Geurts
MAKELAARS
HYPOTHEKEN EN VERZEKERINGEN

C

CAMPHUYSENDREEF 18, LEIDERDORP

€ NADER TE BEPALEN

BOUWJAAR
1971

AANTAL SLAAPKAMERS
4 SLAAPKAMERS

WOONOPPERVLAKTE
127 M²

Op zoek naar een ruime eengezinswoning met vier slaapkamers, een garage en een fijne tuin? Dan is deze woning aan de Camphuysendreef 18 in Leiderdorp precies wat u zoekt. Met een ruime woonkamer met sfeervolle open haard, een separate keuken, vier slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen en een garage biedt deze woning volop mogelijkheden.

De woning biedt daarnaast een uitstekende basis voor wie graag de handen uit de mouwen steekt en een woning geheel naar eigen wens wil moderniseren en inrichten. Met de aanwezige ruimte en praktische indeling kunt u hier uw eigen woonwensen realiseren en er helemaal uw eigen thuis van maken.

De woning is gelegen in een rustige en prettige woonomgeving in Leiderdorp. Hier woont u rustig, met alle voorzieningen binnen handbereik. Scholen, sportfaciliteiten in Park De Bloemerd en winkelcentrum Winkelhof bevinden zich op korte afstand. Ook de uitvalswegen richting onder andere Amsterdam, Schiphol, Den Haag en Utrecht zijn uitstekend bereikbaar.

Het bruisende centrum van Leiden ligt op circa 15 minuten rijden en het Groene Hart is eenvoudig bereikbaar voor een heerlijke wandeling of fietstocht.

Nieuwsgierig geworden? Bel ons dan snel voor een afspraak.

Begane grond

Via de voortuin bereikt u de entree van de woning. Vanuit de hal heeft u toegang tot de toiletruimte en de trap naar de eerste verdieping.

De woonkamer is ruim van opzet en beschikt over grote raampartijen, waardoor er prettig veel daglicht naar binnen valt. De sfeervolle open haard vormt een centraal element in de woonkamer en zorgt voor extra sfeer tijdens de koudere maanden.

Dankzij de lengte van de woonkamer is er voldoende ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een royale eethoek.

Aan de achterzijde bevindt zich de separate keuken. De keuken beschikt over diverse kastruimte en inbouwapparatuur. De inductiekookplaat is vernieuwd in 2023 en in de keuken is in 2026 een elektrische boiler geplaatst.
Vanuit de keuken heeft u toegang tot de achtertuin. De woning beschikt over een ruime en onderhoudsvriendelijke achtertuin. De tuin is grotendeels bestraat en biedt voldoende ruimte voor het creëren van meerdere zitplekken.

Via de achterzijde is tevens de garage bereikbaar. De garage biedt volop ruimte voor het stallen van een auto, fietsen of het opbergen van spullen.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn goed van formaat en bieden diverse mogelijkheden als slaap-, kinder- of werkkamer. De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een wastafel. De badkamer is in 2018 vernieuwd en beschikt over een douche, wastafel en toilet.

