



## Burgemeester Wapstraat 32, Zoeterwoude

### Vraagprijs € 285.000 k.k.

Soort woning : Appartement

Woonoppervlakte: 63 m<sup>2</sup>

Inhoud : 199 m<sup>3</sup>

Aantal kamers : 3

Hypodorus Rijnbeek & Den Elsen T : 071-8200011  
Haarlemmerstraat 268 E : mail@hypodorusleiden.nl  
2312 GL Leiden I : www.hypodorusleiden.nl

# Omschrijving

Verhuizen zonder te klussen!

De woning is in 2021 volledig onder handen genomen, vrijwel niets is onaangeraakt gebleven. Denk bijvoorbeeld aan de meterkast en bedrading, riolering, leidingen voor water maar ook de badkamer en keuken zijn vernieuwd. Het appartement heeft alle voordelen van modern wooncomfort en valt op door zijn hoogwaardige afwerkingsniveau.

Ook de actieve Vereniging van Eigenaren heeft zijn pijlen gericht op vernieuwing van het gebouw en de voorzieningen. Binnen een afzienbaar termijn worden bij alle appartementen de balkons vergroot, de kozijnen en ramen vernieuwd (HR++) en krijgt het gebouw een nieuwe moderne uitstraling. In de presentatie zie je hier enkele impressies van.

Het appartement ligt in een gezellige en kindvriendelijke buurt. Zoeterwoude is een rustig dorp dat gelegen is tussen Leiden en Zoetermeer, waardoor de woning zowel de voordelen van het dorpse leven als de nabijheid van stedelijke voorzieningen biedt. Op enkele minuten fietsen, in het dorpscentrum van Zoeterwoude, zijn er een basisschool, sportverenigingen en winkels te vinden. Zo is er onder andere een supermarkt, een bakkerij en een slagerij.

Met de fiets of de auto zijn zowel Leiden als Zoetermeer goed bereikbaar. In Leiden zijn er veel winkels, restaurants en culturele voorzieningen te vinden, terwijl Zoetermeer onder andere het stadshart met een groot winkelcentrum biedt. Met de bushalte om de hoek is er een directe verbinding naar het centraal station van Leiden en Zoetermeer. De nabijgelegen snelweg A4 biedt ook een goede verbinding met onder andere Den Haag en Amsterdam. Ook is er een P + R aan de overzijde van de weg.

De woningpresentatie geeft al een mooi beeld van de woning maar een bezichtiging zal zeker de moeite waard zijn!

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Entree appartementengebouw met trappenhuis en toegang tot de bergingen.

Eerste verdieping:

Entree van het appartement met op de galerij de vernieuwde meterkast met elf groepen en drie aardlekschakelaars.

Via de hal is er toegang tot beide (slaap-)kamers. De grootste slaapkamer beschikt over een inloopkast. In de andere kamer de opstelplaats van de elektrische boiler (80 liter – eigendom) en de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

De moderne badkamer is voorzien van een inloopdouche met thermostaatkraan, handdoekradiator (elektrisch), mechanische ventilatie en een wastafel met meubel. Bij de verbouwing in 2021 is er voor gekozen om een aparte toiletruimte te creëren met hangend closet en fonteintje.

De woonkamer is heerlijk licht door de grote raampartijen en een schuifpui naar het balkon. De open keuken is geplaatst in een rechte opstelling en voorzien van een koel-/ vriescombinatie, vaatwasser, combi-oven, inductiekookplaat en een wandafzuigkap.

Het gehele appartement is voorzien van een nette laminaatvloer en strak gestucte wanden en plafonds.

