

B

Geurts

MAKELAARS

HYPOTHEKEN EN
VERZEKERINGEN



AMBACHTSHERENWEG 63, ZOETERWOUDE

VRAAGPRIJS € 485.000 K.K.



BOUWJAAR
1969



AANTAL SLAAPKAMERS
4 SLAAPKAMERS



WOONOPPERVLAKTE
116 M²

WWW.GEURTSMAKELAARS.NL



OMSCHRIJVING

Ben je op zoek naar een goed onderhouden hoekwoning met eigen garage in een kindvriendelijke en groene wijk? Bekijk dan de Ambachtsherenweg 63 in Zoeterwoude. Deze ruime eengezinswoning beschikt over vier slaapkamers, een lichte woonkamer, een open keuken en een zonnige tuin.

Het dorpscentrum van Zoeterwoude-Dorp ligt op loopafstand en biedt diverse winkels voor de dagelijkse boodschappen. Daarnaast is er een basisschool in de buurt. Het stadscentrum van Leiden is binnen 15 minuten per fiets te bereiken. Recreatiegebied De Vlietlanden bevindt zich op fietsafstand. De woning heeft een gunstige ligging met uitstekende verbindingen via de N11 richting Alphen aan den Rijn en Utrecht en de A4 richting Schiphol, Amsterdam en Rotterdam.

Nieuwsgierig geworden? Bel ons snel om een afspraak in te plannen!

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Via de voortuin kom je bij de entree van de woning. De hal biedt toegang tot het separate toilet met fonteintje, de meterkast en de woonkamer. Dankzij de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde is de woonkamer zeer licht. Een open haard zorgt voor extra sfeer. Hier bevindt zich ook de trap naar de eerste verdieping.

De open keuken in L-opstelling ligt aan de achterzijde van de woning en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, combi-oven, afzuigkap, gaskookplaat en koel-vriescombinatie.

Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot drie ruime slaapkamers en de badkamer. De badkamer is voorzien van een wastafelmeubel, een tweede toilet en een douche.

Tweede verdieping: Op deze verdieping vind je een overloop met toegang tot de wasruimte, een berging met de CV-installatie en een vierde slaapkamer met dakkapel en extra bergruimte in de knieschotten.

Tuin en garage De onderhoudsvriendelijke tuin is bereikbaar via de keuken en ligt op het westen, waardoor je 's middags en 's avonds heerlijk in de zon kunt zitten. De tuin is ook toegankelijk via de voor- en zijtuin. Achterin bevindt zich de ruime garage met een overheaddeur.

OMSCHRIJVING

Bijzonderheden:

- 13 zonnepanelen aanwezig
- Rolluiken aan de achterkant van de woning
- Kindvriendelijke, rustige en groene wijk met vrij parkeren
- Volledig voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas
- De woning is van boven naar onder compleet nageïsoleerd

