



Van der Lubbehof 2, 2312 CJ Leiden

Vraagprijs € 500.000,00 kosten koper

Omschrijving

Wonen in een stadswoning met 3 slaapkamers en een achtertuin op het zuiden aan een hofje in het centrum van Leiden? Deze woning biedt een unieke kans!

Indeling:

Begane grond:

Entree, hal met toilet, meterkast en trap naar de eerste verdieping. Vanuit de hal toegang tot de woonkamer. Tuingerichte woonkamer met trapkast en toegang tot de achtertuin op het zuiden. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de keuken.

1e Verdieping:

Overloop, badkamer met douche, wastafel en wasmachineaansluiting en 2 slaapkamers.

2e Verdieping:

Overloop met opstelplaats Cv-ketel en derde slaapkamer voorzien van dakraam.

Bijzonderheden:

- lichte woning in de historische binnenstad van Leiden;
- tuingerichte woonkamer;
- achtertuin op het zuiden;
- 3 slaapkamers;
- badkamer met douche, wastafel en wasmachineaansluiting;
- verwarming en warm water door middel van Cv-ketel (Remeha - bouwjaar 2011);
- de woning beschikt over een energielabel B;
- stenen schuur;
- de woning is bijna geheel voorzien van dubbel glas;
- het betreft hier een voormalige huurwoning;
- de woning is gelegen in een gebied dat is aangewezen als beschermd stadsgezicht;
- op dit moment is de woning gelegen op erfpacht, maar zal bij de overdracht worden omgezet in volle eigendom. Kortom dan geen erfpacht meer!

In de koopovereenkomst zullen onderstaande clausules worden opgenomen:

- ouderdomsclausule;
- asbestclausule;
- nimmer bewoond clausule;
- bouwregelgeving;
- meetinstructie;
- vestiging erfdienstbaarheden;
- oplevering;
- clausule zelfbewoning (verhuur niet toegestaan);
- voorbehoud toestemming gemeente Leiden omzetting erfpacht in volle eigendom.

De volledige tekst van de clausules treft u in de 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	1983.

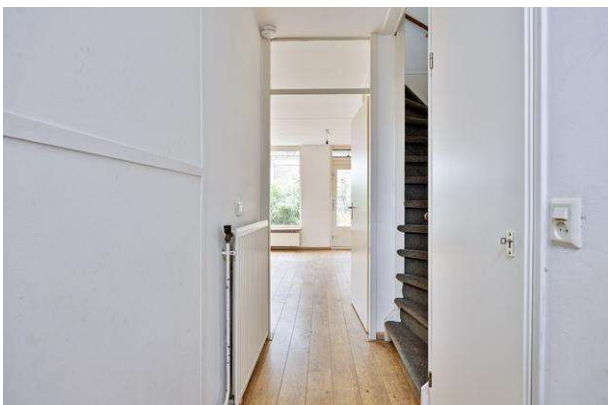
Maten object	
Aantal kamers	4 kamers.
Aantal slaapkamers	3 slaapkamer(s).
Inhoud woning	293 m ³
Perceel oppervlakte	90 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	83 m ²
Woonkamer	24 m ²

Details	
Ligging	In centrum, in woonwijk, beschutte ligging.
Bijzonderheden	Beschermd stads- of dorpsgezicht.
Voorzieningen	Dakraam.
Schuur / berging	Vrijstaand steen.
Garage	Geen garage.

Energie	
Energielabel	B.
Isolatie	Grotendeels dubbelglas.
Verwarming	C.V.-Ketel.
Warmwater	C.v.-ketel.
C.V.-ketel	Remeha (Gas gestookt combiketel uit 2011, eigendom).

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuin.
Tuin diepte (cm)	905
Tuin breedte (cm)	518
Hoofdtuin	Achtertuin.
Positie	Zuid.

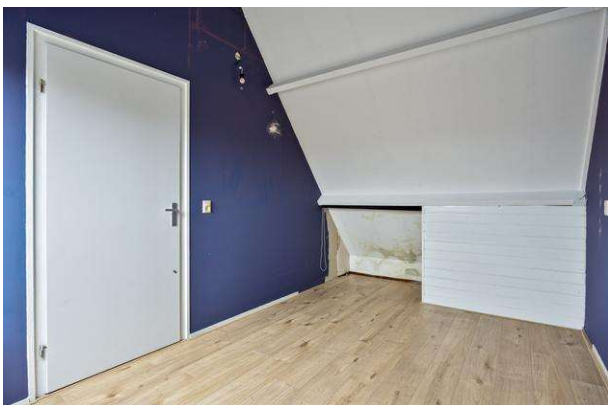
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Van der Lubbehof 2 - 2312 CJ Leiden

