



Ambrosiadal 3, 2317 HG Leiden

Vraagprijs € 550.000,00 kosten koper

Omschrijving

Bent u op zoek naar een heerlijk lichte en ruime woning met tuin op het zuidoosten gelegen in de geliefde wijk de Merenwijk? Plan dan snel een bezichtiging in! Deze woning beschikt over een voortuin met schuur, lichte woonkamer, keuken, badkamer, maar liefst 4 ruime slaapkamers (5 slaapkamers mogelijk) en een zonnige achtertuin op het zuidoosten! Deze woning ligt op korte loopafstand van De Zijl / recreatiestrand 't Joppe. Een ideale plek voor eenieder die van de natuur houdt, maar toch gehecht is aan de gemakken van het wonen in een stad. Duurzaamheid is de afgelopen jaren ook gewaarborgd dankzij onder andere 6 zonnepanelen op het dak en een thuisbatterij! Wanneer komt u deze woning bezichtigen?

De woning is gelegen in de geliefde en kindvriendelijke Merenwijk, op steenworp afstand van het prachtige Wijkpark Merenwijk met allerlei recreatiemogelijkheden. U vindt hier aangename wandelroutes en voor kinderen is er een kinderboerderij en diverse speeltuintjes. Verder heeft u alle faciliteiten in de directe omgeving zoals diverse scholen, een huisartsenpraktijk, natuurgebied om de hoek van de woning, sporthal, kinderboerderij en winkelcentrum De Kopermolen. Voor water- en strandliefhebbers ligt het recreatiestrand 't Joppe werkelijk op loopafstand. Met een paar minuten fietsen bereikt u het historische centrum van Leiden met haar rijkdom aan musea, horeca en winkels. De woning ligt zeer gunstig ten opzichte van de uitvalswegen (A4, A44, N11) en ook het openbaar vervoer is vanaf deze locatie eenvoudig te bereiken (Centraal Station en bushaltes). Kortom, een bijzonder aantrekkelijke locatie.

Indeling van de woning:

Begane grond:

Via de voortuin met vrijstaande stenen berging bereikt u de entree van de woning. De hal met toiletruimte, garderobe en trapopgang naar de eerste verdieping biedt toegang tot de lichte woonkamer. De grote raampartijen vallen direct op en zorgen voor veel natuurlijk licht. De woonkamer beschikt over een vaste kast, schuifpui naar de achtertuin, gashaard, vloerverwarming en biedt voldoende ruimte voor een tuingericht zitgedeelte.

De open keuken is gesitueerd aan de voorzijde van de woning. De keuken is voorzien van kookplaat, afzuigkap, oven, magnetron, koelkast, vriezer en vaatwasser. Daarnaast is er in de keuken aangrenzend een vaste eethoek. Hier kunt u heerlijk gezellig dineren!

1e Verdieping:

Op de eerste verdieping zijn een drietal slaapkamers (voorheen 4 slaapkamers) en een badkamer met ligbad, douchecabine, toilet en wastafel gesitueerd. Vanuit de slaapkamer aan de achterzijde kunt u genieten van het uitzicht op de tuin. De slaapkamers verschillen in grootte en kunnen geheel naar eigen wens worden ingericht. Maakt u hier mooie slaapkamers van? Of een thuishok, inloopkast of iets anders? Aan u de keuze!

2e Verdieping:

De overloop met witgoedaansluiting en opstelling van de Cv-ketel biedt toegang tot een vierde slaapkamer. Beide ruimtes worden verlicht middels een dakraam. De slaapkamer is daarnaast voorzien van een dakkapel aan de achterzijde en beschikt over een eigen wastafel.

**Buiten:**

Naast een voortuin beschikt de woning over een zonnige achtertuin op het zuidoosten. Een fantastische plek om gezellig te barbecueën en op lange zomerdagen te genieten van de zon.

