

Wordt dit jouw droomhuis?



Hopvlinder 2

Leiden



Drieman Leiderdorp
Oosterschans 1
2352 DG Leiderdorp

071 - 820 00 20
leiderdorp@drieman.nl
driemanleiderdorp.nl

Wat leuk dat je interesse hebt
in deze woning!

Vraagprijs € 495.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1977

Inhoud	413 m ³
Woonoppervlakte	98 m ²
Perceeloppervlakte	134 m ²
Tuin	Achtertuint
Tuin oppervlakte	43 m ²

Energie label	A+
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3



Omschrijving van de woning

Meer ruimte dan het woonoppervlak doet vermoeden!

Een huis hoeft niet groot te beginnen om verrassend veel mogelijkheden te bieden. Deze leuke tussenwoning in de Merenwijk heeft nu circa 98 m² woonoppervlakte, drie goede slaapkamers, een energielabel A+, 8 zonnepanelen(2023) en een fijne tuin op het zuiden. Maar kijk vooral ook even verder: op zolder ligt nog circa 17 m² aan ruimte te wachten om bij de woning te worden betrokken. Met het plaatsen van een vaste trap en een dakraam of dakkapel kan hier een volwaardige extra verdieping ontstaan. Een mooie kans voor wie nu al goed wil wonen, maar ook alvast aan de toekomst denkt.

Ook de ligging is verrassend prettig. Aan de voorzijde ligt de woning aan een ruim opgezet pleintje met parkeergelegenheid en ruimte voor kinderen om te spelen. Aan de achterzijde kijk je juist heerlijk uit op het groen. Hierdoor heeft de woning aan beide kanten een vrij gevoel en is er een grote mate van privacy.

Binnen word je ontvangen door een huis met persoonlijkheid. De huidige bewoners hebben gekozen voor kleur en sfeer en dat geeft de woning een vrolijke, eigen uitstraling. Natuurlijk is kleur persoonlijk en eenvoudig aan te passen, maar misschien word je er juist wel net zo blij van als zij.

Begane grond:

Via een overdekt entree kom je in de hal. 2

Verbouwingen springen hier direct in het oog: een meterkast die up-to-date is gemaakt en een modern hangend toilet.

De woonkamer is aan de achterzijde gelegen en kijkt uit over de tuin. De houten vloerdelen zorgen voor warmte en karakter en vanuit de woonkamer is er een prettige verbinding met buiten. Doordat er aan de achterzijde geen directe inkijk is, voelt de woonkamer opvallend vrij en privé. En omdat de fietsenberging aan de voorzijde ligt, kun je je achtertuin volledig benutten.

En die tuin ligt precies goed: op het zuiden. Een heerlijke plek voor lange zomerdagen, een barbecue met vrienden of gewoon een rustig kopje koffie in de zon. Aan de voorzijde bevindt zich de witte SieMatic keuken, voorzien van diverse apparatuur waaronder een inductiekookplaat uit 2024, combi-oven, een losse

vaatwasser en koel-/vriescombinatie. Vanuit deze kant van de woning kijk je uit over je voortuin en het achtergelegen pleintje.

1e verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers. De leuke hoge plafonds geven de kamers nét wat meer karakter en ruimtelijkheid dan je in een doorsnee tussenwoning verwacht.

De badkamer is praktisch ingericht met een inloopdouche, wastafelmeubel en de aansluitpunten voor de wasapparatuur.

Via een vlizotrap bereik je momenteel de zolder. En juist daar zit een belangrijk pluspunt van deze woning. Door een vaste trap en een dakraam te plaatsen, kan circa 17 m² extra woonoppervlakte worden gecreëerd. Daarmee groeit de woning van circa 98 m² naar potentieel circa 115 m² en ontstaat ruimte voor bijvoorbeeld een royale vierde slaapkamer, thuiswerkplek of tienerkamer.*

Ook achter de schermen is er al veel gedaan. De woning beschikt over maar liefst acht zonnepanelen uit 2023, kruipruimte-isolatie en er is al een voorbereiding getroffen voor het plaatsen van een warmtepomp. Het resultaat is een uitstekend energielabel A+.

Dat betekent niet alleen comfortabel wonen, maar ook een mooie uitgangspositie voor wie het energieverbruik verder wil terugbrengen.

