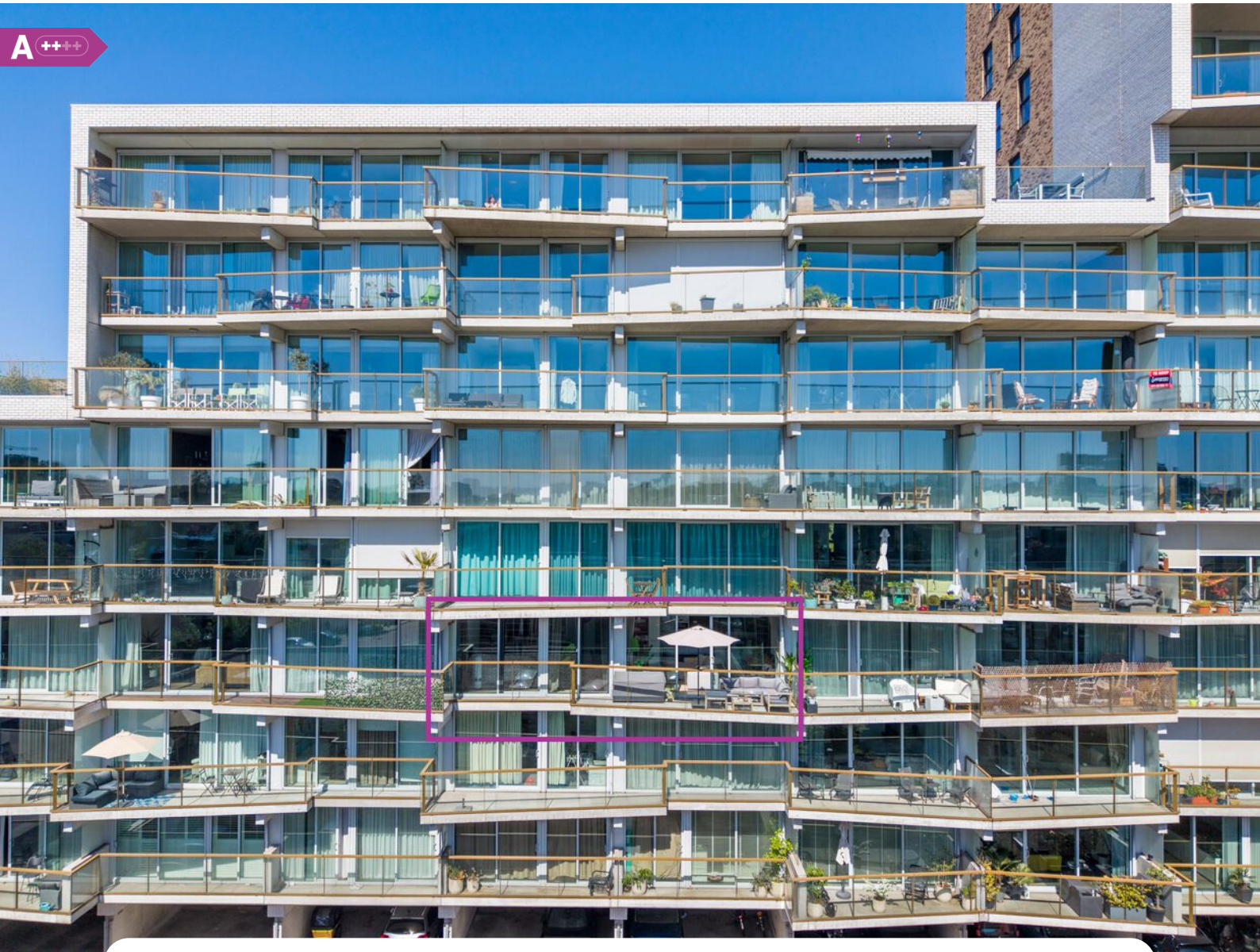


Geurts

MAKELAARS

HYPOTHEKEN EN
VERZEKERINGEN

A ++++



EDISONSTRAAT 17, LEIDEN

VRAAGPRIJS € 495.000 K.K.



