



# Kniplaan 1

## Leidschendam

Vraagprijs € 525.000,- k.k.



Goed wonen, lekker leven

Heerlijk vrij wonen in het buitengebied, net buiten Stompwijk. Aan de Stompwijkse Vaart ligt deze keurige en grotendeels gemoderniseerde 2-onder-1-kapwoning met een woonoppervlak van ca. 113.3 m<sup>2</sup>, een zonnige tuin en eigen parkeergelegenheid met laadpaal.

Deze karaktervolle dijkwoning is oorspronkelijk gebouwd in 1861, aan de achterzijde uitgebouwd in circa 1996 en in 2022 grotendeels gemoderniseerd. Het resultaat is een sfeervolle woning met een verrassend leuke indeling, veel gebruiksmogelijkheden en een prettige mix van charme en hedendaags wooncomfort. De woning beschikt onder meer over een gezellige woonkamer aan de voorzijde met uitzicht op de Stompwijkse Vaart, een moderne keuken met inbouwapparatuur, vier slaap-/werkkamers, een stijlvolle badkamer en energielabel C.

Net buiten Stompwijk, buiten de bebouwde kom en omringd door groen, ligt deze woning op een heerlijke vrije locatie. Hier geniet je van rust, ruimte en het landelijke buitenleven, met natuurgebied Vlietland, vogelplas Starrevaart en de fietsverbinding richting Voorschoten op korte afstand. Tegelijkertijd woon je verrassend centraal. Stompwijk, Leidschendam, Zoetermeer, Leiden en Den Haag zijn goed en snel bereikbaar, net als de uitvalswegen richting A4, A12, A13 en N14.

Zoek je een gezellige woning op een plek waar je echt het gevoel van vrijheid ervaart? Waar je woont tussen groen en water, zonder dat je een enorme tuin hoeft te onderhouden? Waar je in de zomer geniet van het buitenleven en in de winter, als het meezit, voor de deur kunt schaatsen? Dan is dit een woning die je absoluut gezien moet hebben.



## Indeling

Aankomst aan de voorzijde van de woning, waarna je via de zijtuin naar de zij-entree loopt. Entree in hal met meterkast, toilet en douche. Aan de achterzijde bevindt zich een multifunctionele ruimte met keukenblok, ideaal als werkruimte, hobbyruimte, praktijkruimte of bijvoorbeeld als extra verblijf voor dubbele bewoning. Bijkeuken met toegang naar tuin.

Vanuit de gang met trapopgang bereik je de sfeervolle woonkamer aan de voorzijde van de woning. Hier heb je een prachtig uitzicht over de Stompwijkse Vaart en de ruimte beschikt bovendien over een vaste kast. De halfopen keuken is uitgevoerd met een moderne keukeninrichting en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een kookplaat, Quooker, vaatwasser, combi-oven/magnetron, koelkast, vriezer en een inbouw koffiemachine.

Aan de achterzijde is de woning in circa 1996 uitgebouwd. Via de bijkeuken bereik je nog een extra kamer op de begane grond. Vanuit deze ruimte is met een trap de slaapkamer op de eerste verdieping van de uitbouw bereikbaar. Deze kamer beschikt eveneens over een dakkapel. Dankzij deze indeling is de woning voor verschillende doeleinden geschikt, waaronder dubbele bewoning, mantelzorg, werken aan huis of een combinatie daarvan.

De beschutte zij- en achtertuin bieden een fijne plek om buiten te zitten en van de rust te genieten. Daarnaast is er een aangebouwde berging met vliering aanwezig. De eigen parkeerplaats bevindt zich aan de Kniplaan en is voorzien van een elektrische laadpaal.

## Eerste verdieping

Overloop. Smaakvolle en moderne, geheel betegelde badkamer voorzien van een ruime en trendy inloopdouche, dubbel wastafelmeubel, tweede toilet en vloerverwarming. Aan de voorzijde bevindt zich een slaapkamer met brede dakkapel. Daarnaast is er een ruime slaapkamer met bergkast en dakkapel, met een fraai uitzicht over het polderlandschap en de weilanden.

## Bijzonderheden:

- Karaktervolle en grotendeels gemoderniseerde 2-onder-1-kapwoning
- Vrij gelegen net buiten Stompwijk, buiten de bebouwde kom
- Gelegen aan de Stompwijkse Vaart
- Oorspronkelijk bouwjaar 1861
- Achterzijde uitgebouwd in circa 1996
- In 2022 grotendeels gemoderniseerd
- Woonoppervlak ca. 113 m<sup>2</sup>
- Energielabel C
- Moderne keuken met inbouwapparatuur
- Stijlvolle badkamer met inloopdouche, dubbel wastafelmeubel en vloerverwarming
- Vier slaap-/werkkamers
- Geschikt voor diverse gebruiksmogelijkheden, waaronder dubbele bewoning of werken aan huis
- Beschutte zij- en achtertuin
- Eigen parkeerplaats met laadpaal
- Gelegen op eigen grond
- Rustige landelijke ligging met toch een centrale bereikbaarheid

