

TE KOOP

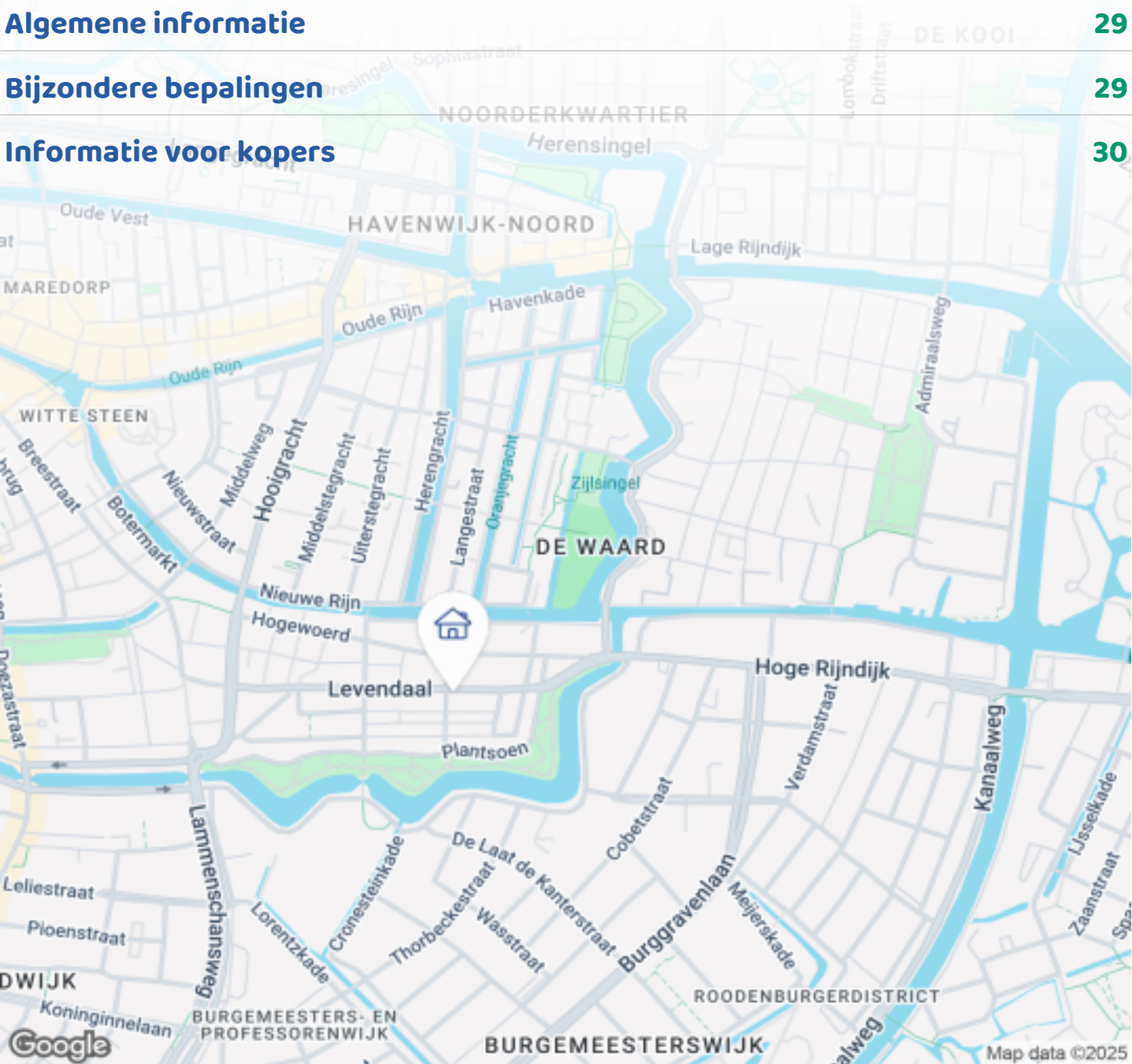
Levendaal 169

Leiden



WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	18
Kenmerken	22
Zakenlijst	26
Huis op de kaart	28
Algemene informatie	29
Bijzondere bepalingen	29
Informatie voor kopers	30



Woningbrochure: Levendaal 169, Leiden

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Omschrijving

Een unieke kans op wonen in een prachtig, volledig gerenoveerd monumentaal herenhuis in het centrum van Leiden met een zonnig dakterras op het zuiden.

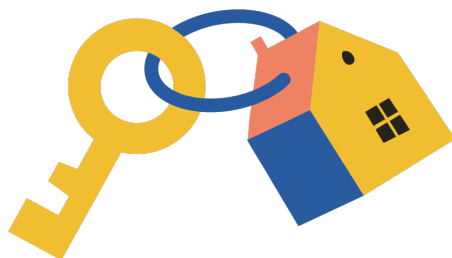
Welkom in ons fantastisch 17e-eeuws monumentale pand aan het Levendaal 169.

In 2020 hebben wij met veel liefde en aandacht ons historisch stadspand omgetoverd tot een huis wat een authentieke sfeer en luxe uitstraalt met behoud van de historische details.

