



# Rijndijkstraat 87 Leiden

Vraagprijs € 465.000,- k.k.



---

Goed wonen, lekker leven



**Karaktervolle en goed onderhouden stadswoning met lichte living van ca. 31 m<sup>2</sup>, zonnige tuin op het westen en verrassend ruime zolder**

**Sfeervol wonen, lekker buiten zitten én binnen een paar minuten in de Leidse binnenstad? Aan de Rijndijkstraat 87 komt het mooi samen. Deze karaktervolle en goed onderhouden tussenwoning uit 1920 ligt in de geliefde Rijndijkbuurt, op de grens van de Burgemeesterswijk en vlak bij de Professorenwijk. Met circa 74 m<sup>2</sup> woonoppervlak, een lichte woon-/eetkamer van circa 31 m<sup>2</sup>, twee slaapkamers, een ruime zolder én een fijne achtertuin op het westen is dit een heerlijk huis voor wie graag centraal woont, maar thuis juist rust en ruimte zoekt.**

De karakteristieke gevel geeft het huis meteen een leuke uitstraling. Binnen zorgen het hoge plafond, de raampartijen aan voor- en achterzijde en de open indeling voor een verrassend ruim gevoel. De woonkamer biedt volop plaats voor een fijne zithoek én een grote eettafel, terwijl de keuken in de uitbouw direct aansluit op de tuin. En die tuin is absoluut een pluspunt: groen, beschut en heerlijk gelegen op het westen. Perfect om na het werk nog buiten te eten, vrienden uit te nodigen of tot in de avond van de zon te genieten.

Boven zijn twee slaapkamers en een verzorgde badkamer. Daar blijft het niet bij, want via de spiltrap bereik je ook nog een ruime zolder met 2 Velux dakramen en een nokhoogte van circa 1,90 meter. Ideaal als thuiswerkplek, hobbyruimte, logeerruimte of gewoon voor de extra ruimte die in een stadswoning altijd welkom is.

Ook de buurt draagt veel bij aan het woonplezier. De Rijndijkstraat is een gezellig en sociaal woonstraatje waar burens elkaar kennen en waar nog echt sprake is van een buurtgevoel. Tegelijkertijd woon je hier bijzonder centraal. De Leidse binnenstad is snel per fiets bereikbaar en in de directe omgeving vind je winkels, scholen, sportvoorzieningen en groen. Park Cronesteyn en het Roomburgerpark liggen dichtbij. Ook met het openbaar vervoer kun je alle kanten op: de bus stopt aan het begin van de straat en station Leiden Lammenschans ligt op circa vijf minuten fietsen. Met de N11 en A4 op korte afstand is ook de bereikbaarheid met de auto uitstekend.

Een goed onderhouden en karaktervol huis op een gezellige Leidse plek, met een zonnige tuin, verrassend veel gebruikruimte en de stad altijd dichtbij.

## Indeling

### Begane grond

Entree in de hal met een fraaie zwart-wit betegelde vloer, meterkast en toegang tot het moderne toilet met wandcloset, inbouwreservoir en fonteintje.

Vanuit de hal stap je de lichte woon-/eetkamer van circa 31 m<sup>2</sup> binnen. Dankzij de ramen aan zowel de voor- als achterzijde komt er gedurende de dag volop daglicht binnen. Het hoge plafond versterkt het ruimtelijke gevoel en er is voldoende plek voor een comfortabele zithoek en een royale eettafel.

Centraal in de woonkamer bevindt zich de open spiltrap naar de eerste verdieping. Aan de achterzijde loopt de woonkamer prettig over in de halfopen keuken, die in de uitbouw is geplaatst.

De keuken heeft een praktische L-opstelling en is voorzien van een koel-/vriescombinatie, vaatwasmachine, oven en inductiekookplaat met rvs-afzuigschouw. Ook hier ligt de karakteristieke zwart-witte tegelvloer.

Vanuit de keuken loop je direct de achtertuin in. De tuin ligt gunstig op het westen, waardoor dit vooral in de middag en avond een heerlijke plek is. Aan de achterzijde grenst de tuin aan een sloot en veel groen. Dat zorgt voor een beschutte sfeer, een groen uitzicht en opvallend veel privacy voor een woning zo dicht bij het centrum.



## Eerste verdieping

Overloop met toegang tot twee slaapkamers en de badkamer.

De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een dakkapel. De deels zichtbare houten kapconstructie geeft de kamer extra sfeer en karakter.

Aan de achterzijde ligt de ruime hoofdslaapkamer, voorzien van extra ruimte door de aanwezige dakkapel.

Tussen de slaapkamers bevindt zich de verzorgde badkamer met douche, tweede toilet, wastafelmeubel en radiator.

## Zolderverdieping

Via de spiltrap bereik je de ruime zolderverdieping met 2 Velux dakramen. De nokhoogte bedraagt circa 1,90 meter.

Een fijne extra verdieping die zich goed leent als thuiswerkplek, hobbyruimte, logeerruimte of extra bergruimte. Zeker voor wie regelmatig thuiswerkt, is dit een prettige bonus: wonen en werken kunnen hier mooi van elkaar worden gescheiden.

## Bijzonderheden

- Karaktervolle en goed onderhouden tussenwoning uit 1920;
- Gelegen in de geliefde Rijndijkbuurt, vlak bij de Burgemeesters- en Professorenwijk;
- Gezellig en sociaal woonstraatje met een prettig buurtgevoel;
- Woonoppervlak circa 74 m<sup>2</sup> ;
- Lichte woon-/eetkamer van circa 31 m<sup>2</sup> met hoog plafond;
- Twee slaapkamers op de eerste verdieping;
- Ruime multifunctionele zolder met 2 Velux dakramen en een nokhoogte van circa 1,90 meter;
- Zolder uitstekend bruikbaar als werk-, hobby- of logeerruimte;
- Halfopen keuken in de uitbouw aan de achterzijde;
- Verzorgde badkamer met douche, tweede toilet en wastafelmeubel;
- Modern toilet op de begane grond;
- Karakteristieke zwart-witte tegelvloer in hal en keuken;
- Fijne, groene achtertuin op het westen;
- Door de westelijke ligging volop middag- en avondzon;
- Groene en beschutte achtertuin op het westen met veel privacy;
- Rondom voorzien van dubbel glas;
- Verwarming en warm water via een Remeha Avanta HR cv-ketel uit 2012;
- Energielabel D;
- Gelegen op eigen grond;
- Binnenstad van Leiden snel per fiets bereikbaar;
- Nabij Park Cronesteyn, Roomburgerpark, winkels, scholen en sportvoorzieningen;
- Bushalte aan het begin van de straat en Station Leiden Lammenschans op circa vijf minuten fietsen;
- Uitvalswegen zoals de N11 en A4 goed bereikbaar;

Oplevering in overleg.