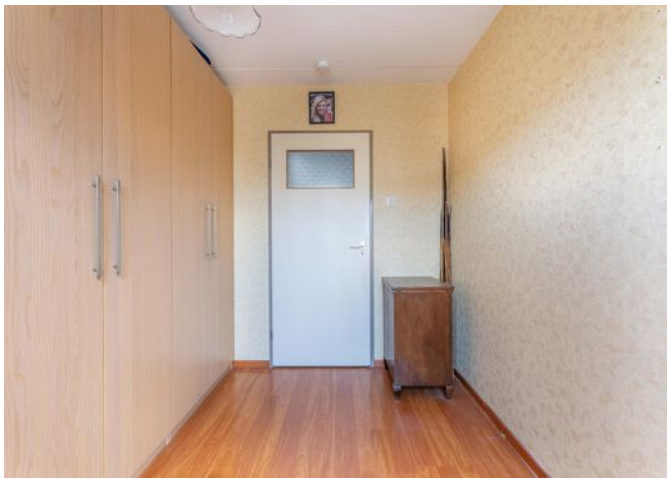
Tweede verdieping

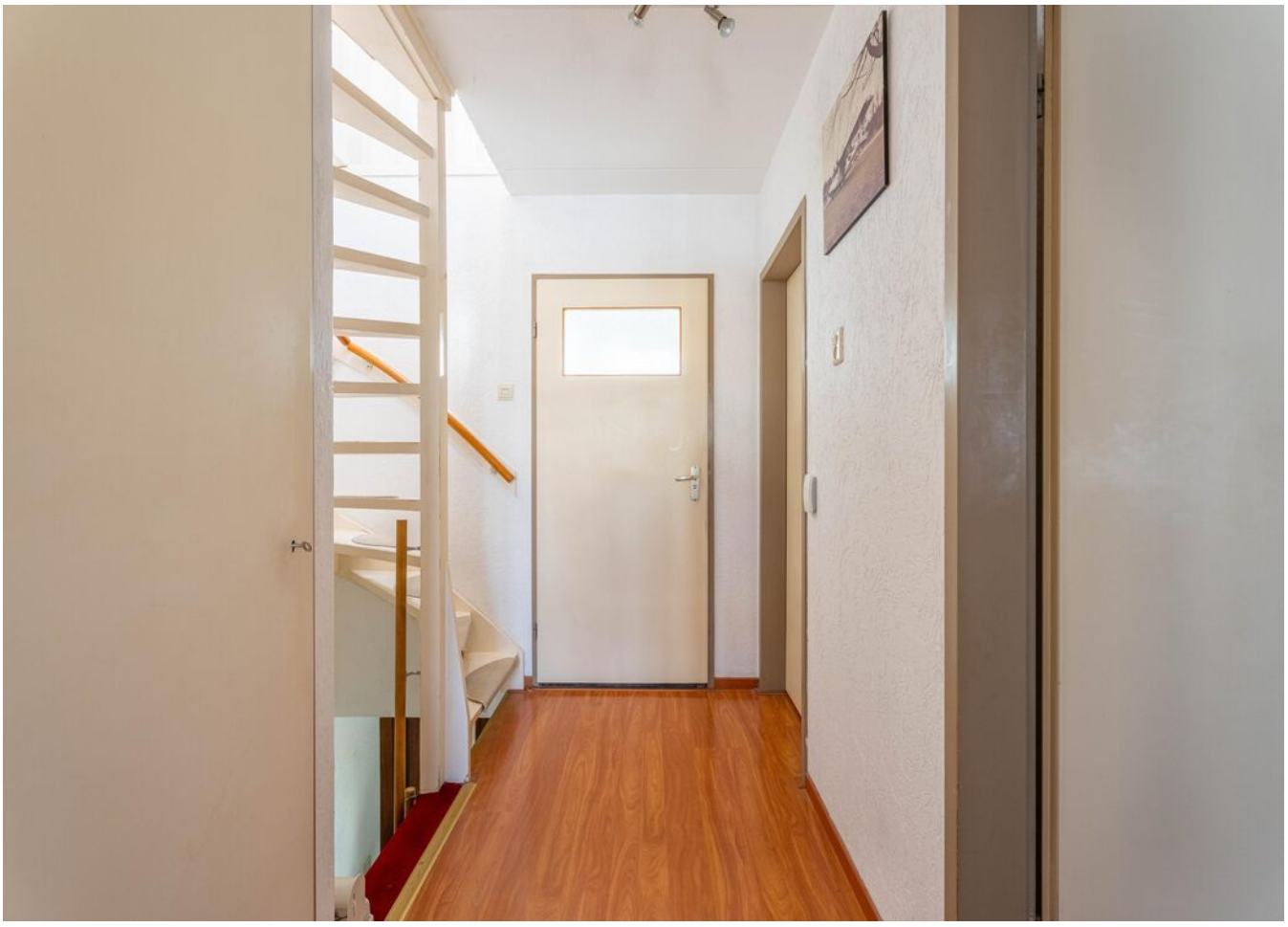
Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier bevindt zich een ruime overloop met praktische bergruimte en de opstelplaats van de cv-installatie. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping de vierde slaapkamer. Dankzij het aanwezige dakraam beschikt deze ruimte over prettige natuurlijke lichtinval. Deze verdieping biedt daarmee volop mogelijkheden als extra slaapkamer, werkruimte of hobbyruimte.