Overige bijzonderheden:

- Gebruiksoppervlakte wonen: 63 m<sup>2</sup>
- Gebouw gebonden buitenruimte: 3 m<sup>2</sup>
- Externe bergruimte: 3,2
- Inhoud: 198 m<sup>3</sup>
- Bouwjaar: 1974
- Elektrische installatie: vernieuwd met 11 groepen en 3 aardlekschakelaars
- Warm water middels elektrische boiler (eigendom) en verwarming d.m.v. blokverwarming
- Isolatie: geheel voorzien van dubbel glas
- Actieve Vereniging van Eigenaren: maandelijkse bijdrage € 262,16,- inclusief voorschot stookkosten

## Kenmerken

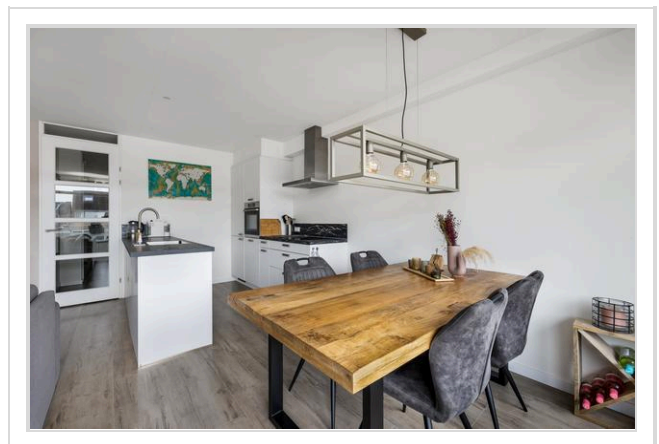
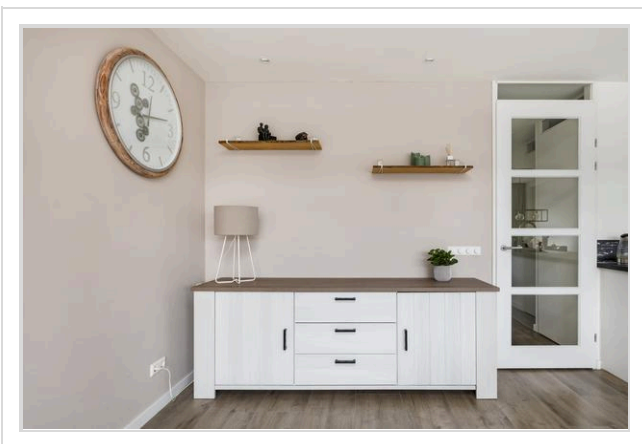
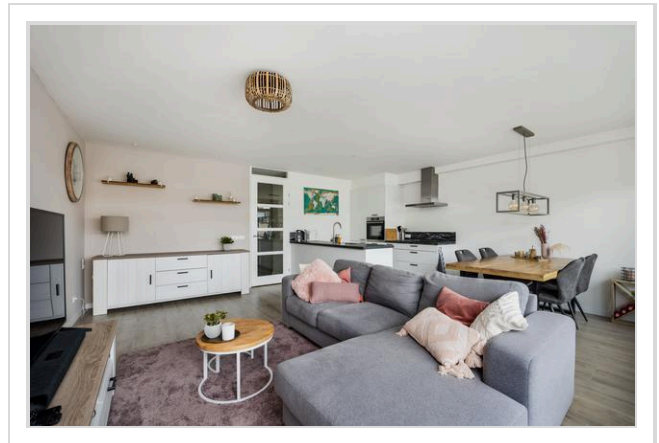
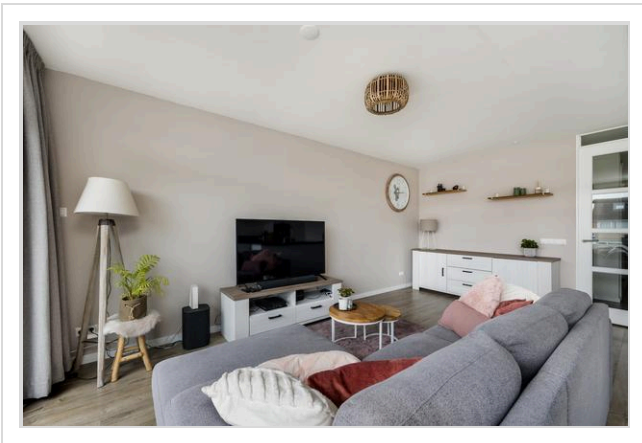
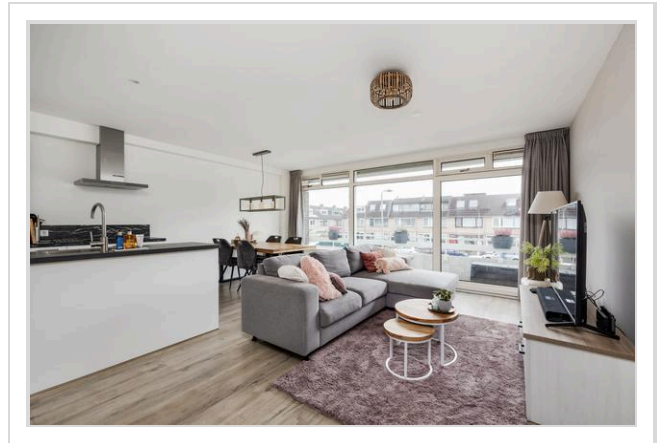
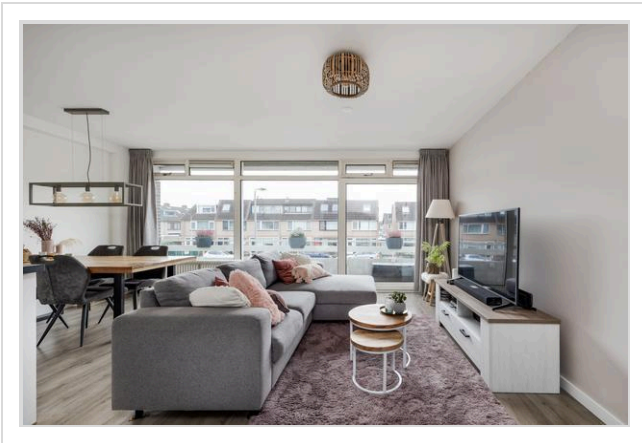
Vraagprijs	: € 285.000 k.k.
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 3 kamers
Inhoud woning	: 199 m <sup>3</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 63 m <sup>2</sup>
Soort appartement	: Galerijflat
Bouwjaar	: 1974
Ligging	: In woonwijk
Verwarming	: Blokverwarming
Isolatie	: Dubbel glas

