



## Leiderdorp | Torenwacht 104

Bent u op zoek naar een royale eengezinswoning met een heerlijk lichte woonkamer en maar liefst 5 slaapkamers? Zoek dan niet verder!

Deze verzorgde en royale woning is gelegen in de rustige en kindvriendelijke woonwijk De Leyhof met op loopafstand een bushalte, supermarkt en kinderdagverblijf.

Scholen, winkels, sportverenigingen en uitvalswegen bevinden zich op korte afstand.

Tevens is de binnenstad van Leiden op fietsafstand bereikbaar.

**Vraagprijs: € 650.000,- kosten koper**

# U bent van harte welkom bij Noordam Makelaardij

## Interesse in deze woning

Wij hebben ons best gedaan om in deze brochure een zo volledig mogelijk beeld van de woning te schetsen. Mocht u nog vragen hebben zijn wij u graag van dienst.

## We stellen ons graag kort aan u voor

Sinds 2001 is ons kantoor gevestigd midden in het centrum van De Lier achter één van de meest karakteristieke geveltjes van de Hoofdstraat. Met ons persoonlijke en gedegen advies bent u verzekerd van een no-nonsense begeleiding.

## Branche-organisatie VBO

Noordam Makelaardij is aangesloten bij de Vereniging Bemiddeling Onroerend goed (VBO) vanwege de toegevoegde waarde voor haar cliënten. Het VBO lidmaatschap garandeert u dat uw makelaar goed is opgeleid (én blijft) middels permanente educatie. U kunt terugvallen op overkoepelende voorwaarden, contracten, geschillencommissie en op onze VBO-gedragscode. Arjen Noordam is SCVM en NRVt gecertificeerd en opgenomen in het SCVM- en NRVt-register. Wij zijn een kantoor met veel kennis en kunde in huis. Bovendien is de VBO dé geaccrediteerde organisatie in de vastgoed branche.

## A la carte aan- en verkopen

In het voorjaar van 2007 hebben wij ons á la carte systeem geïntroduceerd om in te springen op de vraag naar deeldiensten. De mogelijkheden voor het aan- of verkopen van een woning hebben wij zorgvuldig samengesteld. Uw keuze voor het afnemen van deeldiensten gaat dus nooit ten koste van onze persoonlijke begeleiding, vak- en regiokennis. U kunt ten allen tijde vertrouwen op de professionele kwaliteit van onze dienstverlening.

Zowel voor de aan- als verkoop van woningen hebben wij een duidelijk á la carte menu samengesteld. Voor meer informatie kunt u terecht op onze website. Uiteraard staan wij u ook graag persoonlijk te woord.

*Het Team van  
Noordam Makelaardij*





#### Indeling:

##### Begane grond:

Voortuin, entree, hal met meterkast (10 groepen + 3 a.l.s.), toilet met fonteintje en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal bereikt u de uitgebouwde woonkamer met trapkast en twee lichtkoepels. Door de uitbouw is het zitgedeelte extra ruim en is er gekozen voor een dressoir tussen het zit en eetgedeelte.

De openslaande deuren aan de achterzijde geven toegang tot de achtertuin. De keuken ligt aan de voorzijde van de woning en is voorzien van diverse inbouwapparatuur (4-pits gasfornuis, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser, koelkast en vriezer).

##### Eerste etage:

Op deze etage bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers. De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een douchecabine, ligbad, wastafel en designradiator. Daarnaast is er op deze verdieping een apart toilet met fonteintje aanwezig.

##### Tweede etage:

Via de vaste trap bereikt u de tweede verdieping. De overloop geeft toegang tot de vierde en vijfde slaapkamer en de ruime technische ruimte. Deze laatste heeft een opstelplaats van de HR-combiketel (Remeha uit 2019), de mechanische ventilatie en de aansluiting voor wasmachine en droger. Op deze etage is ook nog een enorme bergruimte gelegen.



#### Tuin:

Niet alleen binnen is er volop ruimte. Ook buiten is de ruimte terug te vinden. In de gezellig aangelegde voortuin kunt u genieten van de avondzon.

