

Woonhuis te koop



WOUBRUGGE
Julianalaan 62

Vraagprijs € 575.000 k.k.



0172 - 473 351 | alphen@drieman.nl
www.driemanalphenaandenrijn.nl

Kenmerken & specificaties



Woonoppervlakte	150 m ²
Perceeloppervlakte	326 m ²
Inhoud	520 m ³
Externe bergruimte	18 m ²
Tuindiepte	1300 cm
Tuinbreedte	800 cm
Tuin ligging	zuid
Bouwjaar	1973

- ✓ Aantal kamers 6
- ✓ Aantal slaapkamers 5
- ✓ Ligging object in woonwijk
- ✓ Verwarming c.v.-ketel
- ✓ Energie label C

Omschrijving

Verzorgde en royale hoekwoning met vijf slaapkamers en parkeerplaats op eigen terrein

Deze heerlijke gezinswoning heeft een fraaie ligging op de hoek met rondom groen uitzicht. Het ruime perceel van 326 m² biedt de mogelijkheid om op eigen terrein te parkeren. Aan de zijkant van de woning is een overkapping voor motor of scooter. De woning is in 2008 grondig uitgebouwd. Door toevoeging van de uitbouw (achter en zijkant) en de opbouw en dakkapel is deze royale woning zeer geschikt voor mensen die ruimte zoeken.

Graag geven wij, vooruitlopend op jouw vrijblijvende bezichtiging, een idee van de indeling en afwerking:

Begane grond

Via de keurig aangelegde voortuin stap je de entree binnen van deze leuke woning! In de hal bevindt zich de garderoberuimte en de meterkast. Vanuit de hal heeft u toegang tot de keurig afgewerkte toiletruimte (2010) met vrijhangend toilet met fonteintje.

In 2008 is de gehele benedenverdieping voorzien van comfortabele vloerverwarming. De ruime open keuken heeft een mooie tegelvloer. De keuken is voorzien van 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven (2016), koel-/vriescombinatie (2016) en vaatwasser (2016).

De zeer royale living is voorzien van een fraaie houten parketvloer (visgraat met band en bies). Ook deze vloer is heerlijk comfortabel uitgerust met vloerverwarming. Eyecatcher in de woonkamer is de prachtige haard afgewerkt met Belgisch hardsteen. De mooie vakkenkast met ingebouwd bureau (Poliform) blijft achter.

Door de uitgebouwde woonkamer zijn in de woonkamer nu meerdere zitjes gesitueerd. Ideaal is deze ruimte voor een opgroeiend gezin. Denk aan een zithoek, speelhoek, piano of werkhoek alles past in deze royale woonkamer.

De uitbouw is volledig voorzien van glas. Dit maakt dat binnen en buiten in elkaar overlopen en de ruimte heerlijk licht is. De openslaande deuren laten je zo de tuin in stappen. De ligging op het zuiden zorgt dat je hier de gehele dag van de zon kunt genieten. Hier zijn ook verschillende zitjes aanwezig om de zon of juist de schaduw op te zoeken. Achterin de tuin de grote schuur. De schuur is uitgevoerd met een loopdeur en openslaande deuren.

1e verdieping

Via de trap in de woonkamer kom je boven op de overloop. De overloop is heerlijk ruim en biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

Een ruime keurig afgewerkte slaapkamer aan de voorzijde compleet met grote kastenwand (blijft achter). Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers. Beiden voorzien van nette vloer- en wandafwerking en beiden met een kast die achterblijft.

De badkamer is in 2010 gemoderniseerd en uitgevoerd met een grote witte wandtegel en grote grijze vloertegel. De badkamer is voorzien van een dubbel wastafelmeubel, ruime inloopdouche en vrijhangend toilet.

2e verdieping:

Overloop met toegang tot de twee slaapkamers. De opbouw en ruime dakkapel zijn in 2008 gerealiseerd. Deze zorgen ervoor dat deze woonlaag aanzienlijk is vergroot. Er zijn nu twee zeer royale slaapkamers aanwezig. De slaapkamers zijn uitgevoerd met een linoleum kliktegel, nette wandafwerking en beide kamers beschikken over veel lichtinval.

