

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Van Poelgeestlaan 75

2355 BD Hoogmade



Van Poelgeestlaan 75
2355 BD Hoogmade

Inleiding

Rustig gelegen aan de rand van een rustige woonwijk in Hoogmade bieden wij u kluswoning met potentie. De woning beschikt over een ruim perceel grond, drie slaapkamers en een grote vliering. Door de hoekligging heeft ook de op het oosten gelegen achtertuin veel zon. De woning heeft beneden nog een gaskachel en moet dus gemoderniseerd worden. Wel een ideale kans om een fijne hoekwoning om te bouwen tot een huis op maat.



Ligging

De woning is gelegen in een kindvriendelijke woonomgeving met een basisschool, speelgelegenheid en op korte afstand van het dorpscentrum. Hoogmade is zeer centraal in de Randstad gelegen en heeft een goede ontsluiting op de rijksweg A4. Amsterdam en Den Haag zijn binnen 30 minuten bereikbaar. Schiphol in circa 15 minuten. Op loopafstand is de bushalte met verbindingen naar Leiden en Alphen aan den Rijn.

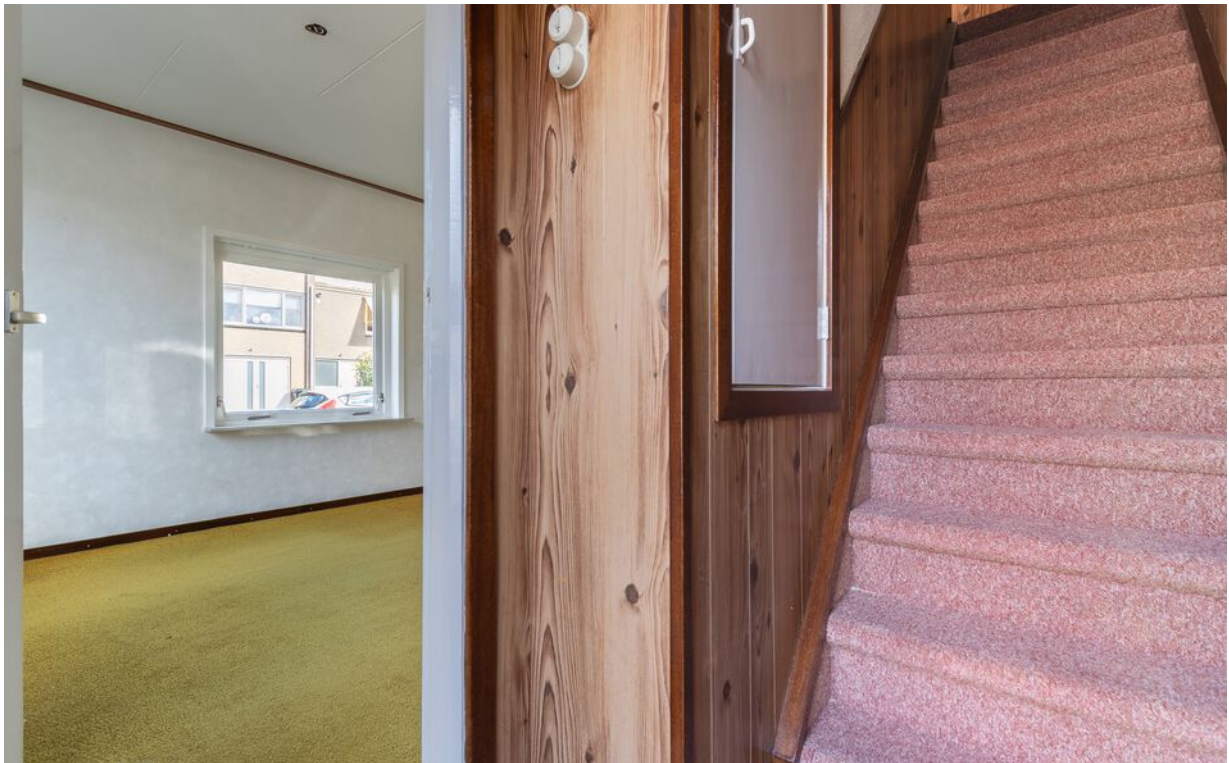


Begane grond

Vanuit de aan de voorzijde gelegen entree betreedt u de hal waar onder meer de meterkast (vier groepen) en trapopgang zich bevinden. Vanuit de hal komt u in de ruime en lichte woonkamer. De keuken ligt aan de achterzijde van de woning, van hieruit is er toegang tot een lange provisiekast en een kleine hal met toiletruimte en toegang tot de achtertuin. De achtertuin is ruim en ligt op het oosten maar door de hoekligging ook voorzien van zon in de middag.