## Object gegevens

Soort object : Woonhuis  
Soort woning : Eengezinswoning  
Type woning : Tussenwoning  
Ligging : Aan rustige weg, in woonwijk

Bouwjaar : 1920  
Aantal kamers : 4 kamers  
Aantal slaapkamers : 3 kamers

Type dak : Zadeldak  
Materiaal dak : Pannen

Onderhoud binnen : Goed  
Onderhoud buiten : Goed

## Maten

Perceeloppervlak : Ca. 87 m<sup>2</sup>  
Woonoppervlak : Ca. 74 m<sup>2</sup>  
Inhoud : Ca. 317 m<sup>3</sup>  
Woonkamer : Ca. 31 m<sup>2</sup>

## Buitenruimte

Tuin : Achtertuin  
Ligging : West  
Tuin diepte : 11,50 m  
Tuin breedte : 4,50 m

## Garage/parkeergelegenheid

Parkeerfaciliteit : Openbaar parkeren, betaald parkeren, parkeervergunningen  
Garage aanwezig : Geen garage

## Berging

Berging aanwezig : Aangebouwd hout  
Oppervlakte berging : 6 m<sup>2</sup>  
Voorzieningen : Voorzien van elektra

## Energie/Isolatie

|                 |                            |
|-----------------|----------------------------|
| Type verwarming | : C.V.-Ketel               |
| Merk/type       | : Remeha Avanta HR         |
| Combi ketel     | : Ja                       |
| Bouwjaar        | : 2012                     |
| Warmwater via   | : C.V.-Ketel               |
| Isolatie        | : Dakisolatie, Dubbel glas |
| Energie label   | : D                        |

## Voorzieningen

|               |                                               |
|---------------|-----------------------------------------------|
| Voorzieningen | : Mechanische ventilatie, tv kabel en dakraam |
|---------------|-----------------------------------------------|

