



HOFDIJKLAAN 55 R1, OUD ADE

VRAAGPRIJS: €450.000 K.K.



Omschrijving

Hofdijklaan 55 R1, 2374 BS Oud Ade

Op "De Buitenplaats" in Oud Ade bieden wij aan een nieuwgebouwde, ruim opgezette, vrijstaande RECREATIEWONING met een ondergelegen, volledig bewoonbare KELDER met koekoeks. De perceelsoppervlakte bedraagt 669 m² (eigen grond). De woning is in 2024 gerealiseerd en voorzien van volledige isolatie. Unieke ligging aan het water met een eigen aanlegsteiger. Via deze steiger vindt u directe vaarverbindingen naar onder andere het Braassemermeer, De Kaag en de charmante grachten van het historische Leiden. Rondom Oud Ade raakt u nooit uitgekeken. Een wonderschoon landschap met uitgestrekte weilanden, sloten en bruggen. Niet alleen een fantastisch uitzicht, maar ook ideaal voor wandelen en fietsten. Ervaar de rust in het groene en waterrijke Oud Ade, weg van alledaagse drukte. Een vaste plek om naar terug te keren op prachtige zomerse dagen! De Buitenplaats is het gehele jaar toegestaan voor eigen recreatief gebruik. Ook zijn er geen dwingende parkregels en hoge parklasten. Ideaal! Op het eigen terrein zijn er ruimschoots mogelijkheden voor het parkeren van meerdere auto's. Tot het eigendom behoort ook het 1/26e aandeel in het mandelige gebied bestaande uit een weg, parkeerplaatsen en parkvoorzieningen. De maandelijkse bijdrage voor het beheer van de mandeligheid bedraagt thans € 74. Daarnaast dient een bedrag van ca. € 30 maandelijks te worden betaald voor het gebruik en onderhoud van een brug.

OMGEVING

In Oud Ade geniet u van het moderne buitenleven, waar de natuur begint in uw eigen tuin. U stapt op en fietst zo de polder in, richting het water. Ontdek bijvoorbeeld het uitzicht op de molens en plassen tijdens een van de routes in het landelijke gebied tussen het Braassemermeer en de Kagerplassen. Liever een klein rondje fietsen of lopen? Dat kan natuurlijk ook. Maar de echte fietsliefhebbers kiezen voor de monumentenroute van maar liefst 37,5 kilometer. Genoeg te zien en beleven in en rondom Oud Ade! Oud Ade heeft een fantastische ontsluiting. Binnen 2 minuten zit u op de Rijksweg A4, waar u met een kwartier Schiphol bereikt. Slechts een half uur richting het noorden brengt u in onze hoofdstad, terwijl een half uur richting het zuiden u in de Hofstad brengt. Kortom, rust rondom uw recreatiewoning, maar het stadsleven in de buurt. Wel zo handig.

INVESTEREN

Naast dat het een ontzettend goede keuze is om hier uw vrije tijd te besteden, is het financieel gezien erg interessant om in dit project te investeren. Er is in de huizenmarkt een enorme vraag naar (recreatie)huizen. Daarnaast is het mogelijk om woningen te verhuren via Belvilla. Indien u recreatief verhuurt, is de betaalde BTW volledig terug te vorderen!

OMZETBELASTING

Het betreft hier een nieuw gebouwde woning. De koopsom is derhalve belast met 21% BTW. Indien koper de woning gebruikt voor BTW-belaste prestaties (ter beschikking stelt voor recreatie verhuur) is de BTW op de koopsom in beginsel verrekenbaar. Eventueel is er ook een mogelijkheid om de woning bij de eigendomsoverdracht voor BTW-doeleinden aan te merken als een algemeenheid van goederen (artikel 37d Wet Omzetbelasting 1968) zodat deze overdracht niet is onderworpen aan de heffing van BTW. Graag lichten wij dit nader aan u toe.

