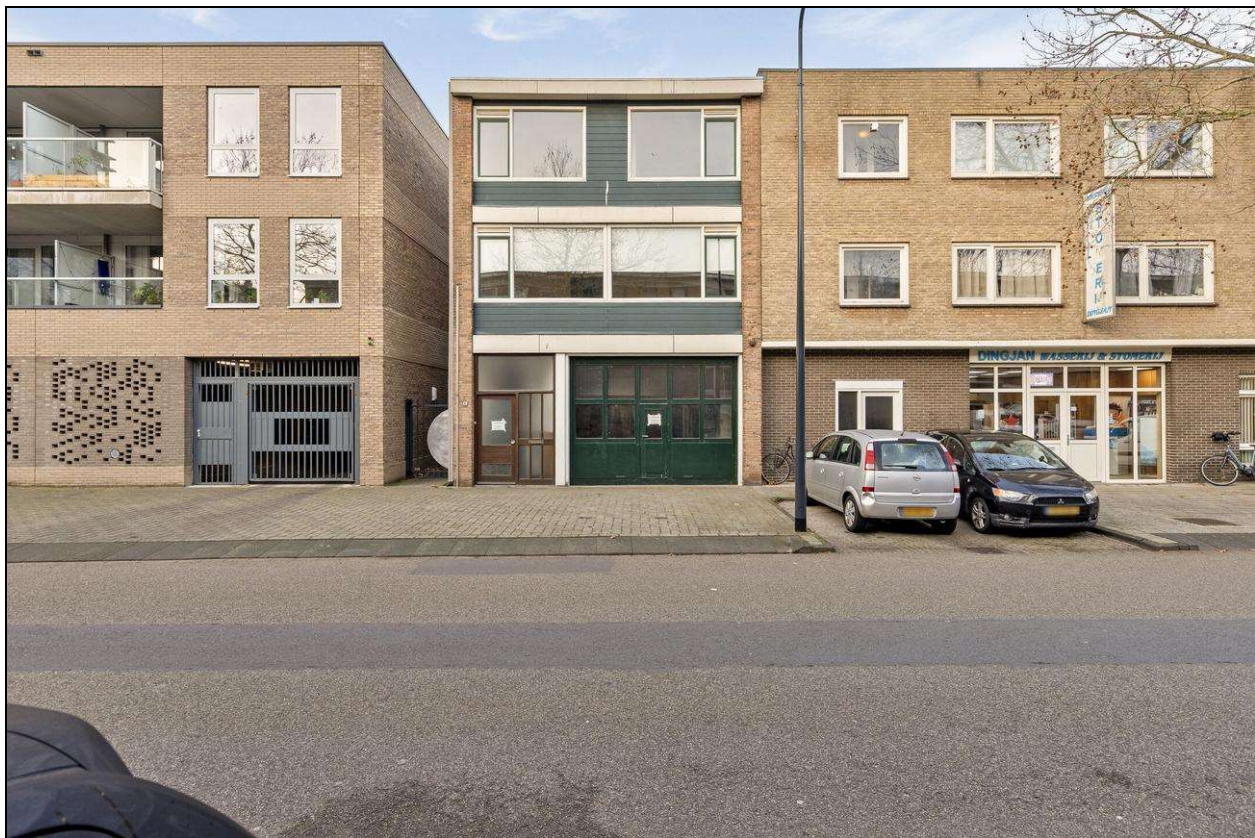




Rooseveltstraat 15, 2321 BK Leiden

Vraagprijs € 595.000,00 kosten koper

Omschrijving

Royaal wonen in een bovenwoning (eengezinswoning) met daaronder een riante garage op korte afstand van de historische binnenstad? Dit is uw kans om een unieke leefomgeving te creëren! Met vijf slaapkamers en een riante garage / inpandige ruimte van circa 162 m² biedt deze kluswoning ontzettend veel mogelijkheden. Plan daarom direct uw bezichtiging in!

De woning is gelegen op korte afstand van het centrum van Leiden, met vele horeca en terrasjes en een uitgebreid aanbod aan winkels en speciaalzaken. Ook cultureel aanbod zoals (film)theaters, musea en bezienswaardigheden biedt de binnenstad in overvloed aan. Voor uw dagelijkse boodschappen kunt u terecht bij winkelcentrum de Luifelbaan met onder andere meerdere supermarkten (waaronder een Albert Heijn XL). Ook diverse scholen, winkels, sportgelegenheden en het Bio Science Park liggen in de nabije omgeving. NS-station Leiden Centraal bereikt u gemakkelijk per fiets en NS-station Lammerschans is zelfs te voet bereikbaar! Via de uitvalswegen A4 en A44 rijdt u in korte tijd naar steden als Den Haag, Utrecht en Amsterdam.