De overloop beschikt over de aansluitingen voor de C.V.-ketel, wasmachine en wasdroger (blijven achter)

Bijzonderheden:

- De woning is voorzien van 9 zonnepanelen uit 2019.
- Het buitenschilderwerk van de woning is in 2024 uitgevoerd.
- Alle ramen op begane grond en eerste verdieping zijn recent voorzien van HR++ glas. Hierdoor zijn alle ramen nu HR++ glas. Het energielabel is voor die tijd aangevraagd waardoor dit mogelijk beter zal zijn als deze opnieuw aangevraagd wordt.
- In 2020 zijn de gevels voorzien van nieuwe voegen en geïmpregneerd.

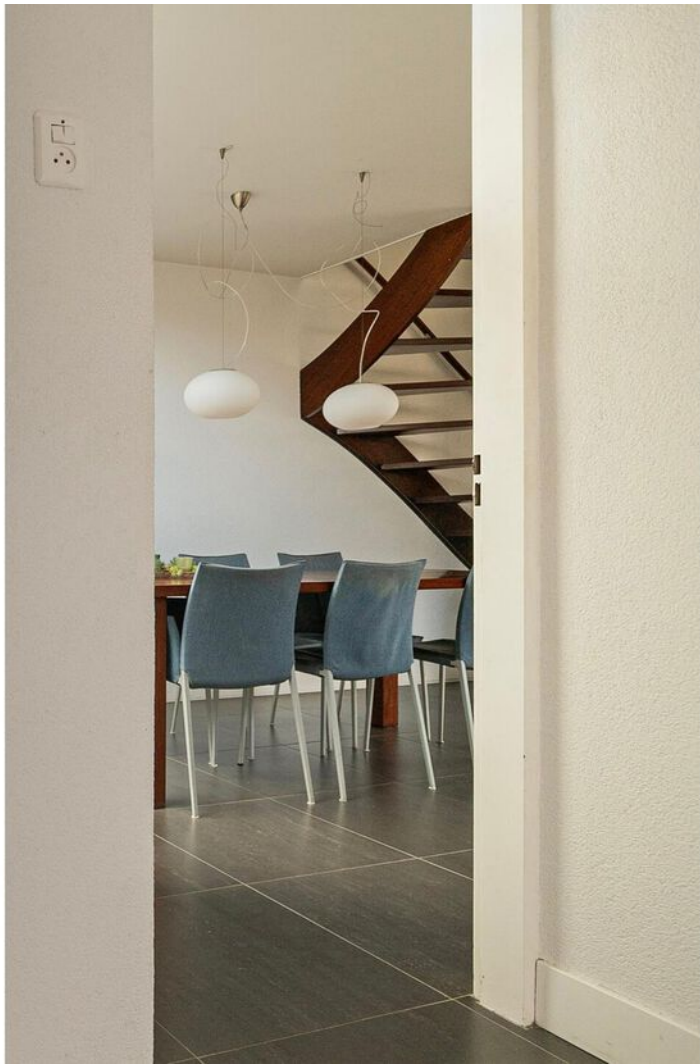
Kortom een zeer complete en luxe afgewerkte royale gezinswoning die jouw bezichtiging meer dan waard is!

Deze heerlijke woning is gelegen in een kindvriendelijke wijk in Woubrugge. Om de woning heen zijn verschillende speeltuintjes en groenvoorzieningen te vinden. Ook basisscholen, een peuterspeelzaal en een kinderdagverblijf zijn binnen een paar minuten te bereiken. Al met al een heerlijke omgeving om kinderen te laten opgroeien! Ook de ligging van het dorp Woubrugge is gunstig. Zo ben je snel bij het Braassemermeer met recreatie – en watersportmogelijkheden en ook zo op de uitvalswegen richting de grote steden van de Randstad en Schiphol. Het winkelcentrum De Herenhof in Alphen aan den Rijn is binnen 10 minuten te bereiken.

Interesse in deze woning? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVMaankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in de regio Alphen aan den Rijn en omgeving vindt u op Funda.

Deze informatie is met zorgvuldigheid samengesteld. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Mochten er onverhoopt onjuistheden staan vermeld dan wordt onzerzijds echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.















