



**Condorhorst 14, 2317 AP Leiden**  
**Vraagprijs € 325.000,00 kosten koper**

## Omschrijving

Wonen met ruimte en licht! Aan de Condorhorst 14 te Leiden bevindt zich dit ruime 4-kamerappartement van ca. 85m<sup>2</sup> woonoppervlakte. Het appartement is gelegen op de eerste verdieping van een goed onderhouden appartementencomplex met lift. U beschikt over een lichte woonkamer, een dichte keuken, badkamer, zelfs drie slaapkamers, balkon op het oosten over de volledige breedte van het appartement en een eigen berging in de onderbouw. Kortom dit appartement biedt zeker potentie om een mooi thuis te creëren! Klinkt dat als iets voor u? Plan dan snel een bezichtiging in!

Het appartement is gelegen in de Merenwijk en bevindt zich op enkele minuten loopafstand van winkelcentrum De Kopermolen, scholen, sportverenigingen en het openbaar vervoer. Voor kinderen is er een kinderboerderij en speelplein in de buurt. Het historische centrum en station van Leiden bereikt u binnen tien minuten op de fiets. Ook is er een ideale ligging ten opzichte van uitvalswegen A4 en A44, waardoor u steden als Den Haag, Utrecht en Amsterdam snel kunt bereiken.

### Indeling van de woning:

#### Begane grond:

De centrale entree is verzorgd en voorzien van brievenbussen, een bellentableau en intercomsysteem. Via het trappenhuis of de lift is het appartement op de eerste verdieping bereikbaar.

#### 1e Verdieping:

Het appartement bevindt zich op de eerste verdieping. Bij binnenkomst in het appartement stapt u in een ruime hal die toegang biedt tot de woonkamer. Aan de voorzijde bevindt zich de dichte keuken met veel opbergruimte. Daarnaast heeft u in de keuken voldoende ruimte voor een gezellige eethoek.

De woonkamer is ruim opgezet en krijgt volop daglicht dankzij de brede raampartijen over de gehele breedte van de woning. Er is voldoende plaats voor zowel een gezellige zithoek als een royale eethoek. Via de woonkamer is het balkon bereikbaar, dat zich uitstrekt over de volledige breedte van de woning – een fijne plek om te genieten van de ochtendzon.

Het appartement beschikt over drie goed bemeten slaapkamers, waarvan twee aan de balkonzijde en één aan de galerijkant. Alle kamers bieden volop daglicht. Eén van de kamers is bovendien uitstekend te gebruiken als thuiswerkplek of hobbyruimte.

De badkamer is voorzien van een douche en wastafel. De badkamer is tevens opstelplaats voor de wasmachine en de droger. Het toilet is separaat gesitueerd en bereikbaar vanuit de badkamer.

#### Buitenruimte:

Het overdekte balkon is gelegen op het oosten en biedt voldoende ruimte voor gezellige zitjes. In de onderbouw heeft u een berging tot uw beschikking en rondom het complex is voldoende parkeergelegenheid aanwezig.



### **Bijzonderheden:**

- ruim 4-kamerappartement op de eerste verdieping;
- ruime woonkamer met veel lichtinval;
- dichte keuken gelegen aan de voorzijde met opstelplaats boiler;
- drie slaapkamers;
- badkamer met douche, wastafel en toilet;
- riant balkon op het oosten;
- separate berging op de begane grond;
- lift aanwezig in het complex;
- gelegen nabij alle gewenste voorzieningen (o.a. winkelcentrum, scholen en bushalte);
- historische centrum van Leiden op 10 minuten fietsen;
- verwarming door middel van blokverwarming en warm water door middel van boiler;
- het betreft hier een voormalige huurwoning;
- het appartement dient gemoderniseerd te worden;
- zelfbewoningsplicht (verhuur niet toegestaan);
- projectnotaris is Boom Notariaat te Voorschoten;
- de clausules die van toepassing zijn op deze verkoop staan omschreven in de brochure;
- actieve V.v.E. bijdrage € 335,03 per maand exclusief voorschot stookkosten.

Interesse in deze woning? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in de regio vindt u op Funda.

## Kenmerken

Object gegevens	
<b>Soort appartement</b>	Galerijflat.
<b>Open portiek</b>	Nee.
<b>Bouwjaar</b>	1971.