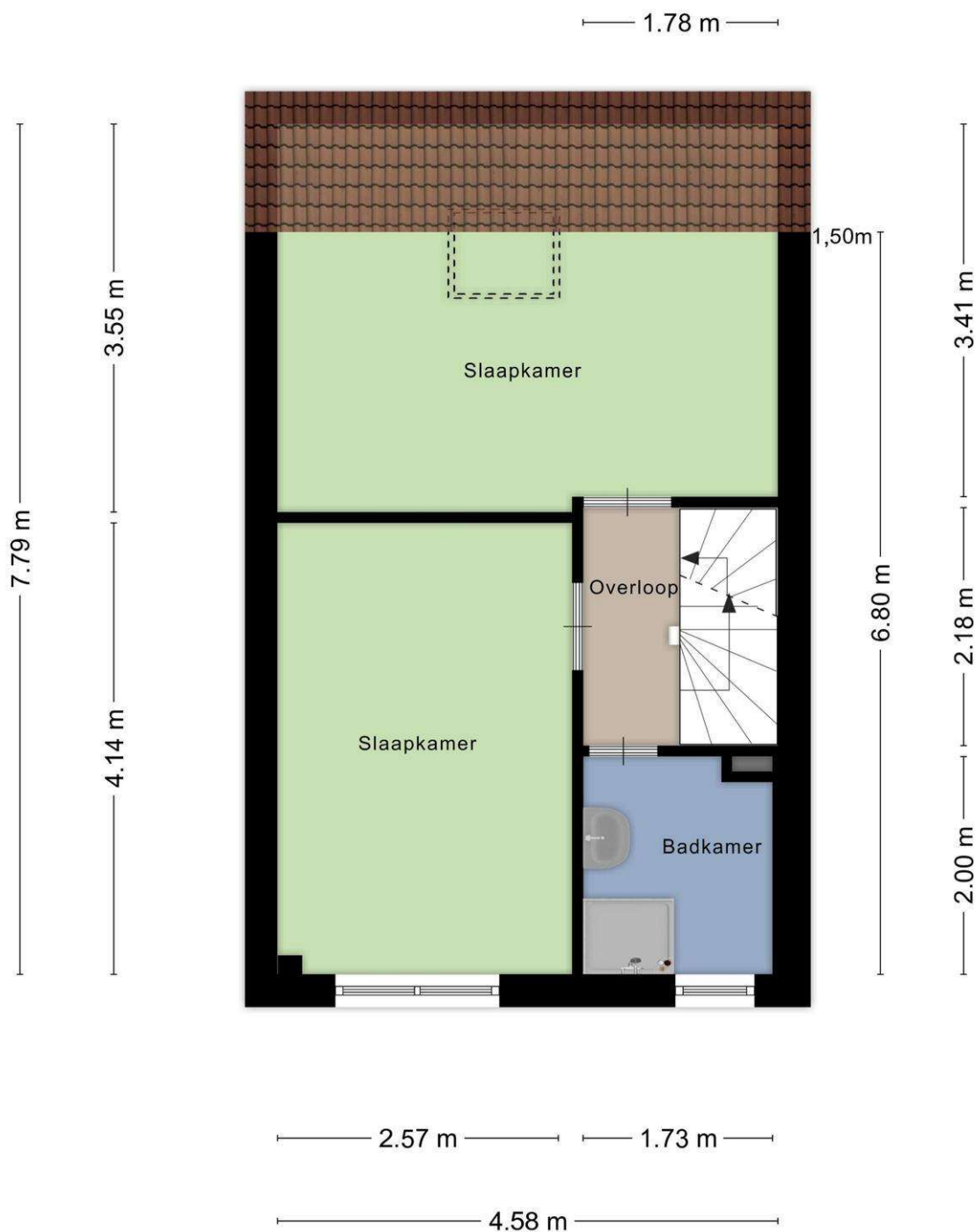
**Alpina
Buizerdhorst 107
2317 DC LEIDEN
Tel: 071-5142045
E-mail: makelaardij.leiden@alpina.nl
www.alpina.nl**

