

Welkom bij

Suyderbon 46
Rijnsaterwoude



Corina
Woningmakelaardij

Meerwaarde in Wonen

Kolfbaan 42, 2421 BD
Nieuwkoop

0172 551 221
www.bijcorinawonen.nl



Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE 163 m²

PERCEELOPPERVLAKTE 472 m²

INHOUD 765 m³

BOUWJAAR 1989

AANTAL SLAAPKAMERS 4

ENERGIELABEL A

VRAAGPRIJS € 895.000 K.K.

Omschrijving

Vitstekend onderhouden vrijstaande woning met badkamer en slaapkamer op de begane grond gelegen op een mooi perceel van 472 m² en uitzicht over een dijk en het Braassemermeer!

De woning is gelegen in een rustige, doodlopende en kindvriendelijke straat met volop parkeergelegenheid, zowel in de straat als op eigen terrein. De royale oprit biedt plaats aan meerdere auto's en is daarnaast zelfs geschikt voor het parkeren van een camper of werkbus. De woning is in 1989 door de huidige eigenaar gebouwd waarbij bewust is gekozen voor een praktische en toekomstbestendige indeling. Op de begane grond bevinden zich een comfortabele slaapkamer en badkamer, waardoor gelijkvloers wonen tot de mogelijkheden behoort. Daarnaast beschikt de verdieping over nog eens drie ruime slaapkamers en een tweede badkamer. Dankzij deze veelzijdige indeling is de woning uitermate geschikt voor zowel senioren die op zoek zijn naar wooncomfort voor de toekomst maar ook voor gezinnen die behoefte hebben aan veel leefruimte. Een woning die meegroeit met iedere levensfase!

Bijzonderheden:

- comfortabel woonoppervlak van 163 m²;
- charmante semi-bungalow met fraaie markiezen en dak met wolfseind;
- uitzicht over het Braassemermeer!
- hete lucht verwarming en vloerverwarming aanwezig op begane grond;
- energielabel A en 30 zonnepanelen aanwezig;
- in 2005 aangebouwde grote serre met schuifpui, terras en met zicht op de achtertuin;
- groot dakterras boven de serre;
- aangebouwde garage met elektrische deuren, water, elektra, verwarming en bergvlisering;
- keuken vernieuwd in 2024;
- badkamer (verdieping) vernieuwd rond 2022;
- meterkast vernieuwd in 2021;
- tuin voorzien van beregeningssysteem;
- prachtig aangelegde tuin met tweede terras grenzend aan een brede sloot;
- ruimvoldoende parkeergelegenheid in de straat en op de eigen oprit;
- zin om het water op te gaan: Pak je sup-surfboard en

loop naar het Braassemermeer!

Begane grond

Bij binnenkomst word je verwelkomd in een ruime entree met garderobe en meterkast. De hoge vide zorgt direct voor een indrukwekkend gevoel van ruimte en licht. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de royale woonkamer, die over de volledige breedte van de woning is gesitueerd en een prettig uitzicht biedt op de voortuin en de rustige straat.

Via een stijlvolle toog bereik je de in 2024 volledig vernieuwde landelijke keuken. Deze sfeervolle keuken is uitgevoerd met prachtige saliegroene kastfronten, een luxe zwart composiet werkblad en diverse inbouwapparatuur waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, combi magnetron/oven oven en vaatwasser. De praktische apothekerskast biedt extra opbergruimte en er is voldoende ruimte om een tafel te plaatsen. Aangrenzend aan de keuken is er een bijkeuken.

Het toilet, de slaapkamer en de badkamer zijn bereikbaar vanuit de hal. De slaapkamer heeft een comfortabel formaat en biedt voldoende ruimte voor een grote kastenwand. Uiteraard kan deze kamer ook prima gebruikt worden als een werkkamer. De badkamer is praktisch ingericht en voorzien van een douche en wastafel.

De in 2005 aangebouwde serre is zowel vanuit de hal als vanuit de bijkeuken bereikbaar. Dankzij de grote raampartijen voelt de tuin als een natuurlijke verlenging van deze lichte ruimte. De serre biedt tal van gebruiksmogelijkheden zoals een tweede zithoek, eetkamer of hobbyruimte en geeft via een schuifpui direct toegang tot het onderheide terras en de tuin. Via een doorgang met daarin voorzieningen voor de wasmachine/wasdroger, kom je vanuit de serre in de garage.

