

Wordt dit jouw droomhuis?



Klimopzoom 62

Leiderdorp



Drieman Garantiemakelaars Leiderdorp

Oosterschans 1

2352 DG, Leiderdorp

071-8200020

leiderdorp@drieman.nl

www.drieman.nl

Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Helemaal gemoderniseerd, energielabel A én verrassend veel ruimte – hier hoef je eigenlijk alleen nog maar je verhuisdozen uit te pakken! Ben je op zoek naar een ruime gezinswoning waar de afgelopen jaren vrijwel alles al voor je is gedaan? Dan is Klimopzoom 62 absoluut een woning om te komen bekijken. Deze verzorgde woning uit 1979 is in de afgelopen vijf jaar grondig gemoderniseerd en verduurzaamd en combineert een hoog afwerkingsniveau met veel leefruimte, vier slaapkamers én een extra werk-/hobbykamer.

Vraagprijs € 595.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1979
Inhoud	428 m ³
Woonoppervlakte	119 m ²
Perceeloppervlakte	130 m ²
Tuin	Achtertuint
Tuin oppervlakte	53 m ²
Energie label	A
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4



Omschrijving van de woning

Helemaal gemoderniseerd, energielabel A én verrassend veel ruimte – hier hoeft je eigenlijk alleen nog maar je verhuisdozen uit te pakken!

Ben je op zoek naar een ruime gezinswoning waar de afgelopen jaren vrijwel alles al voor je is gedaan? Dan is Klimopzoom 62 absoluut een woning om te komen bekijken. Deze verzorgde woning uit 1979 is in de afgelopen vijf jaar grondig gemoderniseerd en verduurzaamd en combineert een hoog afwerkingsniveau met veel leefruimte, vier slaapkamers én een extra werk-/hobbykamer.

Met onder andere 9 zonnepanelen, HR++ en triple glas, kunststof kozijnen, een moderne keuken, een royale luxe badkamer, vernieuwd sanitair en een uitgebreide groepenkast is de woning helemaal klaar voor de toekomst. Niet voor niets beschikt de woning over energielabel A.

En ook de ligging is prettig. Je woont hier rustig, terwijl vrijwel alles wat je dagelijks nodig hebt dichtbij te vinden is. Basisscholen, winkels, sportvoorzieningen en het ziekenhuis liggen in de directe omgeving. De internationale basisschool Elckerlyck bevindt zich zelfs op slechts enkele minuten lopen. Via de A4 en N11 rijdt je eenvoudig richting Amsterdam, Schiphol, Den Haag, Utrecht, Gouda en Alphen aan den Rijn. Liever op de fiets? Het centrum van Leiden bereik je in circa 20 minuten. Voor wandelen, fietsen en ontspanning ligt het Groene Hart praktisch om de hoek.

Begane grond

Via de entree kom je binnen in de hal met een modern, vrijhangend toilet met fonteintje.

Een stijlvolle staallook deur geeft toegang tot de woonkamer. Hier valt direct op hoe netjes en eigentijds de woning is afgewerkt. De strak gestucte wanden en het plafond, de PVC-vloer en de comfortabele vloerverwarming zorgen samen voor een rustige en moderne uitstraling. Er is volop ruimte voor een gezellige zithoek én een grote eettafel.

De open keuken is uitgevoerd in een praktische L-opstelling en sluit mooi aan op de leefruimte. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, koelkast, vriezer, inductiekookplaat, oven en combi-oven. Een fijne plek om uitgebreid te koken, terwijl je toch contact houdt met de rest van de woonkamer.

Een extra pluspunt is de aangebouwde geïsoleerde schuur MET vliering, die niet alleen vanuit de tuin maar ook

rechtstreeks vanuit de woning bereikbaar is. Ideaal voor fietsen, voorraad of gewoon die extra bergruimte die in een gezinswoning altijd welkom is.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers. Ook hier is de woning netjes afgewerkt, met laminaatvloeren en strakke vliesbehang wanden.