Bijzonderheden:

- prachtig gelegen gezinswoning met om de hoek recreatiegebied;
- centrale locatie in de gewilde wijk de Merenwijk;
- lichte woonkamer met vloerverwarming en schuifpui naar de achtertuin;
- open keuken voorzien van inbouwapparatuur;
- vier slaapkamers (vijf slaapkamers mogelijk);
- badkamer met ligbad, douchecabine, wastafel en toilet;
- voortuin op het noordwesten en achtertuin op het zuidoosten;
- schuur in de voortuin;
- de woning is voorzien van kunststof kozijnen en dubbel glas;
- verwarming en warm water door middel van Cv-ketel (Vaillant);
- 6 zonnepanelen en een thuisbatterij;
- kindvriendelijke buurt met diverse voorzieningen zoals scholen, wijkpark, gezondheidscentrum en kinderboerderij;
- gelegen op loopafstand van winkelcentrum De Kopermolen met alle voorzieningen en op vrijdag de markt;
- uitstekende verbindingen met openbaar vervoer en nabij uitvalswegen;
- gunstig gelegen op fietsafstand van het centrum en Leiden Centraal Station;
- de clausules die van toepassing zijn op deze verkoop staan omschreven in deze brochure.

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	
Soort woning	Eengezinswoning.
Type woning	Tussenwoning.
Bouwjaar	1974.

Maten object	
Aantal kamers	5 kamers.
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s).
Inhoud woning	446 m ³
Perceel oppervlakte	114 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	126 m ²
Woonkamer	30 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk.
Voorzieningen	Buitenzonwering, Schuifpui, Dakraam, Zonnepanelen.
Schuur / berging	Vrijstaand steen.
Garage	Geen garage.
Buitenzonwering	Ja.

Energie	
Energielabel	B.
Isolatie	Dubbel glas.
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk.
Warmwater	C.v.-ketel.

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuin.
Tuin diepte (cm)	764
Tuin breedte (cm)	556
Hoofdtuin	Achtertuint.
Positie	Zuidoosten.

Foto's



Ambrosiadal 3 - 2317 HG Leiden

**Alpina
Buizerdhorst 107
2317 DC LEIDEN
Tel: 071-5142045
E-mail: makelaardij.leiden@alpina.nl
www.alpina.nl**

Foto's



Ambrosiadal 3 - 2317 HG Leiden

**Alpina
Buizerdhorst 107
2317 DC LEIDEN
Tel: 071-5142045
E-mail: makelaardij.leiden@alpina.nl
www.alpina.nl**

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Ambrosiadal 3 - 2317 HG Leiden

**Alpina
Buizerdhorst 107
2317 DC LEIDEN
Tel: 071-5142045
E-mail: makelaardij.leiden@alpina.nl
www.alpina.nl**

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Ambrosiadal 3 - 2317 HG Leiden

