



Else Mauhsstraat 7, 2331 HP Leiden

Vraagprijs € 582.000,00 kosten koper



Omschrijving

Else Mauhsstraat 7, 2331 HP Leiden

Gelegen in een groene omgeving, nagenoeg geheel vernieuwd en direct instapklaar. Deze goed onderhouden tussenwoning in de Stevenshof is de afgelopen jaren grondig aangepakt: aan de achterzijde met maar liefst 3 meter uitgebouwd, alle vloeren vernieuwd en de wanden strak afgewerkt. En dan is er nog de achtertuin van ruim 12,5 meter diep. Tel daarbij op een energielabel A en je hebt een woning waar werkelijk aan alles is gedacht.

Locatie.

De woning staat in een autoluwe straat met vrij uitzicht op groen en vaarwater, en met een vergunning (wachtilijst) is het zelfs mogelijk om tegenover je huis een boot aan te leggen. De Stevenshof is een kindvriendelijke woonwijk met 3 basisscholen, kinderopvang en overal speelmogelijkheden, van voetbalveldjes en klimrekken tot tennisbanen. Het middelpunt van de wijk is winkelcentrum De Stevensbloem, met twee supermarkten en diverse winkels. Treinstation De Vink, het LUMC, het Bio Science Park en de uitvalswegen A44 en A4 liggen allemaal op korte afstand. Het historische centrum van Leiden bereik je op circa tien minuten fietsen.

Wonen.

De begane grond is voorzien van een prachtige pvc-vloer met vloerverwarming, dat geeft direct een warm en verzorgd gevoel. Door de uitbouw van 3 meter is de woonkamer royaal en op allerlei manieren in te delen. De dubbele schuifpui aan de achterzijde zorgt voor veel lichtinval. De keuken is in 2017 vernieuwd en goed ingericht voor het dagelijkse gebruik. Je vindt hier een ingebouwde koelkast, vriezer, vaatwasser, combi-oven, gasfornuis en afzuigkap (Siemens apparatuur). De meterkast is in 2020 eveneens vernieuwd, ook de techniek is dus helemaal op orde. Handig is de trapkast in de woonkamer: aan bergruimte geen gebrek.

Slapen en badkamer.

Op de eerste en tweede verdieping vind je drie ruime slaapkamers, alle voorzien van een nette laminaatvloer. Ruim genoeg voor het gezin, logees of een fijne thuiswerkplek. De badkamer op de 1e verdieping is in 2015 vernieuwd en praktisch ingedeeld met een ruime inloopdouche, een dubbel wastafelmeubel en een hangend toilet. Direct klaar voor gebruik.

De slaapkamer op de 2e verdieping oogt extra ruim dankzij de nokhoogte, met als fijne bonus nog bergruimte op een deel vliering. Op de 2e verdieping bevindt zich een aparte waskamer, wasmachine en droger hebben hier hun eigen plek.

Buiten.

De voorzijde biedt vrij uitzicht op groen en water, een fijne, rustige aanblik vanuit de keuken. De achtertuin verrast: ruim 12,5 meter diep en heerlijk voor wie buiten wil leven. Ligging op het noordwesten, waardoor je de gehele dag van de zon kunt genieten. Het buitenschilderwerk is recent uitgevoerd, ook van buiten ziet de woning er keurig uit.

Bijzonderheden.