Indeling van de woning:

Begane grond:

Entree, hal met meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping. Verder bevindt zich op de begane grond een riante garage / inpandige bergruimte van circa 162 m².

1e Verdieping:

Overloop, apart toilet, bergruimte en trap naar de tweede verdieping. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de lichte woonkamer met grote raampartijen. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de dichte keuken en een slaapkamer.

2e Verdieping:

Overloop, apart toilet, badkamer met ligbad, wastafel en wasmachineaansluiting, 2 slaapkamers aan de voorzijde van de woning en nog eens 2 slaapkamers aan de achterzijde van de woning met toegang tot het balkon op het westen. Kortom veel ruimte en mogelijkheden!

De bijzonderheden van deze woning:

- riante garage / inpandige ruimte op de begane grond van circa 162 m²;
- woonoppervlakte van circa 144 m²;
- bijzonder ruime woning met vijf slaapkamers;
- veel bergruimte;
- verwarming en warm water door middel van Cv-ketel (Remeha - bouwjaar 2012);
- ideale ligging t.o.v. voorzieningen;
- op loopafstand van het centrum van Leiden;
- niet-bewoningsclausule / as is, where is clausule en asbestclausule van toepassing (de volledige tekst van de clausules treft u in deze brochure);
- de woning dient volledig gerenoveerd te worden.



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	Eindwoning.
Bouwjaar	1962.

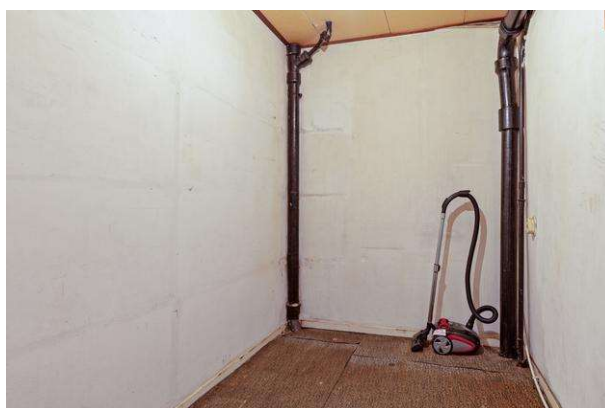
Maten object	
Aantal kamers	7 kamers.
Aantal slaapkamers	5 slaapkamer(s).
Inhoud woning	1.080 m ³
Perceel oppervlakte	186 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	144 m ²
Woonkamer	25 m ²

Details	
Ligging	In woonwijk.
Bijzonderheden	Kluswoning.
Voorzieningen	Dakraam.
Schuur / berging	Inpandig in de woning.
Garage	Inpandig 88 m ² (2.000 bij 439 cm).

Energie	
Energielabel	E (woning) en G (garage).
Isolatie	Dubbel glas.
Verwarming	C.V.-Ketel.
Warmwater	C.v.-ketel.
C.V.-ketel	Remeha (Gas gestookt combiketel uit 2012, eigendom).

Tuin gegevens	
Tuin	Geen tuin.

