



Dijkhoflaan 139, 2331 AW Leiden

Vraagprijs € 395.000,- k.k.

Omschrijving

Op zoek naar een lichte, moderne woning op een rustige en groene locatie? Dan is deze uitstekend onderhouden 3-kamermaisonnette van circa 83m² in de geliefde wijk Stevenshof absoluut een bezichtiging waard.

Gelegen op de eerste en tweede (top) verdieping, beschikt deze instapklare woning over een royaal terras op het zuidoosten, een prachtig vrij uitzicht over het park en een comfortabele woonindeling.

De woning bevindt zich in een rustige, kindvriendelijke straat omringd door groen. Vanuit de woonkamer kijkt u uit over het park, wat zorgt voor een bijzonder ruimtelijk gevoel. Hier geniet u dagelijks van rust, privacy en een groen decor in alle seizoenen.

Ook qua locatie zit u hier uitstekend. Het NS-station De Vink, diverse scholen, een gezondheidscentrum en het vernieuwde winkelcentrum van de Stevenshof bevinden zich op korte afstand. Dankzij de gunstige ligging nabij de A4 en A44 zijn omliggende steden uitstekend bereikbaar, terwijl het historische centrum van Leiden zich op comfortabele fietsafstand bevindt.

Indeling: (voor de maatvoering wordt verwezen naar de plattegronden)

- Vaste trap aan buitenzijde naar entree van de woning;
- Hal met toilet en meterkast en trap naar de tweede woonlaag;
- Lichte woonkamer welke het hart vormt van de woning en beschikt over een trapkast en grote raampartijen die het uitzicht optimaal tot zijn recht laten komen;
- De moderne open keuken is uitgebreid uitgevoerd en biedt volop werk- en bergruimte, waardoor koken en gezellig samenzijn moeiteloos samengaan;
- Vaste trap naar de 2e woonlaag, centrale hal met bergruimte en aansluiting wasmachine;
- De twee goed bemeten slaapkamers bieden veel ruimte als slaapkamer, maar ook als thuiswerkplek of logeer-/studeerkamer;
- De moderne badkamer is voorzien van een tweede toilet, douche en wastafelmeubel. – Tot slot is er nog het royale zonnige terras op het zuidoosten, een heerlijke plek om de dag te beginnen met een kop koffie of juist ontspannen af te sluiten in de zon.

Bijzonderheden:

- Eigen afgesloten (fietsen)berging op de begane grond.
- Bouwjaar: 1989
- Gebruiksoppervlakte ca. 83 m².
- Actieve VvE, bijdrage € 36,-
- Vrij uitzicht over het park en het omliggende groen.
- Moderne en uitgebreide open keuken (Inductie, Quooker, oven, combimagnetron en koel-vriescombinatie).
- Moderne badkamer(ruime douche, 2e toilet en wastafelmeubel).
- Volledig geïsoleerd, energielabel A++, geldig t/m 24 augustus 2036.
- Verwarming en warm water via stadsverwarming.
- Voorzien van zonnepanelen.
- Gunstig ten opzichte van NS-station, uitvalswegen, winkels en scholen.
- Gelegen op erfpachtgrond welke eeuwigdurend is en waarbij de canon is afgekocht tot 15 september 2064.
- In de koopakte zullen asbest-, niet-bewonings- en ouderdomsclausule worden opgenomen

- Verkoop geschiedt onder voorbehoud van gunning.
- Notariskeuze voor koper, doch in werkgebied Haaglanden/Leiden.
- Oplevering in overleg, maar kan snel.

Kortom, een heerlijke woning voor wie comfortabel wil wonen op een groene locatie, met alle voorzieningen binnen handbereik. Instapklaar, licht, energiezuinig en voorzien van een prachtig uitzicht: hier hoeft u alleen nog maar te verhuizen.

ENGLISH

Looking for a bright, modern home in a quiet and green location? Then this excellently maintained 3-room maisonette of approximately 83 m² in the popular Stevenshof neighborhood is definitely worth a viewing.

Situated on the first and second (top) floors, this move-in ready home features a spacious southeast-facing terrace, a beautiful unobstructed view of the park, and a comfortable layout.