Indeling: Entree, ruime hal met garderobe, toilet, ruime woon/zitkamer met een open woon/eetkeuken (keuken wordt meegeleverd inclusief inbouwapparatuur). Indien gewenst kan in de woonkamer nog een aparte (slaap/werk)kamer worden gemaakt met een mogelijkheid voor een douche-ruimte met wastafel. Aan de tuinzijde bevindt zich een overdekte veranda van ca. 30 m². Deze veranda is bereikbaar vanuit de woon/zitkamer. In zowel de woonkamer als de veranda zijn velux dakramen aangebracht voor veel extra daglichttoetreding. Vanuit de ruime hal is via een extra brede trap de kelder bereikbaar. Deze kelder is thans nog niet ingedeeld maar is wel volledig voorbereid voor het inbouwen van een badkamer, sauna en meerdere slaapkamers. In de kelder zijn meerdere koekoeks

opgenomen voor daglichttoetreding. Deze koekoeks zijn voorzien van openslaande ramen.

Opleveringsniveau: de woning wordt thans casco opgeleverd zonder installaties, waardoor u een unieke kans heeft om de indeling, afwerking en stijl geheel naar uw eigen hand te zetten. De koper kan de woning eventueel nog naar wens laten afbouwen door de betrokken bouwkundige aannemer.

Bijzonderheden:

- Open keuken inclusief inbouwapparatuur wordt meegeleverd en geplaatst;
- Voor verwarming is er vloerverwarming in de gehele woning opgenomen middels een (aard)warmtepomp;
- Mogelijkheid tot volledige personalisatie van de woning;
- Tuinontwerp aanwezig;
- De tuin is voorzien van enkele heipalen voor de aanleg van terrassen;
- Schitterende ligging aan het water in een kleinschalig privé-recreatiepark "De Buitenplaats";
- Aannemer beschikbaar voor afbouw door Oudendorp Totaalafbouw;
- Voorlopige begroting afbouw indien gewenst: € 173.260,20 exclusief BTW;
- Geen verplichting tot afbouw cq. overname aannemingsovereenkomst;

Interesse?

Neem contact met ons op voor meer informatie of om een bezichtiging te plannen. Dit is uw kans om een droomrecreatiewoning te realiseren op een unieke locatie in Oud Ade!

€ 450.000,- k.k.

Kenmerken

	: € 450.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 421 m3
Perceel oppervlakte	: 669 m2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 101 m2
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 2024
Ligging	: Aan water, aan park, aan rustige weg, vrij uitzicht, beschutte ligging
Tuin	: Tuin rondom
Hoofdtuin	: Tuin rondom
Garage	: Geen garage
Verwarming	: Aardwarmte
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas

Locatie

Hofdijklaan 55 R1
2374 BS OUD ADE



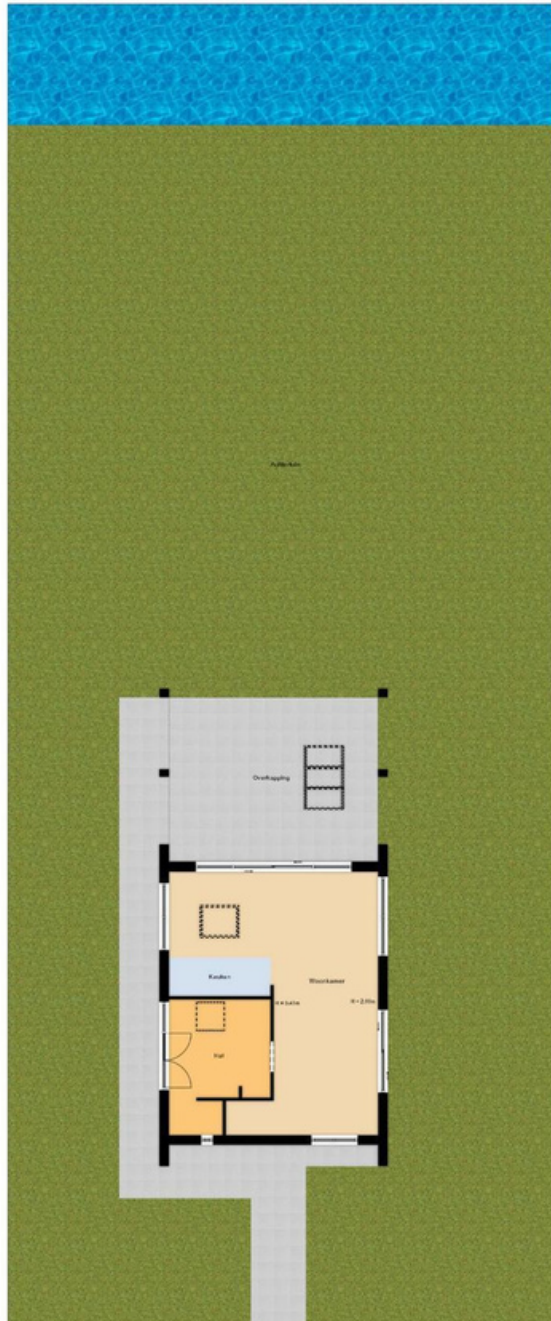






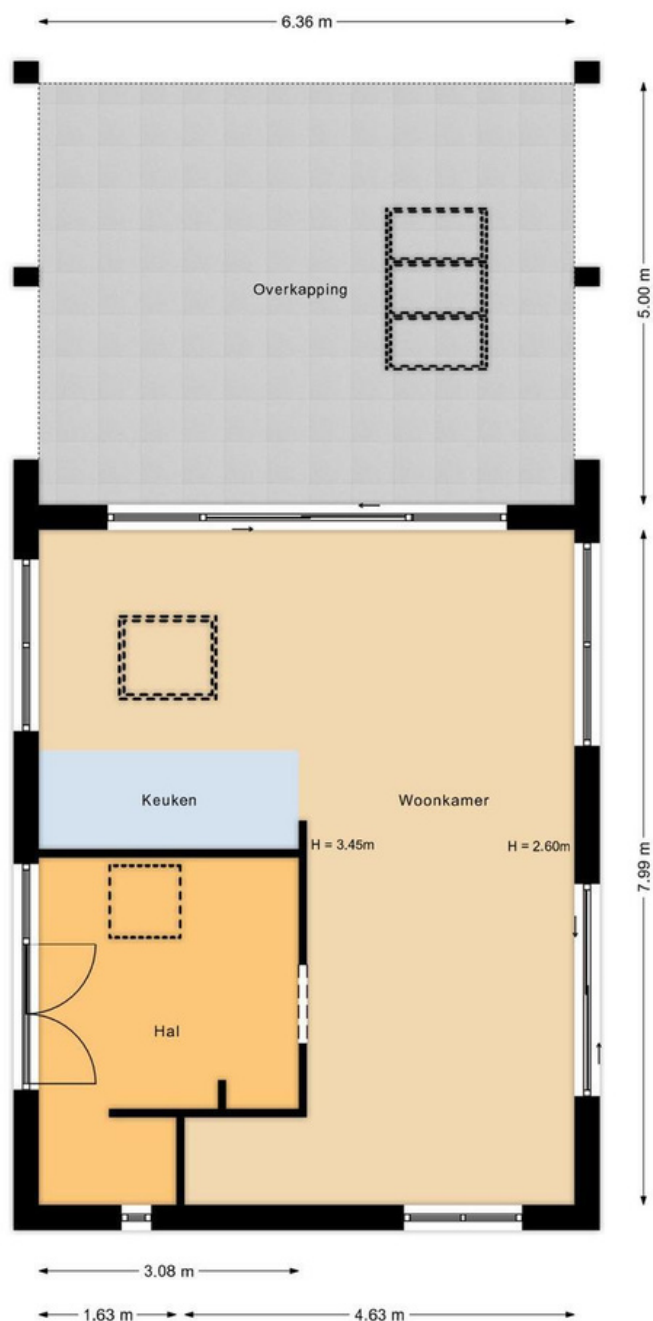