De begane grond van de woning en de serre is grotendeels afgewerkt met een fraaie plavuizenvloer en voorzien van comfortabele vloerverwarming, wat

Omschrijving

bijdraagt aan een aangenaam wooncomfort.

Verdieping

Op de verdieping bevindt zich aan de achterzijde een royale slaapkamer met een schitterend vrij uitzicht over het meer. Vanuit de slaapkamer heb je direct toegang tot het ruime dakterras, waar je in alle rust kunt genieten van de omgeving. Daarnaast is er praktische bergruimte aanwezig in de ingebouwde kasten onder de schuine kap.

Aan de voorzijde van de woning liggen nog twee volwaardige slaapkamers. Ook deze kamers beschikken over handige bergruimte onder de schuine kap waardoor deze ruimte optimaal wordt benut.

De moderne badkamer is rond 2022 vernieuwd en uitgevoerd in een tijdloze, neutrale stijl. De badkamer is compleet ingericht met een douchecabine, ligbad, stijlvol wastafelmeubel en een tweede toilet.

Via de ruime overloop met vide is er toegang tot de grote bergzolder, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen en andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt.

Tuin

Rondom de woning ligt een sfeervol aangelegde tuin die met veel liefde en zorg is ontworpen en onderhouden. Aan de achterzijde grenst de tuin aan een brede sloot en kijk je uit over een groene dijk waar regelmatig schapen grazen. Hier ervaar je dagelijks de rust van het buitenleven, terwijl toch alle voorzieningen binnen handbereik zijn.

De tuin biedt diverse fijne plekjes om van de zon en de natuur te genieten. Bovendien vindt je hier onder andere een bessenstruik en een abrikozenboom die niet alleen sfeer toevoegen maar ook heerlijke vruchten opleveren.

Parkeren is geen enkel probleem dankzij de ruime parkeergelegenheid op eigen terrein. Daarnaast beschikt de woning over een praktische garage van circa 7,5 x 3 meter. De garage is opgedeeld in twee compartimenten en voorzien van elektra, verwarming, warm water en een handige grote bergvloering, waardoor deze ruimte zich uitstekend leent voor opslag, hobby's of het stallen van een auto.

Omgeving

De woning ligt in een rustige straat in Rijnsaterwoude, vlakbij het Braassemermeer, een

zwemstrand en de jachthaven. Een heerlijke plek om te wandelen, fietsen of te recreëren aan of op het water. Het is centraal gelegen in de randstad met zeer goede ontsluiting via de N207 richting A4, A44 en N11, met toch de rust van een klein dorp. Schiphol, Amsterdam Leiden en Alphen aan de Rijn zijn snel bereikbaar. Er is een IKC met basisschool, kinderopvang, buitengym en een dierenweide. Winkels bevinden zich op 3 kilometer afstand in Leimuiden en ca. 5 kilometer afstand in Alphen aan de Rijn. Rijnsaterwoude heeft een zeer frequente busverbinding naar Alphen aan den Rijn en Schiphol Amsterdam.



































