

HOLLAND WEST.

WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

VERLAAT 26

LEIMUIDEN



VRAAGPRIJS

€ 725.000,- K.K.

RUIMTE VOOR ELKE LEVENSFASE ROYALE TWEE-ONDER-EEN-KAPWONING MET MAAR LIEFST ZEVEN SLAAPKAMERS

- De eerste vier foto's zijn artist impressions en dienen uitsluitend ter illustratie
- Circa 187 m² woonoppervlakte op ca. 230 m² eigen grond
- Vrij in te richten woonkeuken, volledig naar eigen smaak te realiseren
- Zeven slaapkamers: ideaal voor grote gezinnen, thuiswerken, hobby's of logees
- Twee royale zonnige dakterrassen van in totaal circa 36 m²
- Energielabel A en voorzien van 29 zonnepanelen
- Rustig en landelijk wonen in het Groene Hart, centraal tussen Amsterdam, Leiden en Schiphol

KADASTER:

Gemeente Leimuiden, sectie A, nummer 3195, (gedeeltelijk) ca. 230m²

ENERGIELABEL



De woning 2451ZP - 26 heeft energielabel **A**

Het energielabel is geldig tot 05-01-2028

Lees meer op www.energielabel.nl/woningen.

ALGEMEEN

Een woning die meegroeit met uw leven

Ruimte is tegenwoordig een luxe. Aan het Verlaat 26 in Leimuiden vindt u die luxe in overvloed. Deze royale twee-onder-een-kapwoning biedt maar liefst circa 187 m² woonoppervlakte, zeven slaapkamers, een volwaardige kelder, twee royale dakterrassen en een zonnige tuin op het zuidoosten. Een woning met mogelijkheden die u nog maar zelden tegenkomt. Of u nu een groot gezin heeft, een samengesteld gezin vormt, regelmatig thuiswerkt, een praktijk of kantoor aan huis wenst of simpelweg behoefte heeft aan veel leefruimte; deze woning past zich moeiteloos aan uw woonwensen aan. Dankzij de doordachte indeling is er ruimte voor iedere levensfase.

De woning is de afgelopen periode grotendeels gemoderniseerd en vormt een uitstekende basis voor jarenlang woonplezier. De begane grond is voorzien van nieuwe vloerverwarming en de woning is volledig opnieuw gestuct en geschilderd. Tegelijkertijd biedt de vrij in te richten woonkeuken de mogelijkheid om het huis verder naar eigen smaak en woonstijl af te werken.

Gelegen in een rustige en groene woonomgeving van Leimuiden profiteert u hier van de perfecte combinatie tussen ruimte, rust en bereikbaarheid. Het Groene Hart ligt letterlijk om de hoek, terwijl steden als Amsterdam, Leiden, Schiphol en Den Haag uitstekend bereikbaar zijn.

INDELING

Begane grond

Via de entree betreedt u de ruime hal met toiletruimte, trapopgang naar de eerste verdieping en vaste trap naar de kelder. Direct valt de royale opzet van de woning op. De woonkamer biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek en staat dankzij de grote schuifpui in directe verbinding met de zonnige achtertuin. Het vele daglicht zorgt voor een aangename sfeer gedurende de gehele dag. Voor liefhebbers van extra sfeer en warmte is reeds een schoorsteendoorvoer aanwezig, waardoor het plaatsen van een moderne hout- of pelletkachel eenvoudig mogelijk is. De woonkeuken vormt straks het hart van het huis. De ruimte is volledig voorbereid en biedt alle vrijheid om een keuken naar eigen smaak en woonwensen te realiseren, eventueel met een royaal kookeiland en grote eettafel voor familie en vrienden. De gehele begane grond is voorzien van nieuwe vloerverwarming en strak afgewerkt, waardoor een comfortabele en eigentijdse basis is ontstaan.

Een bijzonder pluspunt is de volwaardige prefab kelder met stahoogte en vaste trap. Dankzij de natuurlijke koelte is deze ruimte ideaal als wijnkelder, provisieruimte, hobbyruimte, archief of extra opslag.

Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over maar liefst vier slaapkamers, elk met directe toegang tot één van de royale dakterrassen. Hierdoor ervaart iedere kamer een bijzonder gevoel van ruimte en vrijheid. Het grootste dakterras ligt op het zuidoosten en beschikt over een vaste trap naar de achtertuin. Vanaf hier kijkt u uit over een groen dijkje met schapen en de karakteristieke dorpskerk van Leimuider; een uitzicht dat het landelijke karakter van deze locatie perfect onderstreept. Alle slaapkamers op deze verdieping zijn voorzien van rolluiken, wat bijdraagt aan comfort, privacy en een prettig binnenklimaat.