De woonoppervlakte van ruim 140m² heeft meer dan genoeg ruimte en woonplezier geboden voor ons gezin met drie kinderen. Naast de levendige charmante omgeving is met het prachtige plantsoen, direct om de hoek, het groene buitenleven ook altijd aanwezig om van te genieten.

Begane grond

De entree geeft direct een indrukwekkende binnenkomst. De stoere maar stijlvolle stalen



Woningbrochure: Levendaal 169, Leiden

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

schuifdeuren, gemaakt door een ambachtelijke smederij, zorgen voor een zeer goede isolatie en rust zodra je binnenstapt.

De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming (2020) en afgewerkt met een gevlinderde betonvloer.

De luxe woonkeuken, in schiereiland opstelling, is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur (combi/magnetron, koffiemachine, stoomoven, Quooker met boiler, vaatwasser, koelkast, aparte vriezer). In het markante Argentijnse granieten werkblad is PITT cooking met drie gasbranders en frontside bediening geplaatst.

De karakteristieke balken in combinatie met het hoge plafond van ruim 3 meter geven de royale woonkamer een extra ruimtelijke beleving. Door de hoekopstelling van de gashaard (Faber) kan je zowel aan de eettafel als zithoek genieten van de warmte en het zicht op het gezellige haardvuur.

In de deels afgescheiden zithoek is voor een extra lichtbeleving een strak design platdakraam (3-voudig glas) aangebracht die eventueel handmatig te openen is voor frisse lucht.

In deze ruimte kan je jezelf heerlijk afzonderen.

De kleine kelderkast geeft extra opbergruimte in de woonkamer, via de stalen deur kom je in het gangetje wat naar het moderne toilet leidt.

Eerste verdieping

Op onze eerste verdieping zijn de master bedroom, inloopkast en de en suite badkamer gecreëerd in één grote ruimte die in het geheel verwarmd kan worden d.m.v. elektrische vloerverwarming. De imposante raampartijen in de slaapkamer geven een overvloed aan natuurlijk licht en de aanwezige voorzetramen zorgen voor een goede isolatie waardoor dit een fijne rustige plek is. De authentieke oude schouw is een mooi element die de slaapkamer extra charme geeft. Lopend door de inloopkast kom je in de royale design badkamer welke is voorzien van een zeer ruime inloopdouche en 2e toilet. Daarnaast hebben wij voor de dubbele wastafel met inbouwladen en het bad gekozen voor zeer hoogwaardig materiaal (Corian/Hi-Macs). Dit materiaal in combinatie met de minimale voeg door de XXL-tegels in de inloopdouche maken de

badkamer zeer onderhoudsvriendelijk en duurzaam.

De sfeervolle openslaande deuren in de badkamer naar het dakterras op het zuiden staan bij ons vanaf het eerste voorjaarszonnetje tot de laatste najaarszon open vanwege de volledige privacy die er is gerealiseerd door de stoere wand van cortenstaal. Het stalen daybed wat kan worden neergeklapt is een creatieve oplossing om alle ruimte van het dakterras optimaal te gebruiken. De volledige rust die er altijd is op het dakterras maakt dit een favoriete plek van 's ochtends vroeg tot 's avonds laat.

Aan de andere zijde van de gang op de 1e verdieping bevindt zich de 2e moderne badkamer met douche en wasmachine/droger opstelling.

Tweede verdieping

In totaal zijn er op de tweede verdieping drie slaap (werk) kamers.

De De grotendeels hoge afmetingen tot aan de nok van het dak zorgen voor een bijzonder en verrassend sfeervol effect.

De twee Velux dakramen voorzien de ruime gang van natuurlijke lichtinval. In de gang is een extra breed was meubel met stalen constructie gemaakt om een wachtrij voor de tweede badkamer te voorkomen.

In de slaapkamer aan de achterzijde van het huis is het kozijn afgelopen juni vervangen. De imposante spant, vliering en het hoge raam geven deze kamer een speelse uitstraling.

In de inbandige kast tot aan het dak is veel opbergruimte aanwezig.

De twee kamers aan de voorkant van het huis hebben weinig toevoeging nodig om een warm en knus gevoel te laten ontstaan. Ook deze kamers hebben voorzetramen die een zeer goede isolatie bieden en geven een fantastisch uitzicht het mooie Levendaal. De extra ruimte waarin ook de cv ketel is weggewerkt heeft altijd gediend als inloopkast. De gehele 2e verdieping heeft een houten vloer (wit geschilderd).

Via een vaste trap is er makkelijk toegang tot een ruime vliering/zolder.

Kortom, maak snel een afspraak om de sfeer van dit

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

bijzondere pand te ervaren.

Locatie en Omgeving:

Levendaal-Oost is een van de meest aantrekkelijke buurten van Leiden, de locatie biedt de perfecte balans tussen rust en levendigheid.