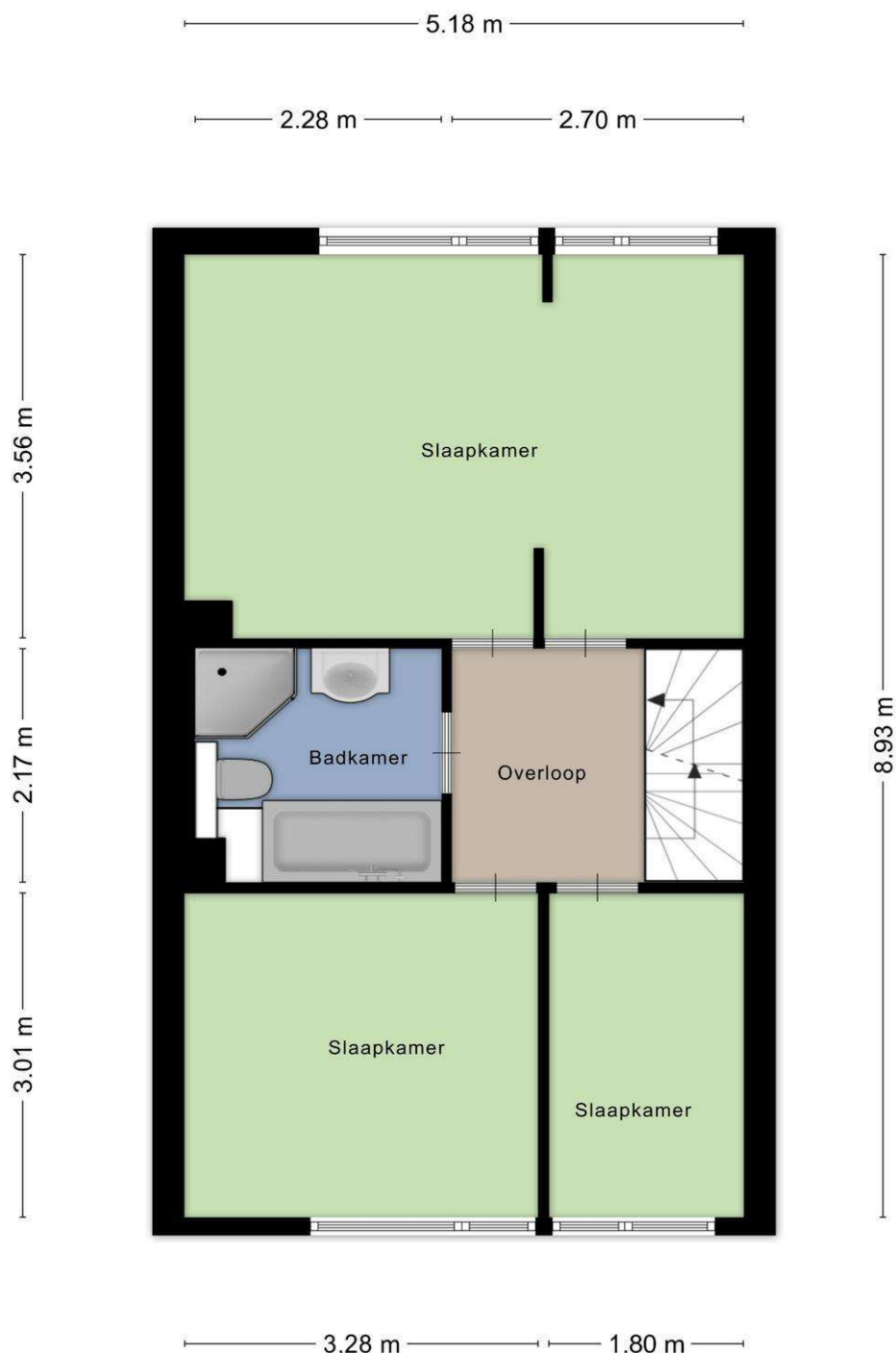
Alpina
Buizerdhorst 107
2317 DC LEIDEN
Tel: 071-5142045
E-mail: makelaardij.leiden@alpina.nl
www.alpina.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



