

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Wilgenlaan 15

2451 BZ Leimuiden



Wilgenlaan 15 2451 BZ Leimuiden

Inleiding

Deze nette hoekwoning ligt centraal maar rustig, net buiten het dorpscentrum van Leimuiden in een rustige straat. De woning beschikt over drie slaapkamers, de kozijnen zijn van kunststof. De woning komt uit de huur en is voor de verkoop al wat voorbereid door het uithalen van de vloerafwerking en het aanpassen van sanitair en muren. De c.v. komt uit 2024. Een mooie mogelijkheid om een fijne woning voor een jong gezin of starters van te maken.



Ligging

De ligging is gunstig, met een snelle aansluiting op de A4 richting onder andere Schiphol, Amsterdam, Leiden en Den Haag. Het centrum van Leimuiden ligt op loop- en fietsafstand en biedt alle dagelijkse voorzieningen. Daarnaast is er een nieuw dorpscentrum in ontwikkeling met onder meer een supermarkt, verswinkels, een cultureel centrum, sportverenigingen, een basisschool en diverse horecagelegenheden.

Voor liefhebbers van water en natuur is de ligging ideaal. In de directe omgeving liggen het Braassemermeer, de Westeinderplassen en de Kagerplassen. Ook zijn er diverse fiets- en wandelroutes in de omgeving.



Begane grond

Via de entree aan de voorzijde komt u in de hal met meterkast (7 groepen), toiletruimte met wandcloset, trapopgang, trapkast en toegang tot de keuken en de woonkamer. De woonkamer is ruim en licht (raam in zijgevel) en voorzien van nieuwe radiatoren. De keuken aan de achterzijde bevindt zich de eethoek met open keuken. De keuken is een eenvoudig blok met bovenkastjes, nieuw geplaatst voor de verkoop. Vanuit de keuken is er toegang tot de op het oosten gelegen achtertuin. Er is een vrijstaande stenen berging. Zowel aan de zijgevel als bij de achterzijde hoort een deel van het pad bij de woning.

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





1e etage

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, allemaal voorzien van kunststof kozijnen. De badkamer is ingericht met een douche en wastafel en is opnieuw betegeld.

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





2e etage

Vliering met dakraam, opstelplaats c.v. (Intergas 2024) en mechanische ventilatie.



Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1957.
- Woonoppervlak: circa 74 m².
- Perceeloppervlak ongeveer 165 m², moet nog ingemeten worden.
- Energielabel A.C
- Lichte woning, voorzien van dubbel glas en kunststof kozijnen.
- Drie slaapkamers.
- Centraal gelegen in een rustige, kindvriendelijke woonwijk.
- Oplevering in overleg.
- Vaste notaris: Kroes en Partners in Ter Aar of Alphen aan den Rijn.

Het betreft een woning van Woondienst Aarwoude, zij zijn een woningcorporatie en mogen niet verkopen aan partijen of bedrijven die de woning voor andere doeleinden willen kopen dan voor eigen bewoning.

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 400.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, eind woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1957
Isolatievormen	Dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	165 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	73,72 m ²
Inhoud	311 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	8,24 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	7,16 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	Aan rustige weg In woonwijk Nabij school
---------	--