Plattegrond



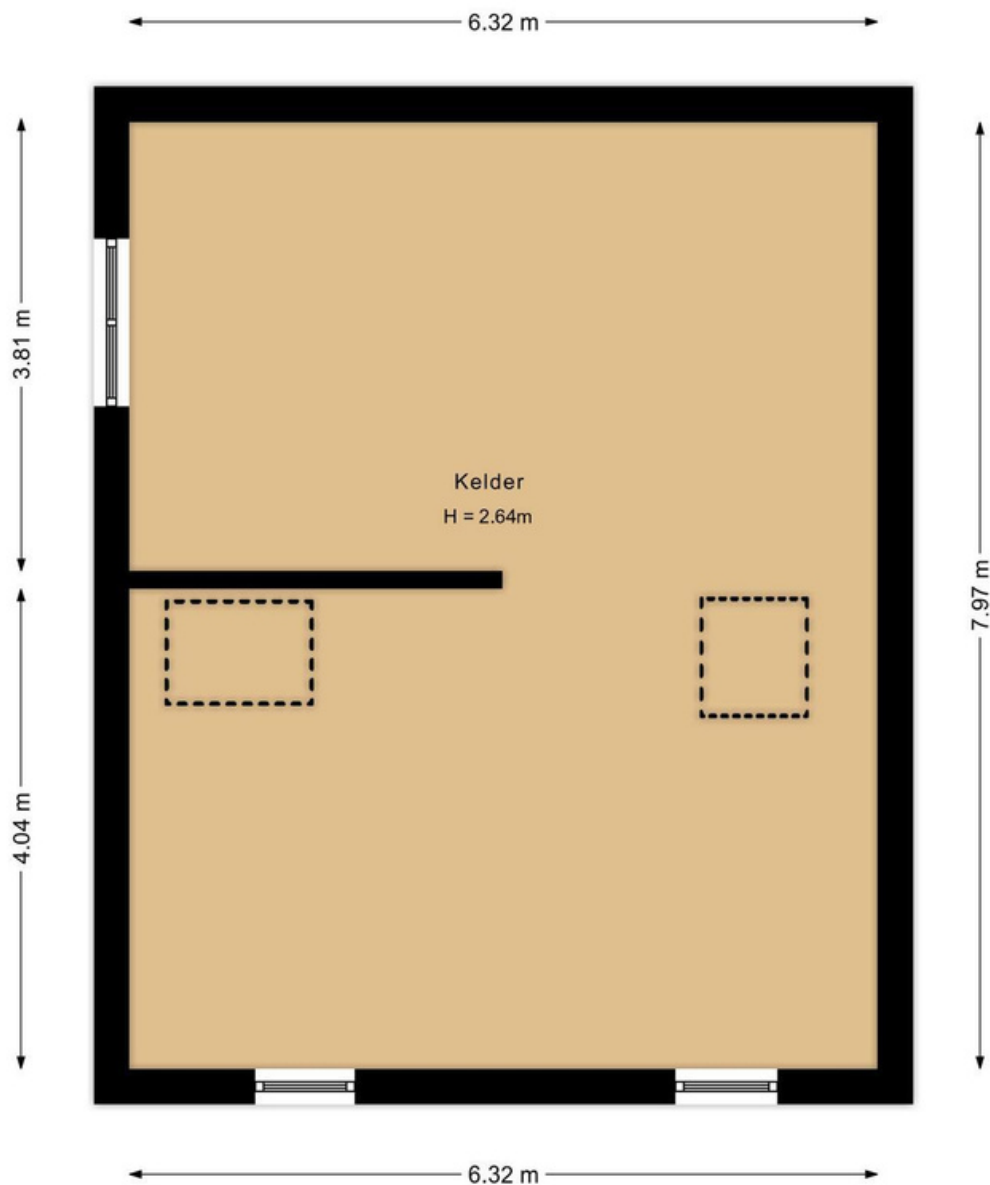
Situatie
Hofsteeaan 55 R1
Oud Ade

Plattegrond



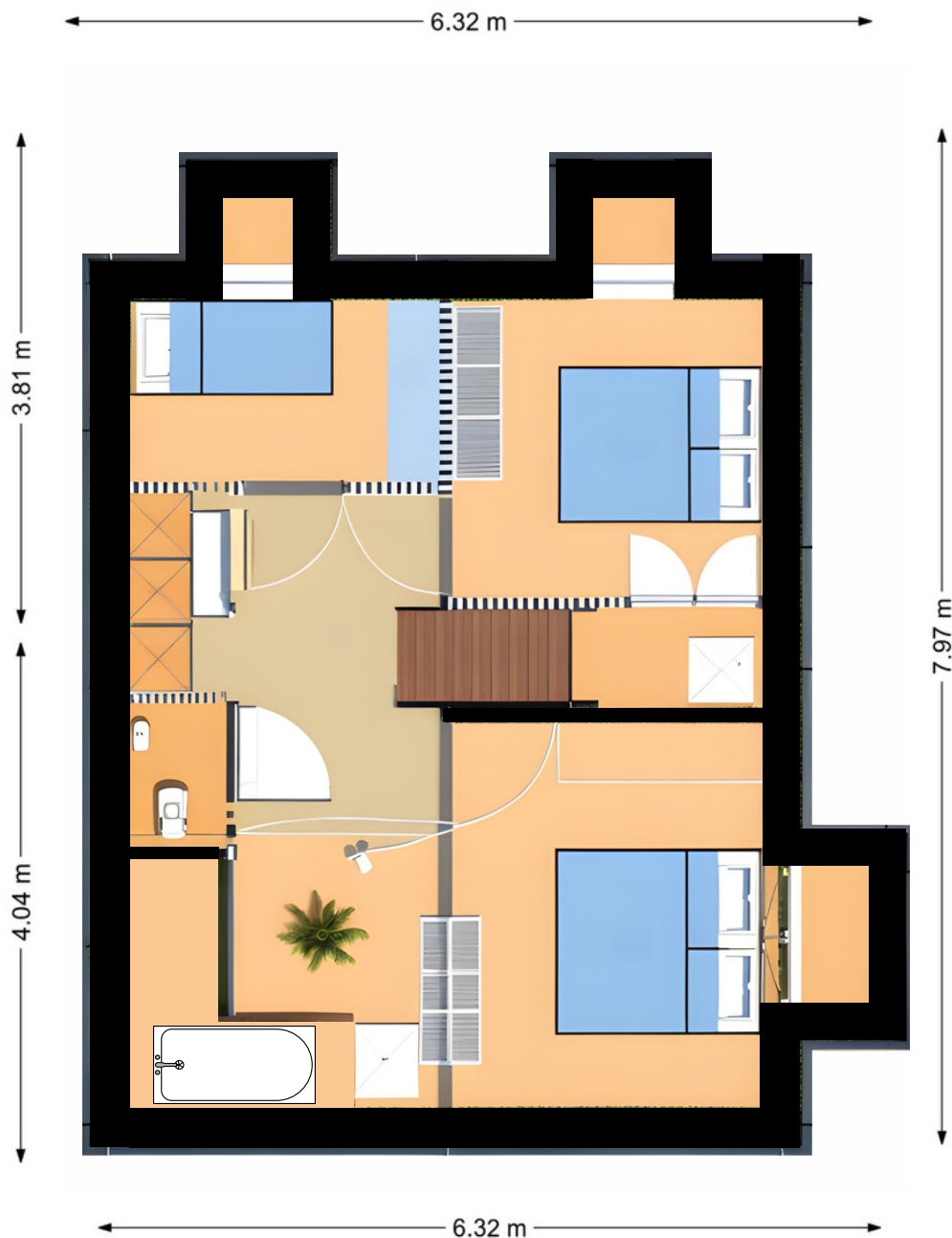