## Locatie









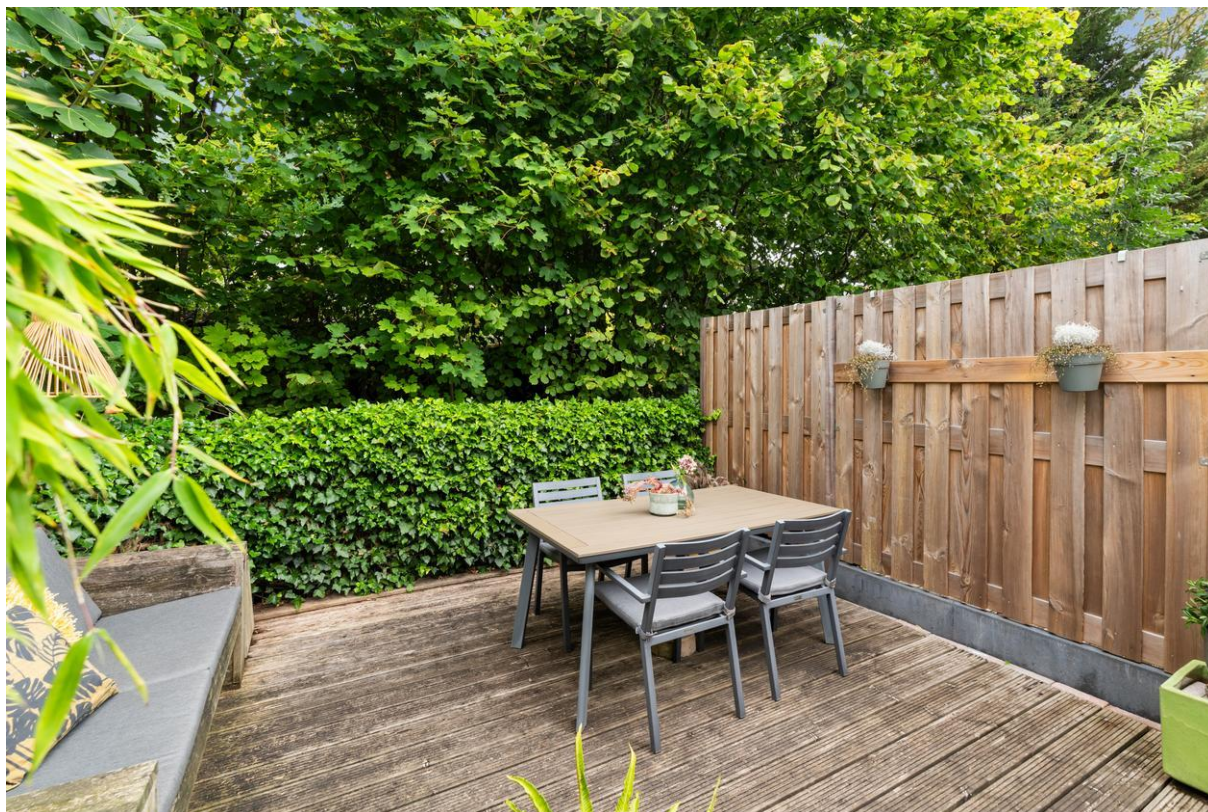




















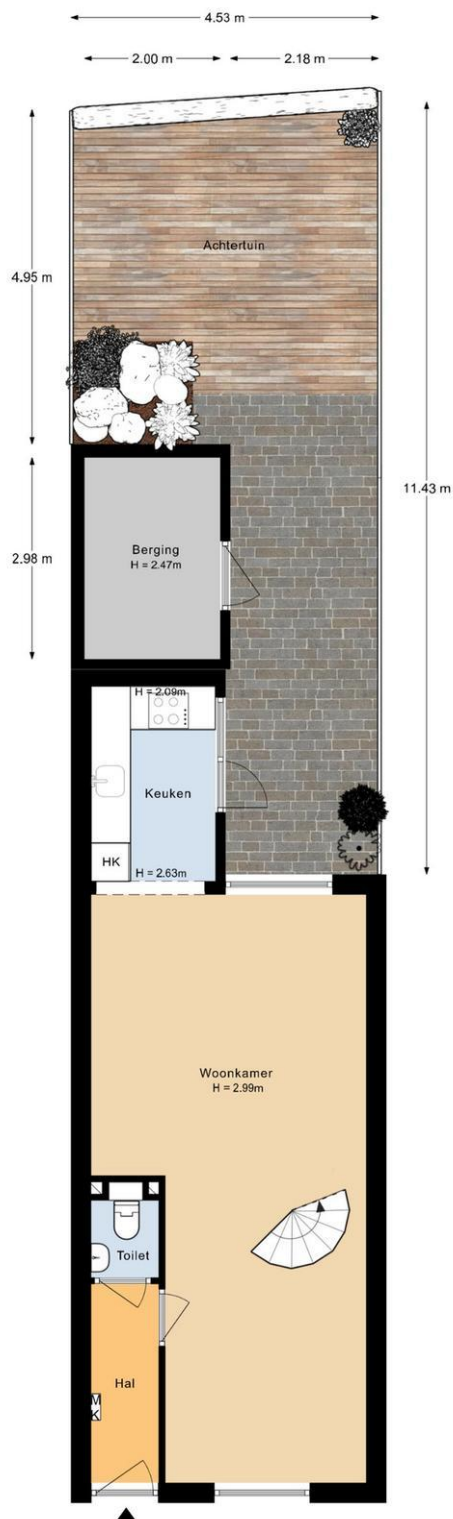


# 1e Verdieping

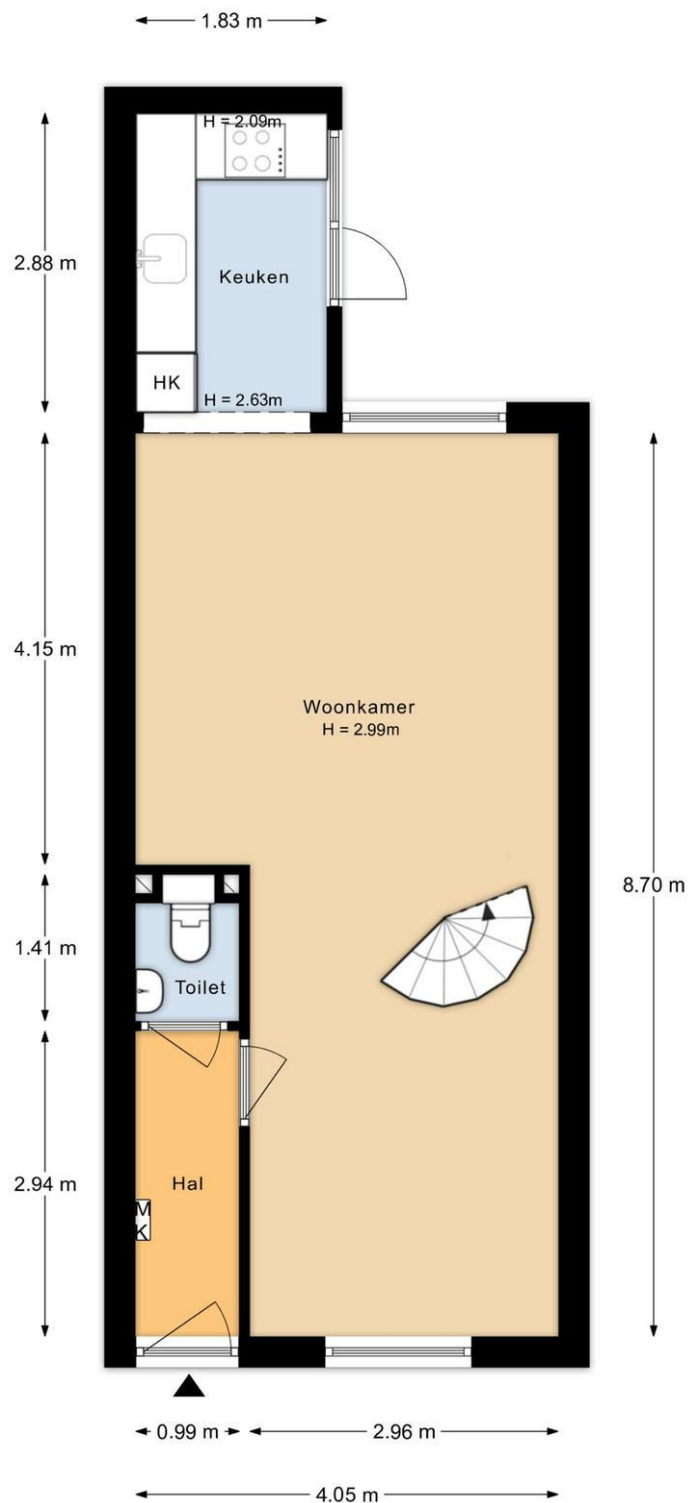








