

## Strandschelpenbank 1 - Leiden

Vraagprijs € 765.000,00 kosten koper

## Omschrijving

Deze uitstekend onderhouden en volledig gemoderniseerde hoekwoning is gelegen in de rustige, groene en kindvriendelijke Merenwijk, op korte afstand van het historische centrum van Leiden. De woning combineert ruimte, comfort en een hoogwaardige afwerking met een uitstekende ligging in een van de meest geliefde woonwijken van de stad.

In 2017 is de woning volledig gerenoveerd en gemoderniseerd. Voor de huidige verkoop is de gehele woning opnieuw opgefrist, waardoor deze direct te betrekken is. Een ideale woning voor gezinnen die op zoek zijn naar comfort, ruimte en een instapklare afwerking.

De Merenwijk staat bekend om haar groene karakter, vele waterpartijen en uitstekende voorzieningen. Winkelcentrum de Kopermolen met meer dan 40 winkels bevindt zich op korte afstand, evenals diverse basisscholen, sportvoorzieningen en het centraal gelegen Merenwijkpark met kinderboerderij. De Kagerplassen liggen op fietsafstand en bieden volop mogelijkheden voor recreatie in een prachtige natuurlijke omgeving. Daarnaast bevinden Leiden Centraal Station en diverse uitvalswegen richting Amsterdam, Schiphol en Den Haag zich binnen handbereik.  
Begane grond

Via de entree bereikt u de hal met een toilet. De royale woonkamer staat in open verbinding met de keuken en biedt dankzij de grote raampartijen en openslaande deuren naar de achtertuin een prettige lichtinval.

De woonkamer is voorzien van een sfeervolle gashaard die zorgt voor extra warmte en karakter. De gehele begane grond beschikt over een fraaie vloer met comfortabele vloerverwarming.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de keuken met veel werk- en bergruimte. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met afzuigkap, vaatwasser, koel-/vriescombinatie, combi-oven en een ingebouwd espressoapparaat.

### Eerste verdieping

Via de karakteristieke wenteltrap bereikt u de ruime overloop met hoog plafond. Deze ruimte leent zich uitstekend als werkplek, speelruimte of leeshoek.

Op deze verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn ruim van opzet en voorzien van een nette vloerafwerking. Alle wanden en plafonds zijn strak afgewerkt. De huidige indeling biedt drie volwaardige slaapkamers, waardoor de verdieping uitstekend geschikt is voor gezinnen.

De badkamer is voorzien van een dubbele regendouche, dubbele wastafel met spiegel en een tweede toilet. Ook deze verdieping beschikt over vloerverwarming.

### Tweede verdieping

Via de wenteltrap bereikt u de tweede verdieping. Deze ruime en veelzijdige verdieping biedt diverse indelingsmogelijkheden. De ruimte is uitstekend geschikt als extra slaapkamer, thuiswerkplek, hobbyruimte, kleedkamer of combinatie hiervan. Dankzij de royale afmetingen kan deze verdieping geheel naar eigen wens worden ingericht.

Op deze verdieping bevindt zich tevens een separate technische ruimte met de cv-ketel en aansluitingen voor de wasmachine en droger. Hierdoor zijn alle praktische voorzieningen netjes uit het zicht geplaatst.

Deze veelzijdige verdieping vormt een waardevolle aanvulling op de woning en biedt volop mogelijkheden voor uiteenlopende woonwensen.

## Tuin

De woning beschikt over zowel een voor- als achtertuin.

De voortuin is in 2020 volledig vernieuwd en voorzien van nieuwe bestrating en een fraaie stenen plantenbank, wat zorgt voor een verzorgde en representatieve uitstraling.

De zonnige achtertuin is gelegen op het westen, waardoor u optimaal kunt genieten van de middag- en avondzon. Hier bevindt zich een sfeervolle stenen overkapping met een buitenkeuken voorzien van gaskookmogelijkheden. Daarnaast beschikt de tuin over een buitendouche. Een heerlijke plek om te ontspannen, te koken en lange zomeravonden door te brengen met familie en vrienden.

## Berging

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een vrijstaande stenen berging. Naast elektra is hier ook een wateraansluiting aanwezig, waardoor de ruimte desgewenst kan worden ingericht als wasruimte, hobbyruimte of praktische werkplek.

## Bijzonderheden

- \* Volledig gerenoveerd en gemoderniseerd in 2017
- \* Voor verkoop opnieuw geschilderd en opgefrist
- \* Woonoppervlakte 126 m<sup>2</sup> (NEN 2580)
- \* Externe bergingruimte 10 m<sup>2</sup>
- \* Perceeloppervlakte 154 m<sup>2</sup>
- \* Inhoud 495 m<sup>3</sup>
- \* Bouwjaar 1976
- \* Vloerverwarming op de begane grond en eerste verdieping
- \* Ruime woonkamer met sfeervolle gashaard
- \* Keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur
- \* Drie slaapkamers op de eerste verdieping
- \* Luxe badkamer met dubbele regendouche en tweede toilet
- \* Multifunctionele tweede verdieping
- \* Achtertuin op het westen
- \* Stenen overkapping met buitenkeuken
- \* Buitendouche aanwezig
- \* Voortuin vernieuwd in 2020 met nieuwe bestrating en stenen plantenbank
- \* Vrijstaande stenen berging voorzien van water en elektra
- \* HR-glas, vloer-, muur- en dakisolatie
- \* Verwarming en warm water middels cv-ketel

Een verrassend ruime, instapklare hoekwoning met veel wooncomfort, een zonnige tuin en uitstekende voorzieningen in de directe omgeving. Een ideale gezinswoning op een aantrekkelijke locatie in de geliefde Merenwijk van Leiden.

