



Sparrenrode 11, 2317 CA Leiden

Vraagprijs € 450.000,00 kosten koper

Omschrijving

Bent u op zoek naar een ruime 5-kamer tussenwoning met voor- en achtertuin en vrijstaande schuur met veel potentie? Plan dan direct uw bezichtiging in! Deze woning biedt namelijk volop mogelijkheden en beschikt over een lichte woonkamer, ruime keuken, badkamer en maar liefst 4 ruime slaapkamers!

De woning ligt in de geliefde en kindvriendelijke Merenwijk, op steenworp afstand van het prachtige Wijkpark Merenwijk met allerlei recreatiemogelijkheden. U vindt hier aangename wandelroutes en voor kinderen is er een kinderboerderij en diverse speeltuintjes. Verder heeft u alle faciliteiten in de directe omgeving zoals diverse scholen, een huisartsenpraktijk, natuurgebied, sporthal en winkelcentrum De Kopermolen. Voor water- en strandliefhebbers ligt het recreatiestrand 't Joppe op korte afstand. Met een paar minuten fietsen bereikt u het historische centrum van Leiden met haar rijkdom aan musea, horeca en winkels. De woning ligt zeer gunstig ten opzichte van de uitvalswegen (A4, A44, N11) en ook het openbaar vervoer is vanaf deze locatie eenvoudig te bereiken (Centraal Station en bushaltes).

Indeling:

Begane grond:

Voortuin op het westen met vrijstaande schuur. U komt binnen middels de hal die toegang geeft tot de toiletruimte, de woonkamer, de keuken aan de voorzijde van de woning en de trap naar de eerste verdieping.

De woonkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en is licht dankzij de grote raampartijen. Vanuit de woonkamer heeft u zicht op de achtertuin. De woonkamer biedt volop mogelijkheden voor een zit- en eethoek. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de ruime dichte keuken.

1e Verdieping:

De trap in de hal leidt u naar de eerste verdieping, waar zich twee slaapkamers en een badkamer bevinden.

De slaapkamers op deze verdieping zijn beide licht en zijn ruim opgezet. Daarnaast beschikt de slaapkamer aan de achterzijde ook nog over een royaal balkon op het oosten, welke uitkijkt op de achtertuin. De badkamer is voorzien van een douche, toilet en wastafel.

2e Verdieping:

Op de tweede verdieping treft u nog eens twee extra slaapkamers, die ook uitstekend kunnen dienen als werk- of hobbykamer. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt tevens over een vliering. Ideaal voor extra bergruimte! Tussen de slaapkamers in bevindt zich een berging met opstelplaats wasmachine/droger en Cv-ketel.

Buitenruimte:

Naast een voortuin op het westen beschikt de woning over een achtertuin. De achtertuin is gelegen op het oosten en is een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten. Hier kunt u



rustig relaxen, tuinieren of gezellige buitenmomenten beleven met familie en vrienden.

Bijzonderheden:

- ruime tussenwoning;
- lichte woonkamer met grote raampartijen;
- ruime dichte keuken aan de voorzijde van de woning;
- vier slaapkamers, ideaal voor gezinnen of om thuis te werken;
- voortuin op het westen en achtertuin op het oosten;
- balkon op het oosten;
- vrijstaande schuur in de voortuin voor extra opbergruimte;
- uitstekende ligging dichtbij het centrum, scholen en winkels;
- goede bereikbaarheid via openbaar vervoer en uitvalswegen;
- verwarming en warm water door middel van Cv-ketel (Intergas - bouwjaar 2024);
- kindvriendelijke omgeving;
- voldoende (gratis) parkeergelegenheid in de wijk;
- het betreft hier een voormalige huurwoning en deze dient gemoderniseerd te worden;
- de woning is voorzien van houten kozijnen en grotendeels voorzien van dubbel glas;
- eigendom belast met erfpacht waarvan de canon is afgekocht tot 10 september 2048. Jaarlijkse administratiekosten € 58,32.

In de koopakte zullen onderstaande clausules worden opgenomen:

- ouderdomsclausule;
- asbestclausule;
- nimmer bewoond clausule;
- bouwregelgeving;
- meetinstructie;
- voorbehoud toestemming gemeente Leiden vervreemding erfpacht;
- vestiging erfdienstbaarheden;
- oplevering;
- clausule zelfbewoning (verhuur niet toegestaan);
- perceel dient nog uitgemeten te worden door het Kadaster.

De volledige tekst van de clausules treft u verder in deze brochure.

Projectnotaris bij deze verkoop is: BMS Netwerk Notarissen te Leiden.

Interesse in deze woning? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in de regio vindt u op Funda.