Begane grond
Hofdijklaan 55 R1
Oud Ade

Plattegrond



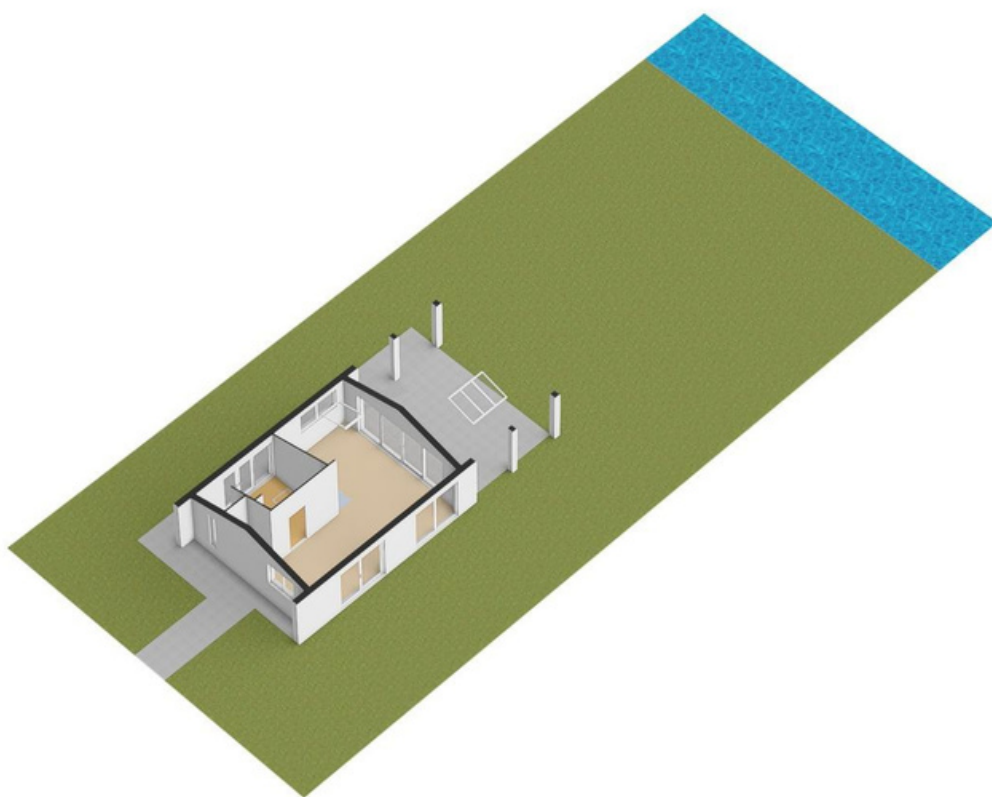
Souterrain
Hofdijklaan 55 R1
Oud Ade

