

Geurts

MAKELAARS

HYPOTHEKEN EN
VERZEKERINGEN

B



KOEKOEKSPLAATS 13, LEIDEN

VRAAGPRIJS € 525.000 K.K.



BOUWJAAR
1975



AANTAL SLAAPKAMERS
4 SLAAPKAMERS



WOONOPPERVLAKTE
120 M²

GEURTSMAKELAARS.NL



Ruimte, comfort en een heerlijke gezinslocatie in de groene Merenwijk

Welkom aan de Koekoeksplaats 13 in Leiden: een heerlijke gezinswoning waar rust, ruimte en wooncomfort samenkomen. Gelegen in de geliefde en groene Merenwijk biedt deze ruime eengezinswoning alles wat een gezin zich kan wensen. De woning bevindt zich in een kindvriendelijke woonomgeving met een basisschool op korte loopafstand, diverse speelvoorzieningen in de buurt en alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Tegelijkertijd fietst u in korte tijd naar het bruisende historische centrum van Leiden.

Wat deze woning extra aantrekkelijk maakt, zijn de verrassend ruime opzet, de zonnige en diepe achtertuin en maar liefst vier volwaardige slaapkamers. Een woning waar u direct de mogelijkheden ziet om jarenlang met plezier te wonen. Bent u benieuwd naar de sfeer en ruimte die deze woning te bieden heeft? Wij nodigen u van harte uit voor een bezichtiging.

Indeling

Begane grond

Via de moderne, onderhoudsvrije voordeur betreedt u de hal met meterkast en toiletruimte. Vanuit de hal heeft u toegang tot de keuken en de aangrenzende woonkamer.

De keuken is praktisch ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur,

waaronder een keramische kookplaat, afzuigkap, oven, magnetron en koel-/vriescombinatie. De gezellige bar vormt een natuurlijke verbinding tussen de keuken en de woonkamer en maakt dit een fijne plek om samen te koken, eten of gasten te ontvangen.

De lichte woonkamer biedt een prettig uitzicht op de tuin en beschikt over een loopdeur naar buiten. Dankzij de aanwezige airconditioning blijft het binnen ook tijdens warme zomerdagen aangenaam koel.

De diepe, zonnige achtertuin vormt een heerlijke verlenging van de woonruimte. Met meerdere terrassen is er altijd wel een plek in de zon of schaduw te vinden, ideaal om te ontspannen, te spelen of gezellig buiten te eten.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, een praktische wasruimte en de badkamer. De badkamer is voorzien van een wastafel, inloopdouche, handdoekradiator en toilet.

Tweede verdieping

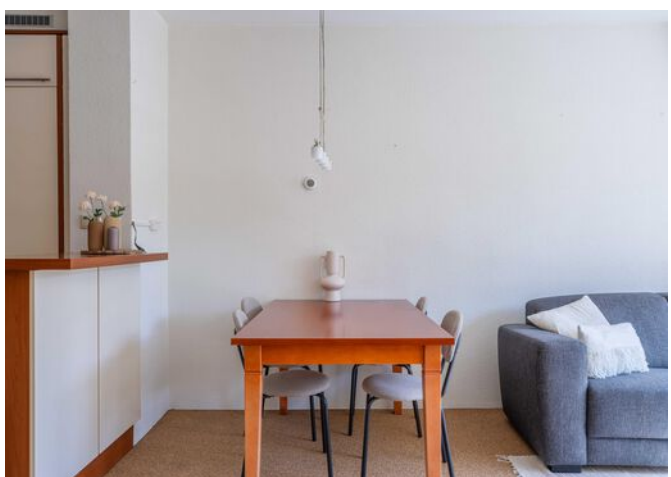
Via de overloop bereikt u de royale master bedroom. Deze sfeervolle slaapkamer beschikt over een eigen wastafel en biedt toegang tot een heerlijk zonnig balkon, waar u in alle rust van de ochtend- en avondzon kunt genieten.

