



Sfeervolle jaren '20 woning, gelegen op een fantastische locatie aan de Woudwetering!

WOUBRUGGE, Comriekade 14
Vraagprijs € 550.000,- k.k.



Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: ± 406 m³
Woonoppervlakte: ± 111 m²
Externe bergruimte: ± 7 m²
Perceeloppervlakte: ± 185 m²

Combiketel Remeha, bouwjaar 2010
Energie label F



- ✓ Hal met granitovloer
- ✓ Plafondhoogte woonkamer van ruim 3 meter met sierlijsten
- ✓ Sfeervolle woonkamer met houtaard
- ✓ In 2024 glad gestuukte wanden en plafonds op de begane grond
- ✓ Moderne keuken voorzien van inbouwapparatuur
- ✓ Split-level trap naar de eerste verdieping
- ✓ Drie slaapkamers met mogelijkheid tot vier slaapkamers
- ✓ Badkamer met douche, wastafel met meubel en tweede toilet
- ✓ Dubbele openslaande deuren naar de achtertuin
- ✓ Achtertuin op het westen
- ✓ Nagenoeg geheel voorzien van dubbele beglazing c.q. HR +-beglazing m.u.v. de voordeur
- ✓ Paneeldeuren als binnendeuren



Omgeving

Een idyllische woonplek aan het water in Woubrugge. Deze woning bevindt zich op een werkelijk prachtige locatie, waar het dorpse karakter naadloos overgaat in het open polderlandschap. Op loopafstand van de woning zijn onder andere basisscholen, een peuterspeelzaal en een kinderdagverblijf te vinden. Ook is het centrum van Woubrugge in de directe nabijheid gelegen met de wekelijkse markt en een supermarkt. Daarnaast bevinden zich dicht bij de woning meerdere sportverenigingen en het Braassemermeer met diverse recreatie- en watersportmogelijkheden.

Vanuit de woning wandel of fiets je zo de polder in, waar kilometerslange routes je meenemen door een groene en waterrijke omgeving. De woning is landelijk, maar tegelijkertijd ook zeer centraal gelegen met diverse bushaltes nabij en de uitvalswegen, waaronder de A4, de N446 richting Leiden en N207 richting Alphen aan den Rijn, Leiden, Den Haag en Schiphol, brengen je zo naar andere steden in en rondom het Groene Hart!

Omschrijving

Locatie, locatie, locatie.....misschien wel het belangrijkste aankoopargument voor jouw nieuwe woning! Hier ervaar je het ultieme vakantiegevoel in jouw eigen huis en tuin.

Deze karakteristieke woning is gelegen op één van de mooiste plekjes van Woubrugge. De ligging aan het vaarwater én in de dorpskern van Woubrugge maken deze locatie uniek.

De woning is in 1916 gebouwd en in 2016 gerenoveerd en gemoderniseerd.

De woning biedt vanuit de woonkamer een fabuleus uitzicht over het levendige vaarwater van de Woudwetering. De achtertuin biedt veel privacy en is gelegen op het westen.

Indeling

Begane grond

De Comriekade is een autovrije straat aan het water. Via de voordeur bereik je de hal met fraaie originele granito vloer, meterkast, toiletruimte, garderobe en kelder.

Via de hal kom je in de woonkamer. De woonkamer is ruim 8 meter diep en aan de achterzijde uitgevoerd met dubbele openslaande deuren.

De woonkamer voelt direct ruim en licht aan dankzij de hoge plafonds met mooie sierlijsten en grote raampartijen. Zodra je binnenstapt, word je als het ware naar het water toe getrokken. Aan de voorzijde bevindt zich een sfeervol zitgedeelte met prachtig uitzicht over de Woudwetering. De houthaard zorgt voor extra warmte en sfeer.

Aan de achterzijde ligt het eetgedeelte met dubbele openslaande deuren naar de tuin. De achtertuin, gelegen op het westen, biedt veel privacy en is een heerlijke plek om van de middag- en avondzon te genieten. Achter in de tuin staat een houten berging en via een zijpoort is de tuin ook bereikbaar.