## Kenmerken

Vraagprijs	: € 765.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Hoekwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 495 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	: 154 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 126 m <sup>2</sup>
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1976
Tuin	: Achtertuin, voortuin 57 m <sup>2</sup>
Garage	: Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie

## Locatie

Strandschelpenbank 1  
2317 MH LEIDEN























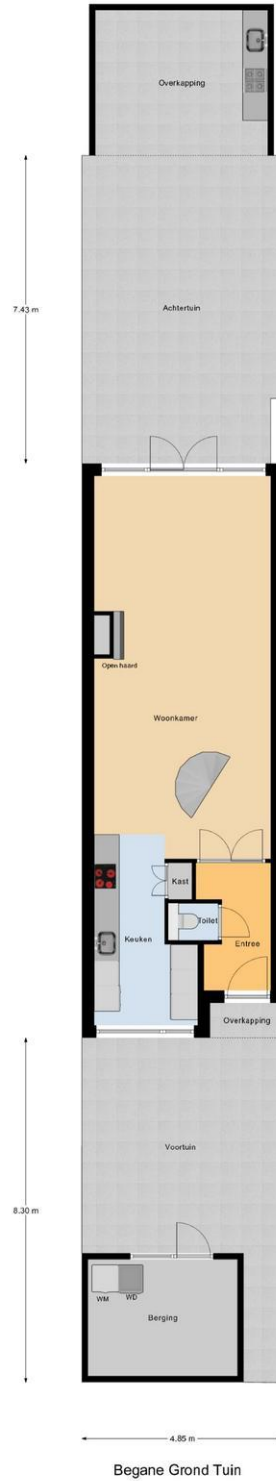


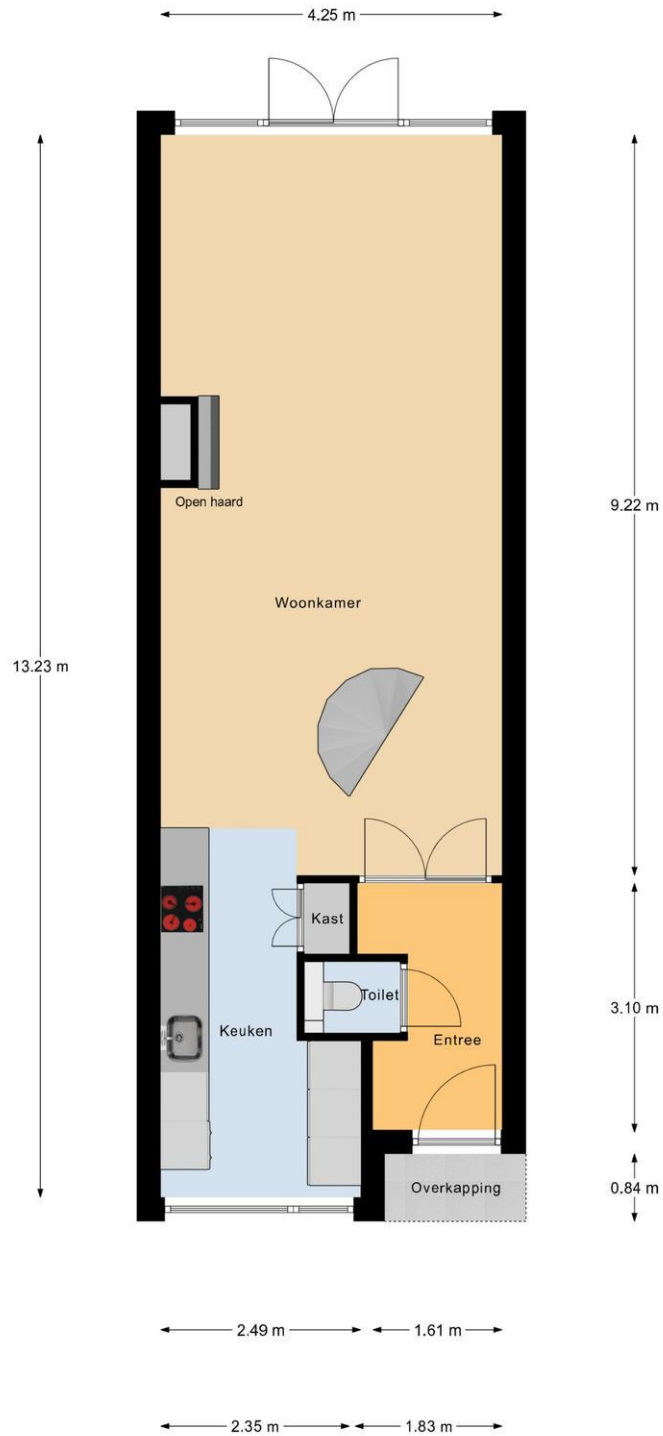




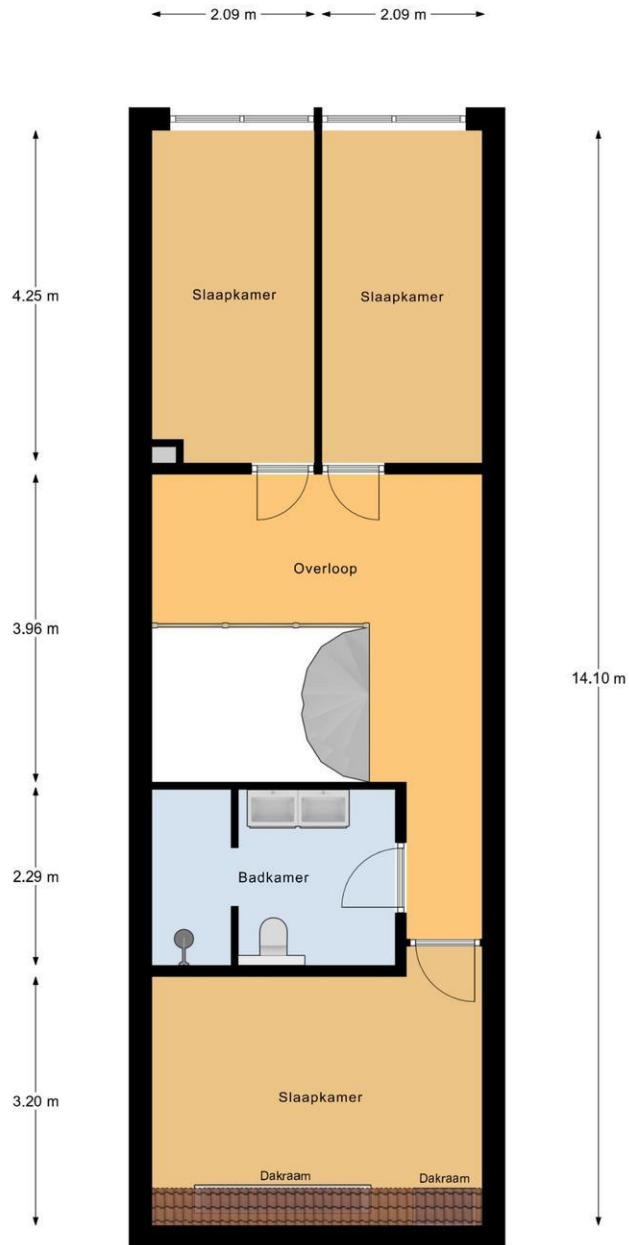








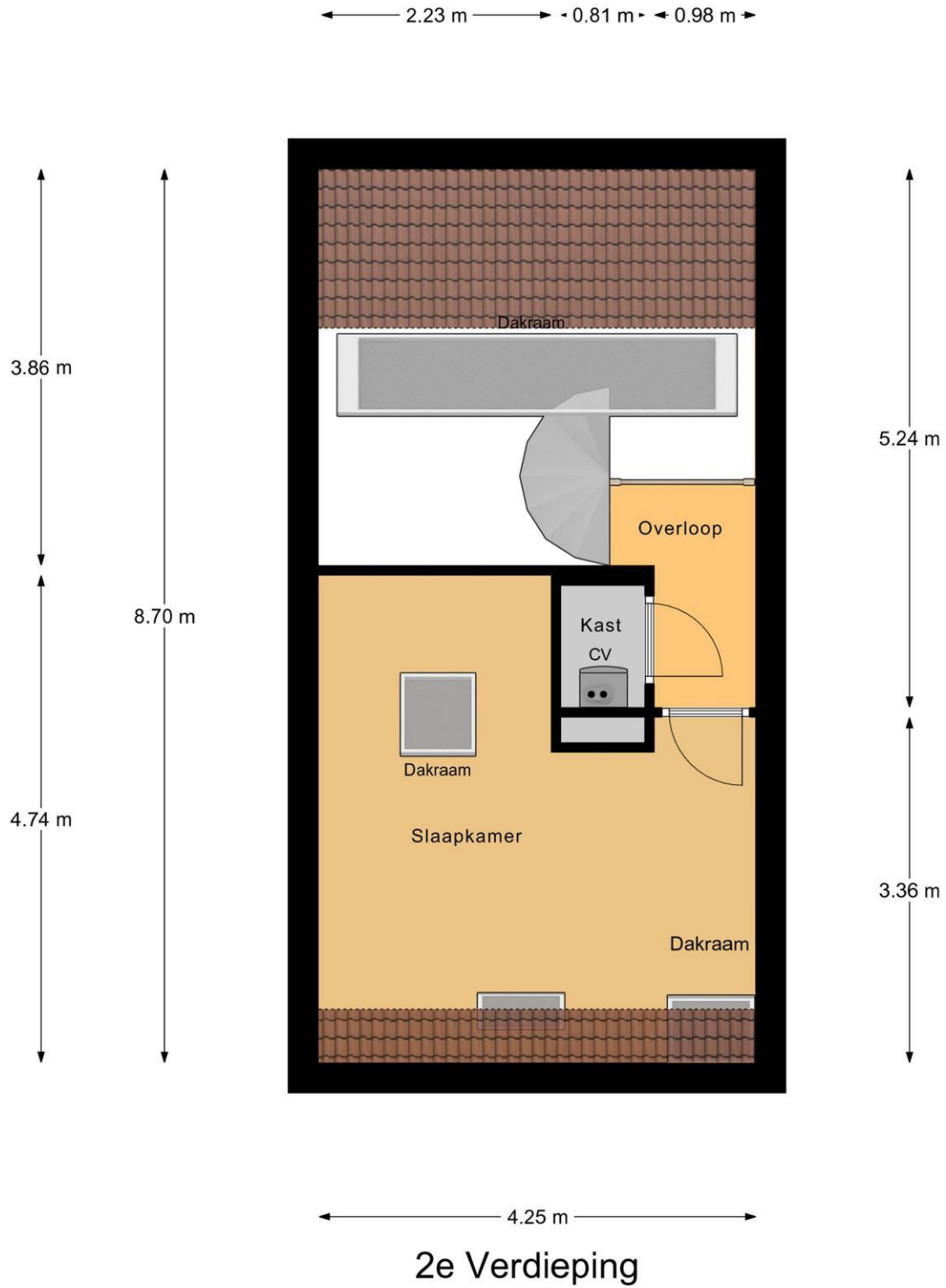
Begane Grond



4.25 m

3.13 m    0.98 m

1e Verdieping

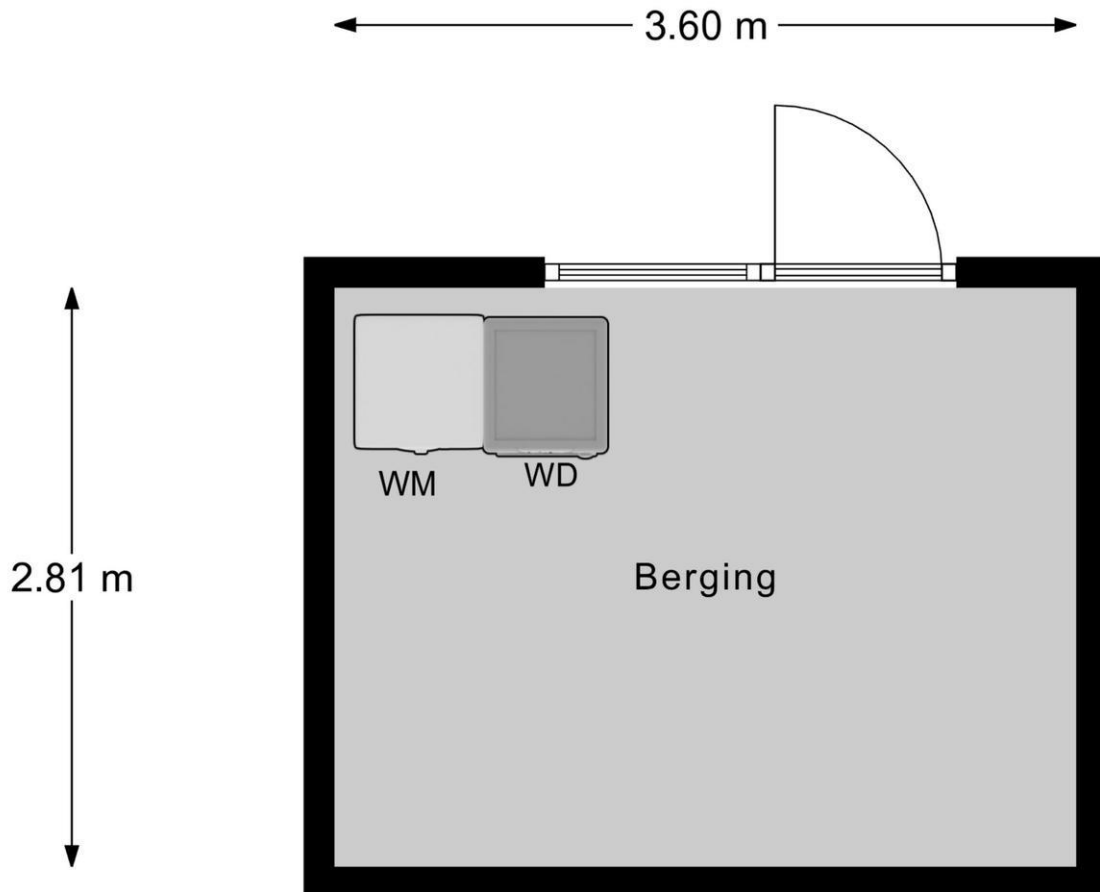


← 4.15 m →

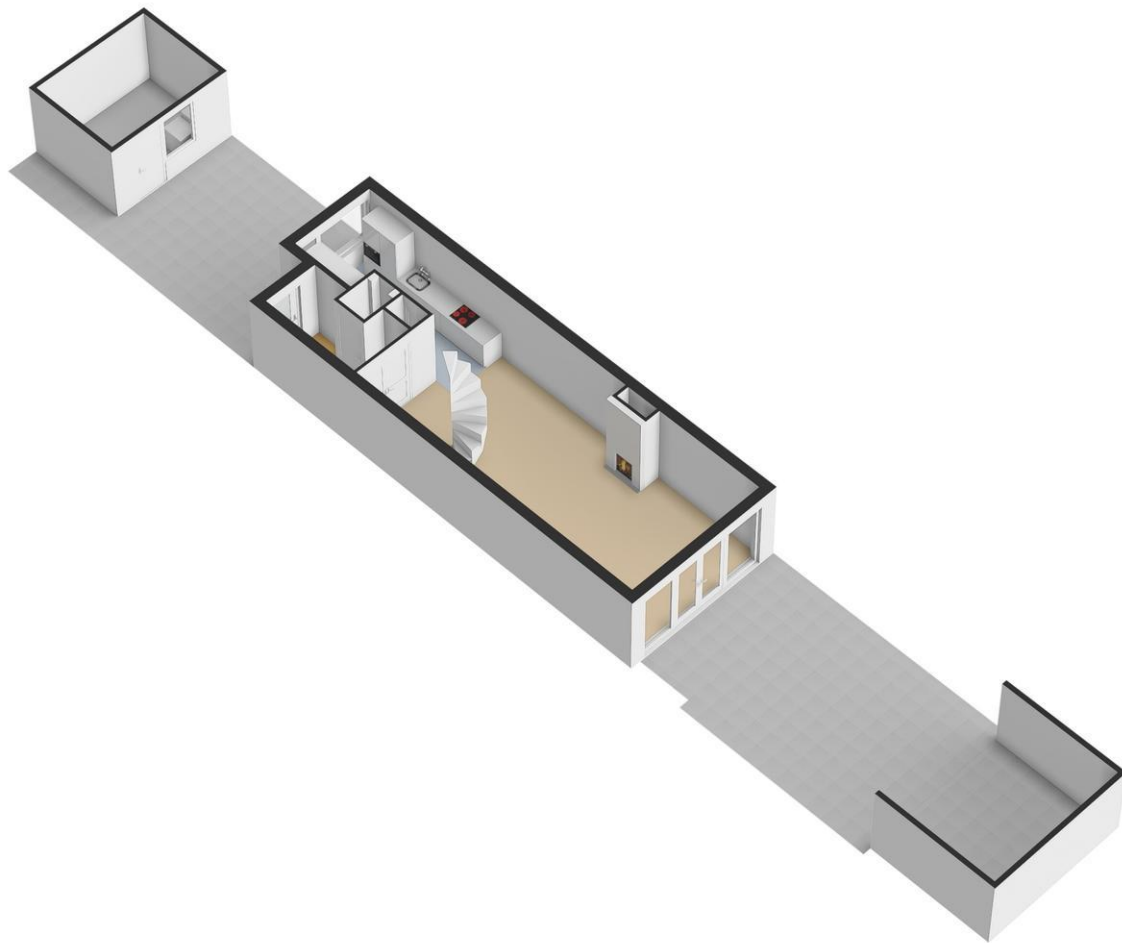


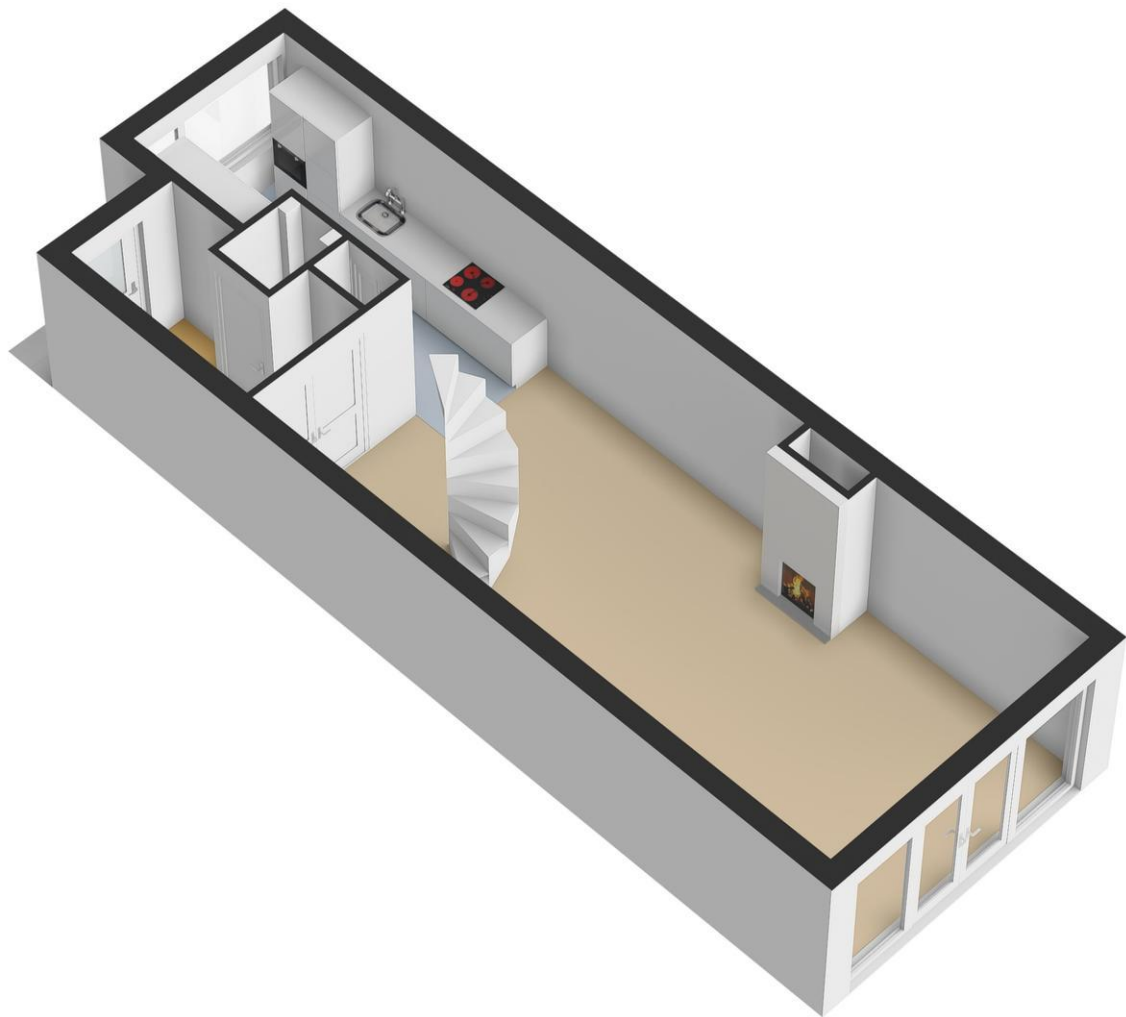
↑  
3.50 m  
↓