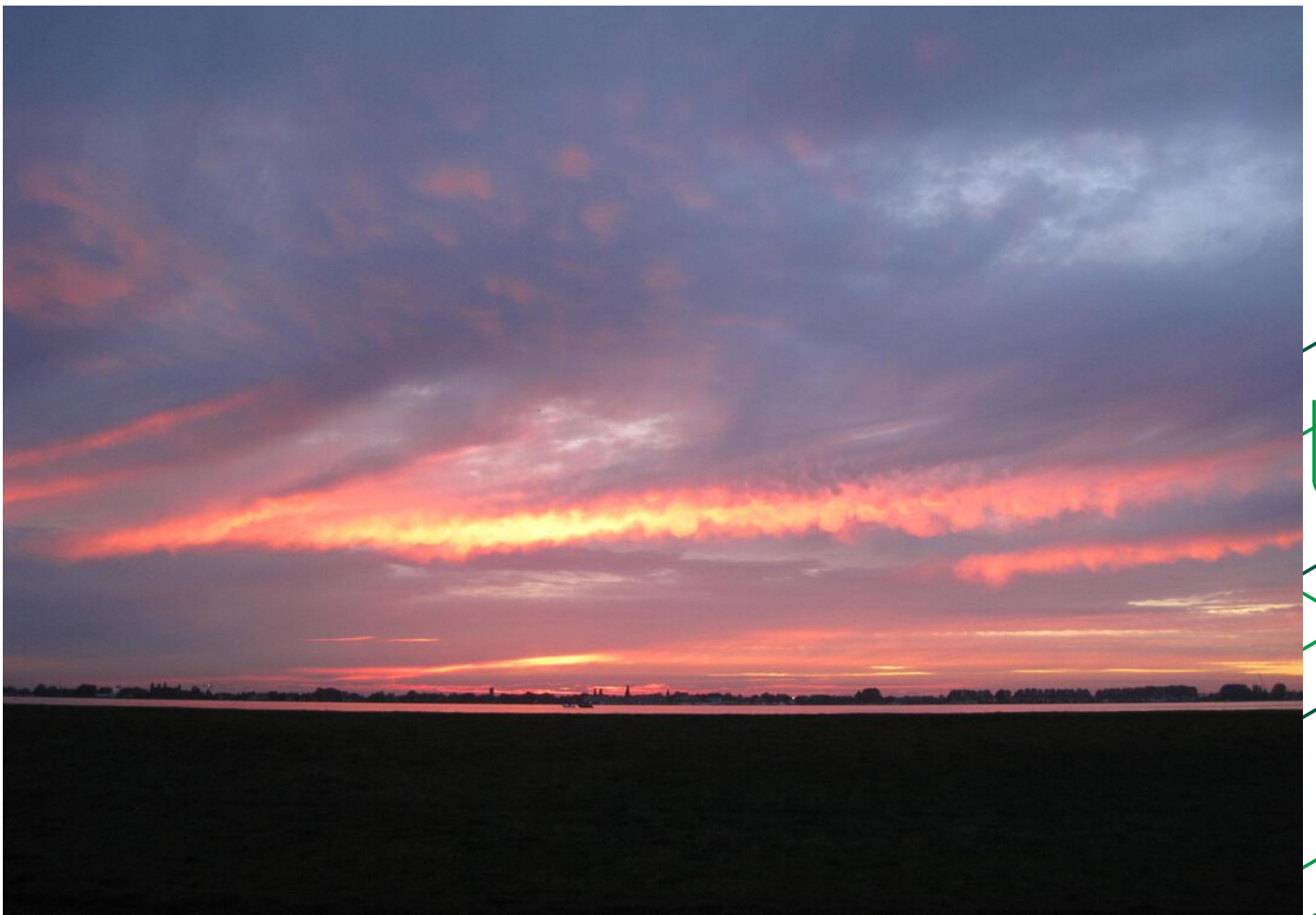
















Plattegrond

Suyderbon 46
Begane grond



De plattegronden zijn met zorg samengesteld. De afmetingen zijn bij benadering en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.
De plattegronden zijn fiscaal ingericht om u een indruk van de mogelijke indeling te kunnen geven.
Aan de plattegronden kunnen geleen rechten worden ontleend.
Bij Corina Woningmaatschappij B.V.

Plattegrond

Suyderbon 46
Begane grond



De plattegronden zijn met zorg samengesteld. De afmetingen zijn bij benadering en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.
De plattegronden zijn fictief ingericht om u een indruk van de mogelijke indeling te kunnen geven.
Aan de plattegronden kunnen géén rechten worden ontleend.
Bij Corina Woningmakelaardij B.V.