Je woont op wandelafstand van het Plantsoen, Van der Werfpark, Singelpark, diverse (buitenlandse) basisscholen en ook de Leidse grachten liggen binnen handbereik. Voor dagelijkse boodschappen is er een supermarkt op 1 minuut loopafstand, en de wekelijkse markt op de Nieuwe Rijn brengt iedere woensdag en zaterdag veel gezelligheid.

Alles wat het stadsleven aantrekkelijk maakt, gezellige cafés, uitstekende restaurants, speciaalzaken, musea en cultuur is in de buurt aanwezig.

De bereikbaarheid is uitstekend met een bushalte om de hoek en zowel station Leiden Centraal als Leiden Lammenschans zijn snel per fiets te bereiken.

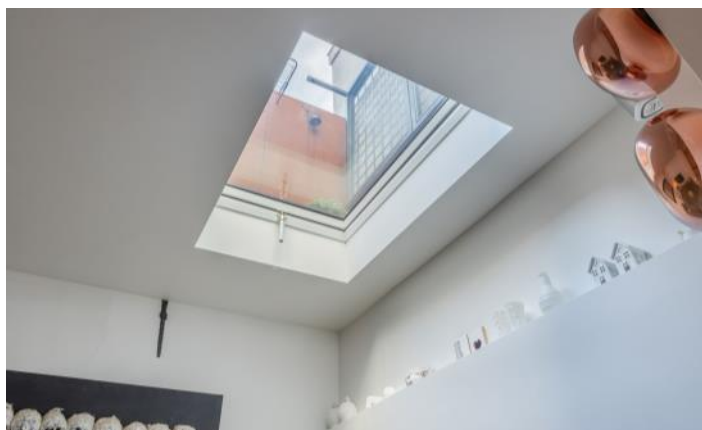
Via de nabijgelegen uitvalswegen (A4 en N11) zijn steden als Amsterdam, Den Haag en Utrecht eveneens uitstekend bereikbaar.

Leiden staat bekend als een bruisende universiteitsstad met een rijke historie en een hoge levenskwaliteit.

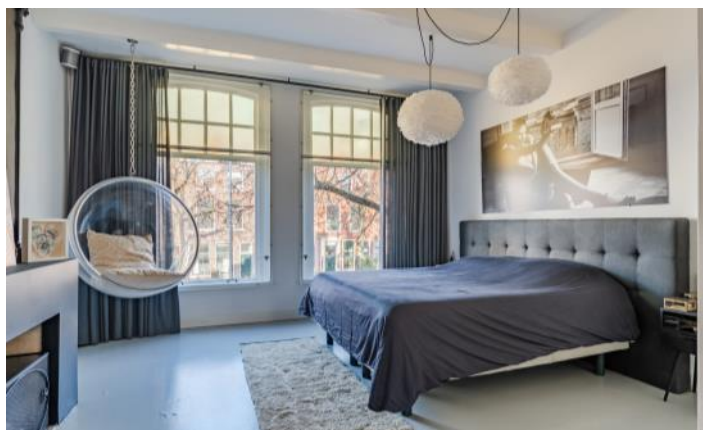
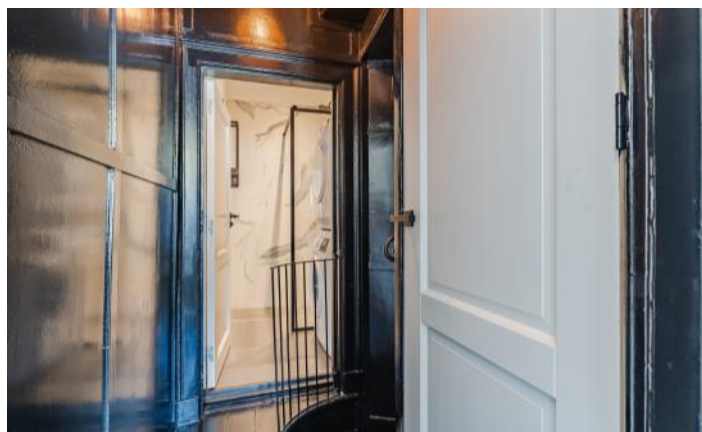
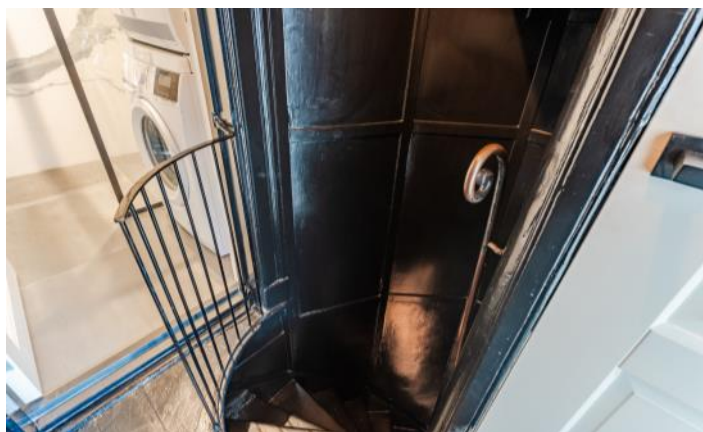