Locatie:

De Merenwijk is niet voor niets al jarenlang populair bij starters en jonge gezinnen. De wijk is groen en ruim opgezet en biedt vrijwel alles wat je in het dagelijks leven nodig hebt. Scholen, kinderopvang, sportvoorzieningen, openbaar vervoer en winkelcentrum De Kopermolen bevinden zich allemaal in de omgeving.

Ook wie graag buiten is, zit hier goed. De groene opzet van de wijk en de ligging richting de Kagerplassen en het omliggende polderlandschap maken wandelen, fietsen en recreëren gemakkelijk. En wil je de stad in? Het historische centrum van Leiden is uitstekend per fiets bereikbaar.

Het fijne aan deze woning is misschien wel dat je hier niet snel uit hoeft te groeien. Met drie slaapkamers kun je direct prima uit de voeten, terwijl de zolder nog volop mogelijkheden biedt voor later.

Kenmerken

- Circa 98 m² woonoppervlakte, maar mogelijkheid om circa 18 m² extra woonoppervlakte te realiseren*
- Energielabel A+
- Voortuin en achtertuin s recent nog opgehoogd
- Zonnige achtertuin op het zuiden
- Intergas CV-ketel 2015
- Voorbereiding voor een warmtepomp aanwezig
- Kruipruimte-isolatie
- Kozijnen met HR++ beglazing
- In de berging aan de voorzijde is een extra aansluitpunt voor wasmachine.
- Oplevering in overleg, indicatie najaar 2026

Een fijne woning voor wie vandaag comfortabel wil wonen, maar ook graag mogelijkheden voor morgen overhoudt. Met een zonnige tuin, drie slaapkamers, een uitstekend energielabel én een zolder die nog volop kansen biedt, is dit een huis waar je zomaar eens langer kunt blijven wonen dan je vooraf had gedacht.

*opgegeven m2 zijn indicatief en afhankelijk van de exacte uitvoering

Geen verhoogd funderings risico (A, B of C)

Dit geldt wanneer het funderingstype geen verhoogd grondwatergerelateerd risico kent, wanneer een fundering aantoonbaar is hersteld of wanneer onderzoek uitwijst dat er geen risico aanwezig is. Deze uitkomst kan gebaseerd zijn op vastgestelde gegevens of op modelmatige uitgangspunten.

Bron: FunderMaps (KCAF / FunderConsult)

"Aan deze woning is in de NVM-software een

funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in de voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicatie en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten."



