



**Levendaal 29 A, 2311 JE Leiden**

**Vraagprijs € 525.000,00 kosten koper**

## Omschrijving

Bent u op zoek naar een ruime bovenwoning met balkon op het zuiden in het centrum? Dan is deze bovenwoning een absolute buitenkans! Deze sfeervolle jaren '30 woning beschikt over twee woonlagen. De woning beschikt verder over een lichte woonkamer, ruime keuken, badkamer, 3 slaapkamers en een balkon op het zuiden. Kom deze woning vooral zelf even bezichtigen, want de locatie zal u zeker overtuigen!

De woning ligt in de binnenstad van Leiden. Door de ligging geniet u volop van het centrum van Leiden. Binnen enkele minuten bereikt u winkels, speciaalzaken, vele restaurants en terrassen, (film)theaters, musea en bezienswaardigheden. Ook parken, openbaar vervoer en supermarkten zijn gelegen op loopafstand. U hoeft zich geen moment te vervelen. NS-station Leiden Centraal ligt op fietsafstand en ook LUMC en Universiteit Leiden zijn uitstekend bereikbaar. Kortom: een toplocatie voor de liefhebber van het centrum!

### Indeling van de woning:

#### Begane grond:

Entree, hal met meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping.

#### 1e Verdieping:

Via de overloop met toiletruimte heeft u toegang tot de ruime woonkamer. Deze kent een praktische indeling, waardoor u gemakkelijk een aparte zit-, eet- en werkhoeke kunt realiseren. Een hoog plafond zorgt voor een ruimtelijke aanblik en grote raampartijen zorgen dat veel daglicht binnenvalt. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de keuken. Vanuit de keuken heeft u toegang tot het balkon op het zuiden.

#### 2e Verdieping:

Overloop met kast met opstelplaats Cv-ketel. Op deze verdieping bevinden zich verder 3 ruime slaapkamers en een badkamer. De badkamer is voorzien van douche en wastafel.

### De bijzonderheden van deze woning:

- een heerlijk ruime en charmante jaren '30 bovenwoning in het centrum van Leiden;
- monumentaal pand (Gemeentelijk monument) in hartje centrum;
- lichte woning;
- ruime woonkamer met grote raampartijen;
- dichte keuken met deur naar het balkon;
- badkamer met douche en wastafel;
- 3 slaapkamers;
- de woning is gedeeltelijk voorzien van dubbel glas en voorzetramen;
- verwarming en warm water door middel van Cv-ketel (AWB);
- balkon op het zuiden;
- oplevering kan snel;
- horeca, winkels en andere voorzieningen op loopafstand;
- op fietsafstand van Leiden Centraal Station;
- de erfpachtcanon is afgekocht tot 1 januari 2061. Jaarlijkse administratiekosten € 70,91;



- de woning is gelegen in een gebied dat is aangewezen als beschermd stads- en dorpsgezicht;
- het betreft hier een voormalige huurwoning;
- zelfbewoningsplicht van toepassing (verhuur niet toegestaan);
- projectnotaris is Boom Notariaat te Voorschoten;
- de clauses die van toepassing zijn op deze verkoop staan omschreven in de brochure;
- verkoper heeft recentelijk een bouwtechnisch rapport laten opmaken. Dit rapport is aanwezig en is op aanvraag beschikbaar;
- de nieuwe eigenaren zullen de V.v.E. dienen op te richten (betreft Levendaal 29 en Levendaal 29a te Leiden). Levendaal 29 te Leiden zal ook worden verkocht. De nieuwe eigenaren dienen samen de V.v.E. te activeren. De V.v.E. is ingeschreven in de KvK en in het bouwkundig rapport is een beknopt meerjarenoverzicht gemaakt van de onderhoudskosten. Er is een concept begroting 2026 opgesteld voor de V.v.E. bijdrage. De bijdrage zou dan voor het jaar 2026 € 288,12 per maand bedragen. Verder is er een offerte beschikbaar voor een opstalverzekering.