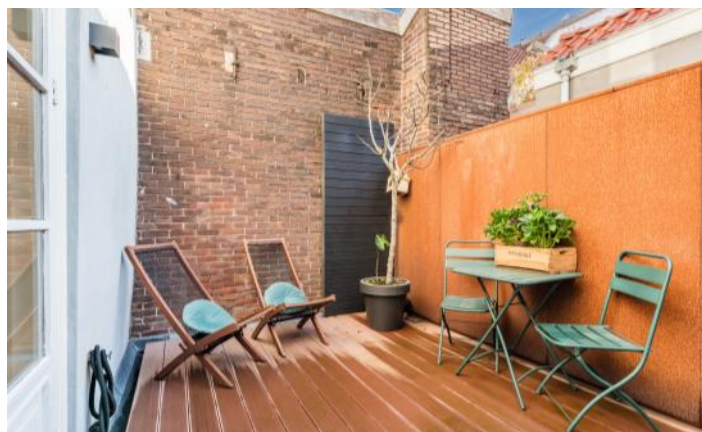
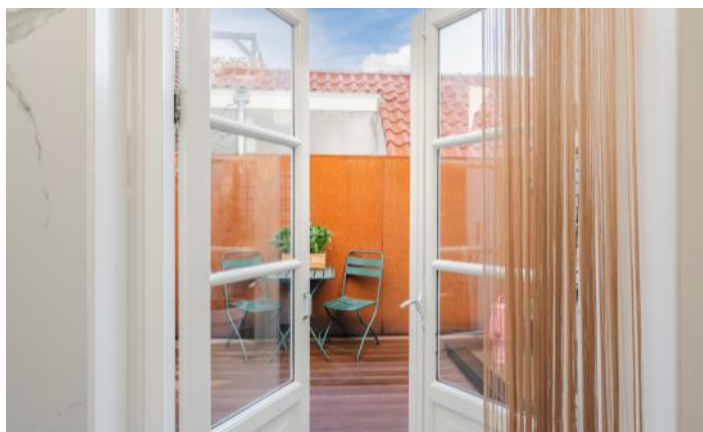


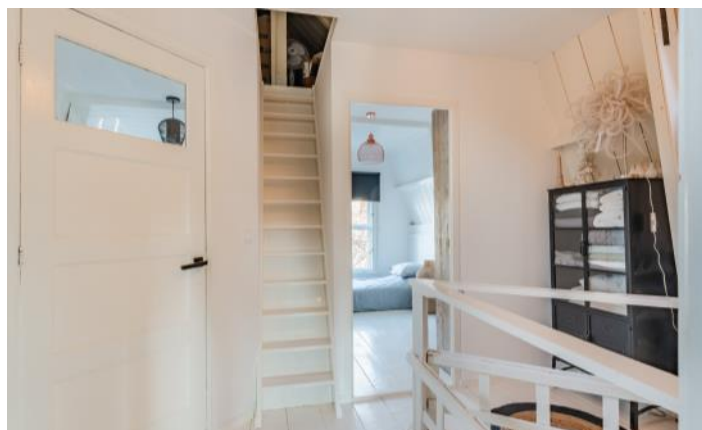
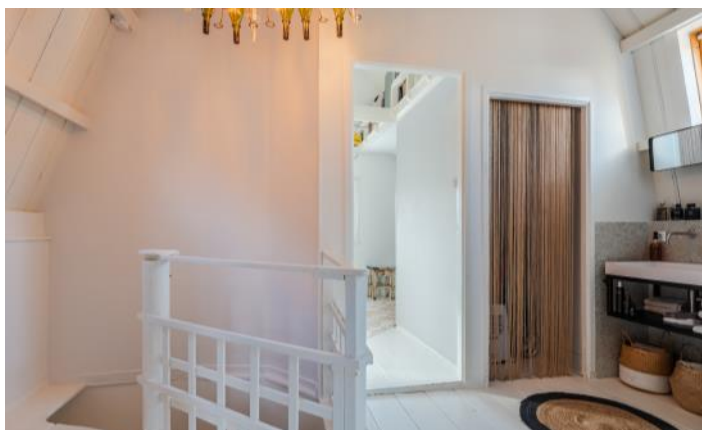






