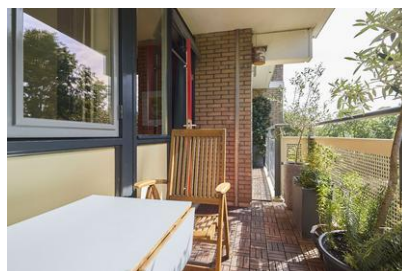




Jan Luykenlaan 289, 2332 DH Leiden

Vraagprijs € 400.000,00 kosten koper



Omschrijving

Jan Luykenlaan 289, 2332 DH Leiden

See below for the English text.

Hoog wonen met een weids uitzicht, veel lichtinval én drie slaapkamers, dat is in één zin wat dit appartement te bieden heeft. Op de 6e verdieping van een goed onderhouden complex aan de Jan Luykenlaan vind je dit modern afgewerkte 4-kamerappartement, met een zonnig balkon op het zuid-/zuidoosten en een schitterend uitzicht over park Kweeklust. Instapklaar, ruim en geschikt voor een grote doelgroep.

Locatie.

De Jan Luykenlaan ligt in de Lage Mors, een van de fijnste woonbuurten van Leiden. Winkels, scholen en sport- en recreatievoorzieningen zijn allemaal binnen handbereik. Leuk te benoemen is ook de Dierenweide Kweeklust, de kinderboerderij. De universiteit, het Bio Science Park en het LUMC liggen op korte afstand. Het historische centrum van Leiden met zijn gezellige terrasjes, grachten en musea bereik je op vijf minuten fietsen. Openbaar vervoer en de uitvalswegen A4/N11 en A44 zijn uitstekend bereikbaar. Parkeren regel je eenvoudig met een bewonersparkeervergunning voor circa € 61,- per jaar.

Entree.

We komen het gebouw binnen in de ruime en centrale hal op de begane grond met lift, trappenhuis, brievenbussen en toegang tot eigen berging.

Indeling appartement.

Entree appartement in hal met meterkast. Via de hal bereiken we de lichte en ruime woonkamer. Hier word je meteen richting het raam, naar het prachtige uitzicht op het park, getrokken. De lichte woonkamer is op het zuid-/zuidoosten gesitueerd met grote ramen en een prachtige houten vloer (lamelparket). Het uitzicht over park Kweeklust is weids en groen.

De keuken is aan de voorzijde gesitueerd en in 2020 volledig vernieuwd. Modern en compleet: vaatwasser, koelkast, vriezer, oven en afzuigkap. En gasloos, want er wordt gekookt op inductie.

Slapen en badkamer.

Via de tweede hal bereik je de drie slaapkamers, het toilet en de badkamer. Een slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde, twee slaapkamers aan de achterzijde, waarvan één met directe toegang tot het balkon. Alle slaapkamers en de hal zijn voorzien van een laminaatvloer.

De L-vormige badkamer is eveneens in 2020 vernieuwd en beschikt over een nette inloepdouche, wastafelmeubel met waskom en ruimte voor de wasmachine. Een droger past ook met een kleine aanpassing aan het badkamermeubel. Een apart modern toilet (2020) met fonteintje maakt de indeling van het appartement compleet.

Buiten.

Het balkon kunnen we de 'vijfde kamer' van het appartement benoemen. Hier zit je heerlijk beschut en toch is het er ontzettend licht. Zie je jezelf hier misschien al ontbijten, avondeten of juist gewoon een kopje koffie drinken?

De ligging op het zuid-/zuidoosten biedt een heerlijke zitplek met volop zon, natuur en een weids uitzicht over park Kweeklust.