Foto's



Foto's



Rooseveltstraat 15 - 2321 BK Leiden

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

Foto's



Rooseveltstraat 15 - 2321 BK Leiden

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

Foto's



Foto's



Rooseveltstraat 15 - 2321 BK Leiden

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

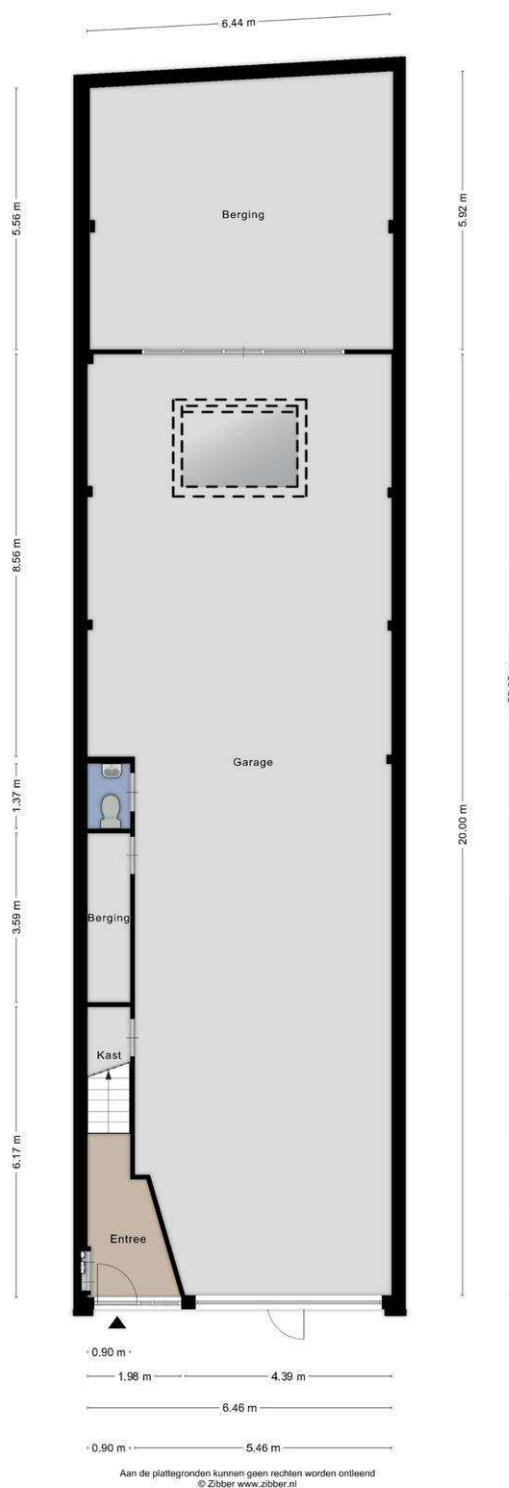
Foto's



Rooseveltstraat 15 - 2321 BK Leiden

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

Plattegrond