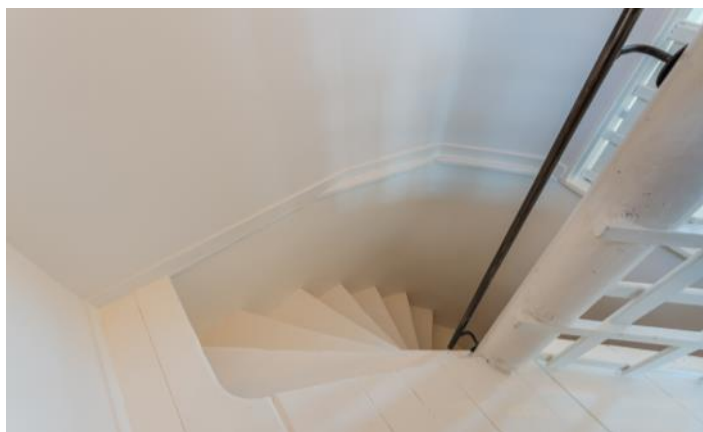


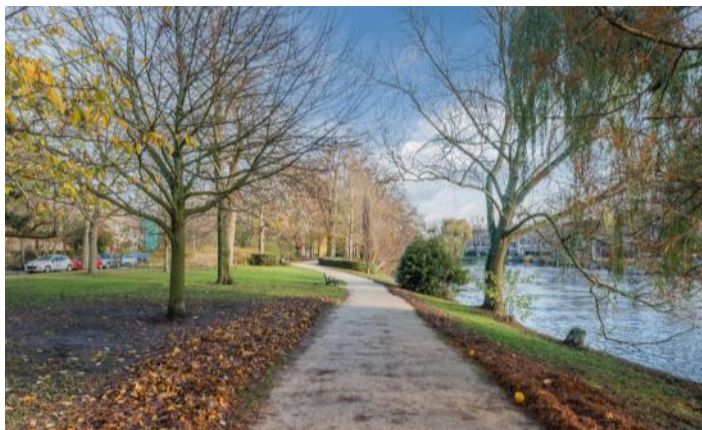
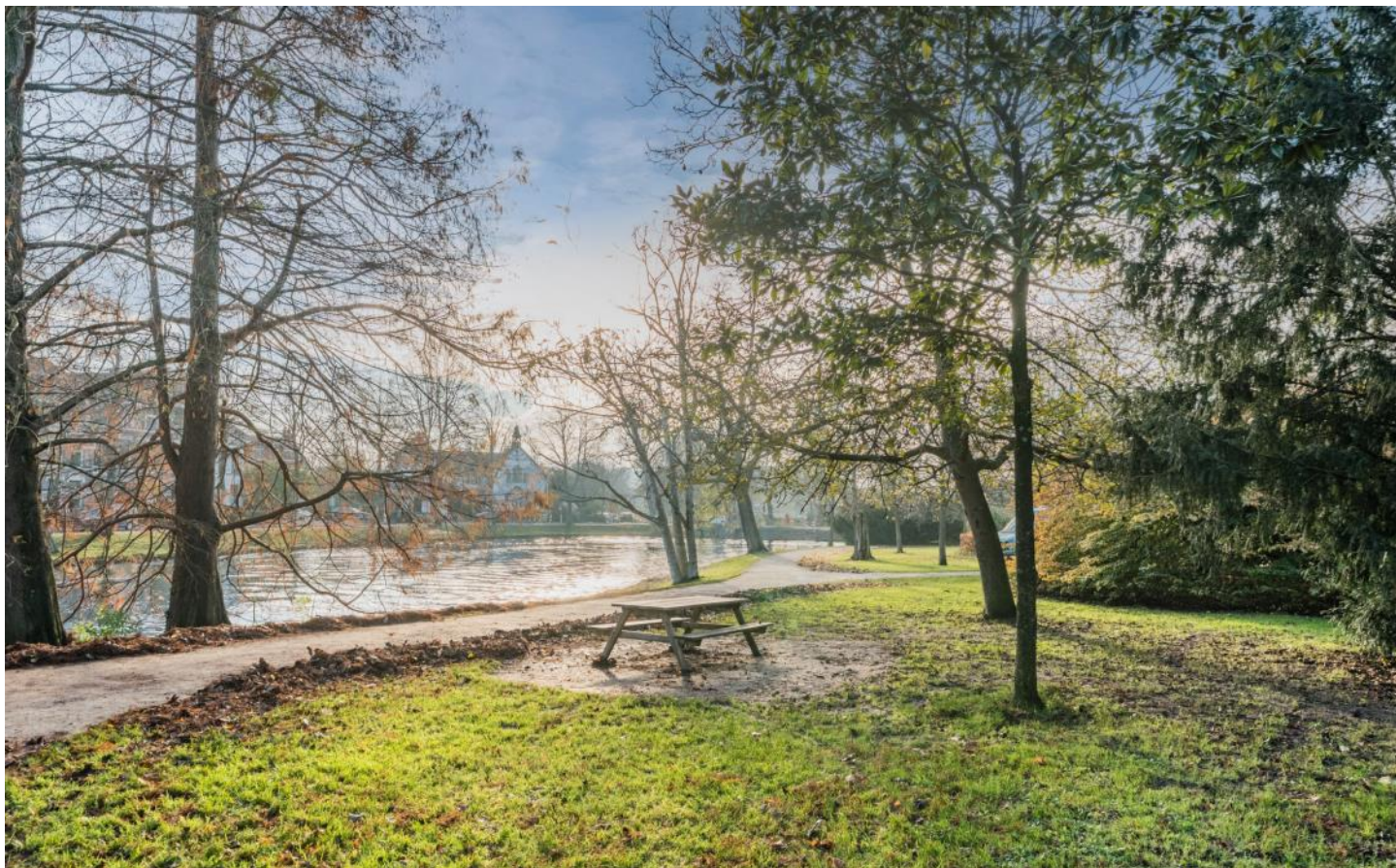