## Oplevering in overleg

## Object gegevens

Soort object : Woonhuis  
Soort woning : Eengezinswoning  
Type woning : 2-onder-1-kapwoning  
Ligging : Aan water, aan rustige weg, vrij uitzicht, buiten bebouwde kom

Aantal kamers : 6 kamers  
Aantal slaapkamers : 4 kamers

Type dak : Zadeldak  
Materiaal dak : Pannen

Onderhoud binnen : Goed  
Onderhoud buiten : Goed

## Maten

Perceeloppervlak : Ca. 195 m<sup>2</sup>  
Woonoppervlak : Ca. 113 m<sup>2</sup>  
Inhoud : Ca. 423 m<sup>3</sup>  
Woonkamer : Ca. 24 m<sup>2</sup>

## Buitenruimte

Tuin : Achtertuin, voortuin, zijtuin  
Ligging : West  
Tuin diepte : 880 cm  
Tuin breedte : 492 cm  
Achterom : Ja

## Garage/parkeergelegenheid

Parkeerfaciliteit : Openbaar parkeren  
Garage aanwezig : Geen garage

## Berging

Berging aanwezig: : Aangebouwd hout

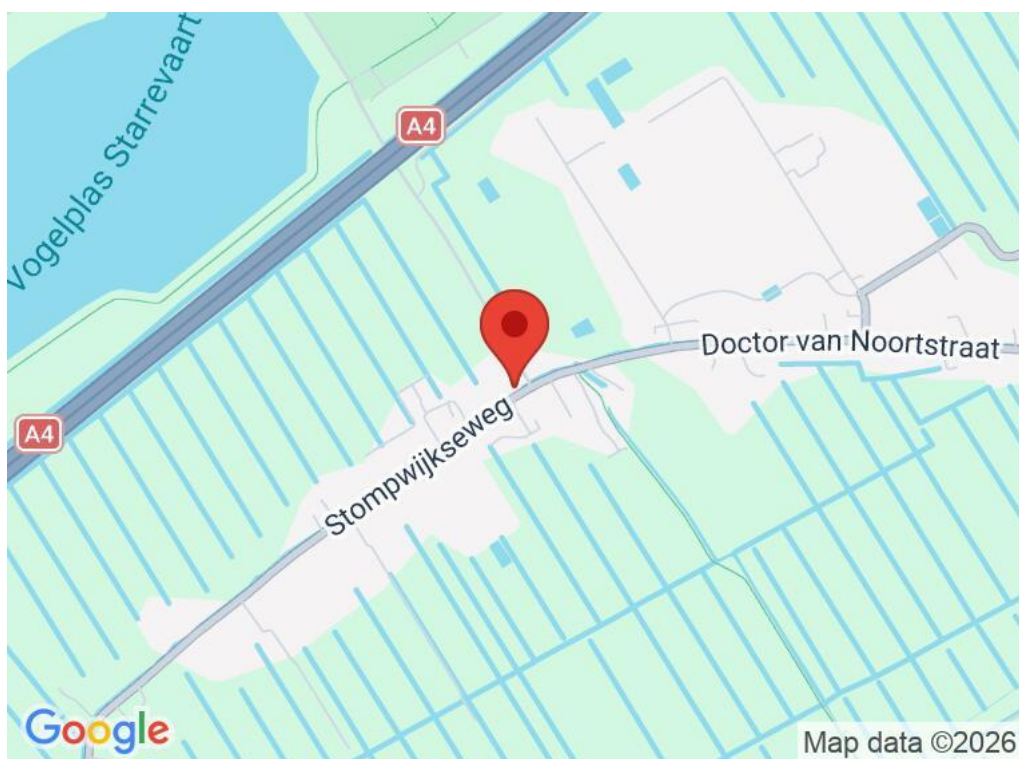
## Energie/Isolatie

Type verwarming	: C.V.-Ketel
Combi ketel	: Ja
Warmwater via	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas
Energielabel	: C