Tweede verdieping

Ook de tweede verdieping biedt verrassend veel ruimte. Hier bevinden zich nog eens drie slaapkamers, waardoor het totaal op maar liefst zeven slaapkamers komt. Ideaal voor grote gezinnen, thuiswerkplekken, hobbykamers of logeerruimten. Twee slaapkamers zijn voorzien van Velux dakramen en praktische schuifdeurkasten met veel bergruimte. Eén van de kamers herbergt de technische installaties, waaronder de ATAG CV-ketel uit 2021 en de omvormers van de zonnepanelen. De overloop beschikt over een wastafel en geeft via een vlizotrap toegang tot de ruime bergvliering.

Vliering

Boven de tweede verdieping bevindt zich een ruime vliering met daglichttoetreding en verlichting. Een ideale ruimte voor het opbergen van seizoensspullen, koffers, archieven of andere zaken die u graag uit het zicht bewaart.

Aangrenzend bevindt zich een praktische stenen berging met toegang tot zowel de voor- als achtertuin. Hier bevindt zich tevens een nieuwe vorstvrije buitenkraan.

Met zeven slaapkamers, een volwaardige kelder, twee royale dakterrassen en een ruime vliering biedt deze woning een hoeveelheid leef- en bergruimte die tegenwoordig nog maar zelden beschikbaar is..

GOED GEREGELD VOOR DE TOEKOMST

Samen met het naastgelegen Sluiskolk 2 is een actieve Vereniging van Eigenaren opgericht. Met een maandelijkse bijdrage van slechts € 117,02 beschikt de VvE over een Meerjarenonderhoudsplan (MJOP), waardoor onderhoud planmatig wordt uitgevoerd en onverwachte grote uitgaven zoveel mogelijk worden voorkomen. Een geruststellende gedachte voor toekomstige eigenaren.

BIJZONDERHEDEN

- Samen met het naastgelegen Sluiskolk 2 is een actieve Vereniging van Eigenaren opgericht voor het gezamenlijke onderhoud van het gebouw.
- De maandelijkse VvE-bijdrage bedraagt slechts € 117,02 per maand.
- Voor de VvE is reeds een Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) opgesteld, waardoor toekomstig onderhoud planmatig en inzichtelijk wordt uitgevoerd.
- Geen zorgen over groot toekomstig onderhoud; de basis voor duurzaam beheer van het gebouw is reeds aanwezig.

NIET-ZELFBEWONINGSCLAUSULE

Koper is geattendeerd op het feit dat verkoper het verkochte niet zelf heeft gebruikt/bewoond en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen, dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

AFMETINGEN

Zie bijgaande plattegrondtekeningen.

GEBRUIKSOPPERVLAKTEN (NEN2580)

| Gebruiksoppervlakte | |
|--------------------------------|--------------------|
| - Wonen | 187 m ² |
| - Overige in pandige ruimte | 20 m ² |
| - Gebouw gebonden buitenruimte | 38 m ² |
| - Externe bergruimte | 0 m ² |
| - Totale bebouwing | 245 m ² |

| Bruto inhoud | |
|--------------------------------|--------------------|
| - Wonen | 669 m ³ |
| - Overige in pandige ruimte | 78 m ³ |
| - Gebouw gebonden buitenruimte | 2 m ³ |
| - Externe bergruimte | 0 m ³ |
| - Totale bebouwing | 765 m ³ |

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. Het nen2580 meetrapport wordt aan de koopakte gekoppeld. 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.





Prins Hendrikstraat 224 ■ Postbus 200 ■ 2400AE Alphen aan den Rijn ■ Telefoon 0172 491 646 ■ Email: info@hollandwest.nl ■ www.hollandwest.nl
Aan onvolkomenheden in deze informatie kunnen geen rechten ontleend worden. Alle maten zijn ±. Al onze aanbiedingen zijn vrijblijvend.