Plattegrond

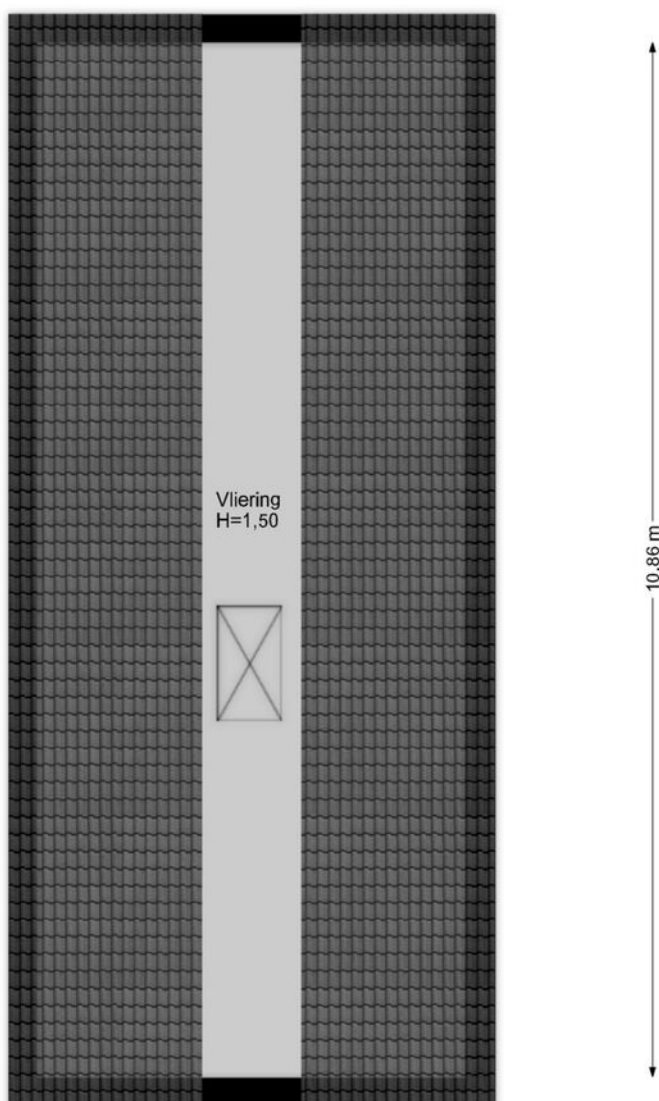
Suyderbon 46 1e verdieping



De plattegronden zijn met zorg samengesteld. De afmetingen zijn bij benadering en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.
De plattegronden zijn fictief ingericht om u een indruk van de mogelijke indeling te kunnen geven.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
Bij Corina Woningmakelaardij B.V.

