

DEERENBERG & VAN LEEUWEN

— MAKELAARS —

Suyderbon 35, Rijnsaterwoude



Moderne hoekwoning vlakbij de Braassemermeer met extra grote berging, zonnige tuin en veel privacy. Energielabel A.

- Zwemstrandje en jachthaven op loopafstand
- Energiezuinig / 8 zonnepanelen / HR++ glas
- Nieuwe keuken, badkamer, binnendeuren, meterkast, etc...
- Nieuwe dakkapel en en kozijnen (ged.) / totaal 5 slaapkamers
- Grote berging en poort, geschikt voor motor

Vraagprijs € 525.000,- k.k.



Omschrijving

De woning ligt landelijk maar ook centraal nabij allerlei voorzieningen. Via een wandelpad loopt u snel naar een zwemstrandje en kleine jachthaven aan de Braassemmermeer met tal van watersportmogelijkheden. De groene, waterrijke woonomgeving biedt legio recreatiemogelijkheden, zowel op het land als op het water.

In Rijnsaterwoude treft u een basisschool, kinderopvang, sportvereniging en een jachthaven. Hier vandaan vaart u o.a. naar De Kaag, de Westeinderplassen of naar het centrum van Leiden. Door de ligging aan de N207 zijn de uitgebreide winkel- en stedelijke voorzieningen van bijvoorbeeld Alphen aan den Rijn, Leimuiden en Leiden in de directe nabijheid. Zo combineert u de voordelen van het landelijk wonen in een waterrijke omgeving met de nabijheid van de grote steden!

Voor de dagelijkse boodschappen kunt u terecht in het naastgelegen dorp Leimuiden. Daarnaast heeft Rijnsaterwoude een centrale ligging ten opzichte van o.a. Amsterdam (18 minuten), Schiphol (15 minuten), Alphen aan den Rijn (7 minuten) en Leiden (22 minuten).

Indeling

Hal met garderobe, meterkast (2023 vernieuwd) en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal heeft u toegang tot de lichte woonkamer.

De woonkamer heeft aan de voorzijde een erker en krijgt extra daglicht door een zijraam. De fraaie wandbekleding en visgraatvloer geven extra sfeer aan deze kamer. Aangrenzend de moderne (2025 vernieuwd) open keuken met L-vormig werkblad en de volgende inbouwapparatuur: inductiekookplaat, afzuigkap, combi oven/magnetron, vaatwasser, koelkast en vriezer. Ook is hier een doorstroomboiler aanwezig. De sfeervolle plintverlichting maakt de keuken compleet.

Aan de achterzijde is in de vorm van een uitbouw een bijkeuken aanwezig, zeer praktisch als extra bergruimte en/of als entree voor kinderen waar meteen de sportspullen kunnen worden opgeruimd. Via een 2e hal is er toegang tot het toilet met fonteintje. Tevens is ook hier extra bergruimte te vinden in de vorm van een trapkast.

1e verdieping

Overloop met toegang tot de badkamer en drie slaapkamers. De sfeervolle badkamer (2024 vernieuwd) is voorzien van een wastafelmeubel, een inloopdouche, een 2e toilet en designradiator. Door het hoge raam in de badkamer is deze ruimte praktisch bruikbaar.

2e verdieping

Overloop met toegang tot de 4e en 5e slaapkamer. Tevens is er op de overloop bergruimte aanwezig met opstelling van de wasmachine. Verder treft u hier de cv-ketel (2022 vernieuwd en voorbereid voor hybride gebruik) en de omvormer voor de zonnepanelen. De kamer aan de voorzijde heeft een dakkapel (2021 nieuw geplaatst). De 5e slaapkamer aan de achterzijde heeft een dakraam én een zijraam. Ook de overloop heeft een dakraam. Kortom: een zeer praktische 2e verdieping.