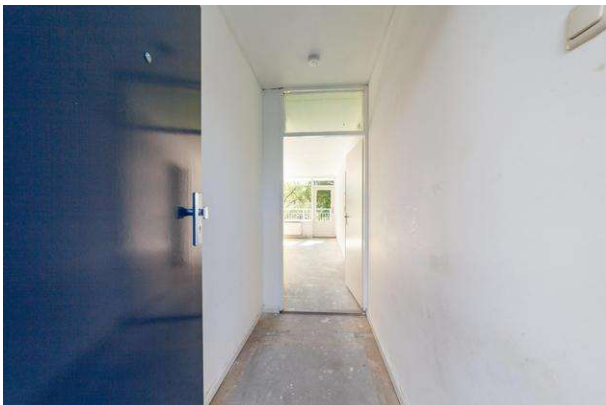
Maten object	
<b>Aantal kamers</b>	4 kamers.
<b>Aantal slaapkamers</b>	3 slaapkamer(s).
<b>Inhoud woning</b>	273 m <sup>3</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	85 m <sup>2</sup>
<b>Woonkamer</b>	26 m <sup>2</sup>

Details	
<b>Ligging</b>	Aan rustige weg, in woonwijk.
<b>Bijzonderheden</b>	Toegankelijk voor ouderen, toegankelijk voor minder validen.
<b>Voorzieningen</b>	Lift.
<b>Schuur / berging</b>	Box.
<b>Garage</b>	Geen garage.
<b>Buitenzonwering</b>	Nee.

Energie	
<b>Energielabel</b>	C.
<b>Isolatie</b>	Dubbel glas.
<b>Verwarming</b>	Blokverwarming.
<b>Warmwater</b>	Elektrische boiler eigendom.

Tuin gegevens	
<b>Tuin</b>	Geen tuin.

## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's

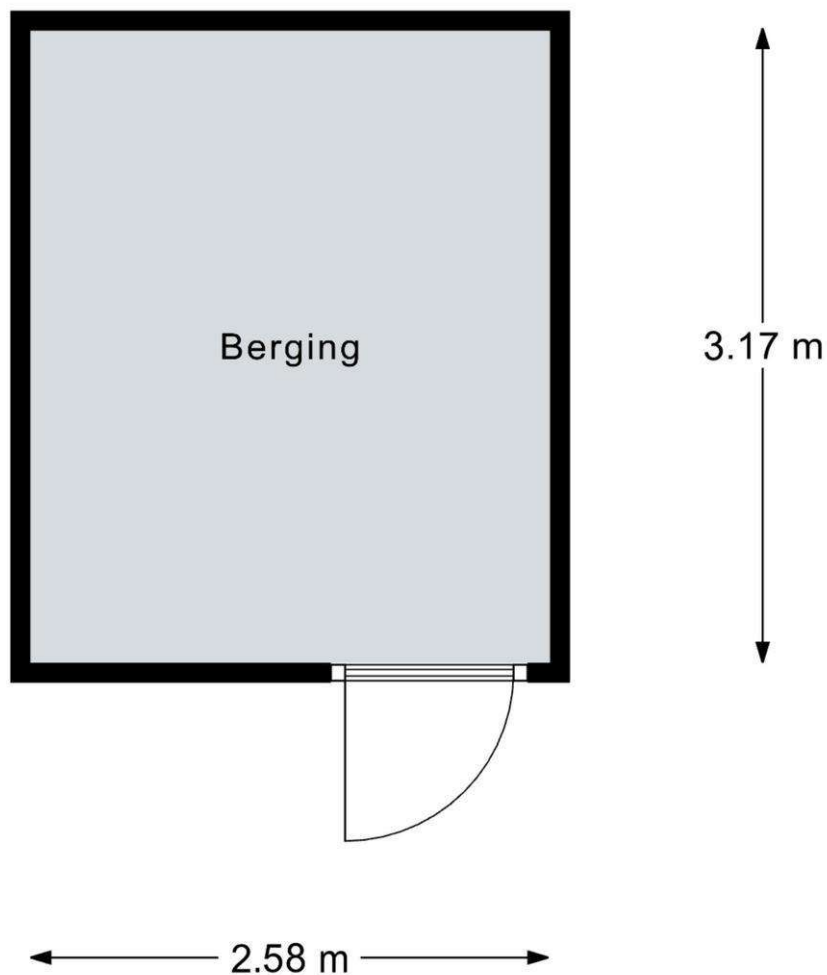


# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)