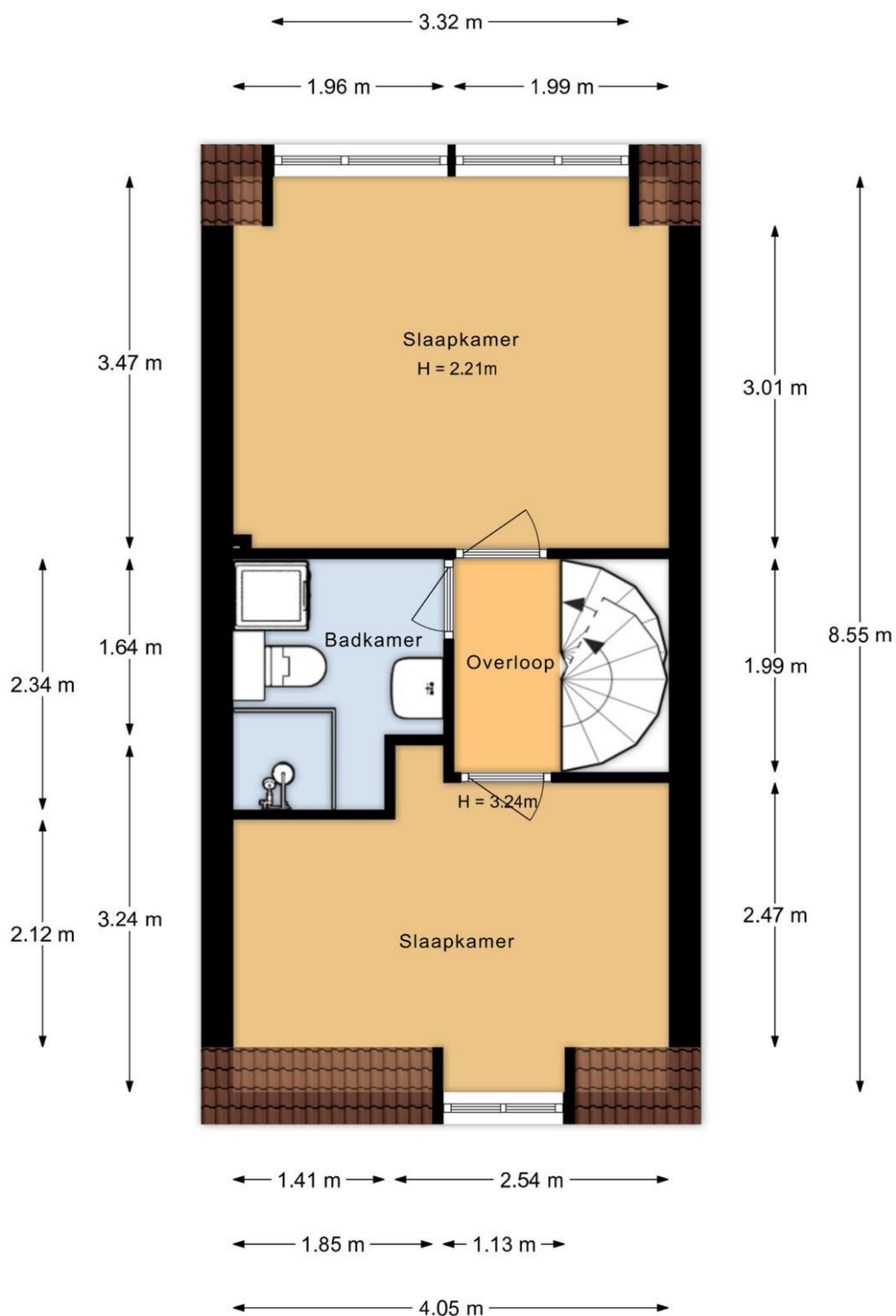
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



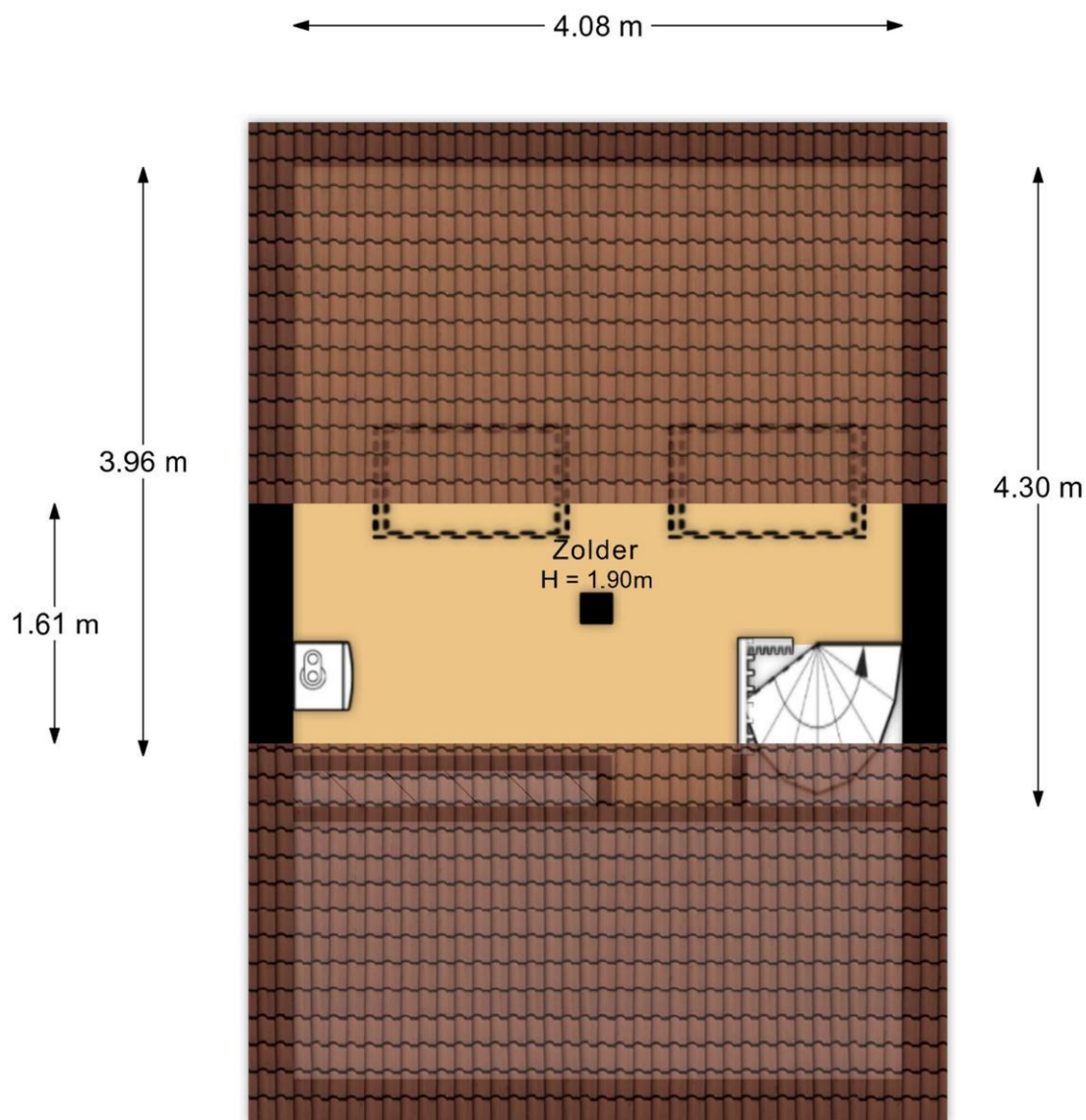
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