Tuin

De royale achtertuin ligt op het zuiden en heeft door de hoekligging volop zon en privacy. Door de brede poort, de extra grote berging en de extra brede deur in de berging is bv deze goed bruikbaar als stalling voor een motor. U kunt hier tot in de late avond heerlijk genieten van de zon.

Bijzonderheden:

- Gevel nov 2024 gereinigd, nieuw gevoegd en geïmpregneerd
- Begane grond voorzien van nieuwe binnendeuren
- Schuur: dak voorzien van isolatie + radiator aanwezig
- Achtergevel v.v. nieuwe kunststof kozijnen (2024)
- Voor- en achtergevel v.v. HR++ glas. Zijgevel triple glas
- 8 zonnepanelen, geplaatst in 2021, 330 wP, met garantie
- Inclusief horren voor de ramen

Bent u op zoek naar een moderne, sfeervolle hoekwoning met extra grote berging en zonnige tuin in een mooie landelijke omgeving?

Maak dan een afspraak voor een vrijblijvende bezichtiging!

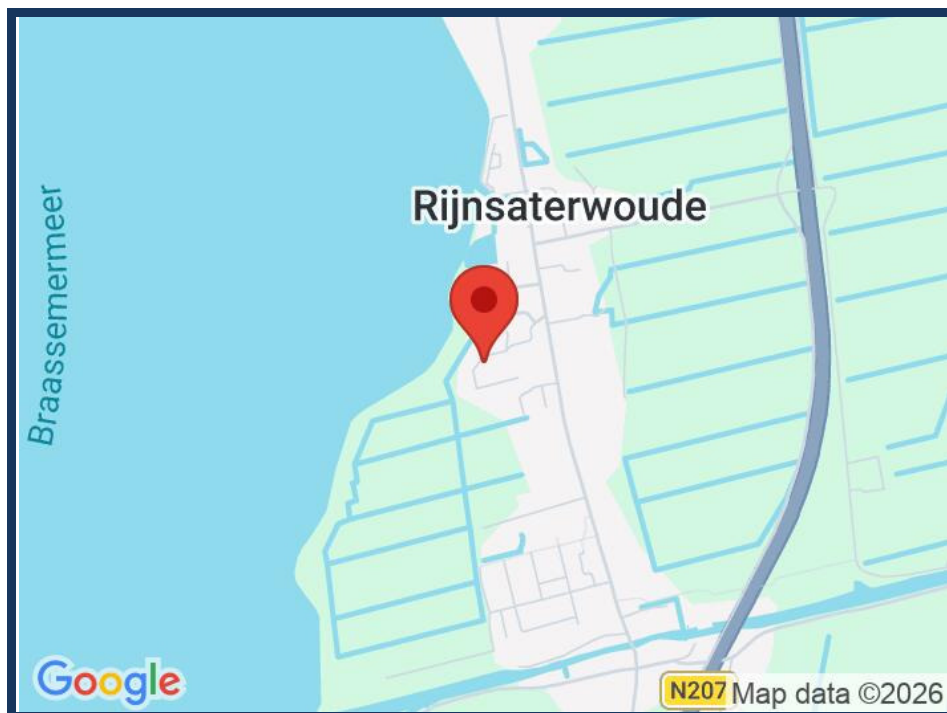
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Er wordt door ons geen aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Kenmerken

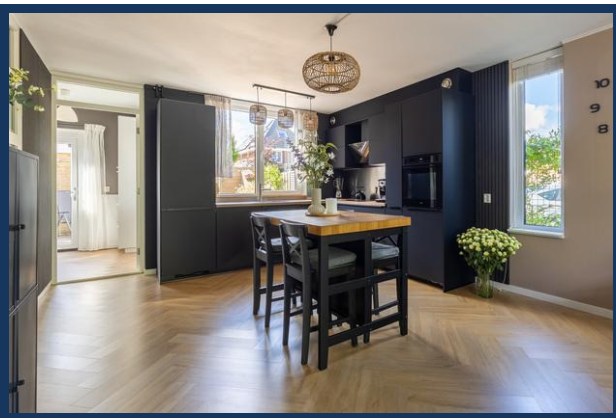
Vraagprijs	€ 525.000,- k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	Hoekwoning
Energieklasse	A
Aantal kamers	6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	368 m ³
Perceel oppervlakte	143 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	111 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1990
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Volledig geïsoleerd