Achterin de tuin is een vrijstaande stenen berging.

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





1e etage

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De hoofdslaapkamer, aan de voorzijde gelegen beschikt over een kleine badkamer met douche en wastafel. Aan de achterzijde van de woning bevinden zich de twee overige slaapkamers.

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





2e etage

Via een vlizotrap is de tweede verdieping te bereiken. De grote zolder is deels beloopbaar maar dat kan eenvoudig uitgebreid worden.



Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1953.
- Woonoppervlak: 78 m².
- Perceeloppervlak 210 m².
- Hoekwoning op rustige locatie.
- Kluswoning, geheel naar eigen smaak op te knappen.
- 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 € 390.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1953

Dakbedekking Dakpannen

Type dak Zadeldak

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 210 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 78 m²

Inhoud 323 m³

Oppervlakte overige inpandige ruimten 10 m²

Oppervlakte externe bergruimte 9 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 4 (waarvan 3 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

Locatie

Ligging Aan rustige weg
Beschutte ligging
In woonwijk

Tuin

Type Voortuin

Oriëntering West

Staat Normaal

Tuin 2 - Type Achtertuin

Tuin 2 - Hoofdtuin Ja

Tuin 2 - Oriëntering Oosten

Tuin 2 - Heeft een achterom Ja

Tuin 2 - Staat Normaal

Kenmerken

Energieverbruik

Energie label	D
---------------	---

Uitrusting

Warm water	Geiser
------------	--------

Verwarmingssysteem	Elektrische verwarming Gashaard
--------------------	------------------------------------