De leuk aangelegde achtertuin met veel groen en achterom, ligt op het noordoosten en is voorzien van een waterkraan. Ook staat hier een stenen schuur. Uw auto kunt u parkeren op het grote parkeerterrein aan de achterzijde van de woning, maar ook in de straat zijn er veel parkeerplaatsen.

#### Bijzonderheden:

Bouwjaar: 1997; perceeloppervlakte: 126 m<sup>2</sup>; gebruiksoppervlak wonen: 155,3 m<sup>2</sup>; overige inpandige ruimte: 0 m<sup>2</sup>; gebouwgebonden buitenruimte: 0 m<sup>2</sup>; inhoud: 550,03 m<sup>3</sup>; externe bergruimte: 7,7 m<sup>2</sup>.

\* De woning beschikt over Energielabel: A;

\* De woning is in 2022 voorzien van 9 zonnepanelen van 405 Wattpiek per stuk.



















### Noordam Makelaardij biedt u hulp bij de verhuizing!

Een ieder die een woning via Noordam Makelaardij koopt of verkoopt, mag als service kosteloos gebruik maken van onze praktische aanhanger.

Met een lengte van circa 3 meter en een hoogte van 1,8 meter kunt u er veel in kwijt!

Neemt u tijdig telefonisch contact met ons op indien u de aanhanger wilt reserveren (0174 528 828).



### Waardebon

U bent zich op dit moment aan het oriënteren op een nieuwe woning. Dit betekent dat u waarschijnlijk een eigen woning heeft en dat u deze uiteindelijk zult willen verkopen. Het is van belang dat u goed beslagen ten ijs komt. Heeft u een goed beeld van de werkelijke waarde van uw woning en de bijbehorende, beste verkoopstrategie? Mocht dit niet het geval zijn dan, kunt u zonder verplichtingen gebruik maken van de mogelijkheid om ons een waardebepaling van uw woning uit te laten voeren. Naast de werkelijke waarde, geven wij u een advies ten aanzien van het vaststellen van de vraagprijs. Bovendien is er bij deze afspraak ruimte voor vragen. Gebruik deze waardebon of vul het contactformulier op onze website in en kies voor waardebepaling van uw woning.

# Waardecheque



**Ja,**  
ik maak graag gebruik van een gratis en geheel vrijblijvende waardebepaling van mijn woning. Neem contact met mij op:

Naam : \_\_\_\_\_

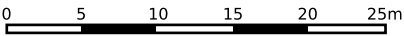
Adres : \_\_\_\_\_

Postcode : \_\_\_\_\_ Plaats : \_\_\_\_\_

Telefoon : \_\_\_\_\_

E-mail : \_\_\_\_\_

**VBO MAKELAAR**



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Leiderdorp

A

9206

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Lijst van zaken, behorende bij