## Locatie

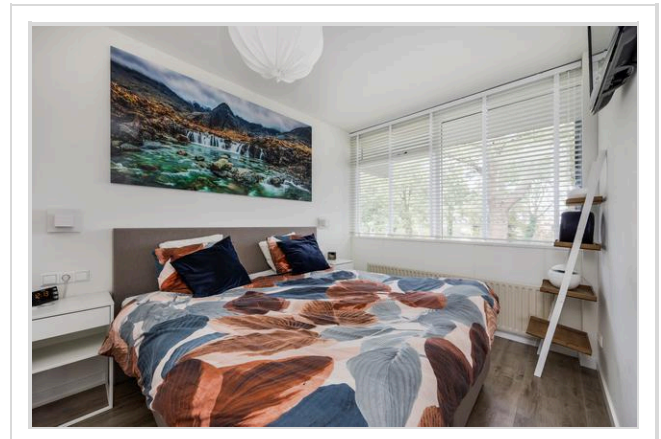
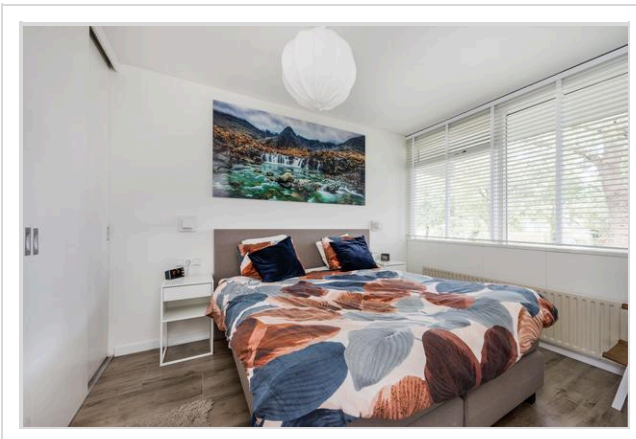
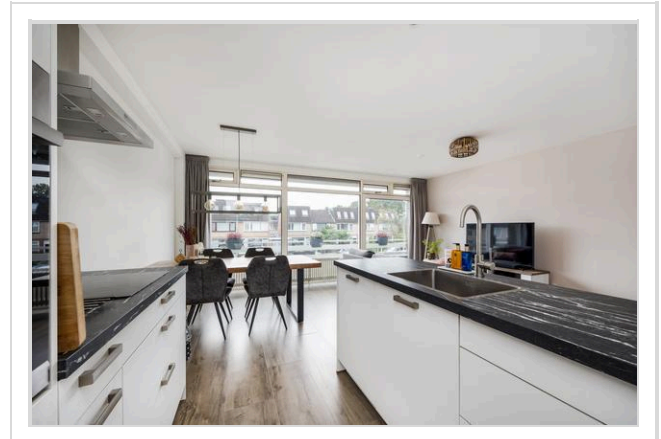
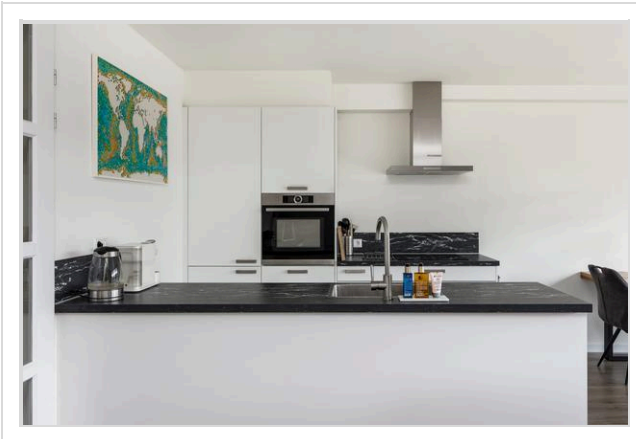
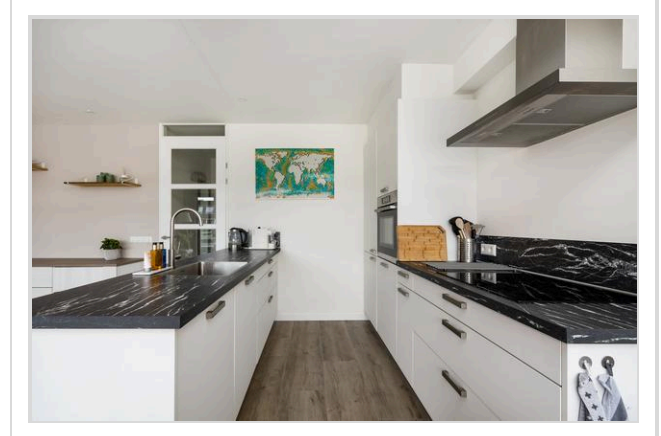
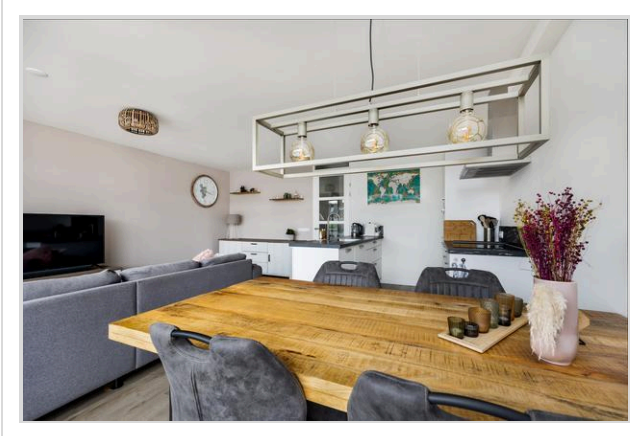
Burgemeester Wapstraat 32  
2381 XP ZOETERWOUDE