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning.
Type woning	Tussenwoning.
Bouwjaar	1974.

Maten object	
Aantal kamers	5 kamers.
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s).
Inhoud woning	424 m ³
Perceel oppervlakte	Perceel dient nog te worden uitgemeten door het Kadaster.
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	119 m ²
Woonkamer	26 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk.
Bijzonderheden	Kluswoning.
Schuur / berging	Vrijstaand steen.
Garage	Geen garage.
Buitenzonwering	Nee.

Energie	
Energielabel	C.
Isolatie	Grotendeels dubbelglas.
Verwarming	C.V.-Ketel.
Warmwater	C.v.-ketel.
C.V.-ketel	Intergas (Gas gestookt combiketel uit 2024, eigendom).

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuin.
Tuin diepte (cm)	791
Tuin breedte (cm)	470
Hoofdtuin	Achtertuint.
Positie	Oosten.

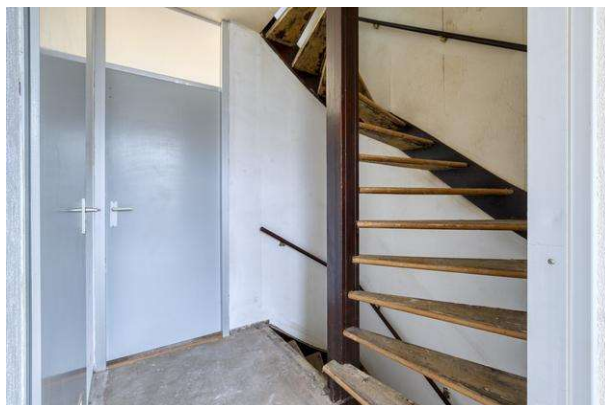
Foto's



Sparrenrode 11 - 2317 CA Leiden

**Alpina
Buizerdhorst 107
2317 DC LEIDEN
Tel: 071-5142045
E-mail: makelaardij.leiden@alpina.nl
www.alpina.nl**

Foto's



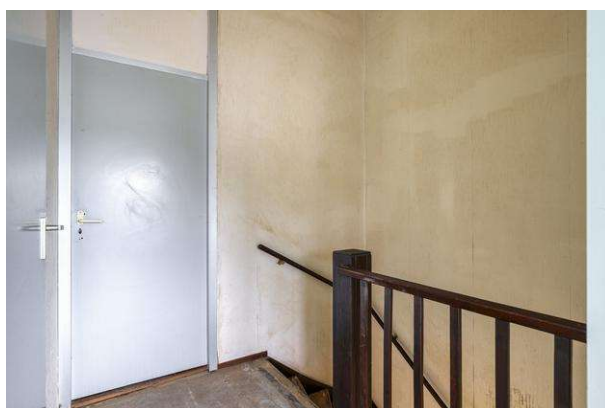
Sparrenrode 11 - 2317 CA Leiden

Alpina
Buizerdhorst 107
2317 DC LEIDEN
Tel: 071-5142045
E-mail: makelaardij.leiden@alpina.nl
www.alpina.nl