De aparte keuken is praktisch ingedeeld met twee rechte keukenblokken, voorzien van onder andere een gasfornuis met oven, afzuigkap, vaatwasser en spoelbak. Hier bevinden zich tevens de aansluitingen voor wasmachine en droger en de opstelplaats van de combiketel. Het aanrechtblad is uitgevoerd in hout. Vanuit de keuken is eveneens toegang tot de tuin.

De vloer van de woonkamer is afgewerkt met fraaie eiken vloerdelen (2020). De vloer van de keuken is voorzien van zwart-witte tegels. De plafonds en de wanden van de hal en de woonkamer zijn in 2024 glad gestuukt.

Nagenoeg alle binnendeuren op de begane grond en op de eerste verdieping zijn stijlvolle paneeldeuren.

Eerste verdieping

Via de houten trap bereik je de nette badkamer voorzien van douche, wastafelmeubel en tweede toilet. Een leuk detail is het tussenplateau wat een speels effect aan de hoge ruimte geeft.

Vervolgens bereik je via een kleine trap de drie slaapkamers gelegen op de eerste verdieping. De twee slaapkamers aan de voorzijde bieden een prachtig uitzicht over het water. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over de originele houten balken, een praktische bergruimte en een wastafel.

De gehele verdieping, met uitzondering van de badkamer, is afgewerkt met een laminaatvloer.

Tweede verdieping

Via de vaste, open houten trap bereik je de tweede verdieping met een grote open ruimte. Deze ruimte is voorzien van twee Velux dakramen. De tweede verdieping biedt de mogelijkheid om hier een vierde slaapkamer te creëren.

Kortom: een karakteristieke woning op een werkelijk fantastische woonplek!