BOUWJAAR
2016



AANTAL SLAAPKAMERS
2 SLAAPKAMERS



WOONOPPERVLAKTE
75 M²

GEURTSMAKELAARS.NL



English below

Modern en comfortabel wonen in Leiden!

Ben jij op zoek naar een licht, modern en instapklaar appartement op een centrale locatie? Kom dan eens kijken bij Edisonstraat 17! Dit stijlvolle 3-kamerappartement beschikt over twee ruime slaapkamers, een moderne keuken, een nette badkamer en een heerlijk ruim balkon.

Het appartement is ideaal gelegen met alle voorzieningen binnen handbereik. In de directe omgeving vind je winkels, supermarkten, sportfaciliteiten en openbaar vervoer. Het bruisende centrum van Leiden ligt op korte fietsafstand en ook NS-station Leiden Centraal is eenvoudig bereikbaar. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting de A4 en A44 snel te bereiken.

Nieuwsgierig geworden? Plan een bezichtiging en ervaar zelf het comfort van dit fijne appartement!

De indeling is als volgt:
Via de centrale entree met bellentableau en intercom bereik je het appartementencomplex. Met de lift of trap ga je naar de derde verdieping, waar zich de woning bevindt.

Appartement (3e verdieping):
De hal geeft toegang tot alle vertrekken van de woning. Hier bevinden zich de meterkast, een praktische berging met opstelling van de stadsverwarming en het WTW-ventilatiesysteem, en het separate

toilet met fonteintje.

Aan de achterzijde van het appartement liggen de twee goed bemeten slaapkamers, beide geschikt voor een tweepersoonsbed en kastruimte. Deze kamers zijn tevens ideaal te gebruiken als werk- of logeerkamer.

De badkamer is netjes en functioneel ingericht en voorzien van een inloopdouche, wastafel en een wasmachineaansluiting.

De lichte woonkamer met open keuken vormt het hart van de woning. Dankzij de grote raampartijen is er een prettige lichtinval en een ruimtelijk gevoel. De moderne keuken is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combi-oven/magnetron en een koel-/vriescombinatie.

Vanuit de woonkamer heb je toegang tot het ruime balkon, waar je heerlijk kunt genieten van het vrije uitzicht.

Bijzonderheden:

- Energielabel A++
- Ruim balkon met vrij uitzicht
- Volledig voorzien van HR++ glas
- Verwarming via stadsverwarming
- WTW-ventilatiesysteem aanwezig
- Servicekosten circa €126,- per maand
- Actieve en gezonde VvE
- Eigen berging aanwezig
- Parkeren op eigen parkeerplek in de garage

Modern and Comfortable Living in Leiden!

Are you looking for a bright, modern, and move-in ready apartment in a central location? Then be sure to visit Edisonstraat 17! This stylish 2-bedroom apartment features two spacious bedrooms, a modern kitchen, a neat bathroom, and a wonderfully spacious balcony.

The apartment is ideally located with all amenities within easy reach. In the immediate vicinity you will find shops, supermarkets, sports facilities, and public transportation. The vibrant city center of Leiden is just a short bike ride away, and Leiden Central Station is also easily accessible. In addition, the A4 and A44 highways can be reached quickly.

Curious to see more? Schedule a viewing and experience the comfort of this lovely apartment for yourself!

Layout:

Through the central entrance with doorbells and intercom system, you enter the apartment complex. You can reach the third floor, where the apartment is located, by elevator or stairs.

Apartment (3rd floor):

The hallway provides access to all rooms in the apartment. Here you will find the utility meter cupboard, a practical storage room housing the district heating system and the heat recovery ventilation (HRV) system, as well as a separate toilet with washbasin.