Foto's



Foto's



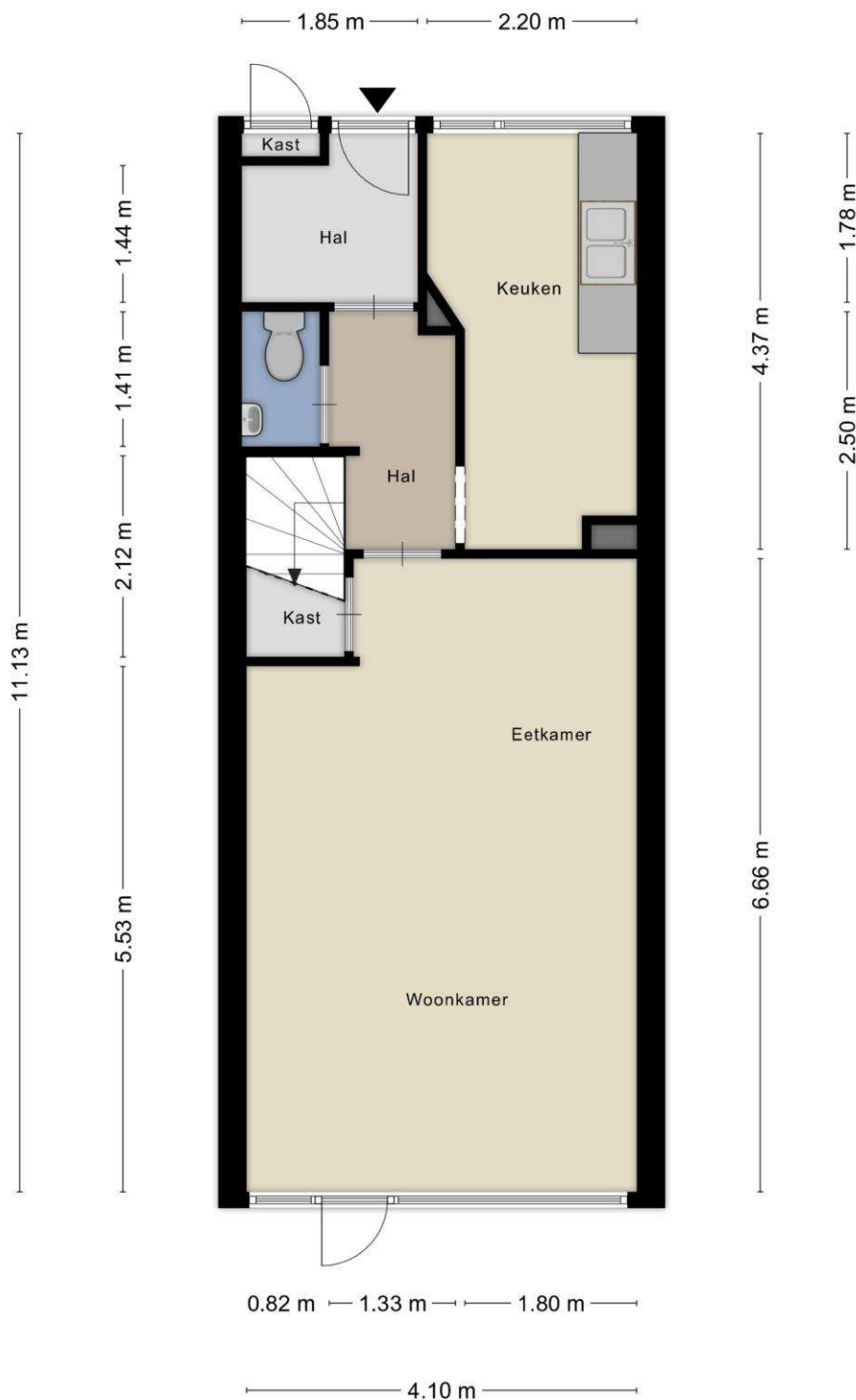
Foto's



Sparrenrode 11 - 2317 CA Leiden

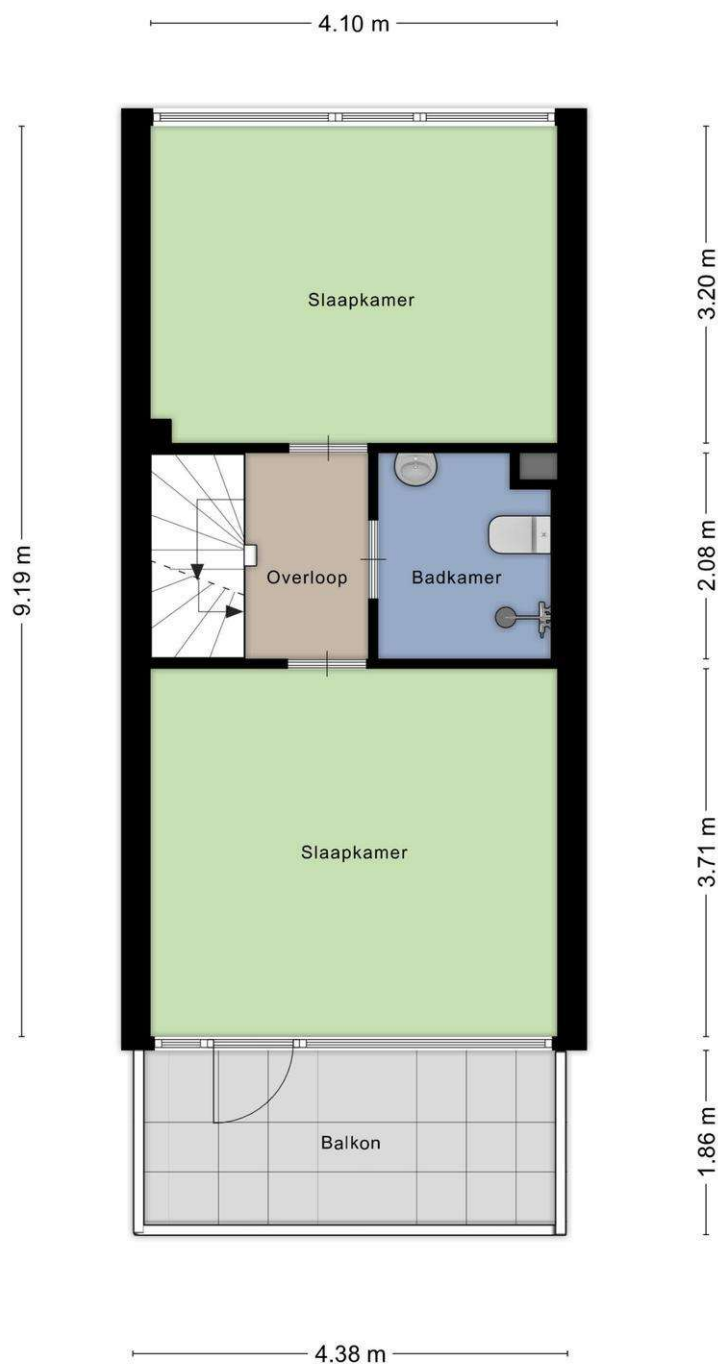
Alpina
Buizerdhorst 107
2317 DC LEIDEN
Tel: 071-5142045
E-mail: makelaardij.leiden@alpina.nl
www.alpina.nl