## Voorzieningen

Voorzieningen	: Tv kabel
---------------	------------

## Locatie



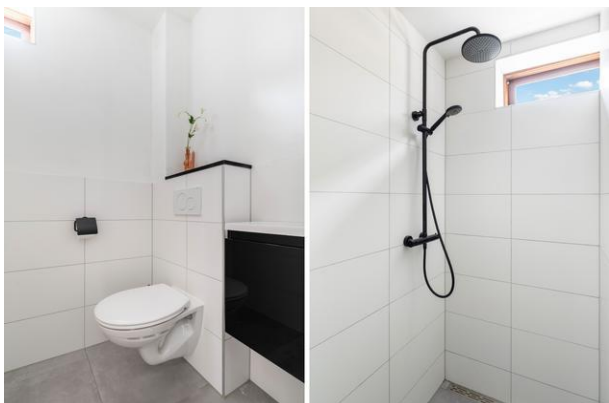
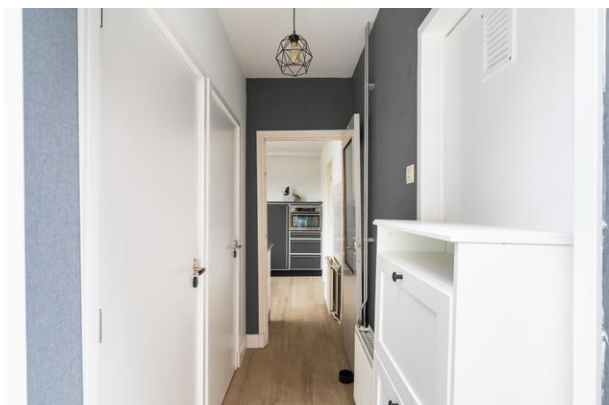