Plattegrond

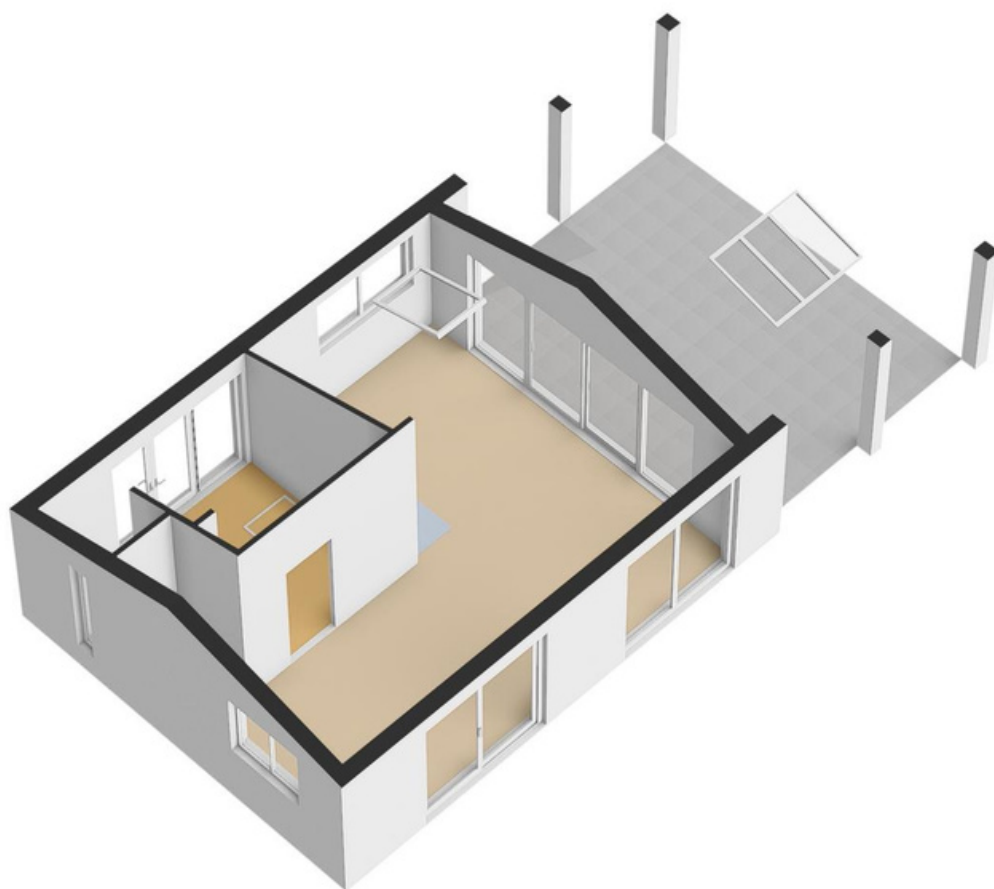


Mogelijke indeling souterrain
Hofdijklaan 55 R1
Oud Ade

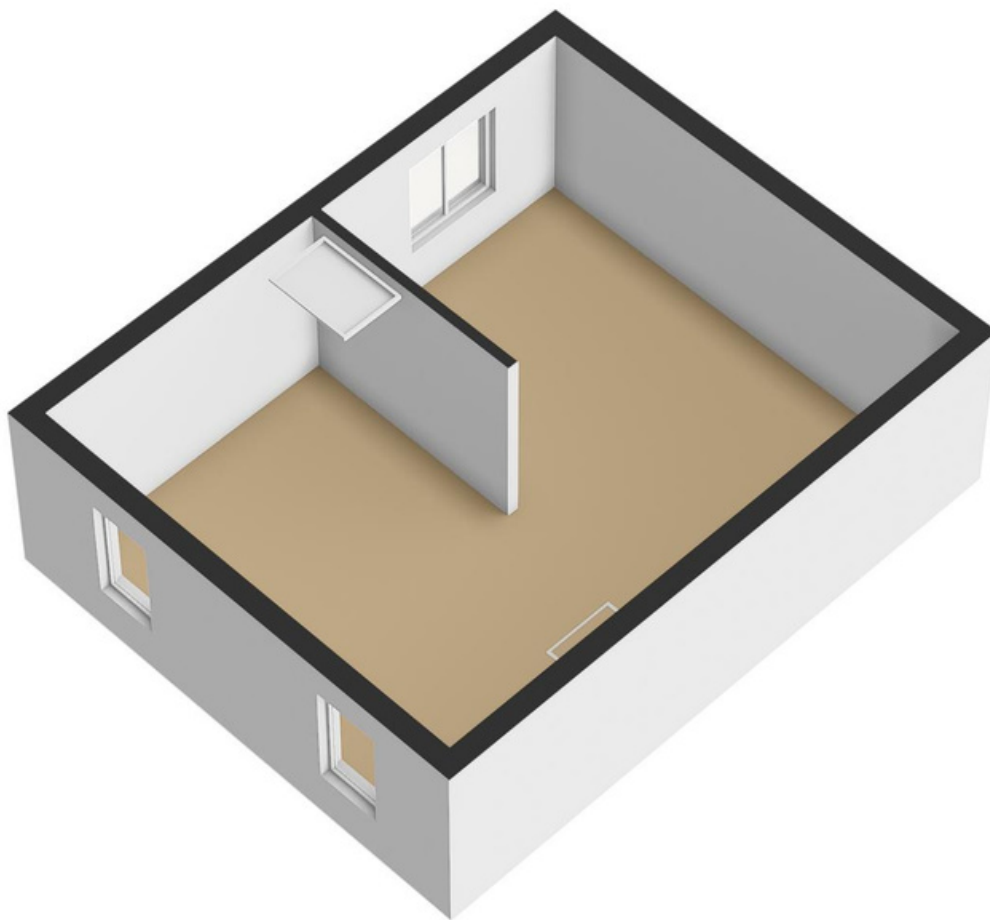
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



U heeft belangstelling voor deze woning en u wilt een bod uitbrengen?