Tuin

Type	Achtertuint
Tuin 2 - Type	Achtertuint

Energieverbruik

Energielabel	C
--------------	---

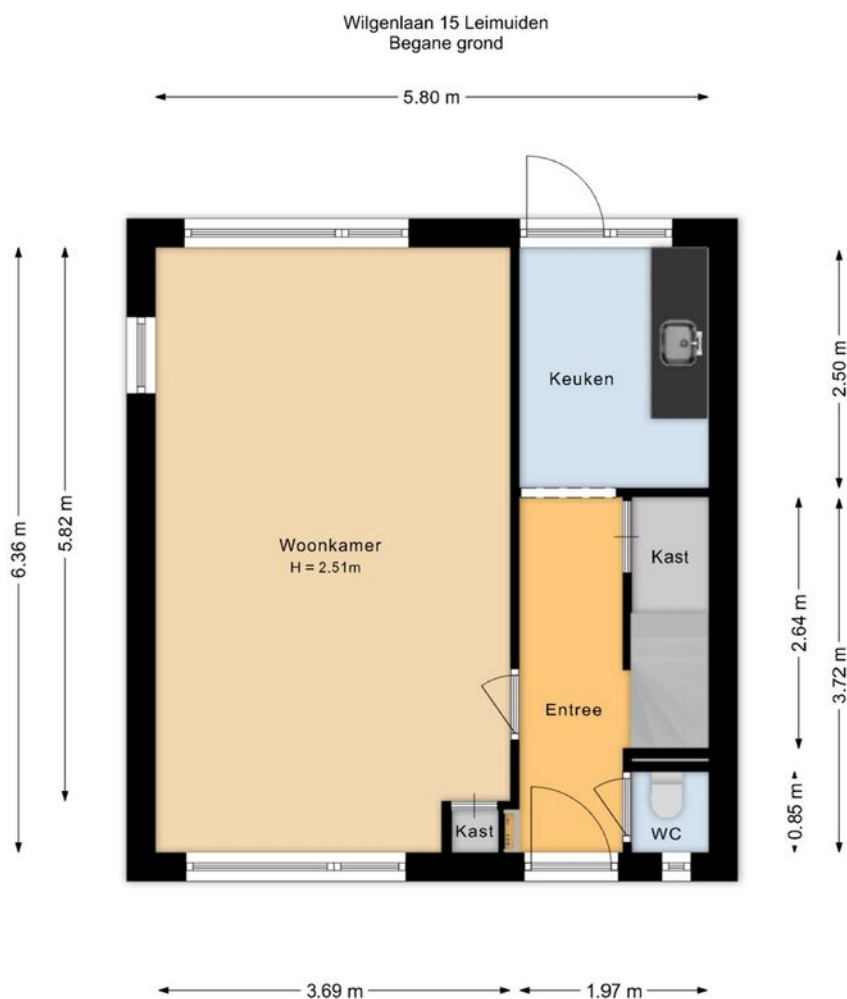
CV ketel

CV ketel	Intergas
Warmtebron	Gas

Kenmerken

Bouwjaar	2024
Eigendom	Eigendom
Uitrusting	
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Kadastrale gegevens	
Eigendom	Eigen grond