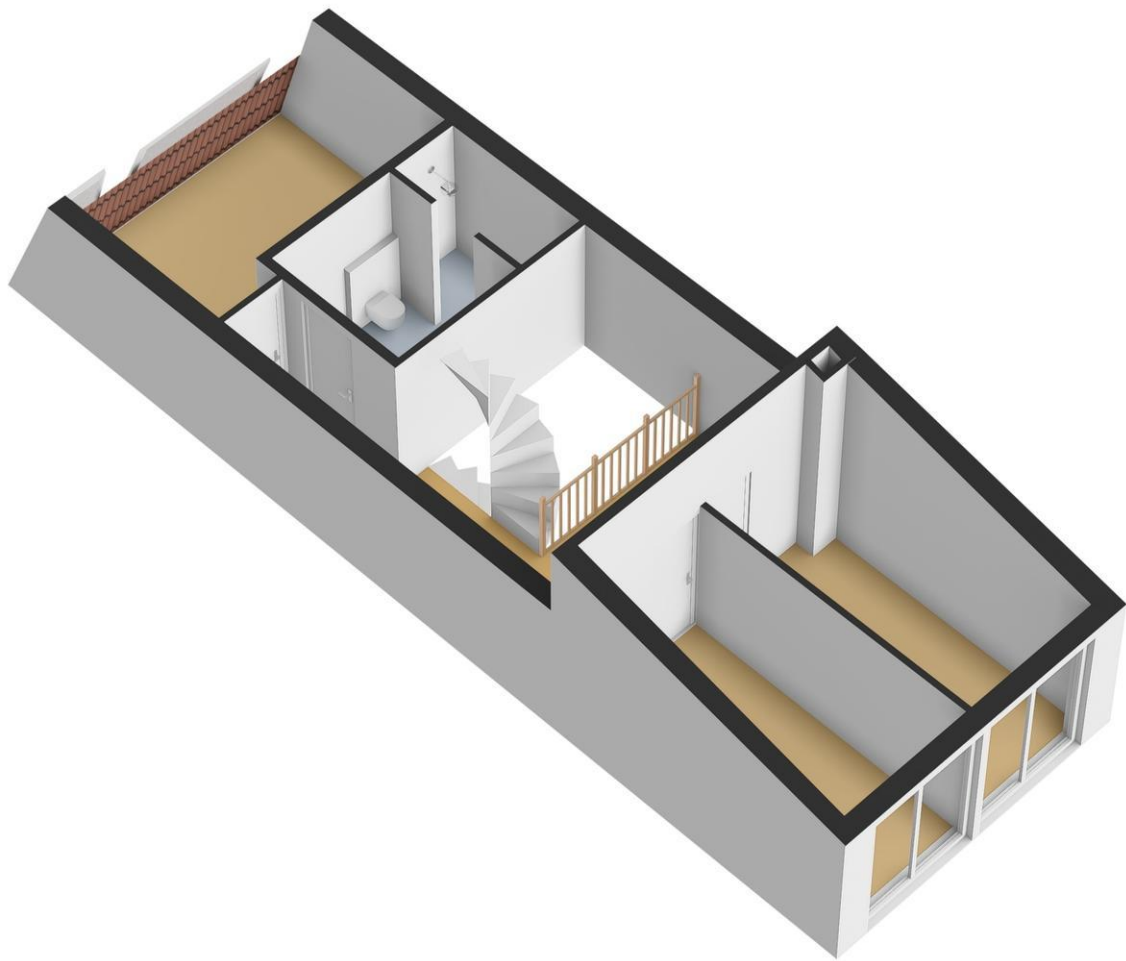
## Overkapping

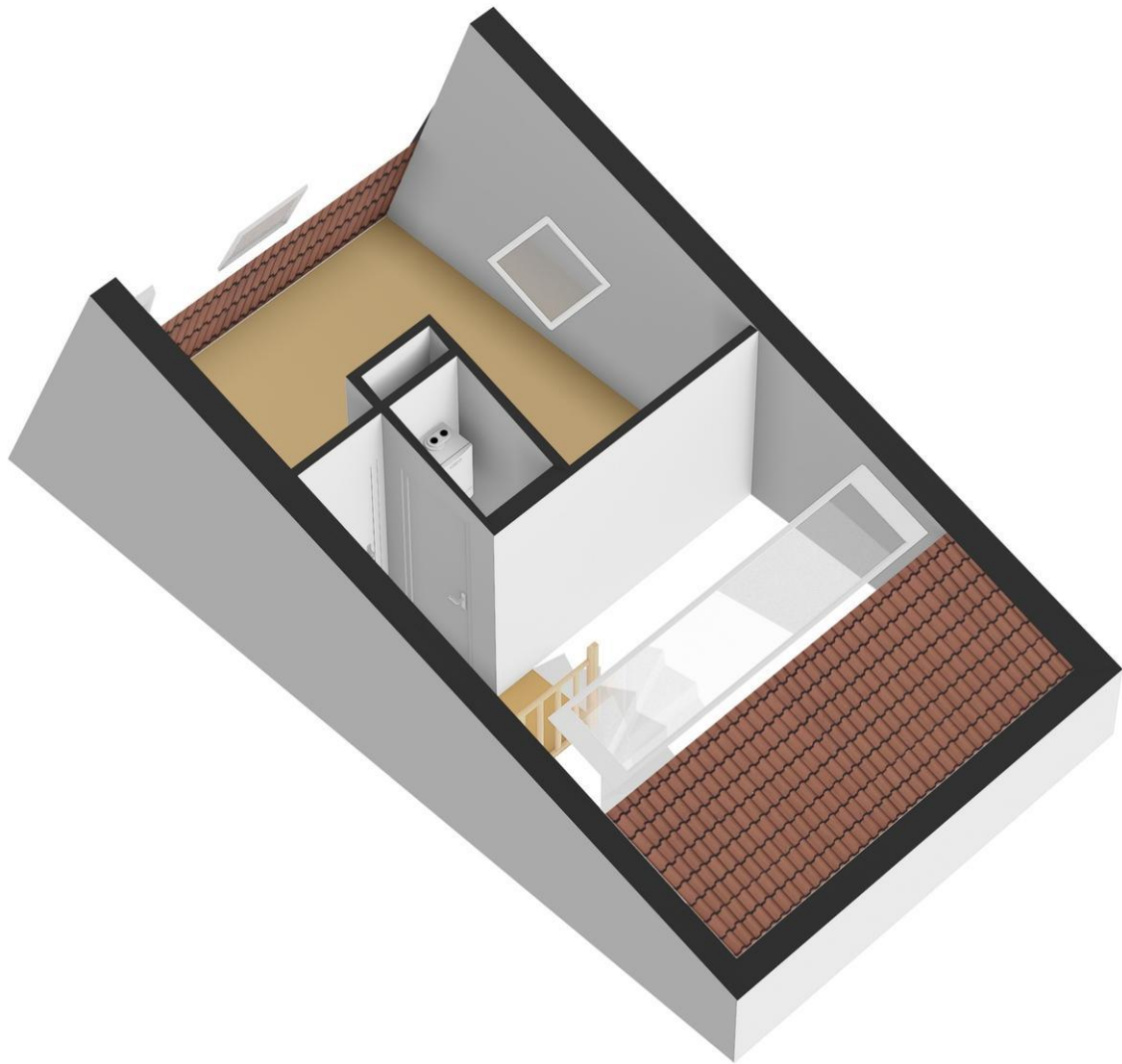


## Berging

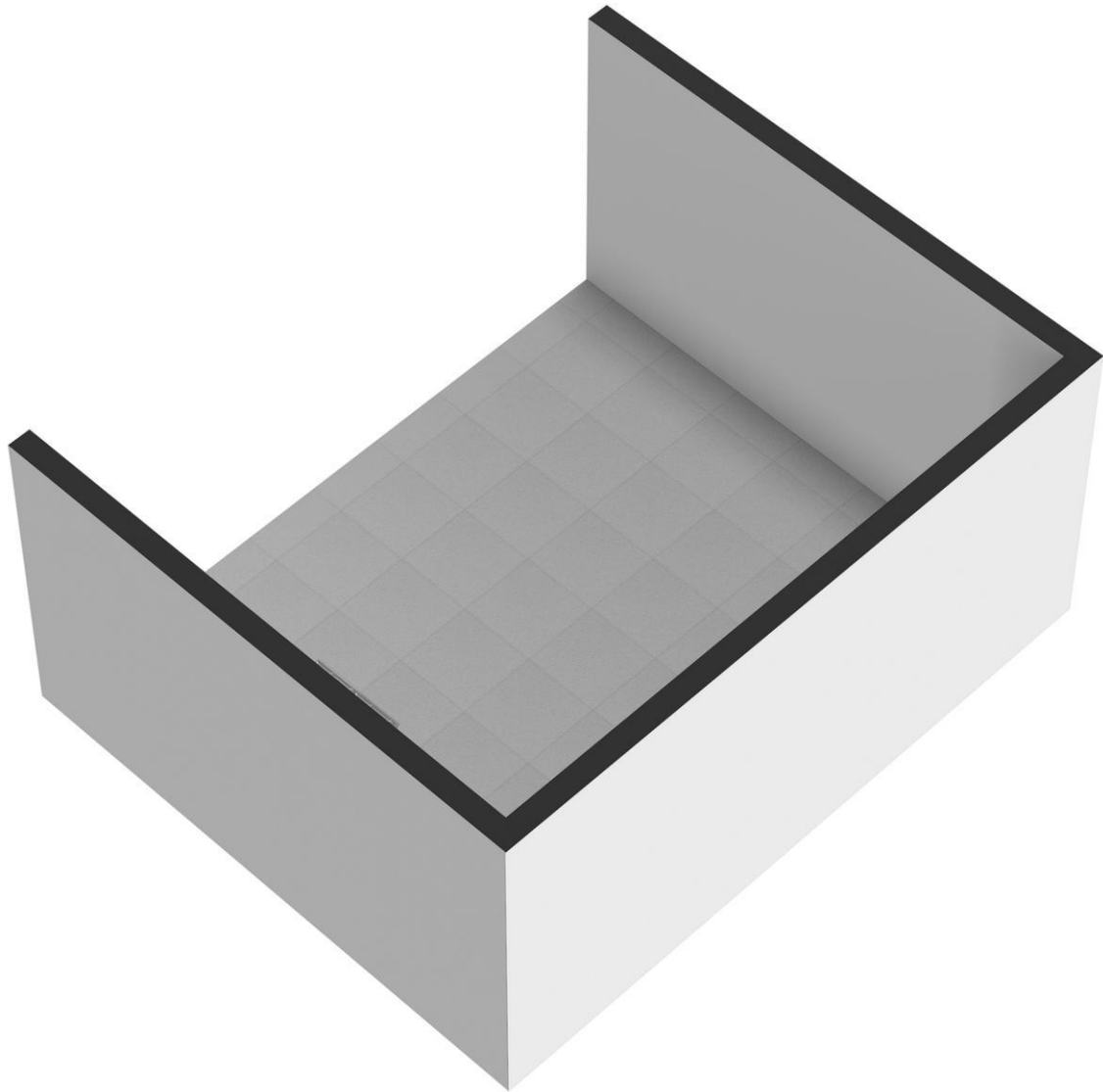








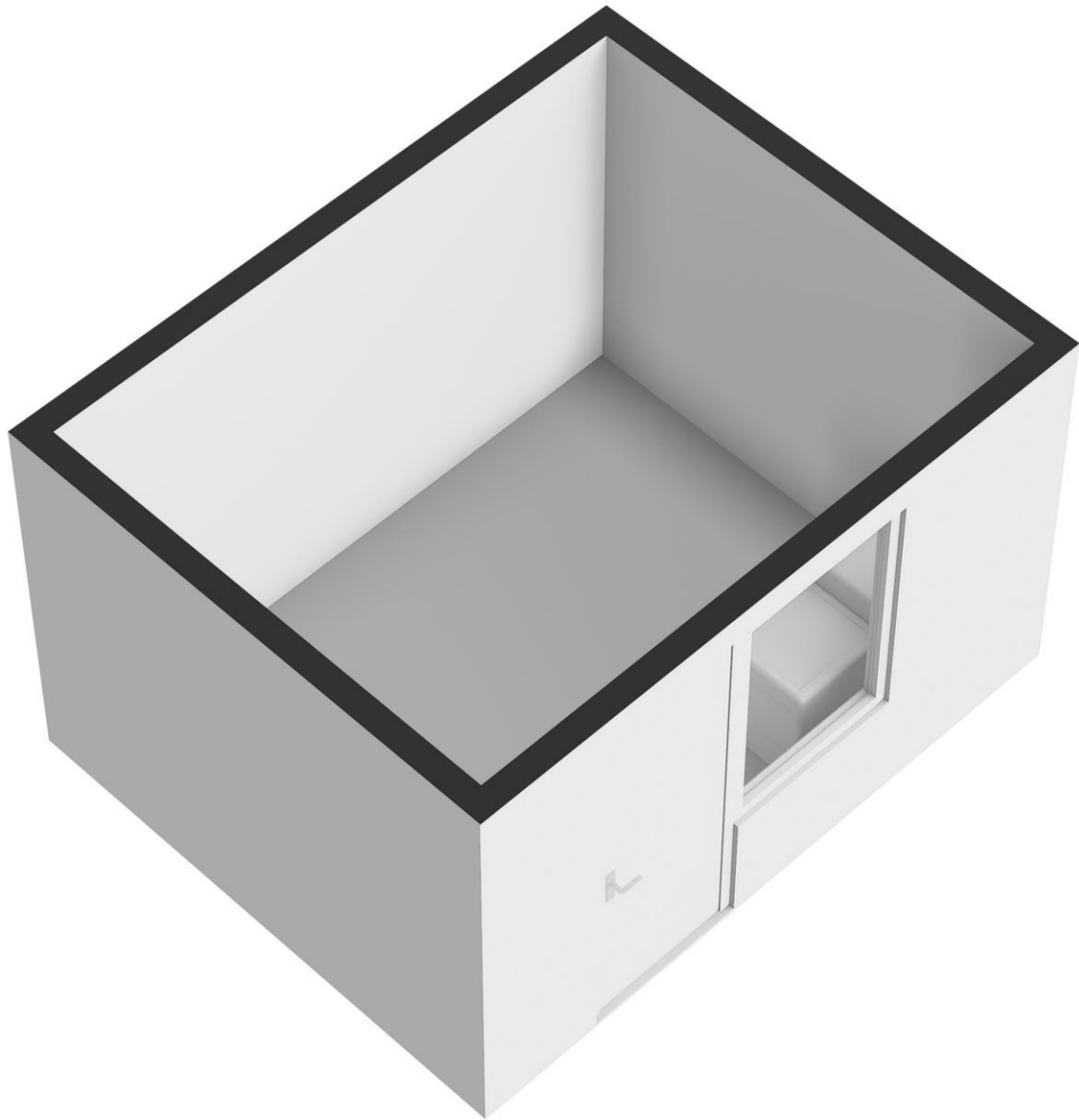
# zelfverkopen.nl



telefoon 088 2350 100 | E-mail [info@zelfverkopen.nl](mailto:info@zelfverkopen.nl)  
[www.zelfverkopen.nl](http://www.zelfverkopen.nl)



# zelfverkopen.nl



telefoon 088 2350 100 | E-mail [info@zelfverkopen.nl](mailto:info@zelfverkopen.nl)  