Object: Torenwacht 104 - Leiderdorp

|   | <b>ZAKEN</b>                                    | overname | blijft achter | gaat mee | n.v.t. |
|---|-------------------------------------------------|----------|---------------|----------|--------|
| - | tuinaanleg/bestrating/beplanting/erfafscheiding | O        | √             | O        | O      |
| - | vijver                                          | O        | O             | O        | √      |
| - | buitenverlichting                               | O        | √             | O        | O      |
| - | tuinhuisje/buitenberging                        | O        | O             | O        | √      |
| - | tuinbank                                        | O        | √             | O        | O      |
| - | broeikas                                        | O        | O             | O        | √      |
| - | vlaggenmast                                     | O        | √             | O        | O      |
| - | voet van droogmolen                             | O        | O             | O        | √      |
| - | brievenbus                                      | O        | √             | O        | O      |
| - | bel (voor-/achterdeur)                          | O        | √             | O        | O      |
| - | <i>Boom in midden van achtertuin</i>            | O        | O             | √        | O      |
|   | <b>Veiligheid/Alarm:</b>                        | overname | blijft achter | gaat mee | n.v.t. |
| - | veiligheidssloten                               | O        | √             | O        | O      |
| - | alarminstallatie                                | O        | O             | O        | √      |
| - |                                                 | O        | O             | O        | O      |
|   | <b>Rolluiken/Zonwering:</b>                     | overname | blijft achter | gaat mee | n.v.t. |
| - | rolluiken buiten voor                           | O        | O             | O        | √      |
| - | achter                                          | O        | O             | O        | √      |
| - | zonwering binnen voor                           | O        | √             | O        | O      |
| - | achter                                          | O        | √             | O        | O      |
| - | <i>Blok hout om kattenluik weg te werken</i>    | O        | √             | O        | O      |
|   | <b>Jaloezieën/Lamellen/Luxaflex:</b>            | overname | blijft achter | gaat mee | n.v.t. |
| - | begane grond                                    | O        | √             | O        | O      |
| - | eerste etage                                    | O        | √             | O        | O      |
| - | tweede etage                                    | O        | √             | O        | O      |
| - |                                                 | O        | O             | O        | O      |
|   | <b>Rolgordijnen:</b>                            | overname | blijft achter | gaat mee | n.v.t. |
| - | begane grond                                    | O        | O             | O        | √      |
| - | eerste etage                                    | O        | O             | O        | √      |
| - | tweede etage                                    | O        | O             | O        | √      |
| - |                                                 | O        | O             | O        | O      |
|   | <b>Gordijnrails:</b>                            | overname | blijft achter | gaat mee | n.v.t. |
| - | begane grond                                    | O        | O             | O        | √      |
| - | eerste etage                                    | O        | O             | O        | √      |
| - | tweede etage                                    | O        | O             | O        | √      |
| - |                                                 | O        | O             | O        | O      |
|   | <b>Gordijnen:</b>                               | overname | blijft achter | gaat mee | n.v.t. |
| - | begane grond                                    | O        | O             | O        | √      |
| - | eerste etage                                    | O        | O             | O        | √      |
| - | tweede etage                                    | O        | O             | O        | √      |
| - |                                                 | O        | O             | O        | O      |
|   | <b>Vitrage:</b>                                 | overname | blijft achter | gaat mee | n.v.t. |
| - | begane grond                                    | O        | O             | O        | √      |
| - | eerste etage                                    | O        | O             | O        | √      |
| - | tweede etage                                    | O        | O             | O        | √      |
| - |                                                 | O        | O             | O        | O      |
| - | losse horren/rolhorren                          | O        | O             | O        | √      |

|   | <b>Vloerbedekking/Linoleum:</b>      | overname | blijft achter | gaat mee | n.v.t. |
|---|--------------------------------------|----------|---------------|----------|--------|
| - | begane grond                         | O        | √             | O        | O      |
| - | eerste etage                         | O        | √             | O        | O      |
| - | tweede etage                         | O        | √             | O        | O      |
| - |                                      | O        | O             | O        | O      |
|   | <b>Parket/Laminaat/Kurk:</b>         | overname | blijft achter | gaat mee | n.v.t. |
| - | begane grond                         | O        | √             | O        | O      |
| - | eerste etage                         | O        | √             | O        | O      |
| - | tweede etage                         | O        | √             | O        | O      |
| - |                                      | O        | O             | O        | O      |
|   | <b>Open haard met toebehoren:</b>    | overname | blijft achter | gaat mee | n.v.t. |
| - | open haard met korf                  | O        | O             | O        | √      |
| - | toebehoren tbv. open haard           | O        | O             | O        | √      |
| - |                                      | O        | O             | O        | O      |
|   | <b>Warmwatervoorziening/CV:</b>      | overname | blijft achter | gaat mee | n.v.t. |
| - | geiser                               | O        | O             | O        | √      |
| - | cv                                   | O        | O             | O        | √      |
| - | combiketel                           | O        | √             | O        | O      |
| - | close-in boiler / quooker            | O        | O             | O        | √      |
| - | thermostaat                          | O        | √             | O        | O      |
| - | kachels aantal ( <i>radiatoren</i> ) | O        | √             | O        | O      |
| - |                                      | O        | O             | O        | O      |
|   | <b>Isolatievoorzieningen:</b>        | overname | blijft achter | gaat mee | n.v.t. |
| - | voorzetramen                         | O        | O             | O        | √      |
| - | radiatorfolie                        | O        | O             | O        | √      |
| - |                                      | O        | O             | O        | O      |
|   | <b>Keukenblok+kastjes</b>            | overname | blijft achter | gaat mee | n.v.t. |
| - | kastjes                              | O        | √             | O        | O      |
| - | keukenblokverlichting                | O        | √             | O        | O      |
| - |                                      | O        | O             | O        | O      |
|   | <b>(Inbouw)apparatuur:</b>           | overname | blijft achter | gaat mee | n.v.t. |
| - | <i>Combi-magnetron/oven</i>          | O        | √             | O        | O      |
| - | gaskookplaat/keramische plaat        | O        | √             | O        | O      |
| - | vaatwasser                           | O        | √             | O        | O      |
| - | koelkast/vrieskast                   | O        | √             | O        | O      |
| - | afzuigkap/schouw                     | O        | √             | O        | O      |
| - |                                      | O        | O             | O        | O      |
| - |                                      | O        | O             | O        | O      |
|   | <b>In-/Opbouwverlichting:</b>        | overname | blijft achter | gaat mee | n.v.t. |
| - | inb. verl./dimmers/keuken            | O        | √             | O        | O      |
| - | inb. verl./dimmers in huiskamer      | O        | √             | O        | O      |
| - | opbouwverlichting                    | O        | √             | O        | O      |
| - |                                      | O        | O             | O        | O      |
|   | <b>Sanitaire voorzieningen:</b>      | overname | blijft achter | gaat mee | n.v.t. |
| - | wastafels aantal 1                   | O        | √             | O        | O      |
| - | badkamer accessoires                 | O        | √             | O        | O      |
| - | toiletaccessoires                    | O        | √             | O        | O      |
| - |                                      | O        | O             | O        | O      |
| - | sauna met/zonder toebehoren          | O        | O             | O        | √      |
| - | veiligheidsschak. wasautomaat        | O        | O             | O        | √      |
| - |                                      | O        | O             | O        | O      |

|                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Telefoontoestel/-installatie:</b> | overname              | blijft achter                       | gaat mee                            | n.v.t.                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| -                                                                                                                                                                                                                                            | telefoontoest. aantal ..             | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>               | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="radio"/>               |
| -                                                                                                                                                                                                                                            | telefooninstall. merk ..             | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>               | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="radio"/>               |
| -                                                                                                                                                                                                                                            |                                      | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>               | <input type="radio"/>               | <input type="radio"/>               |
|                                                                                                                                                                                                                                              | <b>(Losse) Kasten/Planken:</b>       | overname              | blijft achter                       | gaat mee                            | n.v.t.                              |
| -                                                                                                                                                                                                                                            | losse kast(en) aantal 3              | <input type="radio"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="radio"/>               | <input type="radio"/>               |
| -                                                                                                                                                                                                                                            | boeken/legplanken ...                | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>               | <input type="radio"/>               | <input type="radio"/>               |
| -                                                                                                                                                                                                                                            |                                      | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>               | <input type="radio"/>               | <input type="radio"/>               |
| -                                                                                                                                                                                                                                            |                                      | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>               | <input type="radio"/>               | <input type="radio"/>               |
| -                                                                                                                                                                                                                                            |                                      | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>               | <input type="radio"/>               | <input type="radio"/>               |
| -                                                                                                                                                                                                                                            | werkbank in schuur/garage            | <input type="radio"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="radio"/>               | <input type="radio"/>               |
| <b>Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn, maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten, of huurcontracten zijn over te nemen (bijvoorbeeld: keukens, open haarden, cv-ketels, kozijnen, boilers, geisers) te weten:</b> |                                      |                       |                                     |                                     |                                     |
| -                                                                                                                                                                                                                                            |                                      | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>               | <input type="radio"/>               | <input type="radio"/>               |
| -                                                                                                                                                                                                                                            |                                      | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>               | <input type="radio"/>               | <input type="radio"/>               |
| -                                                                                                                                                                                                                                            |                                      | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>               | <input type="radio"/>               | <input type="radio"/>               |
|                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Overige zaken:</b>                | overname              | blijft achter                       | gaat mee                            | n.v.t.                              |
| -                                                                                                                                                                                                                                            | wasmachine                           | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>               | <input type="radio"/>               | <input checked="" type="checkbox"/> |
| -                                                                                                                                                                                                                                            | kluis                                | <input type="radio"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="radio"/>               | <input type="radio"/>               |
| -                                                                                                                                                                                                                                            |                                      | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>               | <input type="radio"/>               | <input type="radio"/>               |
| -                                                                                                                                                                                                                                            |                                      | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>               | <input type="radio"/>               | <input type="radio"/>               |
| -                                                                                                                                                                                                                                            |                                      | <input type="radio"/> | <input type="radio"/>               | <input type="radio"/>               | <input type="radio"/>               |