De bijzonderheden:

- Modern afgewerkt (grotendeels in 2020) 4-kamerappartement
- Gelegen op de 6e verdieping
- Drie volwaardige slaapkamers
- Zonnig balkon op het zuid-/zuidoosten met uitzicht op park Kweeklust
- Keuken, badkamer en toilet zijn volledig vernieuwd in 2020
- Gasloos, inductie koken
- Moderne meterkast
- Energielabel B, HR+, HR++ glas en en gevelisolatie
- Lage energiekosten
- Houten vloer (lamelparket 10mm dik) in woonkamer, laminaat in slaapkamers en hal
- Lift aanwezig
- Eigen berging in de onderbouw
- Actieve VvE, servicekosten € 345,- per maand (excl. water en stookkosten voorschot € 93,-)
- Schilderwerk buitenzijde achtergevel uitgevoerd in 2025, voorzijde staat gepland
- Parkeervergunning ca. € 61,- per jaar

Ben je nieuwsgierig? Je bent van harte welkom om dit fijne appartement in Leiden te komen bekijken!

the English text:

Beautiful view on the Kweeklustpark, abundant natural light, and three bedrooms—that sums up what this apartment offers. Located on the 6th floor of a well-maintained complex on Jan Luykenlaan, this modern 4-room apartment features a sunny south/southeast-facing balcony and stunning views over Kweeklust Park. It is ready to move into, spacious, and suitable for a wide

range of buyers.

Location.

The Jan Luykenlaan is situated in one of Leiden's most pleasant residential neighborhoods, the Lage Mors. Shops, schools, and sports and recreational facilities are all within easy reach. A nice local feature is the Kweeklust animal enclosure. The university, Bio Science Park, and LUMC are all nearby. Leiden's historic city center—with its charming outdoor terraces, canals, and museums—is just a five-minute bike ride away. Public transport and major roads (A4/N11 and A44) are easily accessible. Parking is simple to arrange via a resident parking permit costing approximately €61 per year.

Entrance.

You enter the building via the spacious central ground-floor lobby, which features an elevator, stairwell, mailboxes, and access to your private storage unit.

Apartment layout.

The apartment entrance opens into a hallway containing the utility cupboard. From the hallway, you enter the bright and spacious living room. You are immediately drawn toward the window and the stunning view of the park.

The light-filled living room faces south/southeast, featuring large windows and beautiful wooden flooring (engineered parquet). The view overlooking Kweeklust Park is expansive and green.

The kitchen is located at the front and was completely renovated in 2020. It is modern and fully equipped, featuring a dishwasher, refrigerator, freezer, oven, and extractor hood. It is also gas-free, as cooking is done via induction.

Sleeping area and bathroom.

A second hallway leads to the three bedrooms, the toilet, and the bathroom. One bedroom is situated at the front, while two are at the rear—one of which offers direct access to the balcony. All bedrooms and the hallway feature laminate flooring.

The L-shaped bathroom was also renovated in 2020 and includes a neat walk-in shower, a vanity unit with a countertop basin, and space for a washing machine. A dryer could also fit with a minor adjustment to the vanity unit. A separate, modern toilet (2020) with a small sink completes the apartment's layout.

Balcony.

The balcony could well be described as the apartment's "fifth room." It offers a wonderfully sheltered spot that is nonetheless incredibly bright. Can you picture yourself having breakfast or dinner here, or simply enjoying a cup of coffee?

Its south/southeast orientation provides a delightful seating area with plenty of sunshine, nature,

and an expansive view over Kweeklust Park.

Key features:

- Modernly finished 4-room apartment (largely renovated in 2020)
- Located on the 6th floor
- Three good-sized bedrooms
- Sunny south/southeast-facing balcony overlooking Kweeklust Park
- Kitchen, bathroom and toilet completely renewed in 2020
- Gas-free; induction cooking
- Modern fuse box
- Energy label B; HR+ and HR++ glazing and façade insulation
- Low energy costs
- Wooden floor in the living room; laminate flooring in the bedrooms and hallway
- Elevator available
- Private storage unit in the basement
- Active Homeowners' Association (VvE); service charges €345 per month (including water and a €93 advance payment for heating costs)
- Exterior painting of the rear façade completed in 2025; front façade painting is scheduled in 2026
- Parking permit approx. €61 per year

Curious? You are very welcome to come and view this lovely apartment in Leiden!