Plattegrond



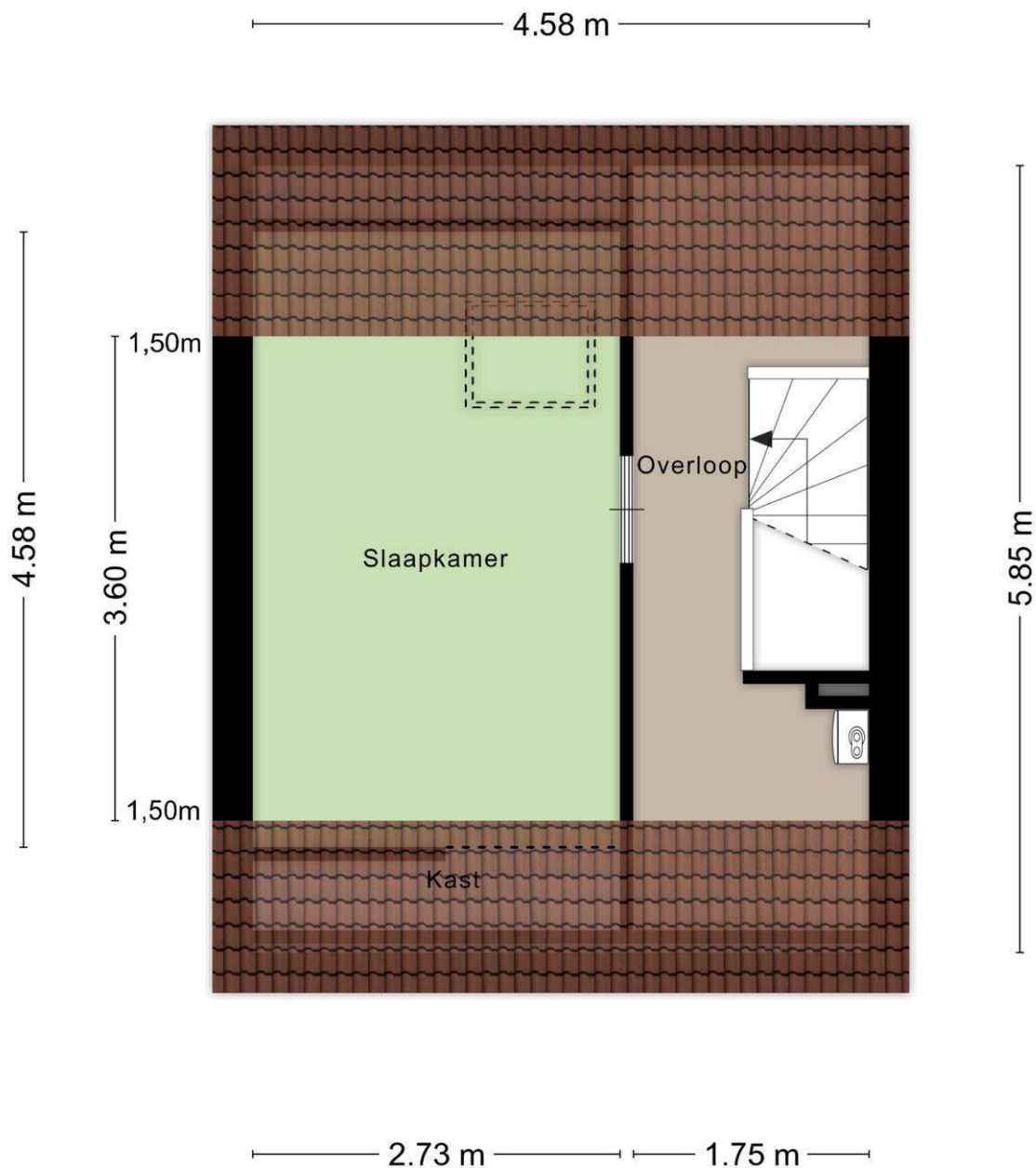
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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



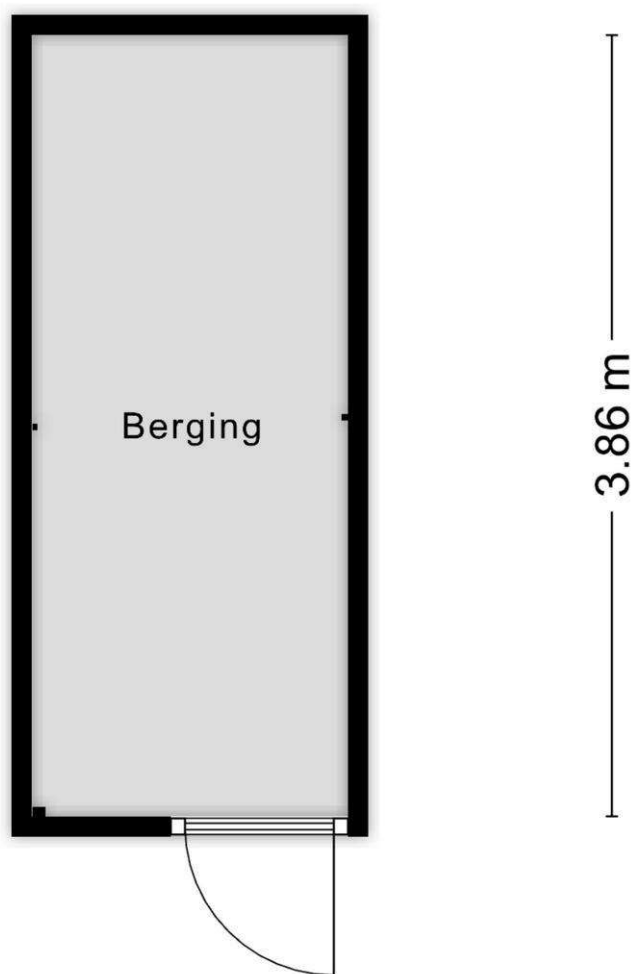
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Van der Lubbehof 2 - 2312 CJ Leiden