- Goed onderhouden tussenwoning, geheel geïsoleerd, energielabel A.
- Begane grond met 3 meter uitgebouwd, royale woonkamer.
- Keuken vernieuwd in 2017.
- Badkamer vernieuwd in 2015.
- Meterkast vernieuwd in 2020.
- Buitenschilderwerk recent uitgevoerd.
- Pvc-vloer met vloerverwarming op de begane grond.
- Laminaatvloer op de 1e en 2e verdieping.
- Aparte waskamer op de 2e verdieping.
- 3 ruime slaapkamers, voorheen 4 slaapkamers.
- Kunststof Velux dakramen met verduisteringsgordijnen, horren en zonwering.
- Achtertuin ruim 12,5 meter diep op het noordwesten, de gehele dag zon.
- Vrij uitzicht op groen en water aan de voorzijde.
- Mogelijkheid boot aan te leggen tegenover de woning (met vergunning).
- Kindvriendelijke en groene wijk met alle voorzieningen nabij.
- Winkelcentrum De Stevensbloem, scholen en station De Vink op korte afstand.
- De woning is gelegen op erfpachtgrond van de gemeente Leiden, het betalen van erfpachtcanon is afgekocht tot 2060. Jaarlijkse administratiekosten: € 70,91. Het is mogelijk om de erfpachtgrond in eigendom te verkrijgen.

Ben je nieuwsgierig geworden? Je bent van harte welkom voor een bezichtiging!

Vraagprijs € 582.000,00 kosten koper

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1989

Maten object	
Aantal kamers	4 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	394 m ³
Perceel oppervlakte	139 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	120 m ²

Details	
Ligging	Aan water, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, open ligging
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Schuifpui, Dakraam
Schuur / berging	Vrijstaand steen
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Ja

Energie	
Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Volledig geïsoleerd, HR++ glas
Verwarming	Stadsverwarming, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warmwater	Stadsverwarming

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint
Tuin diepte (cm)	1.260
Tuin breedte (cm)	569
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Noord, West
Kwaliteit	Fraai aangelegd



