Bijzonderheden:

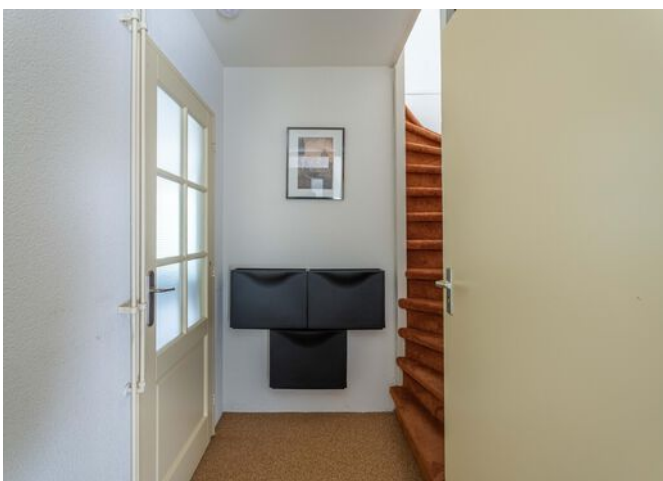
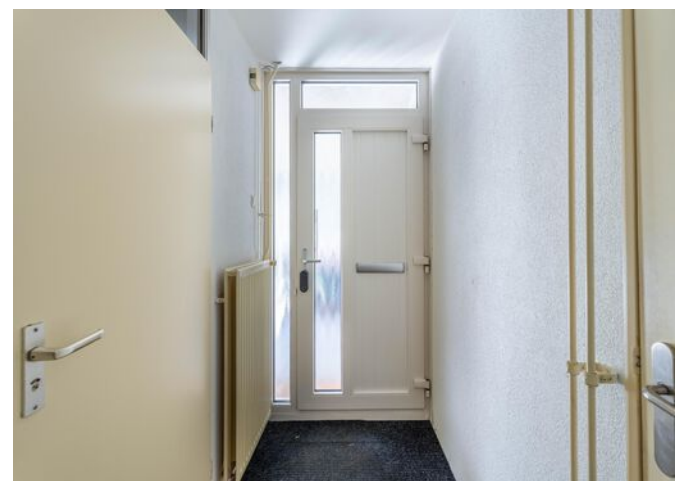
- Gelegen in de geliefde en kindvriendelijke Merenwijk
- Grote, zonnige achtertuin met meerdere terrassen
- Vier ruime slaapkamers, ideaal voor gezinnen of thuiswerken
- Energielabel B
- Woonkamer voorzien van airconditioning voor extra comfort
- Deels voorzien van onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen
- Basisschool en diverse speelvoorzieningen op korte afstand
- Nabij winkelcentrum de Kopermolen voor alle dagelijkse boodschappen
- Op loop- en fietsafstand van de populaire Kinderboerderij Merenwijk
- Goede bereikbaarheid en op korte fietsafstand van het centrum van Leiden