De vergrote badkamer is zonder twijfel een van de blikvangers van deze verdieping. Deze is modern en royaal uitgevoerd met een ligbad, een ruime inloepdouche met drain, wastafelmeubel, vrijhangend toilet en vloerverwarming. Een badkamer waar je 's ochtends met het hele gezin goed uit de voeten kunt, maar waar je aan het einde van de dag ook heerlijk kunt ontspannen.

Tweede verdieping

Ook de tweede verdieping is optimaal benut. In 2020 zijn zowel aan de voor- als achterzijde dakkapellen geplaatst, waardoor hier verrassend veel extra ruimte is ontstaan.

Aan de achterzijde bevindt zich een royale slaapkamer met een brede dakkapel, rolluiken en nette PVC-vloeren. De zichtbare houten balken geven deze kamer nét wat extra sfeer en karakter.

Aan de voorzijde vind je nog een fijne kamer die uitstekend gebruikt kan worden als slaapkamer, thuiswerkplek of hobbykamer. Ook deze ruimte is keurig afgewerkt en beschikt dankzij de dakkapel over prettig veel licht en ruimte.

Daarnaast is er een aparte wasruimte met aansluiting voor de wasmachine en de opstelling van de cv-ketel. Ook aan praktische bergruimte is op deze verdieping geen gebrek.

Buiten

Ook buiten is de woning helemaal bij de tijd. De tuin is recent opnieuw aangelegd en voorzien van een leuke pergola. Een verzorgde plek waar je met mooi weer heerlijk buiten kunt zitten, eten of borrelen.

In de dakkapel achter is een elektrisch bedienbare rolluik en op de begane grond (achterzijde) een elektrisch bedienbaar zonneschermen aanwezig.

Kortom

Klimopzoom 62 is zo'n woning waar je direct comfortabel kunt wonen. De ruimte van een echte gezinswoning, gecombineerd met een moderne afwerking, goede verduurzaming en een centrale maar rustige ligging.

Vier slaapkamers, een extra werk-/hobbykamer, een luxe badkamer, moderne keuken, 9 zonnepanelen én energielabel A: hier is de afgelopen jaren duidelijk met aandacht geïnvesteerd.

Nieuwsgierig geworden? Kom dan vooral zelf ervaren hoeveel ruimte en wooncomfort deze woning te bieden heeft!

Bijzonderheden

Ruime en gemoderniseerde gezinswoning;

Energielabel A;

In de afgelopen circa vijf jaar uitgebreid gemoderniseerd en verduurzaamd;

9 zonnepanelen, geplaatst in 2021;

HR++ (dakcapellen in kunststof) en triple beglazing (overige kozijnen in kunststof);

Kunststof kozijnen;

Vloerverwarming op de begane grond en in de badkamer;

Moderne keuken met diverse inbouwapparatuur;

Vergrote luxe badkamer met ligbad en inloofdouche;

Vier slaapkamers en een extra werk-/hobbykamer;

Dakcapellen aan voor- en achterzijde, geplaatst in 2020;

Elektrisch bedienbare zonneschermb en rolluik in dakkapel achter;

Uitgebreide groepenkast; (inclusief aansluiting voor laadpaal)

Cv-ketel uit 2012;

Veel praktische bergruimte;

Aangebouwde schuur, ook binnendoor bereikbaar;

Recent aangelegde tuin met pergola;

Rustige ligging met scholen, winkels, sportvoorzieningen en uitvalswegen dichtbij;

Internationale basisschool Elckerlyck op enkele minuten lopen;

Centrum van Leiden op circa 20 minuten fietsen.