# Plattegrond 1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



## Kadastrale gegevens

Adres

Rijndijkstraat 87

Postcode / Plaats

2313 NJ Leiden

Gemeente

Leiden

Sectie / Perceel

Q / 198

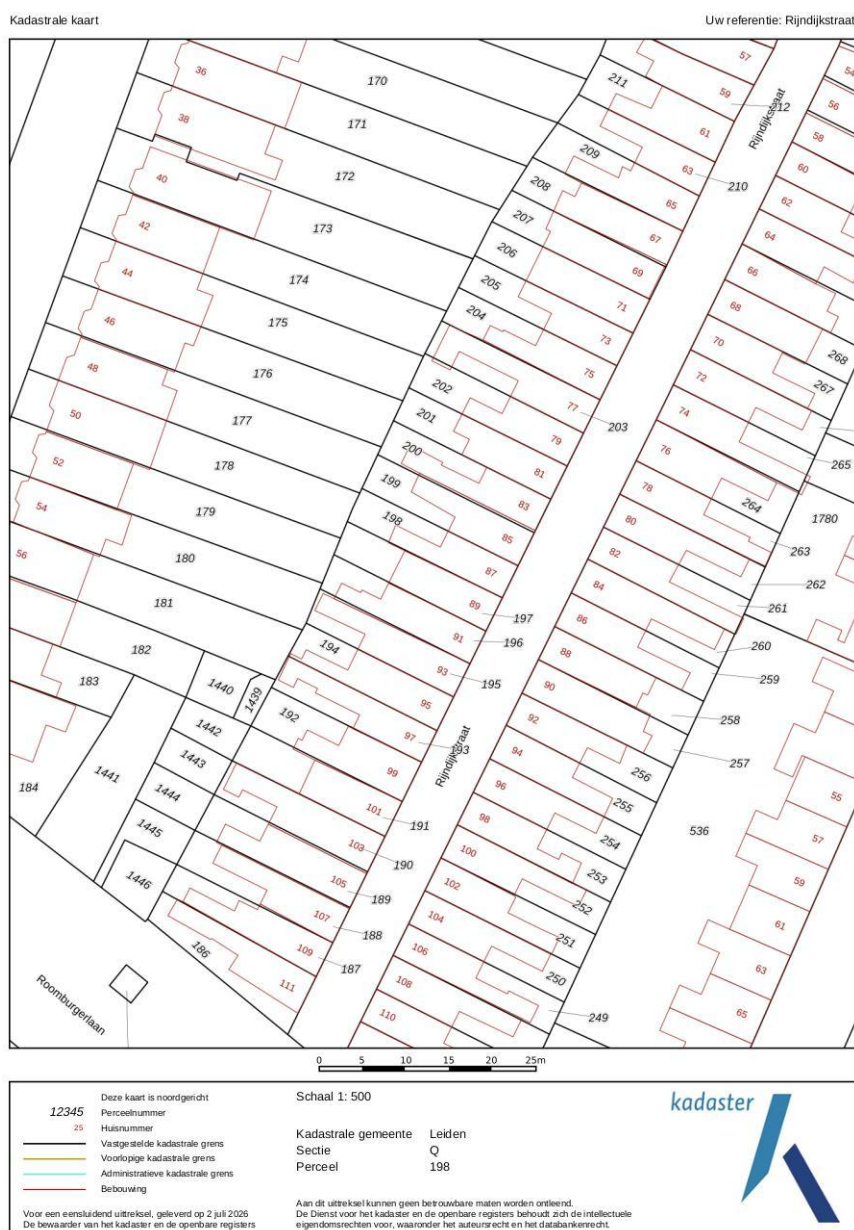
Oppervlakte

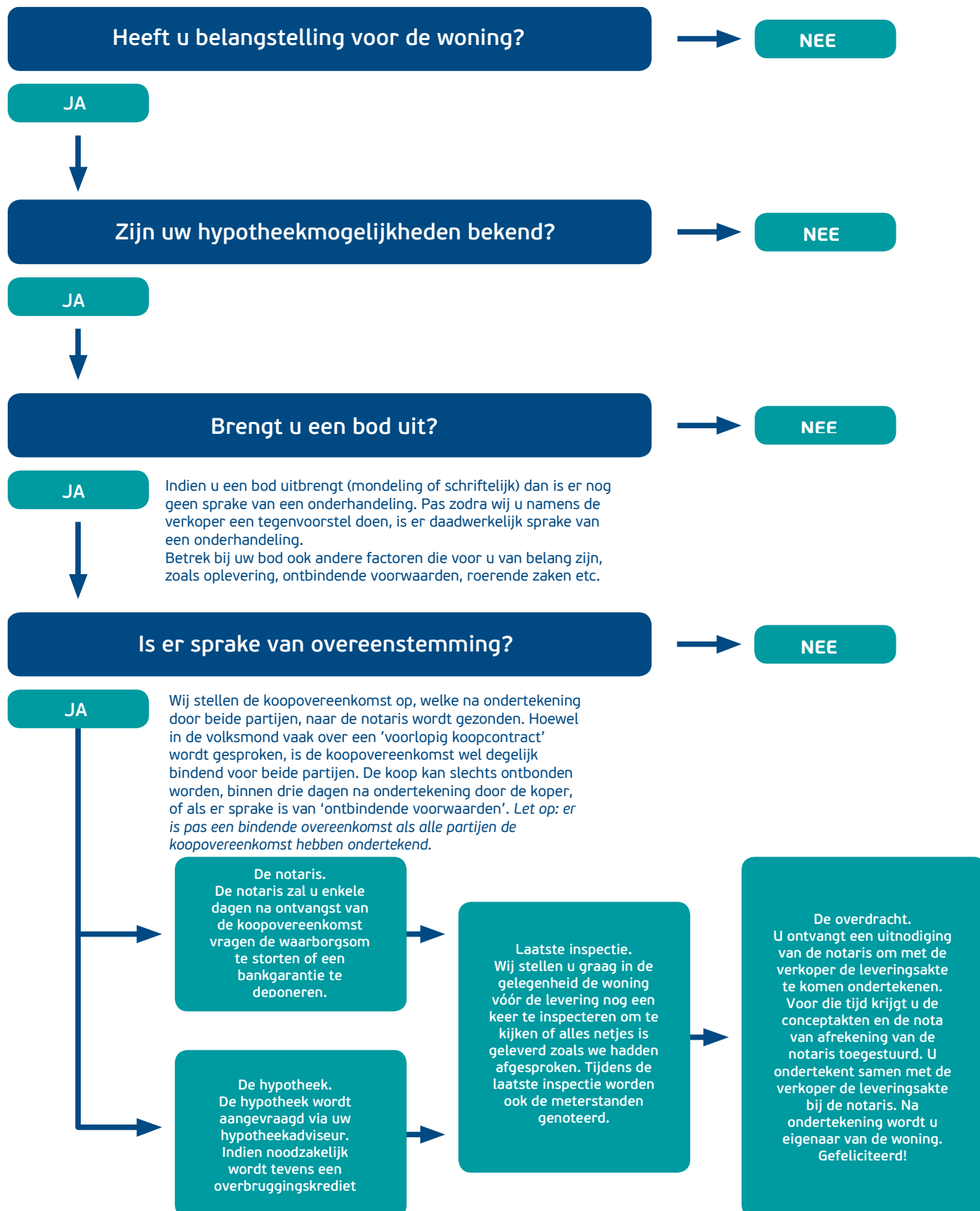
87 m<sup>2</sup>

Soort

Volle eigendom

## Kadastrale kaart







# 25 jaar Emil Makelaars

Al 25 jaar mogen wij mensen begeleiden bij één van de belangrijkste momenten in hun leven: een woning kopen of verkopen. Dat vertrouwen waarderen we enorm. Daarom vieren we ons jubileum niet alleen, maar samen met onze klanten én de regio.



## Samen geven we iets terug

Bij iedere aankoop- of verkoopopdracht doneren wij **€25,-** aan een lokaal goed doel. Zo draag jij automatisch bij aan jouw eigen regio.

### **Leiden - Willem-Alexander Kinderziekenhuis**

Voor extra voorzieningen die een ziekenhuisbezoek voor kinderen minder spannend maken, waaronder initiatieven rondom de afdeling Radiologie.

### **Voorburg - Stichting Sintvoorieder1**

Om kinderen die opgroeien in (verborgen) armoede een mooi Sinterklaasfeest en een cadeau te bezorgen.

### **Zoetermeer - WelThuis de Morgenster**

Voor activiteiten en initiatieven die bijdragen aan ontmoeting, beweging en een fijne leefomgeving voor bewoners.

## Win je courtage terug!

Bij iedere nieuwe aankoop- of verkoopopdracht maak je automatisch kans om je volledige makelaarscourtage terug te winnen

## Bedankt voor het vertrouwen

Al 25 jaar mogen wij deel uitmaken van de woonreis van duizenden klanten. Dat vertrouwen waarderen we enorm. Daarom hebben we tijdens ons jubileumjaar verschillende acties waarmee we iets teruggeven aan onze opdrachtgevers én aan de regio.

Scan de QR code  
en ontdek alle jubileumacties



## **Ontbindende voorwaarden financiering**

Het is voor de koper mogelijk om een ontbindende voorwaarden ten behoeve van financiering op te nemen in de koopovereenkomst. De duur voor het financieringsvoorbehoud is 5 weken en gaat in op het moment van prijsovereenstemming.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals voor het verkrijgen van woonvergunning, hypotheek, nationale hypotheek garantie en/of bouwkundige keuring) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Na acceptatie van het bod voor de verkoper zal verkoper niet meewerken aan nieuwe en/of gewijzigde (ontbindende voorwaarden) en zullen dan ook niet worden opgenomen in de koopovereenkomst.