## Plattegrond

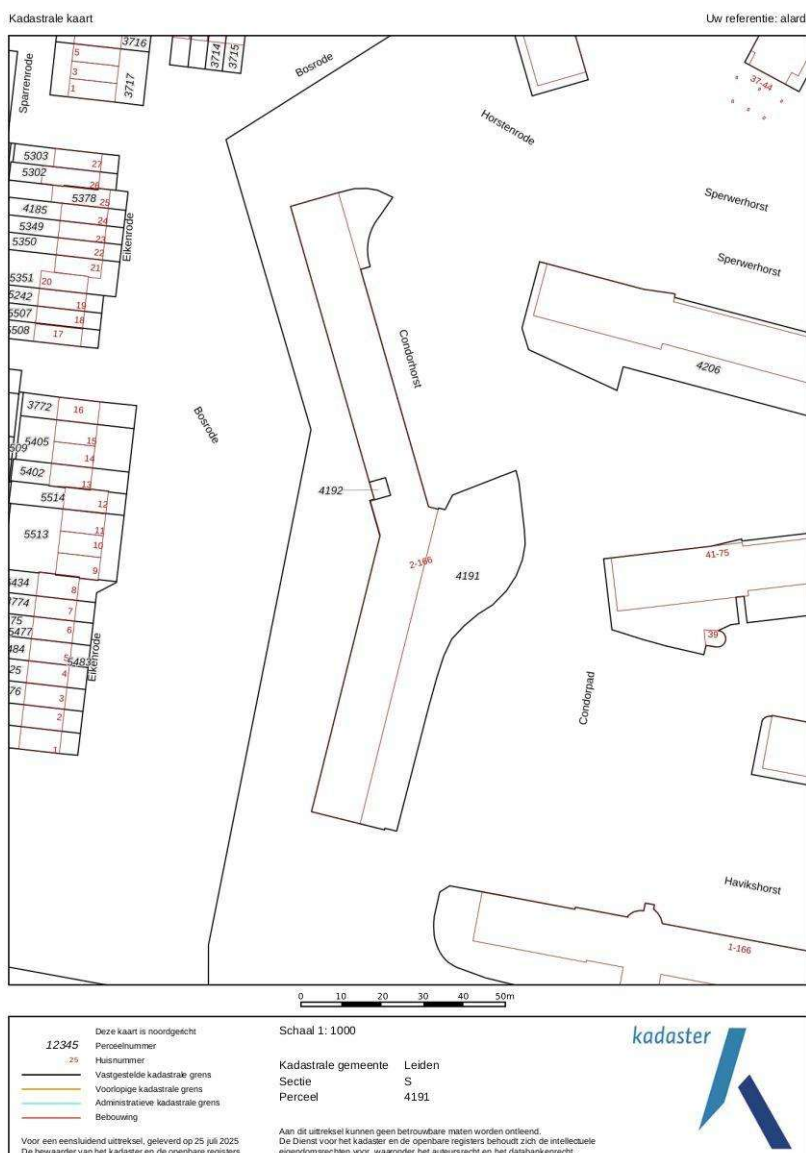


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)

## Kadastrale gegevens

Adres	Condorhorst 14.
Postcode / Plaats	2317 AP Leiden.
Gemeente	Leiden.
Sectie / Perceel	S / 4213.
Indexnummer	4.
Soort	Volle eigendom.