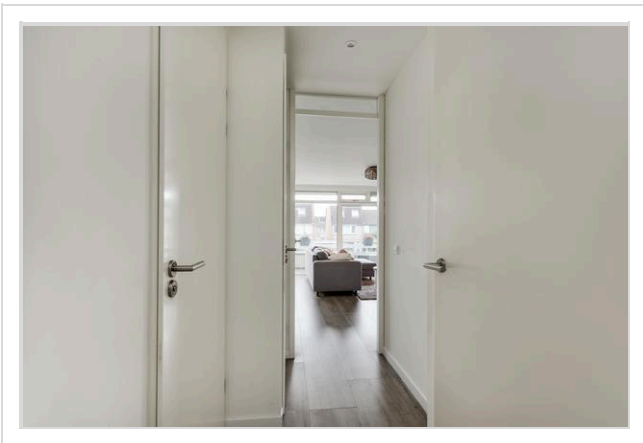
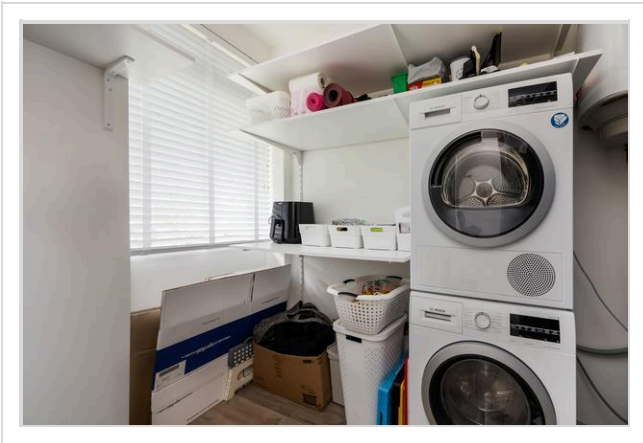
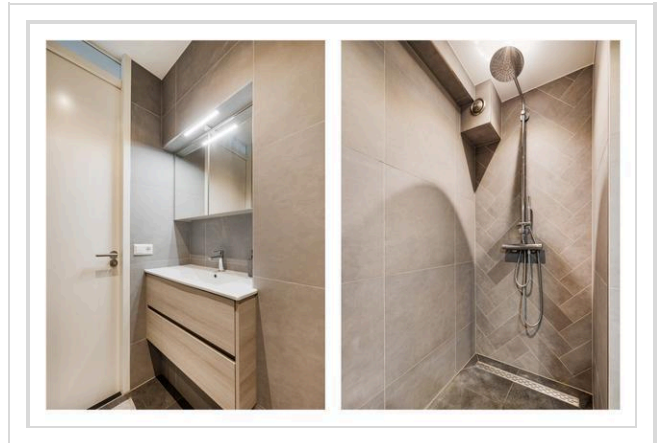
# Foto's