The property is situated on a quiet, child-friendly street surrounded by greenery. From the living room, you look out over the park, creating a particularly spacious feeling. Here, you can enjoy peace, privacy, and a green backdrop in all seasons.

The location is also excellent. The De Vink train station, various schools, a health center, and the renovated Stevenshof shopping center are located a short distance away. Thanks to its convenient location near the A4 and A44, surrounding cities are easily accessible, while the historic center of Leiden is within comfortable cycling distance.

Layout: (please refer to the floor plans for dimensions)

- Fixed external staircase to the entrance of the home;
- Hallway with toilet, meter cupboard, and stairs to the second floor;
- Bright living room, which forms the heart of the home and features a stair cupboard and large windows that allow the view to be fully appreciated;
- The modern open kitchen is extensively equipped and offers plenty of workspace and storage, allowing cooking and socializing to go hand in hand effortlessly;
- Fixed staircase to the 2nd floor, central hallway with storage space and washing machine connection;
- The two generously sized bedrooms offer ample space as bedrooms, but also as a home office or guest/study room;
- The modern bathroom is equipped with a second toilet, shower, and vanity unit. – Finally, there is the spacious sunny terrace facing southeast, a wonderful place to start the day with a cup of coffee or to end it relaxing in the sun.

Special features:

- Private enclosed (bicycle) storage on the ground floor.
- Year of construction: 1989
- Usable floor area approx. 83 m².
- Active Owners' Association, contribution € 36.-
- Unobstructed view over the park and the surrounding greenery.
- Modern and spacious open kitchen (Induction hob, Quooker, oven, combination microwave and fridge-freezer).
- Modern bathroom (spacious shower, 2nd toilet and vanity unit).
- Fully insulated, energy label A++, valid until August 24, 2036.
- Heating and hot water via district heating.
- Equipped with solar panels.
- Conveniently located near the train station, arterial roads, shops, and schools. - Situated on perpetual leasehold land



where the ground rent has been paid off until September 15, 2064.

- The purchase agreement will include asbestos, non-occupancy, and age clauses.
- Sale is subject to award.
- Choice of notary for the buyer, but within the Haaglanden/Leiden area.
- Completion date by mutual agreement, but can be quick.

In short, a lovely home for those who want to live comfortably in a green location, with all amenities within easy reach. Move-in ready, bright, energy-efficient, and featuring a beautiful view: all you have to do here is move in.

Maxime Hendrickx OG B.V.
Spekstraat 6 A
2514 BL, 'S-GRAVENHAGE
Tel: 070-2002520
E-mail: info@mhxog.nl
www.mhxog.nl



Kenmerken

Vraagprijs	: € 395.000,-
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 273 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 83 m ²
Soort appartement	: Maisonnette
Bouwjaar	: 1989
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Geen tuin
Garage	: Geen garage
Energielabel	: A++, geldig t/m24 augustus 2036
Verwarming	: Stadsverwarming
Isolatie	: Volledig geïsoleerd