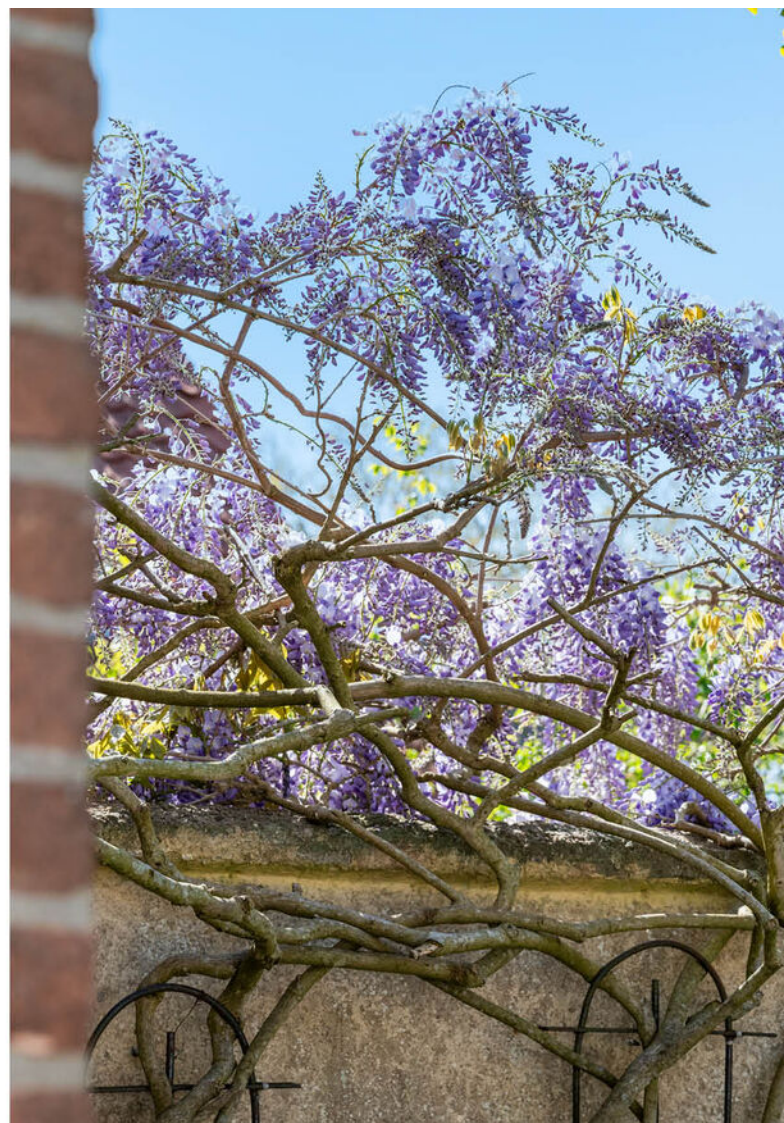


























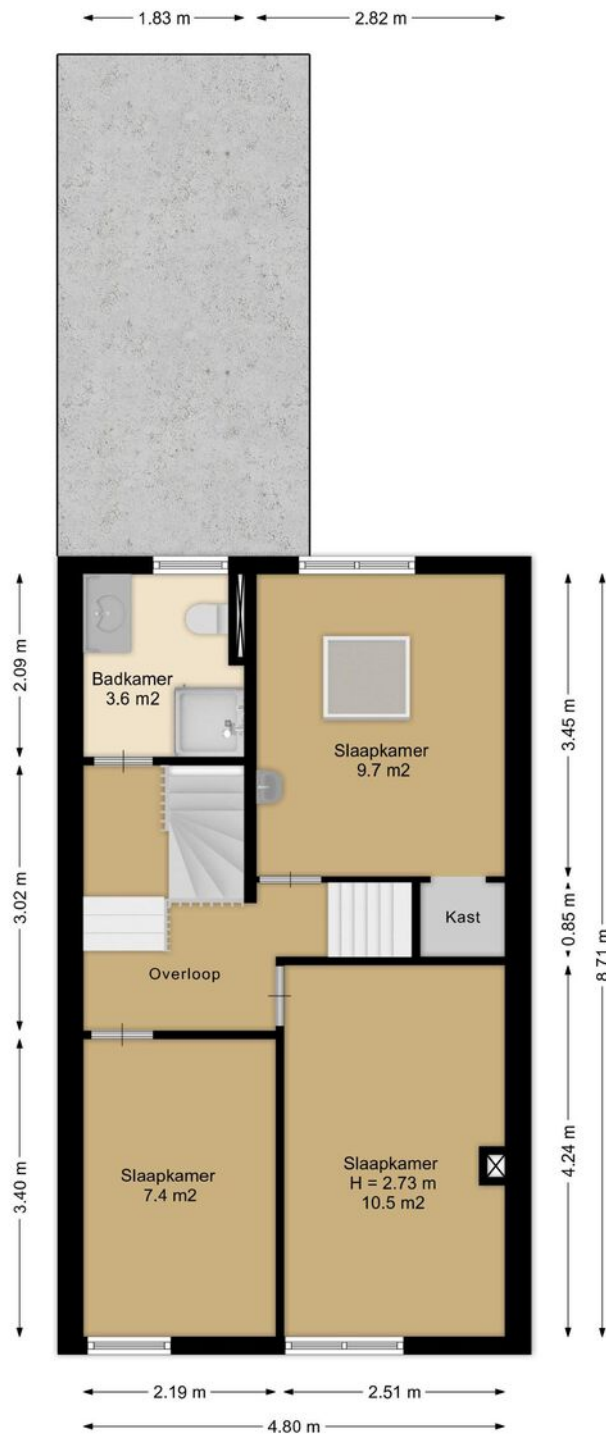