Plattegrond

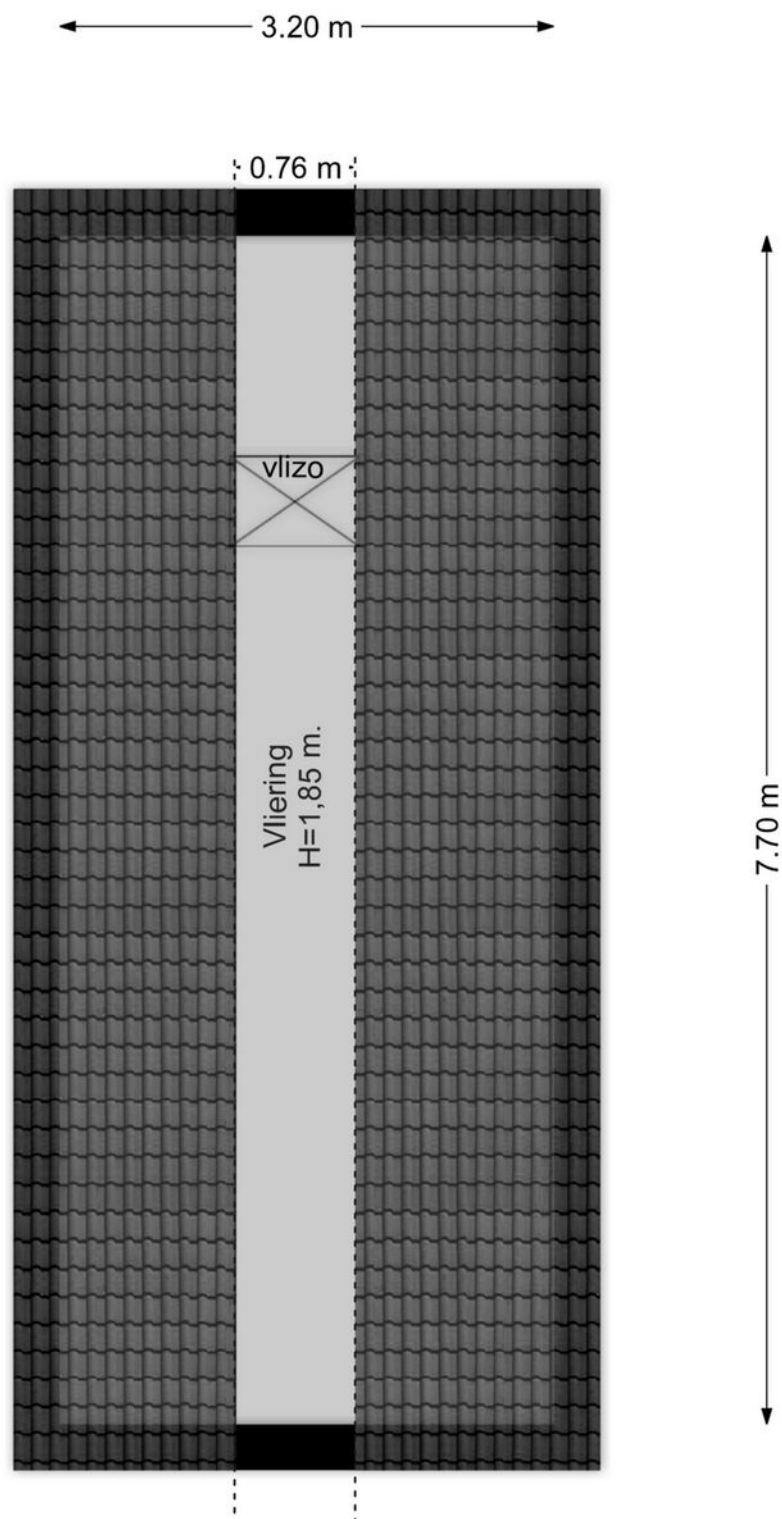
Suyderbon 46 2e verdieping woning



De plattegronden zijn met zorg samengesteld. De afmetingen zijn bij benadering en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.
De plattegronden zijn fictief ingericht om u een indruk van de mogelijke indeling te kunnen geven.
Aan de plattegronden kunnen géén rechten worden ontleend.
Bij Corina Woningmakelaardij B.V.

Plattegrond

Hello world!



Veel 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. Staat jouw vraag er niet tussen? Stel ze dan gerust aan een van onze makelaars!

1. Hoe weet ik of ik deze woning kan kopen?

Als je een huis wilt kopen en goed voorbereid wilt zijn, is het raadzaam om te beginnen met een financieel advies. Bij ons kun je rekenen op de expertise van Ooms Financieel Adviseurs, een betrouwbare partner die je helpt om je doelen te realiseren. Of je nu een particuliere koper bent of een ondernemer, zij bieden deskundig en persoonlijk advies op maat.

2. Zijn er punten waarop ik moet letten bij het kopen van een huis?

Er zijn veel punten waar je op moet letten tijdens een bezichtiging, waaronder de locatie en de buurt, de bouwkundige staat en indeling van de woning, installaties, duurzaamheid, erfdiensbaarheden en de bestemming. Bij Viavesta Woningmakelaardij zal diverse documenten aan jou verstrekken via het move-account, lees deze goed door!

3. Moet de makelaar de biedingen op volgorde van de bezichtigingen afwickelen?

Nee, de makelaar maakt met u een afspraak voor de bezichtiging en mag in overleg met de verkoper bepalen met wie hij in onderhandeling gaat.

4. Als ik de vraagprijs betaal, ben ik dan de koper?

Nee, het gaat niet alleen om hoogte van het bod. De makelaar wil de beste deal voor zijn klant/de verkoper. Er zijn meer belangrijke punten, zoals de opleveringsdatum, eventuele ontbindende voorwaarden en welke roerende zaken blijven er achter. Het komt ook regelmatig voor dat er overboden wordt of dat een andere gegadigde betere voorwaarden kan bieden.

5. Hoe kan ik een bod doen op deze woning?

Dit kun je doen door een bod te doen via Move.nl of via de mail. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij het bod met de verkoper gaat bespreken, dan ben je nog niet in onderhandeling.

6. Wanneer ben ik in onderhandeling met de verkoper?

Wanneer de verkopende partij reageert op jouw bod door een tegenbod te doen, dan ben je in onderhandeling.

7. Mag de makelaar doorgaan met bezichtigen?

Ook als jij al een bod gedaan hebt of in onderhandeling bent, dan mag de makelaar doorgaan met bezichtigingen. De verkoper wil graag weten of er meer geïnteresseerde zijn. Alle belangstellenden mogen een bod uitbrengen, ook al ligt er al een bieding van jou! Een onderhandeling hoeft tenslotte niet altijd tot verkoop te leiden en met bezichtigingen heeft de makelaar andere geïnteresseerden achter de hand als een onderhandeling stuk loopt.