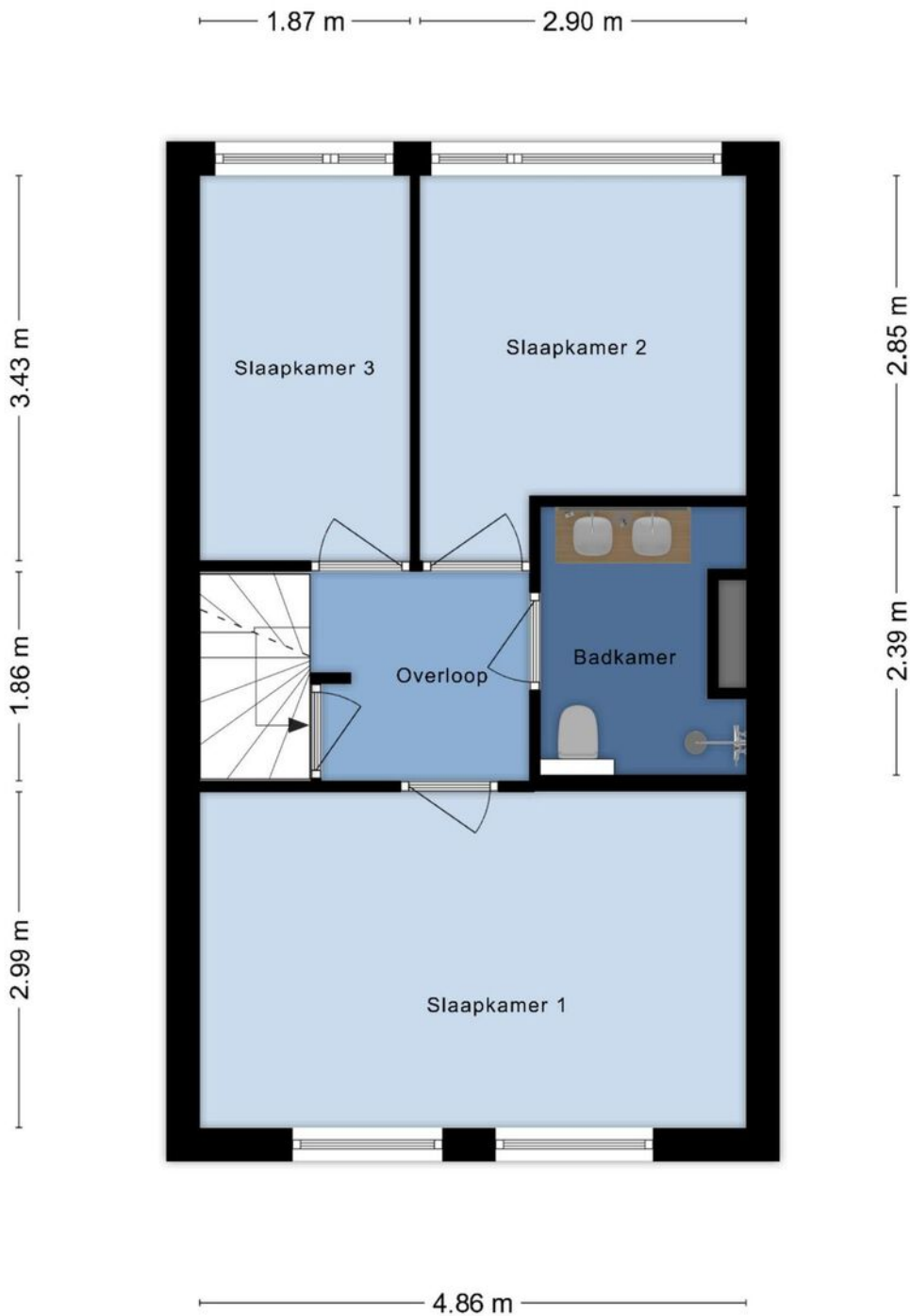


Plattegrond