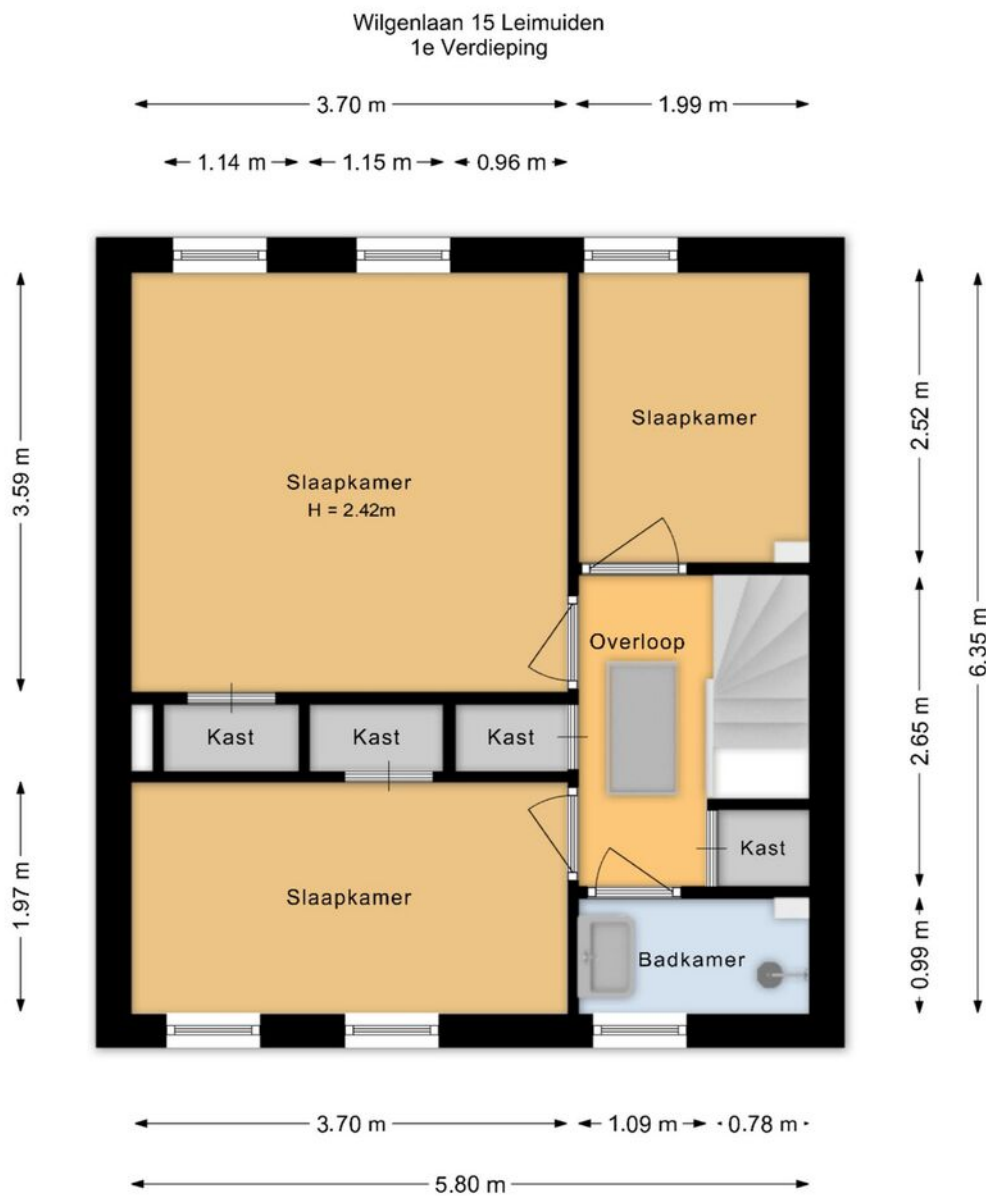
Plattegronden



Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl

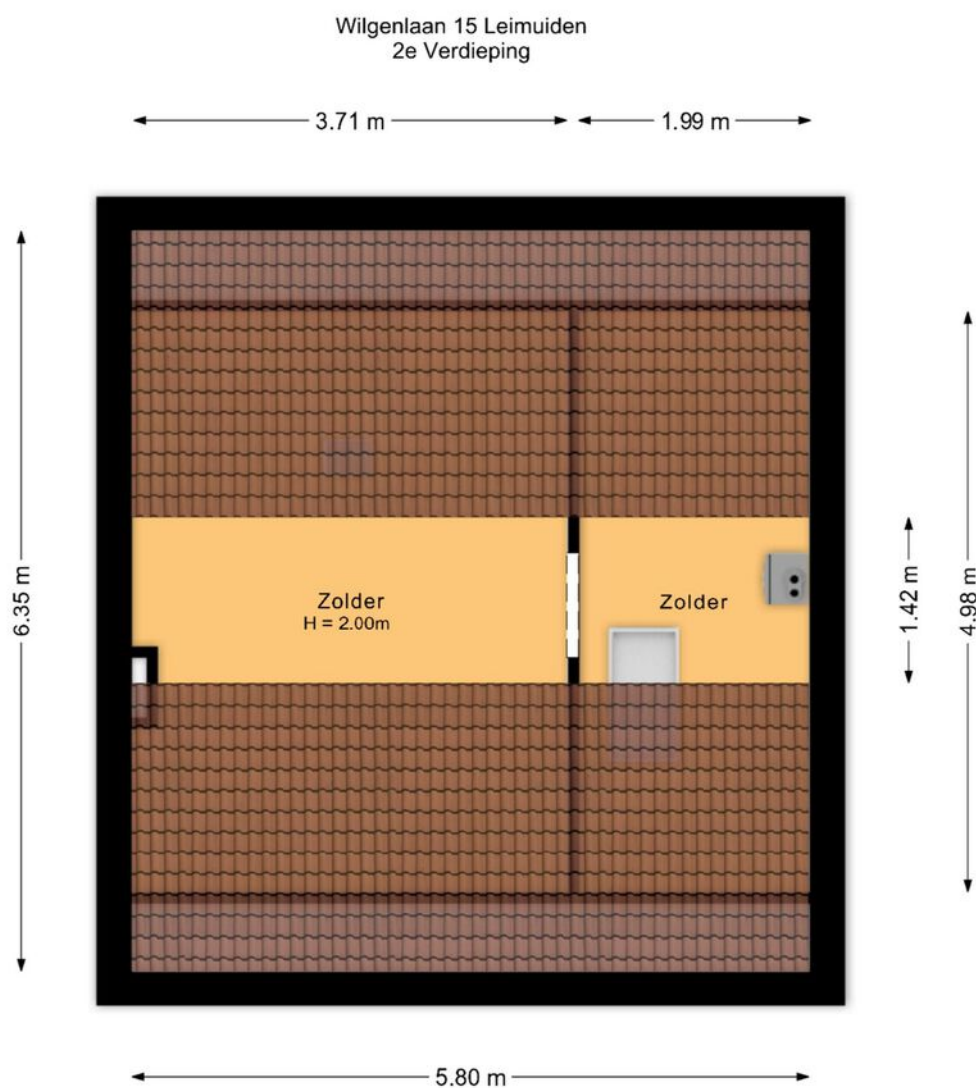


Plattegronden



Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl

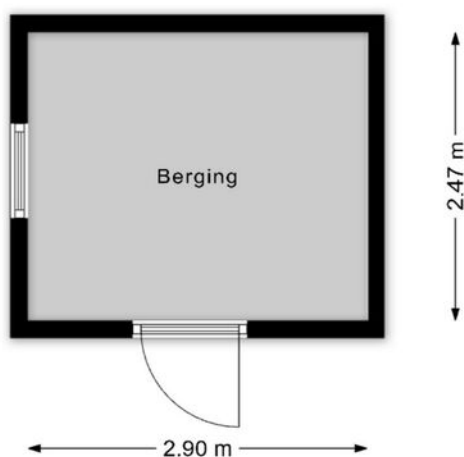
Plattegronden



Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl

Plattegronden

Wilgenlaan 15 Leimuiden
Berging



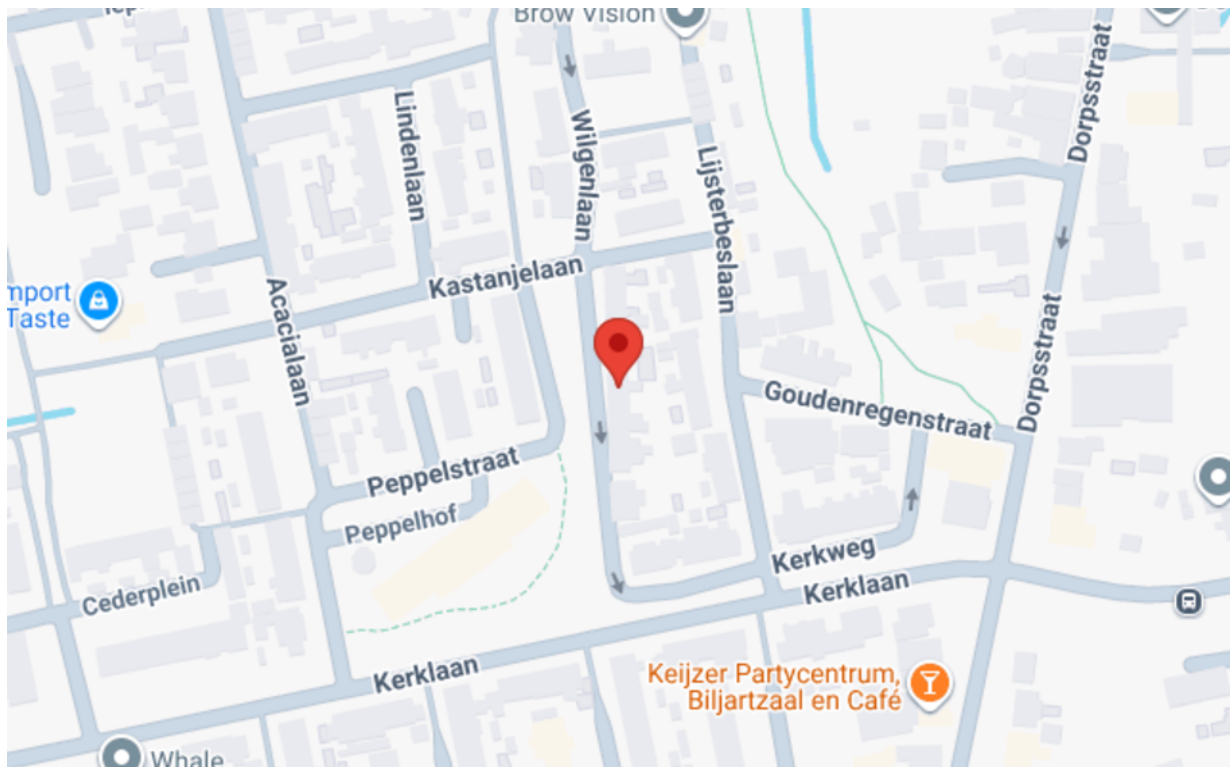
Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl

Plattegronden



Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl

Google maps





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 Rijnsaterwoude

Herenweg 97a
2465 AD Rijnsaterwoude
Tel: (0172) 50 70 12
E-mail: info@goedhartvastgoed.nl



Kantoor Oude Wetering

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



Kantoor Leiden

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



Kantoor Hoofddorp

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