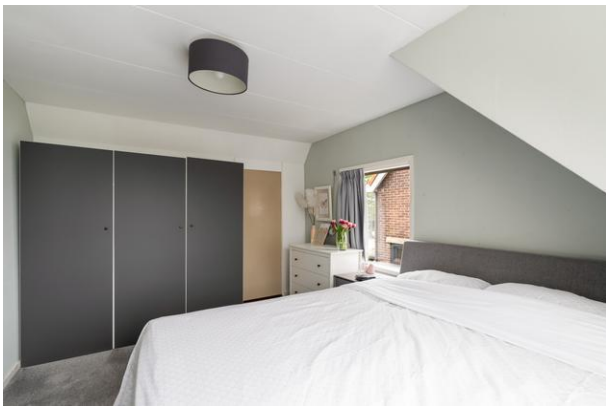














# Plattegrond begane grond

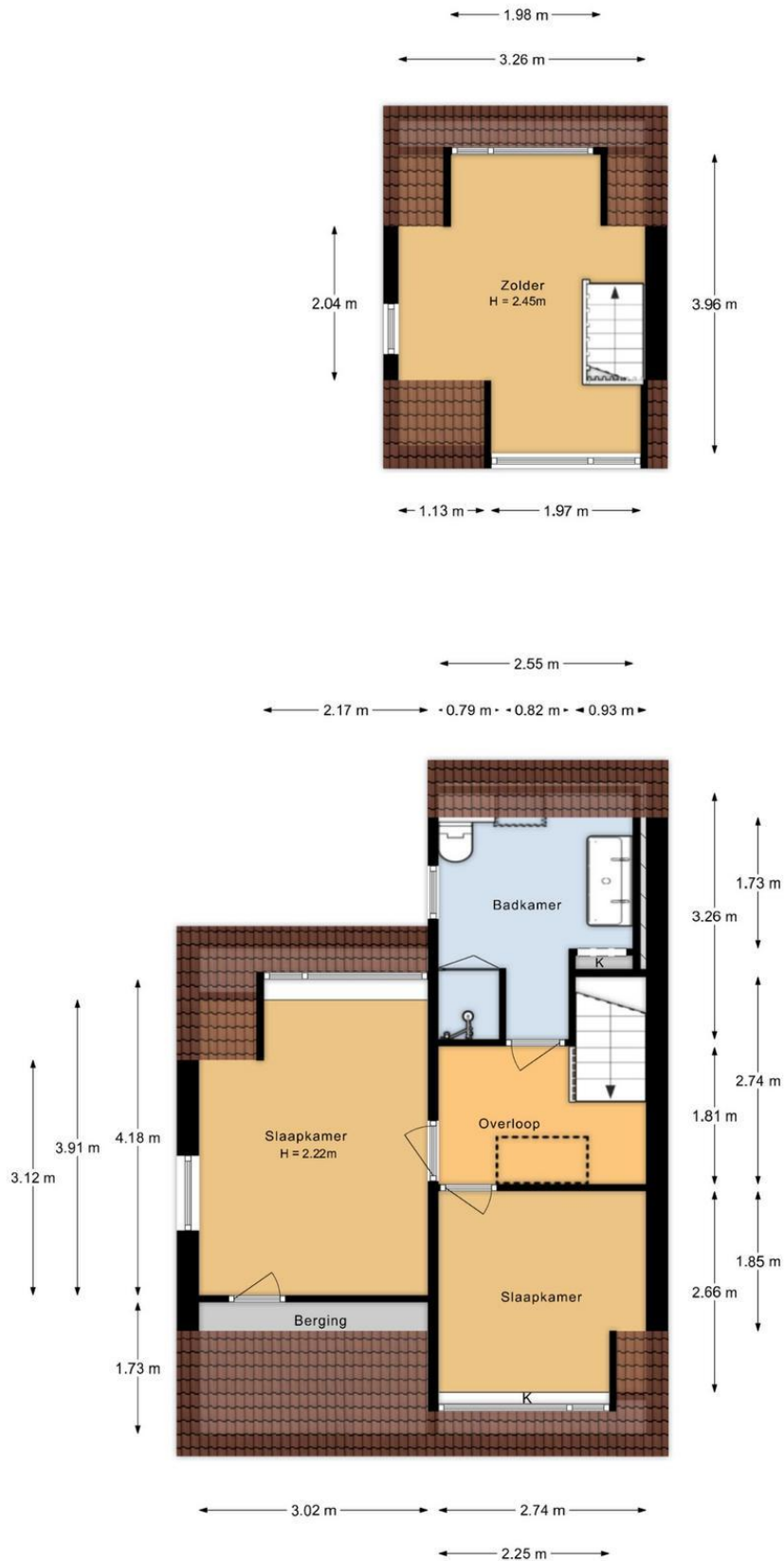


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

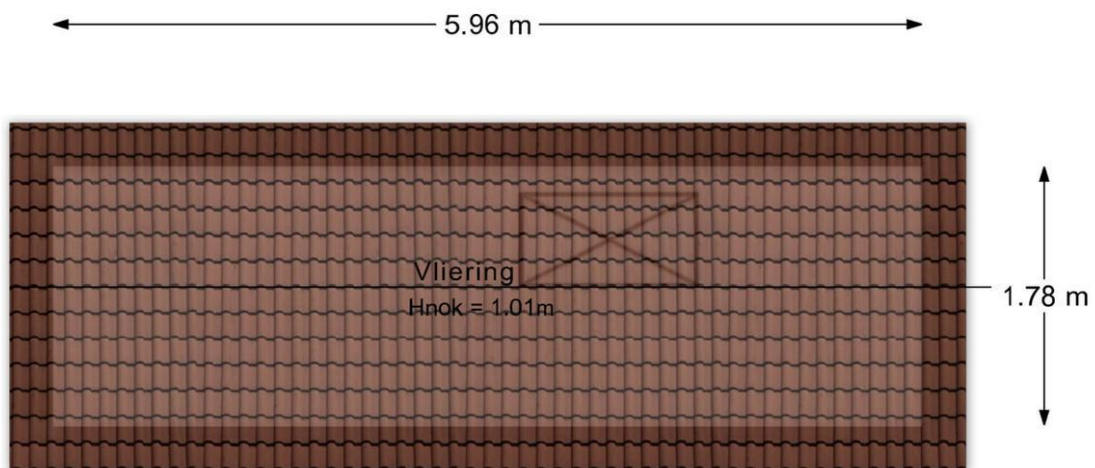


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond 1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## Kadastrale gegevens

Adres  
Postcode / Plaats  
Gemeente  
Sectie / Perceel  
Oppervlakte  
Soort

Kniplaan 1  
2266 GJ Leidschendam  
Stompwijk  
B / 2060  
193 m<sup>2</sup>  
Volle eigendom