## **Schriftelijke vastlegging**

Uit deze overeenkomst vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen deze akte hebben ondertekend. De partij die deze akte als eerste ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat hij uiterlijk op de vijfde werkdag nadat hij de akte ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen. Indien de eerste ondertekenaar niet tijdig (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen, heeft hij het recht zich op het voorbehoud te beroepen, waardoor hij niet (meer) gebonden is. Dit recht vervalt als daar niet uiterlijk op de vijfde werkdag nadat alsnog (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte is ontvangen, gebruik van is gemaakt.

## **Notariskeuze**

Koper is gerechtigd voor het transport een notaris aan te wijzen (tenzij anders bepaald in de verkoopbrochure), mits de notaris is gevestigd in de gemeente waarin het verkochte object is gelegen, dan wel de notaris is gevestigd in een directe buurgemeente binnen een straal van 10 kilometer hemelsbreed rondom het verkochte object. Indien koper een notaris wenst aan te wijzen die kantoor houdt buiten voormeld werkgebied zijn de eventuele aanvullende kosten van die notariskeuze (zoals bijvoorbeeld eventuele kosten die deze notaris aan verkoper in rekening brengt voor het opstellen van een volmacht voor de verkoper en eventuele kosten welke een regionale notaris aan verkoper in rekening brengt voor de legalisatie van de handtekening van verkoper op die volmacht) voor rekening van koper. Verkopend makelaar en diens opdrachtgever (verkoper) zijn voorts gerechtigd eventuele andere kosten, welke verband houden met het feit dat het transport plaatsvindt buiten de regio, in rekening te brengen bij de koper. Deze kosten zijn gebaseerd op het extra beslag van productiemiddelen en tijd. De kosten zullen worden berekend op basis van een nog nader op te geven uurtarief waarbij in ieder geval de reistijd heen en terug in rekening gebracht zal worden, alsmede een kilometervergoeding van 45 eurocent per kilometer (heen en terug).