Deze uitgave is bestemd voor gebruik door leden van de Vereniging Bemiddeling Onroerend Goed.  
Gebruik door anderen dan VBO-leden en nadruk is niet toegestaan.  
(copyright V.B.O. 01/2006)

Plaats: \_\_\_\_\_

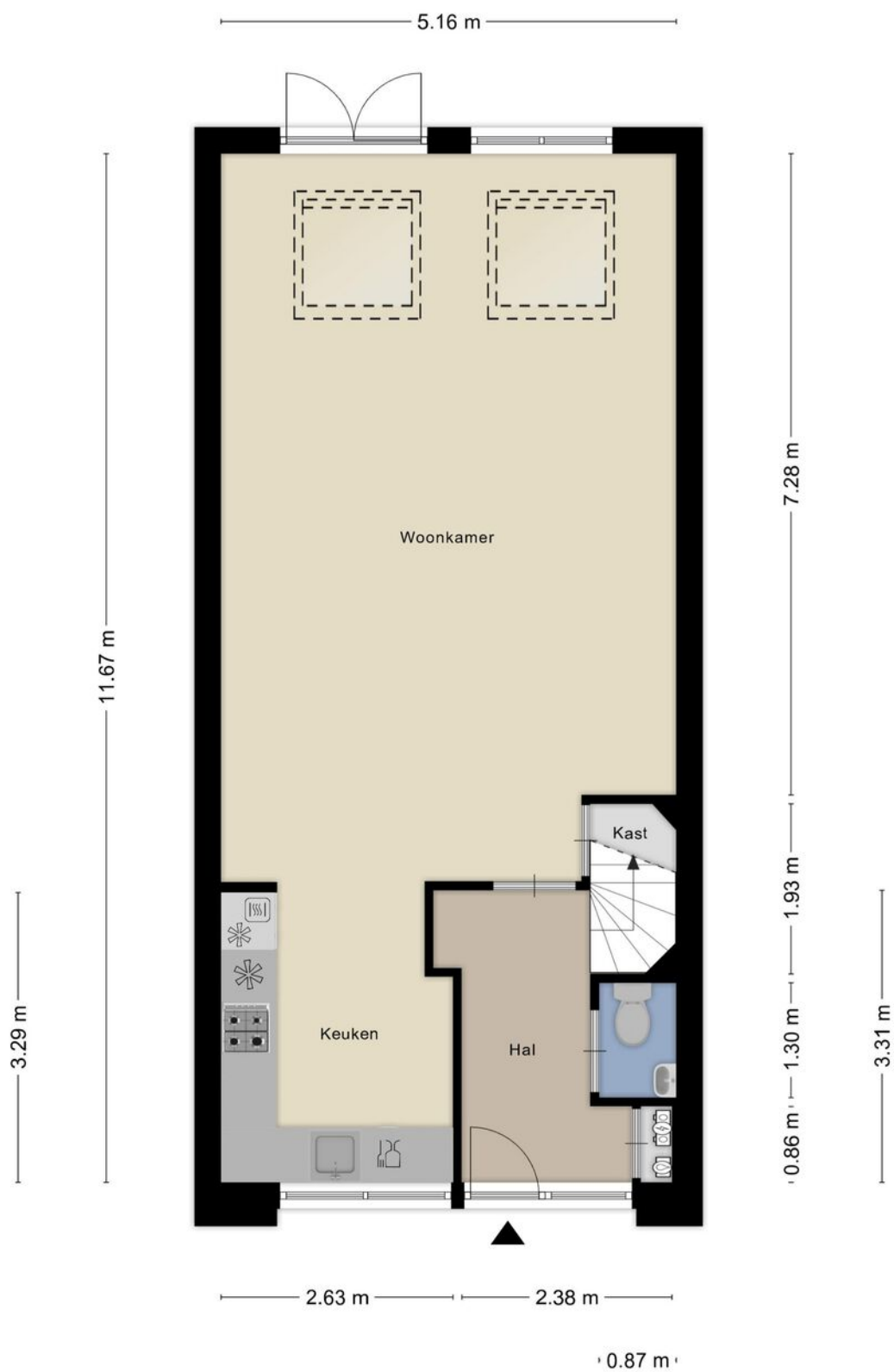
Datum: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / 20\_\_\_\_

