

Wordt dit jouw droomhuis?



Weipoortseweg 7

Zoeterwoude



Drieman Leiderdorp
Oosterschans 1
2352 DG Leiderdorp

071 - 820 00 20
leiderdorp@drieman.nl
driemanleiderdorp.nl

Wat leuk dat je interesse hebt
in deze woning!

Vraagprijs € 1.475.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Villa
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1987

Inhoud	1231 m ³
Woonoppervlakte	300 m ²
Perceeloppervlakte	1900 m ²
Tuin	Tuin rondom
Tuin oppervlakte	Undefined m ²

Energie label	–
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5



Omschrijving van de woning

Oase van rust en natuur.

Centraal gelegen, maar verscholen in het groen, vindt u deze schitterende villa. Deze zeer ruime woning deed vroeger dienst als koeienstal. Vandaag de dag is dit unieke object in gebruik als zeer robuuste, ruime woning (circa 300m²).

De betonnen constructie verzekert u van degelijkheid, en dit in combinatie met de uiterst ruime opzet, maken dit huis tot een unieke bron van mogelijkheden.

De ruim opgezette kamers, meerdere sanitaire voorzieningen, de aparte opgang naar de zolder en, niet te vergeten, de enorme, vrije tuin rondom, maken van dit object een bijzondere, fijne en unieke plek om te wonen.

Woonbeleving

De voortuin/oprit biedt ruimte aan 4 of 5 auto's. De achtertuin met aanlegsteiger (circa 1900m²) is gelegen aan "de Weipoortse Vliet", welke in open verbinding staat met "de Rijn". Hierdoor zijn Leiden, de Vlietlanden, en alle nabije waterwegen bereikbaar per boot. Verder bent u in de tuin verzekerd van volledige privacy door bossages, en enkele verscholen terrassen. Vanuit het huis en de tuin heeft u een schitterend uitzicht op de weilanden van de grote polder in het groene hart. Wonend op Weipoortseweg 7 ervaart u een oase van rust, en wordt u omringd door de prachtige natuur van deze plek. De zeldzame, groene specht is vaste gast in de tuin, en komt regelmatig een hapje nemen van de pruimen onder de pruimenboom. Tegen de schemering laat ook de oehoe zich regelmatig horen en zien.

Ligging

Centraal gelegen in de Randstad, op fietsafstand van Leiden (15-20 minuten), nabij uitvalswegen A4, Amsterdam/Schiphol, Den Haag en N11 Utrecht-Gouda- Alphen aan de Rijn. Winkels en voorzieningen als basisschool, bushalte, apotheek etc. zijn beschikbaar in het nabij gelegen Zoeterwoude-dorp/ Zoeterwoude-rijndijk.

Indeling

Entree met hal met openslaande dubbele deuren naar de royale L-vormige woonkamer met tegelvloer, open haard (doorkijk haard), stucwerk wanden en plafond.

Vanuit de woonkamer zijn er drie schuifpuien naar de tuin. De keuken grenst direct aan het eetgedeelte heeft een U-opstelling en is voorzien van apparatuur. Vanuit de keuken heeft u prachtig zicht op de tuin en is lekker licht doordat er aan drie zijden ramen zijn. De ruime bijkeuken heeft een uitstort gootsteen en WMA. Op deze verdieping is een mooie grote slaapkamer met een vaste kast en badkamer ensuite. De badkamer heeft een ligbad, douche, bidet, dubbele wastafel. Een tweede slaapkamer is ook geschikt voor een (thuis) werkkamer. Op deze etage is er een toilet en vanuit de hal kun je naar de dubbele garage. Naast de garage is een in pandige berging. In de woning zijn twee trappen naar de eerste verdieping.