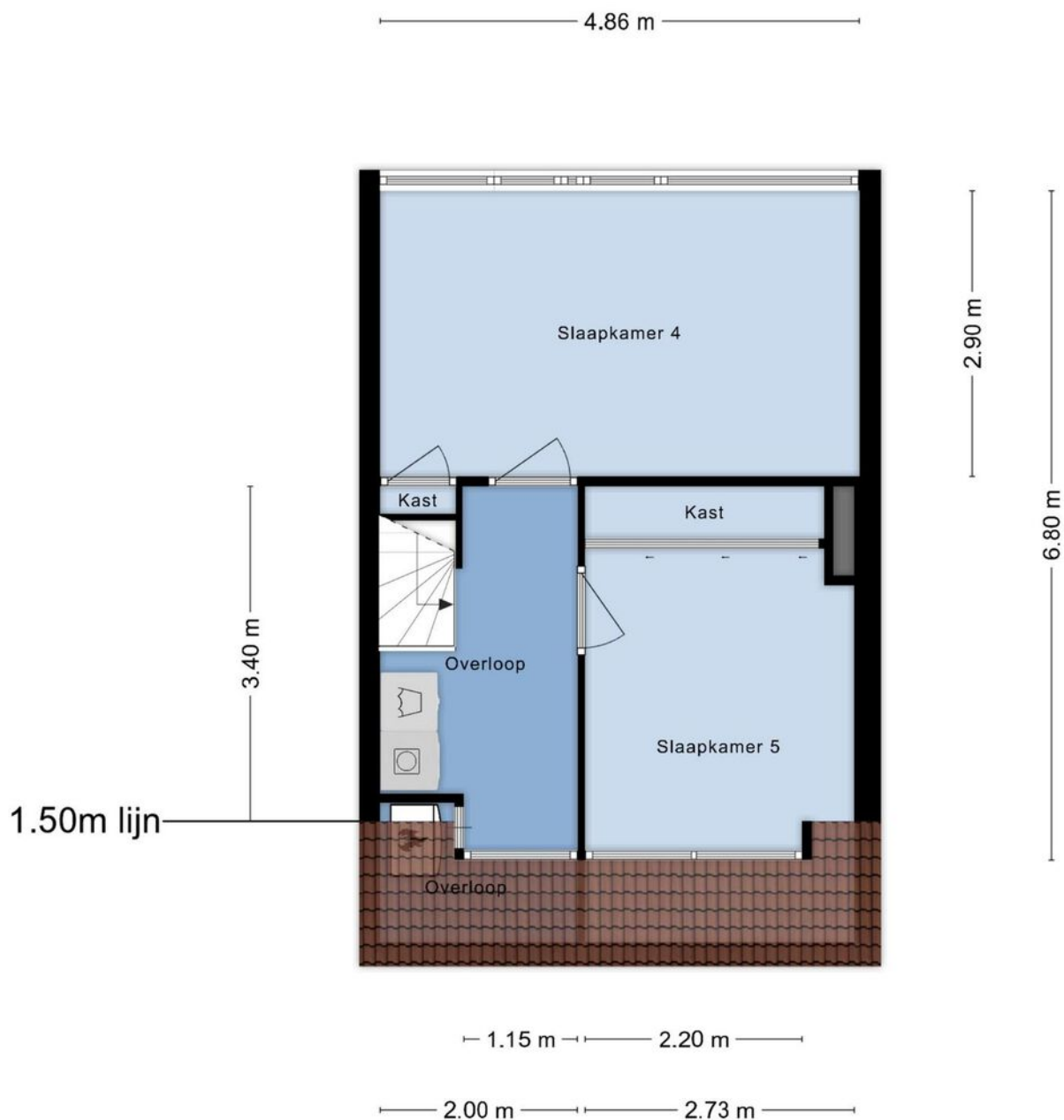
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