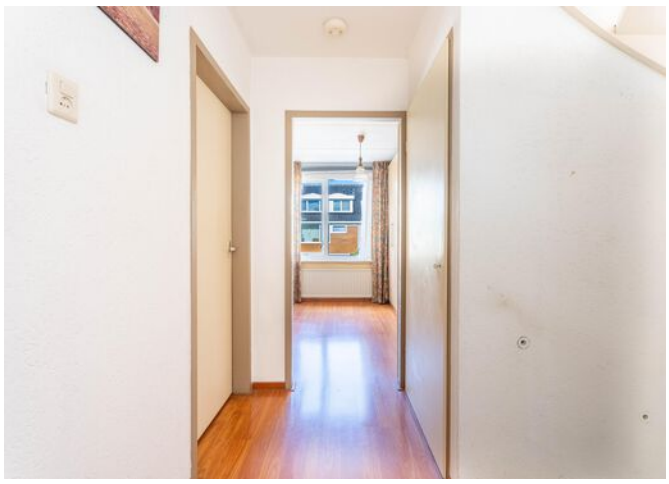
Bijzonderheden

- Energielabel C
- Vier slaapkamers
- Ruime woonkamer met sfeervolle open haard
- Separate keuken
- HR++ beglazing in de gehele woning
- Cv-installatie onderhouden in november 2025
- Ruime achtertuin
- Garage;
- Gelegen in een rustige woonomgeving
- Oplevering in overleg

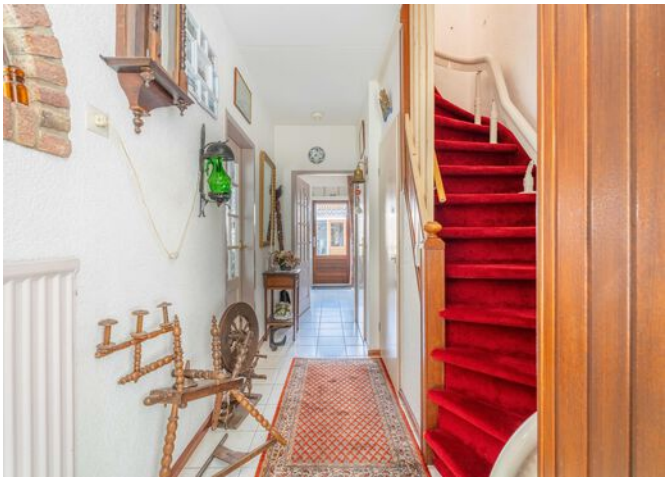
FOTO'S - CAMPHUYSENDREEF 18



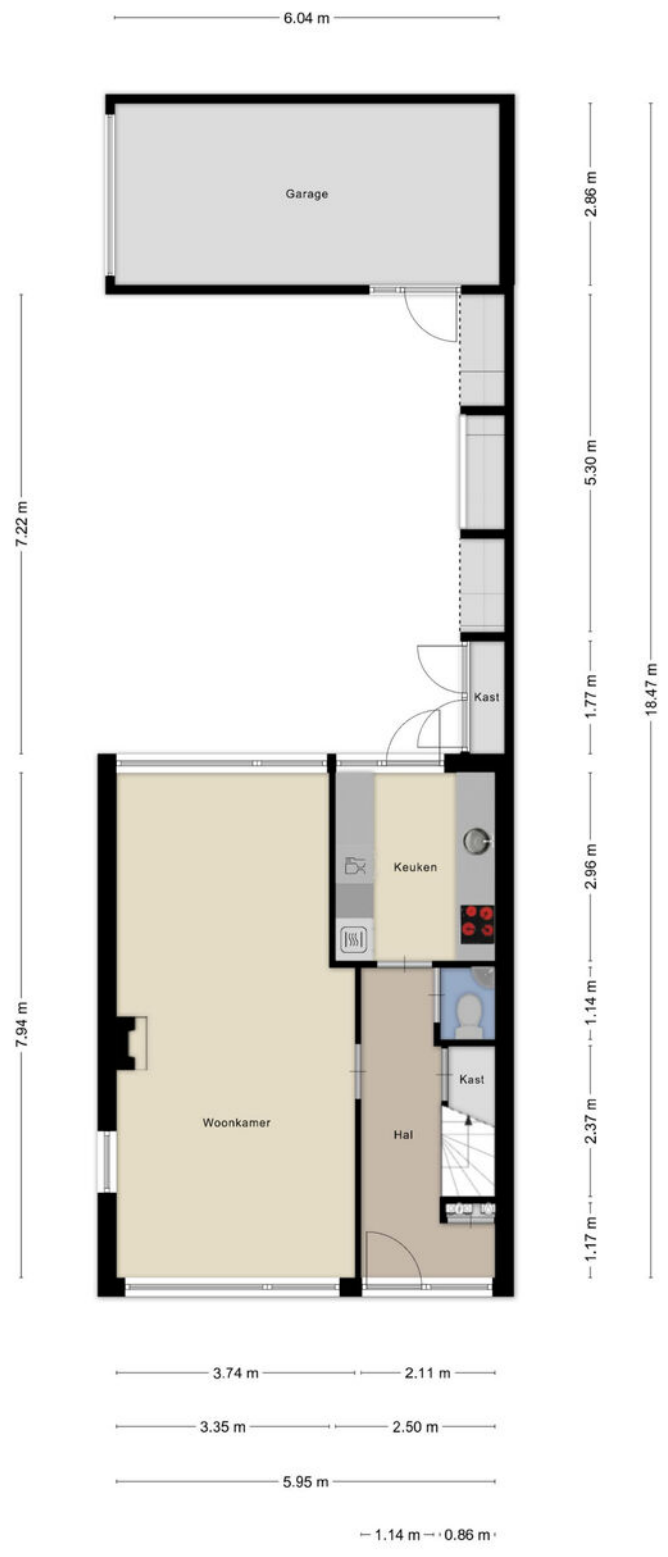




PRINCESS
DINNER4ALL
PRINCESS



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

KENMERKEN - CAMPHUYSENDREEF 18

OBJECT GEGEVENS

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1971

MATEN OBJECT

Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Inhoud woning	450 m^3
Perceel oppervlakte	200 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	127 m^2

DETAILS

Verwarming	C.v.-ketel
Bouwjaar CV ketel	2008
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Warmwater	C.v.-ketel, elektrische boiler eigendom

EXTRA INFORMATIE - CLAUSULES

Welkom bij Geurts Makelaars! Leuk dat u een van onze woningen komt bekijken. Het zoeken én aankopen van een huis is een spannend proces. Daarom hebben wij alvast de punten voor u uitgewerkt, zodat dit proces helder en duidelijk is. Ook informeren wij u op voorhand welke artikelen u in de koopovereenkomst kunt tegenkomen. Wilt u een van de artikelen niet in de koopovereenkomst, vergeet dit dan niet te vermelden bij uw voorstel.

Verkoop proces:
Na het overeenkomen van de koop worden de personalia gegevens opgevraagd bij koper. Graag ontvangen wij deze gegevens binnen twee werkdagen retour. De concept koopakte wordt na ontvangst van de personalia gegevens binnen twee werkdagen verzonden.