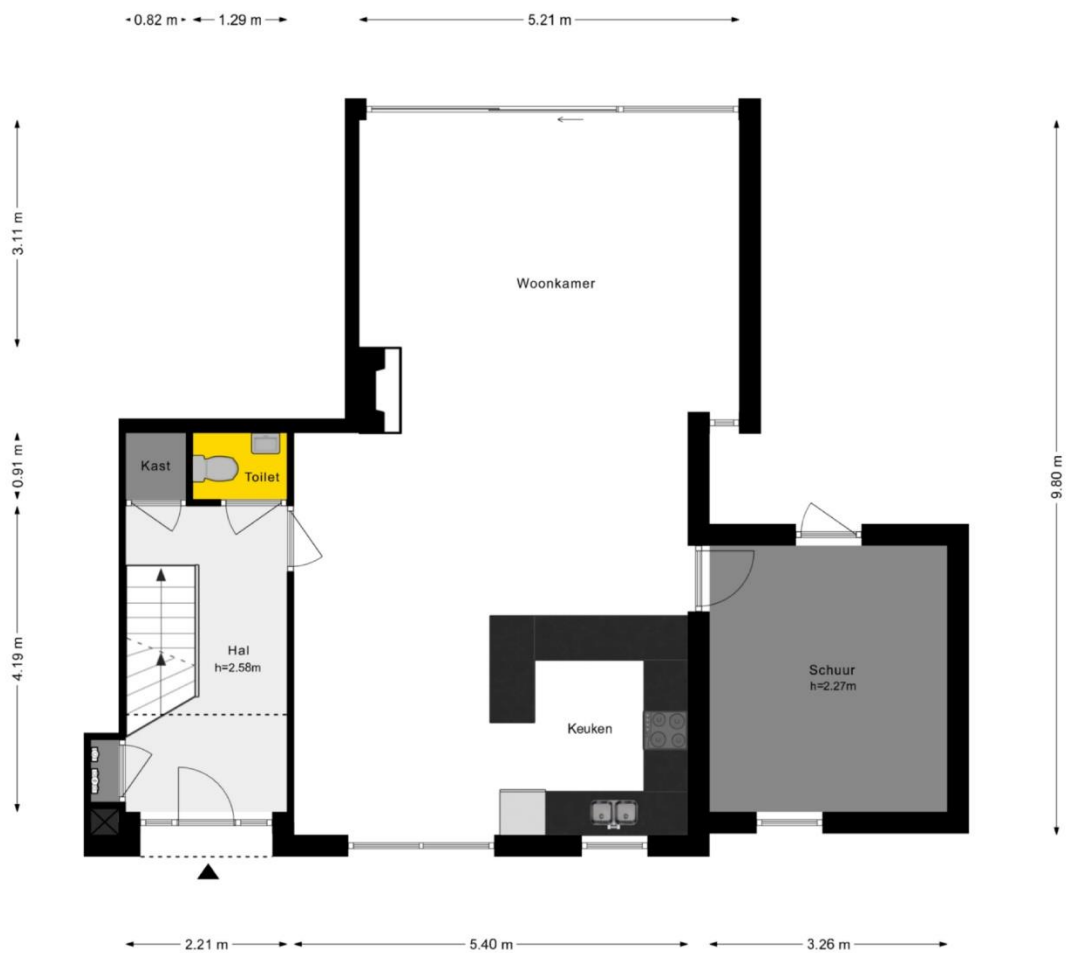










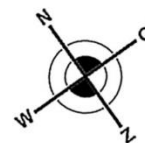


Begane Grond



Verlaat 26, Leimuiden

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend
www.vastgoedmedia.com.