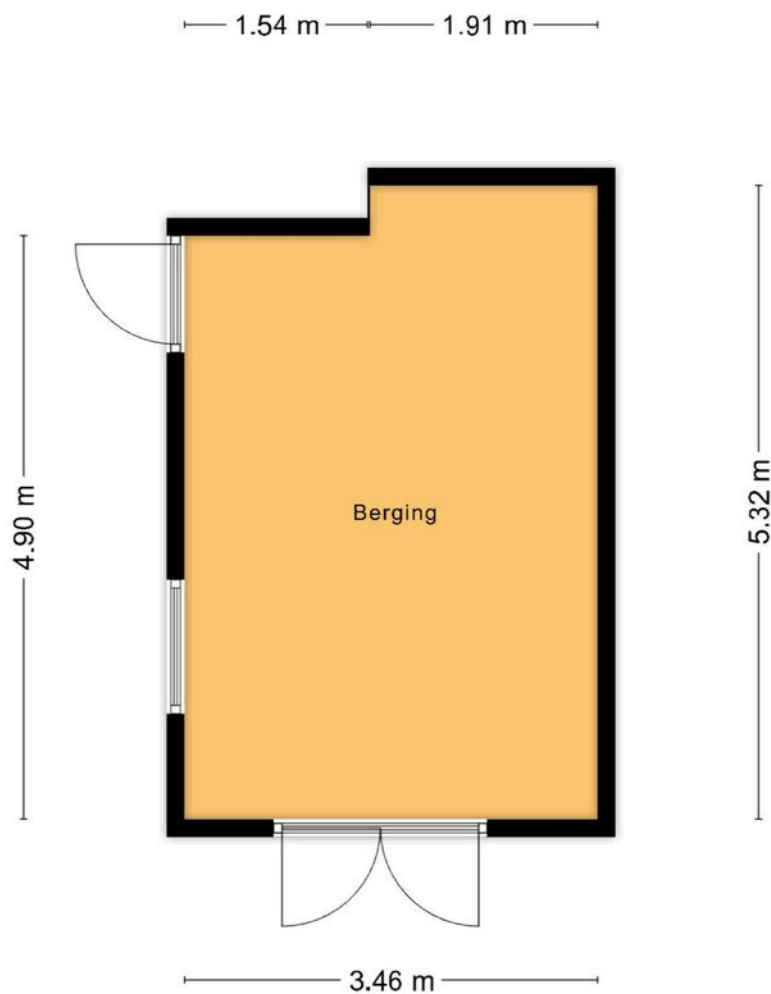
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: JH/AG