Plattegrond



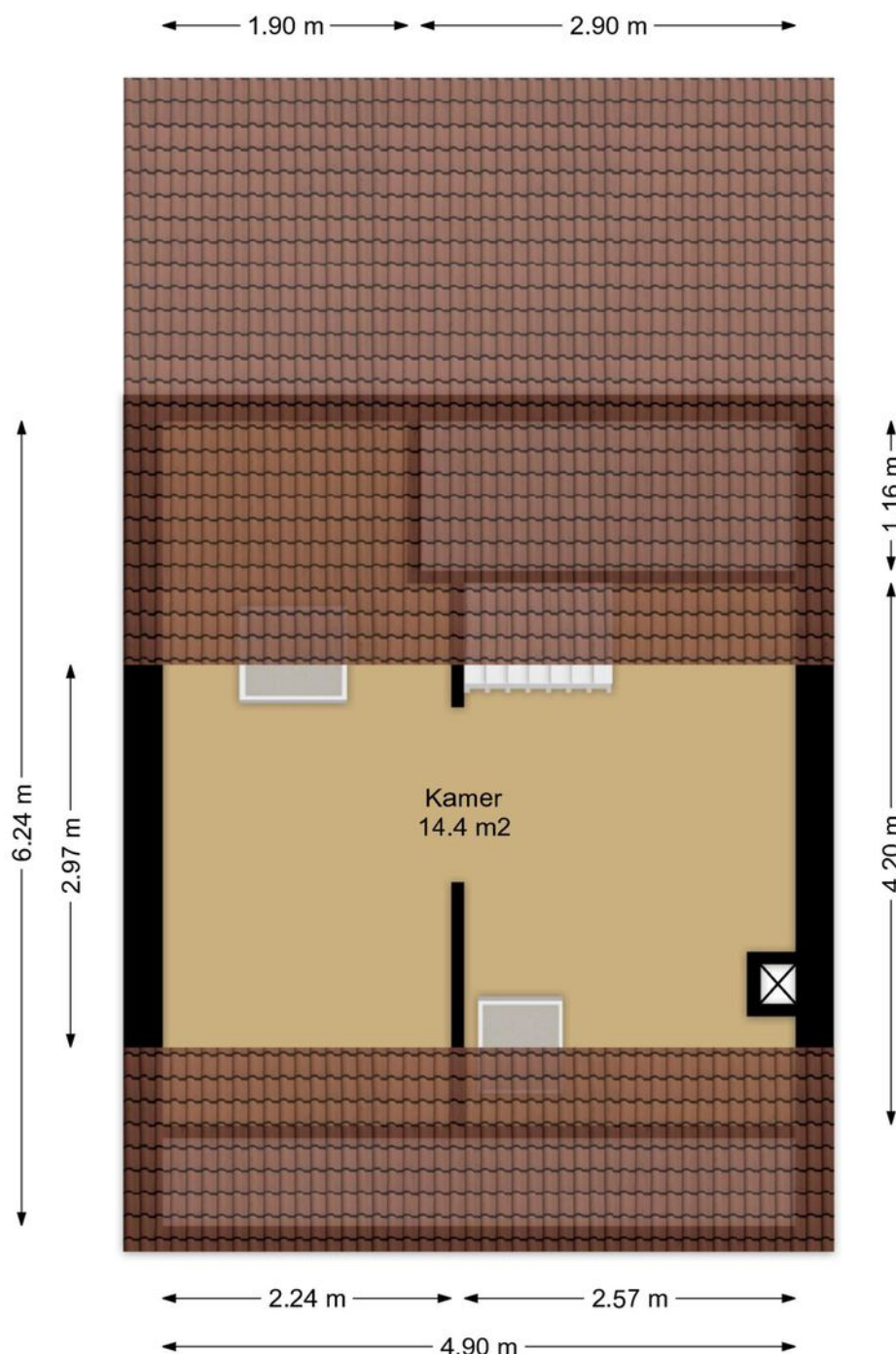
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond



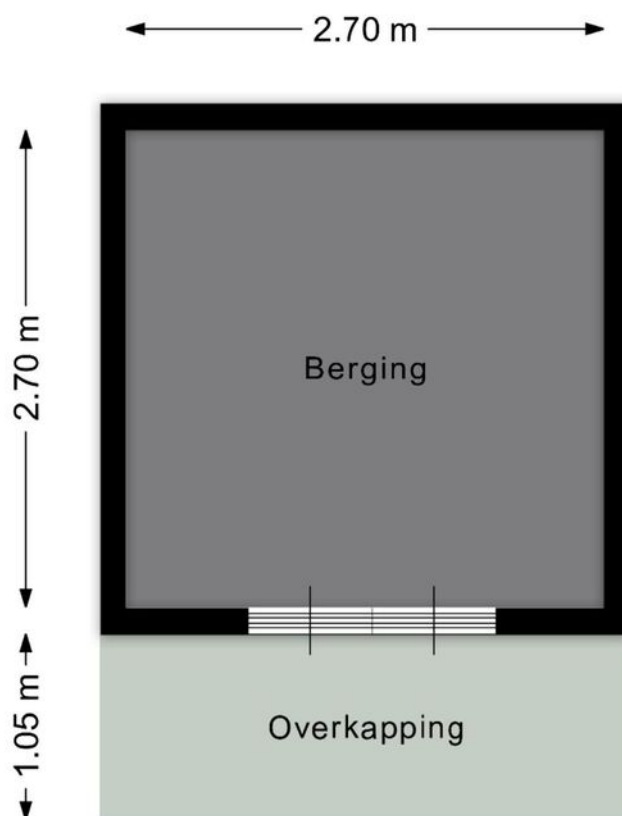
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond



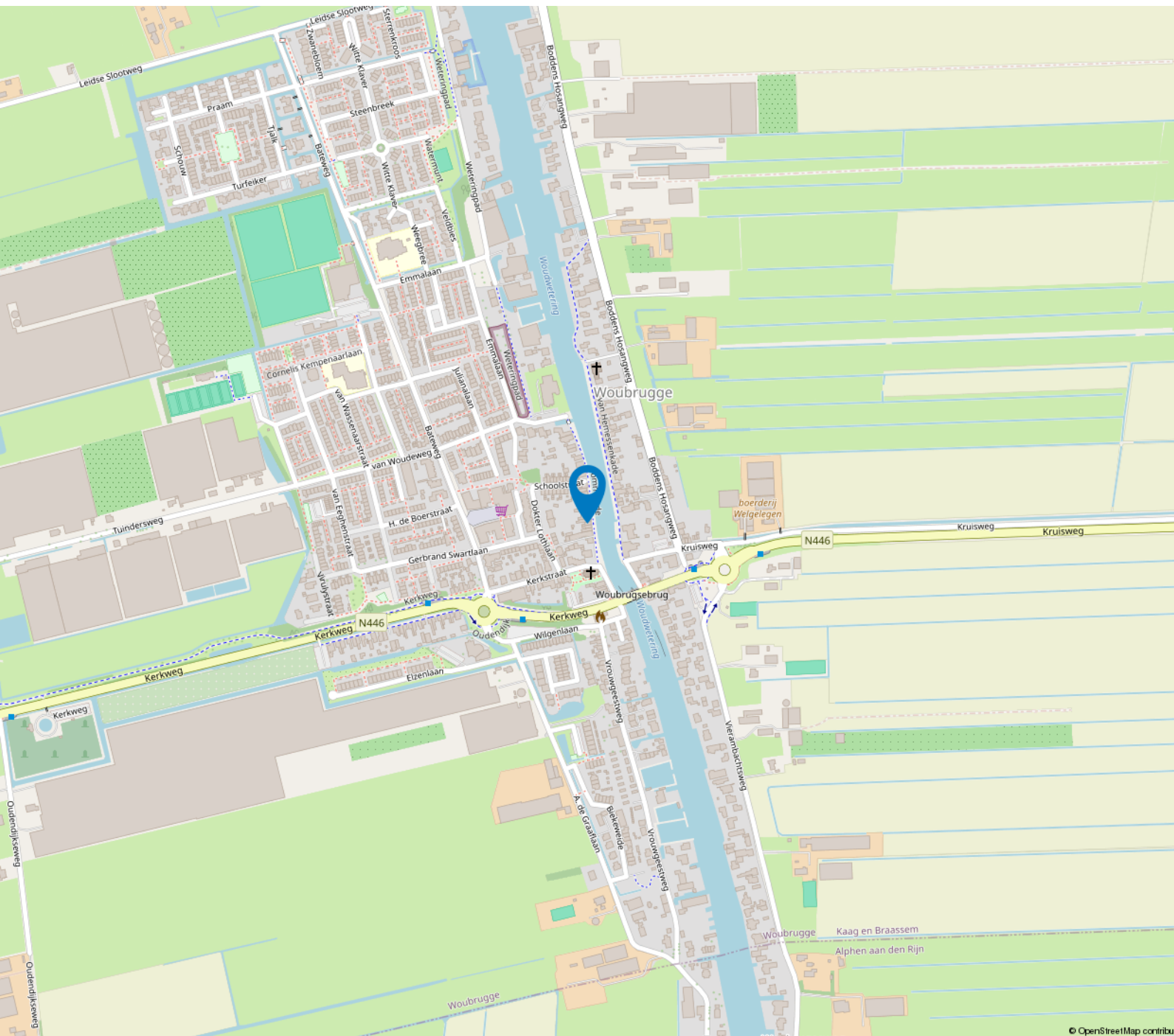
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Locatie op de kaart