Akkoord koper(s): \_\_\_\_\_

Plaats: \_\_\_\_\_

Datum: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / 20\_\_\_\_

Akkoord verkoper(s): \_\_\_\_\_

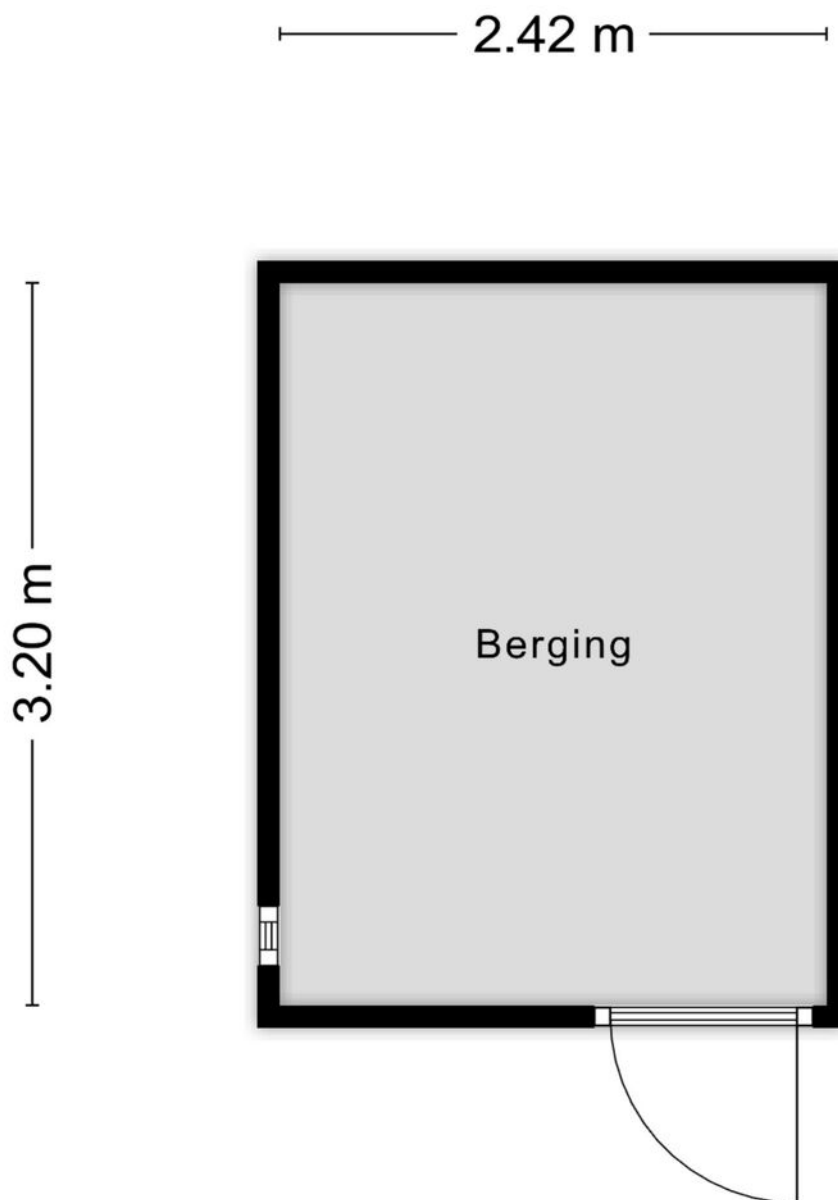


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Voor u: voorwaarden en waardevolle informatie