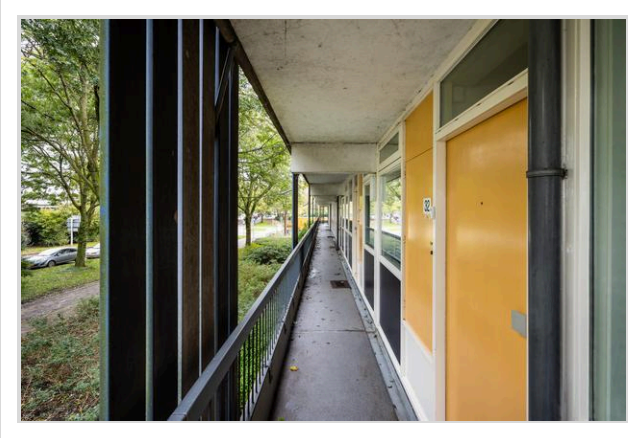
# Foto's



# Foto's

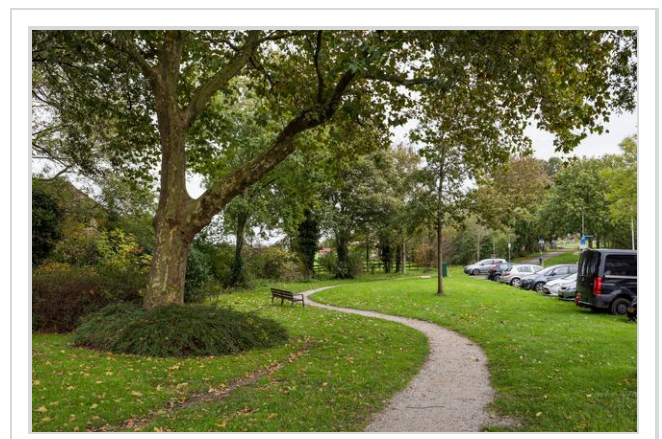
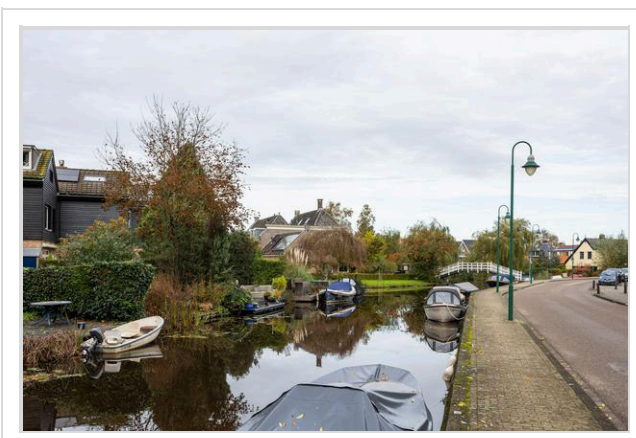