Indien u belangstelling heeft voor deze woning verzoeken wij u contact op te nemen met ons kantoor. U kunt ons tijdens kantooruren bereiken via telefoonnummer **071-361 93 43** of een email sturen naar info@damenmakelaars.nl.

Allereerst is het belangrijk voor ogen te hebben welk bedrag u van de bank kunt lenen ofwel tot welke prijs u in onderhandeling kunt gaan.

Een bod uitbrengen kunt u bij de makelaar waarmee u de woning heeft bezichtigd. Betrek in uw bod alle voor u belangrijke factoren, zoals het vereiste van het verkrijgen van een hypotheek, een weergave van de zaken welke in woning al dan niet achterblijven en wanneer u de woning wenst te betrekken.

NB. Wij vragen u na overeenstemming, voor het ondertekenen van de koopakte om een zogenaamde "financieringsverklaring". Deze verklaring kan worden afgegeven door uw hypotheekadviseur, maar ook (gratis) worden verzorgd door de met ons samenwerkende hypotheekadviseur : Ransijn Finance. Zij zijn ook op ons adres gevestigd en kunnen u daardoor snel van dienst zijn!

U heeft géén belangstelling voor deze woning en u wilt verder op zoek naar een andere woning?

Indien u toch géén belangstelling heeft voor deze woning verzoeken wij u contact op te nemen met ons kantoor. Dan kunnen wij onze opdrachtgever hierover informeren. Tevens kunnen wij u dan op de hoogte brengen en houden van ons overige woningaanbod. Ook kunt u via onze website (www.damenmakelaars.nl) een gratis zoekprofiel aanmaken zodat u automatisch op de hoogte wordt gesteld van nieuw woningaanbod dat past binnen uw zoekprofiel. Ook vindt u op deze website van iedere woning een complete presentatie met meerdere foto's, plattegronden en een brochure.

Voor informatie over alle woningen met een complete aankoopbegeleiding bieden wij u de aankoopopdracht aan. Een algehele professionele koopbegeleiding van A tot Z met uw eigen makelaar aan uw zijde. Voor meer informatie kunt u contact met ons opnemen voor een vrijblijvende afspraak met één van onze makelaars.

Onze hypotheekadviseur Ransijn Finance zet graag, samen met u, de mogelijkheden voor financiering van uw woning voor u op een rij. Ook kunnen onze makelaars bij verkoopplannen vrijblijvend de waarde van uw huidige woning bepalen.

Wanneer is een koopovereenkomst tot stand gekomen?

Er is formeel een koopovereenkomst tot stand gekomen nadat de koopakte door zowel de verkoper als de koper is ondertekend (en na 3 dagen bedenktijd voor de koper). Zolang de koopakte niet door beide partijen is ondertekend, acht verkoper zich vrij om met de (kandidaat)koper géén overeenkomst aan te gaan.

Hebben verkoper en koper juridische verplichtingen?

De juridische verplichtingen van de verkoper neemt de verkopend makelaar voor zijn rekening. De juridische verplichtingen van de koper dient u -indien u geen eigen makelaar in de arm heeft genomen- zélf voor uw rekening te nemen. Een belangrijk aspect waar een koper zich vaak op verkijkt is de onderzoeksplicht welke hij heeft. U kunt zich bij later ontstane problemen niet vanzelfsprekend beroepen op een "verborgen gebrek" en vervolgens de verkoper aansprakelijk stellen.

Als makelaar raden wij u daarom aan uw eigen makelaar mee te nemen. Indien u hierover meer wilt weten kunt u contact opnemen met ons kantoor voor een vrijblijvende afspraak met één van onze makelaars.