At the rear of the apartment are the two well-sized bedrooms, both suitable for a double bed and wardrobe space. These rooms are also ideal for use as a home office or guest room.

The bathroom is neat and functional, featuring a walk-in shower, washbasin, and washing machine connection.

The bright living room with open-plan kitchen forms the heart of the home. Large windows provide plenty of natural light and create a spacious atmosphere. The modern kitchen is finished in light tones and equipped with various built-in appliances, including an induction hob, extractor hood, dishwasher, combination oven/microwave, and fridge-freezer combination.

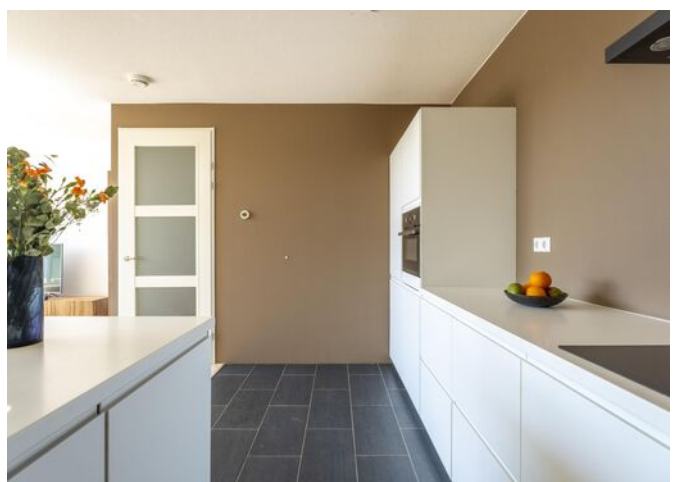
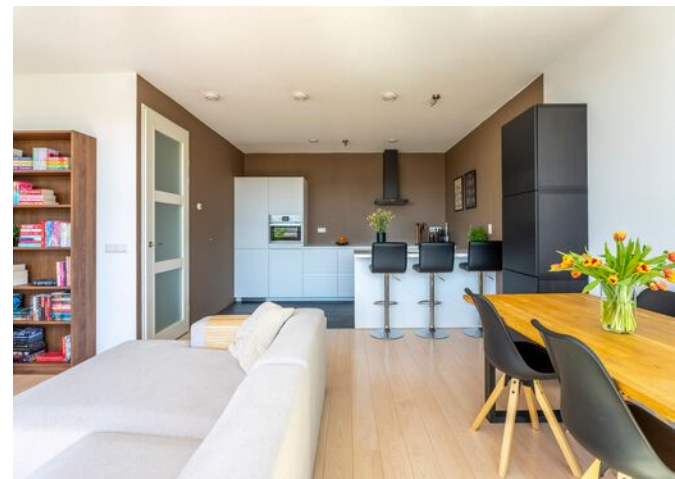
From the living room, you have access to the spacious balcony, where you can enjoy the unobstructed view.

Key Features:

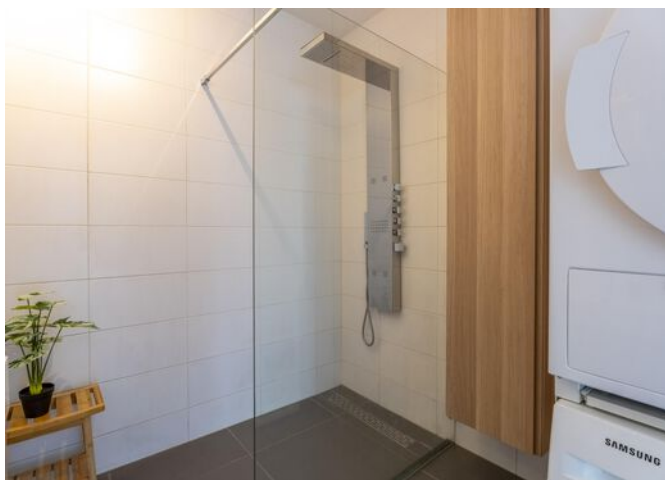
- Energy label A++
- Spacious balcony with unobstructed views
- Fully fitted with HR++ double glazing
- Heating via district heating
- Heat recovery ventilation (HRV) system present
- Service charges approximately €126 per month
- Active and financially healthy homeowners' association (VvE)
- Private storage room included
- Private parking space in the garage