[www.zelfverkopen.nl](http://www.zelfverkopen.nl)



## Verkoopinformatie

### Woning bezichtigen

Een bezichtiging kun je op verschillende manieren aanvragen:

- Via [www.zelfverkopen.nl](http://www.zelfverkopen.nl). In de woningpresentatie zelf staat een tab 'bezichtigen'.
- Door een mail te sturen naar [bezichtiging@zelfverkopen.nl](mailto:bezichtiging@zelfverkopen.nl). Vermeld daarbij het adres van de woning en jouw contactgegevens.
- Door te bellen met **088 235 0111**.

De aanvraag voor de bezichtiging zetten we door naar de verkoper. Wij vragen hem contact op te nemen voor het maken van een afspraak. Zo krijg je het beste beeld van de woning. Want niemand kent de woning en de omgeving beter dan de verkoper zelf.

Doordat de verkoper niet gebonden is aan kantooruren, kunnen bezichtigingen ook 's avonds of in het weekeinde plaats vinden.

### Een bod uit brengen

Je hebt een woning bezichtigd en wilt een bod uitbrengen. Dit kan op verschillende manieren:

- In de woningpresentatie op [www.zelfverkopen.nl](http://www.zelfverkopen.nl) is de tab 'bod' opgenomen. Hier kun je eenvoudig een bod uit brengen,
- Een mail sturen naar [info@zelfverkopen.nl](mailto:info@zelfverkopen.nl) kan ook. Vermeld daarbij het adres van de woning, jouw contactgegevens, de hoogte van het bod. Desgewenst kun je ook de eventuele ontbindende voorwaarden en de gewenste overdrachtsdatum vermelden.