Plattegrond



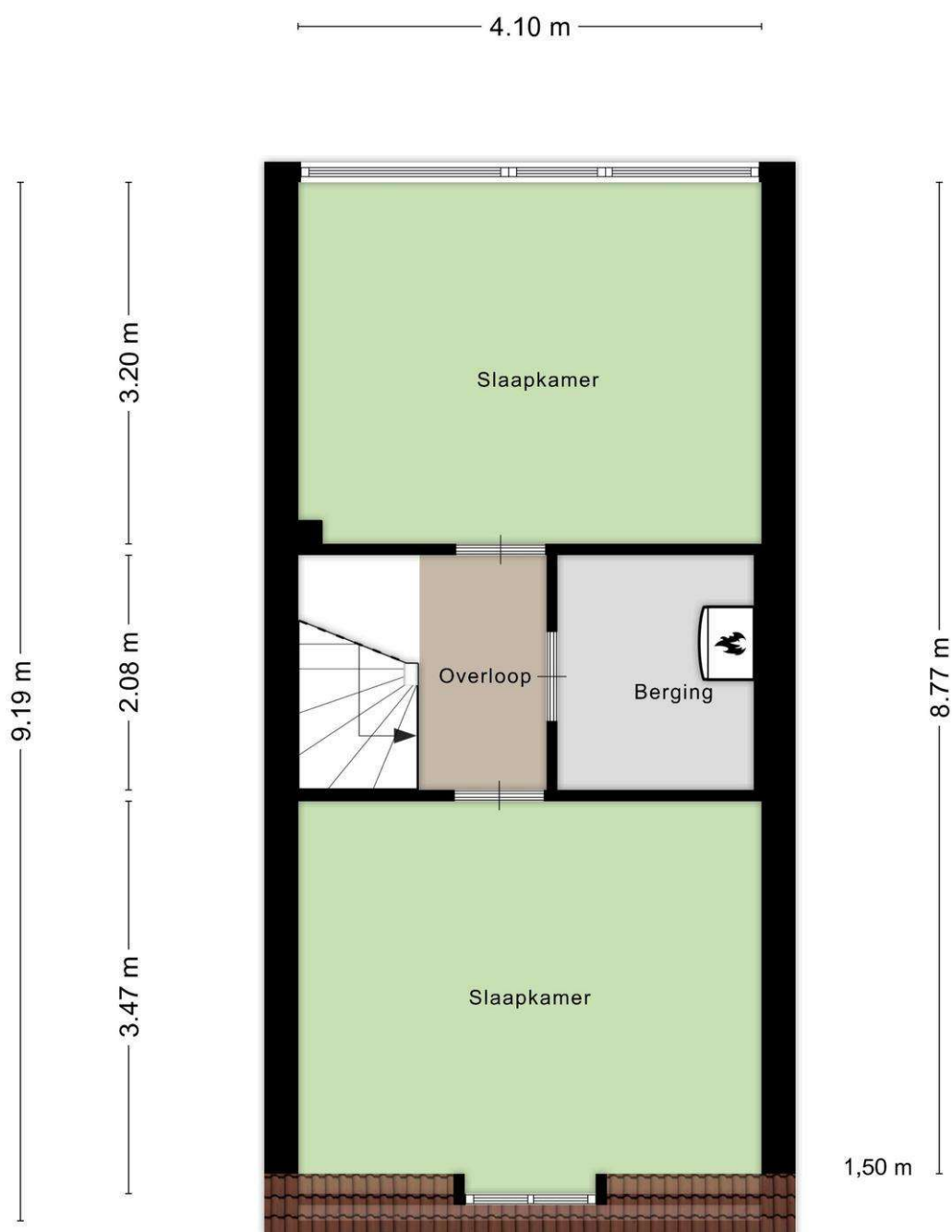
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