## **Bouwkundige keuring**

De (kandidaat-)koper heeft het recht zelf een bouwkundige keuring te laten verrichten om inzicht te kunnen verkrijgen in de bouwkundige staat van het object en onderzoek. Indien dit voor de koper een ontbindende voorwaarden is, dient dit in de onderhandeling te worden meegenomen. In het geval men een bieding uitbrengt onder voorbehoud van een bouwkundige keuring dient de keuring/inspectie voldoende bepaald te zijn t.a.v. de te inspecteren onderdelen. Eveneens dient er een drempelbedrag voor de onderhoudslatentie te zijn vastgesteld voordat ontbinding van de koopovereenkomst kan worden ingeroepen. Een onderhoudslatentie is slechts dan aanwezig indien de kwaliteit afwijkt van hetgeen men mag verwachten van een normaal onderhouden woning van gelijke ouderdom. De persoon of instantie namens welke de persoon keurt, dient tenminste als bouwtechnisch bureau bij de KvK te zijn ingeschreven, dan wel te zijn aangesloten bij een landelijke brancheorganisatie in de bouwnijverheid c.q. architectuur. Bij inroepen van ontbinding van de koopovereenkomst naar aanleiding van de bouwkundige keuring zal een exemplaar van voormelde rapportage omgaand aan verkoper ter hand worden gesteld.



Voor zover hieronder aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

## Aanvullende clausules op te nemen in de koopovereenkomst

### Eerdere oplevering verzoek verkoper

Verkoper behoudt zich het recht voor om de oplevering en notariële overdracht eenmalig te vervroegen, waarbij koper verplicht is hier onvoorwaardelijk aan mee te werken, mits verkoper dit minimaal acht weken voorafgaand aan de door hem gewenste datum schriftelijk aan koper of diens makelaar kenbaar maakt.

### Algemene ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de woning oorspronkelijk ca. 100 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 ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor o.a. het dak, de fundering, de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, rookkanalen, de afwezigheid van aantasting door houtworm en/of ander ongedierte c.q. schimmels en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 omschreven "woongebruik".

### Asbest

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.

### Bouwkundige keurig

Koper is in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, dan wel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. Koper heeft hier **wel / geen** gebruik van gemaakt.

### Objectinformatie

Koper heeft voor het sluiten van de koopovereenkomst kennis genomen van de vrijblijvende objectinformatie/woningbrochure inclusief de verkoopvoorwaarden, extra clausules en aanvaardt nadrukkelijk de inhoud hiervan.

### Milieuclausule (bodemgesteldheid)

Tussen verkoper en koper gelden de volgende bepalingen ter zake van mogelijke verontreiniging van de onroerende zaak: de verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging niets anders bekend is dan aangegeven in de milieuraapportage, welke onlosmakend verbonden is aan de koopakte. Elke aansprakelijkheid van de verkoper voor bodem- en/of grondwaterverontreiniging wordt uitgesloten. Koper zal verkoper niet voor enige vorm van bodem- en/of grondwaterverontreiniging aanspreken tenzij er sprake is van verwijtbaar toerekenbaar handelen, nalaten of verzwijgen van verkoper.

## **Funderingsclausule (funderingsgesteldheid)**

Koper is ermee bekend dat verkoper geen garantie geeft en niet kan instaan voor de aard, samenstelling, kwaliteit, draagkracht, onderhoudstoestand en/of toekomstige staat van de fundering van het verkochte.

Volgens de thans beschikbare informatie uit de NVM-/Brainbay-applicatie, gebaseerd op gegevens van KCAF/FunderMaps, is aan het verkochte een funderingsrisico-indicatie toegekend in de categorie "geen hoog funderingsrisico", hetgeen betekent dat de woning volgens de beschikbare data is ingedeeld in risicoklasse A, B of C. Deze indicatie is uitsluitend informatief en indicatief van aard en vormt geen garantie of definitief oordeel over de feitelijke staat van de fundering.

Verkoper en verkopend makelaar staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van deze funderingsrisico-indicatie en/of de daaraan ten grondslag liggende gegevens. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en is in de gelegenheid gesteld om, indien de staat van de fundering voor koper van belang is, voor eigen rekening en risico nader bouwkundig en/of funderingskundig onderzoek te laten uitvoeren.

Voor zover na de eigendomsoverdracht blijkt van gebreken, schade, herstelbehoefte, kosten, waardevermindering, financieringsbeperkingen of andere nadelige gevolgen die verband houden met de fundering of mogelijke funderingsproblematiek, komen deze volledig voor rekening en risico van koper. Koper vrijwaart verkoper voor alle aanspraken en aansprakelijkheid ter zake, behoudens voor zover sprake is van door verkoper bewust verzwegen bekende gebreken.

## **Toelichtingsclausule Branchebrede Meetinstructie**

De Branchebrede Meetinstructie is bedoeld om op een zo eenduidig mogelijke wijze de gebruiksoppervlakte van woningen vast te stellen, maar sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, bijvoorbeeld door interpretatieverschillen, afrondingen of praktische beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

De in de verkoopinformatie vermelde oppervlakten en inhoud zijn indicatief en gelden niet als garantie. Verschillen tussen de opgegeven en werkelijke maatvoering geven koper geen recht op verrekening, ontbinding, schadevergoeding of enige andere aanspraak jegens verkoper.

**Als de exacte maatvoering voor koper van belang is, wordt koper geadviseerd de maten zelf te meten of te laten meten.**

Noch verkoper, noch Emil NVM Makelaars BV aanvaardt aansprakelijkheid voor verschillen tussen de opgegeven en de werkelijke maatvoering, voor zover de woning is gemeten volgens de Branchebrede Meetinstructie. Voor zover rechtens toegestaan geldt dit beding mede ten behoeve van de bij Emil NVM Makelaars BV werkzame makelaars en medewerkers en de door haar ingeschakelde derden. Koper aanvaardt dit derdenbeding uitdrukkelijk.

## **Overbruggingshypotheek**

Koper verleent bij deze onherroepelijk toestemming aan verkoper om het verkochte desgewenst tijdelijk -tot uiterlijk de overeengekomen dag van levering- te bezwaren met een overbruggingshypotheek. Indien deze koopakte eerder in de openbare registers mocht zijn ingeschreven, zal het bepaalde in artikel 3 lid 3 boek 7 BW derhalve niet van toepassing zijn ten nadele van de desbetreffende hypotheekhouder. Het vorenstaande laat uitdrukkelijk onverlet de verplichting van verkoper om het verkochte aan de koper op de overeengekomen datum te leveren vrij van hypotheken, welke dan ook.