1e etage

Overloop met separaat toilet, twee ruime slaapkamers (beide circa 16 m²) aan de tuinzijde en een derde grote slaapkamer van circa 25 m² met velux dakramen. Badkamer met inloopdouche, wastafel en derde toilet. Op deze etage is een royale zolderruimte van circa 50m² met eigen trapopgang. Deze is om te bouwen tot een gigantische slaapkamer, atelier of kantoor, maar een appartement voor een inwonend kind is hier ook te realiseren. Mogelijkheden ten over!

Algemeen

De woonoppervlakte circa 300 m²

Perceeloppervlakte geschat circa 1.900 m² (gedeeltelijk perceel)

Bouwjaar woning is 1987, degelijk gebouwde woning
Muur- en dakisolatie

De woning is voorzien van dubbele beglazing

De garage heeft twee overhead deuren, waarvan 1 met afstandsbediening

De berging heeft een eigen ingang vanaf de buitenzijde

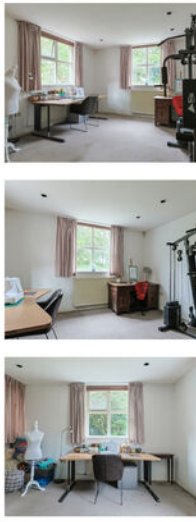
De steiger is circa 8 meter breed

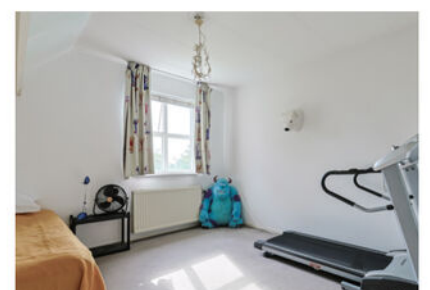
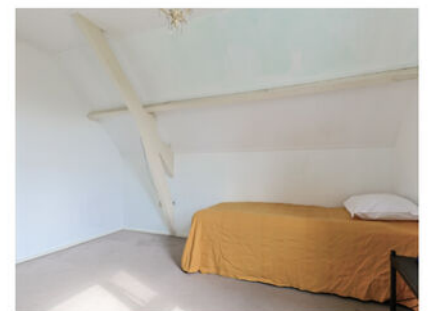
Van de eerste etage is een tweede plattegrond met mogelijkheid indeling van zoldergedeelte

Voor vragen of overige zaken kunt u natuurlijk altijd bellen. Ook als uw vragen gaan over de vraagprijs.

















Plattegrond

Weipoortseweg 7
Begane grond



De plattegronden zijn met zorg samengesteld.
De afmetingen zijn bij benadering en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.
Aan de plattegronden kunnen géén rechten worden ontleend !
Drieman Garantiemakelaars