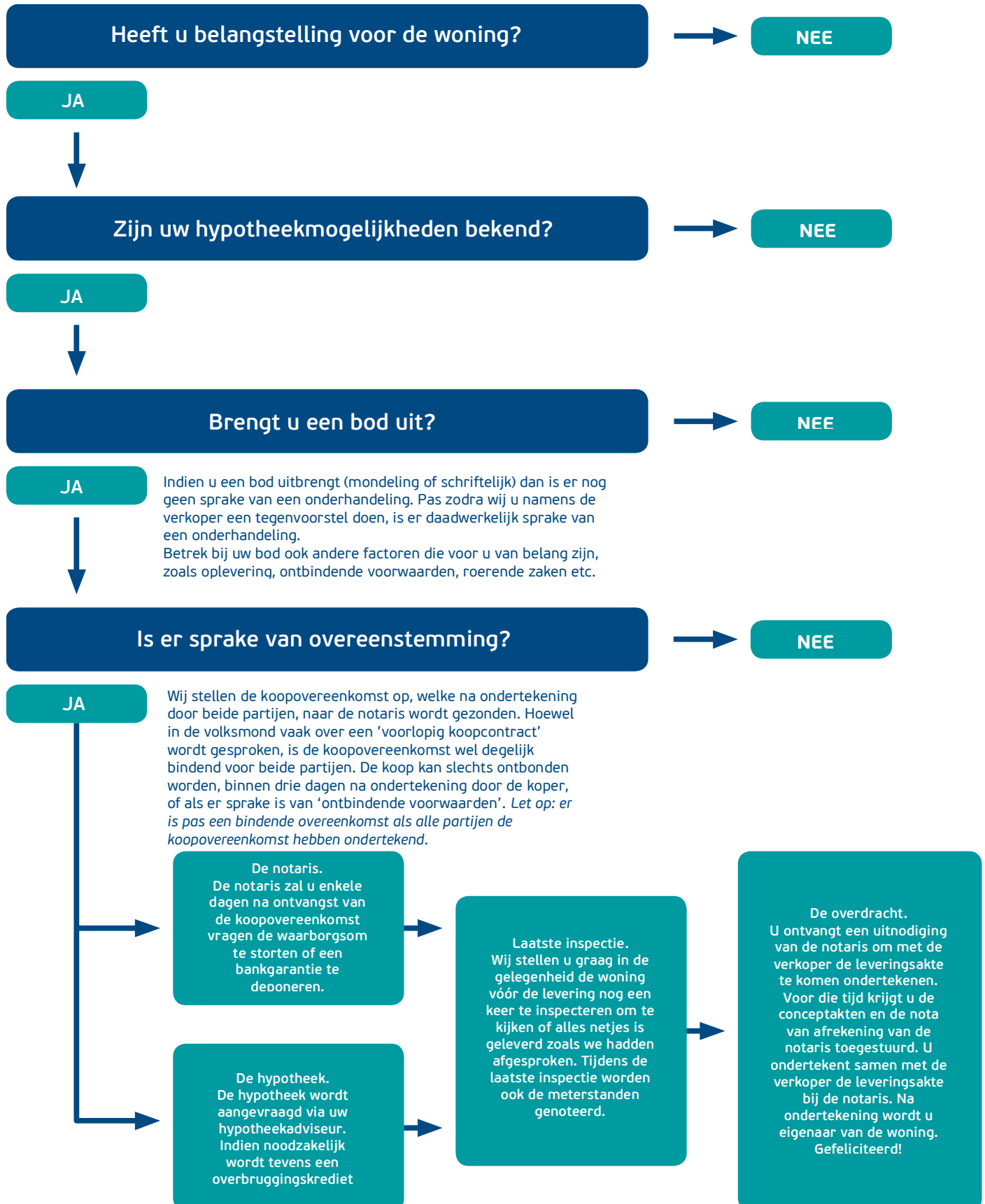
## Kadastrale gegevens

Adres  
Postcode / Plaats  
Gemeente  
Sectie / Perceel  
Oppervlakte  
Soort

Kniplaan 1  
2266 GJ Leidschendam  
Stompwijk  
B / 2059  
2 m<sup>2</sup>  
Volle eigendom

## Kadastrale kaart





## **Ontbindende voorwaarden financiering**

Het is voor de koper mogelijk om een ontbindende voorwaarden ten behoeve van financiering op te nemen in de koopovereenkomst. De duur voor het financieringsvoorbehoud is 5 weken en gaat in op het moment van prijsovereenstemming.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals voor het verkrijgen van woonvergunning, hypotheek, nationale hypotheek garantie en/of bouwkundige keuring) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Na acceptatie van het bod voor de verkoper zal verkoper niet meewerken aan nieuwe en/of gewijzigde (ontbindende voorwaarden) en zullen dan ook niet worden opgenomen in de koopovereenkomst.

## **Schriftelijke vastlegging**

Uit deze overeenkomst vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen deze akte hebben ondertekend. De partij die deze akte als eerste ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat hij uiterlijk op de vijfde werkdag nadat hij de akte ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen. Indien de eerste ondertekenaar niet tijdig (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen, heeft hij het recht zich op het voorbehoud te beroepen, waardoor hij niet (meer) gebonden is. Dit recht vervalt als daar niet uiterlijk op de vijfde werkdag nadat alsnog (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte is ontvangen, gebruik van is gemaakt.

## **Notariskeuze**

Koper is gerechtigd voor het transport een notaris aan te wijzen (tenzij anders bepaald in de verkoopbrochure), mits de notaris is gevestigd in de gemeente waarin het verkochte object is gelegen, dan wel de notaris is gevestigd in een directe buurgemeente binnen een straal van 10 kilometer hemelsbreed rondom het verkochte object. Indien koper een notaris wenst aan te wijzen die kantoor houdt buiten voormeld werkgebied zijn de eventuele aanvullende kosten van die notariskeuze (zoals bijvoorbeeld eventuele kosten die deze notaris aan verkoper in rekening brengt voor het opstellen van een volmacht voor de verkoper en eventuele kosten welke een regionale notaris aan verkoper in rekening brengt voor de legalisatie van de handtekening van verkoper op die volmacht) voor rekening van koper. Verkopend makelaar en diens opdrachtgever (verkoper) zijn voorts gerechtigd eventuele andere kosten, welke verband houden met het feit dat het transport plaatsvindt buiten de regio, in rekening te brengen bij de koper. Deze kosten zijn gebaseerd op het extra beslag van productiemiddelen en tijd. De kosten zullen worden berekend op basis van een nog nader op te geven uurtarief waarbij in ieder geval de reistijd heen en terug in rekening gebracht zal worden, alsmede een kilometervergoeding van 45 eurocent per kilometer (heen en terug).