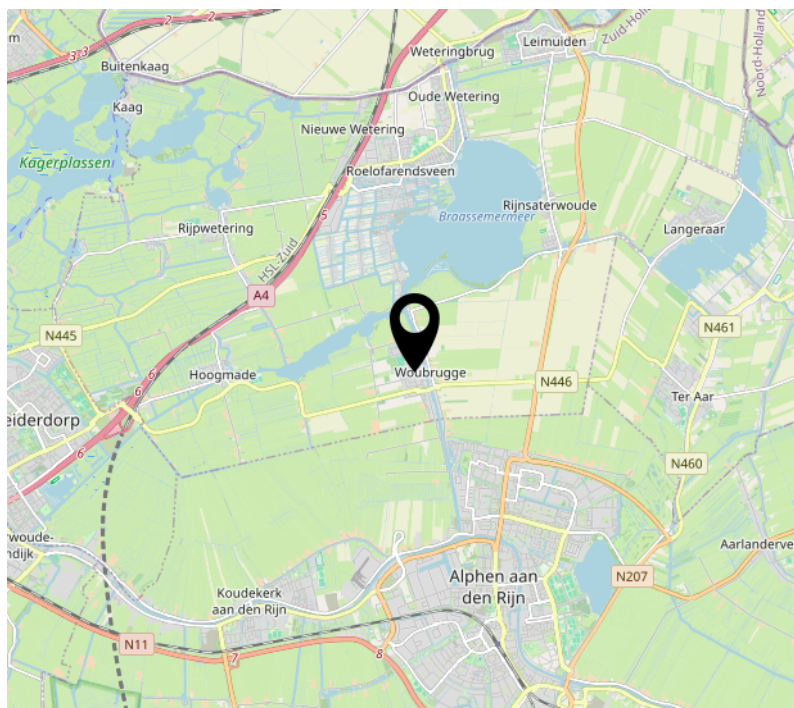
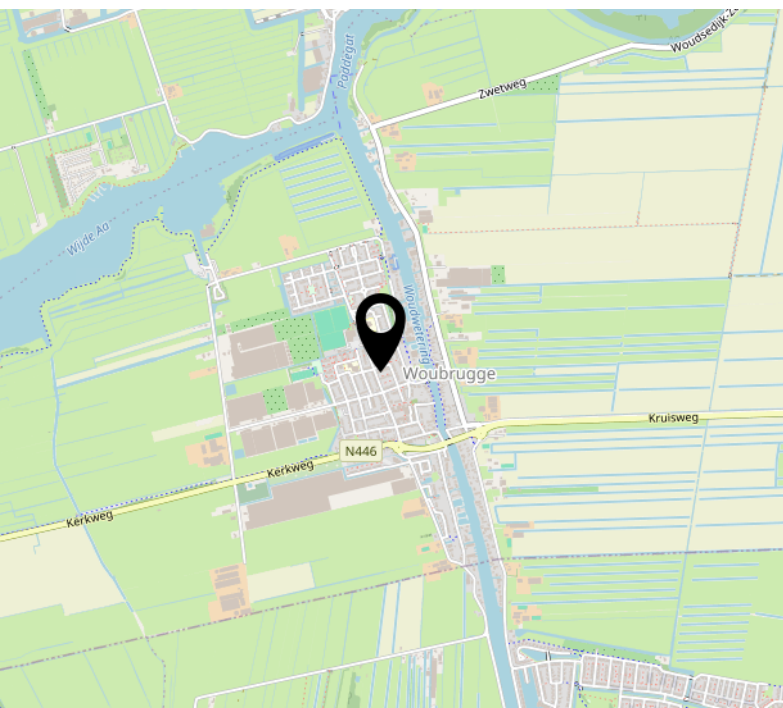
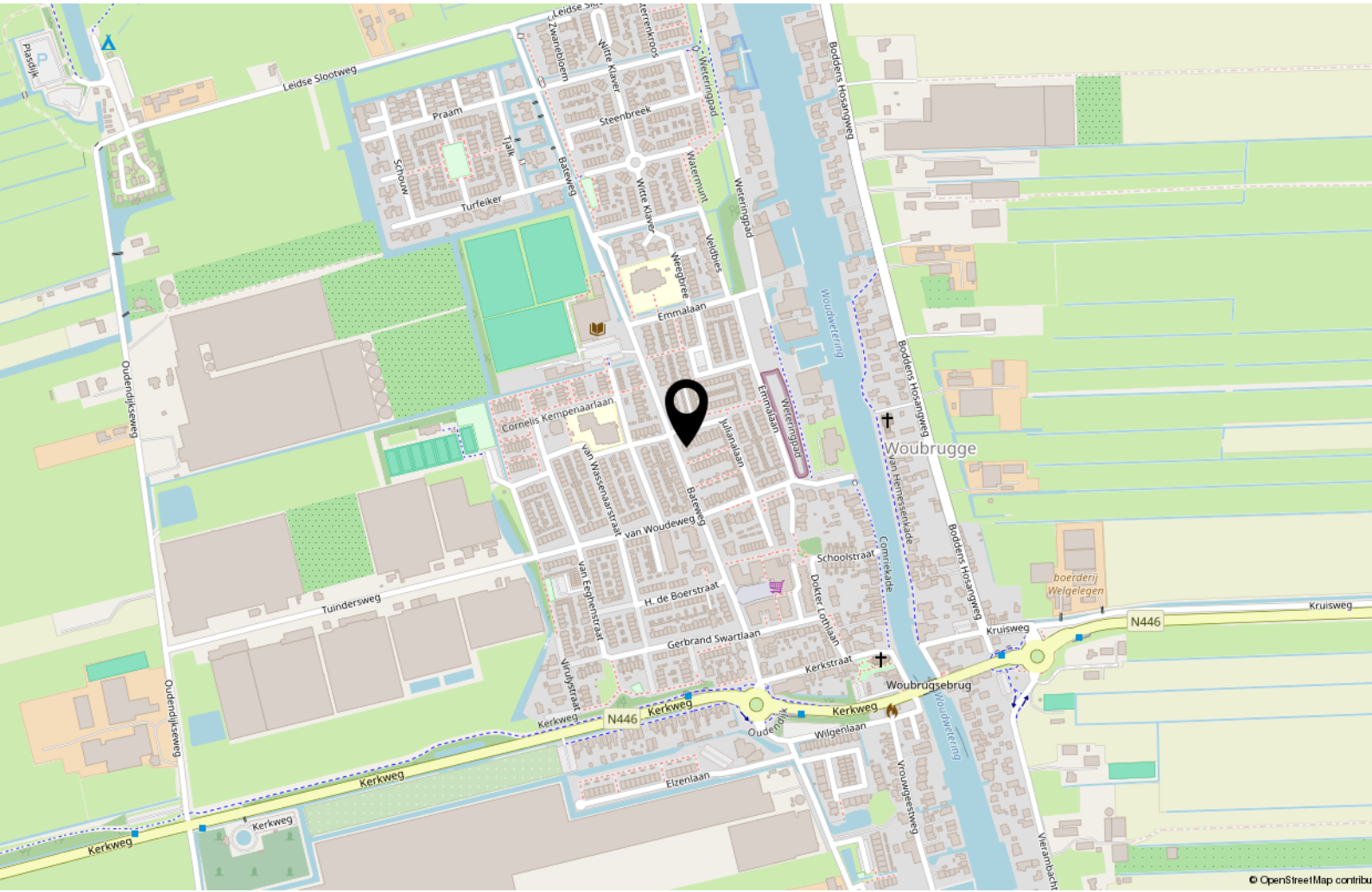
0 5 10 15 20 25m

