

TE KOOP

Engelendaal 92

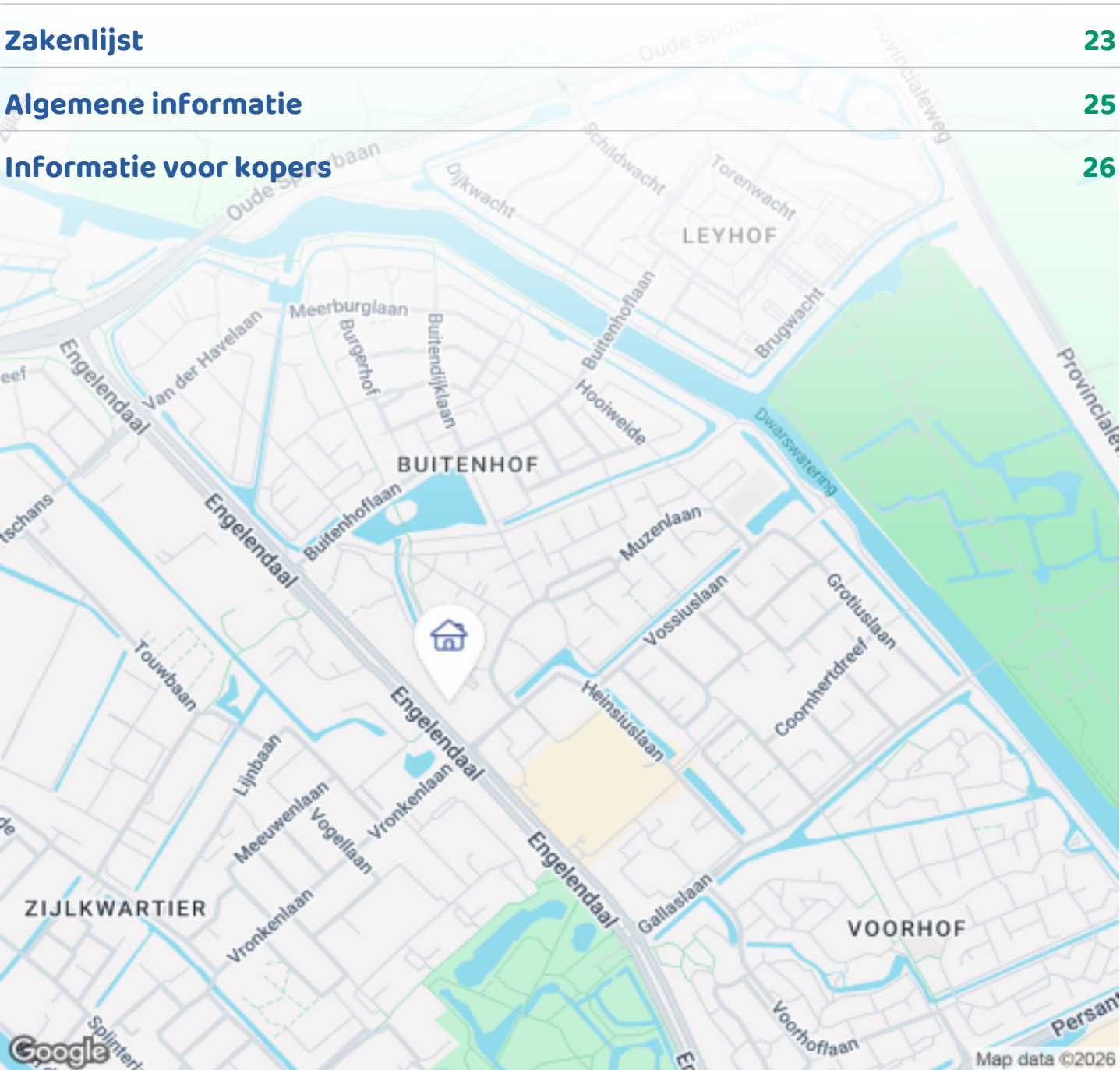
Leiderdorp



Vraagprijs
€ 599.000
kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	7
Plattegronden	17
Plattegronden	18
Plattegronden	19
Kenmerken	20
Zakenlijst	23
Algemene informatie	25
Informatie voor kopers	26