## **Bouwkundige keuring**

De (kandidaat-)koper heeft het recht zelf een bouwkundige keuring te laten verrichten om inzicht te kunnen verkrijgen in de bouwkundige staat van het object en onderzoek. Indien dit voor de koper een ontbindende voorwaarden is, dient dit in de onderhandeling te worden meegenomen. In het geval men een bieding uitbrengt onder voorbehoud van een bouwkundige keuring dient de keuring/inspectie voldoende bepaald te zijn t.a.v. de te inspecteren onderdelen. Eveneens dient er een drempelbedrag voor de onderhoudslatentie te zijn vastgesteld voordat ontbinding van de koopovereenkomst kan worden ingeroepen. Een onderhoudslatentie is slechts dan aanwezig indien de kwaliteit afwijkt van hetgeen men mag verwachten van een normaal onderhouden woning van gelijke ouderdom. De persoon of instantie namens welke de persoon keurt, dient tenminste als bouwtechnisch bureau bij de KvK te zijn ingeschreven, dan wel te zijn aangesloten bij een landelijke brancheorganisatie in de bouwnijverheid c.q. architectuur. Bij inroepen van ontbinding van de koopovereenkomst naar aanleiding van de bouwkundige keuring zal een exemplaar van voormelde rapportage omgaand aan verkoper ter hand worden gesteld.

Voor zover hieronder aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

## Aanvullende clausules op te nemen in de koopovereenkomst

### Eerdere oplevering verzoek verkoper

Verkoper behoudt zich het recht voor om de oplevering en notariële overdracht eenmalig te vervroegen, waarbij koper verplicht is hier onvoorwaardelijk aan mee te werken, mits verkoper dit minimaal acht weken voorafgaand aan de door hem gewenste datum schriftelijk aan koper of diens makelaar kenbaar maakt.

### Algemene ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de woning oorspronkelijk ca. 60 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouw kwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor o.a. het dak, de fundering, de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, rookkanalen, de afwezigheid van aantasting door houtworm en/of ander ongedierte c.q. schimmels en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 omschreven "woongebruik".

### Asbest

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.

### Bouwkundige keurig

Koper is in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, dan wel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. Koper heeft hier **wel / geen** gebruik van gemaakt.

### Objectinformatie

**Koper heeft voor het sluiten van de koopovereenkomst kennis genomen van de vrijblijvende objectinformatie/woningbrochure inclusief de verkoopvoorwaarden, extra clausules en aanvaardt nadrukkelijk de inhoud hiervan.**

### Milieuclausule (bodemgesteldheid)

Tussen verkoper en koper gelden de volgende bepalingen ter zake van mogelijke verontreiniging van de onroerende zaak: de verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging niets anders bekend is dan aangegeven in de milieurapportage, welke onlosmakend verbonden is aan de koopakte. Elke aansprakelijkheid van de verkoper voor bodem- en/of grondwaterverontreiniging wordt uitgesloten. Koper zal verkoper niet voor enige vorm van bodem- en/of grondwaterverontreiniging aanspreken tenzij er sprake is van verwijtbaar toerekenbaar handelen, nalaten of verzwijgen van verkoper.

## **Funderingsclausule (funderingsgesteldheid)**

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid met betrekking tot eventuele funderingsproblematiek.

## **Toelichtingsclausule NEN2580**

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. 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. De in brochure en websites vermelde (woon) oppervlakte van de woning is een circa maat en een vrijblijvende indicatie. De opgegeven maatvoering is vastgesteld door Fotozoom, Zibber, ZIEN24! of andere derde partij. De opgegeven maatvoering is door de makelaar handmatig nagemeten. Verkoper, Emil NVM Makelaars BV en haar medewerkers aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid. Koper is gehouden zelfstandig de (woon-)oppervlakte vast te (laten) stellen.

## **Overbruggingshypotheek**

Koper verleent bij deze onherroepelijk toestemming aan verkoper om het verkochte desgewenst tijdelijk -tot uiterlijk de overeengekomen dag van levering- te bezwaren met een overbruggingshypotheek. Indien deze koopakte eerder in de openbare registers mocht zijn ingeschreven, zal het bepaalde in artikel 3 lid 3 boek 7 BW derhalve niet van toepassing zijn ten nadele van de desbetreffende hypotheekhouder. Het vorenstaande laat uitdrukkelijk onverlet de verplichting van verkoper om het verkochte aan de koper op de overeengekomen datum te leveren vrij van hypotheeken, welke dan ook.