Locatie

Suyderbon 35
2465 BS RIJSATERWOUDE



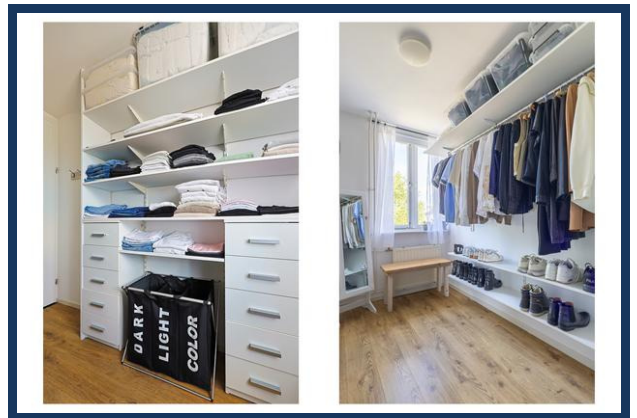
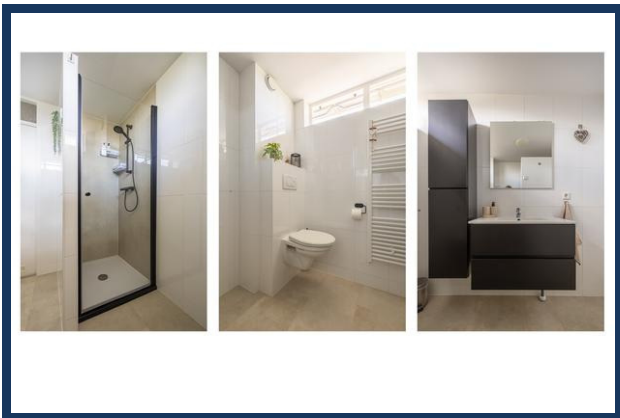
Foto's