Woningbrochure: Engelendaal 92, Leiderdorp

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Modern, comfortabel én zorgeloos wonen in het hart van Leiderdorp

Bent u op zoek naar een ruim en energiezuinig vierkamerappartement met alle voorzieningen binnen handbereik? Dan is dit comfortabele hoekappartement op de 6e verdieping in Leiderdorp precies wat u zoekt! Met een eigen parkeerplaats en een afsluitbare berging in de onderbouw biedt deze woning alles voor prettig en zorgeloos wonen.

Het appartement is gelegen op een toplocatie, direct boven medisch centrum De Ommedijk en op steenworp afstand van winkelcentrum De Winkelhof. Hier woont u centraal, comfortabel én duurzaam.

Dankzij de hoekligging is het appartement heerlijk licht en efficiënt ingedeeld, wat zorgt voor een extra ruimtelijk gevoel. Met voorzieningen zoals een kapper, apotheek en bloemenzaak om de hoek, heeft u alles binnen handbereik.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

De woning is bovendien uitermate geschikt voor wie comfortabel en veilig wil wonen, nu én in de toekomst. Er is een mogelijkheid tot zorg aan huis met zorgorganisatie Activite, gevestigd op de begane grond. Tegelijkertijd is dit appartement ook ideaal voor mensen die willen genieten van de levendigheid en gemakken van de omgeving.

Binnen 15 minuten fietsen bereikt u het bruisende centrum van Leiden, met een historisch stadscentrum, winkels, bioscopen, een stadsschouwburg en diverse poppodia. Liever met het openbaar vervoer? De bus stopt voor de deur. Ook de uitvalswegen richting Amsterdam, Schiphol, Den Haag, Utrecht en Alphen aan den Rijn zijn snel bereikbaar. Natuurlijke liefhebbers kunnen hun hart ophalen met het Groene Hart en het strand op korte afstand. In de directe omgeving vindt u daarnaast sportfaciliteiten, basisscholen en parken.

Het appartement bevindt zich in een goed onderhouden complex uit circa 2011, met een moderne entree, lift (die tot nabij de woning gaat) en trappenhuis. Uw eigen parkeerplaats ligt in de afgesloten parkeerkelder: veilig, droog en comfortabel.

Binnen treft u een royaal en licht appartement van circa 112 m² woonoppervlakte, met een heerlijk balkon op de zon (ca 1.70 x 3.84 m). De ruime woonkamer biedt vrij uitzicht en is voorzien van vloerverwarming en een parketvloer. De open keuken is compleet uitgerust met moderne inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, inductiekookplaat, combi-oven, aparte oven en vaatwasser.

De woning beschikt over een ruime hal, een modern toilet (vrijhangend met fontein) en een meterkast met een eigentijdse groepenkast. Er zijn drie ruime slaapkamers (circa 4.03 x 3.81 m, 2.93 x 3.81 m en 2.41 x 3.81 m), waarvan één met een kastenwand (ter overname). De moderne badkamer is voorzien van een inloopdouche, tweede toilet en wastafelmeubel. Daarnaast is er een praktische berging met wasmachineaansluiting en WTW-installatie.

Duurzaam en comfortabel wonen

Dankzij het innovatieve klimaatsysteem op basis van bodemwarmte geniet u het hele jaar door van een aangenaam binnenklimaat. Vloerverwarming en -koeling zorgen voor extra comfort. Met energielabel A en een volledig gasloze installatie bent u verzekerd van lage energielasten en een duurzame woning. Daarnaast zorgen de goed isolerende ramen voor extra wooncomfort en een rustige leefomgeving.