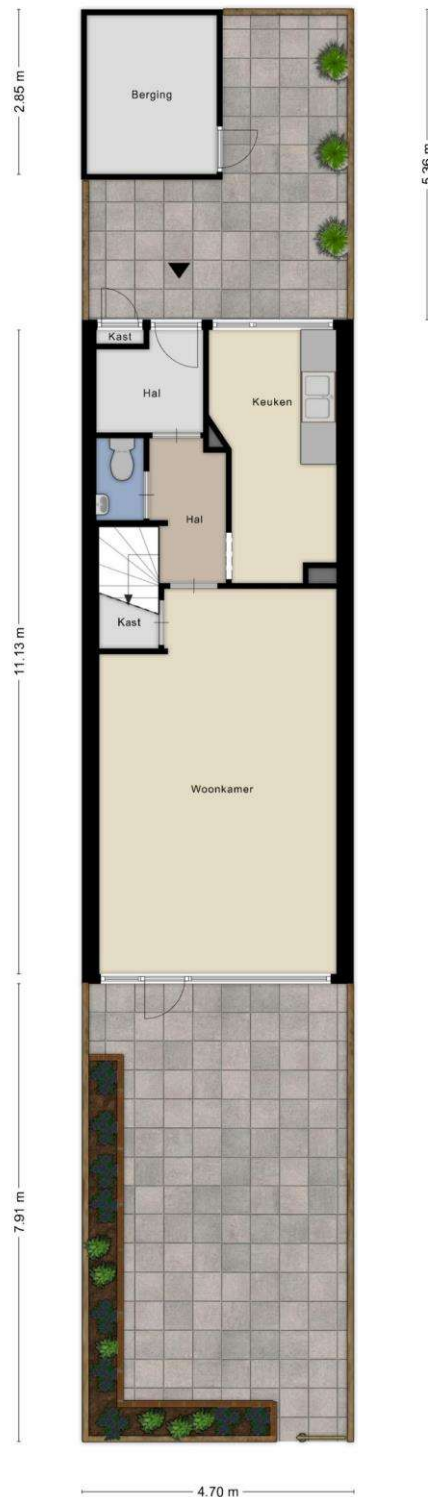
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

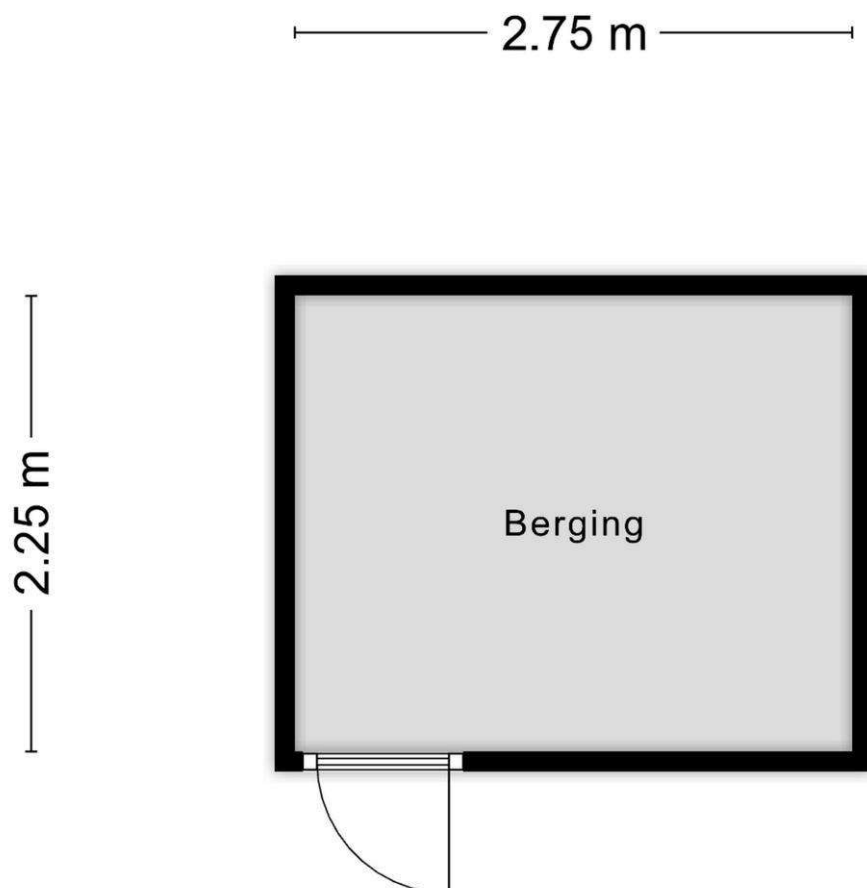


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Sparrenrode 11 - 2317 CA Leiden