8. Mag de makelaar het andere bod vertellen?

Nee, de makelaar mag jou niet concreet vertellen wat andere partijen hebben geboden. Hij kan wel aangeven dat er meerdere geïnteresseerden zijn, maar jij moet zelf uiteindelijk jouw bod bepalen.

De VBO-makelaar gaat vertrouwelijk om met kennis die ze bij de uitoefening van hun beroep hebben verkregen.

9. Mag een makelaar het verkoopproces tussendoor wijzigingen?

Ja, dat mag. Als er meerdere biedingen zijn, is het voor de verkoper een moeilijke keuze met wie hij in onderhandeling gaat. In dat geval kan de verkoper beslissen in overleg met de makelaar te gaan om tot een uiterste biedingsproces met een sluitingsdatum over te stappen. Zelfs al ben je al in onderhandeling op dat moment.

10. Uiterste bieding met een sluitingsdatum, wat houdt dit in?

Je hebt mogelijk al een bod gedaan, maar zijn er meerdere geïnteresseerden. Bij een uiterste bieding met een sluitingsdatum brengen alle belangstellenden éénmalig een bod uit, via het move-account of per mail. In overleg met de makelaar, kiest de verkoper vervolgens één van de biedingen uit. Waarschijnlijk vraagt de makelaar in dat geval aan jou of je jouw hoogste, definitieve bod wilt uitbrengen.

11. Hoe komt de koop tot stand?

Verkoper en koper zijn het eens over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum, eventueel overgenomen roerende goederen en de ontbindende voorwaarden). Dan kunnen de afspraken vastgelegd worden in een koopovereenkomst, ook wel koopakte genoemd.

12. Wanneer is er een wettelijke bedenktijd?

Als de koopakte door beide partijen is ondertekend en de koper een afschrift hiervan heeft ontvangen, dan begint de wettelijke bedenktijd. In veel gevallen heb je na het tekenen van het koopcontract een wettelijke bedenktijd van 3 dagen, waarin je van de koop af kunt zien. De bedenktijd gaat in op de dag die volgt op de dag dat je de koopakte hebt ontvangen. Tijdens de bedenktijd kan alleen koper alsnog afzien van de koop. Je hoeft daarvoor geen reden op te geven. Er geldt geen bedenktijd voor de aankoop van: grond (onbebouwd), woonboot, huurkoop of koop op een openbare veiling via een notaris.

13. Wanneer is de koop definitief?

Wanneer de wettelijke bedenktijd voorbij is, de financiering rond is en er geen obstakels van andere ontbindende en/of opschortende voorwaarden meer zijn.

14. Wat is kosten koper (k.k.) of vrij op naam (v.o.n.)?

Kosten koper (k.k.) zijn de kosten die je betaalt om eigenaar van een woning te worden. Officieel zijn dit de overdrachtsbelasting, kadastrale kosten om de woning op naam te krijgen en de notariskosten. Bij een vraagprijs vrij op naam (v.o.n.) zitten de kosten voor de overdrachtsbelasting of BTW en de notariskosten al in de prijs meegerekend.

Veel gestelde vragen

15. Kan ik de biedingen inzien?

Sinds 1 januari 2023 is het hanteren van een biedlogboek verplicht voor alle makelaars die zijn aangesloten bij een branchevereniging. Nadat ontbindende voorwaarden van de koper zijn verlopen, kunnen alle bieders de andere biedingen opvragen Bij Viavesta.

16. Wat is een optie?

Een optie is een recht (maar niet de plicht) om de woning binnen een met de verkoper afgesproken termijn tegen een vastgestelde prijs te kopen. Die termijn geldt vaak voor enkele dagen of een week. De verkoper mag het huis gedurende die periode niet aan een ander verkopen.

17. Wat houdt een onderzoeksplicht in?

Dit betekent dat er van jou als koper verwacht wordt dat je zelf ook onderzoek naar de woning en omgeving doet.

18. Wat is een mededelingsplicht?

De verkoper heeft een mededelingsplicht, ook wel de informatieplicht genoemd. Deze mededelingsplicht verplicht de verkoper alle informatie te verstrekken die voor jou als koper belangrijk kan zijn. Zo is hij verplicht een vragenlijst in te vullen, waarin hij laat weten of zijn huis gebreken heeft. Houd er wel rekening mee dat een verkoper zelf niet altijd op de hoogte is van verborgen gebreken. Bij Viavesta woningmakelaars zal zoveel mogelijk documentatie voor de bezichtiging verstrekken.