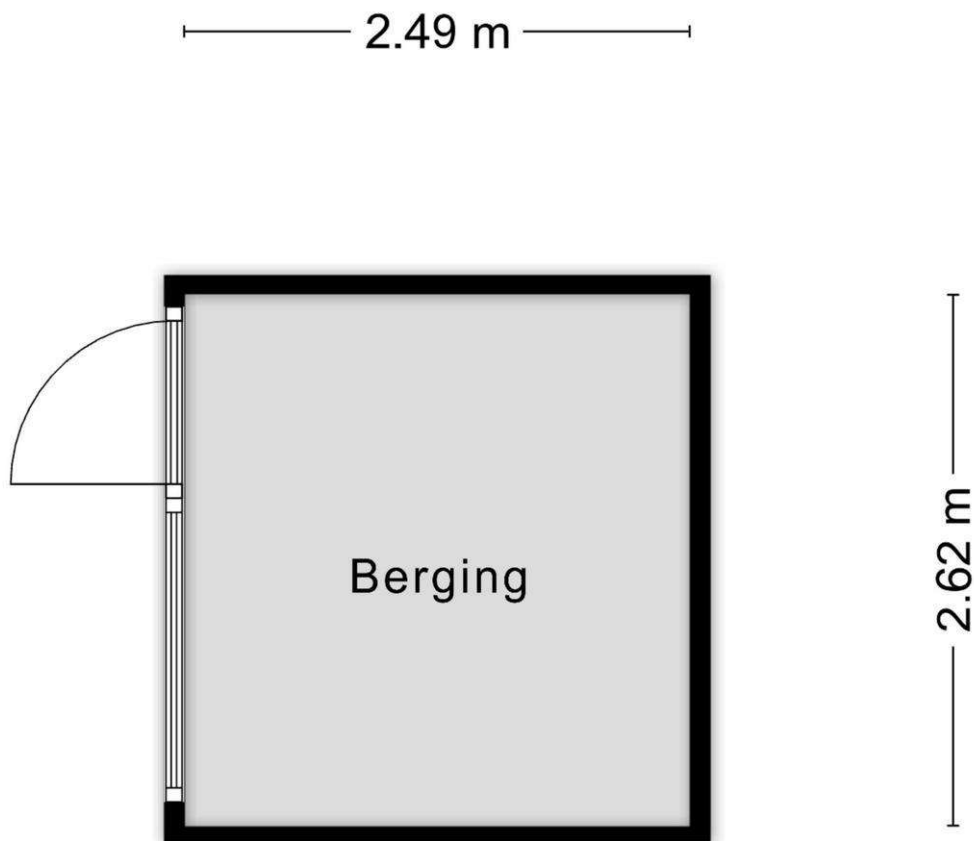
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

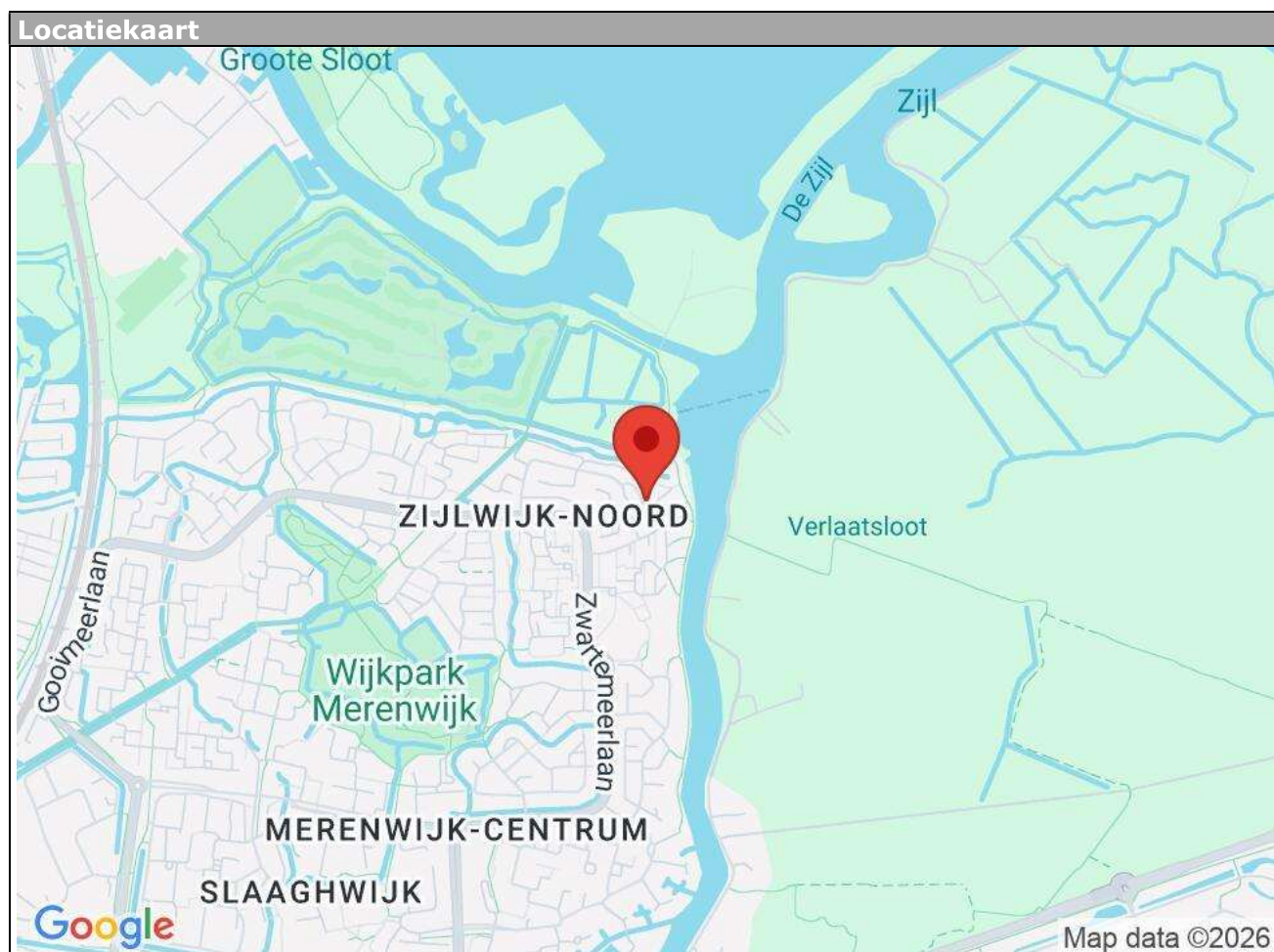
Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Ambrosiadal 3.
Postcode / plaats	2317 HG Leiden.
Provincie	Zuid-Holland.