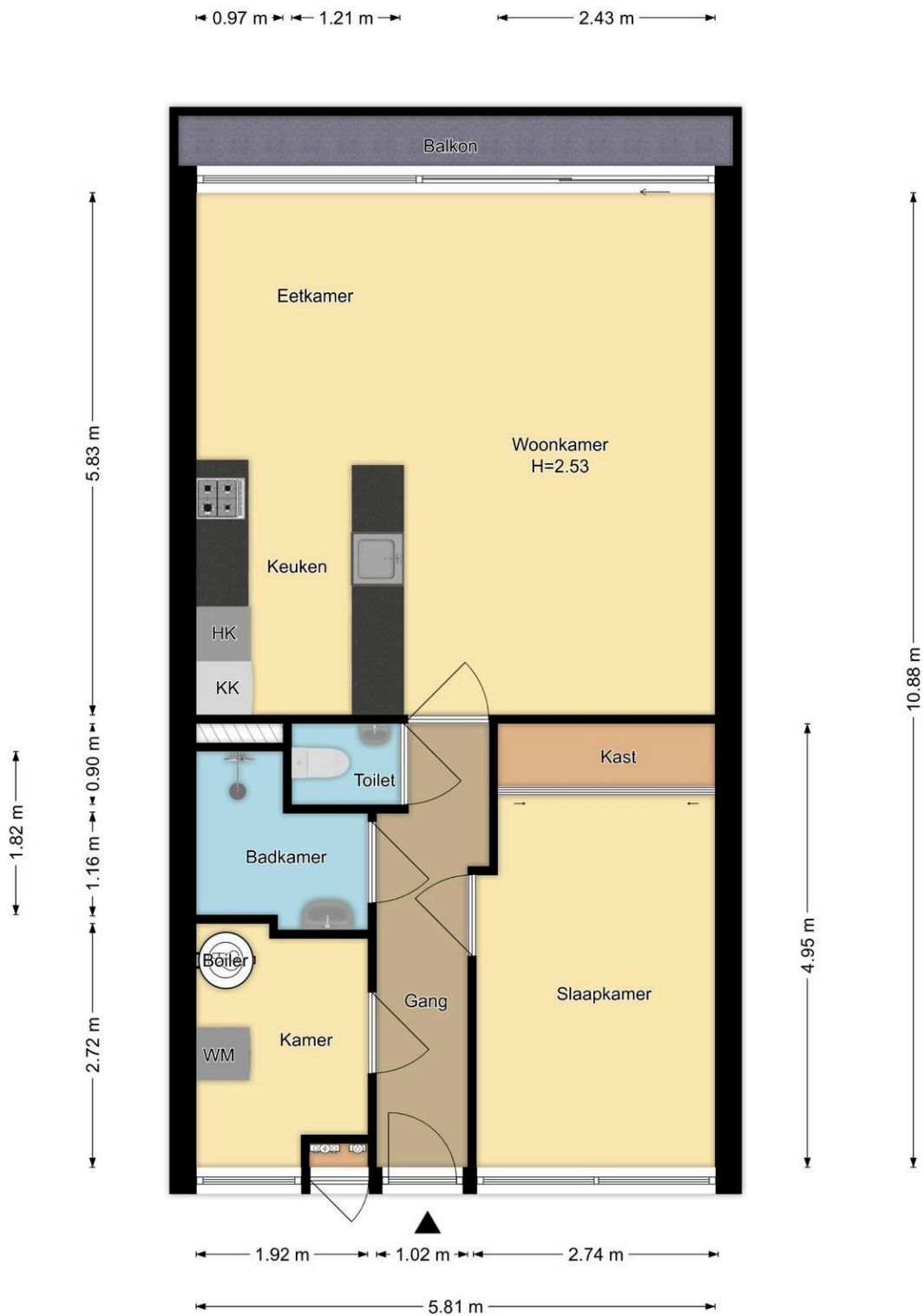
# Foto's





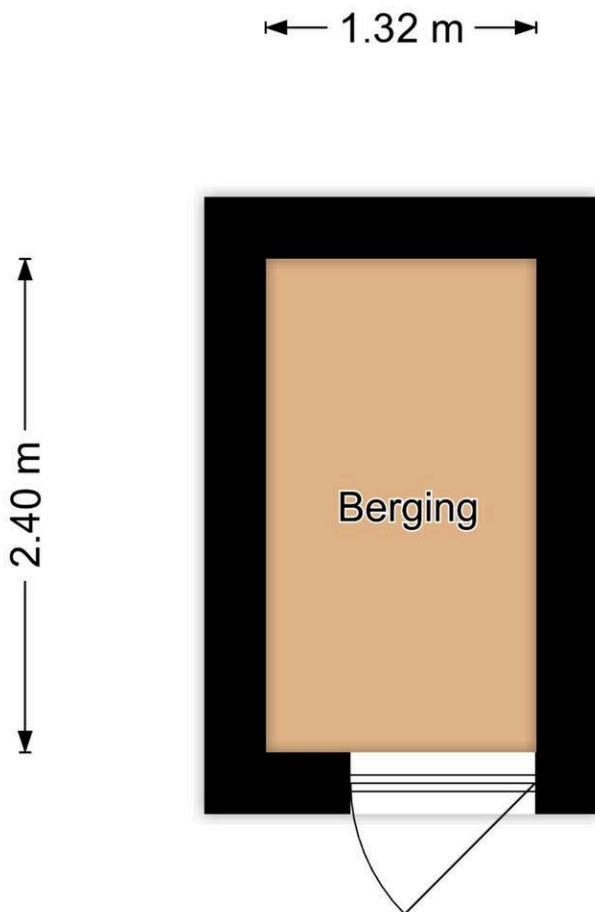
# Foto's





**1e Verdieping**  
**Burgemeester Wapstraat 32, Zoeterwoude**

*R.M. Vastgoedpresentatie| Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend*



**Berging**  
**Burgemeester Wapstraat 32, Zoeterwoude**

*R.M. Vastgoedpresentatie | Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend*

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Wap



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 oktober 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Zoeterwoude</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 2718</p> <p>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.</p>	
--	---	---

Hypodamus Rijnbeek & Den Elsen - Haarlemmerstraat 268 - 2312 GL Leiden  
T: 071-8200011 - E: mail@hypodamusleiden.nl - I: www.hypodamusleiden.nl

# Wat je ook moet weten

## Een huis kopen doe je niet elk jaar

Een huis kopen is een belangrijk besluit. Heb je alle aspecten die in het algemeen en voor jou in het bijzonder van belang zijn meegenomen bij je beslissing? Hier hoort natuurlijk het bestuderen van deze brochure bij, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar je financiële mogelijkheden.