19. Bouwkundige keuring?

In sommige gevallen is het verstandig een bouwkundige keuring uit te laten voeren bij bijvoorbeeld bij oudere woningen. Een bouwkundige keuring is een onafhankelijke keuring door een bouwkundig inspecteur. Deze keuring kun je als ontbindende voorwaarde opnemen in je bieding. De kosten die uit het rapport komen, worden in principe niet door de verkoper hersteld, maar geven de koper een zekerheid over de toekomstige kosten en/of herstelwerkzaamheden.

20. Welke extra clausules zijn er van toepassing bij aankoop van deze 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 voegt Bij Viavesta wel toe aan de koopovereenkomst.

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 bouwkwiteit lager ligt dan bij nieuwe woningen.

Deze clausule wordt standaard in de koopakte opgenomen, bij woningen ouder dan 20 jaar, de tekst luidt als volgt:
Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan ... jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst, voor rekening en risico van koper.

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. De volgende clausule wordt in dat geval opgenomen in de koopakte:
De verkoper verklaart dat gedurende de periode dat hij eigenaar was, geen asbesthoudende stoffen op of in de onroerend zaak zijn aangebracht. Verkoper sluit echter niet uit- mede gezien de ouderdom van de woning -dat in de onroerend zaak asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper. Bij eventuele verwijdering hiervan dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

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. De verkoper geeft hiermee aan niet op de hoogte te zijn van alle eigenschappen van de woning zoals een bewoner dat zou zijn. De navolgende tekst wordt in deze situatie toegevoegd:

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkocht niet zelf recent heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van art. 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper is in de gelegenheid gesteld om de woning bouwkundig te laten keuren. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

Bij Corina

Bij Corina willen we meerwaarde creëren door middel van vastgoed. We willen een positieve impact hebben op onze klanten en de maatschappij en vinden het belangrijk om bij te dragen aan de ontwikkeling en verduurzaming van Nieuwkoop en omstreken.



Bij Corina willen we een positieve impact hebben op onze klanten en de maatschappij. We vinden het belangrijk om bij te dragen aan de ontwikkeling en verduurzaming van Nieuwkoop en omgeving door middel van vastgoed. We hebben al ruim 20 jaar kennis en ervaring in de regio Nieuwkoop en we zijn sinds 2023 onderdeel geworden van de Bij Groep.

We zijn een fris en gedreven team dat op een open en transparante manier elkaar en anderen inspireert en adviseert. Zo willen we authentieke en langdurige relaties opbouwen. Op een persoonlijke en betrokken manier gaan we graag met enthousiasme voor onze klanten aan de slag.

Duurzaamheid

Duurzaamheid speelt bij ons een grote rol en we zien het als taak om hierin bij te dragen aan de ontwikkeling van Nieuwkoop en omstreken. Juist door bij onszelf te beginnen en onze klanten hierin te adviseren. Zo maken we gebruik van elektrische auto's, proberen wij zo min mogelijk papier te printen en zijn we gevestigd in een duurzaam kantoorpand. We werken nauw samen met een energie-expert welke ons en onze klant kan voorzien van het beste verduurzamingsadvies.

Wat anderen over ons zeggen

“Speciaal gekozen voor Corina Vervaeet. Ze is een topper in haar vak en dat heeft ze weer bewezen!”

“De makelaar wil de klant echt helpen in plaats van zo snel mogelijk en zoveel mogelijk geld verdienen. Schetsen een realistisch beeld. Goed bereikbaar.”

“De makelaar was vriendelijk, had kennis van zaken, was adequaat en eerlijk! Het werd allemaal voor ons geregeld.”



Interesse?

Neem dan vrijblijvend contact op met ons kantoor!

Disclaimer

Alle bovenstaande informatie is met zorg samengesteld, maar voor de juistheid ervan kan door Bij Corina Woningmakelaardij geen aansprakelijkheid worden aanvaard noch aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatie verstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd.



Corina
Woningmakelaardij

Meerwaarde in Wonen

Kolfbaan 42, 2421 BD Nieuwkoop

wonen@bijcorinawonen.nl
0172 551 221
www.bijcorinawonen.nl