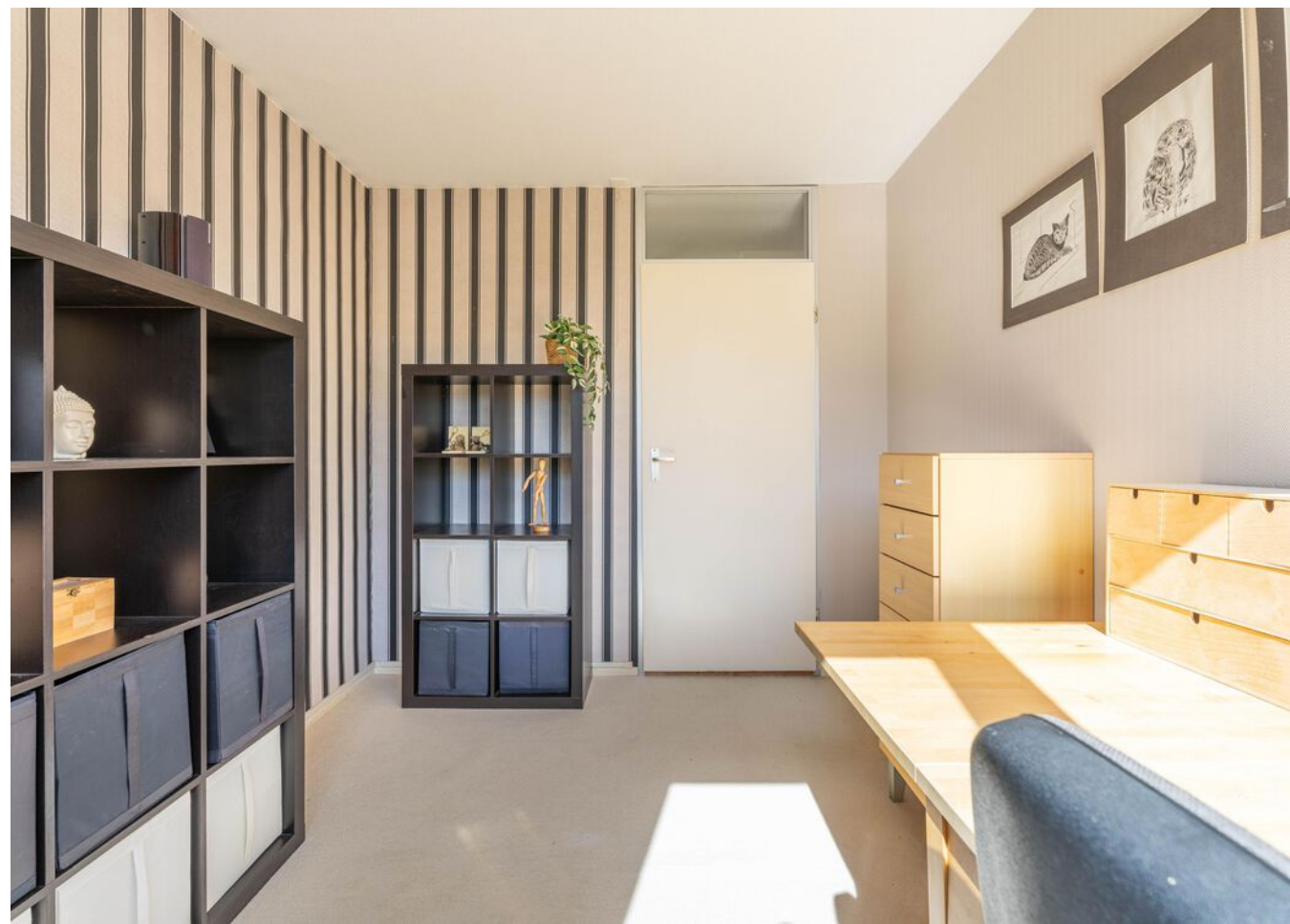
FOTO'S - KOEKOEKSPLAATS 13

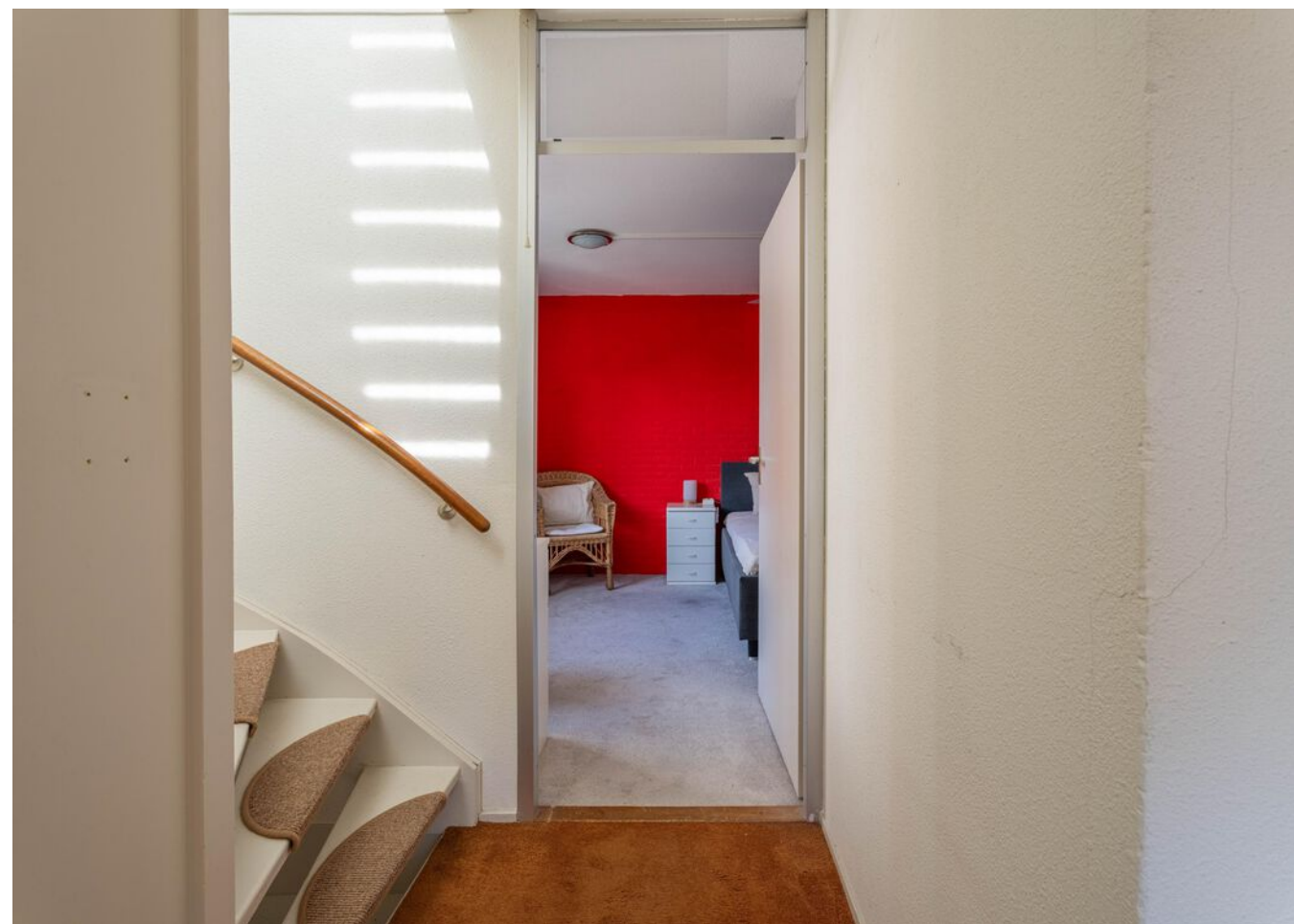










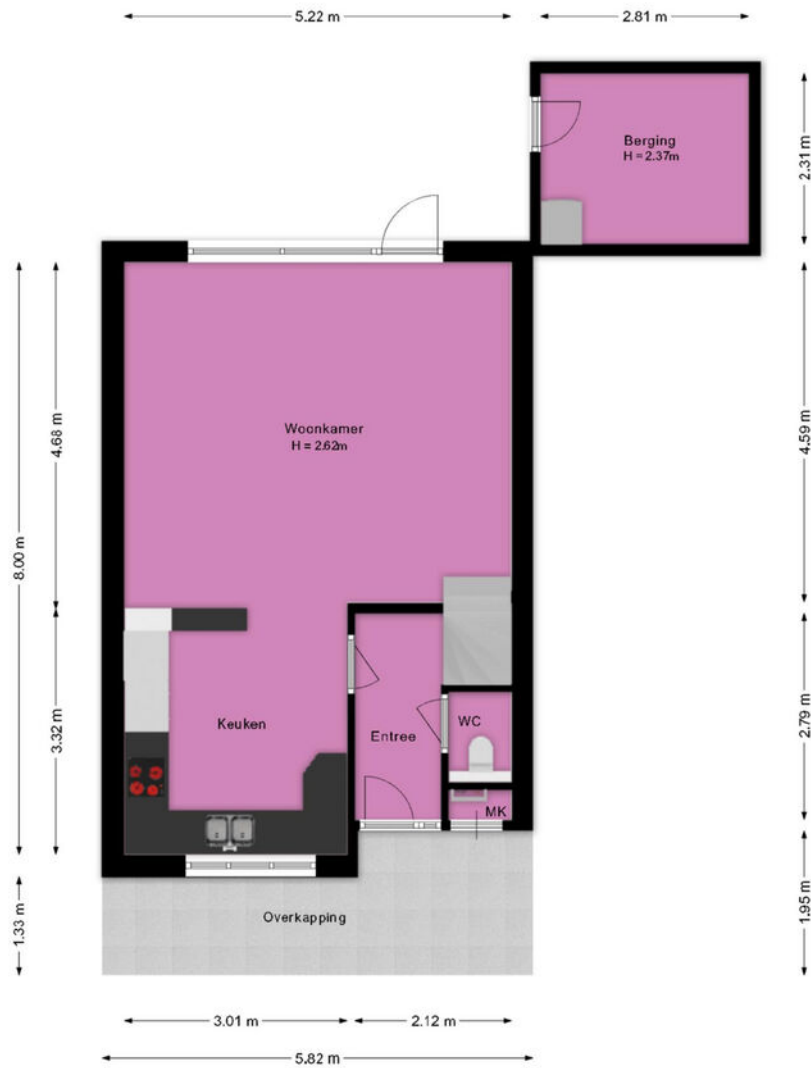






PLATTEGROND

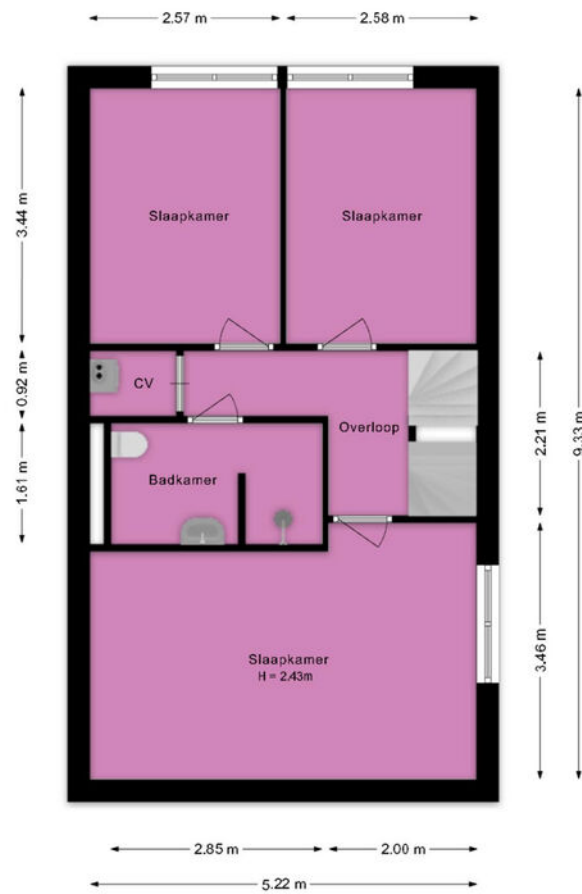
Koekoeksplaats 13 Leiden
Begane grond



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

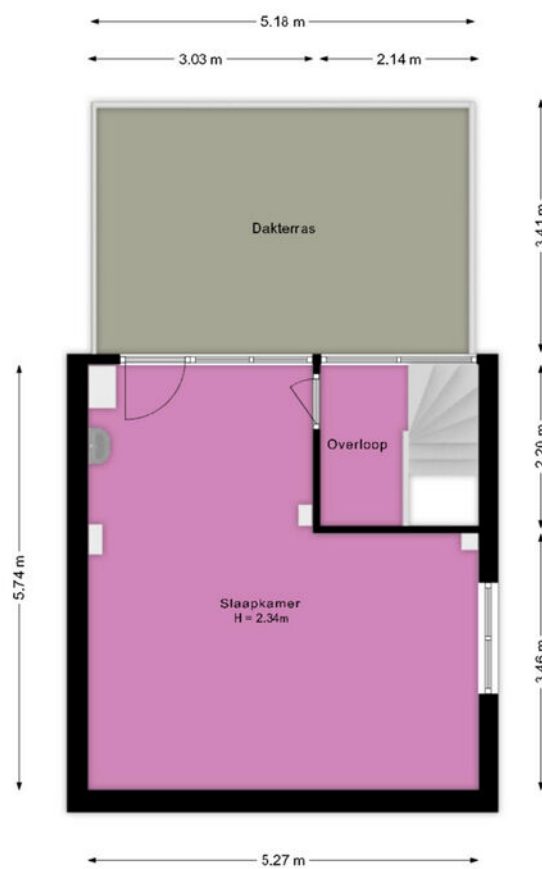
Koekoeksplaats 13 Leiden
1e Verdieping



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

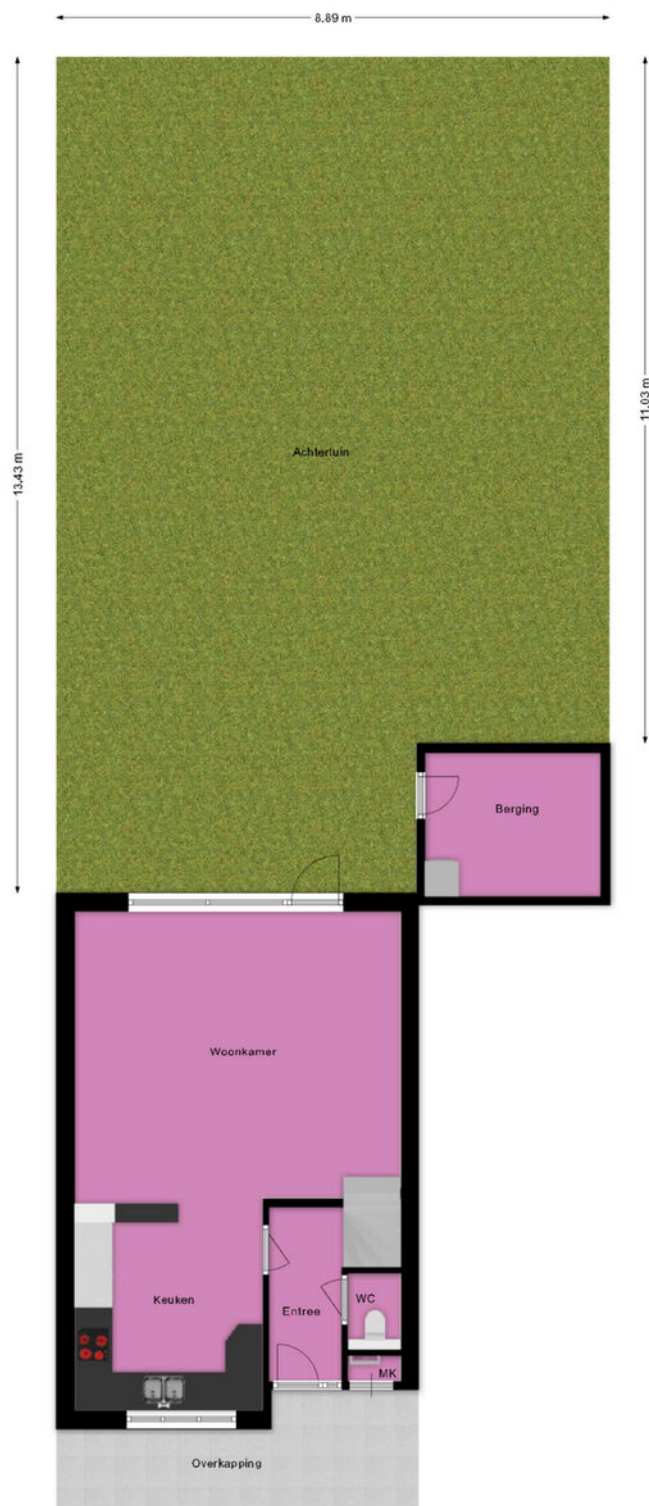
Koekoeksplaats 13 Leiden 2e Verdieping



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

Koekoeksplaats 13 Leiden
Situatie



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

KENMERKEN - KOEKOEKSPLAATS 13

OBJECT GEGEVENS

| | |
|--------------|-----------------|
| Soort woning | Eengezinswoning |
| Type woning | Eindwoning |
| Bouwjaar | 1975 |

MATEN OBJECT

| | |
|---------------------------------|--------------------|
| Aantal kamers | 5 |
| Aantal slaapkamers | 4 |
| Inhoud woning | 399 m ³ |
| Perceel oppervlakte | 162 m ² |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | 120 m ² |

DETAILS

| | |
|-------------------|---|
| Ligging | Aan rustige weg, in woonwijk |
| Verwarming | C.v.-ketel |
| Bouwjaar CV ketel | - |
| Isolatie | Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas |
| Warmwater | C.v.-ketel |
| Schuur / berging | Vrijstaand steen |

TUIN

| | |
|-------------------|-------------|
| Tuin | Achtertuint |
| Tuin diepte (cm) | 1343 cm |
| Tuin breedte (cm) | 889 cm |
| Hoofdtuin | Achtertuint |
| Positie | Oost |
| Kwaliteit | Normaal |
| | |

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
SLOOTWEG

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
ORIËNTATIEGESPREK**

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