## Kadastrale kaart

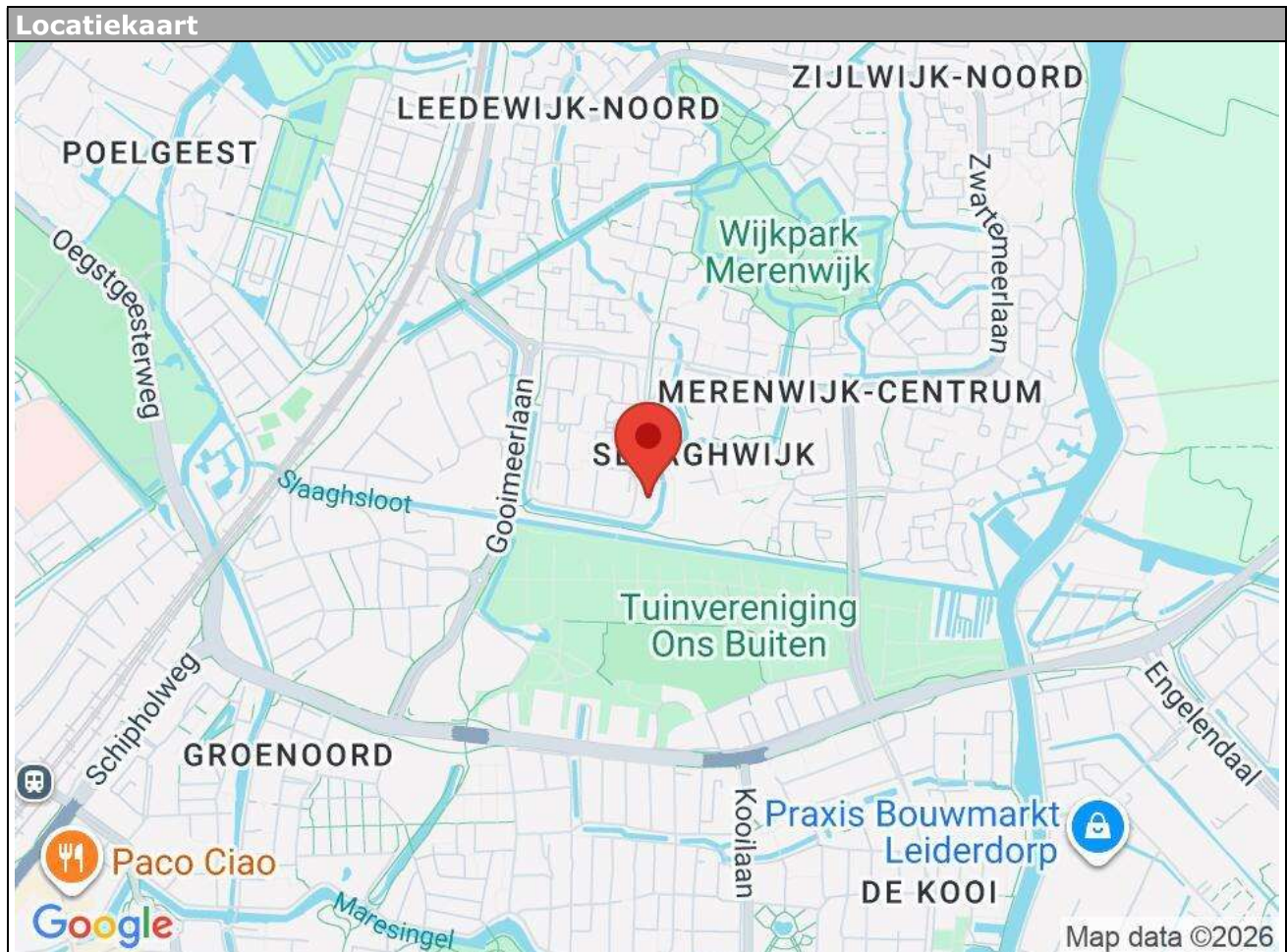


Condorhorst 14 - 2317 AP Leiden

**Alpina**  
**Buizerdhorst 107**  
**2317 DC LEIDEN**  
**Tel: 071-5142045**  
**E-mail: makelaardij.leiden@alpina.nl**  
**www.alpina.nl**

## Locatie

Adres gegevens	
Adres	Condorhorst 14.
Postcode / plaats	2317 AP Leiden.
Provincie	Zuid-Holland.



## Overige informatie

### **Artikel projectnotaris:**

Voor de eigendomsoverdracht van deze woning heeft de verkoper een projectnotaris aangesteld. Dit betekent dat de koper niet vrij is om zijn eigen notaris te kiezen voor de eigendomsoverdracht. De projectnotaris is Boom Notariaat te Voorschoten.