Zorg er voor dat belangrijke zaken naar voren komen. Schroom niet om ons om tekst en uitleg te vragen over de woning en het eventuele vervolgtraject.

Vaak is het verstandig je te laten vertegenwoordigen door een collega NVM aankoopmakelaar die jouw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend makelaar behartigen wij immers de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen wij je naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij je tegenpartij.

## Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar zal je je ook duidelijk moeten uitspreken over o.a. de volgende zaken:

- Eventuele ontbindende voorwaarde(n).
- De datum van aanvaarding.
- De eventuele overname van roerende zaken.

N.B. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór of tijdens de (mondelinge) koop. Als bieder kun je bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering laten opnemen. Je dient dit wel expliciet bij je bod te vermelden.

## Koopakte

Als je het als koper met de verkoper eens bent, is er in beginsel een overeenkomst. Voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst moet

deze schriftelijk worden vastgelegd. Nadat de koper de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen, begint de volgende dag om

00.00 uur 's morgens voor de koper een bedenktijd van drie dagen. Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door Hypodamus Rijnbeek & Den Elsen, conform de modelkoopakten die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

## Bankgarantie/Waarborgsom

In de koopakte kan bepaald worden dat de koper een bankgarantie moet afgeven of een waarborgsom bij de notaris moet storten ter

grootte van 10% van de koopsom. Deze garantie of waarborgsom dient als zekerheid dat de koper zijn verplichtingen nakomt.

# Over Hypodomus Rijnbeek & Den Elsen

Als je dit leest, is de kans groot dat je een huis gaat kopen. Of een huis gaat verkopen. Of allebei. Bij Hypodomus Rijnbeek & Den Elsen kun je terecht voor alles wat betrekking heeft op het kopen of verkopen van een huis. Via een met ons samenwerkende erkende hypotheekadviseur kunnen we je ook helpen bij het vinden van de juiste hypotheek. We weten wat er speelt in de markt en willen uitblinken in ons vakgebied. Wij zijn continu voor jou bezig, zodat jij zonder zorgen een huis kunt kopen of je eigen woning kunt verkopen.

## Koop je huis voordelig en zonder zorgen

Een huis kopen samen met Hypodomus Rijnbeek & Den Elsen bespaart je tijd en geld. Onze lokale kennis en ervaring zorgen ervoor dat jij met zekerheid je droomhuis kunt kopen.

- Wil je advies over de vraagprijs van het huis?
- Wil je dat wij met de bezichtigingen meegaan?
- Wil je een steun in de rug bij het onderhandelen?

Voor een antwoord op al deze vragen ga je naar [www.hypodomusleiden.nl](http://www.hypodomusleiden.nl) of kom langs bij ons kantoor.

## Hypodomus Rijnbeek & Den Elsen

Bij ons kantoor in Leiden, aan de Haarlemmerstraat 268, kun je terecht voor alle hulp die je nodig hebt bij de aan- of verkoop van je huis. Ons ervaren team staat altijd klaar voor advies en vragen. Loop eens binnen in onze winkel voor een eerste kennismaking. Heb je vragen over hoe wij je kunnen helpen met onze diensten, dan kun je uiteraard ook een vrijblijvende afspraak maken.



Hypodomus Rijnbeek & Den Elsen  
Haarlemmerstraat 268  
2312GL Leiden  
T : 071-8200011  
E : [mail@hypodomusleiden.nl](mailto:mail@hypodomusleiden.nl)  
I : [www.hypodomusleiden.nl](http://www.hypodomusleiden.nl)

## Toelichting Brochure

Hoewel deze brochure zo zorgvuldig mogelijk is samengesteld, is het mogelijk dat bepaalde informatie, tekeningen, afmetingen, etc. verouderd en/of niet (meer) correct is/zijn. Alle door Hypodomus Rick Rijnbeek en verkoper verstrekte informatie in deze brochure moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod.