



Veursestraatweg 168 Leidschendam

Vraagprijs € 535.000,- k.k.



Goed wonen, lekker leven

Sfeervolle, karakteristieke en gemoderniseerde eengezinswoning met energielabel B, vier slaapkamers, diepe tuin en ruime garage.

Aan de Veursestraatweg in Leidschendam ligt deze karakteristieke en verrassend ruime 5-kamer eengezinswoning uit 1925 met een woonoppervlak van 103,1 m², vier slaapkamers, een diepe zonnige achtertuin op het zuidoosten, een fijne overkapping en een ruime garage van 26,3 m² aan de achterzijde.

Een heerlijk familiehuis met veel sfeer, een moderne afwerking en praktische extra's zoals een eigen garage, goede isolerende beglazing, een pvc-vloer met vloerverwarming op de gehele begane grond en energielabel B.

De woning is de afgelopen jaren op meerdere punten gemoderniseerd en verzorgd bewoond. De riante woonkamer met open keuken heeft een oppervlakte van circa 43 m² en vormt een fijne leefruimte met veel licht, een prettige indeling en openslaande deuren naar de tuin. Door de moderne open keuken aan de achterzijde ontstaat een gezellige woonkeuken waar koken, eten en wonen mooi samenkomen.

Verder is de woning volledig voorzien van kunststofraamkozijnen met HR++ glas, waarbij de woonkamer zelfs is voorzien van triple glas. Daarnaast zijn de platte daken recent vernieuwd en geïsoleerd. In combinatie met energielabel B draagt dit bij aan een comfortabel en toekomstgericht woonniveau.

De achtertuin is diep, groen en zonnig gelegen op het zuidoosten. Direct achter de woning bevindt zich een overkapping, waardoor binnen en buiten prettig in elkaar overlopen en je hier al snel heerlijk beschut kunt zitten. Verder biedt de tuin voldoende ruimte voor meerdere zitplekken, groen, spelen of ontspannen. Door de groene ligging en het vrije gevoel aan de achterzijde is dit een fijne plek om in alle rust van het buitenleven en de natuur te genieten.

Achterin de tuin staat de ruime garage van 26,3 m² met oprit, bereikbaar via de achtergelegen Parnashofweg. Deze rustige fietsstraat zorgt ervoor dat de achterzijde van de woning prettig en overzichtelijk bereikbaar is.

De woning ligt gunstig aan de rand van Leidschendam, op korte afstand van scholen, winkels, openbaar vervoer, het gezellige Damcentrum met de sluisjes en terrassen en The Mall of the Netherlands. Ook landgoed De Horsten, park en kasteel Duivenvoorde, de British School in Voorschoten en recreatiegebied Vlietland zijn goed bereikbaar, ook per fiets. Den Haag, Leiden en Wassenaar liggen op korte rijafstand. Kortom: centraal wonen met een groen en rustig buitengevoel, met voorzieningen en recreatie dichtbij.

Indeling

Begane grond

Entree, hal met meterkast en toegang tot de living. Modern toilet met wandcloset en fonteintje.

Heerlijke, ruime en uitgebouwde woonkamer met open keuken. Het zitgedeelte ligt aan de voorzijde en heeft zicht op de voortuin. Aan de achterzijde bevindt zich de moderne open keuken in een speelse L-vormige opstelling, met veel bergruimte en een houtlook aanrechtblad. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 90 cm brede inductiekookplaat, stijlvolle design afzuigkap, vaatwasser, combi-oven/magnetron, een grote koel-/vriescombinatie en inbouwspots.

Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd. Vanuit hier geven dubbele openslaande deuren toegang tot de overkapping en de diepe achtertuin. De tuin is groen, zonnig en gelegen op het zuidoosten. Achterin bevindt zich de ruime garage/berging met garagedeur en separate toegangsdeur en oprit, bereikbaar via de Parnashofweg.