Goed om te weten!

Interesse in deze woning?

Wij kunnen ons voorstellen dat je tegen allerlei vragen aanloopt. Niet zo vreemd, want een huis kopen doe je niet elke dag. Vanzelfsprekend staan wij graag voor je klaar om jouw vragen te beantwoorden. Je kunt er ook voor kiezen om een eigen NVM-makelaar in te schakelen.

Neem je een eigen NVM makelaar mee?

De aankoopmakelaar zal samen met jou de woning bezichtigen, alle relevante punten bespreken en een visie geven over de waarde van de woning op basis van onder andere verkochte referentie-objecten. Ook voert de NVM-makelaar als deskundige de onderhandelingen, adviseert je over bouwtechnische en juridische aangelegenheden, adviseert je met betrekking tot de mogelijkheden van op te nemen voorbehouden in de koopovereenkomst en begeleid je tot en met de overdracht. Besluit je om geen eigen NVM-makelaar in te schakelen dan kan je zelf een bieding uitbrengen. Dit kan inhouden dat je in onderhandeling kan treden met de verkopend makelaar die in opdracht werkt voor de verkopende partij met als doel om tot overeenstemming te komen. Er kan ook door de verkopende partij gekozen worden voor een biedingsprocedure. Vraag de verkopend makelaar voor welke werkwijze er wordt gekozen.

Realiseer je dat je als koper een onderzoeksplicht hebt. Van jou als koper wordt verwacht dat je de staat van de woning onderzoekt. Gebreken die je bij de bezichtiging had kunnen ontdekken, komen voor jouw rekening en kunnen later niet als verborgen gebrek worden benoemd. Je kunt deze gebreken en de gebreken die gemeld zijn door verkoper meenemen in de onderhandelingen.

De meest gestelde vragen

Het kopen van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Daarom hebben wij de meest voorkomende vragen voor je op een rijtje gezet.

Ik heb interesse in deze woning, hoe breng ik een bod uit?

Wij kunnen ons voorstellen dat je tegen allerlei vragen aanloopt. Niet zo vreemd, want een huis kopen doe je niet elke dag. Vanzelfsprekend staan wij graag voor je klaar om jouw vragen te beantwoorden. Je kunt er ook voor kiezen om een eigen NVM-makelaar in te schakelen. Ben je na het bezichtigen van deze woning overtuigd en wil je een bod uitbrengen? Dat kan! Voor elke woning geldt echter een andere biedingsprocedure. Duidelijkheid over de biedingsprocedure is daarom van groot belang. Wij lichten het bieden op inschrijving en het onderhandelen hieronder toe.