## **Perceelsgrenzen**

Indien de feitelijke perceelsgrenzen afwijken van de kadastrale grenzen kan koper noch verkoper noch Emil NVM Makelaars hiervoor aansprakelijk stellen. De kadastrale grenzen zijn weergegeven op de kadastrale kaart, welke o.a. middels [move.nl](https://move.nl) aan koper ter hand is gesteld en eveneens als bijlage aan deze koopovereenkomst is toegevoegd. Koper verklaart de kadastrale kaart te hebben ontvangen en bekend te zijn met de inhoud.

## **Royementskosten notaris**



Partijen komen overeen, dat het bij verkoper in rekening te brengen honorarium van voormelde notaris betreffende aanvullende kosten, zoals bijvoorbeeld kosten betreffende het uitstellen van een leveringsdatum, honorarium opvragen aflosnota's bij de hypotheekverstrekker en royement inzake de hypotheek van verkoper, opstellen nota van afrekening en roymentsvolmachten van verkoper, honorarium inzake opmaken akte(n) van doorhaling hypothe(e)k(en) en inschrijving kadaster of andere kosten niet meer zal bedragen dan € 350,- (ofwel € 300,- indien een gedeeltelijk royement verleend wordt) exclusief BTW en kadastrale verschotten en betreffende het opstellen van een volmacht ten behoeve van verkoper niet meer dan € 75,- excl. BTW.

De eventuele meerkosten zijn voor rekening van koper. Het bedrag dat koper op grond van het in dit artikel bepaalde verschuldigd is aan verkoper, zal bij de levering van het verkochte door koper aan verkoper worden voldaan en mitsdien worden opgenomen in de nota's van afrekening die voormelde notaris terzake van de levering zal opmaken ten notaris

## **Toestemming versturen documenten aan makelaar(s)**

Ondergetekenden verklaren hierbij toestemming te geven aan de notaris om het ontwerp van de akte van levering toe te sturen aan de bij de transactie betrokken makelaar(s).

Voorts verklaren ondergetekenden hierbij toestemming te geven aan de notaris om de nota van afrekening (met bijbehorende bijlagen) te sturen naar de makelaar die de betreffende partij bijstaat bij de onderhavige overeenkomst.

## **AVG**

Partijen verklaren hierbij in het kader van de AVG tevens toestemming te geven aan de bij deze (ver)koop en levering betrokken makelaar(s) en notaris om te communiceren met de bij deze (ver)koop en levering betrokken partijen. Hieronder wordt verstaan het verzenden en ontvangen van voor verkoper en koper bestemde documenten, inclusief de daarin vermelde persoonsgegevens en eventuele opgenomen privacygevoelige informatie. Verder is de AVG van Emil Makelaars van toepassing.

## **Clientonderzoek WWFT**

In het kader van de Vierde Richtlijn Wwft zijn wij verplicht een standaard cliëntenonderzoek uit te voeren voor alle betrokken verkopers en kopers. Indien uit dit standaard cliëntenonderzoek zal blijken dat een verscherpt onderzoek voor koper verplicht is, bijv. omdat u als PEP wordt aangemerkt, dan zullen de kosten voor dit verplichte uitgebreide onderzoek na overleg worden door belast aan koper en door koper betaald zijn voordat dit uitgebreide onderzoek zal worden uitgevoerd.

## Onderzoek en informatie

### Voorbehoud en onderzoeksplicht

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, visuele opname, soms zijn ze uit het geheugen opgediept. De verkoper is nadrukkelijk gevraagd bij hem bekende gebreken te melden. De koper heeft echter zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De verkopend makelaar of uw eigen makelaar kan u hierover informeren.

### Tekeningen/Plattegrond

Eventueel in de brochure aanwezige kopieën van (bouw)tekeningen c.q. plattegronden zijn over het algemeen van oudere datum, zijn of kunnen vaak niet op schaal gekopieerd worden en hoeven niet representatief te zijn voor de huidige indeling en maatvoering deze zijn slechts ter indicatie bijgevoegd. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

### Gunning

Verkoper behoudt zich het recht voor om het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Een overeenkomst komt eerst dan tot stand indien overeenstemming is bereikt over zowel de koopsom en oplevering, ontbindende voorwaarden alsmede details als roerende zaken e.d.

### Disclaimer

**Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid 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.**

## Aantekeningen

[illegible]



# De weg naar een succesvolle aankoop



# Uw huis is goud waard

ontdek nu hoeveel

## Weten wat uw huis waard is, dat helpt u verder

Start met een online waardecheck of een waardebepaling door een van onze specialisten, dan kunt u meteen kennismaken en uw kansen op de markt bespreken.

Vrijblijvend natuurlijk, wij helpen u graag!



Doe de  
snelle online  
waardecheck!





## Onze middelen

Van de vertrouwde brochures via Funda tot de allernieuwste 360 graden videotechneken. Wij zetten alle denkbare middelen in om u te helpen bij de (ver)koop van uw huis. We vinden alleen het beste goed genoeg!



# Neem **contact** met ons op

*Onze deuren staan  
altijd voor je open!*

Wij staan voor je klaar! Laat weten wat we voor je kunnen betekenen. Bel of mail ons gerust en wij koppelen je aan de juiste specialist. Of kom langs bij één van onze kantoren.



## Kantoren

Parkweg 18  
2271 AJ Voorburg  
070 - 35 55 722  
info@emilmakelaars.nl

Levendaal 61  
2311 JE Leiden  
071 - 82 00 373  
info@emilmakelaars.nl

## Vitrinevestigingen

Parkweg 18, Voorburg  
1<sup>e</sup> Stationsstraat 3, Zoetermeer  
Van Diepeningenlaan 112, Leiderdorp  
Levendaal 61, Leiden

## Openingstijden van de kantoren

Van maandag t/m vrijdag 9.00 - 17.30 uur,  
buiten deze kantoortijden op afspraak.

## Team Den Haag

070 - 35 55 722

## Team Leiden

071 - 82 00 373

## Team Zoetermeer

079 - 82 00 883



pararius