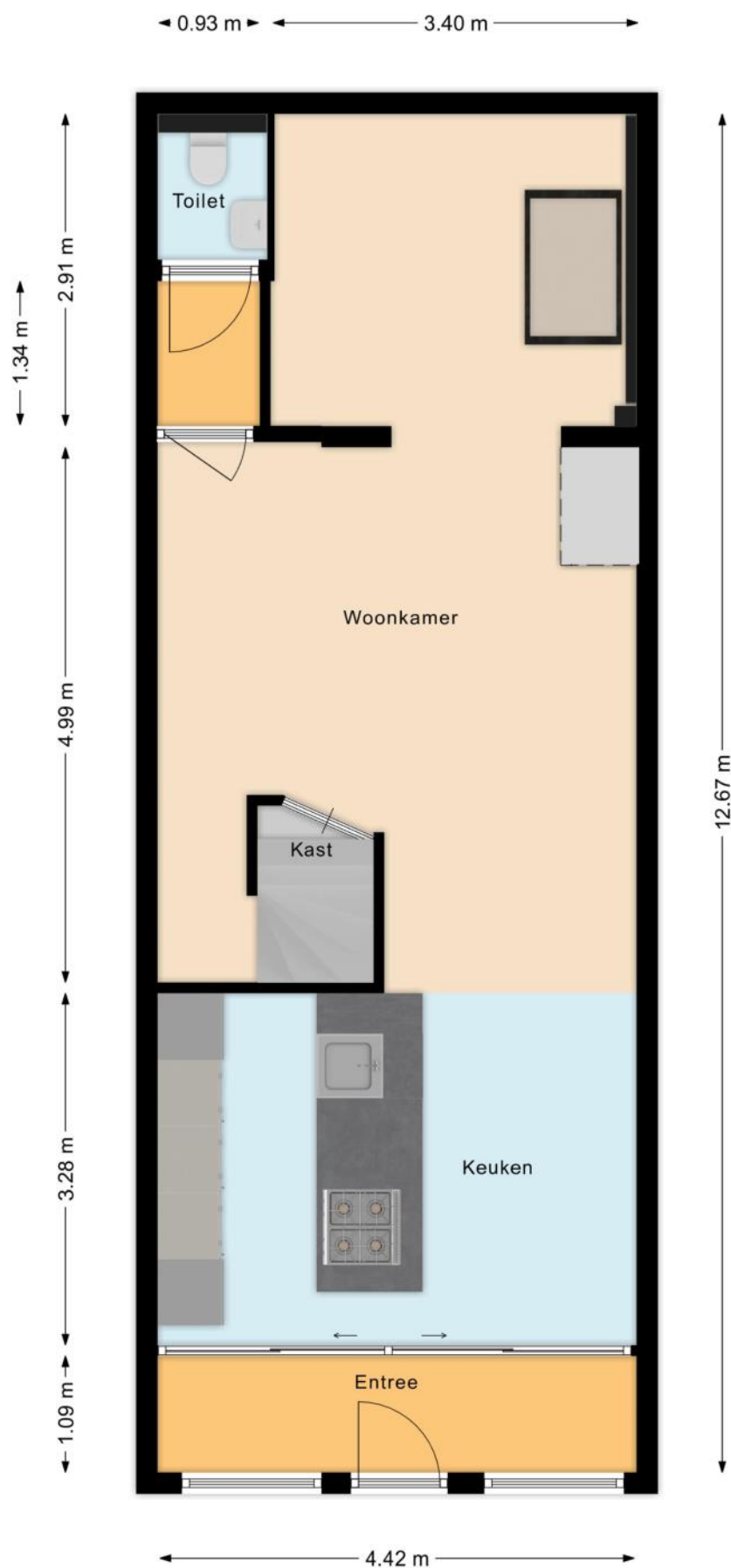




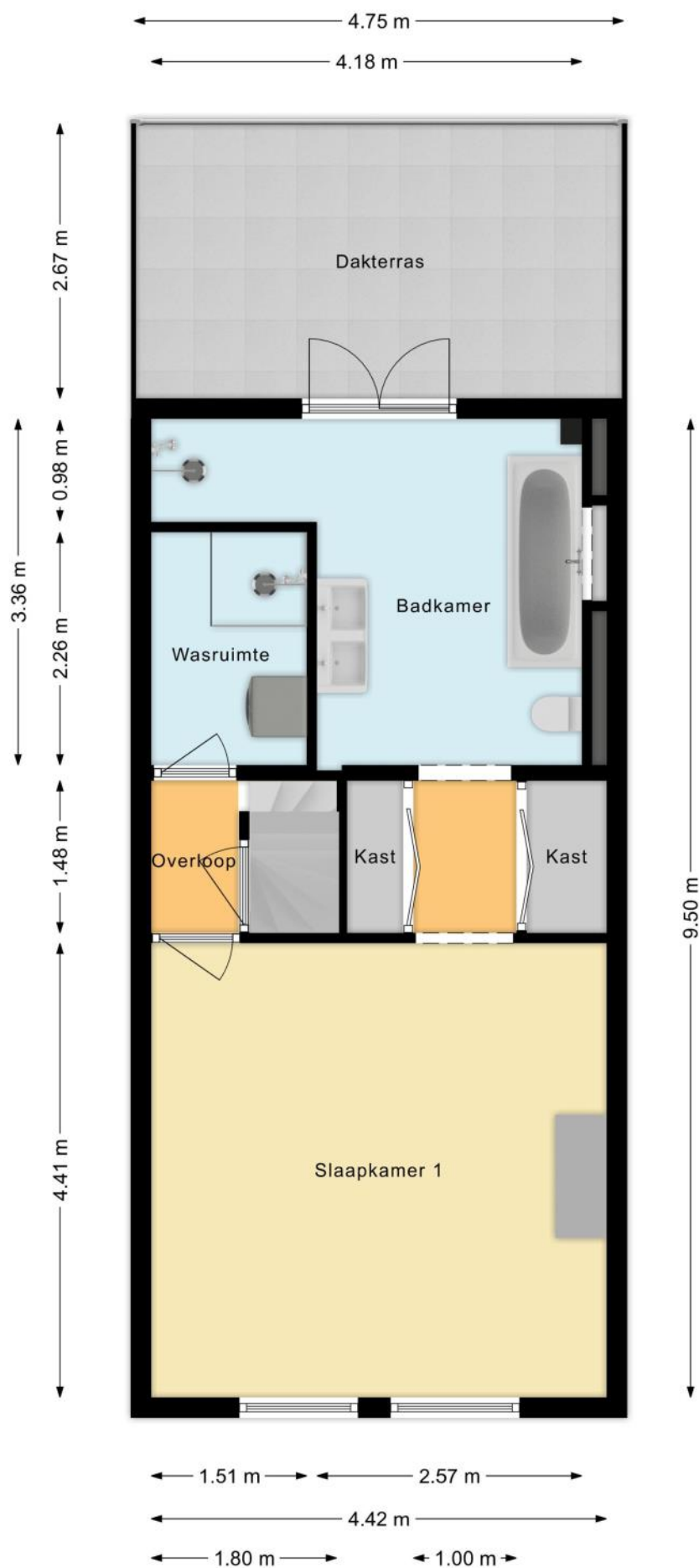




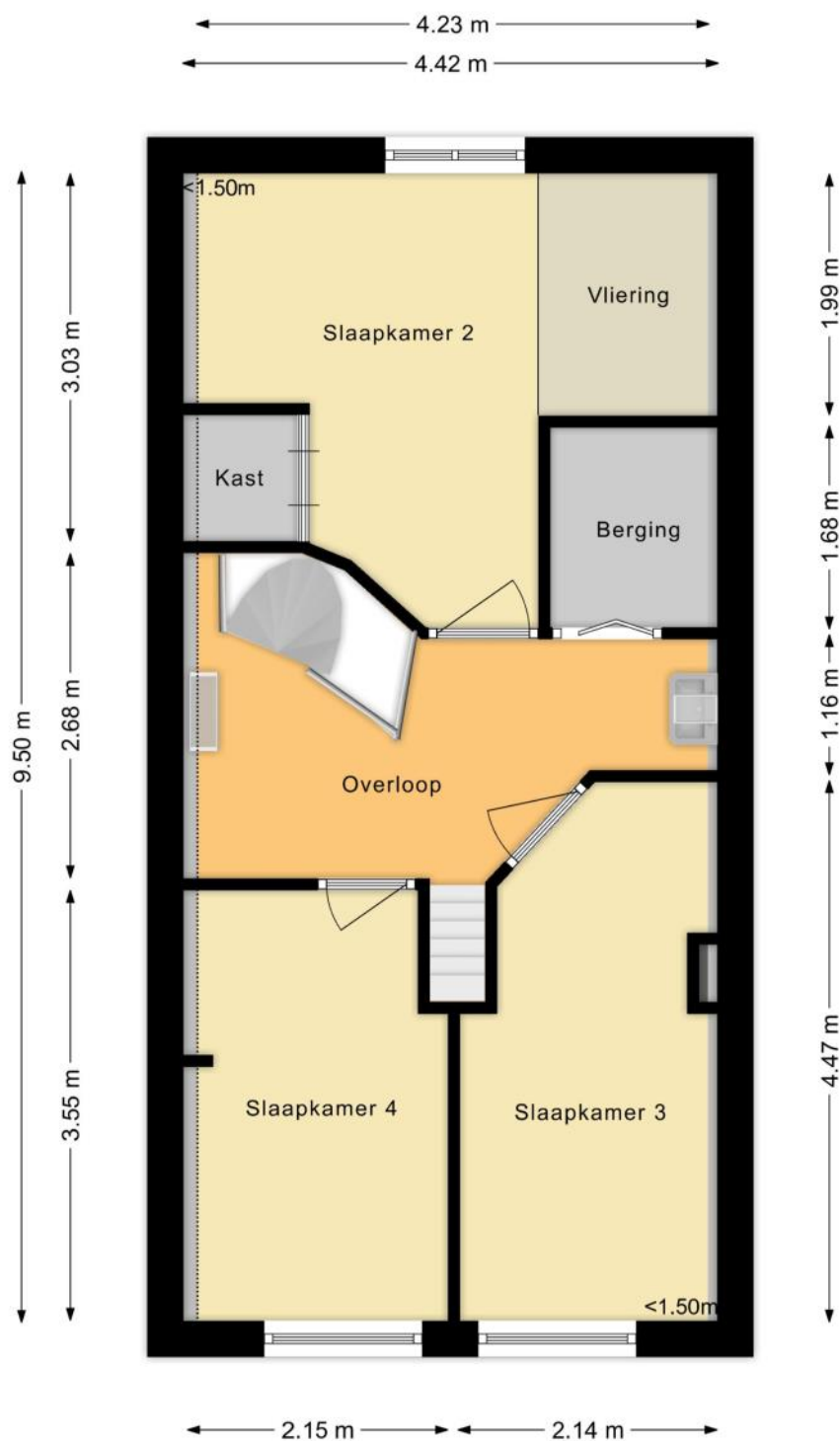
PLATTEGROND



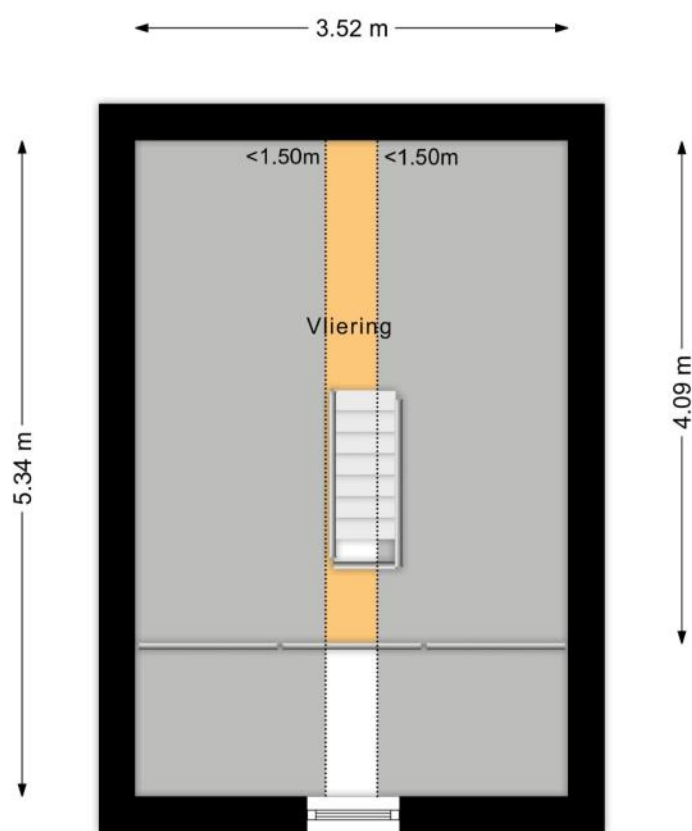
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Herenhuis, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1890
Specifiek	Gemeentelijk monument, Besch. stads- of dorpsgezicht
Soort dak	Dwarskap
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	57 m ²
Inhoud	535 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	140 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	13 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, douche, dubbele wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche, vloerverwarming, wasmachineaansluiting
Aantal woonlagen	3 woonlagen en een zolder
Voorzieningen	TV kabel, Rookkanaal, Dakraam

Energie

Isolatie	Dakisolatie, Vloerisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel, Gashaard