Locatie

Dijkhoflaan 139
2331 AW LEIDEN



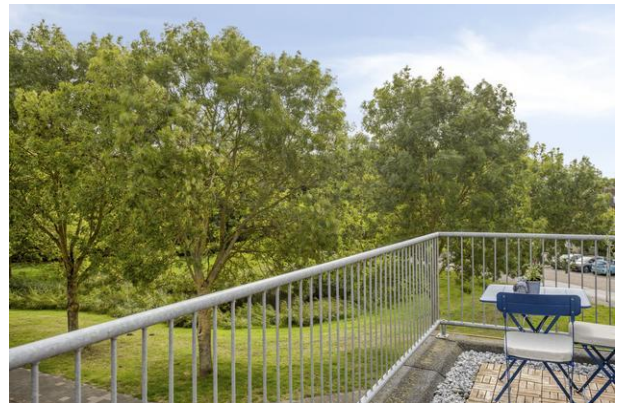
Foto's



Foto's



Foto's



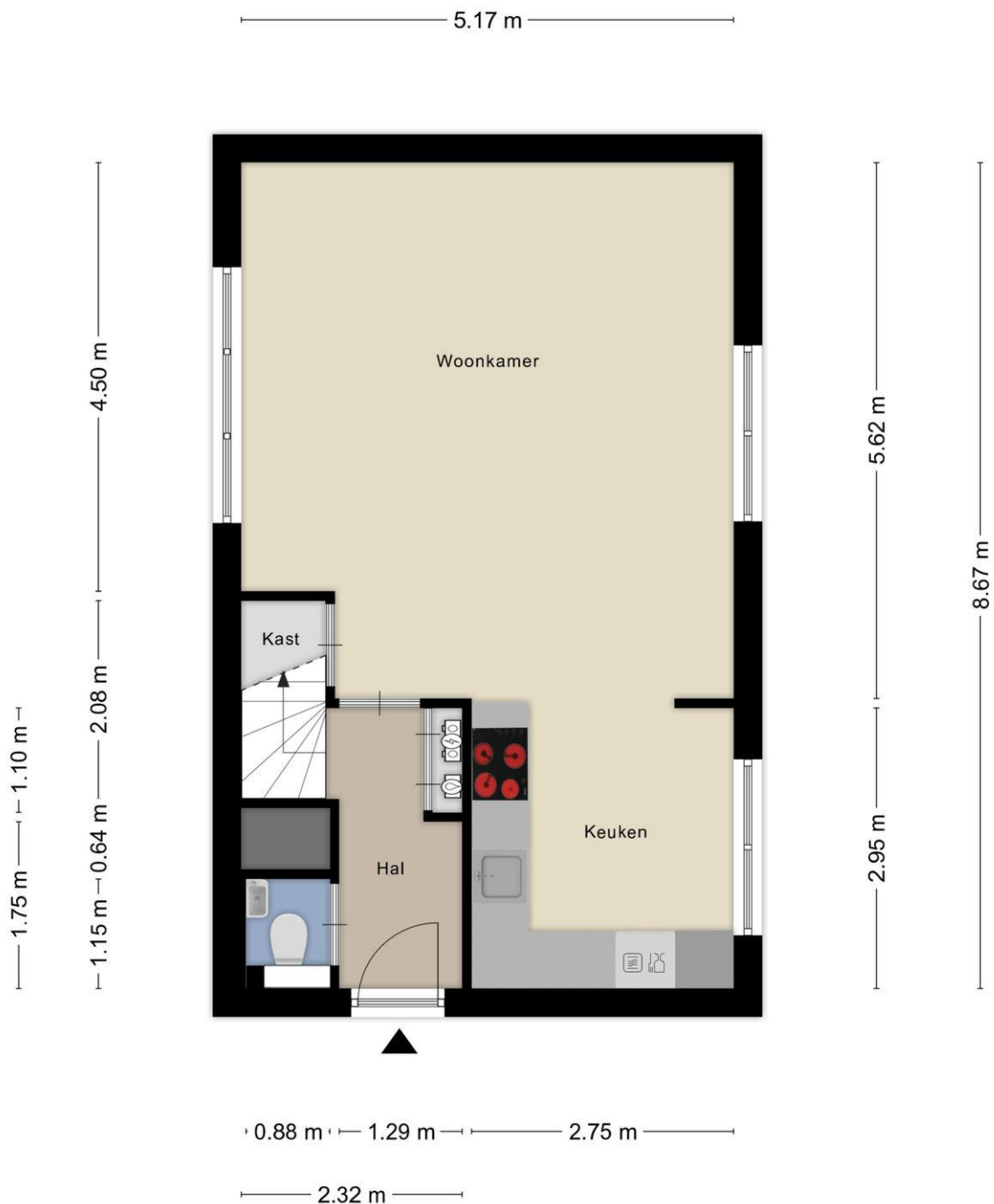
Foto's



Foto's



Plattegrond



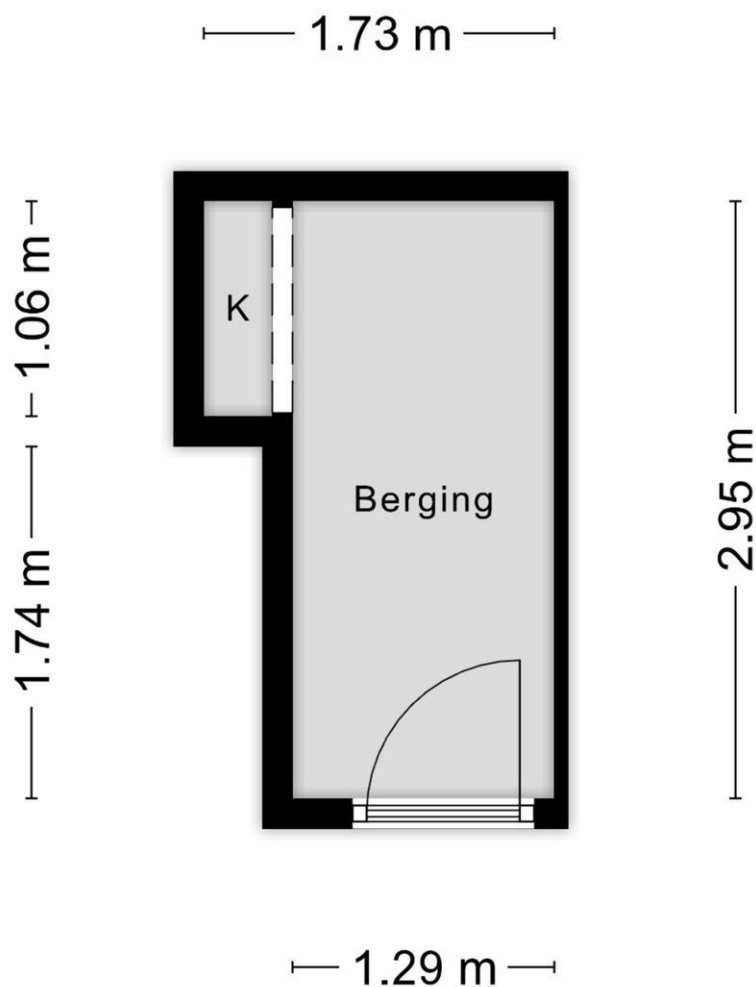
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

Bijzonderheden

Verwachte oplevering: in overleg.

Zie tevens de Vragenlijst deel B voor meer gedetailleerde informatie.

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'.

De overeengekomen koopsom wordt vermeerderd met kosten koper (k.k.). Dit houdt in dat bij het notarieel transport, kosten aan de koper worden doorberekend ter grootte van circa 3,5% van de koopsom (afhankelijk van de wijze van financiering en of koper het object als hoofdverblijf gaat bewonen anders geldt een ander tarief overdrachtsbelasting). Onder deze kosten vallen o.a. de verschuldigde overdrachtsbelasting en de notariskosten.

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper zal deze, conform artikel 5.1 van de model overeenkomst van de NVM, een bankgarantie c.q. waarborgsom stellen/storten ter grootte van 10% van de koopsom uiterlijk 5 weken na wilsovereenstemming. Wilsovereenstemming geschiedt op het moment van mondelinge overeenstemming over alle voorwaarden.

Nadere informatie omtrent erfpacht is te verkrijgen bij Gemeente Leiden afdeling gemeentelijke belastingen en dan vragen naar erfpacht.

In de koop- en leveringsakte worden de volgende bepalingen opgenomen:

Indien de juridische levering later plaatsvindt dan overeengekomen, is koper, onverminderd hetgeen in artikel 14.3 is bepaald, zonder voorafgaande ingebrekestelling, een rente van 6% over de koopsom op jaarbasis verschuldigd, te voldoen gelijktijdig met de koopsom, te berekenen vanaf de overeengekomen datum van de juridische levering tot en met de daadwerkelijke datum van de juridische levering. Vooromschreven vergoeding is niet verschuldigd indien de oorzaak hiervan in de risicosfeer van verkoper ligt.

Vanaf 1 januari 2024 geldt in Leiden opkoopbescherming voor woningen. Als u een woning koopt met een WOZ-waarde die hoger ligt dan de bovengrens die geldt voor de Nationale Hypotheek Garantie mag u deze niet verhuren. Hierbij geldt de meest recent vastgestelde WOZ-waarde. Onder bepaalde voorwaarden kunt u een vergunning of ontheffing krijgen om de woning toch te kunnen verhuren.