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Aan de voorzijde bevinden zich twee slaapkamers. Aan de achterzijde ligt de ruime master bedroom over de volle breedte van de woning.

De badkamer is voorzien van een douche, wastafel, tweede toilet en handdoekradiator.

Tweede verdieping

Ruime overloop met dakkapel, veel lichtinval, wasmachineopstelling en bergruimte achter de knieschotten. Vanaf de overloop is er toegang tot de ruime vierde slaapkamer, eveneens voorzien van een brede dakkapel.

Bijzonderheden:

- Karakteristieke en gemoderniseerde eengezinswoning uit 1925;
- Woonoppervlak 103,1 m² conform NEN 2580-meetrapport;
- Vier slaapkamers verdeeld over de eerste en tweede verdieping;
- Energielabel B;
- Platte daken recent vernieuwd en geïsoleerd;
- Heerlijk ruime en sfeervolle living met open keuken van circa 43 m²;
- Gehele begane grond voorzien van vloerverwarming op warm water;
- Pvc-vloer op de begane grond;
- Kunststof raamkozijnen met HR++ glas;
- Triple glas in de woonkamer;
- Gebouwgebonden buitenruimte 11,5 m²;
- Ruime garage/externe bergruimte van 26,3 m² met oprit;
- Garage bereikbaar via de achtergelegen Parnashofweg;
- Perceeloppervlakte 168 m² eigen grond;
- Bruto inhoud circa 361 m³;
- Badkamer met douche, wastafel, tweede toilet en handdoekradiator;
- Modern toilet op de begane grond;
- Diepe achtertuin op het zuidoosten;
- Gelegen aan de rand van Leidschendam;
- Gunstige ligging nabij Damcentrum, The Mall of the Netherlands, De Horsten, Duivenvoorde, Vlietland en uitvalswegen richting Den Haag, Leiden en Wassenaar.

Object gegevens

Soort object : Woonhuis
Soort woning : Eengezinswoning
Type woning : Tussenwoning
Ligging : In woonwijk

Bouwjaar : 1925
Aantal kamers : 5 kamers
Aantal slaapkamers : 4 kamers

Type dak : Zadeldak
Materiaal dak : Pannen

Onderhoud binnen : Goed
Onderhoud buiten : Goed

Maten

Perceeloppervlak : 168 m²
Woonoppervlak : 103 m²
Inhoud : 361 m³
Woonkamer : 34 m²

Buitenruimte

Tuin : Achtertuin, voortuin
Ligging : Oost, Zuid
Tuin diepte : 1.030 cm
Tuin breedte : 460 cm
Achterom : Ja

Balkon oppervlakte : 12 m²

Garage/parkeergelegenheid

Parkeerfaciliteit : openbaar parkeren
Garage aanwezig : Vrijstaand steen, Parkeerplaats
Oppervlakte garage : 26 m²
Voorzieningen : Voorzien van elektra

Berging

Berging aanwezig : Vrijstaand steen
Oppervlakte berging : 26 m²

Energie/Isolatie

Type verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Merk/type	: Remeha Avanta HR 28 C
Bouwjaar	: 2012
Warmwater via	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Energielabel	: B

Voorzieningen

Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, tv kabel en glasvezel kabel
---------------	-------------------------------------------------------