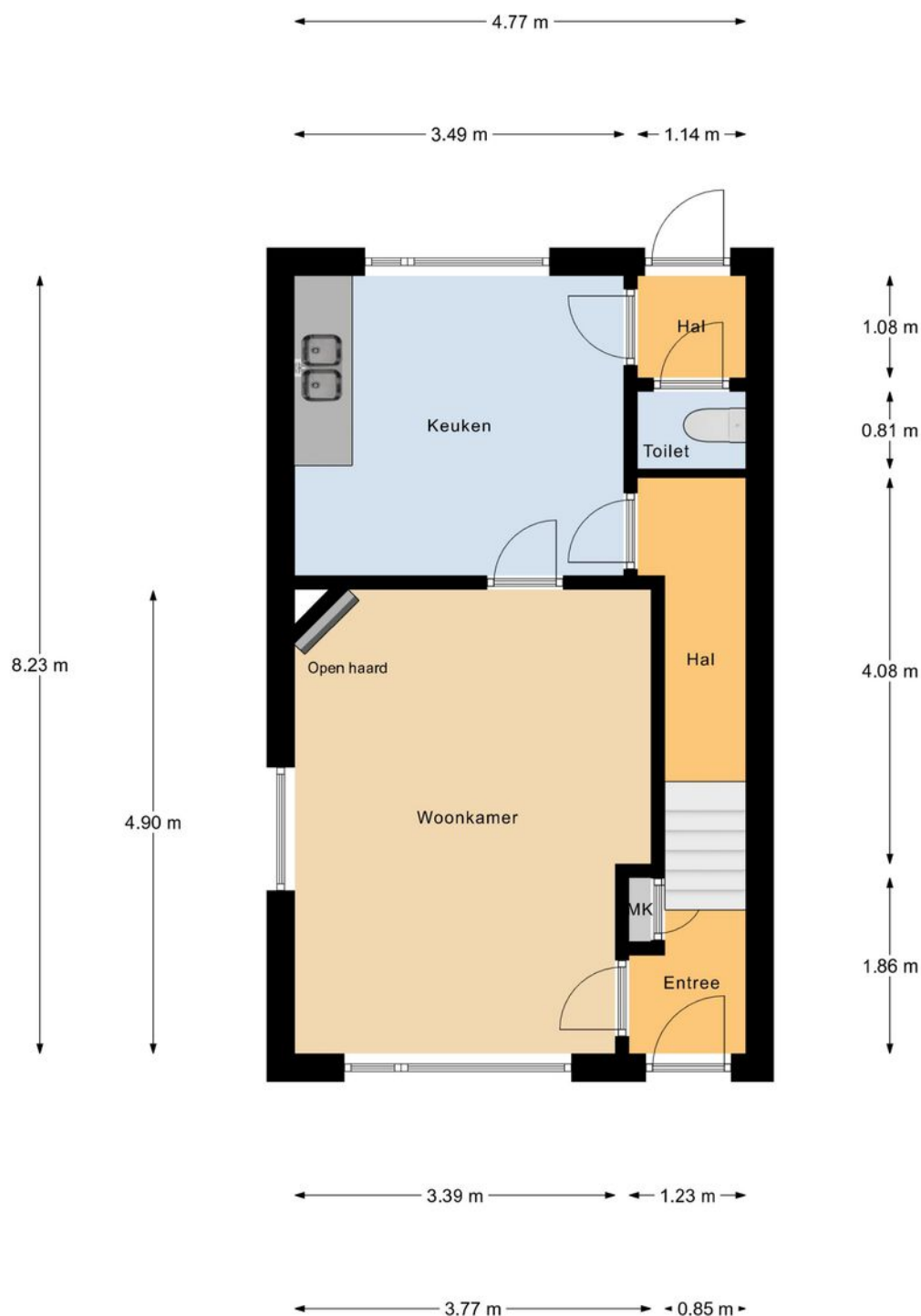
Tuin aanwezig	Ja
---------------	----

Heeft schuur/berging	Ja
----------------------	----

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