## **Perceelsgrenzen**

Indien de feitelijke perceelsgrenzen afwijken van de kadastrale grenzen kan koper noch verkoper noch Emil NVM Makelaars hiervoor aansprakelijk stellen. De kadastrale grenzen zijn weergegeven op de kadastrale kaart, welke o.a. middels [move.nl](http://move.nl) aan koper ter hand is gesteld en eveneens als bijlage aan deze koopovereenkomst is toegevoegd. Koper verklaart de kadastrale kaart te hebben ontvangen en bekend te zijn met de inhoud.

## **Royementskosten notaris**

Partijen komen overeen, dat het bij verkoper in rekening te brengen honorarium van voormelde notaris betreffende aanvullende kosten, zoals bijvoorbeeld kosten betreffende het uitstellen van een leveringsdatum, honorarium opvragen aflosnota's bij de hypotheekverstrekker en royement inzake de hypotheek van verkoper, opstellen nota van afrekening en royementsvolmachten van verkoper, honorarium inzake opmaken akte(n) van doorhaling hypothe(e)k(en) en inschrijving kadaster of andere kosten niet meer zal bedragen dan € 350,- (ofwel € 300,- indien een gedeeltelijk royement verleend wordt) exclusief BTW en kadastrale verschotten en betreffende het opstellen van een volmacht ten behoeve van verkoper niet meer dan € 75,- excl. BTW.

De eventuele meerkosten zijn voor rekening van koper. Het bedrag dat koper op grond van het in dit artikel bepaalde verschuldigd is aan verkoper, zal bij de levering van het verkochte door koper aan verkoper worden voldaan en mitsdien worden opgenomen in de nota's van afrekening die voormelde notaris terzake van de levering zal opmaken ten notaris

## **Toestemming versturen documenten aan makelaar(s)**

Ondergetekenden verklaren hierbij toestemming te geven aan de notaris om het ontwerp van de akte van levering toe te sturen aan de bij de transactie betrokken makelaar(s).

Voorts verklaren ondergetekenden hierbij toestemming te geven aan de notaris om de nota van afrekening (met bijbehorende bijlagen) te sturen naar de makelaar die de betreffende partij bijstaat bij de onderhavige overeenkomst.

## AVG

Partijen verklaren hierbij in het kader van de AVG tevens toestemming te geven aan de bij deze (ver)koop en levering betrokken makelaar(s) en notaris om te communiceren met de bij deze (ver)koop en levering betrokken partijen. Hieronder wordt verstaan het verzenden en ontvangen van voor verkoper en koper bestemde documenten, inclusief de daarin vermelde persoonsgegevens en eventuele opgenomen privacygevoelige informatie. Verder is de AVG van Emil Makelaars van toepassing.

## Clientonderzoek WWFT

In het kader van de Vierde Richtlijn Wwft zijn wij verplicht een standaard cliëntenonderzoek uit te voeren voor alle betrokken verkopers en kopers. Indien uit dit standaard cliëntenonderzoek zal blijken dat een verscherpt onderzoek voor koper verplicht is, bijv. omdat u als PEP wordt aangemerkt, dan zullen de kosten voor dit verplichte uitgebreide onderzoek na overleg worden door belast aan koper en door koper betaald zijn voordat dit uitgebreide onderzoek zal worden uitgevoerd.

## Onderzoek en informatie

### Voorbehoud en onderzoeksplicht

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, visuele opname, soms zijn ze uit het geheugen opgediept. De verkoper is nadrukkelijk gevraagd bij hem bekende gebreken te melden. De koper heeft echter zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De verkopend makelaar of uw eigen makelaar kan u hierover informeren.

### Tekeningen/Plattegrond

Eventueel in de brochure aanwezige kopieën van (bouw)tekeningen c.q. plattegronden zijn over het algemeen van oudere datum, zijn of kunnen vaak niet op schaal gekopieerd worden en hoeven niet representatief te zijn voor de huidige indeling en maatvoering deze zijn slechts ter indicatie bijgevoegd. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