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remeha Avanta HR
Bouwjaar cv-ketel	2020
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In centrum
Tuin	Zonneterras
Zonneterras	10 m² (4,5m diep en 2,2m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuiden
Balkon/Dakterras	Dakterras aanwezig

KENMERKEN

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Betaald parkeren, Parkeervergunningen
--------------------------	---------------------------------------

Kadastrale gegevens

Leiden D 691

Oppervlakte	57 m²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

KENMERKEN

Bijzonderheden

Er is sprake van een monumentale status.

> Gemeentewet: Aanwijzing gemeentelijk monument (voorbescherming, aanwijzing, afschrift)

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Leiden

Datum in werking 30-06-1998

Afkomstig uit stuk Hyp4 78838/34

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 30-06-1998

Ingeschreven op 24-08-2020 om 09:28

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.

> Gemeentewet: Aanwijzing gemeentelijk monument (voorbescherming, aanwijzing, afschrift)

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Leiden

Datum in werking 30-06-1998

Afkomstig uit stuk Hyp4 78838/34

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 30-06-1998

Ingeschreven op 24-08-2020 om 09:28

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Gordijnrails		●	
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig		●	
Boiler	●		
Close-in boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap			●
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	
Toiletaccessoires			●
Badkameraccessoires			●

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Leiden

Sectie D

Perceel 691

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.

kadaster

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.