Locatie



















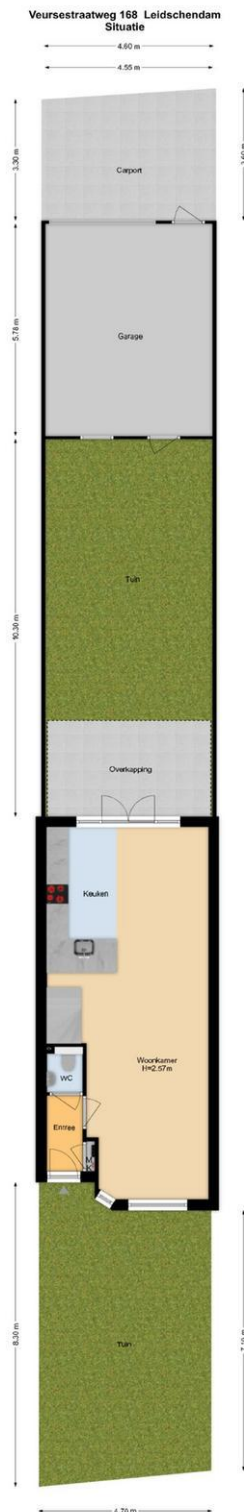






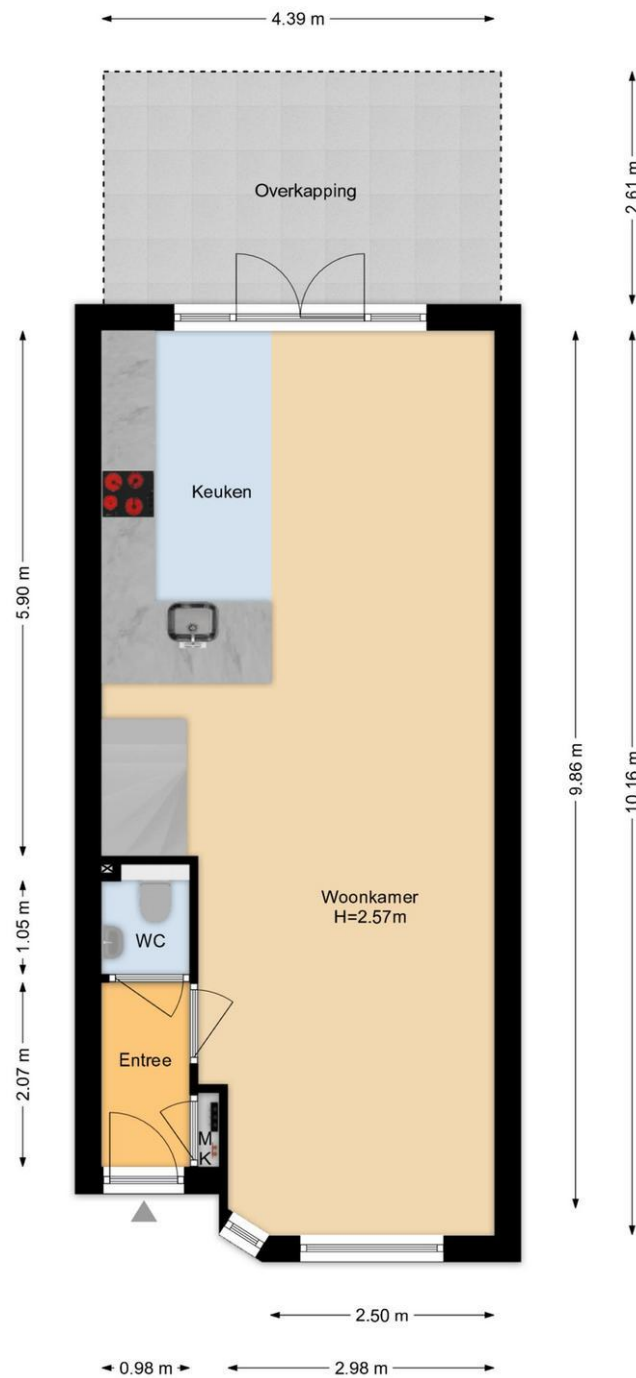