------

Plattegronden



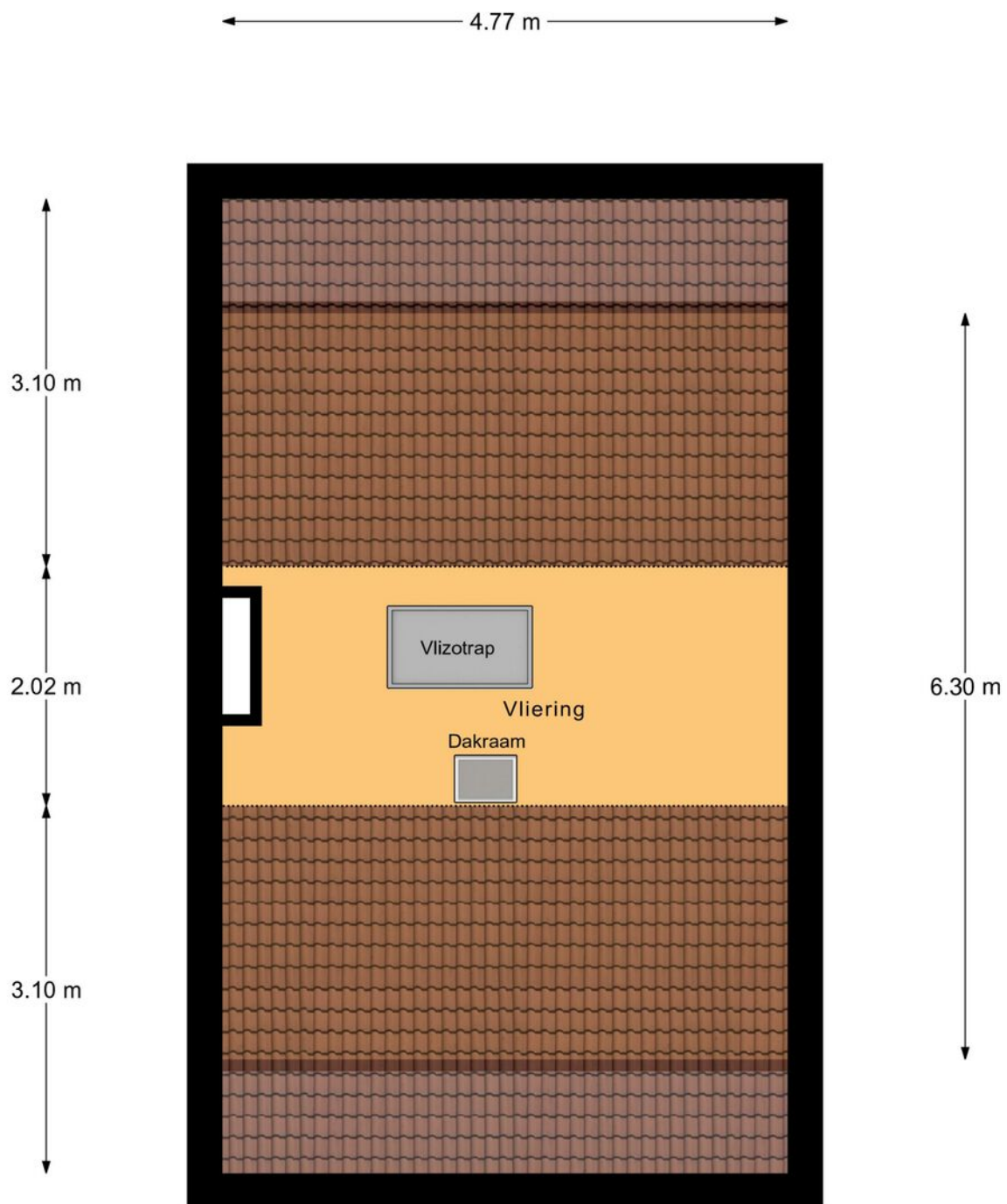
Begane Grond

Plattegronden



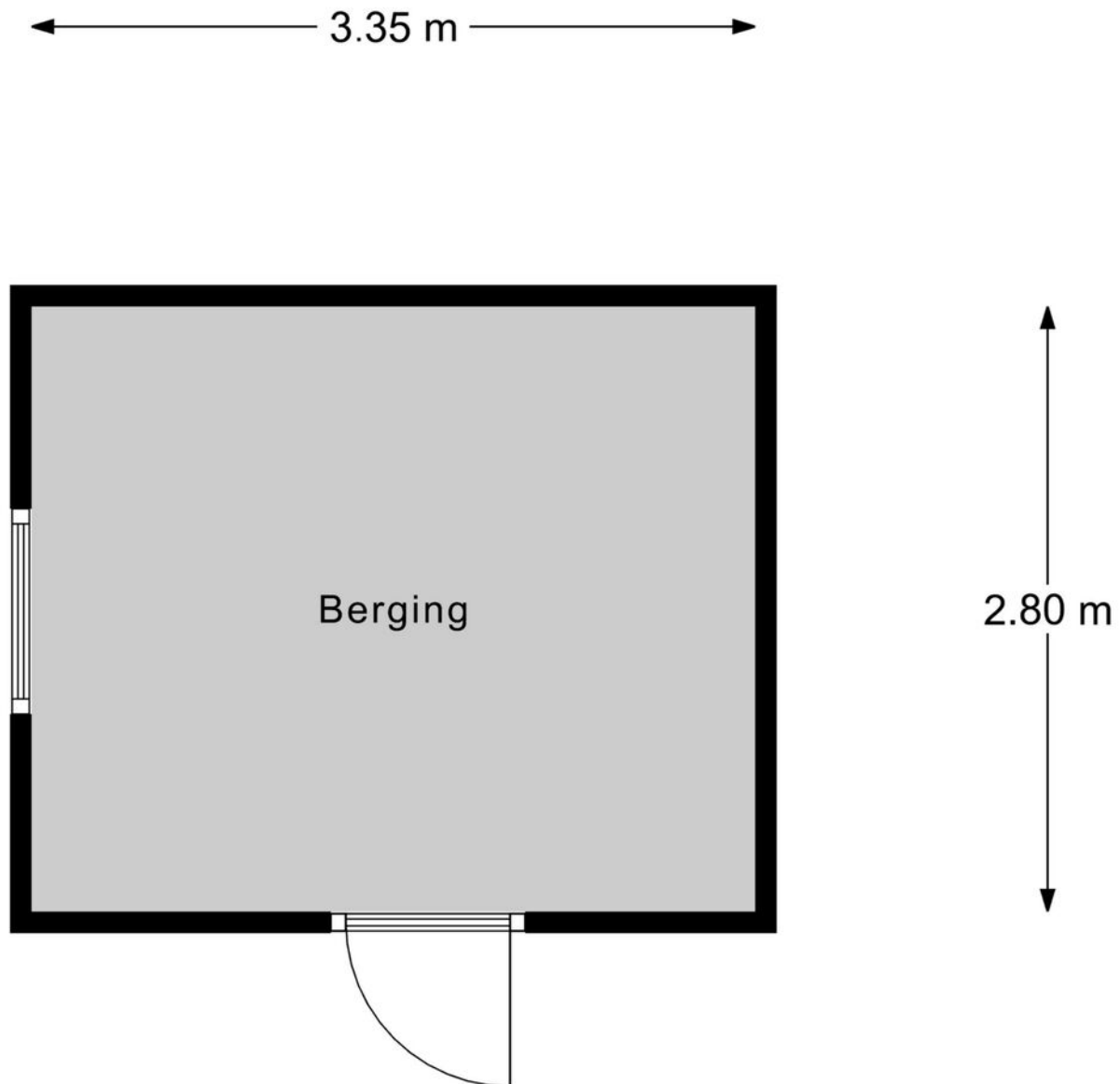