Per 1 januari 2018 kunnen Verenigingen van Eigenaren zelfstandig schulden aangaan. Bij overdracht van een appartement is in zo'n geval de koper aansprakelijk voor het deel van de verkoper in de schuld van de VvE. De notaris zal dit moeten navragen bij de VvE, voordat de leveringsakte gepasseerd kan worden.

1) Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning is gebouwd rond 1989. Dit betekent dat de eisen die aan de bouwkundige kwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper staat niet in voor de algehele bouwkundige staat inclusief leidingen en installaties. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopovereenkomst omschreven gebruik. Verkoper draagt zorg voor het juist beheren van de woning in de periode van het sluiten van de koopovereenkomst tot de feitelijke transportdatum. Desgewenst heeft koper het recht om op de datum van notarieel transport de woning te inspecteren. Bij juridische levering gaat het risico van aanwezigheid van gebreken over op koper.

2) Verkoper heeft koper erop gewezen dat koper desgewenst in de gelegenheid wordt gesteld voor het aangaan van deze overeenkomst een bouwtechnische keuring inclusief asbestinventarisatie en een bodemonderzoek te laten uitvoeren.

3) Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte de laatste periode niet regelmatig 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 permanent 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.

Partijen verklaren er mee bekend te zijn, dat mogelijk asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak aanwezig kunnen zijn. Het risico daarvan rust geheel bij koper. Indien de asbesthoudende stoffen/materialen 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. Iedere aansprakelijkheid van verkoper ter zake is uitgesloten.

1. De door verkoper en/of verkopende makelaar direct en/of indirect verstrekte informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Het is echter niet uit te sluiten dat de verstrekte informatie onjuist is en/of fouten bevat en/of onvolledig is.

2. Koper verplicht zich zelfstandig de verstrekte informatie te (laten) controleren en zich zelfstandig een beeld te vormen van de feiten en omstandigheden die bij de aankoopbeslissing van belang zijn. Koper verplicht zich, voor zover koper daartoe onvoldoende deskundig is, zich door eigen deskundigen ter zake te laten adviseren.

3. De vermelding van het gebruiksoppervlakte is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De juistheid wordt door verkoper of verkopend makelaar echter niet gegarandeerd. Het bepaalde in lid 2 is hierop onverminderd van toepassing.

De in promotie vermelde oppervlakte van het object is een circa maat en een vrijblijvende indicatie. Koper verplicht zich zelfstandig de oppervlakte vast te (laten) stellen. De opgegeven maatvoering is vastgesteld door Zibber.

4. Verkoper en verkopend makelaar aanvaarden terzake geen enkele aansprakelijkheid ten opzichte van koper en/of derden.

Verkoper en koper geven hierbij de passerende notaris toestemming om een ontwerp van de akte van levering te doen toekomen aan de makelaar van verkoper en voor zover nodig de makelaar van koper. In geval van een financiering geeft koper bij deze voorts toestemming aan die notaris om een kopie van de eventuele hypotheekakte en/of zijn nota van afrekening te doen toekomen aan de tussenpersoon met betrekking tot die financiering. Verkoper geeft hierbij tevens toestemming aan de notaris om zijn nota van afrekening te doen toekomen aan de verkopend makelaar.

Elke aansprakelijkheid van verkoper jegens koper voor verontreiniging van de grond en/of het grondwater van de gehele onroerende zaak wordt uitgesloten. Eventuele aanwezige bodemverontreiniging wordt geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopovereenkomst omschreven gebruik. Koper vrijwaart verkoper voor aanspraken van derden ten aanzien van de toestand van de bodem.



MAXIME HENDRICKX O.G.

Voor dit appartement heeft het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald op 'Geen hoog risico'. Dat houdt in dat de woning volgens bij KCAF beschikbare data de indicatie A, B of C heeft.

KCAF Funderingsinformatie disclaimer

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 voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator 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.

Interesse in dit huis? U kunt een eigen NVM-aankoopmakelaar inschakelen. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en kunt u tijd, geld en zorgen besparen.

Adressen van collega NVM- aankoopmakelaars vindt u op Funda. Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend voor geadresseerde bestemd en niet bedoeld als aanbod.

Maxime Hendrickx OG B.V.
Spekstraat 6 A
2514 BL, 'S-GRAVENHAGE
Tel: 070-2002520
E-mail: info@mhxog.nl
www.mhxog.nl