Rooseveltstraat 15 - 2321 BK Leiden

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

Plattegrond

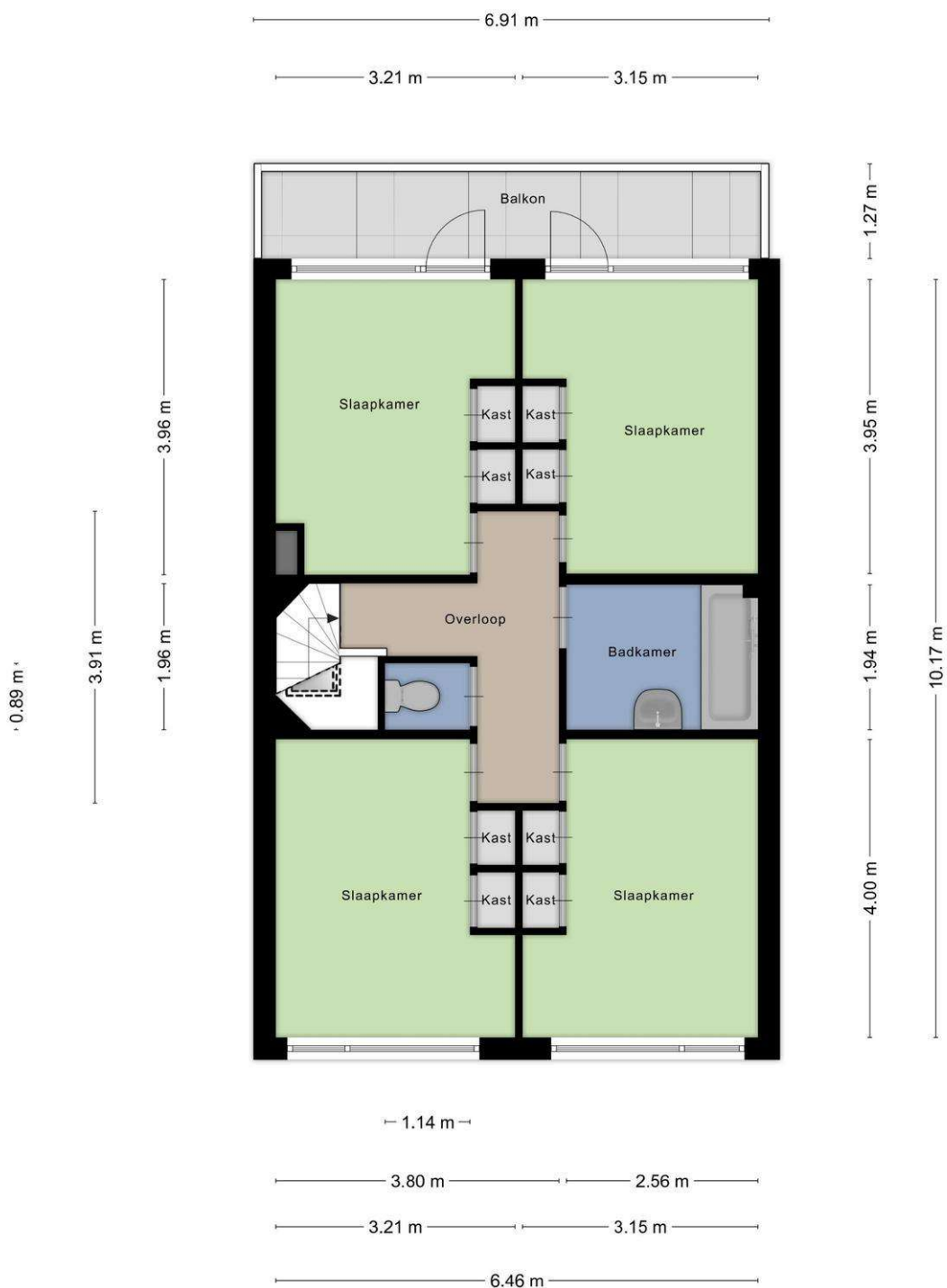


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Rooseveltstraat 15 - 2321 BK 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

Rooseveltstraat 15 - 2321 BK Leiden

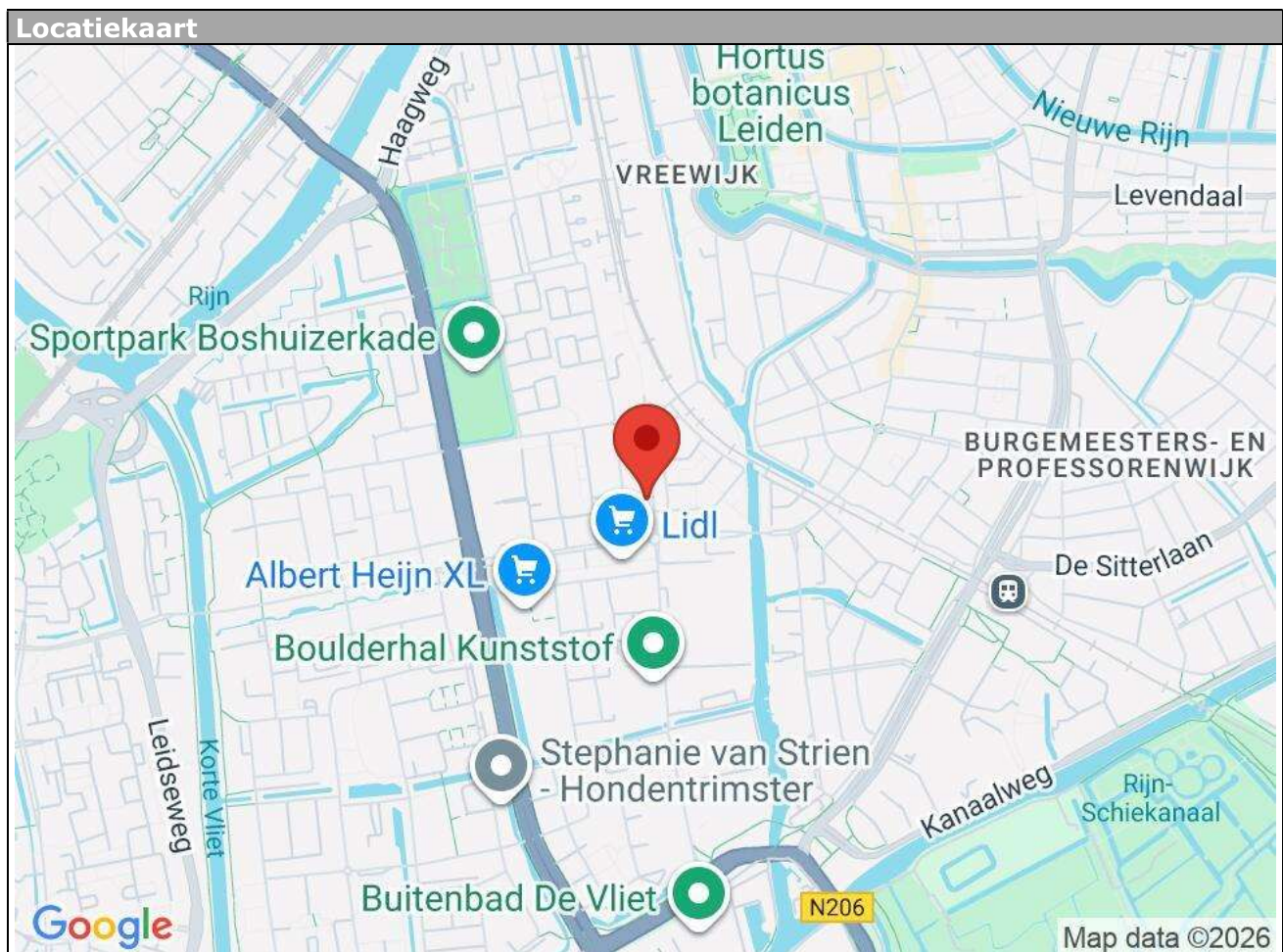
Alpina
Buizerdhorst 107
2317 DC LEIDEN
Tel: 071-5142045
E-mail: makelaardij.leiden@alpina.nl
www.alpina.nl