Alpina
Buizerdhorst 107
2317 DC LEIDEN
Tel: 071-5142045
E-mail: makelaardij.leiden@alpina.nl
www.alpina.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale gegevens

Adres

Postcode / Plaats

Gemeente

Sectie / Perceel

Oppervlakte

Soort

Sparrenrode 11.

2317 CA Leiden.

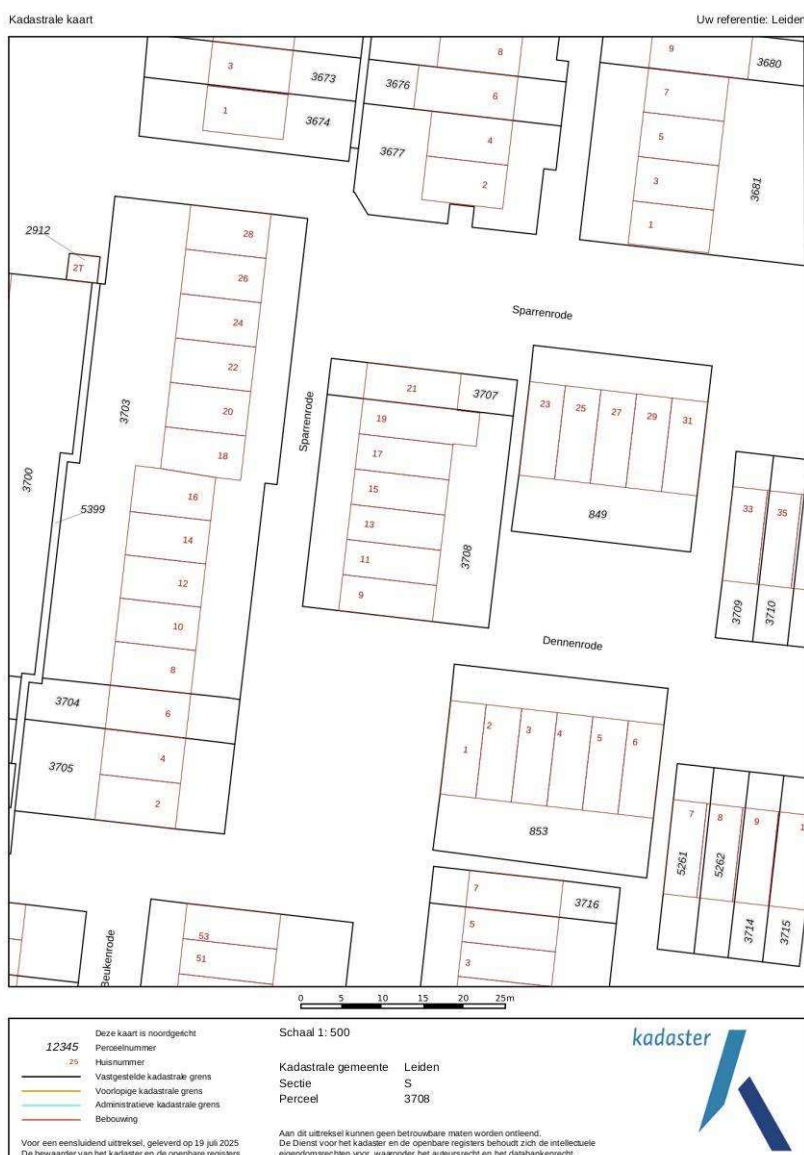
Leiden.

S / 3708 (Gedeeltelijk).

Perceel dient nog te worden uitgemeten door het Kadaster.

Eigendom belast met erfpacht.