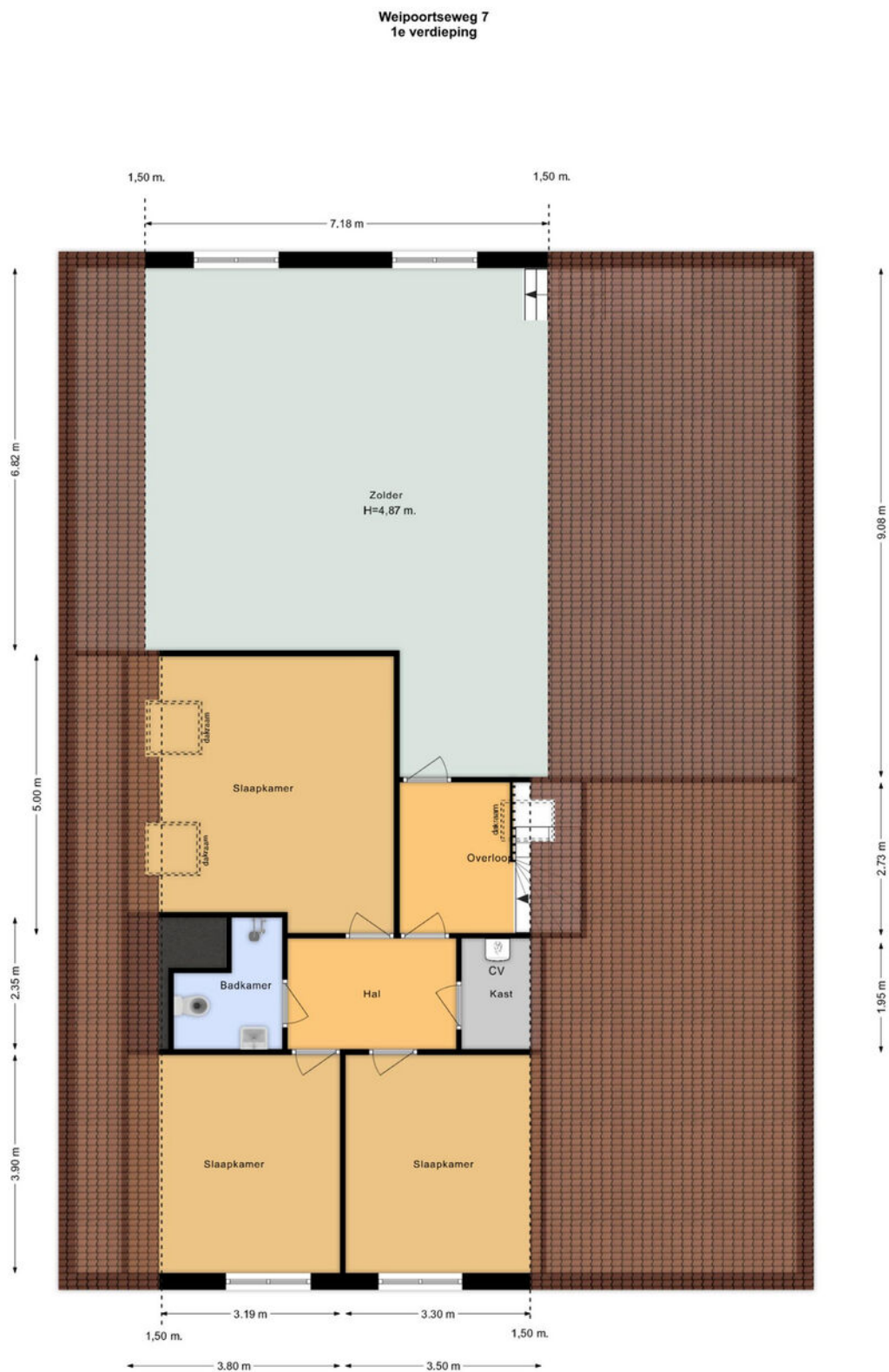
Plattegrond

Weipoortseweg 7 1e verdieping alternatief



De plattegronden zijn niet zorg samengesteld.
De afmetingen zijn bij benadering en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend!
Dreiman Garantiespecialisten