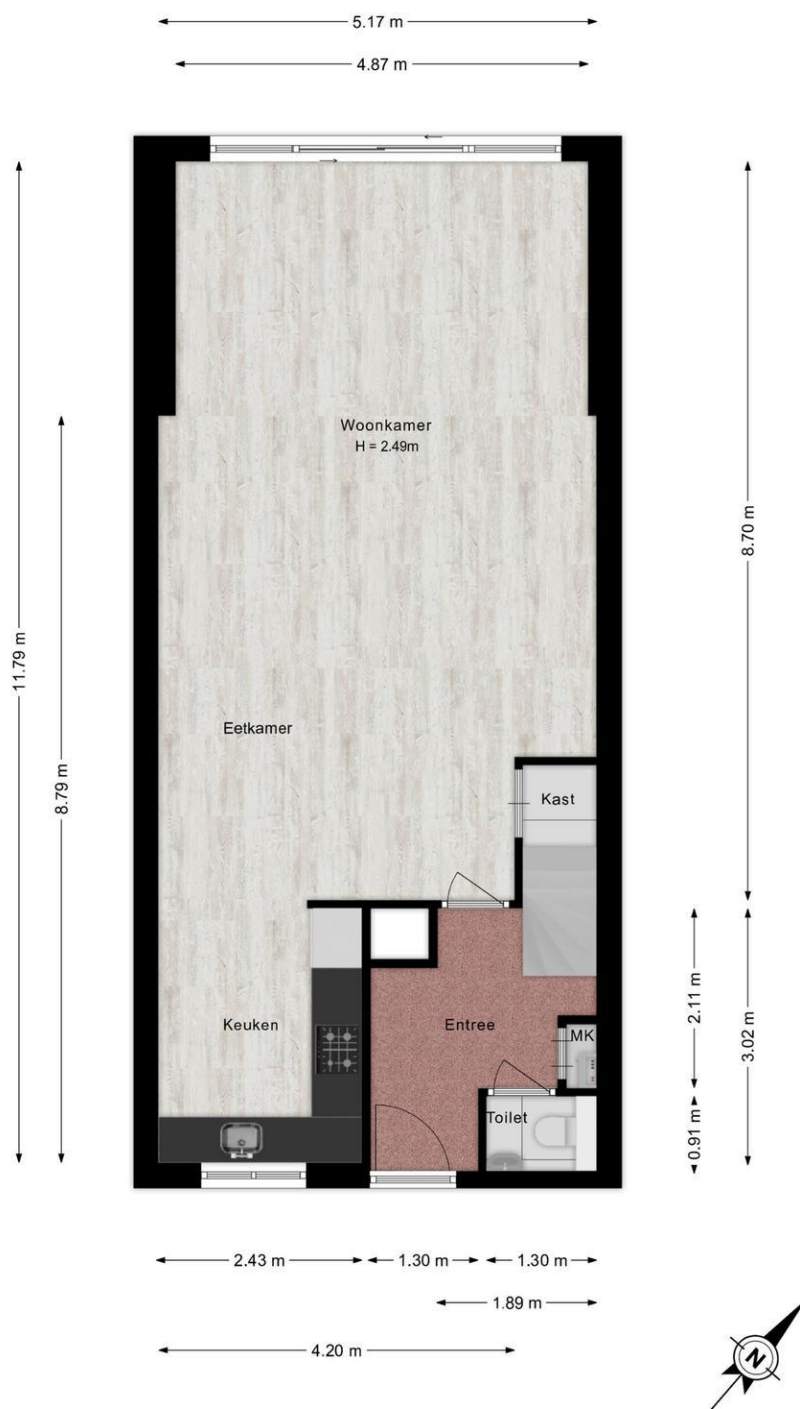




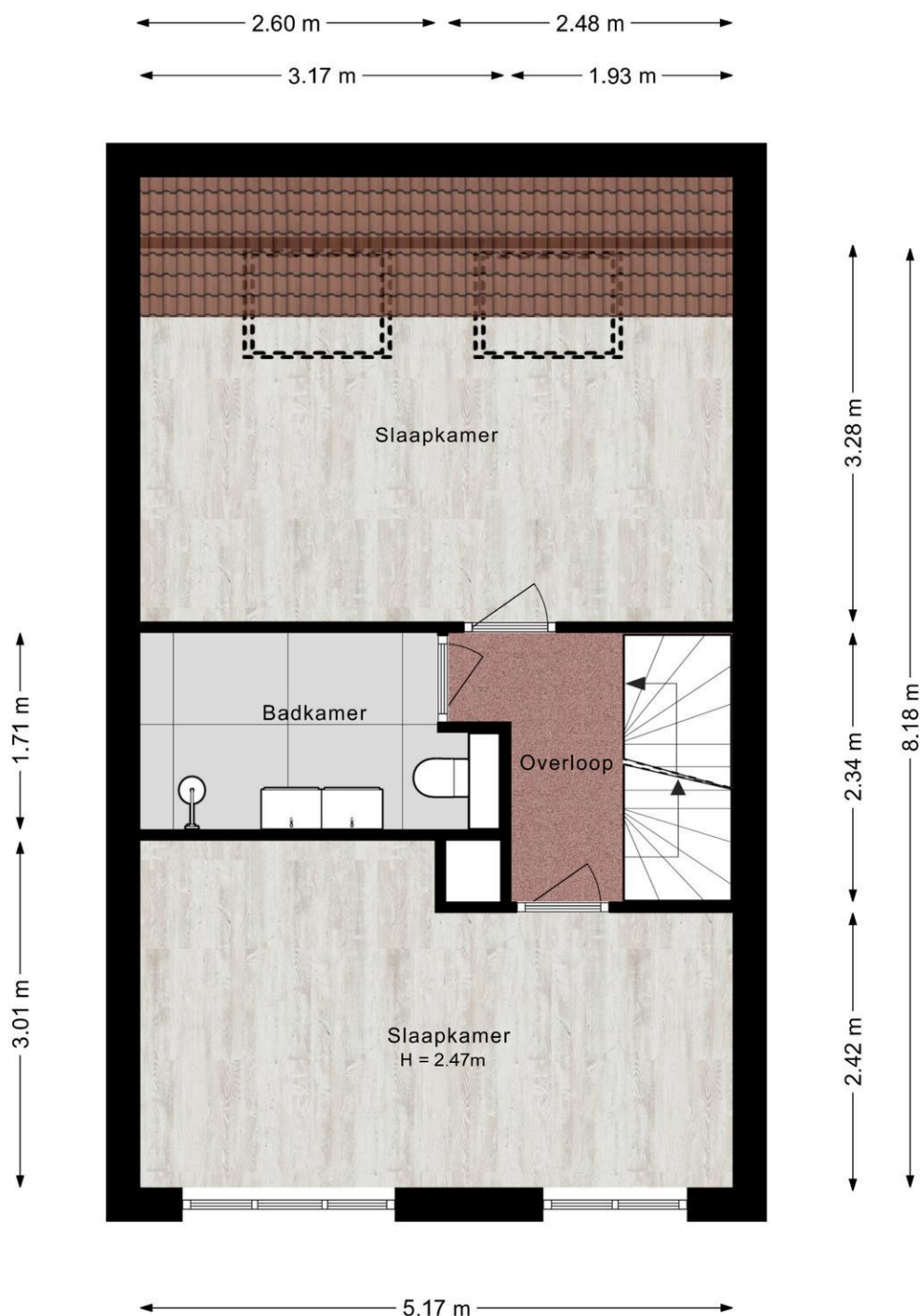
Plattegrond



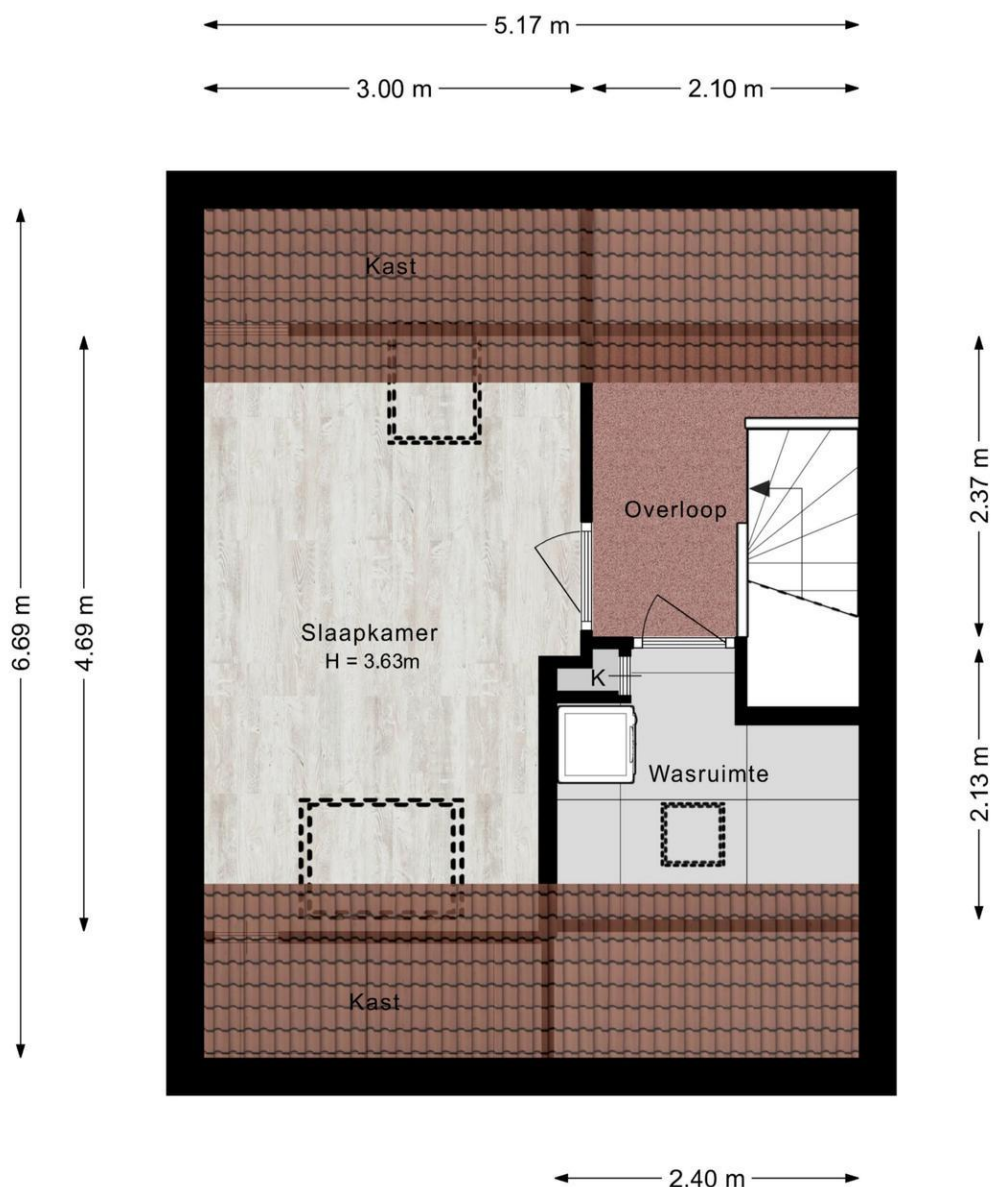
Plattegrond



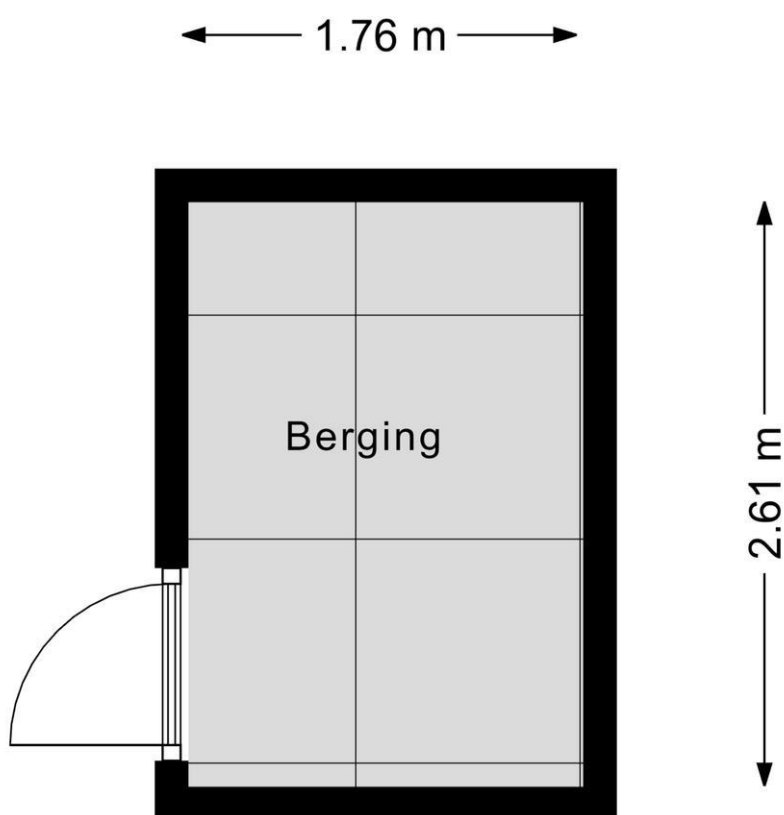
Plattegrond



Plattegrond

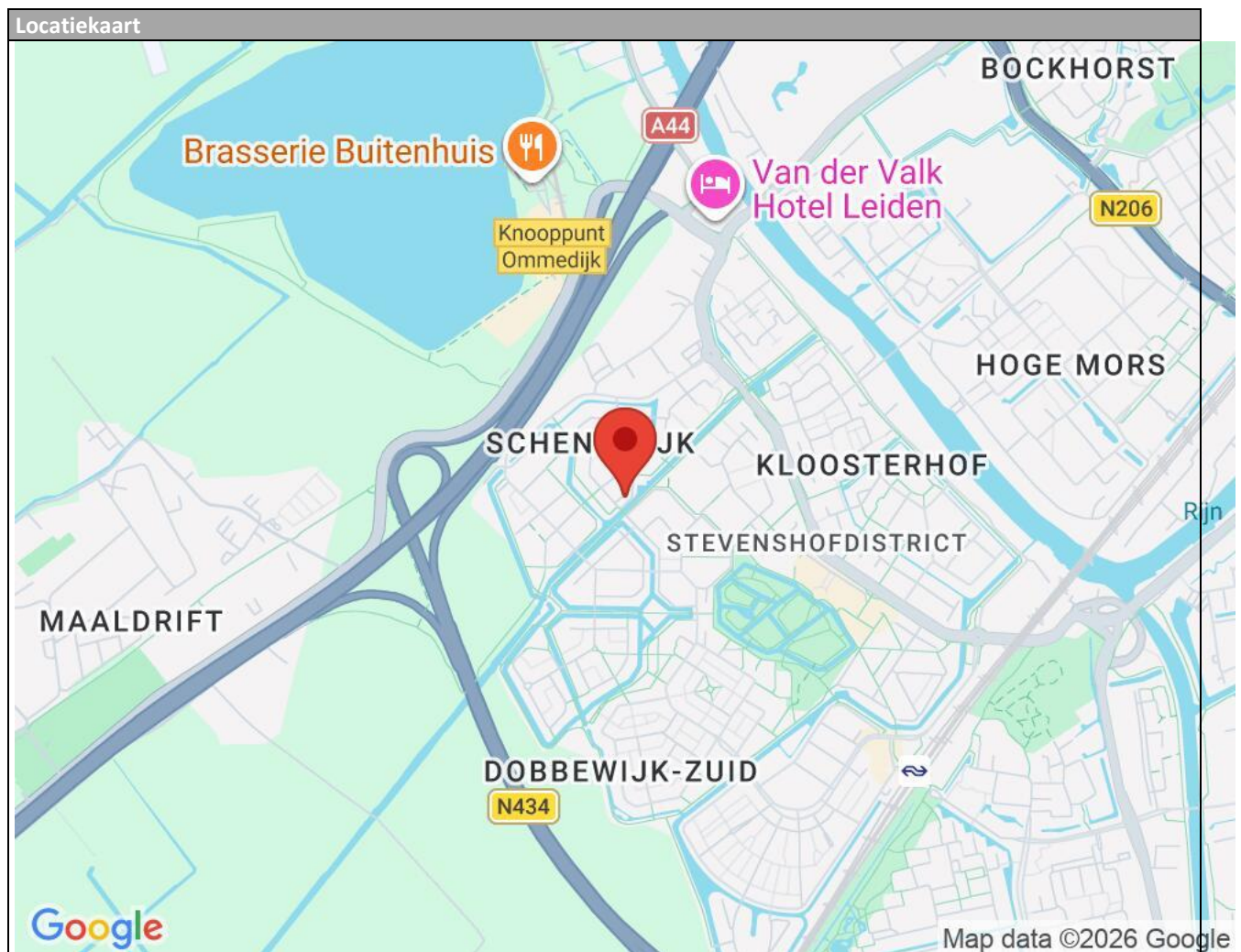


Plattegrond



Locatie

Adres gegevens	
Adres	Else Mauhsstraat 7
Postcode / plaats	2331 HP 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:				
- Planken voorraadkast	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☐	☐	☐	☒
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☒	☐	☐	☐
- Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
- Zonwering, verduistering en horren van alle dakramen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
- PVC	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
(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)	☐	☐	☐	☒
- Spiegelkast	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
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	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒

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