### **Artikel ouderdomsclausule:**

Het is koper bekend dat het bouwjaar van de onroerende zaak (circa) 1964 is en dat de onroerende zaak (en de eventuele bijgebouwen) derhalve een (ver)oudere(de) onroerende zaak betreft. Dit betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe objecten. 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 een of meer eigenschappen van de onroerende zaak (en de eventuele bijgebouwen) voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

### **Artikel asbestclausule:**

Koper verklaart bekend te zijn met de aanwezigheid van asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak namelijk doorvoer keuken en badkamer (zie asbestinventarisatie). Partijen verklaren er voorts mee bekend te zijn, dat mogelijk nog meer asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak aanwezig kunnen zijn. Het risico daarvan rust geheel bij koper. Indien de asbesthoudende stoffen/materialen 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. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden.

### **Artikel nimmer bewoond:**

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. Daarnaast is koper door verkoper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te (laten) voeren. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

### **Artikel afmetingen:**

Hoewel de woning zorgvuldig is opgemeten, wordt noch door de makelaar noch door 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.

**Artikel bouwregelgeving:**

Verkoper is niet bekend met afwijkingen van bouwregelgeving. Mocht later blijken dat er toch afwijkingen van de bouwregelgeving zijn, dan zijn de gevolgen expliciet voor rekening van koper.

**Artikel sleutels:**

Verkoper staat er niet voor in dat alle sleutels door de voormalige huurder/eigenaar zijn ingeleverd. Verkoper adviseert koper nieuwe cilinders in de sloten te (laten) plaatsen.

**Artikel toestemming gebruik volmacht:**

Verkoper verleent de notaris hierbij toestemming om gebruik te maken van de volmacht ter zake de levering van het verkochte.

**Artikel wettelijke rente:**

Indien de juridische levering later plaatsvindt dan overeengekomen, is koper de wettelijke rente op jaarbasis verschuldigd over de koopsom, te voldoen gelijktijdig met de koopsom, te berekenen vanaf de overeengekomen datum van de juridische levering tot en met de daadwerkelijke datum van de juridische levering. Vooromschreven vergoeding is niet verschuldigd indien de oorzaak in de risicosfeer van verkoper ligt.

**Artikel kosten notaris ontbinding koopovereenkomst:**

De kosten die de notaris eventueel in rekening brengt indien een beroep wordt gedaan op een ontbindende voorwaarde, zijn voor rekening van koper.

**Artikel zelfbewoningsplicht met kettingbeding:**

- a. Koper is verplicht om de woning uitsluitend te gebruiken om die zelf (met zijn/haar eventuele partner en gezinsleden) te bewonen. Het is niet toegestaan de verkochte woning binnen 5 jaar na ondertekening van de akte van levering (zie artikel 4) geheel of gedeeltelijk te verhuren, in vruchtgebruik te geven of daarop een ander zakelijk gebruiksrecht te vestigen of de woning anderszins in gebruik te geven aan een derde. Verkoop en levering van eigendom is wel toegestaan.
- b. Bewoning door eerstegraads bloed- of aanverwanten van de koper is materieel gelijkgesteld aan zelfbewoning.
- c. Portaal kan schriftelijk ontheffing verlenen van het in dit artikel bepaalde.
- d. De koper is verplicht en verbindt zich jegens Portaal en ten behoeve van Portaal, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete ten behoeve van Portaal van vijfhonderd euro (€ 500,00) per dag of dagdeel dat de koper in verzuim is met betrekking tot hetgeen in dit artikel is bepaald, met bevoegdheid voor Portaal om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- e. Op gelijke wijze als hierboven onder lid d bepaald, verbindt de koper zich jegens Portaal, die dit voor zich aanvaardt, tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar dat ook deze zowel het bepaalde in de in de leden a, b en c van dit artikel, als de in lid d en in het onderhavige lid e opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers onder bijzondere titel voor het resterende gedeelte van de termijn van 5 jaar. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van Portaal het beding aan. Bij overtreding van het onderhavige beding op verbeurte van een direct opeisbare boete van 10% van de in deze akte overeengekomen koopsom ten behoeve van Portaal, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- f. Het bepaalde in dit artikel, waaronder ook uitdrukkelijk begrepen het in lid e (kettingbeding) bepaalde, vervalt na een termijn van 5 jaar na ondertekening van de (eerste) akte van levering (zie artikel 4) waarbij Portaal de woning levert aan de (eerste) koper.

g. Het kettingbeding dient door de notaris te worden opgenomen in de akte van levering.