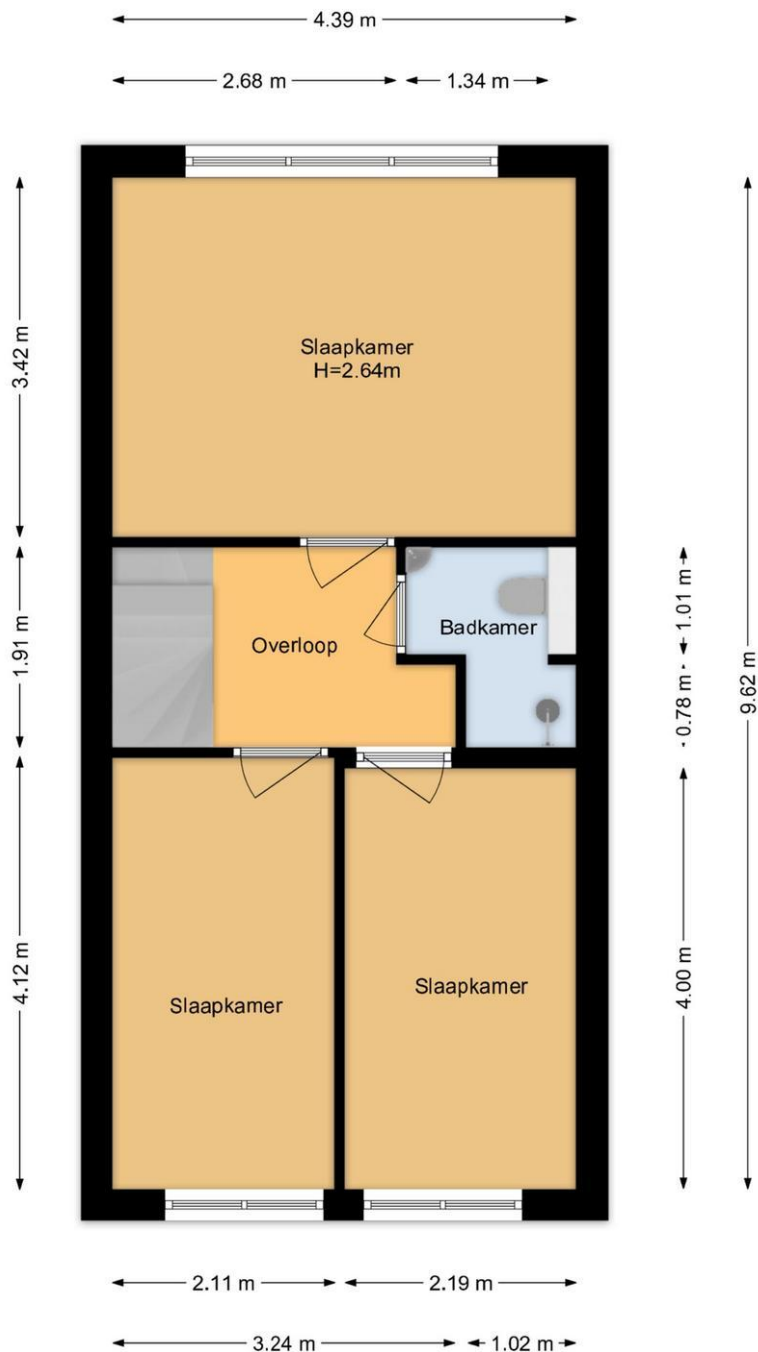
De plattegronden zijn gegrandeerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.wonenin95.nl