<p>12345</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Beplanting</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Woubrugge</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 3547</p>	
--	---	---

Voor een eersolander uitreksel, geleverd op 8 oktober 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uitreksel 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 databankrecht.

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Allesbrander				X
Houtkachel	X			
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Poliform kast woonkamer	X			
- Kasten eerste verdieping (2 stuks)	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



Wonen in Woubrugge

Het dorp Woubrugge ligt ten zuiden van Roelofarendsveen en grenzend aan het Braassemermeer. Woubrugge is ontstaan langs beide kanten van het water de Woudwetering. Door de aanwezigheid van de plassen in de directe omgeving van Woubrugge, is het een plaats die watersporters goed weten te vinden. Er zijn meerdere jachthavens in Woubrugge gevestigd.

Woubrugge telt ruim 3.500 inwoners en beschikt over diverse voorzieningen. Deze voorzieningen zijn geconcentreerd in het winkelcentrum De Batehof. Woubrugge is een compacte kern en heeft veel voorzieningen op loopafstand. Dat maakt het dorp bij uitstek geschikt voor senioren. Voor de meer stedelijke voorzieningen zoals een ziekenhuis liggen, Alphen aan den Rijn, Leiderdorp en Leiden om de hoek en zijn goed per openbaar vervoer bereikbaar.

Over ons

Al ruim 40 jaar verkopen wij met veel plezier woningen in Alphen aan den Rijn en omstreken. Huizenkopers zien wij vaak terug als zij opnieuw een woning zoeken; een duidelijk teken van waardering! Kwaliteit en een tevreden klant staan bij ons dan ook centraal. Bent u dus op zoek naar een makelaar om uw woning te verkopen? Of wilt u juist een woning gaan kopen? Bij Drieman helpen wij u graag.

Ons verkoopteam bestaat uit de makelaars Anouk Groenendijk, Gerben Hak en Nick van Veen. Femke Veenstra assisteert hen hierbij en zorgt op kantoor samen met Jeanet Hooftman en Annelly Aartman voor de ontvangst, informatieverstrekking en de administratieve ondersteuning. Lisette Kuit en Gerben Hak verzorgen de taxaties voor ons kantoor.

Het Drieman team.

Onze klanten aan het woord:

"Ik vond vanaf het begin al dat het klikte met de makelaar, het gaf een goed gevoel"

*"Klantvriendelijke en zeer behulpzame makelaar.
Zou deze makelaar zeker aanraden bij vrienden en familie"*

"Zeer deskundige, gemotiveerde begeleiding ervaren bij de verkoop van mijn huis. Van harte aanbevelen!"



Informatie voor de aspirant-koper

Verantwoording

De verstrekte gegevens in deze verkoopdocumentatie zijn met zorg verzameld. De onderliggende juridische problematiek is echter complex en leent zich er niet toe om in een bijlage als deze volledig te worden uiteengezet. Voor de juistheid van de verstrekte informatie aanvaarden wij, noch de verkoper enige aansprakelijkheid en aan de verstrekte informatie kan dan ook geen rechten worden ontleend. Indien u na het lezen van deze verkoopbrochure nog vragen heeft, verzoeken wij u zich te wenden tot één van onze medewerkers.

Toelichtingsclausule Meetinstructie NEN2580

De branchebrede Meetinstructie schrijft voor op welke wijze de gebruiksoppervlakte van woningen wordt opgemeten. 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.

Onderzoeksplicht van de koper

Wij gaan er vanuit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten, die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing, zoals vermeld in het Burgerlijk Wetboek. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie, die door ons wordt aangeboden, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Op verzoek kunnen wij u per mail extra beschikbare informatie toezenden zoals:

- eigendomsbewijs van de woning;
- door verkoper ingevulde NVM Vragenlijst deel B;
- kadastraal uittreksel;
- mogelijk een bouwtechnisch rapport, indien het woonhuis bouwkundig is gekeurd.

