

TE KOOP

Zomerkade 33

Leiderdorp



Vraagprijs

€ 525.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	15
Kenmerken	17
Zakenlijst	20
Algemene informatie	22
Bijzondere bepalingen	22
Informatie voor kopers	23



Woningbrochure: Zomerkade 33, Leiderdorp

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Omschrijving

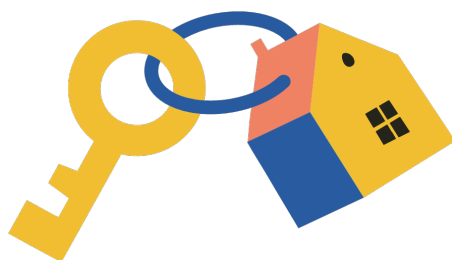
Op een centrale locatie in Leiderdorp ligt op de 3e verdieping van het kleinschalige complex dit keurige 3-kamer hoekappartement met energielabel A.

De woning heeft een open keuken, 2 flinke slaapkamers, een groot balkon met ligging op de zonkant (Z-W) en uitzicht op de Leiderdorpse Hofvijver. Op de begane grond bevindt zich een ruime berging. De VVE is actief en financieel gezond.

Het appartement heeft een gunstige ligging in een rustige woonwijk nabij vele voorzieningen.

De supermarkt, huisarts en apotheek zijn op loopafstand. Winkelcentrum de Winkelhof op een paar fietsminuten afstand. Ook het centrum van Leiden is gemakkelijk in nog geen 15 minuten per fiets te bereiken. De bushalte ligt naast het flatgebouw en biedt een uitstekende verbinding met Leiden.

Daarnaast is er een keur aan kwalitatief goede lagere en middelbare scholen in de nabije omgeving te vinden en niet te vergeten de universiteit van Leiden met haar



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

vele faculteiten. Sportverenigingen en sportvelden zijn nabij gelegen en op enkele minuten fietsen bevindt zich de Boterhuispolder waar u heerlijk kunt wandelen. Verder bent u met de fiets zo in het Groene Hart voor een mooie fietstocht en zijn de A4 richting Amsterdam of Rotterdam en de N11 richting Utrecht eveneens snel te bereiken. Volop mogelijkheden dus in de nabijheid van deze fijne woning.

Meer over het gebouw:

Het gebouw dateert van 1987. Recent is het verduurzaamd en is groot onderhoud uitgevoerd. Zo hebben alle woningen HR++ glas en is het gebouw voorzien van nieuwe dakbedekking. Tegelijkertijd is het gebouw vanbuiten en vanbinnen sterk verfraaid. Beneden komt u binnen in de centrale, representatieve entree met brievenbussen, bellentableau, lift en trapopgang. De toegang is elektronisch beveiligd. Vanuit het appartement kunt u via de video-intercom zien wie er voor de deur staat.

Meer over de woning zelf:

De woning op de 3e verdieping is gelegen op een hoek en heeft in de woonkamer (draaikiep)ramen die zorgen voor extra licht. Voordeel van de hoekwoning is ook dat geen enkele kamer aan de galerij grenst. Vanaf de galerij is alleen de voordeur te bereiken.

U komt via de goed beveiligde voordeur binnen in de gang. Hierin bevindt zich de ketelkast, de meterkast en de video-intercom.

Vanuit de gang komt u in de lichte woonkamer. De woonkamer heeft een ruime eethoek en een open keuken met vaatwasser, koelkast en oven. Verder heeft de woonkamer een vaste (voorraad)kast.

Het ruime balkon (van ca 13 m²) met zonwering ligt over de gehele breedte van de woonkamer en is bereikbaar via de grote schuifpui. Vanaf het balkon (en vanuit de woonkamer) heeft u vrij uitzicht over de Hofvijver.

Ook de 2 slaapkamers zijn bereikbaar vanuit de gang en hebben beide een draaikiepraam. Beide slaapkamers grenzen niet aan de galerij en zijn dus rustig (en veilig) gelegen.

Verder zijn vanuit de gang de nette wc met fontein en de badkamer bereikbaar. De eenvoudige badkamer

beschikt over een bad, een badkamermeubel en wasmachine-aansluiting.

In de hele woning (behalve keuken, badkamer en wc) ligt een mooie laminaatvloer.

Alle ramen zijn voorzien van HR++ glas. Volledige isolatie, energielabel A.