Vraagprijs € 400.000,00 kosten koper

Kenmerken

Object gegevens	
Soort appartement	Galerijflat
Open portiek	Nee
Bouwjaar	1971

Maten object	
Aantal kamers	4 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	254 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	84 m ²

Details	
Ligging	Aan park, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, beschutte ligging, open ligging
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Lift
Schuur / berging	R - inpandig in het gebouw
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energielabel	B
Isolatie	Muurisolatie, Dubbel glas
Verwarming	Blokverwarming
Warmwater	Centrale voorziening

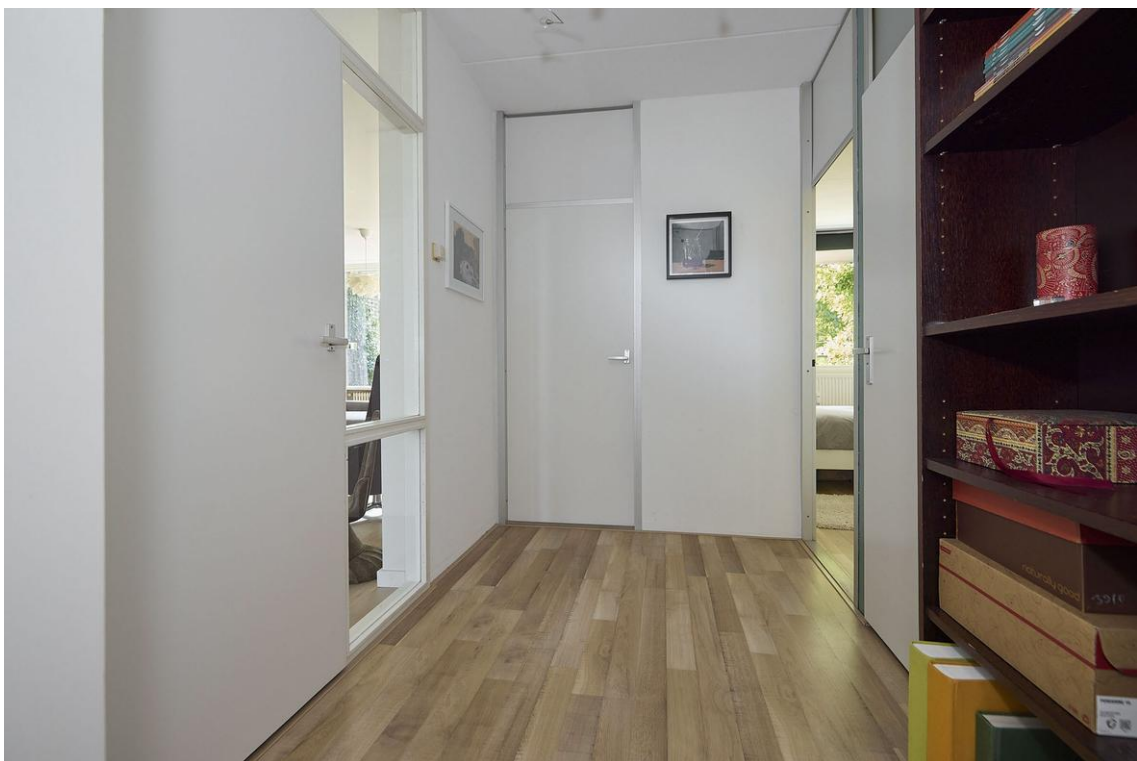
Tuin gegevens	
Tuin	Geen tuin











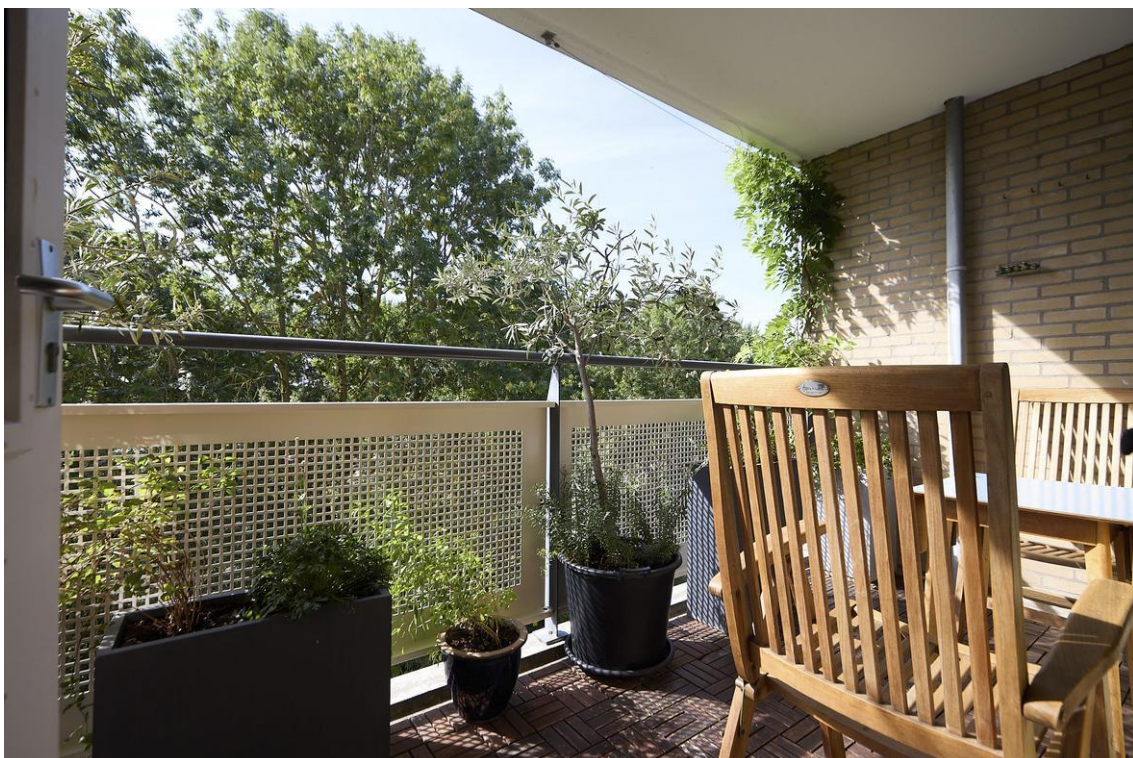


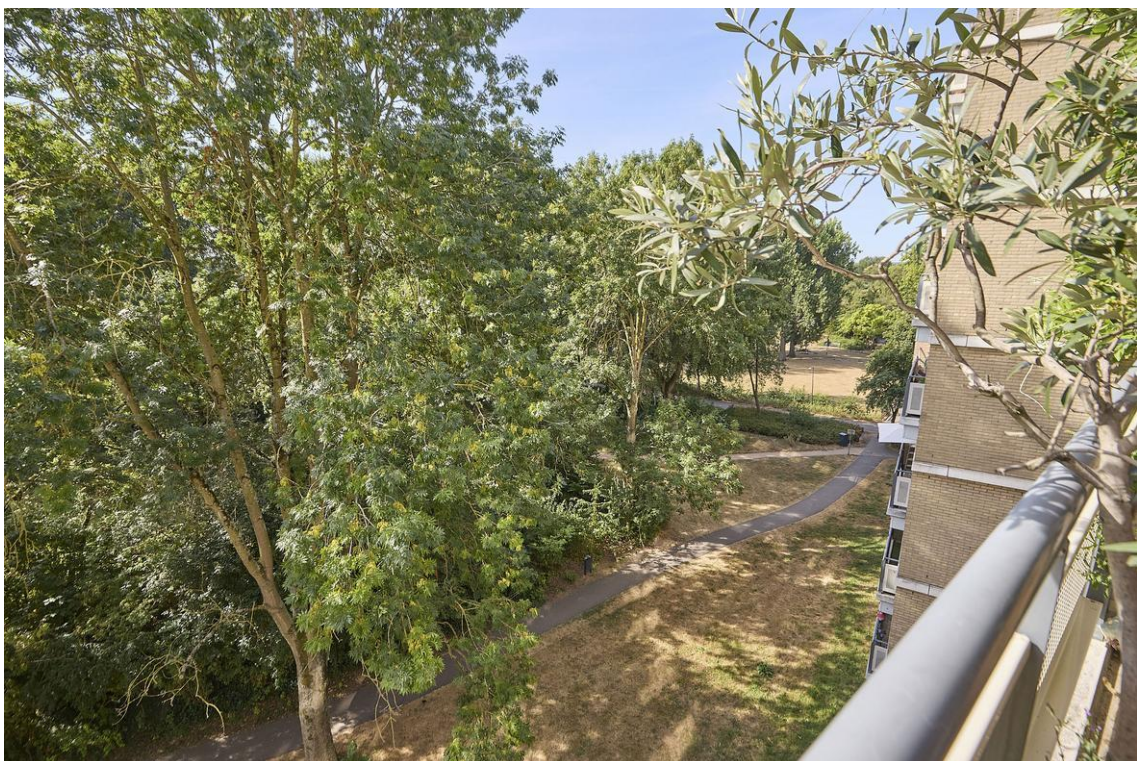


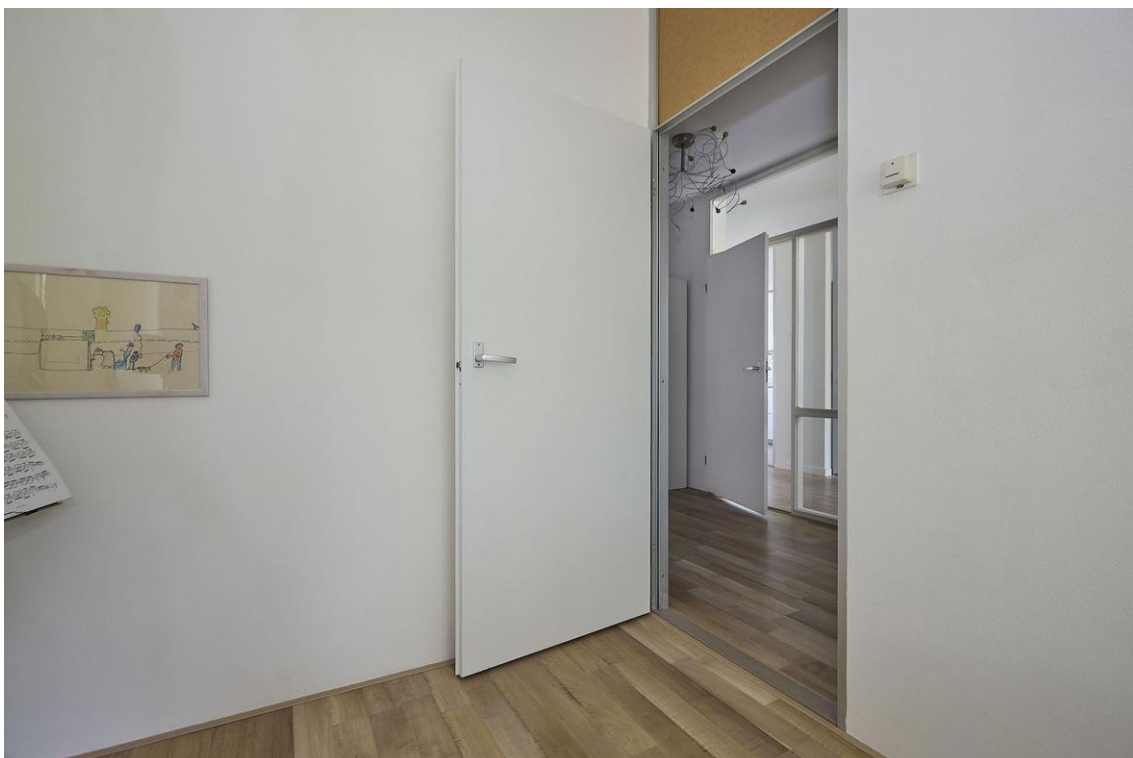
























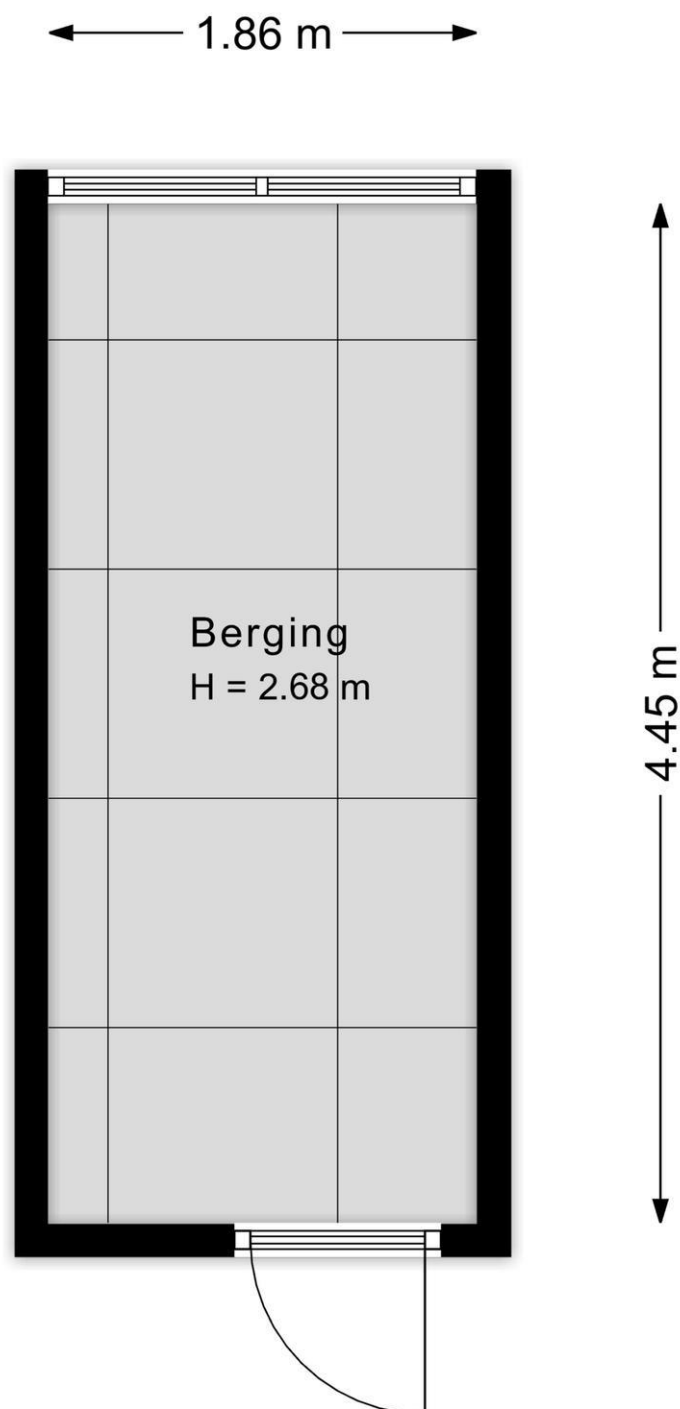




Plattegrond

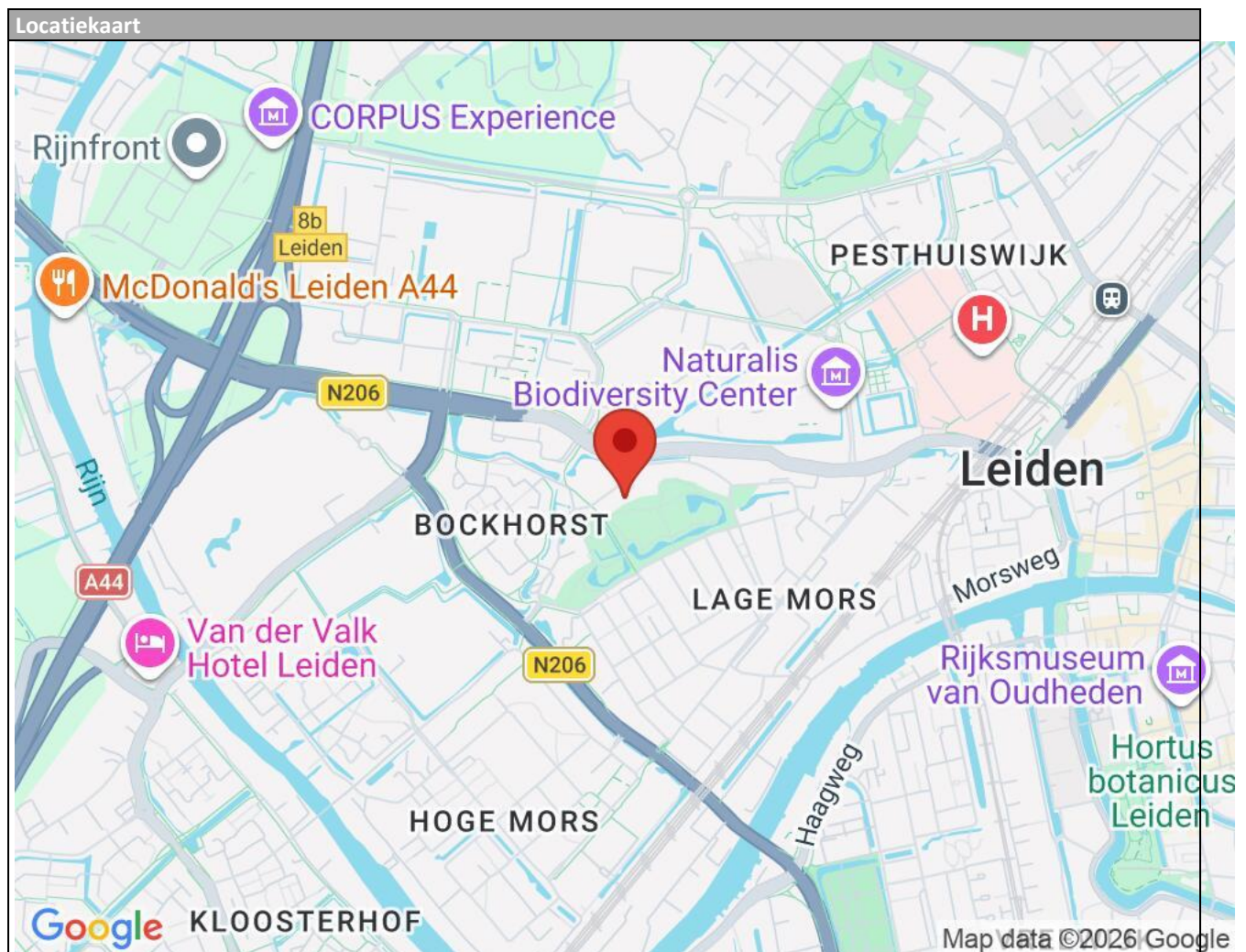


Plattegrond



Locatie

Adres gegevens	
Adres	Jan Luykenlaan 289
Postcode / plaats	2332 DH Leiden
Provincie	Zuid-Holland



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☒	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- grote kledingkast slaapkamer