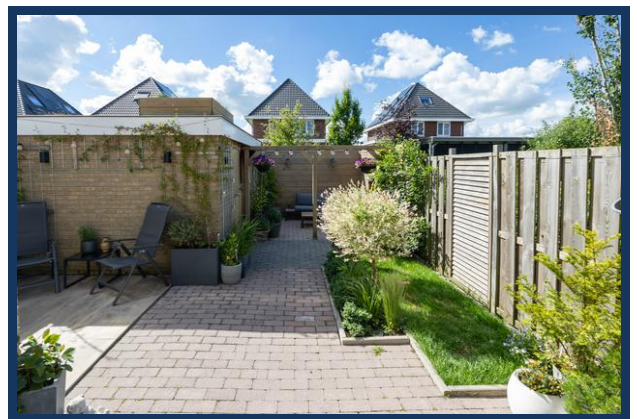
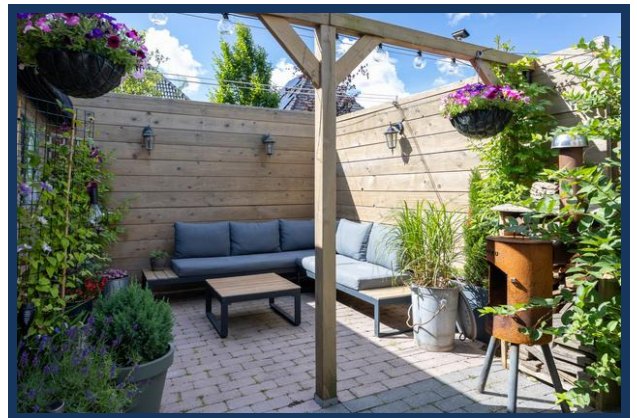
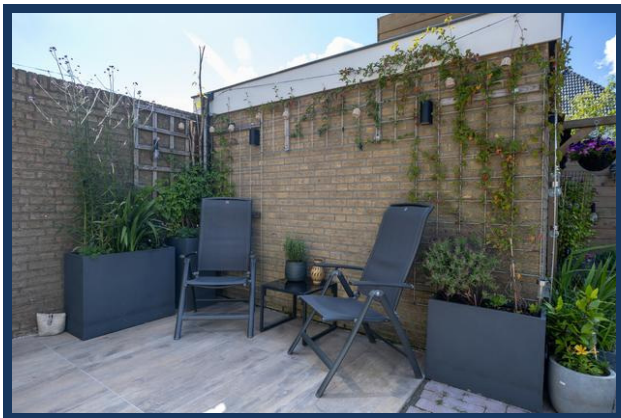
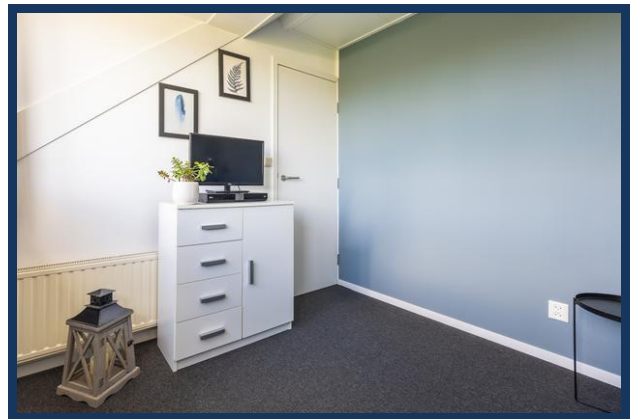
Foto's