Veursestraatweg 168 Leidschendam Begane Grond



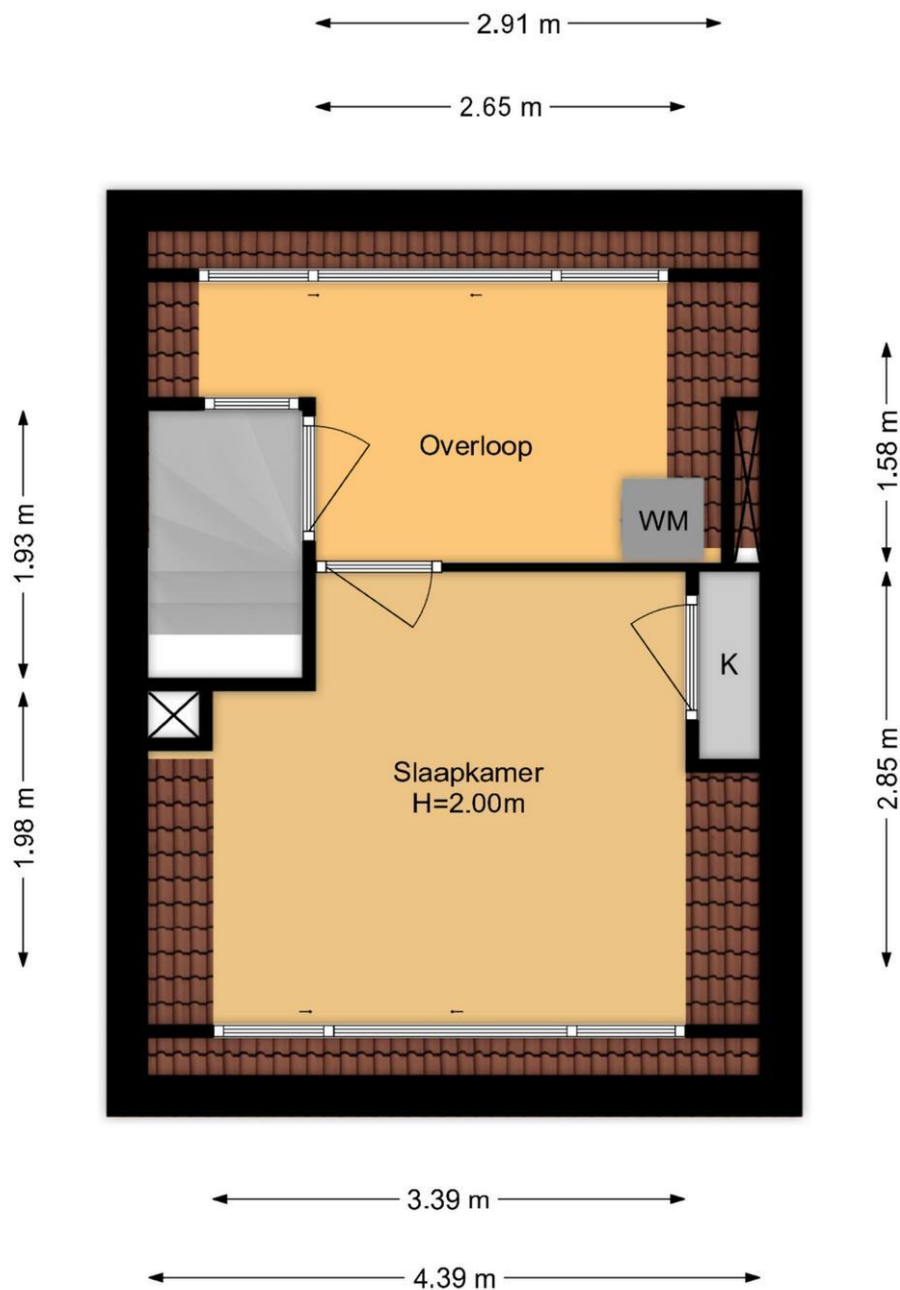
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.woonkeur365.nl

