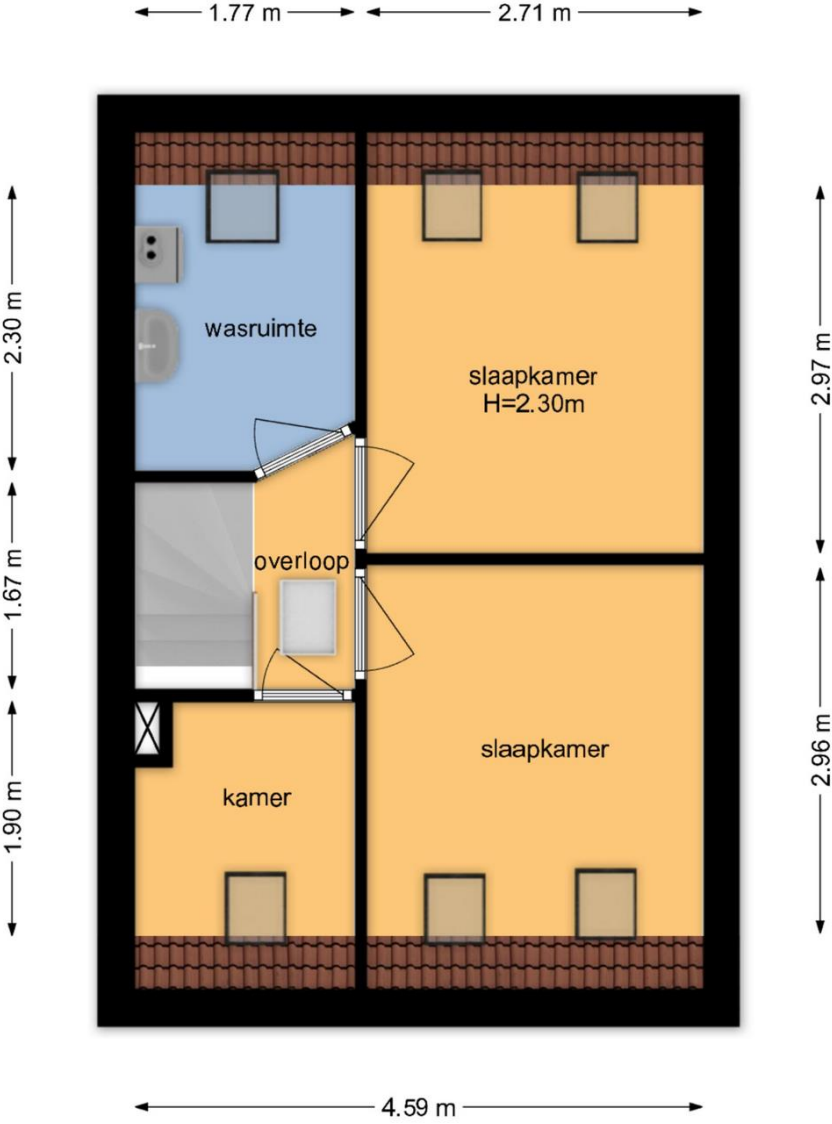
# Plattegrond



## 1e Verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.tvsp photography.nl

# Plattegrond



## 2e Verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

© www.tvsp photography.nl

# U heeft de woning bezichtigd en dan....

We hopen dat u een goede eerste indruk heeft gekregen van de woning welke u heeft bezichtigd! Mocht u toch nog vragen hebben over de woning, kunt u uiteraard contact met ons opnemen. Via uw Move account heeft u toegang tot de documenten van de woning. Indien u een bod wilt doen, kunt u dit ook via uw Move account doen.

Hieronder leggen wij u nog een aantal begrippen uit:

## **Mededelingsplicht verkoper:**

De verkoper heeft een wettelijke mededelingsplicht. Bij het verkrijgen van de opdracht vragen wij daarnaar bij de verkoper en de antwoorden worden opgenomen in de vragenlijst. De vragenlijst vindt u in uw Move account.

## **Onderzoeksplicht koper:**

Ook de koper heeft de wettelijke plicht onderzoek te doen naar gebreken en zaken die hij/zij belangrijk vindt.

## **Bouwkundige keuring:**

Een bouwkundige keuring geeft u zekerheid over de kwaliteit van de woning die u wellicht aan wilt kopen. Een bouwtechnische keuring biedt uitsluitend over de staat waarin een huis verkeert. Een bouwkundig keuringsrapport geeft een nauwkeurig beeld van de te verwachten kosten die gemaakt moeten worden om het pand weer in goede conditie te brengen. Niet alleen direct onderhoud en onderhoud op termijn komen hierbij naar voren. Ook gewenste verbeteringen, bijvoorbeeld het verbeteren van de isolatie, inbraak- en brandveiligheid worden in een dergelijk rapport opgenomen.

## **Financiering:**

Natuurlijk wilt u weten wat de financiële consequenties zijn voordat u de woning koopt. Ook als u al een gesprek met een adviseur of bank heeft gehad, kunt u terecht bij ons voor een second opinion bij deskundige adviseurs.

## **Wat is de waarde van uw huidige woning?**

Een juiste inschatting is van cruciaal belang voor uw financiering. Graag komt één van onze makelaars bij u langs voor een gratis waardebeoordeling van uw woning.

## **Wat houdt het begrip vraagprijs in?**

Juridisch gezien is de vraagprijs niets anders dan de uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, bent u niet automatisch de koper. De verkoper zal eerst akkoord moeten geven. Een verkoper mag zijn prijs tijdens de onderhandeling zelfs verhogen.

## **Het doen van een bod:**

Als u een bod doet via uw Move account, vragen wij u ook eventuele randvoorwaarden aan te geven. Uiteraard is het bod erg belangrijk, maar andere voorwaarden moeten ook worden vermeld, zoals de eventuele ontbindende voorwaarden inzake de financiering en de leverdatum. Deze voorwaarden wegen ook mee in de keuze van de verkoper.

## **Wanneer wordt de koop gesloten? Wat is precies de bedenktijd?**

De koop wordt gesloten bij het ondertekenen van de koopovereenkomst. Hierna geldt voor de koper (in een consumentenkoop) drie dagen bedenktijd vanaf het ontvangen van een afschrift van de door beide partijen getekende koopovereenkomst. De bedenktijd geldt niet voor de verkoper.

## **Is deze woning niet úw droomhuis?**

Ga naar onze Social Media kanalen en 'like' ons! Op Instagram en Facebook tonen wij ons nieuwe woningaanbod en ander nieuws. Zo bent u als eerste op de hoogte en mist u geen nieuwe woning!

Deze vrijblijvende objectinformatie is met de meeste zorg samengesteld, maar voor de juistheid daarvan kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden. Ook kan aan de vermelde gegevens geen enkel recht worden ontleend. Alle informatie is enkel en alleen bedoeld voor de presentatie van het object en niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod. Eventueel bijgevoegde plattegronden zijn slechts indicatief.

De woning is ingemeten volgens de branchebrede Meetinstructie, welke is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.