Foto's

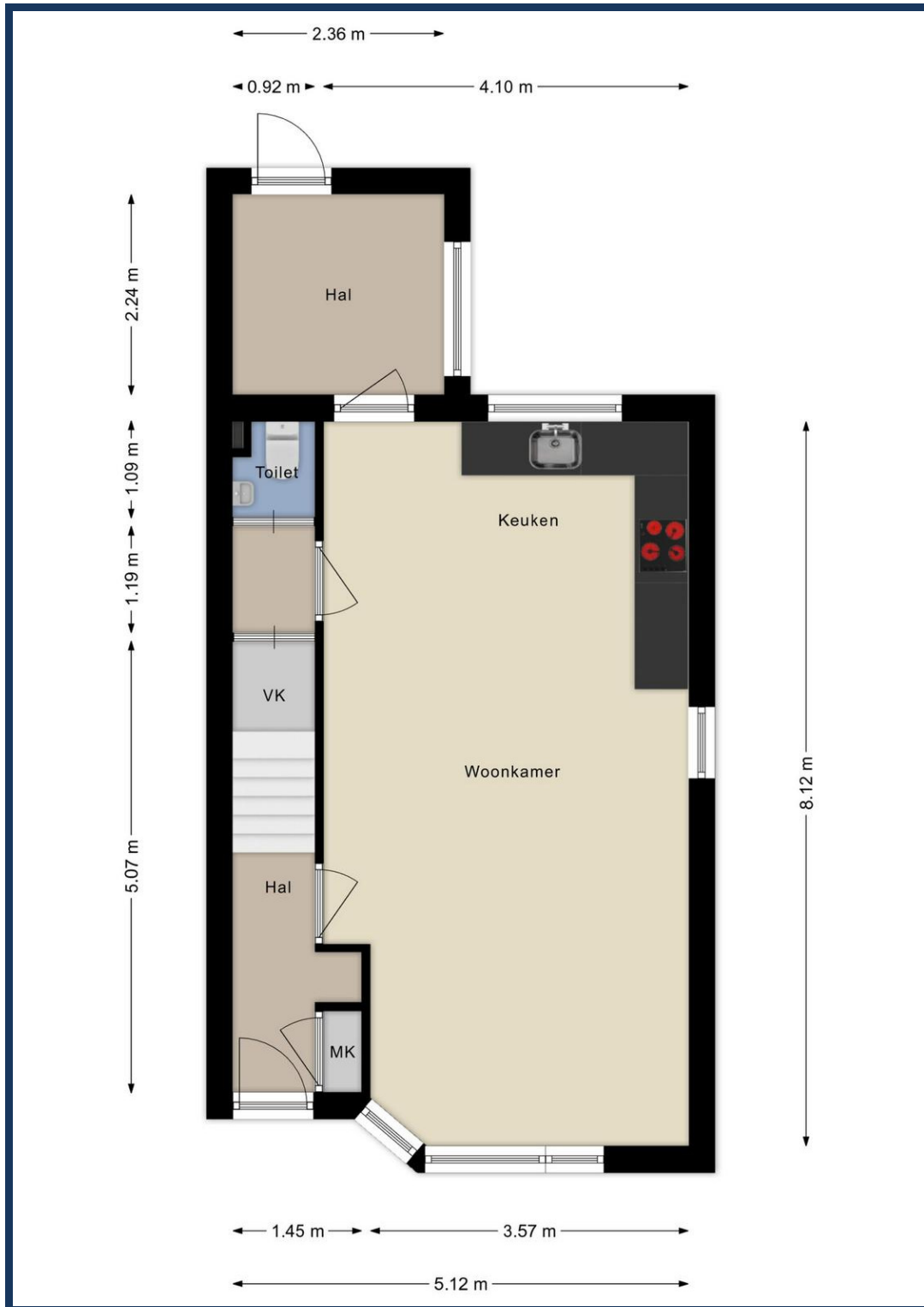


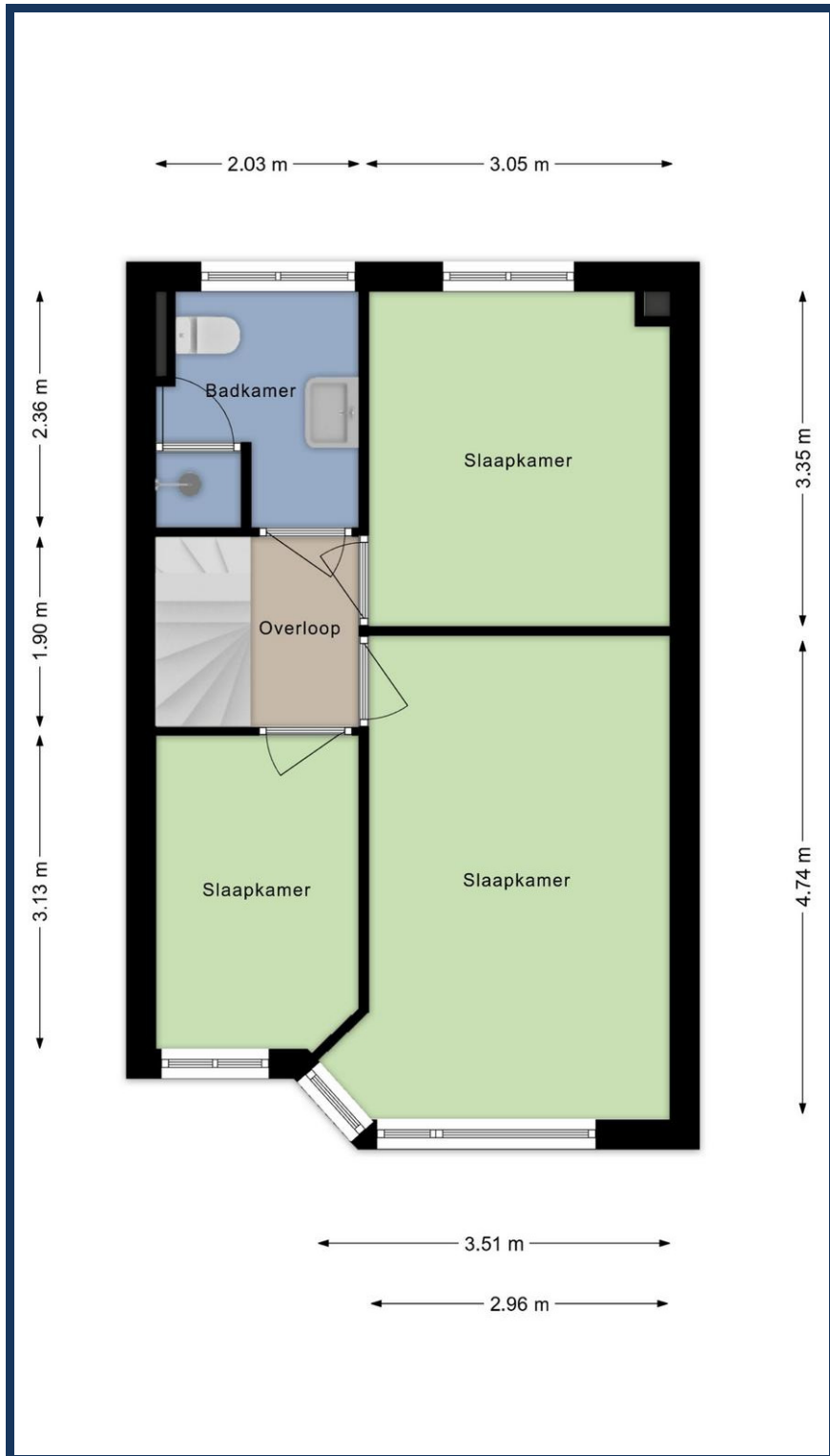
Foto's

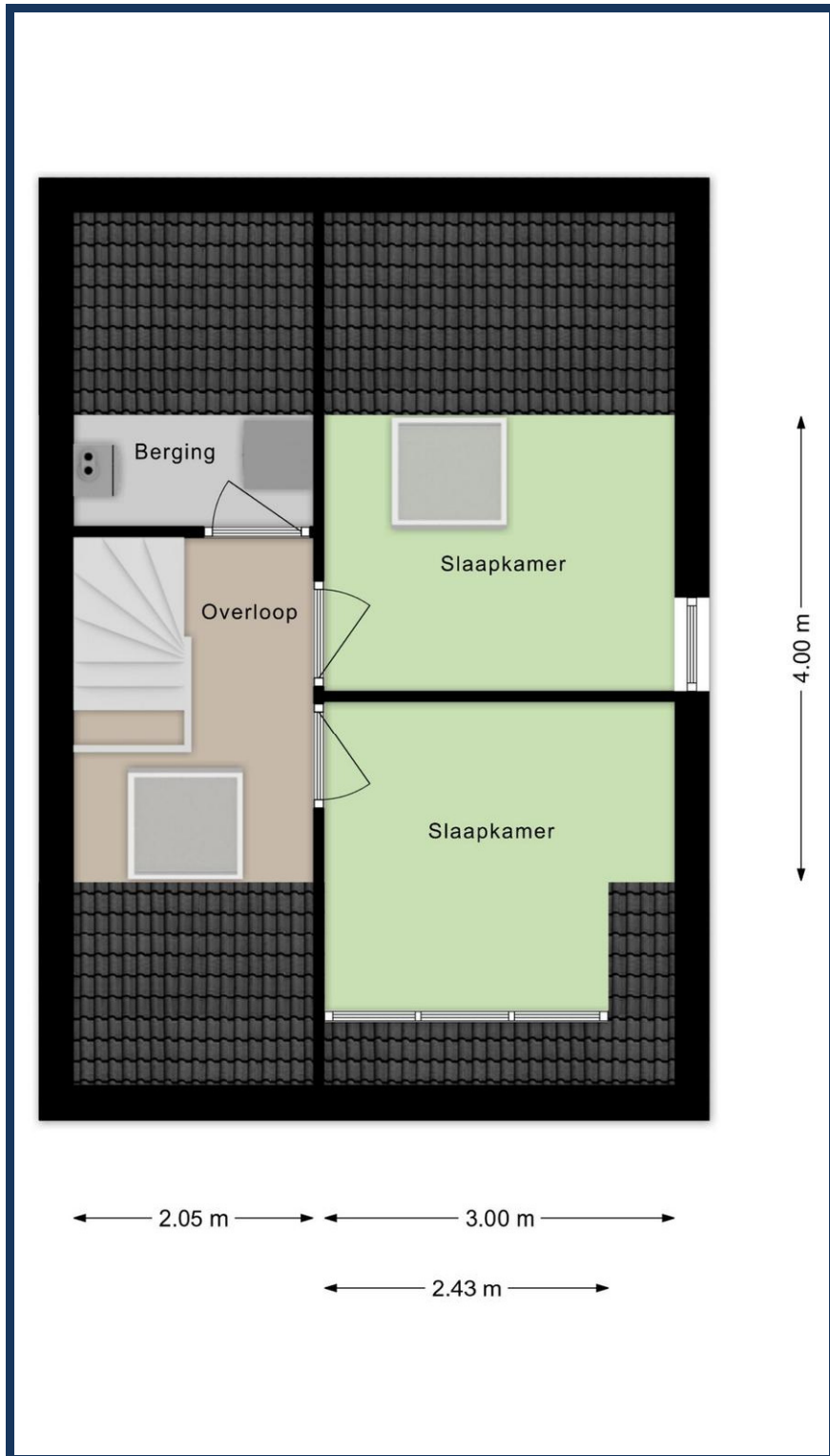


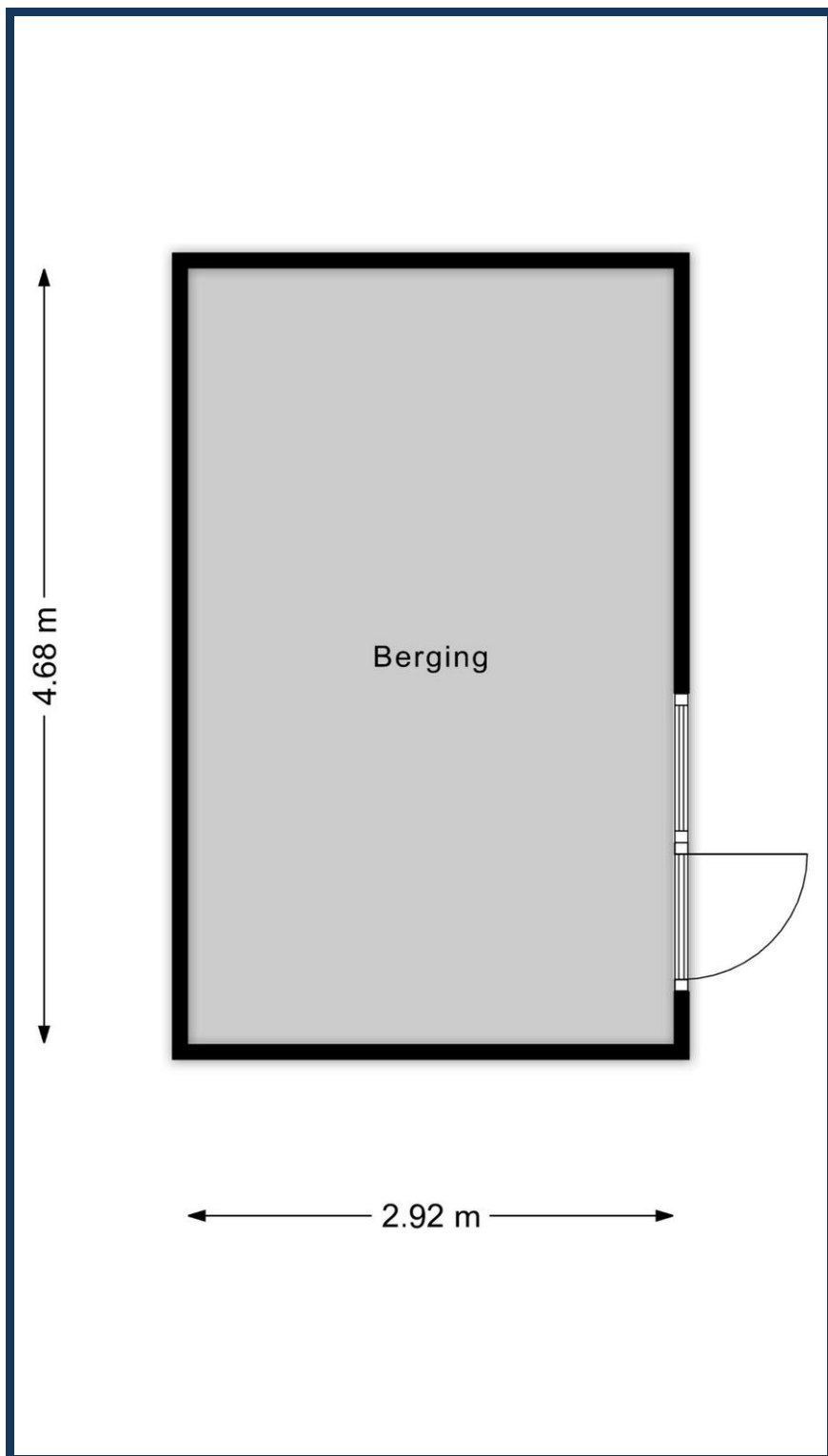
Foto's











Meest gestelde vragen

Wat te doen na de bezichtiging?

Indien je interesse hebt kun je dit telefonisch of per mail kenbaar maken bij ons kantoor en de stukken die bij de woning horen opvragen. Bij een appartement zijn dit onder andere de stukken van de Vereniging van Eigenaren. Bij een woonhuis bijvoorbeeld de lijst van roerende zaken. De koopakte wordt opgesteld