Kenmerken:

- Bouwjaar 1987
- Gelegen op 3e verdieping
- Woonoppervlakte ca 88 m² (Gebaseerd op NEN2580)
- Ruime woonkamer met open keuken
- Buitenruimte ca. 13 m²
- Berging op begane grond ca 4 m²
- 2 slaapkamers, resp. ca 17 m² en ca 11m²
- Badkamer ca 4.5 m²
- CV ketel 2017 merk Nefit
- Energielabel A
- Overal HR++ glas
- Verwarming en warmwater d.m.v. cv-ketel
- Openbaar parkeren gratis
- Actieve en gezonde VvE (bijdrage € 235,- per maand)
- Oplevering in overleg, kan snel
- Niet-bewonersclausule van toepassing



FOTO'S





FOTO'S





FOTO'S









FOTO'S

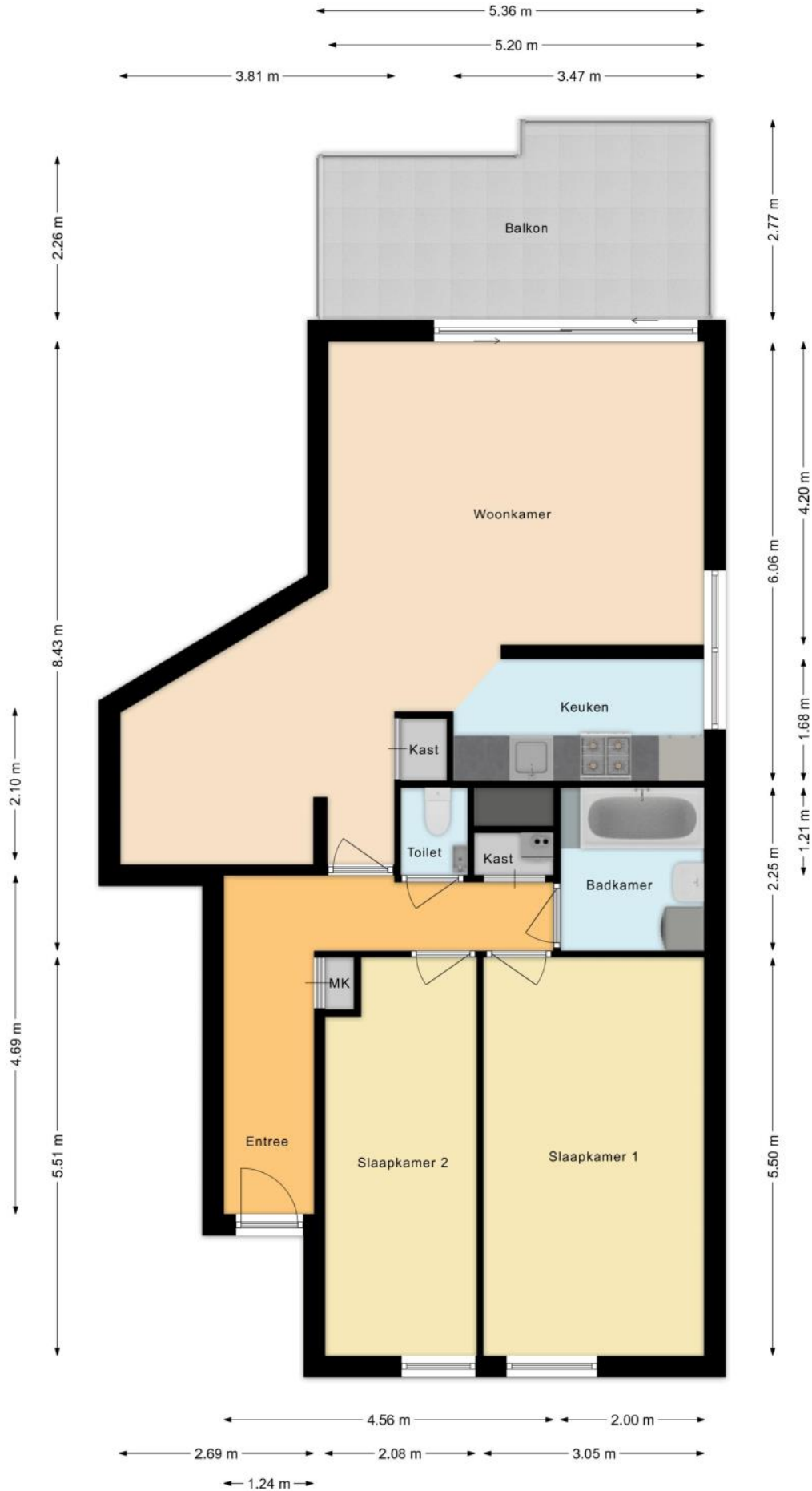


Woningbrochure: Zomerkade 33, Leiderdorp

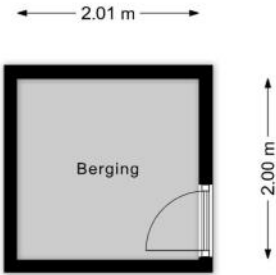
www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Portiekflat, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1987
Specifiek	Gedeeltelijk gestoffeerd
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	277 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	89 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	13 m ²
Externe bergruimte	4 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	3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, wastafel, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	3
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Schuifpui, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	nefit
Bouwjaar cv-ketel	2017
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In woonwijk, Vrij uitzicht, Open ligging
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 235 per maand
--------------	-----------------

Kadastrale gegevens

Leiderdorp A 7436 49

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

Bijzonderheden

Er zijn gebreken aan de woning.

> Lekkage kun badkamer bovenburen

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelder	●		
Zonwering buiten achter	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages overig	●		
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		
Mechanische ventilatie	●		

ZAKENLIJST

Overige zaken

Losse kleding kast blijft eventueel achter



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

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](https://www.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](https://www.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.