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> | Bovenwoning. |
| <b>Open portiek</b>      | Nee.         |
| <b>Bouwjaar</b>          | 1930.        |

| Maten object                           |                    |
|----------------------------------------|--------------------|
| <b>Aantal kamers</b>                   | 4 kamers.          |
| <b>Aantal slaapkamers</b>              | 3 slaapkamer(s).   |
| <b>Inhoud woning</b>                   | 384 m <sup>3</sup> |
| <b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b> | 119 m <sup>2</sup> |
| <b>Woonkamer</b>                       | 50 m <sup>2</sup>  |

| Details                |                                             |
|------------------------|---------------------------------------------|
| <b>Ligging</b>         | In centrum, vrij uitzicht.                  |
| <b>Bijzonderheden</b>  | Monument, beschermd stads- of dorpsgezicht. |
| <b>Voorzieningen</b>   | Rolluiken, Buitenzonwering, Dakraam.        |
| <b>Keurmerken</b>      | Bouwkundige Keuring.                        |
| <b>Garage</b>          | Geen garage.                                |
| <b>Buitenzonwering</b> | Ja.                                         |

| Energie             |                                         |
|---------------------|-----------------------------------------|
| <b>Energielabel</b> | B.                                      |
| <b>Isolatie</b>     | Gedeeltelijk dubbel glas, Voorzetramen. |
| <b>Verwarming</b>   | C.V.-Ketel.                             |
| <b>Warmwater</b>    | C.v.-ketel.                             |
| <b>C.V.-ketel</b>   | AWB (Gas gestookt combiketel eigendom). |

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

## Foto's



Levendaal 29 A - 2311 JE 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)**

## Foto's



## Foto's



Levendaal 29 A - 2311 JE 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)

## Foto's



Levendaal 29 A - 2311 JE 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)