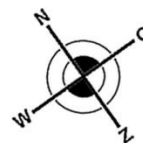


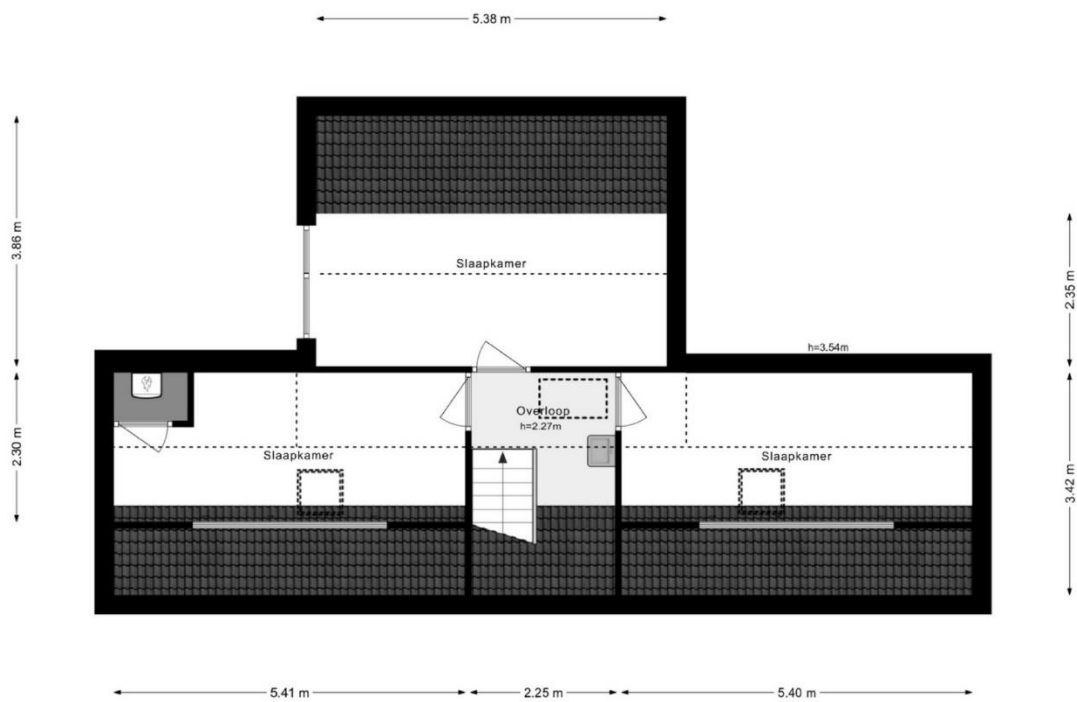
1e Verdieping



Verlaat 26, Leimuiden

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend
www.vastgoedmedia.com.



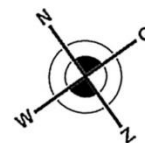


2e Verdieping

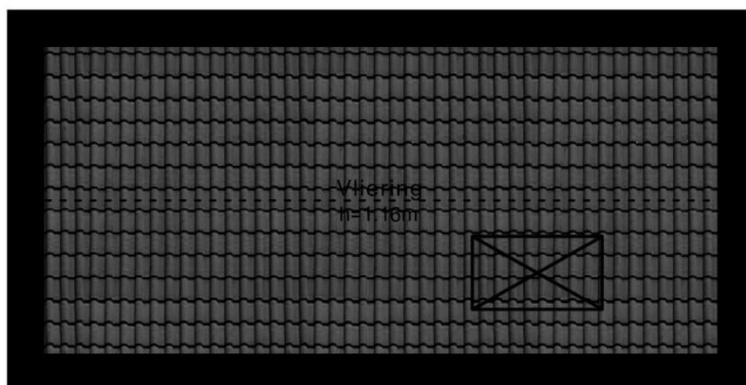


Verlaat 26, Leimuiden

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend
www.vastgoedmedia.com.



5.35 m



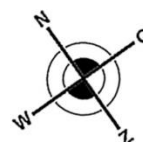
2.46 m

Vliering

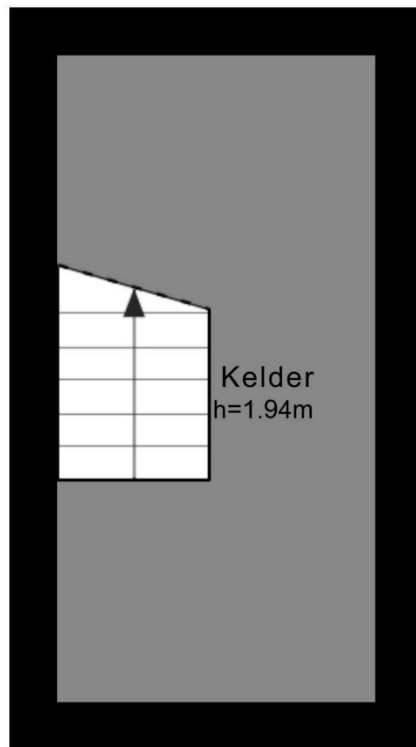


Verlaat 26, Leimuiden

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend
www.vastgoedmedia.com.



← 1.99 m →



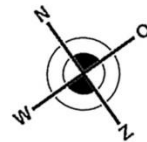
↑ 4.05 m ↓

Kelder




Verlaat 26, Leimuiden

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend
www.vastgoedmedia.com.





| | | |
|---|---|---|
| <p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 Huizenummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een vervaaldersd uitreksel, gekleefd op 7 februari 2025</p> <p>De bewaarder van het kadastraal en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Leimuiden</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 3195</p> <p>Aan dit uitreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>De Dienst voor het kadastraal en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</p> |  |
|---|---|---|