Hieronder vindt u de voorwaarden die wij hanteren. Als VBO-makelaar maken wij gebruik van de door VBO aangeleverde kwalitatieve standaarden. Daarnaast geven wij enkele definities en informatie die u van pas zou kunnen komen indien u overweegt om deze woning aan te kopen.

## Onder bod

Een woning is onder bod op het moment dat er een bod is uitgebracht door een geïnteresseerde koper, maar er door verkopende partij nog geen tegenbod is gedaan.

## In onderhandeling

U bent in onderhandeling op het moment dat u een bod heeft uitgebracht op een woning en tevens van verkopende partij een tegenvoorstel heeft ontvangen. Het is als VBO-makelaar niet toegestaan om met twee of meerdere partijen tegelijkertijd in onderhandeling te zijn. Wel kan tijdens een onderhandeling een derde partij een bod uitbrengen. Hier mag pas op in worden gegaan indien de onderhandelingen met de andere partij zijn gestaakt.

## Koopovereenkomst

Na mondelinge overeenstemming wordt er een concept koopovereenkomst opgesteld. Doorgaans vindt ondertekening door beide partijen binnen één week na overeenstemming plaats. De koop is tot stand gekomen zodra de laatste handtekening is gezet en dus de overeenkomst door beide partijen is ondertekend. Bij het ter hand stellen aan de koper van deze getekende overeenkomst gaat de wettelijke 3 dagen bedenktijd in. In deze periode kan zonder opgave van een reden worden afgezien van de koop.

## Ontbindende voorwaarde

Normaliter wordt een aankoop gedaan onder voorbehoud van financiering. Dit betekent dat wanneer koper de financiering niet rond krijgt, er van de koop kan worden afgezien zonder boete of kosten. Er dient dan wel een verklaring van een onafhankelijke geldverstrekker te worden overlegd dat het verkrijgen van financiering niet mogelijk is. Dit dient binnen de gestelde periode van ontbinding te gebeuren.

## Juistheid van objectinformatie

Voorgaande objectinformatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid ervan kan door ons geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde gegevens rechten worden ontleend. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatie niet als aanbieding of offerte mag worden beschouwd.

## Verkoopvoorwaarden:

- Koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om de woning voor het sluiten van koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau.
- De koopovereenkomst wordt conform het branche brede model opgesteld.
- De notariskeuze is aan de kopende partij.
- Tot zekerheid van nakoming van verplichtingen van kopende partij, wordt door kopende partij binnen 6 weken na overeenstemming een waarborgsom (of bankgarantie) ter grootte van 10% van koopsom op rekening van notaris gesteld.
- Voor zekerheid van verkopende partij en haalbaarheid voor kopende partij hanteren wij voor ontbindende voorwaarden een periode van 6 weken na overeenstemming, aangaande de gangbare voorwaarden. De termijn voor ontbindende voor waarde van bouwkundige keuring is maximaal 2 weken na het bereiken van overeenstemming.
- De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de lasten wegens het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen bij notarieel transport naar ratio worden verrekend.
- De koopovereenkomst wordt, nadat aan beide partijen een concept is toegezonden, op kantoor aan de Hoofdstraat 54 te De Lier getekend en ter handgesteld, waarna drie dagen bedenktijd van kracht is.

# Noordam Makelaardij: persoonlijk goed!



**Noordam Makelaardij**

Hoofdstraat 54 2678 CL De Lier

Telefoon: 0174 528 828 Fax: 0174 528 464

E-mail: [info@noordam-makelaardij.nl](mailto:info@noordam-makelaardij.nl)

Website: [www.noordam-makelaardij.nl](http://www.noordam-makelaardij.nl)