Wij ontvangen graag binnen twee werkdagen reactie op de concept koopakte. De door koper gekozen notaris dient voor het tekenen van de akte te zijn aangegeven. Mocht dit niet het geval zijn, dan wijzen wij zelf een notaris aan.

Na het tekenen van de akte wordt de akte doorgezonden naar de notaris.

Standaard artikelen in de koopovereenkomst:

- ***Royementskosten verkoper***
De koper heeft voor de eigendomsoverdracht de notaris gekozen genoemd in artikel 4.1. Indien genoemde notaris voor de royementskosten aan de verkoper meer in rekening brengt dan €300,- (inclusief BTW) per hypothecaire inschrijving, komen deze meerkosten voor rekening van koper.

- ***Ouderdomsclausule (bij woningen ouder dan 20 jaar)***
Bijzondere bepalingen:
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.) en optrekkend vocht.

- Indien u biedt met ontbindende voorwaarden
Als eis stellen wij bij het inroepen van de ontbindende voorwaarden dat de relevante stukken aan ons worden overhandigd. Denk hierbij aan minimaal één afwijzingen van de bank, een kopie van de aanvraag van de hypotheek, kopieën van loonstroken, en eventueel andere relevante stukken en/of een bouwkundig rapport. Dit om te kunnen beoordelen of er een reële aanvraag is ingediend.

- Meetinstructie
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,

woning zorgvuldig hebben opgemeten, wordt noch door Geurts Makelaars o.g. B.V, noch door de verkoper enige aansprakelijkheid aanvaard voor afwijkingen in de opgegeven maten. Koper verklaart in de gelegenheid te zijn gesteld om de opgegeven maten te (laten) controleren.

- Asbestclausule (woningen met een ouder bouwjaar dan 1992)

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 o f 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.

- Toestemming AVG

De verkoper en koper stemmen, in het kader van de AVG, ermee in dat de notaris voor het verlijden van de akte van levering aan de makelaar de concept akte van levering en de eindafrekening ter inzage verstrekt en ook met de makelaar correspondentie voert inzake deze transactie. Ook geven partijen elkaar toestemming een kopie van deze overeenkomst te overleggen aan zijn of haar hypotheekadviseur en/of financier en zo nodig de taxateur ten behoeve van een taxatie van het verkochte / gekochte.

- Niet-bewoningsclausule (indien van toepassing)

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.

-Energielabel

Aan deze koopovereenkomst is wel/geen kopie van een energielabel gehecht. Indien het origineel aanwezig is wordt dit bij de eigendomsoverdracht overhandigd door de verkoper aan de koper.

Geurts

HYPOTHEKEN EN
VERZEKERINGEN

VANAF NU OOK HYPOTHEKEN EN VERZEKERINGEN!

BEL RICK VOOR EEN GRATIS ORIËNTATIEGESPREK

Erkend Financieel Adviseur

- Hypotheken
- Verzekeringsadvies
- Kredietadvies

071 209 99 99
info@geurtshypotheken.nl

WWW.GEURTSHYPOTHEKEN.NL

Geurts
MAKELAARS

KANTOOR VOORHOUT

Herenstaat 136, 2215 KL Voorhout

0252 216 334

voorhout@geurtsmakelaars.nl

Geurts
MAKELAARS

KANTOOR LEIDEN

Hooigracht 86, 2312 KW Leiden

071 51 30 841

leiden@geurtsmakelaars.nl

Geurts
MAKELAARS

KANTOOR RIJNSBURG

Vliet Noordzijde 94, 2231 GR Rijnsburg

071 402 3386

rijnsburg@geurtsmakelaars.nl

Geurts
MAKELAARS
HYPOTHEKEN EN
VERZEKERINGEN

071 209 9999

info@geurtshypotheken.nl