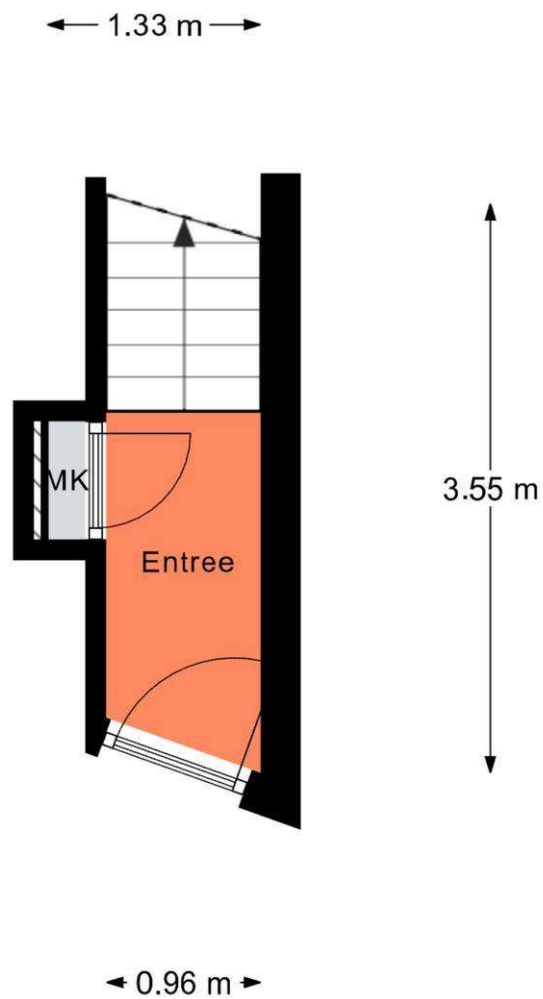
## Foto's



**Levendaal 29 A - 2311 JE 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)**

## Plattegrond



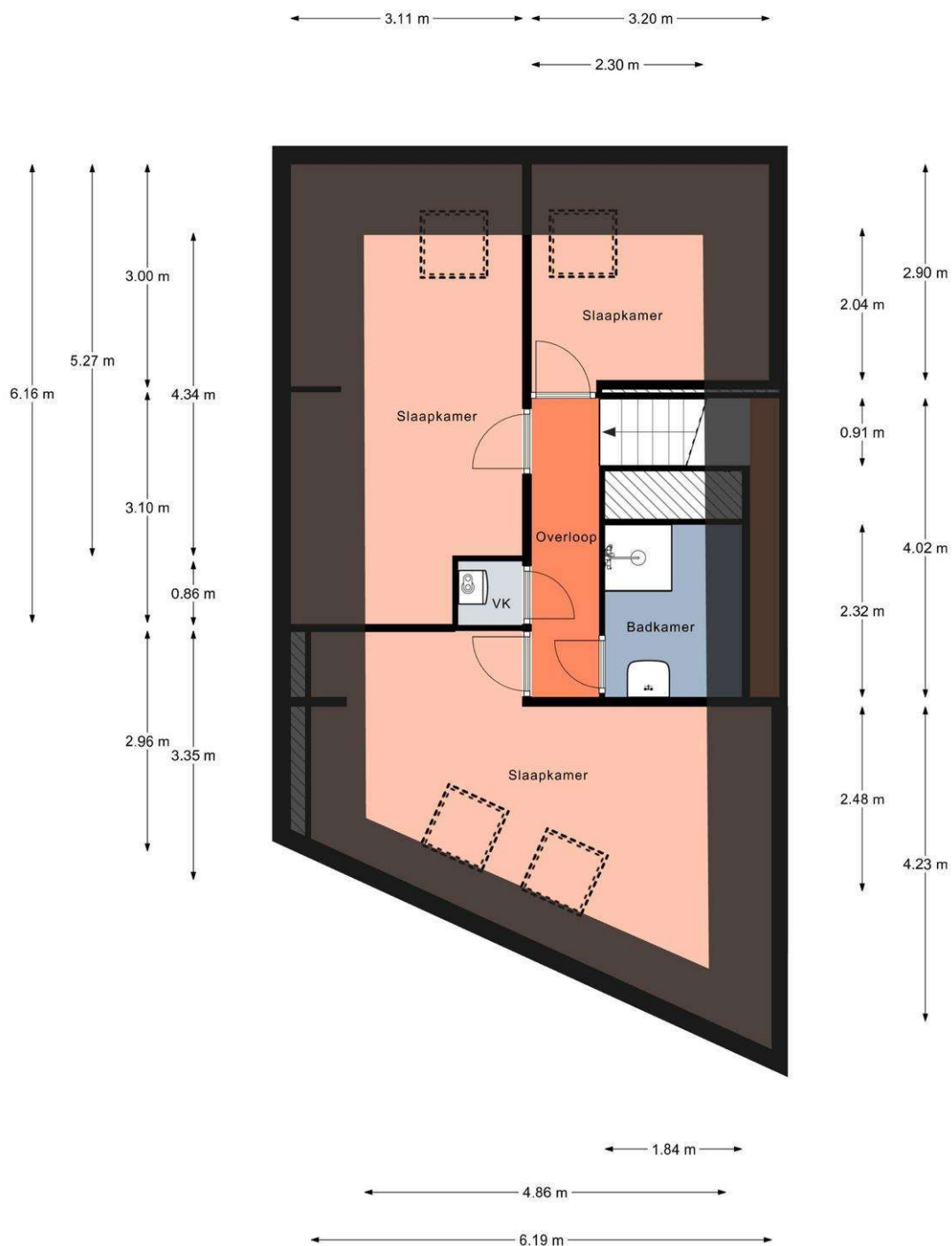
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)