FOTO'S

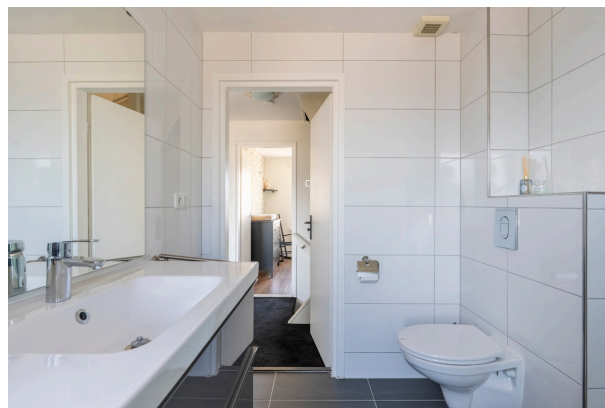




FOTO'S

FOTO'S





FOTO'S

FOTO'S





FOTO'S

FOTO'S





FOTO'S

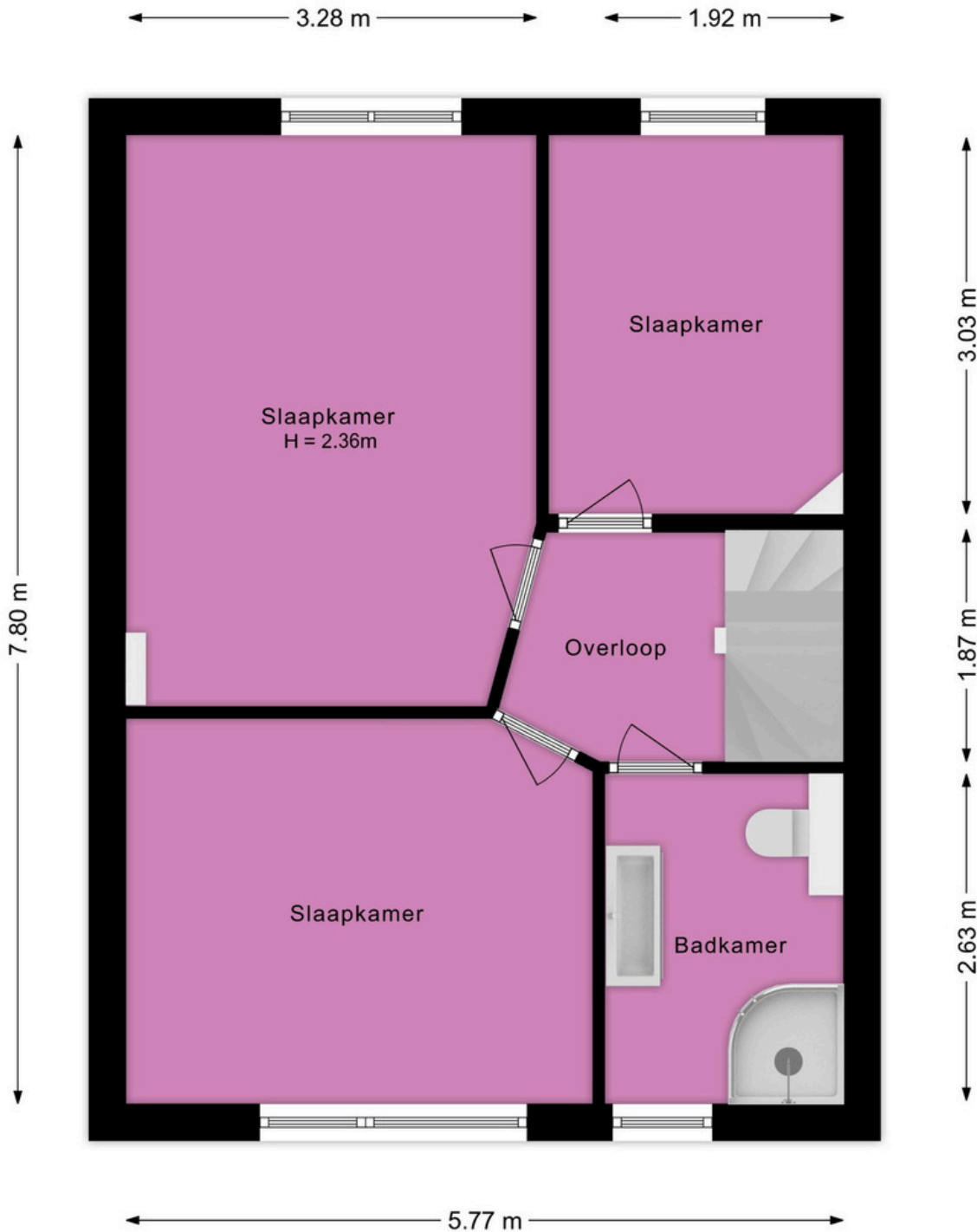
PLATTEGROND

Begane grond



Ambachtsherenweg 63
Begane grond

1e verdieping

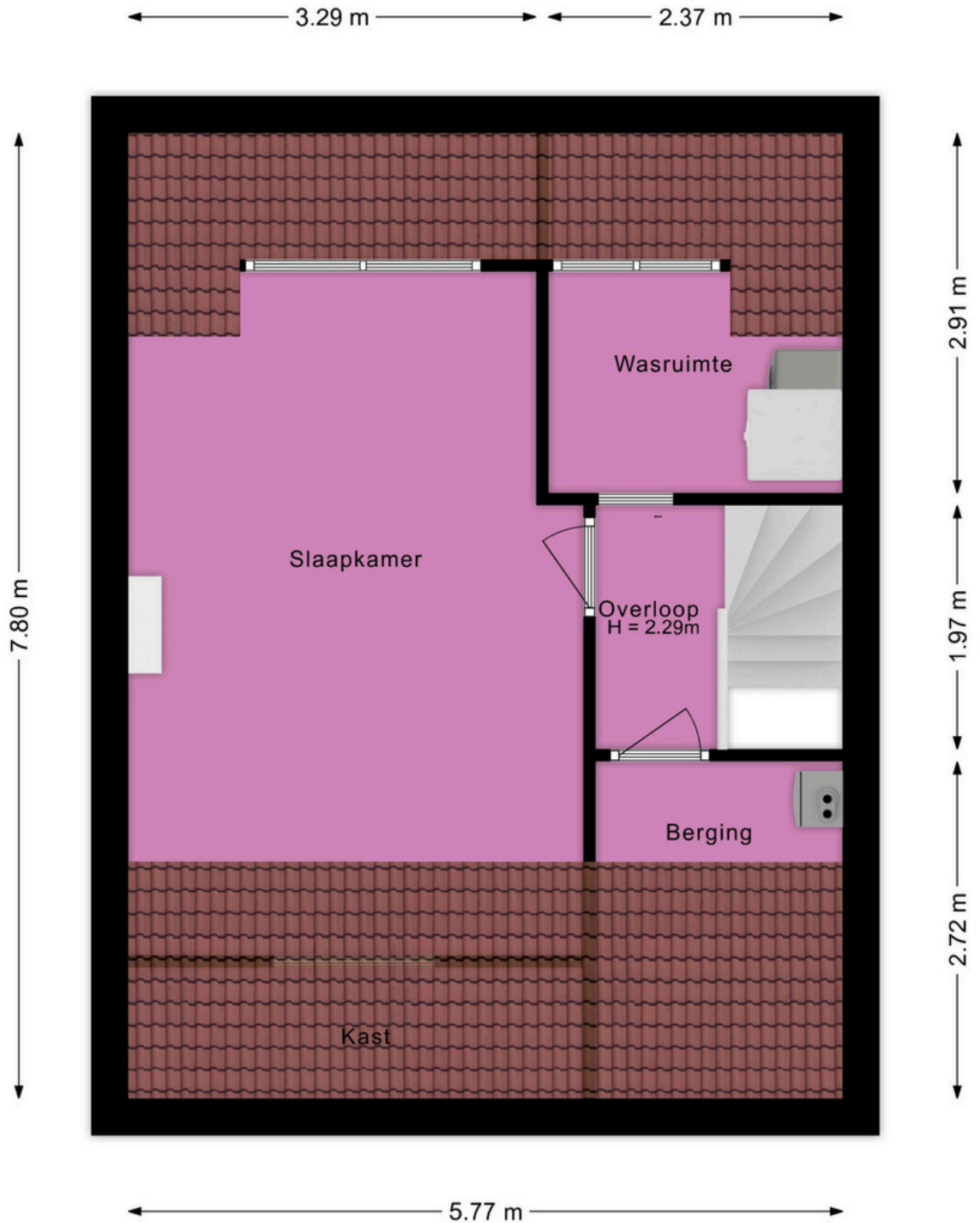


Ambachtsherenweg 63
1e Verdieping

PLATTEGROND

2e verdieping

PLATTEGROND



Ambachtsherenweg 63
2e Verdieping

Overzicht



Ambachtsherenweg 63
Situatie

PLATTEGROND

Object gegevens

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Hoekwoning
Bouwjaar	1969

Maten object

Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	398 m ³
Perceel oppervlakte	177 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	116 m ²