Veursestraatweg 168 Leidschendam 1e Etage



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.woonkeur365.nl

Veursestraatweg 168 Leidschendam 2e Etage



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.woonkeur365.nl

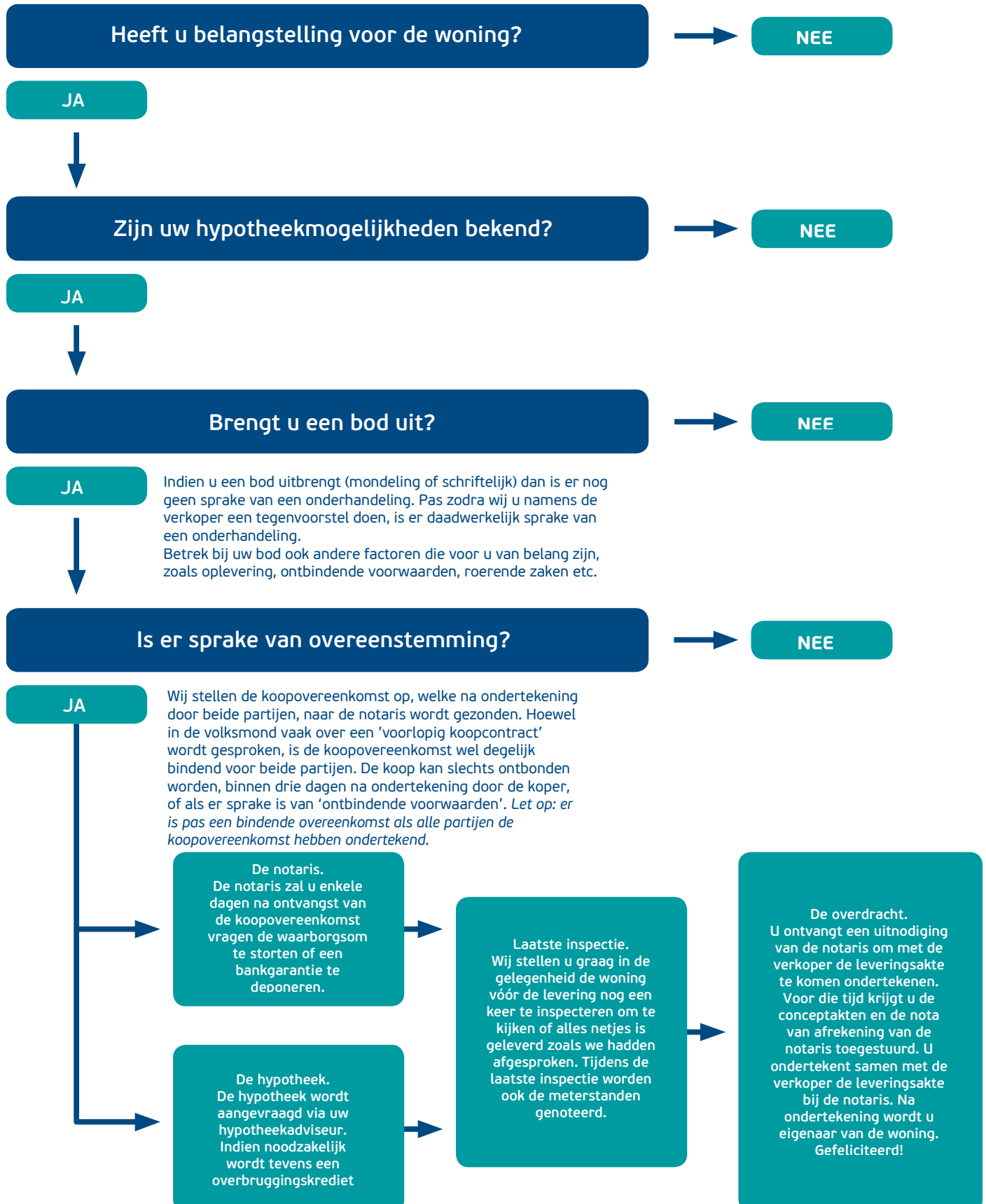
Kadastrale gegevens

Adres
Postcode / Plaats
Gemeente
Sectie / Perceel
Oppervlakte
Soort

Veursestraatweg 168
2265 CH Leidschendam
Veur
A / 887
168 m²
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

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 bouwkwaliteit 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 "woongebouw".

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.

De woning staat geregistreerd bij het KCAF als woning met een lage risico fundering.

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 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.