1e Verdieping

Plattegronden



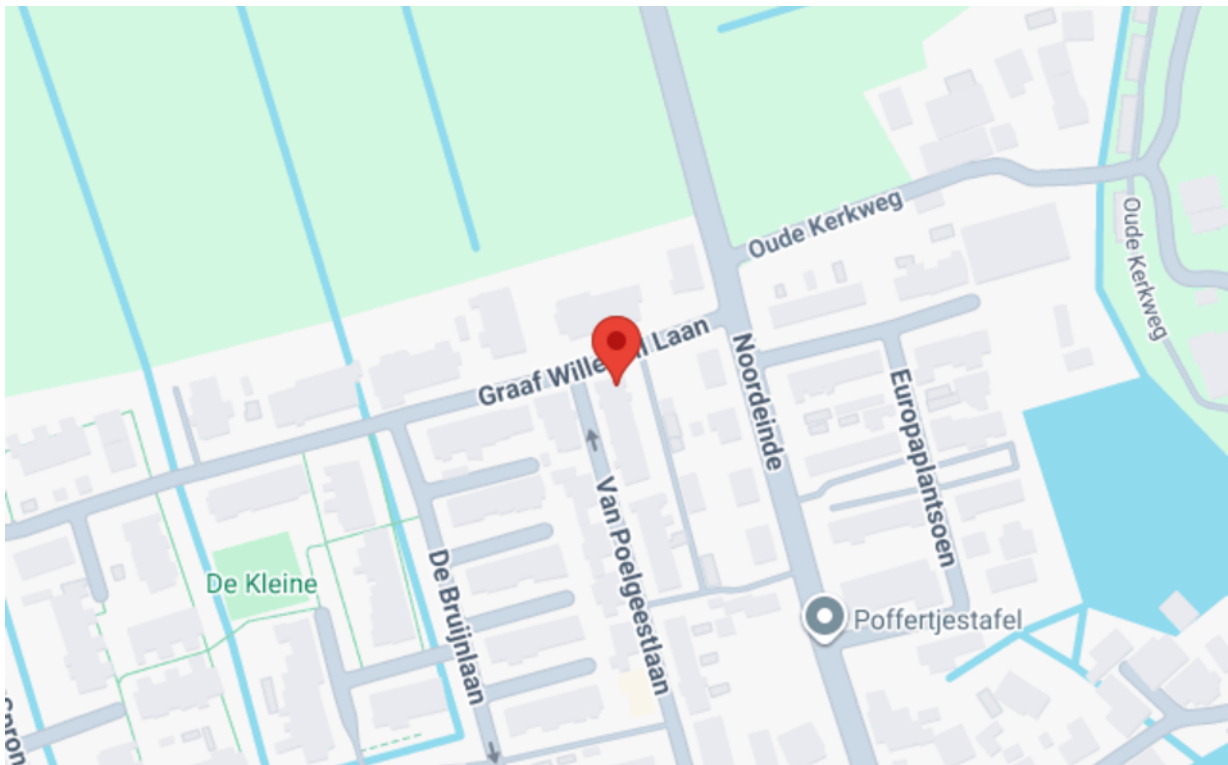
Vliering

Plattegronden



Berging

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