Ambrosiadal 3 - 2317 HG Leiden

Alpina
Buizerdhorst 107
2317 DC LEIDEN
Tel: 071-5142045
E-mail: makelaardij.leiden@alpina.nl
www.alpina.nl

Overige informatie

Meetinstructie

Deze woning is gemeten met gebruikmaking van de Meetinstructie, die is gebaseerd op de normen zoals vastgelegd in NEN 2580. 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. Hoewel wij de woning zorgvuldig hebben opgemeten, wordt noch door Alpina noch door de verkoper enige aansprakelijkheid aanvaard voor afwijkingen in de opgegeven maten. Koper verklaart in gelegenheid te zijn gesteld om de opgegeven maten te (laten) controleren.

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.

Notariskeuze koper

Indien er een transactie tot stand komt op basis van kosten koper zal koper de notaris bepalen. Indien de kosten die door de notaris in rekening gebracht worden en die ten laste van verkoper komen hoger zijn dan die algemeen en redelijk door notarissen worden berekend dan zijn de meerkosten voor rekening van de koper. Als de overdracht plaatsvindt bij een notaris buiten de vestigingsplaats van de makelaar of de plaats waar het object is gelegen en de verkoper gebruik maakt van een volmacht zal de notaris hiervoor geen kosten berekenen aan verkoper. Berekent notaris wel kosten door, dan zijn de kosten voor rekening van koper.

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.

Ouderdomsclausule

Gelet op het bouwjaar van het verkochte is koper ermee bekend dat de eisen die aan de bouwkundige kwaliteit van het verkochte gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe(re) woningen. Koper is in de gelegenheid gesteld hiertoe nader onderzoek te (doen) laten uitvoeren. 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 voor rekening en risico van koper.

Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de fundering, de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht danwel lood- of asbesthoudende materialen. Koper verklaart het verkochte op de leveringsdatum te aanvaarden in de huidige staat en met de huidige bestemming, inclusief alle hem bekende en onbekende gebreken. Bij het tot stand komen van een koop verklaart de koper genoegzaam bekend te zijn met de bouwkundige staat van de onroerende zaak.

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.

Niet-bewoningsclausule

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. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

Oplevering

De woning wordt opgeleverd zoals gezien tijdens de bezichtiging.



Wilt u meer informatie over deze woning?

[Klik hier](#)

Op jouw manier wonen,
ondernemen en leven.

 **ALPINA**