volgens het NVM-model, inclusief bepalingen zoals de 10% waarborgsom, clausules zoals de ouderdoms- en asbestclausule en die met betrekking tot de meetinstructie. Van belang is dat het schriftelijkheidsvereiste van toepassing is. Indien je voorbehouden zoals van bouwkundige inspectie of financiering wilt opnemen dien je deze in de onderhandeling te benoemen. Wij zien jouw reactie graag tegemoet, ook als je besluit niet met de woning verder te gaan.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?

NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branche breed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- c) Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet mee gemeten, de binnenmuren wel.

Mag de verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigen als al over bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. Als geïnteresseerde koper mag je dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar gaat pas over tot onderhandelen met de andere partijen als de onderhandeling met de eerste gegadigde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn: 1. Financieringsvoorbehoud. 2. Geen huisvestingsvergunning. 3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring. 4.

Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie. 5. NVM No-Risk clausule. De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit heet het schriftelijkheidsvereiste. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng? Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

DEERENBERG & VAN LEEUWEN

MAKELAARS

Alphen aan den Rijn

Raoul Wallenbergplein 21
2404 ND
Tel.: 0172 47 26 51

Ter Aar

Wilgenpad 1
2461 DZ
Tel.: 0172 52 10 10

www.deerenberg.nl
makelaardij@deerenberg.nl

