

**TE KOOP**

# Van Ravesteijkade 17

Leidschendam



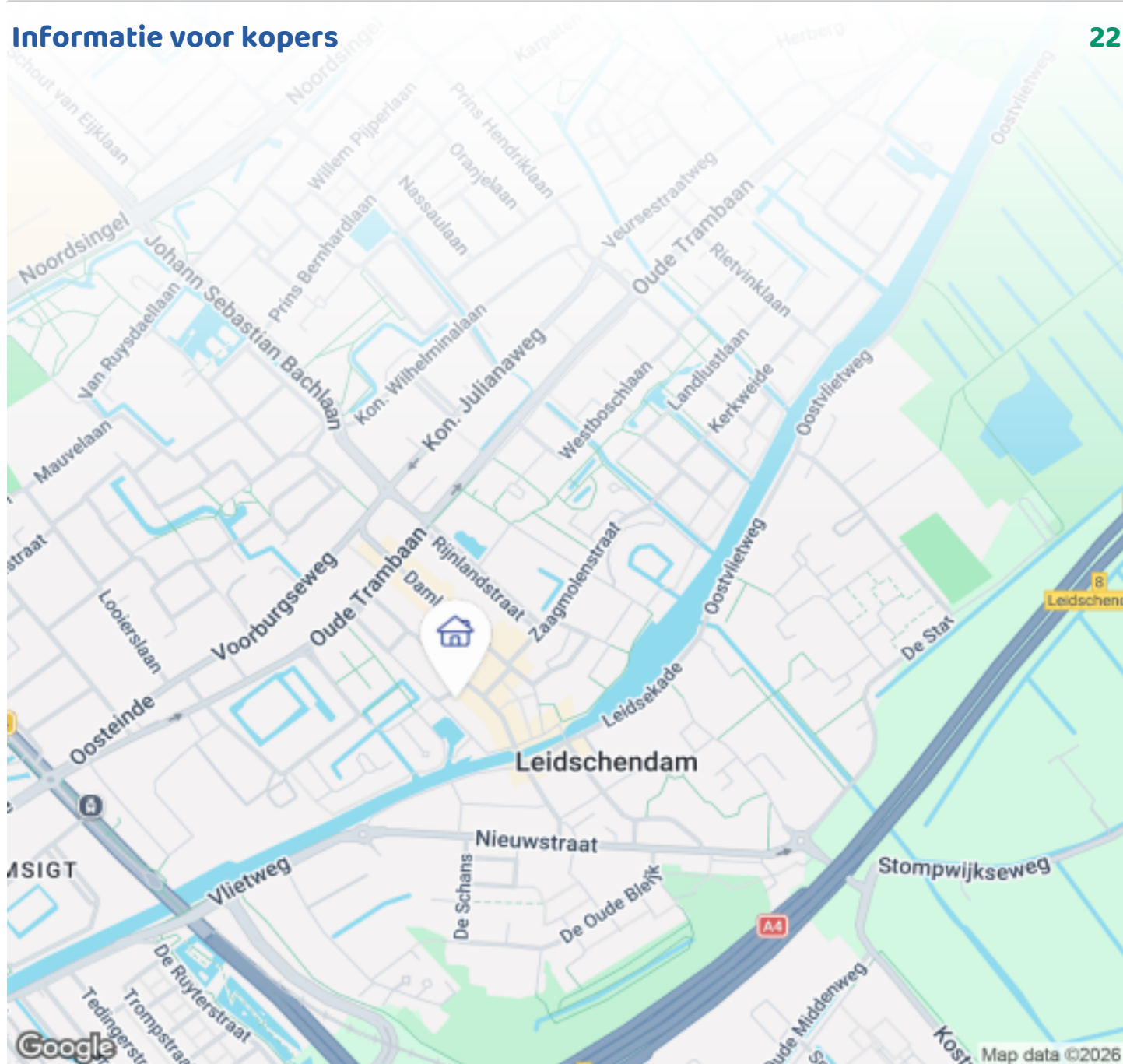
Vraagprijs

**€ 725.000**

kosten koper

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	13
Kenmerken	15
Zakenlijst	19
Algemene informatie	21
Informatie voor kopers	22



Woningbrochure: Van Ravesteijnkade 17, Leidschendam

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

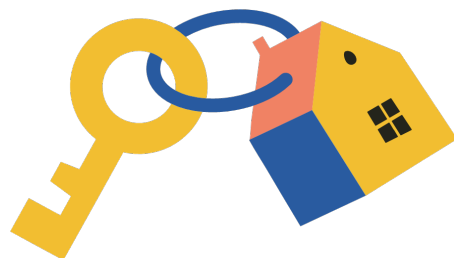


Licht, luxe en rust aan de haven – exclusief hoekappartement van 108 m<sup>2</sup> (bouwjaar 2019) met multifunctioneel terrasbalkon.