### Gunning

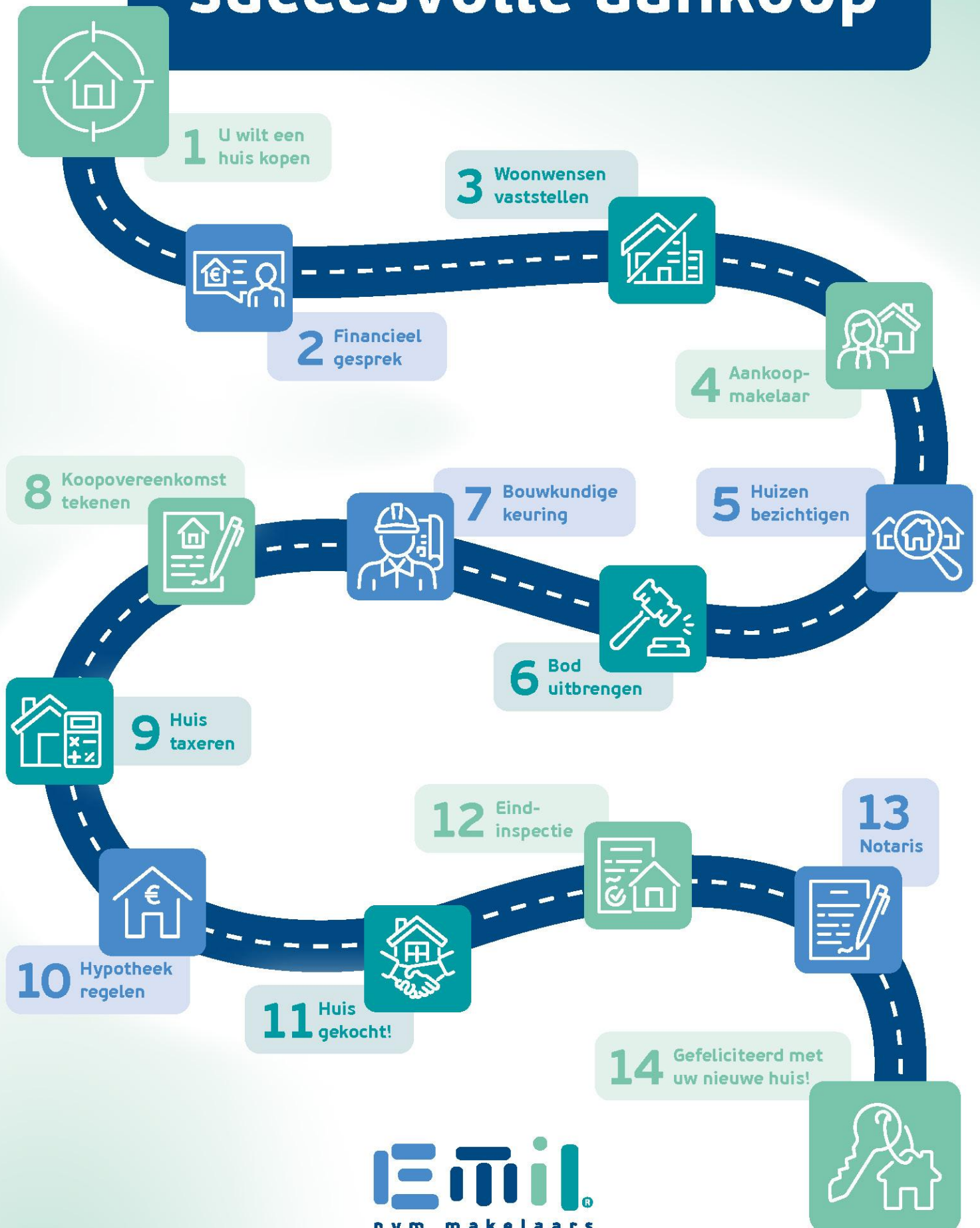
Verkoper behoudt zich het recht voor om het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Een overeenkomst komt eerst dan tot stand indien overeenstemming is bereikt over zowel de koopsom en oplevering, ontbindende voorwaarden alsmede details als roerende zaken e.d.

### Disclaimer

**Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.**



# De weg naar een succesvolle aankoop



# Uw huis is goud waard

ontdek nu hoeveel

## Weten wat uw huis waard is, dat helpt u verder

Start met een online waardecheck of een waardebeoordeling door een van onze specialisten, dan kunt u meteen kennismaken en uw kansen op de markt bespreken.

Vrijblijvend natuurlijk, wij helpen u graag!



Doe de  
snelle online  
waardecheck!

Den Haag

Leiden

Zoetermeer



## Onze middelen

Van de vertrouwde brochures via Funda tot de allernieuwste 360 graden videotekniken. Wij zetten alle denkbare middelen in om u te helpen bij de (ver)koop van uw huis. We vinden alleen het beste goed genoeg!

# Neem **contact** met ons op

*Onze deuren staan  
altijd voor je open!*

Wij staan voor je klaar! Laat weten wat we voor je kunnen betekenen. Bel of mail ons gerust en wij koppelen je aan de juiste specialist. Of kom langs bij één van onze kantoren.



#### Kantoren

Parkweg 18  
2271 AJ Voorburg  
070 - 35 55 722  
info@emilmakelaars.nl

Levendaal 61  
2311 JE Leiden  
071 - 82 00 373  
info@emilmakelaars.nl

#### Vitrinevestigingen

Parkweg 18, Voorburg  
1<sup>e</sup> Stationsstraat 3, Zoetermeer  
Van Diepeningenlaan 112, Leiderdorp  
Levendaal 61, Leiden

#### Openingstijden van de kantoren

Van maandag t/m vrijdag 9.00 - 17.30 uur,  
buiten deze kantoortijden op afspraak.

<b>Team Den Haag</b>	070 - 35 55 722
<b>Team Leiden</b>	071 - 82 00 373
<b>Team Zoetermeer</b>	079 - 82 00 883



pararius