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

Plattegrond

1.56 m



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

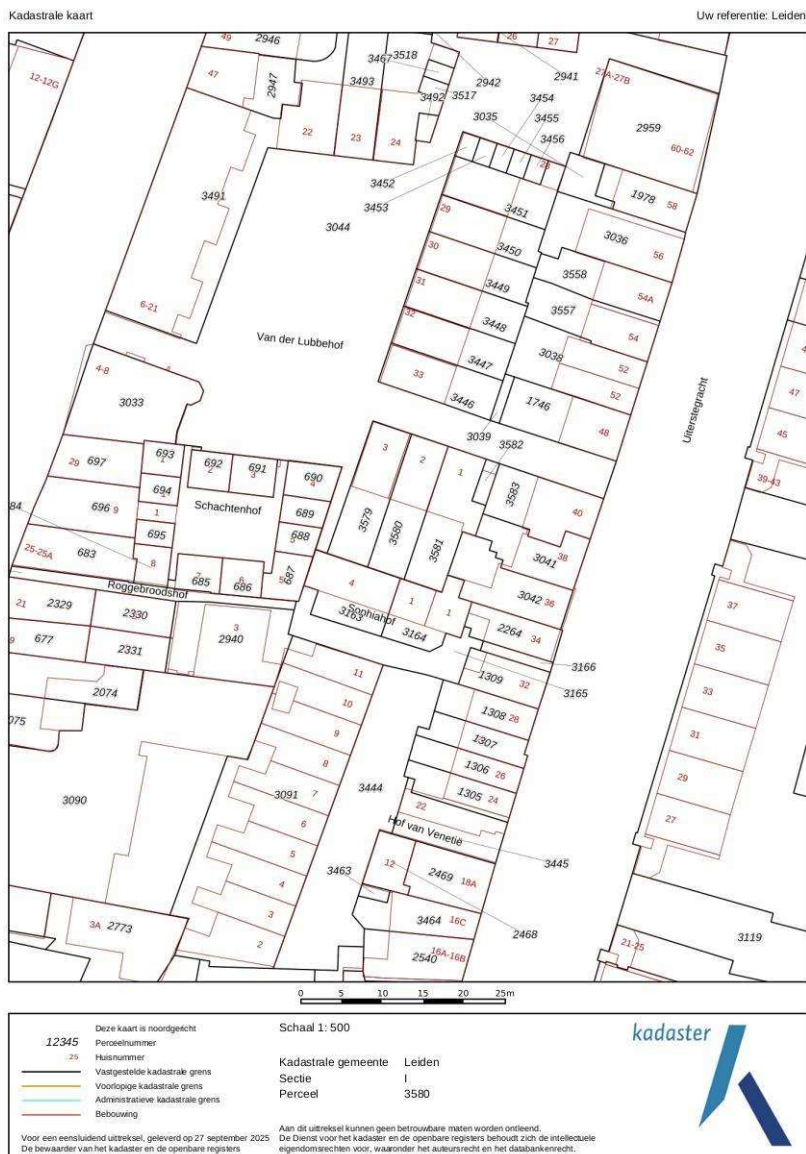
Kadastrale gegevens

Adres	Van der Lubbehof 2.
Postcode / Plaats	2312 CJ Leiden.
Gemeente	Leiden.
Sectie / Perceel	I / 3580.
Oppervlakte	80 m ²
Soort	Volle eigendom bij de overdracht. Op dit moment betreft het erfpacht.

Kadastrale gegevens

Adres	Van der Lubbehof 2
Postcode / Plaats	2312 CJ Leiden
Gemeente	Leiden
Sectie / Perceel	I / 3582
Oppervlakte	10 m ²
Soort	Volle eigendom bij de overdracht. Op dit moment betreft het erfpacht.