voor	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☐	☐	☒	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☒	☐
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☒	☐	☐	☐
- Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
- Koelkast	☐	☐	☐	☒
- Vriezer	☐	☐	☐	☒
- Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
- Fontein	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☐	☐	☐	☒
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☒	☐	☐	☐
- Toilet	☐	☐	☐	☒
- Toilethouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☐	☐	☐	☒
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☐	☐	☐	☒
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒

-	☐	☐	☐	☒
---	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

thuis bij Elsalien makelaardij
 Ambachtsgeest 2
 2201 JW, NOORDWIJK
 Tel: 071 2203010
 E-mail: welkom@thuisbijelsalien.nl
www.thuisbijelsalien.nl



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☐	☐	☐	☒
Beplanting	☐	☐	☒	☐
beplanting inclusief bakken balkon	☐	☐	☒	☐

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☐	☐	☐	☒
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Extra informatie bij koop.

Meetinstructie:

De woning is gemeten volgens de meetinstructie. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 en 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.

Bij woningen ouder dan 20 jaar wordt de volgende clausule opgenomen in de koopovereenkomst:

Ouderdomsclausule

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.). Bouwkundige kwaliteits-gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik.

Bij woningen gebouwd voor 1994 wordt de volgende clausule opgenomen in de koopovereenkomst:

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.

thuis bij
Elsalien.
makelaardij

thuis bij Elsalien makelaardij
Ambachtsgeest 2
2201 JW, NOORDWIJK
Tel: 071 2203010

E-mail: welkom@thuisbijelsalien.nl