Plattegrond

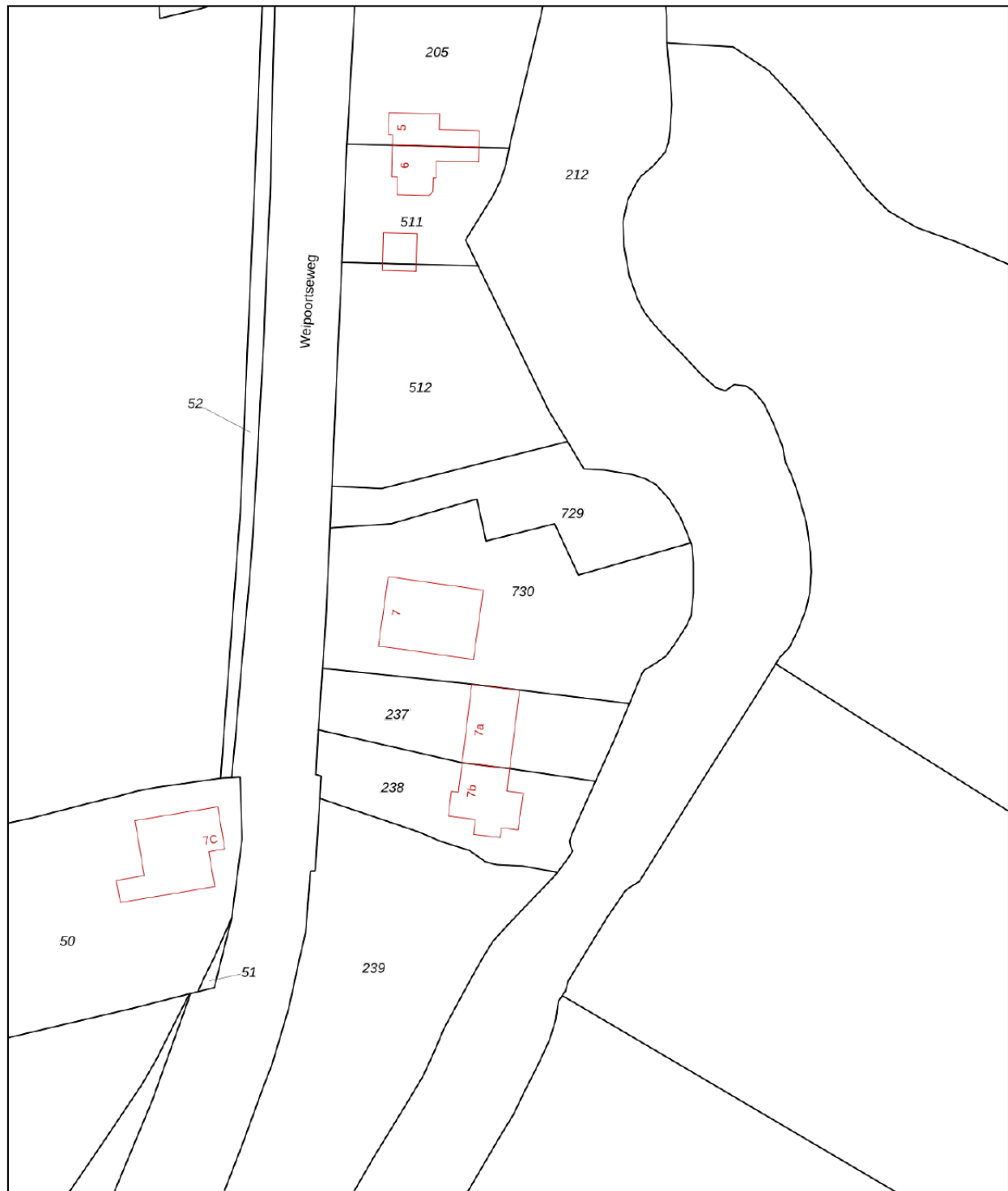


De plattegronden zijn niet zorg samengesteld.
De afmetingen zijn bij benadering en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend!
Drieman Garantiesaksars

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 10 20 30 40 50m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Zoeterwoude

Sectie H

Perceel 730

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 augustus 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