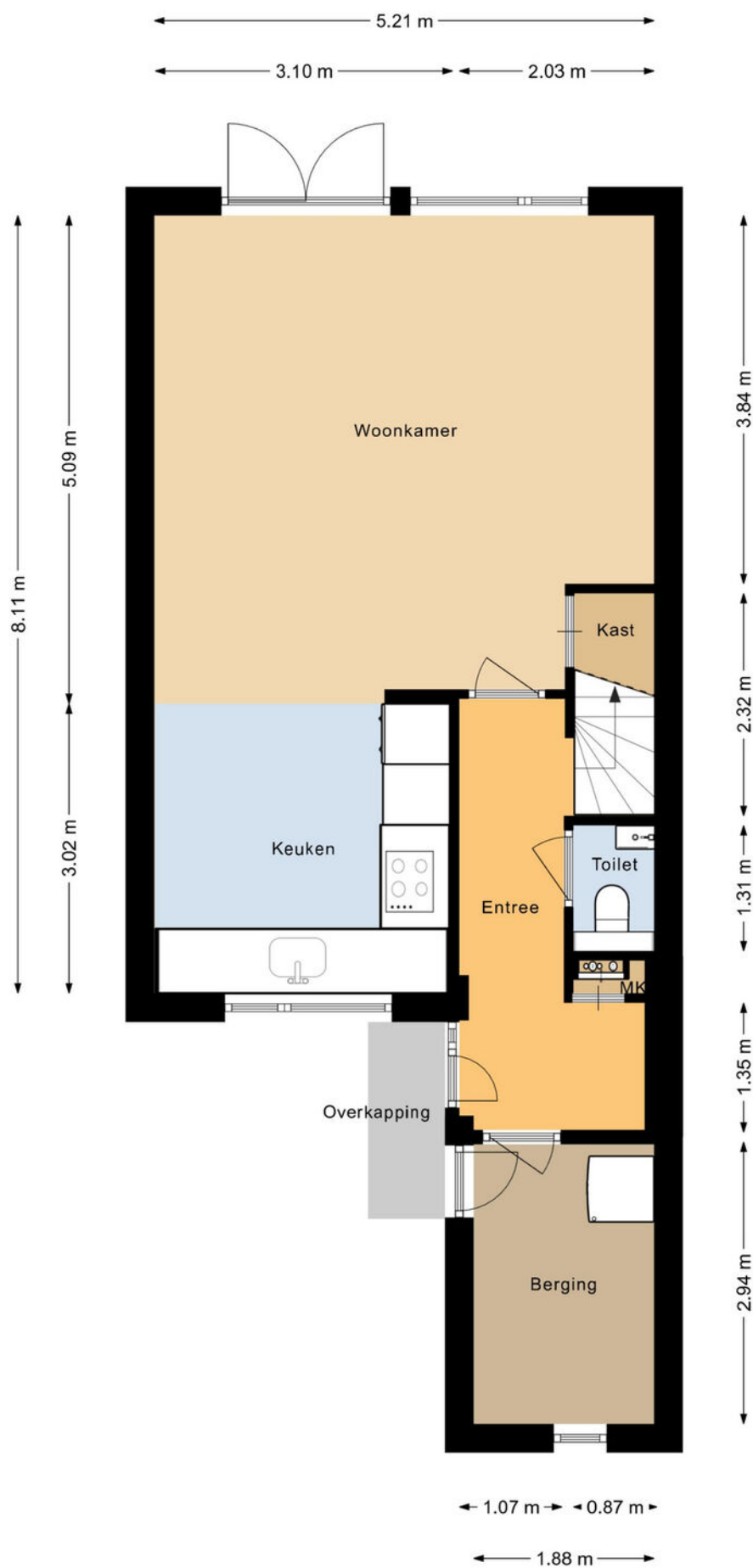




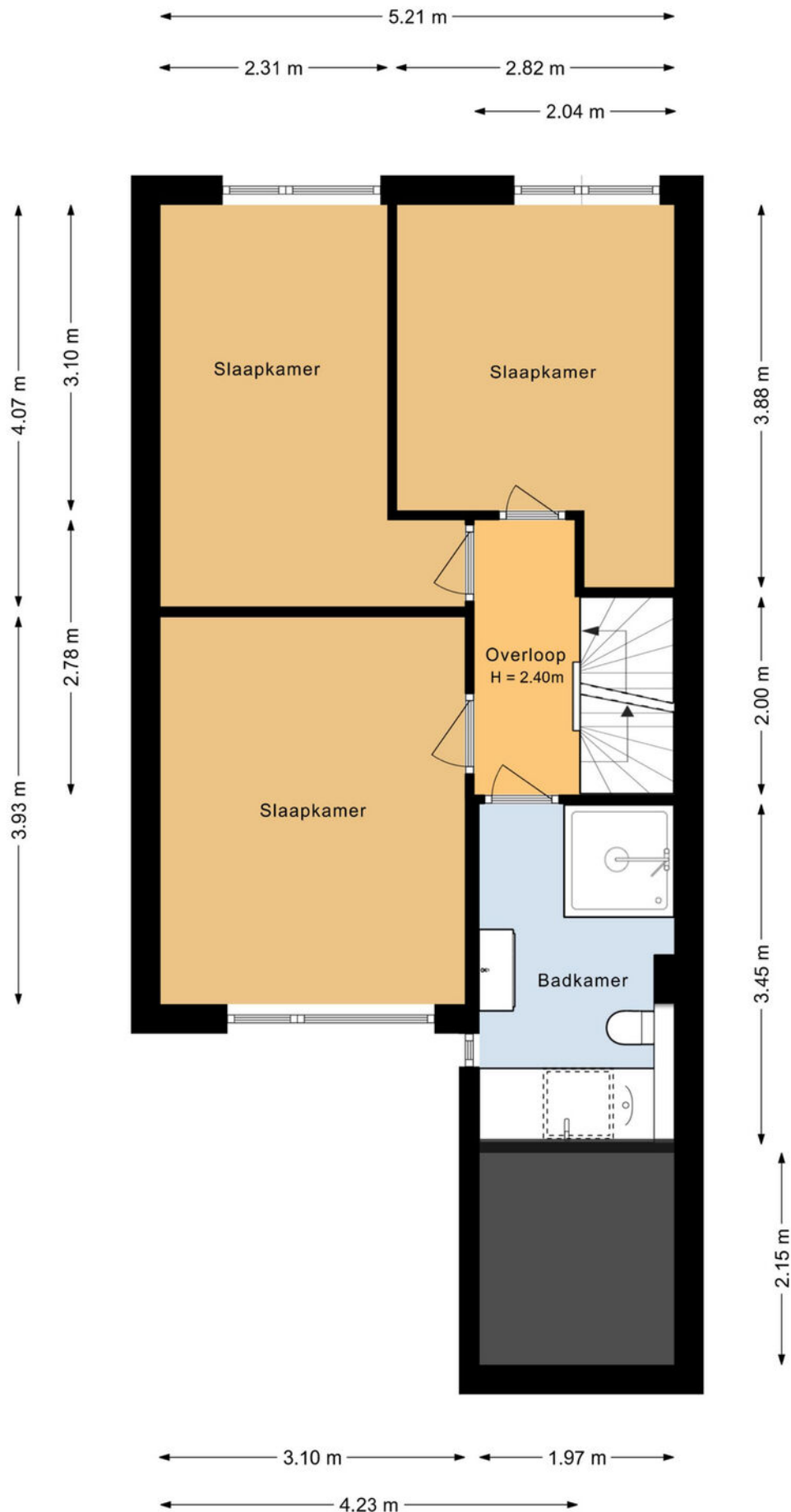




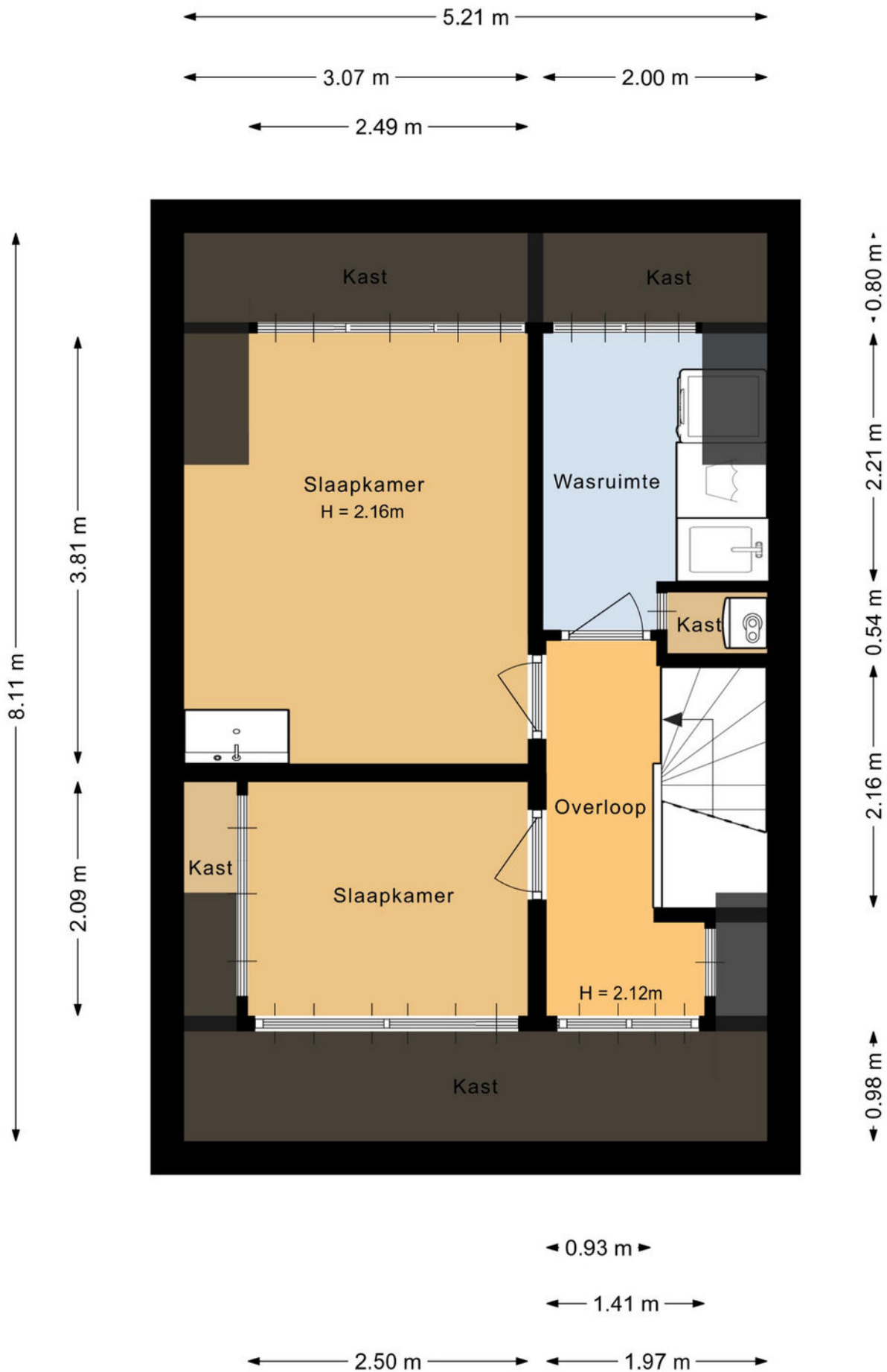
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: klimop62



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Leiderdorp
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	B
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	5300
—	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 augustus 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers 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.			