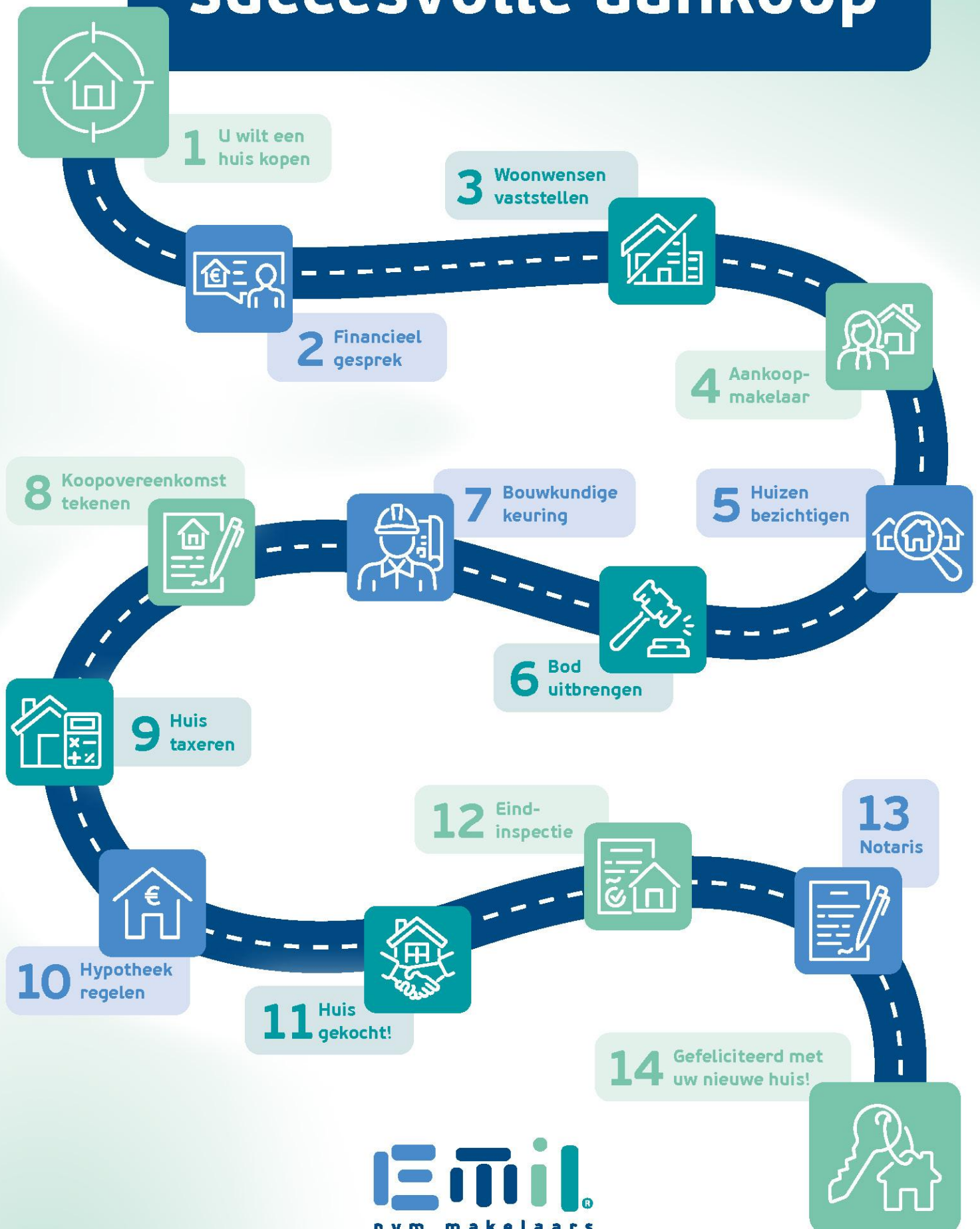
Gunning

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 videotechneken. 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^e 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.

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



pararius