In het kort:

- Servicekosten: ca. €260,- per maand (inclusief parkeerplaats)
- Woonoppervlakte: ca. 112 m² (NEN)
- Inhoud: ca. 356 m³
- Berging: ca. 5,5 m²
- Parkeerplaats: ca. 12 m²
- Vloerverwarming én -koeling in het gehele appartement
- Volledig gasloos, energielabel A
- Balkon afsluitbaar met glazen panelen (serrefunctie)
- Eigen parkeerplaats in afgesloten parkeerkelder, nabij de lift
- Lift aanwezig
- Video-intercomsysteem: u kunt bezoekers via beeld en geluid zien en spreken en op afstand toegang verlenen
- Moderne afwerking
- Oplevering in overleg

Het complex De Ommedijk beschikt over een gemeenschappelijke tuin met vijver op de begane grond.

Kortom: een comfortabel, ruim en modern appartement op een uitstekende locatie, met alle voorzieningen binnen handbereik. Interesse? Neem contact met ons op voor een bezichtiging en ervaar zelf het wooncomfort!

ENGLISH VERSION

Modern, comfortable and carefree living in the heart of Leiderdorp

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Are you looking for a spacious and energy-efficient four-room apartment with all amenities within easy reach? Then this comfortable corner apartment on the 6th floor in Leiderdorp is exactly what you are looking for. With a private parking space and a lockable storage unit in the basement, this property offers everything you need for pleasant and worry-free living.

The apartment is situated in a prime location, directly above the De Ommedijk medical centre and just a short distance from the De Winkelhof shopping centre. Here, you live centrally, comfortably and sustainably.

Thanks to its corner position, the apartment is wonderfully bright and efficiently laid out, creating an extra sense of space. With amenities such as a hairdresser, pharmacy and flower shop just around the corner, everything you need is close at hand.

The property is also highly suitable for those seeking comfortable and secure living, both now and in the future. Home care services are available through care organisation ActiVite, located on the ground floor. At the same time, this apartment is equally ideal for those who want to enjoy the vibrancy and convenience of the surrounding area.

Within just 15 minutes by bike, you can reach the lively city centre of Leiden, featuring a historic old town, shops, cinemas, a theatre and various music venues. Prefer public transport? The bus stops right outside. Major roads towards Amsterdam, Schiphol, The Hague, Utrecht and Alphen aan den Rijn are also easily accessible. Nature lovers will appreciate the proximity of the Groene Hart and the beach. In addition, the immediate area offers sports facilities, primary schools and parks.

The apartment is part of a well-maintained complex built around 2011, featuring a modern entrance, lift (serving the apartment level) and staircase. Your private parking space is located in the secure underground garage: safe, dry and convenient.

Inside, you will find a spacious and bright apartment of

approximately 112 m², complete with a sunny balcony (approx. 1.70 x 3.84 m). The generous living room offers open views and is equipped with underfloor heating and a parquet floor. The open-plan kitchen is fully fitted with modern built-in appliances, including a refrigerator, induction hob, combi-oven, separate oven and dishwasher.

The apartment features a spacious hallway, a modern wall-mounted toilet with washbasin, and a utility cupboard with a contemporary fuse box. There are three well-sized bedrooms (approx. 4.03 x 3.81 m, 2.93 x 3.81 m and 2.41 x 3.81 m), one of which includes a wardrobe (available for takeover). The modern bathroom is fitted with a walk-in shower, second toilet and washbasin unit. In addition, there is a practical internal storage room with a washing machine connection and heat recovery ventilation (HRV) system.

Sustainable and comfortable living

Thanks to the innovative ground-source climate system, you can enjoy a pleasant indoor climate all year round. Underfloor heating and cooling provide additional comfort. With energy label A and a fully gas-free installation, you benefit from low energy costs and a sustainable home. In addition, the well-insulated windows provide extra living comfort and contribute to a quiet living environment.