Details

Ligging	In woonwijk
Verwarming	C.V. Ketel
Bouwjaar CV ketel	2015
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, HR-glas
Warmwater	C.V. Ketel
Schuur/berging	Vrijstaand steen
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Ja

Tuin gegevens

Tuin	Achtertuintuin, voortuin, zijtuin
Tuin diepte (cm)	965
Tuin breedte (cm)	600
Hoofdtuin	Achtertuintuin
Positie	Westen
Kwaliteit	Normaal

Welkom bij Geurts Makelaars! Leuk dat u een van onze woningen komt bekijken. Het zoeken én aankopen van een huis is een spannend proces. Daarom hebben wij alvast de punten voor u uitgewerkt, zodat dit proces helder en duidelijk is. Ook informeren wij u op voorhand welke artikelen u in de koopovereenkomst kunt tegenkomen. Wilt u een van de artikelen niet in de koopovereenkomst, vergeet dit dan niet te vermelden bij uw voorstel.

Ouderdomsclausule (indien van toepassing)

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat, indien de onroerende zaak meer dan 20 jaar oud is, de eisen die aan de bouwkwaliteit mogen worden gesteld aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwbouwwoningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan heeft gegarandeerd, staat hij niet in voor de funderingen, vloeren, leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, of de afwezigheid van ongedierte of schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam, etc.) en optrekkend vocht.

Energie-label

Een definitief energie-label is verplicht voor woningen bij verkoop, verhuur en oplevering. Sinds 1 januari 2022 is de verkoper bij verkoop van de woning verplicht in de advertentie het label te vermelden. Op het moment van adverteren moet de verkoper een definitief label hebben.

AVG

Toestemming AVG De verkoper en koper stemmen, in het kader van de AVG, ermee in dat de notaris voor het verlijden van de akte van levering aan de makelaar de concept akte van levering en de eindafrekening ter inzage verstrekt en ook met de makelaar correspondentie voert inzake deze transactie. Ook geven partijen elkaar toestemming een kopie van deze overeenkomst te overleggen aan zijn of haar hypotheekadviseur en/of financier en zo nodig de taxateur ten behoeve van een taxatie van het verkochte / gekochte.

Royementsclausule

2.2.1. De koper heeft voor de eigendomsoverdracht de notaris gekozen genoemd in artikel 4.1. Indien genoemde notaris voor de royementskosten aan de verkoper meer in rekening brengt dan € 200,- (inclusief BTW) per hypothecaire inschrijving, komen deze meerkosten voorrekening van koper.

Niet-bewoningsclausule (indien van toepassing)

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk 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 zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 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 vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

Verkoop proces

Na het overeenkomen van de koop worden de personalia gegevens opgevraagd bij koper. Graag ontvangen wij deze gegevens binnen twee werkdagen retour. De concept koopakte wordt na ontvangst van de personalia gegevens binnen twee werkdagen verzonden.

Wij ontvangen graag binnen twee werkdagen reactie op de concept koopakte.

De door koper gekozen notaris dient voor het tekenen van de akte te zijn aangegeven. Mocht dit niet het geval zijn, dan wijzen wij zelf een notaris aan. Na het tekenen van de akte wordt de akte doorgezonden naar de notaris.

Standaard artikelen in de koopovereenkomst:

Indien u biedt met ontbindende voorwaarden

Als eis stellen wij bij het intropen van de ontbindende voorwaarden dat de relevante stukken aan ons worden overhandigd. Denk hierbij aan minimaal één afwijzingen van de bank, een kopie van de aanvraag van de hypotheek, kopieën van loonstroken, en eventueel andere relevante stukken en/of een bouwkundig rapport. Dit om te kunnen beoordelen of er een reële aanvraag is ingediend.