Zelfverkopen.nl stemt het bod af met de verkoper en neemt hierna contact met je op. Het spreekt voor zich dat ieder uitgebracht bod vertrouwelijk wordt behandeld en alleen aan de verkoper kenbaar wordt gemaakt. Het bod kan worden geaccepteerd, afgewezen of er wordt een tegenbod gedaan.

### Koopovereenkomst

Zodra een bod is geaccepteerd stelt Zelfverkopen.nl de koopovereenkomst op conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Deze dient zo snel mogelijk door beide partijen te worden ondertekend. Hiertoe maak je een afspraak met de verkoper.

Op de dag waarop de woning wordt geleverd (transportdatum) ga je met de verkoper naar de notaris, waar de 'akte van levering' (het eigendomsbewijs) wordt getekend. De notaris maakt deze akte op. Als koper geef jij aan bij welke notaris de uiteindelijke eigendomsoverdracht zal plaatsvinden.

Voor woningen in Amsterdam geldt dat ook het koopcontract wordt opgesteld door de notaris en dat deze daar wordt ondertekend. Dit conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, Ring Amsterdam Notarissen. Als koper wijs jij na het bereiken van de overeenkomst de notaris aan.

### Ontbindende voorwaarde financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering voor de woning, hanteren we bij Zelfverkopen.nl een termijn van 5 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van overeenstemming).

### Waarborgsom / bankgarantie



De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt hiertoe 6 weken de tijd (te rekenen vanaf het moment van bereiken overeenstemming).

## **Eigendomsoverdracht**

Op de overeengekomen overdrachtsdatum ga je met de verkoper naar de notaris. Daar wordt de akte van levering getekend, op voorwaarde dat de koopsom is bijgeschreven op de rekening van de notaris. De woning is nu officieel in jouw eigendom.

## **Verkoopprocedure**

Alle door Zelfverkopen.nl en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg tot het uitbrengen van een bod.

De verkoper acht zich gerechtigd tot het aanhoren van meerdere biedingen. Indien er min of meer tegelijkertijd door meerdere geïnteresseerden wordt geboden, is de verkoper gerechtigd om met één van hen een koopovereenkomst te sluiten. In de praktijk betekent dit, dat het voor potentiële kopers in dergelijke gevallen raadzaam is om direct een zo goed mogelijke bieding voor wat betreft prijs en voorwaarden te doen.

De verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs object) maar ook over de details (zoals datum van oplevering, roerende zaken etc.) overeenstemming is bereikt.

## **Onderzoeksplicht koper**

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang (kunnen) zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Te denken valt aan de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning en/of het perceel rusten (zgn. erfdienstbaarheden) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen etc. Een eigen NVM-makelaar kan hier ondersteuning en advies in geven.

## **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.

## **Voorbehouden brochure**

Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure noch door de eigenaar noch door de verkopend makelaar, enige aansprakelijkheid aanvaard voor de onjuistheid van de vermelde gegevens. De tekeningen in deze brochure geven vaak de standaardsituatie van de woning weer. Het kan zijn dat de eigenaar wijzigingen heeft aangebracht, zodat de maten van diverse ruimten niet meer kloppen. Door Zelfverkopen.nl wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behalve waar de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidverzekering in voorkomend geval aanspraak geeft op uitkering.

## **Bijzondere bepalingen**

## **Asbestclausule**

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen / materialen aanwezig zijn.

Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de milieu - wetgeving speciale maatregelen te worden genomen. 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.

## **Ouderdomsclausule**

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat indien de woning ouder dan 30 jaar is, de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden anders kunnen zijn dan bij nieuwe woningen. Tevens kunnen in de woning asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat voor verwijdering van asbesthoudende materialen aanvullende milieumaatregelen vereist zijn.

## **Niet eigen bewoningsclausule**

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:

Koper is bekend met het feit dat verkoper het verkochte niet recent zelf feitelijk heeft gebruikt 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. Partijen zijn overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening koper komen en dat bij vaststellen van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

## Bijzondere bepalingen

### Asbestclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:  
In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen / materialen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de milieu - wetgeving speciale maatregelen te worden genomen. 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.

### Ouderdomsclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:  
Koper verklaart ermee bekend te zijn dat indien de woning ouder dan 30 jaar is, de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden anders kunnen zijn dan bij nieuwe woningen. Tevens kunnen in de woning asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat voor verwijdering van asbesthoudende materialen aanvullende milieumaatregelen vereist zijn.

### Energie label

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:  
Verkoper beschikt niet over een energieprestatiecertificaat, dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen en verkoper zal deze documenten voor levering ook niet aanvragen.

Koper stemt ermee in dat hem bij het ondertekenen van de leveringsakte geen energieprestatiecertificaat, dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen zal worden overhandigd.

Zelfverkopen.nl adviseert wel een energieprestatiecertificaat.

### Niet eigen bewoningsclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:  
Koper is bekend met het feit dat verkoper het verkochte niet recent zelf feitelijk heeft gebruikt 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. Partijen zijn overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening koper komen en dat bij vaststellen van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

## Over Zelfverkopen

Zelfverkopen.nl: jij kent je huis, wij de woningmarkt!

### Goed

Zelfverkopen.nl levert kwaliteit. Wij zijn een NVM makelaar en werken volgens de voorwaarden en richtlijnen die de NVM aan ons stelt. Zelfverkopen.nl ondersteunt en adviseert je zo goed mogelijk gedurende het hele proces. Onze dienstverlening is zeer uitgebreid en met vragen kun je altijd bij ons terecht. Klanttevredenheid staat bij ons bovenaan.

### Goedkoop

Doordat jij zelf de bezichtigingen begeleidt, houden we onze kosten laag en kunnen we onze dienstverlening voor slechts € 1.250,- incl. btw aanbieden. Daarvoor ontvang je een zeer uitgebreide dienstverlening, inclusief een professionele fotoreportage van jouw huis.

### Eenvoudig

Met Zelfverkopen.nl verkoop je jouw huis eenvoudig in **3 stappen**. Ingewikkelde zaken nemen we uit handen. We begeleiden je tijdens iedere stap. En mocht je ergens niet uitkomen, dan kun je ons altijd bellen op 088-2350100 .

Kijk voor meer informatie op [www.zelfverkopen.nl](http://www.zelfverkopen.nl)

**De goedkoopste NVM makelaar van Nederland!**