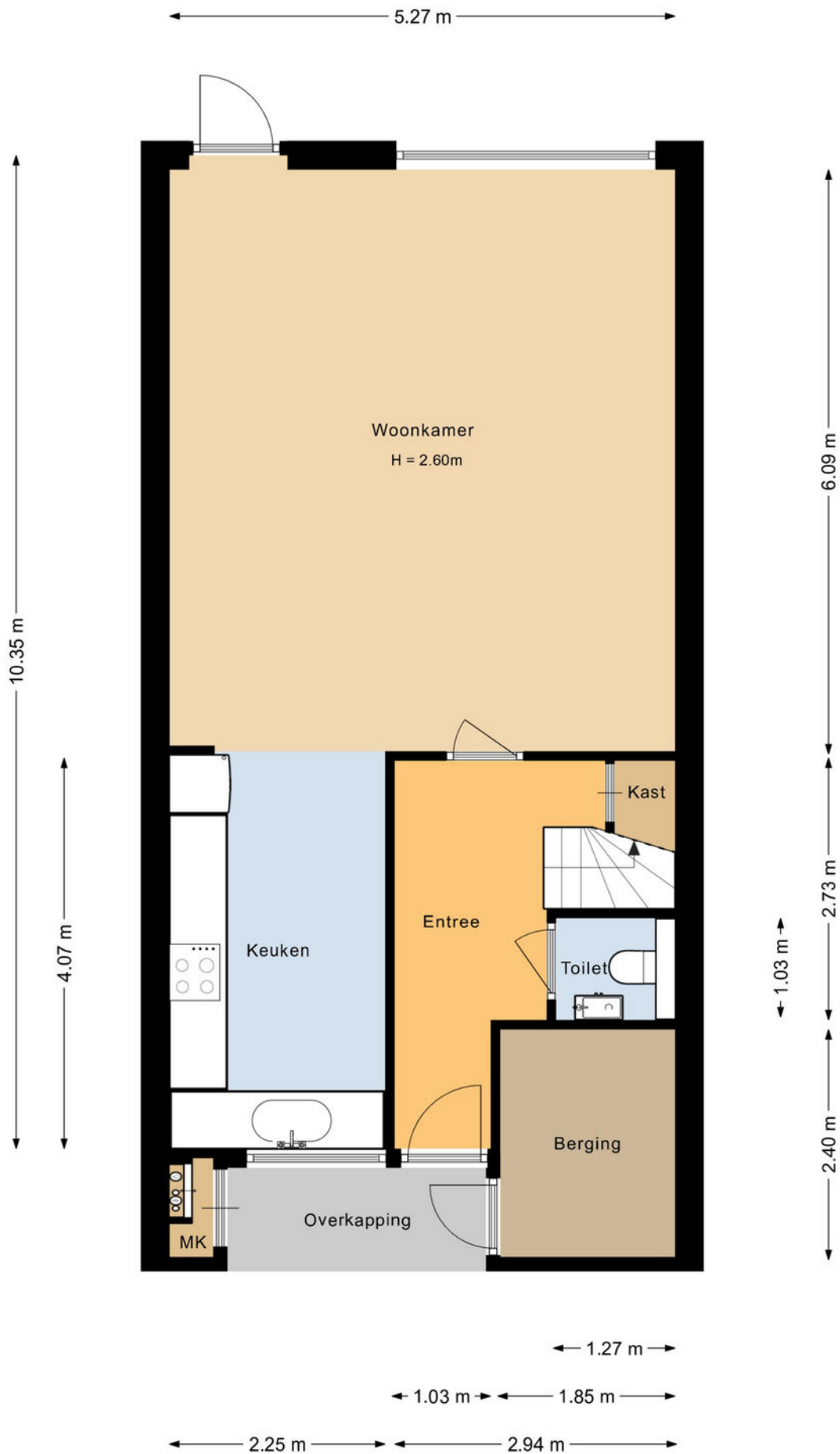






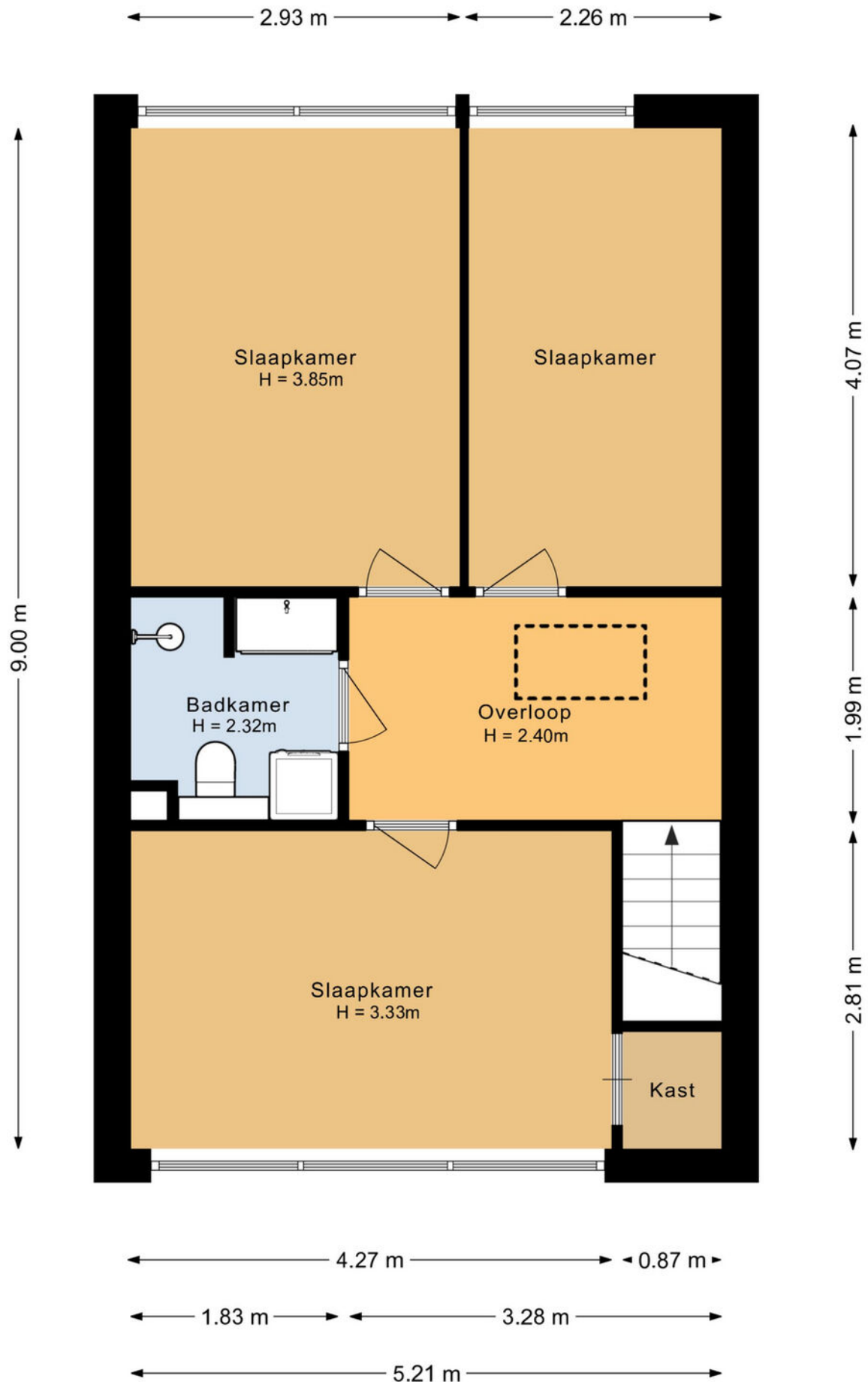
Plattegrond

Begane grond



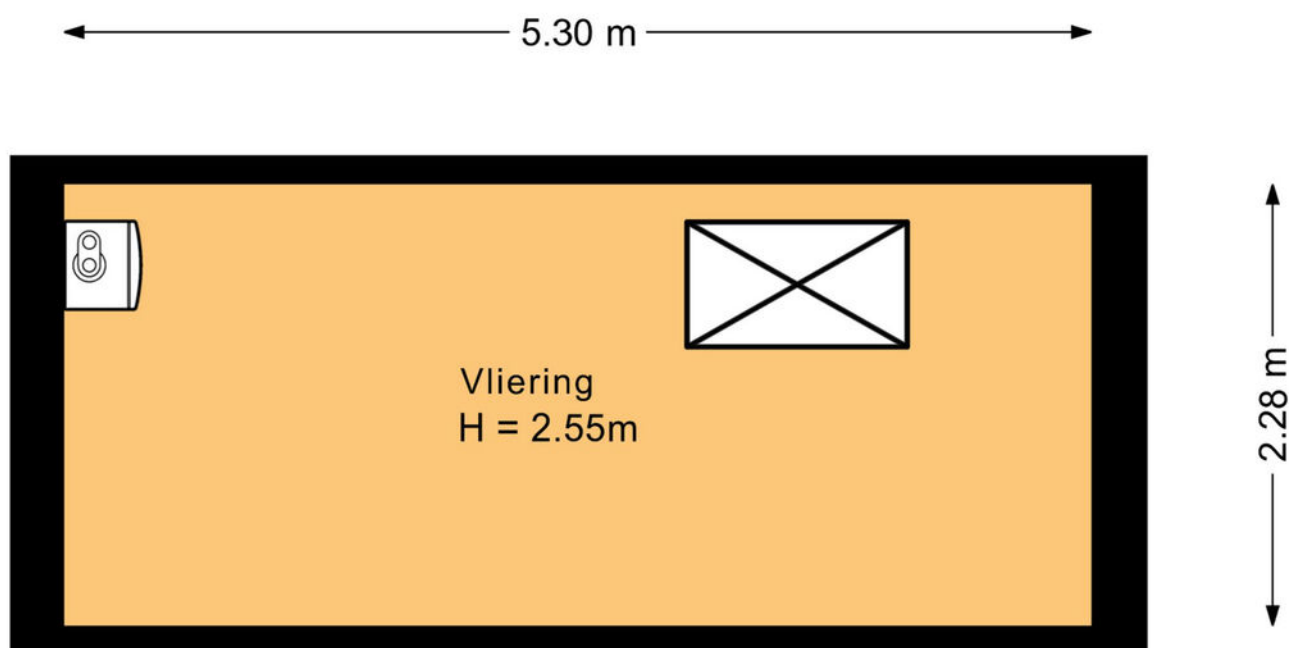
Plattegrond

Eerste verdieping



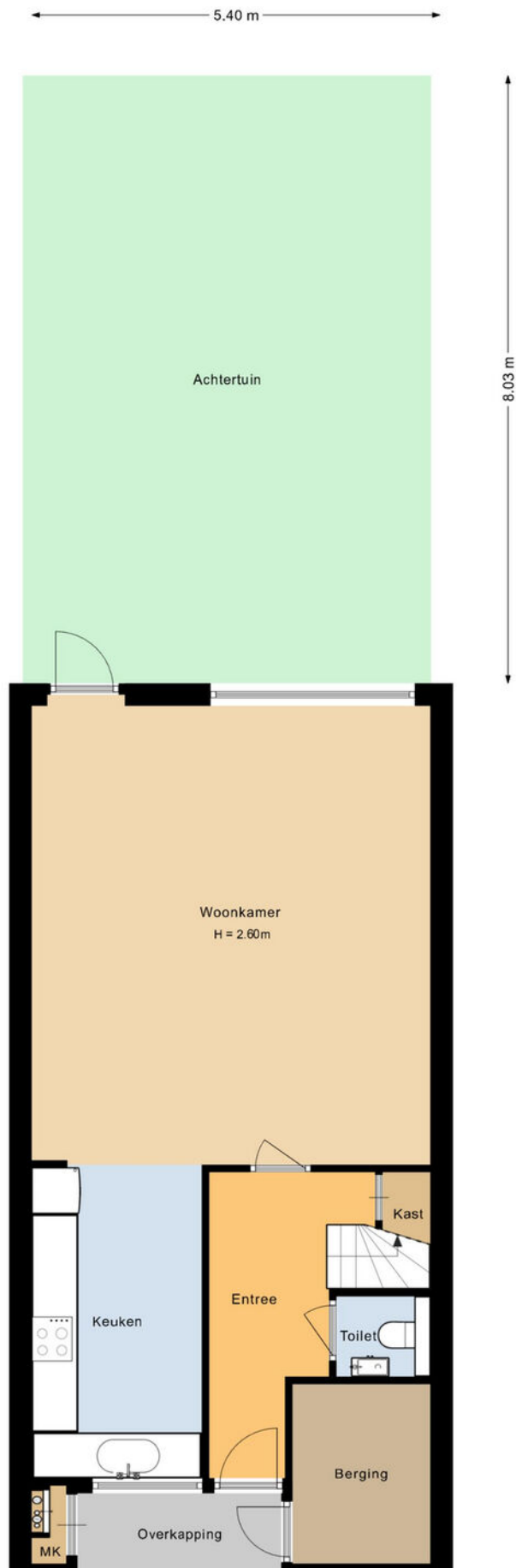
Plattegrond

Vliering



Plattegrond

Situatie



Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Grote kledingkast met schuifdeuren , kapstok met laden	X		
- Kleine kledingkast		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		

Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Aantal potten met planten		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Tuinbank	X		

Van bezichtiging tot aankoop

Volg de route met de vragen



Gefeliciteerd!

De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport-akte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet

je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.



Zorgeloos van je nieuwe woning genieten

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in

zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten

beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.

Overige informatie

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Toelichtingsclausule Meetinstructie 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. Uitgangspunt blijft altijd; "wat u ziet is wat u koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit.

Bij woning ouder dan 10 jaar kunnen de volgende clausules van toepassing zijn:

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 50 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper. Koper is voor ondertekening van deze overeenkomst in de gelegenheid gesteld de woning bouwkundig te laten keuren.

Asbestclausule

Gezien het bouwjaar van de onroerende zaak kunnen er 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.

Move

Via het aan u aangeboden move-account heeft u toegang tot belangrijke informatie die voor deze woning van toepassing zijn.

Disclaimer

Deze informatie is door ons kantoor met de meeste zorg 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.



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

071 – 820 00 20

leiderdorp@drieman.nl

driemanleiderdorp.nl