Kadastrale kaart

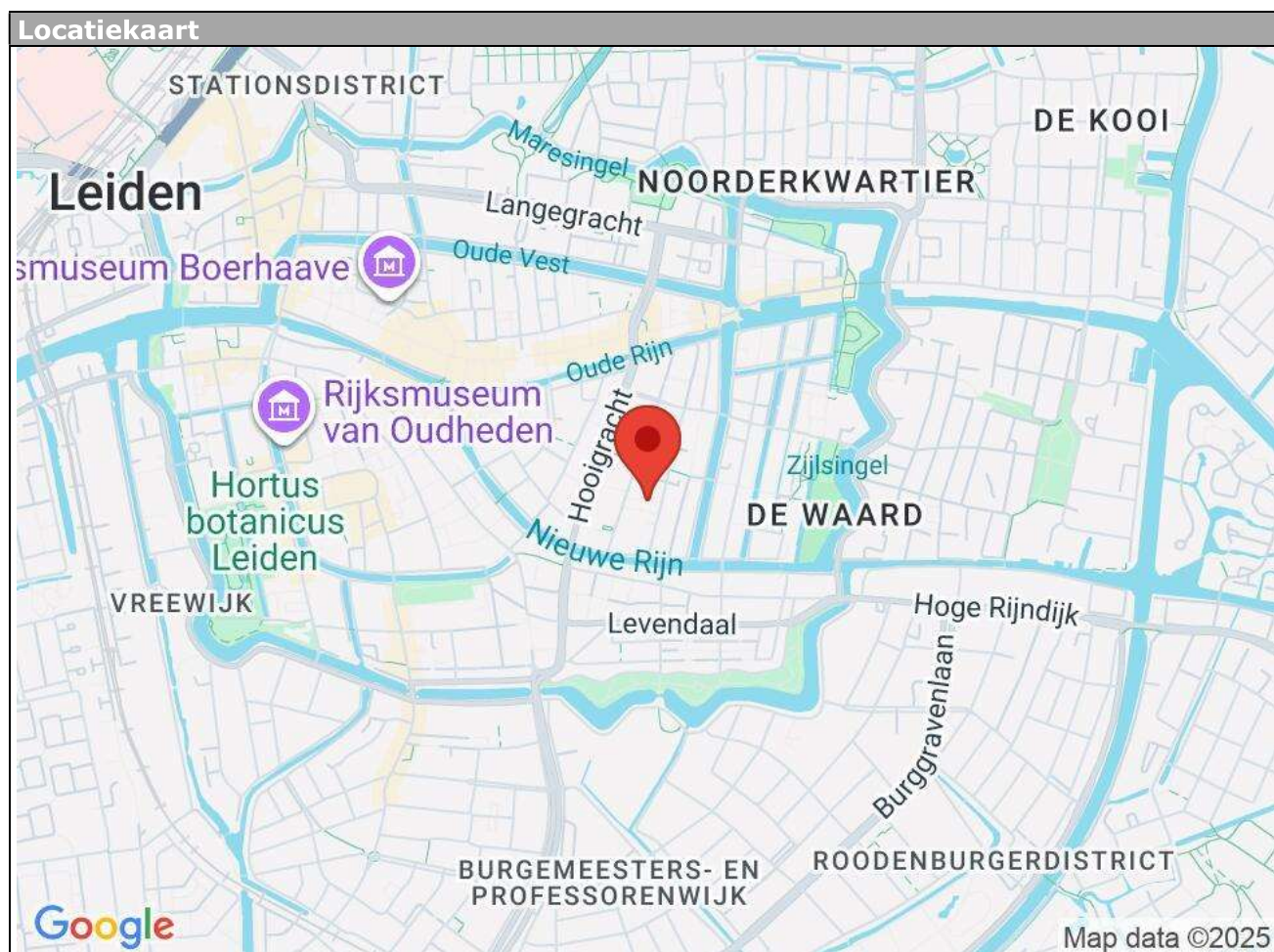


Van der Lubbehof 2 - 2312 CJ Leiden

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

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Van der Lubbehof 2.
Postcode / plaats	2312 CJ Leiden.
Provincie	Zuid-Holland.



Van der Lubbehof 2 - 2312 CJ 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.

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 zijn en eventueel 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, het recht van uitpad via een "achterom", zulks tegen de voorwaarden en bedingen zoals deze gewoonlijk worden opgenomen in de door de notaris op te stellen akte van levering.

**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.

Voorbehoud toestemming gemeente Leiden omzetting erfpacht in volle eigendom

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

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