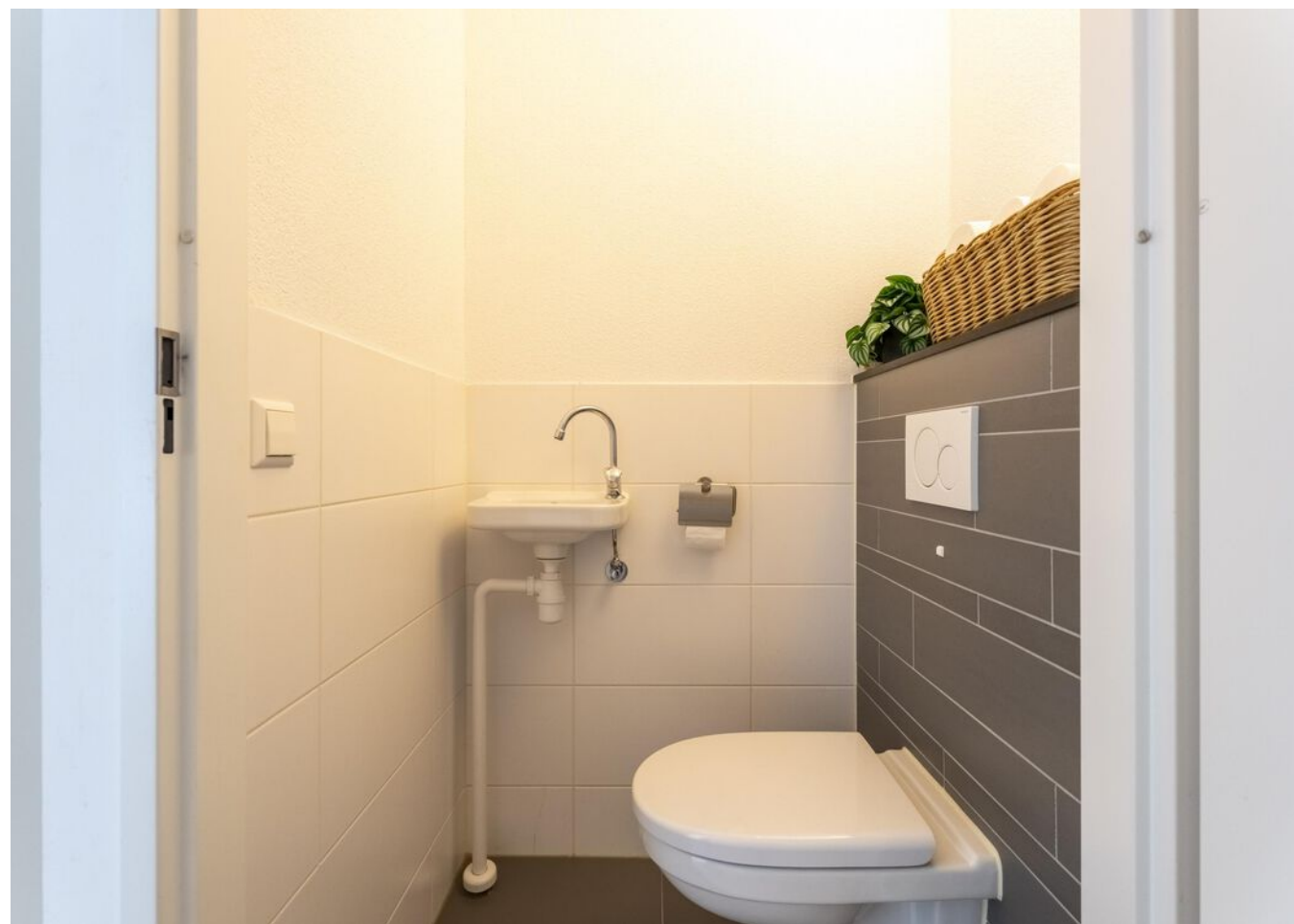
FOTO'S - EDISONSTRAAT 17

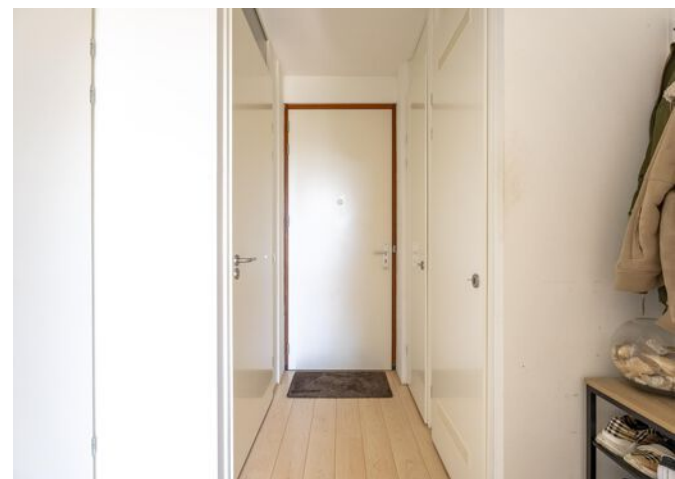












PLATTEGROND

Edisonstraat 17 Leiden
3e Verdieping

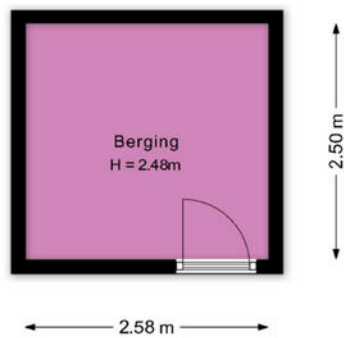


Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl



PLATTEGROND

Edisonstraat 17 Leiden
Berging

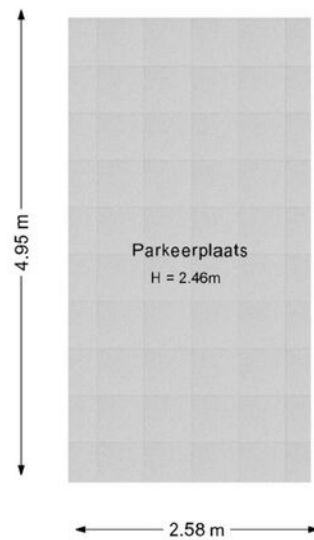


Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl



PLATTEGROND

Edisonstraat 17 Leiden Parkeerplaats



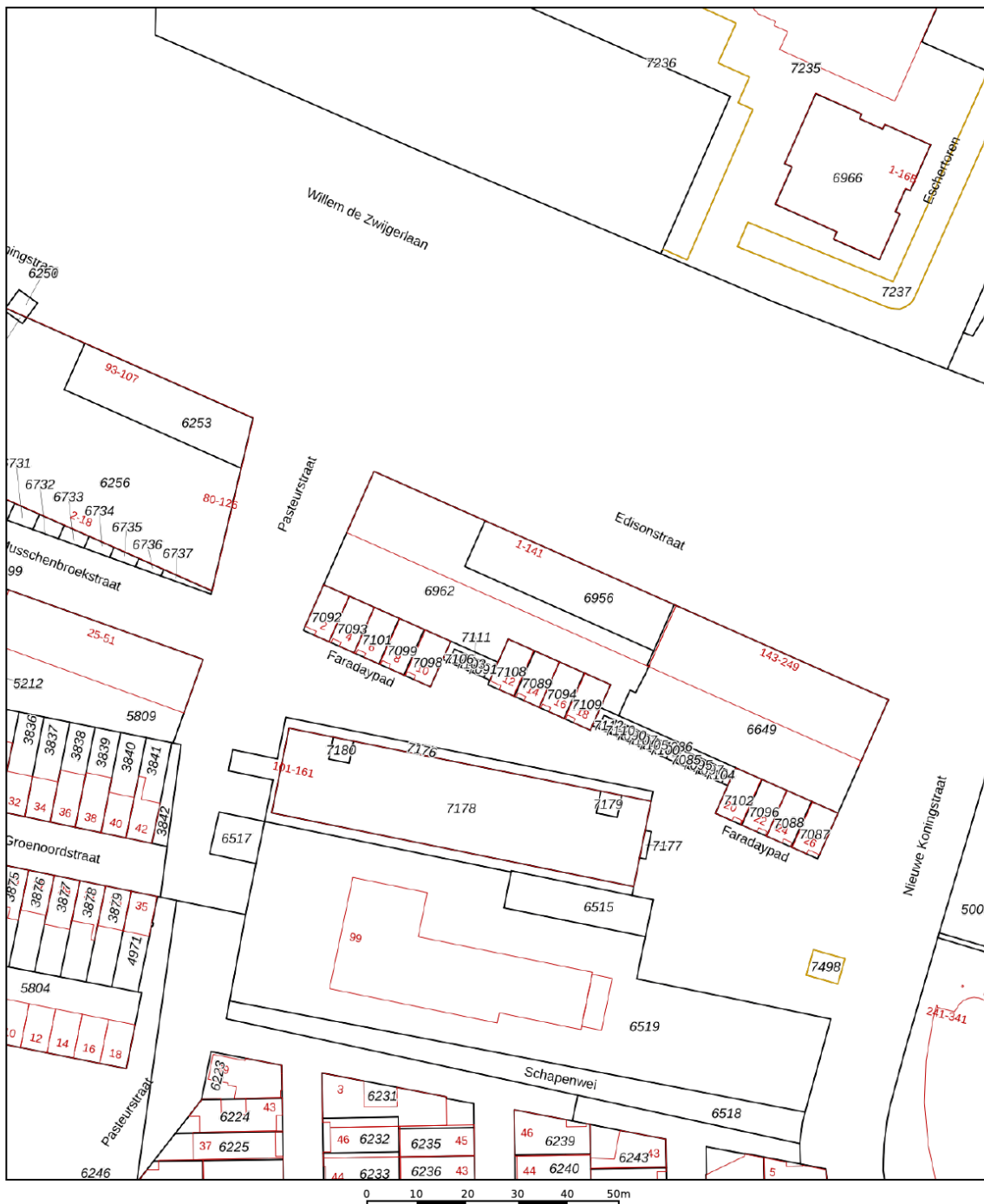
Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl




KADASTRALE KAART - EDISONSTRAAT 17

Kadastrale kaart

Uw referentie: 2316



| | | |
|--|---|---|
| <p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Leiden</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 6962</p> <p>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.</p> |  |
|--|---|---|

KENMERKEN - EDISONSTRAAT 17

OBJECT GEGEVENS

| | |
|---------------------|-------------|
| Soort woning | Portiekflat |
| Type woning | Appartement |
| Bouwjaar | 2016 |

MATEN OBJECT

| | |
|--|--------------------|
| Aantal kamers | 4 |
| Aantal slaapkamers | 2 |
| Inhoud woning | 247 m ³ |
| Perceel oppervlakte | 0 m ² |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | 75 m ² |

DETAILS

| | |
|--------------------------|---|
| Ligging | In woonwijk |
| Verwarming | Stadsverwarming |
| Bouwjaar CV ketel | 2016 |
| Isolatie | Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd |
| Warmwater | Stadsverwarming |
| Schuur / berging | |

Four empty horizontal bars for additional details or notes.