Key features:

- Service charges: approx. €260 per month (including parking space)
- Living area: approx. 112 m² (NEN measured)
- Volume: approx. 356 m³
- Storage: approx. 5.5 m²
- Parking space: approx. 12 m²
- Underfloor heating and cooling throughout the apartment
- Fully gas-free, energy label A
- Balcony with glass panels (can be enclosed as a sunroom)
- Private parking space in secure underground garage, near the lift
- Lift available
- Video intercom system: see and speak to visitors and

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

grant access remotely

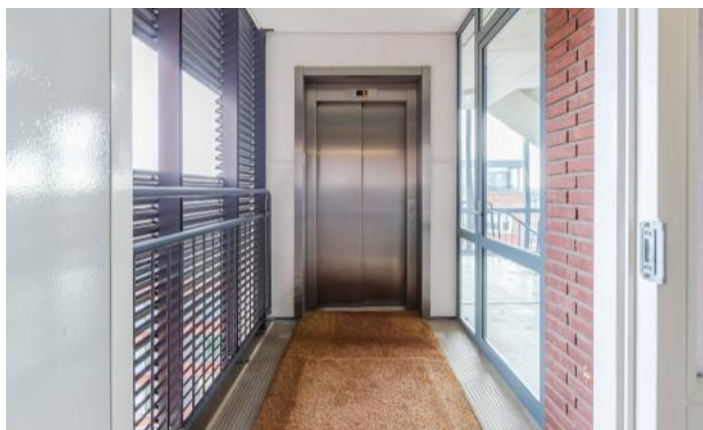
- Modern finish
- Transfer date in consultation

The De Ommedijk complex also features a communal garden with a pond on the ground floor.

In short: a comfortable, spacious and modern apartment in an excellent location, with all amenities within easy reach. Interested? Contact us to arrange a viewing and experience the comfort of this wonderful home for yourself.