Wonen in alle rust, met vrij uitzicht over het water én midden in het levendige centrum van Leidschendam. Dit hoogwaardige en instapklare hoekappartement op de 4e etage combineert ruimte, licht en comfort op een niveau dat zelden beschikbaar komt.

Met een woonoppervlakte van ca. 108 m<sup>2</sup>, een indrukwekkende living van maar liefst 51 m<sup>2</sup> en grote raampartijen rondom, ervaar je hier elke dag een uitzonderlijk gevoel van vrijheid en licht. De hoekligging en het vrije uitzicht over de haven maken dit appartement uniek in zijn soort.

Uniek terrasbalkon – een extra kamer  
Een absoluut pluspunt is het royale beglaasde terrasbalkon van ca. 10,6 m<sup>2</sup>. Dankzij de volledig te openen glaspanelen aan beide zijden – die als deuren



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

functioneren én in zijn geheel weg te schuiven zijn – kan deze ruimte volledig worden aangepast aan het seizoen. Gesloten vormt het een comfortabele extra kamer; geopend haal je buiten optimaal naar binnen. Een zeldzame en bijzonder waardevolle toevoeging aan het wooncomfort.

Rustig wonen, alles binnen handbereik  
Gelegen aan een straat met uitsluitend bestemmingsverkeer geniet je hier van rust en privacy, terwijl alle voorzieningen zich op loopafstand bevinden. Winkels, speciaalzaken, supermarkten en gezellige horeca bij de sluis liggen om de hoek. Ook Westfield Mall of the Netherlands bevindt zich op slechts circa 15 minuten lopen.

## Indeling en afwerking

De ruime en lichte woonkamer met open keuken vormt het hart van de woning. Dankzij de grote raampartijen rondom is er de gehele dag een prachtige lichtinval en een panoramisch uitzicht.

De moderne keuken is uitgevoerd met hoogwaardige inbouwapparatuur van Neff, waaronder een stoomoven, combi-magnetron, vaatwasser en een royale inductiekookplaat. De afzuiging is verzorgd via een innovatief Plasmamade systeem, wat zorgt voor efficiënte en stille luchtzuivering zonder afvoer naar buiten.

## Aanvulling keuken / extra comfort

De keuken wordt extra compleet gemaakt door de aanwezigheid van een luxe Amerikaanse koelkast met royale koelruimte en een grote diepvries. Ideaal voor wie houdt van comfort, overzicht en voldoende opslagcapaciteit – perfect voor gezinnen, hobbykoks of het ontvangen van gasten. Deze stijlvolle toevoeging sluit naadloos aan bij het hoogwaardige afwerkingsniveau van de woning.

Het appartement beschikt daarnaast over:

Twee ruime slaapkamers

Luxe en complete badkamer met inloofdouche, ligbad en dubbele wastafel met meubel

Separaat toilet, uitgevoerd als modern Japans toilet met geïntegreerde bidetfunctie, föhn en luchtafzuiging

Praktische inpandige berging

De afwerking is modern, neutraal en van hoge kwaliteit – volledig instapklaar.

Extra comfort & compleet opgeleverd

Deze woning wordt bijzonder compleet aangeboden. Zo zijn alle raambekleding en maatwerkoplossingen inbegrepen en zijn alle ramen voorzien van uitneembare horren. Daarnaast blijven diverse vaste en praktische elementen achter, waaronder de aanwezige kasten, eettafel en de wasmachine en droger. Dit maakt de woning direct en zorgeloos te betrekken.

Comfortabel en energiezuinig

Gebouwd in 2019 en voorzien van energielabel A, wat resulteert in lage energielasten (ca. €90 per maand).

De actieve en financieel gezonde VvE zorgt voor uitstekend onderhoud van het gebouw. De maandelijkse bijdrage bedraagt €183,-.

Extra's die het verschil maken

Hoekappartement met uitzonderlijke lichtinval

Vrij uitzicht over de haven

Beglaasd terrasbalkon (ca. 10,6 m<sup>2</sup>) dat fungeert als extra kamer

Zeer rustige ligging zonder doorgaand verkeer

Hoogwaardige keuken met apparatuur van Neff,

Plasmamade afzuiging en Amerikaanse koelkast

Luxe Japans toilet met extra comfortfuncties

Moderne bouwkwiteit en uitstekend onderhoud

Instapklaar inclusief diverse inventaris en

voorzieningen

Mogelijkheid tot het aanleggen van een boot

(ligplaatsen via de gemeente)

Samengevat

Een zeldzame combinatie van rust, ruimte, licht en flexibiliteit – ideaal voor wie op zoek is naar een

hoogwaardig appartement zonder concessies.