Meetinstructie

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. Hoewel wij de woning zorgvuldig hebben opgemeten, wordt noch door Geurts Makelaars o.g. B.V, noch door de verkoper enige aansprakelijkheid aanvaard voor afwijkingen in de opgegeven maten. Koper verklaart in de gelegenheid te zijn gesteld om de opgegeven maten te (laten) controleren.

Asbestclausule (woningen met een ouder bouwjaar dan 1992)

In de onroerende zaak kunnen 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.

WIE IS GEURTS MAKELAARS?

Ons team bestaat uit ambitieuze en toegankelijke professionals, wat je direct merkt wanneer je bij een van de drie kantoren van Geurts Makelaars binnenstapt. Ons team is enorm gedreven om het beste verkoopplan voor jou op te stellen, waarbij er veel aandacht besteed wordt aan de informatievoorziening, presentatie en communicatie met jou tijdens dit proces. Wat maakt ons uniek? Wij stellen ons op als tijdelijke gastheer van jouw woning, waarbij aandacht tijdens bezichtigingen voorop staat. Naast een uitgebreide rondleiding geven wij een ervaring mee, waardoor jouw thuisomgeving niet slechts een woning of product is. We zijn graag onderdeel van het complete proces en sturen je met enthousiasme naar de best mogelijke uitkomst. En daar zijn we trots op!

Samenwerken met experts levert jou minder stress op en daar zijn wij ons zeer van bewust. Onze kantoren zijn aangesloten bij de NVM en onze makelaars zijn stuk voor stuk goed opgeleid. Daarnaast wordt ons team versterkt door een fotograaf, tekstschrijver en social media expert die direct aan de slag kunnen wanneer wij jouw huis in de verkoop willen zetten. Kwaliteit staat bij ons hoog in het vaandel, zodat we onze klanten kunnen verzekeren van de juiste informatieverstrekking en afhandeling. Jouw woning is bij ons in goede handen en dat stralen we graag uit.

*Jeroen Geurts, Martijn Geurts
& Bob de Bruin*

Geurts

HYPOTHEKEN EN
VERZEKERINGEN

**VANAF NU OOK
HYPOTHEKEN EN VERZEKERINGEN!**

**BEL RICK
VOOR EEN GRATIS
ORIËNTATIEGESPREK**

Erkend Financieel Adviseur

- Hypotheken
- Verzekeringsadvies
- Kredietadvies

☎ 071 209 99 99

✉ info@geurtshypotheken.nl



WWW.GEURTSHYPOTHEKEN.NL

**MARTIJN
GEURTS**



REGISTER MAKELAAR & TAXATEUR

**JEROEN
GEURTS**



REGISTER MAKELAAR & TAXATEUR

**NIELS
VAN STEIJN**



KANDIDAAT MAKELAAR

**FEMKE DOCTERS
VAN LEEUWEN**



ASSISTENT MAKELAAR

**LENETTE
PASSCHIER
-BAX**



ADMINISTRATIEVE DUIZENDPOOT

**ANNEMARIE
LEEUWENBURG**



KANDIDAAT TAXATEUR I.O.

**RICK
VAN DER
SCHANS**



FINANCIËEL ADVISEUR

**BOB
DE BRUIN**



REGISTER MAKELAAR & TAXATEUR

**LILIAN
ZWETSLOOT**



ASSISTENT MAKELAAR

**FRANCIS
DUYVESTIJN**



MEDIA SPECIALIST

**SUSANNE
OUWEHAND**



BINNENDIENST MEDEWERKER

**JORIS
LANGEZAAL**



MEDIA SPECIALIST

**BIANCA
SLOOTWEG**



BINNENDIENST MEDEWERKER



Geurts

MAKELAARS

HYPOTHEKEN EN
VERZEKERINGEN

Kantoor Voorhout

Herenstraat 136

0252 216 334

voorhout@geurtsmakelaars.nl

Kantoor Leiden

Hooigracht 86

071 51 30 841

leiden@geurtsmakelaars.nl

Kantoor Rijnsburg

Vliet noordzijde 94

071 402 3386

rijnsburg@geurtsmakelaars.nl

WWW.GEURTSMAKELAARS.NL