Welkom bij Geurts Makelaars! Leuk dat u een van onze woningen komt bekijken. Het zoeken én aankopen van een huis is een spannend proces. Daarom hebben wij alvast de punten voor u uitgewerkt, zodat dit proces helder en duidelijk is. Ook informeren wij u op voorhand welke artikelen u in de koopovereenkomst kunt tegenkomen. Wilt u een van de artikelen niet in de koopovereenkomst, vergeet dit dan niet te vermelden bij uw voorstel.

Verkoop proces:

Na het overeenkomen van de koop worden de personalia gegevens opgevraagd bij koper. Graag ontvangen wij deze gegevens binnen twee werkdagen retour. De concept koopakte wordt na ontvangst van de personalia gegevens binnen twee werkdagen verzonden.

Wij ontvangen graag binnen twee werkdagen reactie op de concept koopakte. De door koper gekozen notaris dient voor het tekenen van de akte te zijn aangegeven. Mocht dit niet het geval zijn, dan wijzen wij zelf een notaris aan.

Na het tekenen van de akte wordt de akte doorgezonden naar de notaris.

Standaard artikelen in de koopovereenkomst:

- Royementskosten verkoper

De koper heeft voor de eigendomsoverdracht de notaris gekozen genoemd in artikel 4.1. Indien genoemde notaris voor de royementskosten aan de verkoper meer in rekening brengt dan €300,- (inclusief BTW) per hypothecaire inschrijving, komen deze meerkosten

voor rekening van koper.

- Ouderdomsclausule (bij woningen ouder dan 20 jaar)

Bijzondere bepalingen:

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de onroerende zaak meer dan 20 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.

Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.) en optrekkend vocht.

- Indien u biedt met ontbindende voorwaarden

Als eis stellen wij bij het invoeren van de ontbindende voorwaarden dat de relevante stukken aan ons worden overhandigd.

Denk hierbij aan minimaal één afwijzingen van de bank, een kopie van de aanvraag van de hypotheek, kopieën van loonstroken, en eventueel andere relevante stukken en/of een bouwkundig rapport.

Dit om te kunnen beoordelen of er een reële aanvraag is ingediend.

- Meetinstructie

De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te

EXTRA INFORMATIE - CLAUSULES

wordt noch door Geurts Makelaars o.g. B.V, noch door de verkoper enige aansprakelijkheid aanvaard voor afwijkingen in de opgegeven maten. Koper verklaart in de gelegenheid te zijn gesteld om de opgegeven maten te (laten) controleren.

- Asbestclausule (woningen met een ouder bouwjaar dan 1992)

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.

- Toestemming AVG

De verkoper en koper stemmen, in het kader van de AVG, ermee in dat de notaris voor het verlijden van de akte van levering aan de makelaar de concept akte van levering en de eindafrekening ter inzage verstrekt en ook met de makelaar correspondentie voert inzake deze transactie. Ook geven partijen elkaar toestemming een kopie van deze

overeenkomst te overleggen aan zijn of haar hypotheekadviseur en/of financier en zo nodig de taxateur ten behoeve van een taxatie van het verkochte / gekochte.

- Niet-bewoningsclausule (indien van toepassing)

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

-Energie label

Aan deze koopovereenkomst is wel/geen kopie van een energielabel gehecht. Indien het origineel aanwezig is wordt dit bij de eigendomsoverdracht overhandigd door de verkoper aan de koper.