Kadastrale kaart

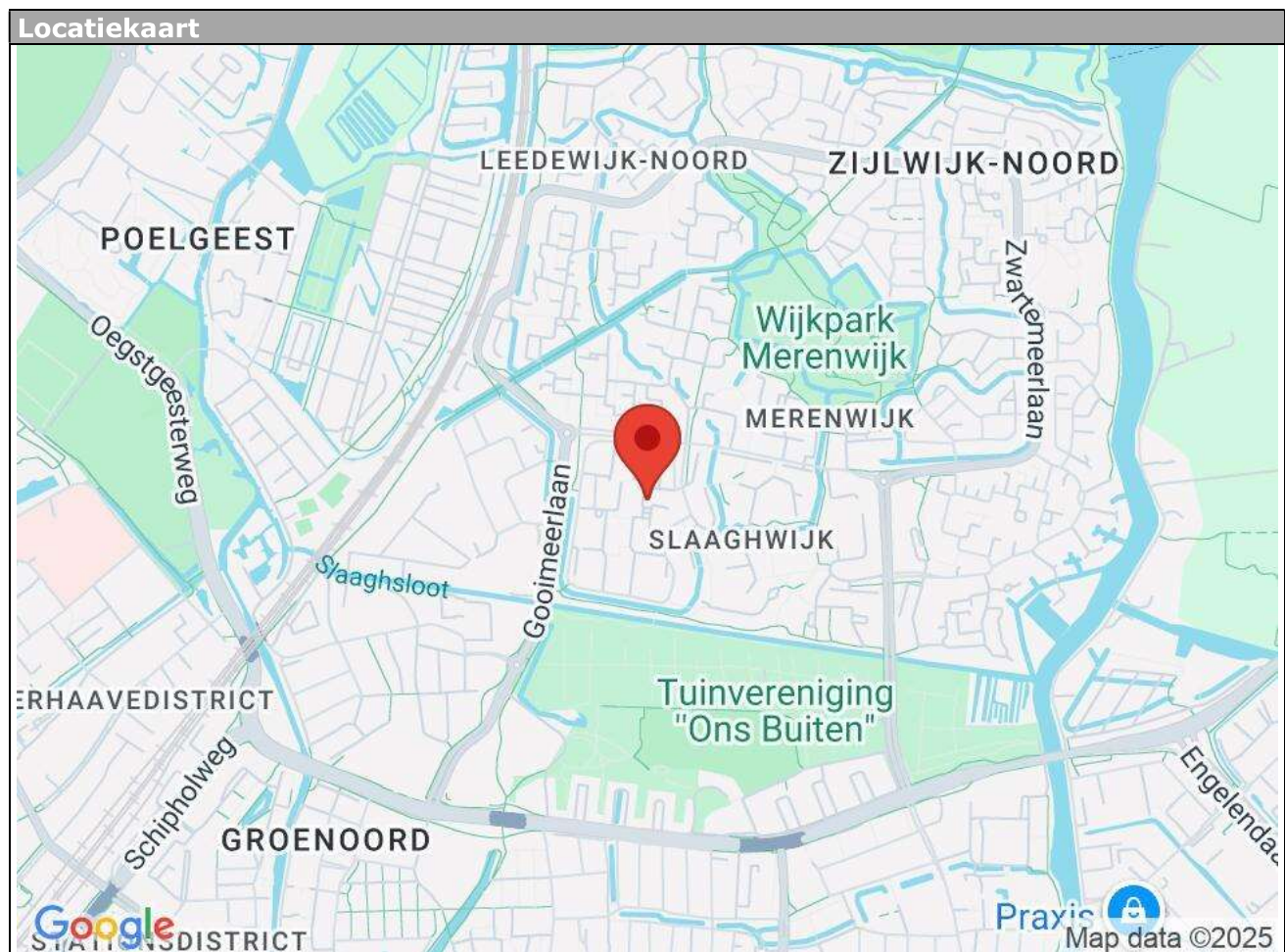


Sparrenrode 11 - 2317 CA Leiden

Alpina
Buizerdhorst 107
2317 DC LEIDEN
Tel: 071-5142045
E-mail: makelaardij.leiden@alpina.nl
www.alpina.nl

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Sparrenrode 11.
Postcode / plaats	2317 CA Leiden.
Provincie	Zuid-Holland.



Sparrenrode 11 - 2317 CA Leiden

Alpina
Buizerdhorst 107
2317 DC LEIDEN
Tel: 071-5142045
E-mail: makelaardij.leiden@alpina.nl
www.alpina.nl

Overige informatie

Meetinstructie

Deze woning is gemeten met gebruikmaking van de Meetinstructie, die is gebaseerd op de normen zoals vastgelegd in NEN 2580. 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 Alpina noch door de verkoper enige aansprakelijkheid aanvaard voor afwijkingen in de opgegeven maten. Koper verklaart in gelegenheid te zijn gesteld om de opgegeven maten te (laten) controleren.

Bouwregelgeving

Verkoper is niet bekend met afwijkingen van bouwregelgeving. Mocht later blijken dat er toch afwijkingen van de bouwregelgeving zijn, dan zijn de gevolgen expliciet voor rekening van koper.