Bieden op inschrijving

Bieden op inschrijving is een manier van verkoop indien er meerdere partijen interesse tonen. Bij bieden op inschrijving stelt de verkoper een deadline voor het ontvangen van de biedingen. Gedurende een bepaalde periode kunnen geïnteresseerden eenmalig een bod (eindvoorstel) indienen via hun digitale bezichtigingsdossier Move.nl. Dit proces kan spannend zijn, omdat je niet weet hoe jouw bod zich verhoudt tot dat van anderen. Een bod moet vergezeld gaan van extra informatie, zoals eventueel een ontbindende voorwaarde voor wat betreft de financiering, een voorbehoud voor een bouwtechnische keuring en de gewenste opleverdatum. Na de deadline worden alle biedingen door de verkoper (en makelaar) bekeken. De verkopende partij maakt veelal een keuze op basis van meerdere factoren waaronder de prijs, maar ook de voorwaarden die de koper stelt. Soms kiest de verkoper voor een lager bod met betere voorwaarden. De verkoper kiest uiteindelijk welk bod hij accepteert. Zodra een bod is geaccepteerd, worden de details verder uitgewerkt in een koopovereenkomst.

Onderhandelen

De vraagprijs is een uitnodiging om te gaan bieden. Je bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Dus: als de verkoper een tegenvoorstel doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met je in onderhandeling is. Je bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen.

Wanneer komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopend makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopovereenkomst. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. Wil je als koper bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering opnemen, dan moet je dit melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend is de koop gesloten. De koper ontvangt dan een afschrift van deze akte. Vanaf dat moment treedt voor jou als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking.

Is de (wettelijke) bedenktijd van toepassing?

Wettelijk is vastgesteld dat de koper van een woning, die hij koopt om zelf te gaan bewonen, na het ondertekenen door koper en verkoper een bedenktijd heeft van drie (werk)dagen na ontvangst van de door beide partijen getekende koopovereenkomst. Voor de koper van een woning biedt dit de mogelijkheid om, als achteraf toch blijkt dat de koop van de woning een onjuiste beslissing is geweest, tijdens de bedenktijd kosteloos van de koop af te kunnen. De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat (een afschrift van) de tussen partijen opgemaakte overeenkomst aan koper ter hand is gesteld. De bedenktijd eindigt om 24:00 uur van de laatste werkdag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Het is dus niet van belang hoe laat de koper het afschrift van de koopovereenkomst heeft ontvangen.

Wat zijn ontbindende voorwaarden?

Geldige regels, die in de koopovereenkomst zijn vastgesteld, om de koop van de woning te annuleren. De volgende ontbindende voorwaarden zijn het meest gebruikelijk:

Financieringsvoorbehoud: Door een voorbehoud van financiering op te nemen in de koopovereenkomst, geef je aan de woning te kopen mits je een (hypothecaire) financiering verkrijgt. In de koopovereenkomst staat het bedrag van het financieringsvoorbehoud opgenomen. Dit bedrag kan de volledige koopsom zijn of een gedeelte hiervan. Indien je kunt aantonen dat je geen passende financiering kunt krijgen, heb je de mogelijkheid de koop kosteloos te ontbinden binnen de gestelde termijn.