**JEROEN
GEURTS**

REGISTER MAKELAAR & TAXATEUR



**BOB
DE BRUIN**

REGISTER MAKELAAR & TAXATEUR



**MARTIJN
GEURTS**

REGISTER MAKELAAR & TAXATEUR



**NIELS VAN
STEIJN**

KANDIDAAT MAKELAAR



**FEMKE DOCTERS
VAN LEEUWEN**

ASSISTENT MAKELAAR



**ANNEMARIE
LEEUVENBURG**

ASSISTENT MAKELAAR



**MELISSA
KUIJT**

COMMERCIEEL BINNENDIENSTMEDEWERKER



**DEWI HARTEVELD-
GUIJT**

COMMERCIEEL BINNENDIENSTMEDEWERKER



**FLEUR
SUVAAL**

COMMERCIEEL BINNENDIENSTMEDEWERKER



**OLIWIA
JERZAK**

NVM MAKELAAR



**GWEN
ZONNEVELD**

COMMERCIEEL BINNENDIENSTMEDEWERKER



**JORIS
LANGEZAAL**

MEDIA SPECIALIST



**FRANCIS
DUYVESTIJN**

MEDIA SPECIALIST



SUSANNE
OUWEHAND

COMMERCIEEL BINNENDIENSTMEDEWERKER



RICK VAN DER
SCHANS

HYPOTHEEK ADVISEUR



SHELL
PUT

COMMERCIEEL BINNENDIENST HYPOTHEKEN



BIANCA
SLOOPWEG

COMMERCIEEL BINNENDIENST HYPOTHEKEN

WIE IS GEURTS MAKELAARS?

Ons team bestaat uit ambitieuze en toegankelijke professionals, wat je direct merkt wanneer je bij een van de drie kantoren van Geurts Makelaars binnenstapt. Ons team is enorm gedreven om het beste verkoopplan voor jou op te stellen, waarbij er veel aandacht besteed wordt aan de informatievoorziening, presentatie en communicatie met jou tijdens dit proces. Wat maakt ons uniek? Wij stellen ons op als tijdelijke gastheer van jouw woning, waarbij aandacht tijdens bezichtigingen voorop staat. Naast een uitgebreide rondleiding geven wij een ervaring mee, waardoor jouw thuisomgeving niet slechts een woning of product is. We zijn graag onderdeel van het complete proces en sturen je met enthousiasme naar de best mogelijke uitkomst. En daar zijn we trots op!

Samenwerken met experts levert jou minder stress op en daar zijn wij ons zeer van bewust. Onze kantoren zijn aangesloten bij de NVM en onze makelaars zijn stuk voor stuk goed opgeleid. Daarnaast wordt ons team versterkt door een fotograaf, tekstschrijver en social media expert die direct aan de slag kunnen wanneer wij jouw huis in de verkoop willen zetten. Kwaliteit staat bij ons hoog in het vaandel, zodat we onze klanten kunnen verzekeren van de juiste informatieverstrekking en afhandeling. Jouw woning is bij ons in goede handen en dat stralen we graag uit.

*Jeroen Geurts, Martijn Geurts
& Bob de Bruin*

Geurts

HYPOTHEKEN EN
VERZEKERINGEN

**VANAF NU OOK
HYPOTHEKEN EN VERZEKERINGEN!**

**BEL RICK
VOOR EEN GRATIS
ORIËNTATIEGESPREEK**

Erkend Financieel Adviseur

- Hypotheken
- Verzekeringsadvies
- Kredietadvies

☎ 071 209 99 99

✉ info@geurtshypotheken.nl



WWW.GEURTSHYPOTHEKEN.NL



KANTOOR VOORHOUT

Herenstaat 136, 2215 KL Voorhout

0252 216 334

voorhout@geurtsmakelaars.nl



KANTOOR LEIDEN

Hooigracht 86, 2312 KW Leiden

071 51 30 841

leiden@geurtsmakelaars.nl



KANTOOR RIJNSBURG

Vliet Noordzijde 94, 2231 GR Rijnsburg

071 402 3386

rijnsburg@geurtsmakelaars.nl



HYPOTHEKEN EN
VERZEKERINGEN

071 209 9999

info@geurtshypotheken.nl



GEURTSMAKELAARS.NL