Schriftelijkheidsvereiste

In 2003 is in de wet opgenomen dat de koop van een woning door een consument-koper (particulier) schriftelijk moet worden aangegaan. Schriftelijk betekent: een door beide partijen ondertekende koopovereenkomst. Dit betekent dat een bevestiging van de afspraken per e-mail, of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst, hier niet onder vallen. De koop van een woning door particulier (die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf) is pas rechtsgeldig indien beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. Daarna heeft de particuliere koper nog drie dagen (waarvan 2 werkdagen) bedenktijd.

Ouderdomsclausule

Gelet op het bouwjaar van het verkochte is koper ermee bekend dat de eisen die aan de bouwkundige kwaliteit van het verkochte gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe(re) woningen. Koper is in de gelegenheid gesteld hiertoe nader onderzoek te (doen) laten uitvoeren. 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 voor rekening en risico van koper.

Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de fundering, de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht danwel lood- of asbesthoudende materialen. Koper verklaart het verkochte op de leveringsdatum te aanvaarden in de huidige staat en met de huidige bestemming, inclusief alle hem bekende en onbekende gebreken. Bij het tot stand komen van een koop verklaart de koper genoegzaam bekend te zijn met de bouwkundige staat van de onroerende zaak.

Asbestclausule

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. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden.

Niet-bewoningsclausule

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.

Toestemming gemeente Leiden vervreemding erfpacht

Verkoper kan kosteloos ontbinden indien de gemeente voor de transportdatum géén toestemming verleent voor de overdracht van het erfpachtrecht. Ontbinden op basis van dit artikel dient te geschieden overeenkomstig het gestelde in artikel 15.3 van deze overeenkomst.

Zelfbewoningsplicht

- a. Koper is verplicht om de woning uitsluitend te gebruiken om die zelf (met zijn/haar eventuele partner en gezinsleden) te bewonen. Het is niet toegestaan de verkochte woning binnen vijf jaar na ondertekening van de akte van levering (zie artikel 4) geheel of gedeeltelijk te verhuren, in vruchtgebruik te geven of daarop een ander zakelijk gebruiksrecht te vestigen of de woning anderszins in gebruik te geven aan een derde.
- b. Bewoning door eerstegraads bloed- of aanverwanten van de koper is materieel gelijkgesteld aan zelfbewoning.
- c. Ons Doel kan schriftelijk ontheffing verlenen van het in dit artikel bepaalde.
- d. Bij niet-nakoming door koper van de sub a. en b. vermelde verplichtingen verbeurt koper ten behoeve van Ons Doel een direct opeisbare boete van vijfhonderd euro (€ 500,00) per dag - een dagdeel wordt voor een volle dag gerekend - dat de koper in verzuim is, met bevoegdheid voor Ons Doel om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- e. Op gelijke wijze als hierboven onder lid d bepaald, verbindt de koper zich jegens Ons Doel, die dit voor zich aanvaardt, zowel het bepaalde in het in de leden a, b en c van dit artikel, als de in lid d en in het onderhavige lid e opgenomen verplichting bij wijze van kettingbeding zal opleggen aan diens rechtsopvolgers onder bijzondere titel. Bij gebreke van oplegging van het kettingbeding verbeurt de betreffende verkoper een direct opeisbare boete van 10% van de koopsom ten behoeve van Ons Doel, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- f. Het bepaalde in dit artikel, waaronder ook uitdrukkelijk begrepen het in lid e (kettingbeding) bepaalde, vervalt na een termijn van vijf jaar na ondertekening van de (eerste) akte van levering (zie artikel 4) waarbij Ons Doel de woning levert aan de (eerste) koper.

Oplevering

De woning wordt opgeleverd zoals gezien tijdens de bezichtiging.

Erfdienstbaarheden

Koper is bekend dat er erfdienstbaarheden zullen worden gevestigd waardoor de bestaande (bouwkundige) situatie blijft en kan worden gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse of bovengrondse leidingen, kabels ten behoeve van



telefoonaansluiting, het centrale antennesysteem en elektriciteit, de riolering, zulks tegen de voorwaarden en bedingen zoals deze gewoonlijk worden opgenomen in de door de notaris op te stellen akte van levering.

Kadastrale uitmeting

Het perceel dient nog kadastraal uitgemeten te worden door het kadaster. De kosten hiervan zijn voor rekening van de verkoper.

Projectnotaris

Voor de eigendomsoverdracht van deze woning heeft de verkoper een projectnotaris aangesteld. Dit betekent dat de koper niet vrij is om zijn eigen notaris te kiezen voor de eigendomsoverdracht. De projectnotaris is BMS Netwerk Notarissen te Leiden.

In onze brochures is gebruik gemaakt van invulbare PDF-bestanden die in een browserscherm niet altijd correct worden weergegeven.