**Artikel bestaande toestand (erfdienstbaarheid):**

Ten behoeve en ten laste van het verkochte enerzijds en ten behoeve en ten laste van de aangrenzende woning(en) worden bij dezen – en voor zover de aangrenzende woning(en) inmiddels (door de rechtsvoorganger van) de verkoper in eigendom werd(en) overgedragen, zijn – gevestigd en aanvaard die erfdienstbaarheden waardoor de toestand waarin die onroerende zaken zich ten opzichte van elkaar bevinden wordt gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, alsmede kabels ten behoeve van telefoon- en centrale-antenne-aansluitingen, de afvoer van hemelwater, gootwater, faecaliën, door riolering of anderszins, eventuele inbalking en inankering, over- of onderbouw, toevoer van licht, lucht enzovoorts, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen, zullende deze erfdienstbaarheden blijven bestaan, ook al mochten de heersende erven door bebouwing, verbouwing als anderszins van aard en/of bestemming worden veranderd.

**Artikel rookmelders verplichting:**

Vanaf 1 juli 2022 is het voor de eigenaar van een woning verplicht om op iedere verdieping met een woonkamer, slaapkamer of keuken een rookmelder te hangen. Het geheel of ten dele ontbreken van één of meerdere (werkende) rookmelder(s) wordt niet gezien als het ontbreken van eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en is volledig voor rekening en risico van koper.

**Artikel bouwkundige keuring 3 dagen bedenktijd:**

Koper wordt in de gelegenheid gesteld om binnen uiterlijk de drie dagen bedenktijd van deze koopovereenkomst een bouwkundige keuring te laten uitvoeren.

**Artikel energielabel:**

Met het verstrekken van het definitieve energielabel bij onderliggende verkoop, meldt de verkoper dat de energieprestatie gegevens zijn opgenomen in het monitoringsbestand van RVO (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland) en dat een CI (Gecertificeerde Instelling) mogelijk een controlebezoek kan uitvoeren. De koper dient hieraan medewerking te verlenen. Als de CI geen toegang kan krijgen tot de woning, dan kan het energielabel verwijderd worden uit het landelijk gegevens bestand van RVO.

**Artikel financiële positie V.v.E.:**

Koper heeft de recente financiële stukken, plannen en notulen van de V.v.E. ontvangen en van de inhoud kennisgenomen. Koper heeft voldoende gelegenheid gehad om zich te (laten) informeren over de positie en (toekomstige) plannen van de V.v.E..

**Artikel V.v.E. bijdrage stookkosten**

Het is koper bekend dat ook tussen het moment van de ondertekenen van deze koopakte en de eigendomsoverdracht bij de notaris het voorschot verwarmingskosten -dat onderdeel uitmaakt van de totale voorschotbijdrage aan de Vereniging van Eigenaars- vanwege de stijgende energiekosten kan worden verhoogd. Dit geschiedt eveneens door vaststelling tijdens de te houden vergadering van de Vereniging van Eigenaars.

**Schriftelijkheidsvereiste**

In 2003 is in de wet opgenomen dat de koop van een woning door een consument-koper (particulier) schriftelijk moet worden aangegaan. Schriftelijk betekent: een door beide partijen ondertekende koopovereenkomst. Dit betekent dat een bevestiging van de afspraken per e-mail, of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst, hier niet onder vallen. De koop



van een woning door particulier (die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf) is pas rechtsgeldig indien beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. Daarna heeft de particuliere koper nog drie dagen (waarvan 2 werkdagen) bedenktijd.

**Condorhorst 14 - 2317 AP Leiden**

**Alpina**  
**Buizerdhorst 107**  
**2317 DC LEIDEN**  
**Tel: 071-5142045**  
**E-mail: [makelaardij.leiden@alpina.nl](mailto:makelaardij.leiden@alpina.nl)**  
**[www.alpina.nl](http://www.alpina.nl)**