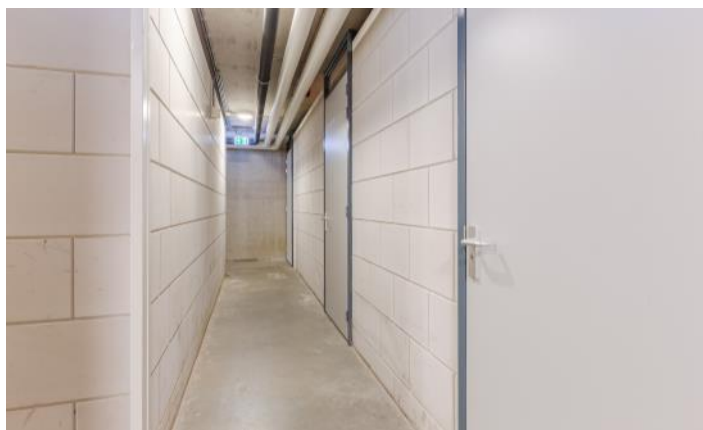






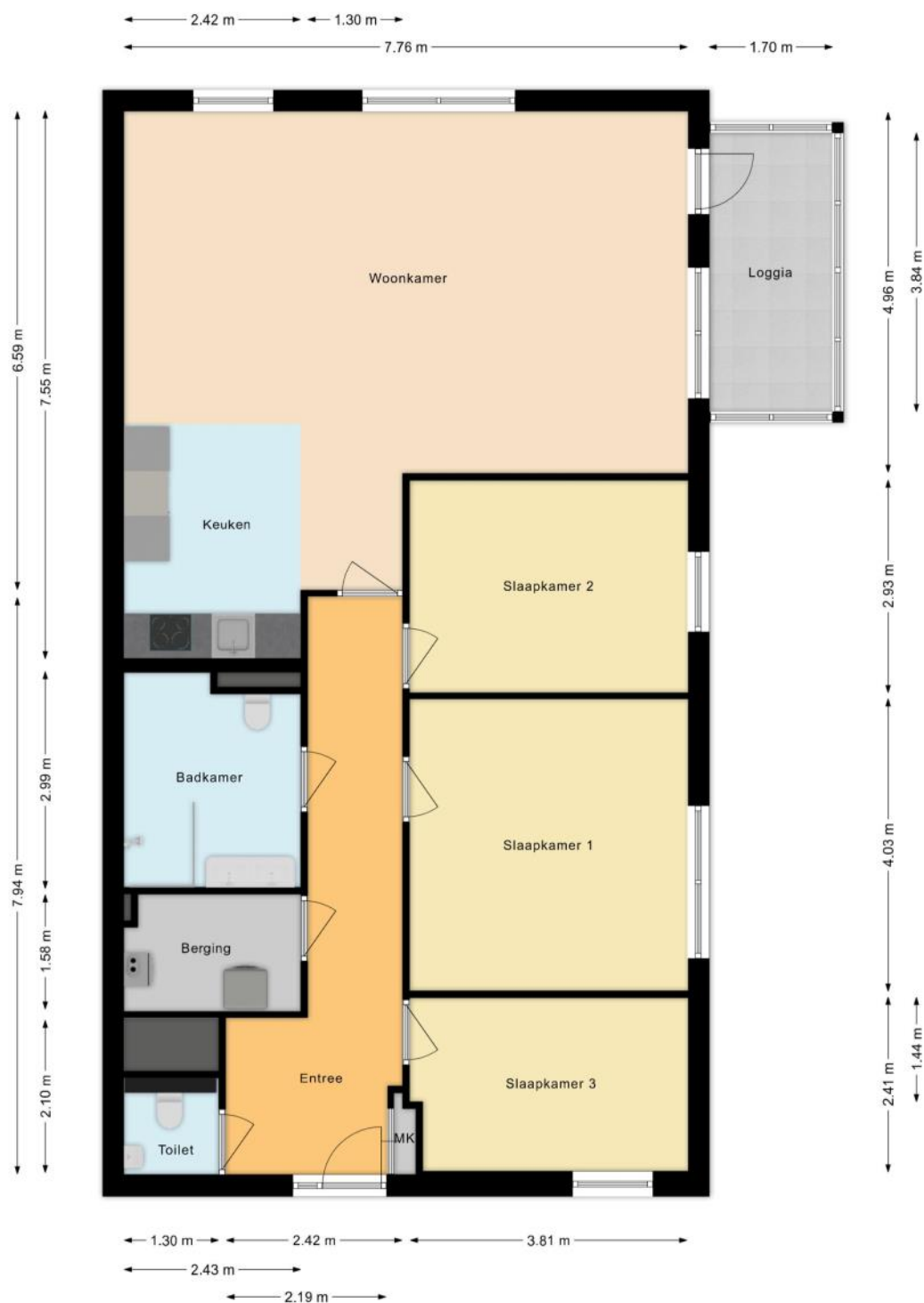




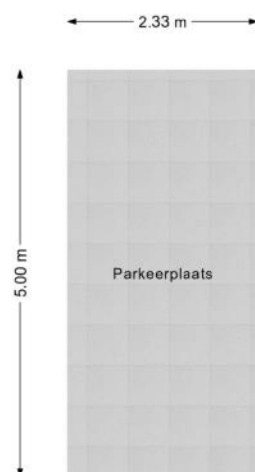




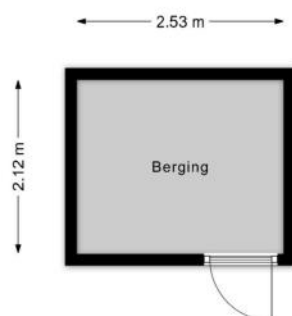
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Portiekflat, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2011
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	363 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	112 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	7 m ²
Externe bergruimte	17 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, dubbele wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	6
Voorzieningen	TV kabel, Glasvezel kabel, Balansventilatie

Energie

Energie label	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Vloerverwarming geheel, Warmtepomp
Warm water	Cv-ketel

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In centrum, Vrij uitzicht, Open ligging
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Inpandig
Voorzieningen	Voorzien van elektra
Isolatie	Geen isolatie

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Parkeergarage
--------------------------	----------------------------------

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 222 per maand
--------------	-----------------

Kadastrale gegevens

Leiderdorp A 10765 18

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

Leiderdorp A 10765 162

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer	●		
Vitrages overig	●		
Parket	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten			●
Toiletaccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie			●
Koffiezetapparaat	●		
Wastafelmeubel	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
CV met toebehoren	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

2 pers box spring ter overname, wasmachine AEG 8000 series lavamat ter overname



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

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.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.