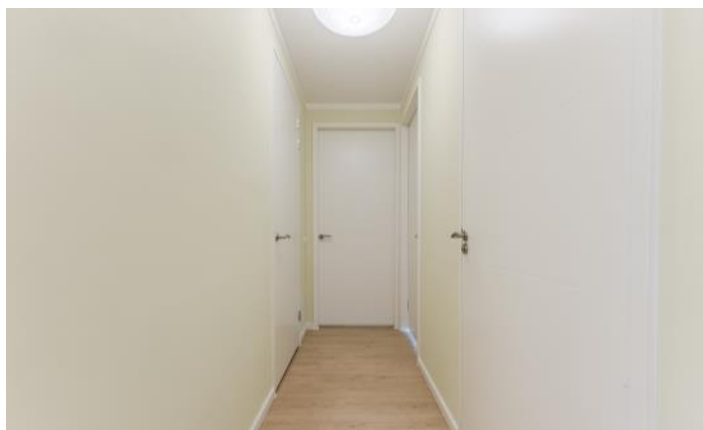
Overname VvE-aandeel € 7.464,85 (Bedrag is berekend t/m 31-3-2026)

# FOTO'S



Woningbrochure: Van Ravesteijnkade 17, Leidschendam

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)





# FOTO'S







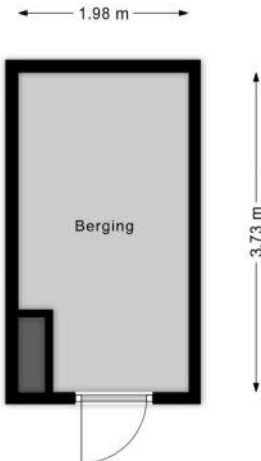




# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# KENMERKEN

## Bouw

Soort appartement	Portiekflat, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2019
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

## Oppervlakten en inhoud

Inhoud	356 m <sup>3</sup>
--------	--------------------

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	109 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	10 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	7 m <sup>2</sup>

### \* 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	<b>3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)</b>
Aantal badkamers	<b>1 badkamer en 1 apart toilet</b>
Badkamervoorzieningen	<b>Ligbad, dubbele wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche</b>
Aantal woonlagen	<b>1 woonlaag</b>
Gelegen op woonlaag	<b>4</b>
Voorzieningen	<b>Mechanische ventilatie, TV kabel, Lift, Schuifpui, Glasvezel kabel, Zonnepanelen</b>

## Energie

Energielabel	<b>A</b>
Isolatie	<b>Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd, Driedubbel glas</b>
Verwarming	<b>Cv-ketel, Vloerverwarming geheel</b>
Warm water	<b>Cv-ketel</b>
Merk/type cv-ketel	<b>Intergas HR</b>
Bouwjaar cv-ketel	<b>2019</b>
Eigendom cv-ketel	<b>Eigendom</b>

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	<b>Aan rustige weg, In woonwijk</b>
Balkon/Dakterras	<b>Balkon aanwezig</b>

# KENMERKEN

## Bergruimte

Schuur/berging

Inpandig

Voorzieningen

Voorzien van elektra

Isolatie

Geen isolatie

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

Openbaar parkeren, Parkeervergunningen

## Servicekosten

Bijdrage VvE

€ 183 per maand

## Kadastrale gegevens

**Veur B 12290 26**

Eigendomssituatie

Volle eigendom

# KENMERKEN

## Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.

> Publiekrechtelijke beperking in  
de zin van de Wet kenbaarheid  
publiekrechtelijke beperkingen  
onroerende zaken

Kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, Wet Bodembescherming  
Betrokken bestuursorgaan Provincie Zuid-Holland

Afkomstig uit stuk Hyp4 58011/2

Ingeschreven op 09-03-2010 om 11:53 Publiekrechtelijke beperking in  
de zin van de Wet kenbaarheid  
publiekrechtelijke beperkingen  
onroerende zaken

Kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, Wet Bodembescherming  
Betrokken bestuursorgaan Provincie Zuid-Holland

Afkomstig uit stuk Hyp4 70105/81

Ingeschreven op 09-03-2017 om 12:53

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen overig	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vriestkast	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten	●		
Boeken-, legplanken	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

## Overige zaken

Eettafel (zonder stoelen); 2 bureau's met stoelen; wasmachine; droger; kast voor wasmachine/droger; ligbad + kraan;



*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?

### 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](http://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 ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.