Kadastrale gegevens

Adres	Rooseveltstraat 15.
Postcode / Plaats	2321 BK Leiden.
Gemeente	Leiden.
Sectie / Perceel	O / 2642.
Oppervlakte	186 m ²
Soort	Volle eigendom.

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Rooseveltstraat 15.
Postcode / plaats	2321 BK Leiden.
Provincie	Zuid-Holland.



Rooseveltstraat 15 - 2321 BK 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.

Notariskeuze koper

Indien er een transactie tot stand komt op basis van kosten koper zal koper de notaris bepalen. Indien de kosten die door de notaris in rekening gebracht worden en die ten laste van verkoper komen hoger zijn dan die algemeen en redelijk door notarissen worden berekend dan zijn de meerkosten voor rekening van de koper. Als de overdracht plaatsvindt bij een notaris buiten de vestigingsplaats van de makelaar of de plaats waar het object is gelegen en de verkoper gebruik maakt van een volmacht zal de notaris hiervoor geen kosten berekenen aan verkoper. Berekent notaris wel kosten door, dan zijn de kosten 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.

As is, where is clause

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 63 jaar oud is, dat de onroerende zaak (grondig) gerenoveerd moet worden en dat verkoper de onroerende zaak nooit feitelijk heeft gebruikt. In verband hiermee wil verkoper geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden met betrekking tot zichtbare en onzichtbare/verborgen gebreken. Hieronder vallen onder meer zichtbare en onzichtbare/verborgen gebreken die het gevolg zijn van het niet bouwen conform de bouwvoorschriften/bouwvergunningen/bestemmingsplanbepalingen e.d. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen om bovenstaande modeltekst van artikel 6.3 door te halen. Dit betekent dat als de onroerende zaak bij de eigendomsoverdracht niet de (feitelijke) eigenschappen bezit die nodig zijn voor een normaal gebruik als woonhuis, dit voor rekening en risico van koper komt. Met andere woorden: koper koopt de onroerende zaak 'as is, where is'. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Koper is uitvoerig geïnformeerd over de inhoud van deze clause voor de ondertekening van de koopovereenkomst en koper is zich bewust van de inhoud van deze clause. Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig (te laten) onderzoeken. Koper heeft

hier wel/geen gebruik van gemaakt. Verkoper staat ervoor in dat hij aan koper alle inlichtingen/ feiten heeft verschaft die verkoper in het kader van de mededelingsplicht aan koper behoort over te brengen, met dien verstande dat inlichtingen/ feiten die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst niet door verkoper behoeven te worden verstrekt.

Asbestclausule

Koper verklaart bekend te zijn met de aanwezigheid van asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak namelijk plaat op deur en asbestcementbuizen (zie bouwdoossier). Partijen verklaren er voorts mee bekend te zijn, dat mogelijk nog meer asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak aanwezig kunnen zijn. Het risico daarvan rust geheel bij koper. Indien de asbesthoudende stoffen/materialen 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.

Bodem

Aan koper is bekend dat de onroerende zaak verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in artikel 6.3 omschreven gebruik of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de onroerende zaak, dan wel het nemen van andere maatregelen. Koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van de verontreiniging kan voortvloeien. Bovendien wordt iedere aansprakelijkheid van verkoper jegens koper voor verontreiniging van de grond en/of het grondwater van de gehele onroerende zaak uitgesloten.

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



Wilt u meer informatie over deze woning?

[Klik hier](#)

Op jouw manier wonen,
ondernemen en leven.

 **ALPINA**