# Plattegrond



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

# Plattegrond

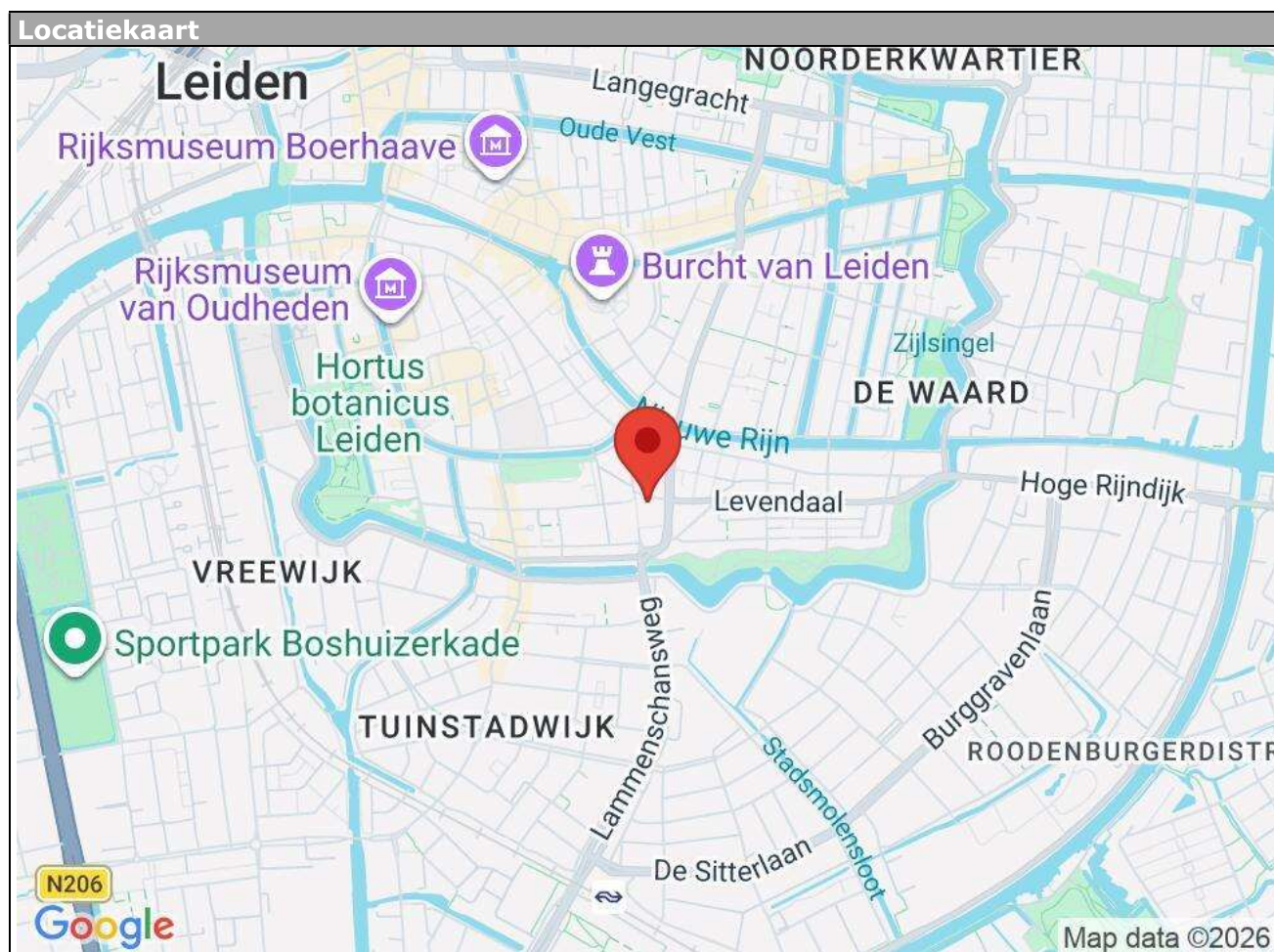


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)



## Locatie

| Adres gegevens    |                 |
|-------------------|-----------------|
| Adres             | Levendaal 29 A. |
| Postcode / plaats | 2311 JE Leiden. |
| Provincie         | Zuid-Holland.   |



Levendaal 29 A - 2311 JE 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)

## 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) 1930 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:**

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. 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 erfpacht:**

1. Verkoper heeft koper kennisgegeven van de toepasselijke erfpacht voorwaarden, die uitdrukkelijk door koper worden aanvaard, zijnde de 'Algemene Voorwaarden voor de uitgifte

van gronden in erfpacht van de gemeente.

2. Verkoper verbindt zich jegens koper voor rekening van verkoper zorg te dragen voor:

- bestemmingswijziging van huurwoning in koopwoning van het verkochte;
- en het daarmee aan de gemeente verschuldigde afkoopbedrag voor wijziging bestemming van huurwoning naar koopwoning.

Mocht verkoper op datum notarieel transport nog geen toestemming hebben van de gemeente voor hiervoor genoemde conversie dan behoudt verkoper zicht het recht voor de koop te ontbinden. Indien ontbinding op basis van het onderhavige artikel plaatsvindt, worden door verkoper geen kosten vergoed aan koper.

#### **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 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.. Koper is bekend met het feit dat de V.v.E. nog niet is opgericht. De nieuwe eigenaren zullen de V.v.E. dienen op te richten (betreft Levendaal 29 en Levendaal 29a te Leiden). Levendaal 29 te Leiden zal ook worden verkocht. De nieuwe eigenaren dienen samen de V.v.E. te activeren. Dit houdt in dat er nu geen sprake is van reserveringen voor groot onderhoud en dat de V.v.E. op dit moment niet goed functioneert. Koper zal zelf met de overige eigenaren in overleg moeten gaan teneinde een vereniging van eigenaren op te zetten en deze correct te laten functioneren. Koper aanvaardt dit risico en zal verkoper hier niet op aanspreken.

#### **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)



mogelijkerwijs 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.

### **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.