Bouwkundige keuring: In sommige situaties is het verstandig een bouwkundige keuring uit te laten voeren. Een bouwkundige keuring is een onafhankelijke keuring door een bouwkundig inspecteur. Deze keuring kan je als ontbindende voorwaarde opnemen in de bieding. De kosten die uit het rapport komen, worden in principe niet door de verkoper betaald, maar geven de koper een zekerheid over de toekomstige kosten en/of herstelwerkzaamheden. Indien je koopt met het voorbehoud van een bouwkundige keuring, wordt er gevraagd een maximumbedrag aan directe herstelkosten op te geven. Als na de keuring blijkt dat deze directe kosten in het rapport hoger zijn dan het opgegeven maximumbedrag, kun je als koper zonder bijkomende kosten afzien van de koop of de onderhandelingen opnieuw starten. Directe kosten zijn herstelkosten die direct noodzakelijk zijn om ergere problemen te voorkomen (bijvoorbeeld lekkages, zwam in de vloer of rotte kozijnen). Ook de termijn waarbinnen je de bouwkundige keuring wilt laten verrichten komt in de koopovereenkomst te staan. In de praktijk is het gebruikelijk om de bouwtechnische keuring direct uit te laten voeren na bereiken mondelinge overeenstemming en vóór het ondertekenen van de koopovereenkomst. Geen discussie over herstelkosten en duidelijkheid vóór het formaliseren van de koop!

Nationale Hypotheek Garantie: Nationale Hypotheek Garantie is in feite een extra vangnet voor de terugbetaling van je hypotheek. Om aanspraak te maken op de NHG, moet je aan een aantal voorwaarden voldoen. Bij een bod onder voorbehoud NHG kun je onder de koop uit als je geen hypotheek met NHG voor elkaar kunt krijgen. Dus ook als een hypotheek zonder NHG wel een optie zou zijn.

Waarborgsom of bankgarantie van toepassing?

Een verkoper wil graag zekerheid dat de koper ook echt zijn verplichtingen gaat nakomen. Dit is dan ook de reden dat de koper een bankgarantie of waarborgsom moet regelen van maximaal 10% van de koopsom. Het is doorgaans goedkoper om een waarborgsom te betalen dan een bankgarantie te regelen bij de bank.

Welke extra clausules zijn er mogelijk van toepassing bij aankoop van een woning?

Bekende en over het algemeen veel toegepaste clausules zijn de asbestclausule, de ouderdomsclausule en de niet-zelfbewoningsclausule. Deze clausules staan niet standaard in de model koopovereenkomst, maar worden regelmatig toegevoegd in een koopovereenkomst indien van toepassing.

Ouderdomsclausule: In het geval van een oudere woning kan een ouderdomsclausule zijn opgenomen. Dit wijst de koper op het feit dat de woning een bepaalde leeftijd heeft en dat de bouwkwaliteit lager ligt dan bij nieuwe woningen.

Asbestclausule: Als de woning gebouwd is voor 1992 kunnen er asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Mocht de verkoper hiervan op de hoogte zijn, dan is hij verplicht om dit kenbaar te maken. Echter als de verkoper niet bekend is met asbest in de woning, kan de aanwezigheid van asbest niet worden uitgesloten gezien het bouwjaar.

Niet-zelfbewoningsclausule: Als een verkoper de woning zelf niet (recentelijk) heeft bewoond kan een niet-bewoningsclausule van toepassing zijn, bijvoorbeeld als de woning door erfgenamen wordt verkocht of het betreft een voormalige huurwoning. De verkoper geeft hiermee aan niet op de hoogte te zijn van alle eigenschappen van de woning zoals een bewoner dat zou zijn.



Disclaimer

Deze informatie en woningpresentatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie 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.

Het team van Angela den Hartog Makelaardij



De werkwijze van Angela den Hartog Makelaardij o.g.
is gebaseerd op een persoonlijke aanpak en een goede communicatie.
Wij hebben een actief damesteam en werken met veel passie en enthousiasme.
Daar zijn wij trots op!

Ons team is goed bekend met iedere woning.
Dit zorgt voor een prettige communicatie met onze opdrachtgevers en belangstellenden.
Een klein kantoor, korte lijnen en daardoor slagvaardig.

Angela den Hartog Makelaardij o.g.
0172 653 200
info@angeladenhartog.nl
www.angeladenhartog.nl

Paltrokmolen 31
2406 JR Alphen Aan Den Rijn



vastgoedcert
gecertificeerd