Voor een appartement beschikken wij over aanvullende informatie zoals:

- akte van splitsing en reglement van splitsing
- financiële stukken en notulen van de Vereniging van Eigenaars
- indien aanwezig het huishoudelijk reglement

De inspectie van de woning is door de makelaar gedaan op basis van visuele aspecten. Heeft u reden tot twijfel, dan kunt u ervoor kiezen een eigen aankoopmakelaar mee te nemen en/of de woning bouwkundig te laten keuren.

Biedingen

Biedingen kunnen mondeling, telefonisch, schriftelijk of per mail worden gedaan. In een bod dienen de volgende zaken te worden

aangegeven:

- de koopsom die u wilt bieden
- per welke datum u de woning wilt aanvaarden
- of u roerende goederen wilt overnemen
- onder welke ontbindende voorwaarde(n) u het bod uitbrengt.

Let op; u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. U moet dit bij uw bod melden. Ook over ontbindende voorwaarden moeten partijen het eens zijn vóór de koop.

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 koopovereenkomst 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'.

Informatie voor de aspirant-koper

Voorwaarden bij aankoop van een woning

De gemaakte afspraken worden schriftelijk bevestigd in de koopakte. Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door Drieman Garantiemakelaars volgens de modelkoopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Bij woningen die ouder zijn dan 10 jaar wordt in de koopakte een ouderdomsclausule opgenomen waarin wordt gesteld dat de koper rekening dient te houden met het feit dat de eisen die destijds aan de bouwkwaliteit gesteld werden lager kunnen liggen dan bij nieuwere woningen. Daarnaast wordt er bij woningen die dateren van vóór 1993 in de koopakte een asbestclausule worden opgenomen waarin verkoper verklaart dat gedurende de periode dat hij eigenaar was geen asbesthoudende stoffen op of in de onroerende zaak zijn aangebracht, maar niet kan uitsluiten dat er in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen aanwezig zijn.

Zo spoedig mogelijk nadat overeenstemming is bereikt tussen verkoper en koper zal de ondertekening van de koopakte plaatsvinden bij ons op kantoor. Na het ondertekenen van de schriftelijke koopovereenkomst, heeft de koper het recht om binnen drie dagen nadat de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst aan de koper is overhandigd, de koop ongedaan te maken.

Bankgarantie of waarborgsom

Behoudens nadere afspraken zal in de koopakte worden opgenomen dat koper na het tot stand komen van de overeenkomst op korte termijn een waarborgsom zal storten op de rekening van de notaris van zijn keuze voor het bedrag van 10% van de koopsom. De waarborgsom kan worden vervangen door een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

Notariskeuze

Koper mag bepalen bij welk notariskantoor de juridische levering zal plaatsvinden. Uiterlijk op de dag van ondertekening van de koopakte geeft koper zijn keuze door aan Drieman Garantiemakelaars. Indien het een notariskantoor betreft buiten onze regio / de woonplaats van verkoper, zullen eventuele bijkomende kosten die verkoper moet maken voor bijvoorbeeld een notariële volmacht, voor rekening van koper komen.

Baten, lasten en verschuldigde canons

Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten (met uitzondering van de onroerende - zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik) zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

De kosten koper

De kosten koper zijn de kosten die de koper voor de overdracht van de woning dient te betalen. 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.

Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting
- Notaris kosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (koopakte)

Naast deze kosten dient u, als koper, ook rekening te houden met:

- Notaris kosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte



Vestiging Alphen a/d Rijn

Anne Frankkade 25
2406 DH Alphen aan den Rijn
Tel: 0172 - 473 351
alphen@drieman.nl



Vestiging Woerden

Meulmansweg 1
3441 AT Woerden
Tel: 0348-431919
woerden@drieman.nl



Vestiging Bodegraven

Marktstraat 6
2411 BE Bodegraven
Tel: 0172 - 460800
bodegraven@drieman.nl



Vestiging Leiderdorp

Oosterschans 1
2352 DG Leiderdorp
Tel: 71- 820 00 20
leiderdorp@drieman.nl



Vestiging Nieuwkoop

Achterweg 54
2421 EB Nieuwkoop
Tel: 0172-571522
nieuwkoop@drieman.nl

Van een Garantiemakelaar mag u meer verwachten.

www.drieman.nl