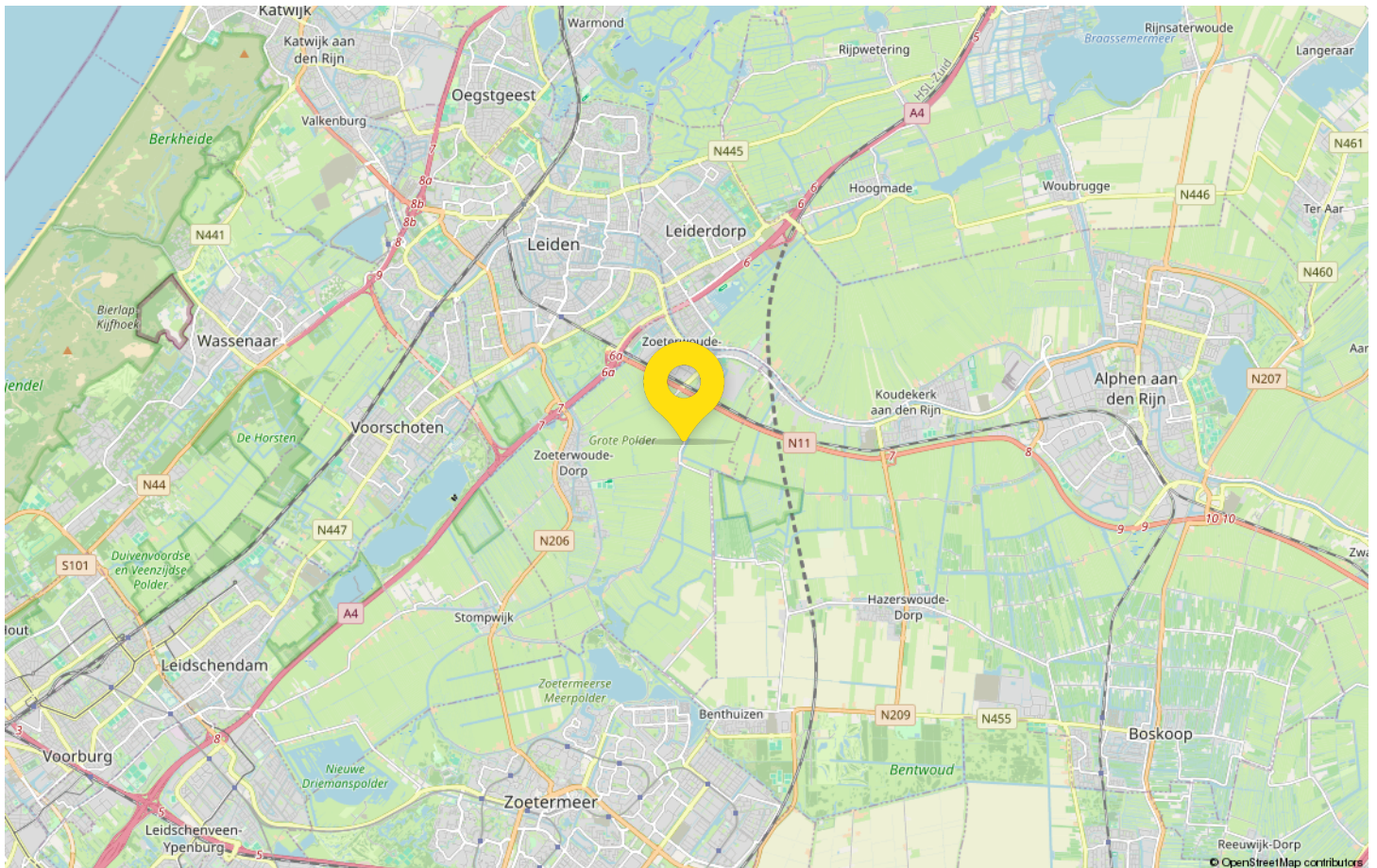
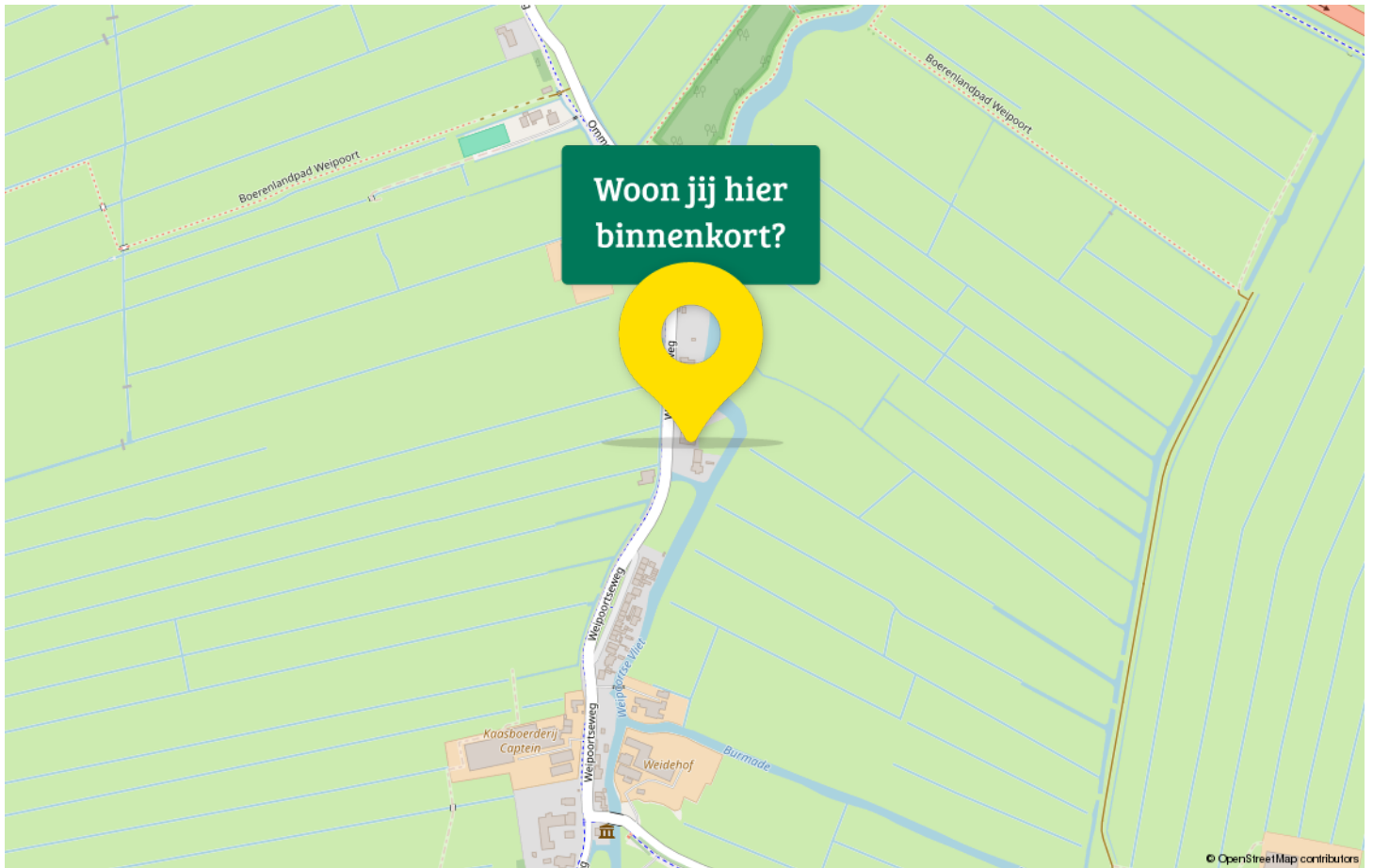
Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		

Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

Locatie op de kaart



Van bezichtiging tot aankoop

Volg de route met de vragen



Gefeliciteerd!

De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport-akte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet

je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over 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 een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie 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 de woning. Ziet de koper tijdens deze 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.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

Overige informatie

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Toelichtingsclausule Meetinstructie 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. Uitgangspunt blijft altijd; "wat u ziet is wat u koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit.

Bij woning ouder dan 10 jaar kunnen de volgende clausules van toepassing zijn:

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 50 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit 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. Koper is voor ondertekening van deze overeenkomst in de gelegenheid gesteld de woning bouwkundig te laten keuren.

Asbestclausule

Gezien het bouwjaar van de onroerende zaak kunnen er asbesthoudende stoffen/ materialen 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.

Move

Via het aan u aangeboden move-account heeft u toegang tot belangrijke informatie die voor deze woning van toepassing zijn.

Disclaimer

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



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

071 – 820 00 20

leiderdorp@drieman.nl

driemanleiderdorp.nl