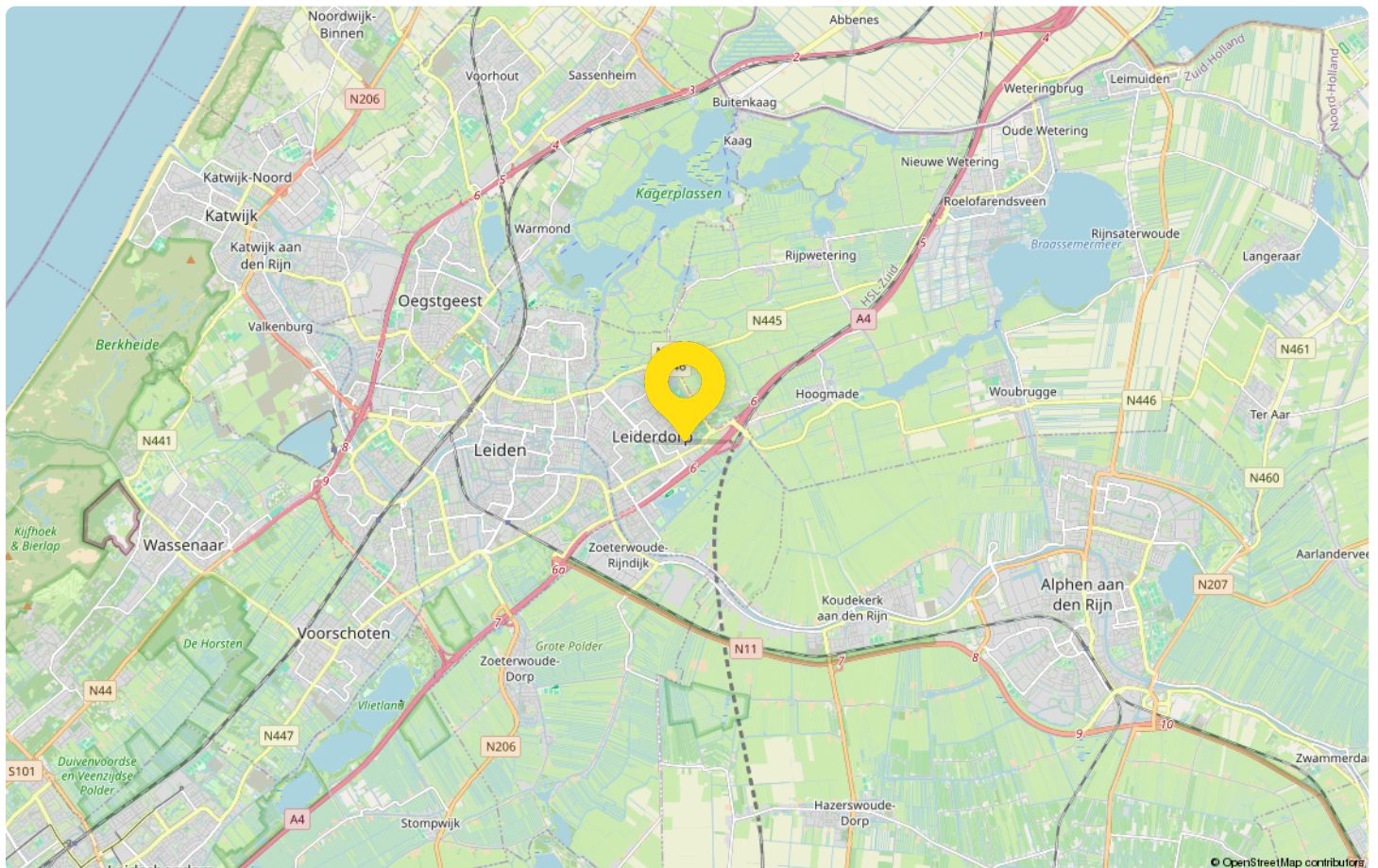
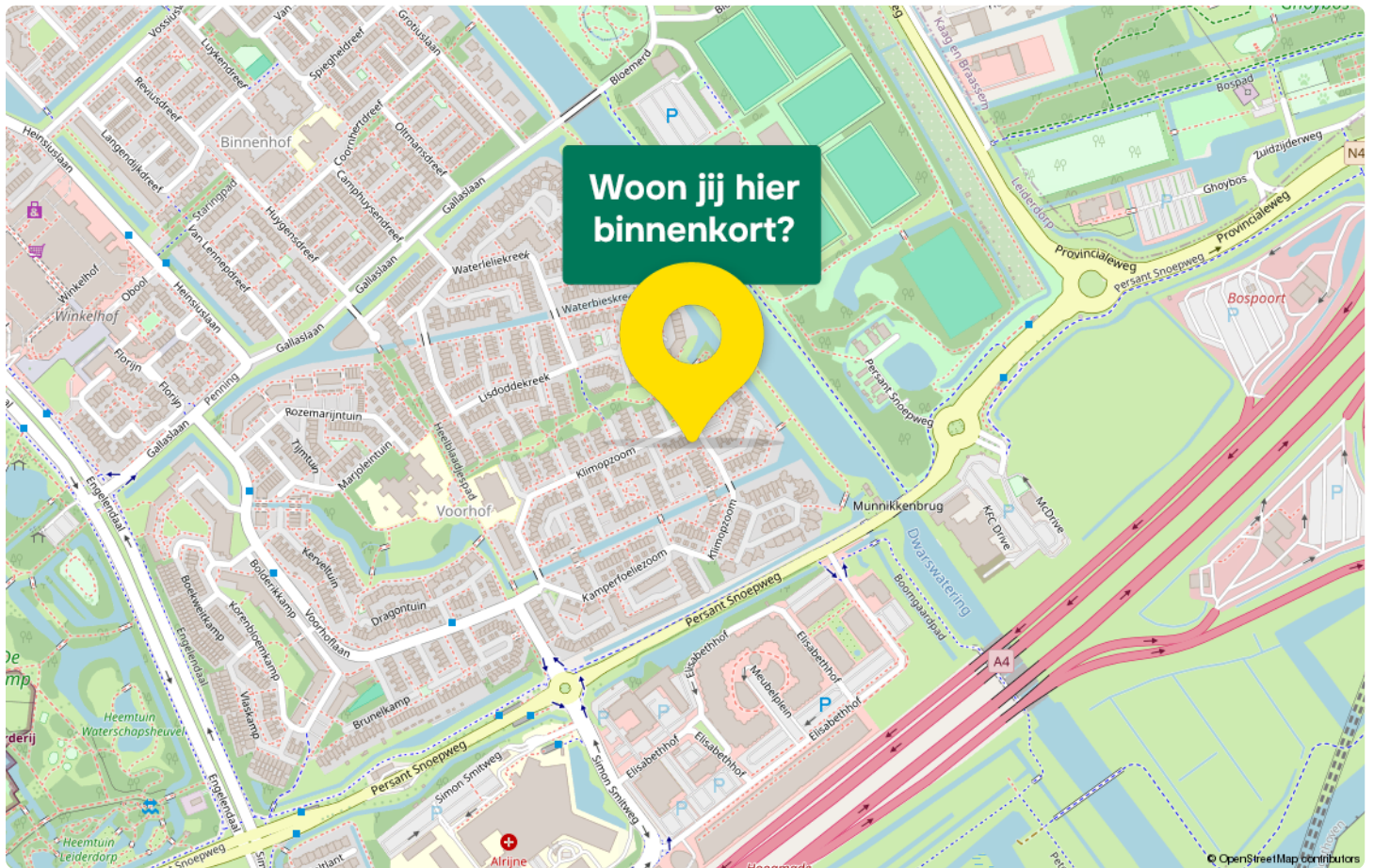
Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inbouwkasten + bureau op maat zolder	X		
- Legplanken slaapkamer achterzijde	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Plisse maatwerk kozijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- Trapbekleding	X		
- PVC vloeren	X		
Overig, te weten			
- Lange onderkast aan lange wand met wandkussens			X
- Lattenwand + jashaken hal	X		
- Wasmeubel slaapkamer zolder	X		
- Werkblad en onderkast wasruimte	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		

Lijst van zaken

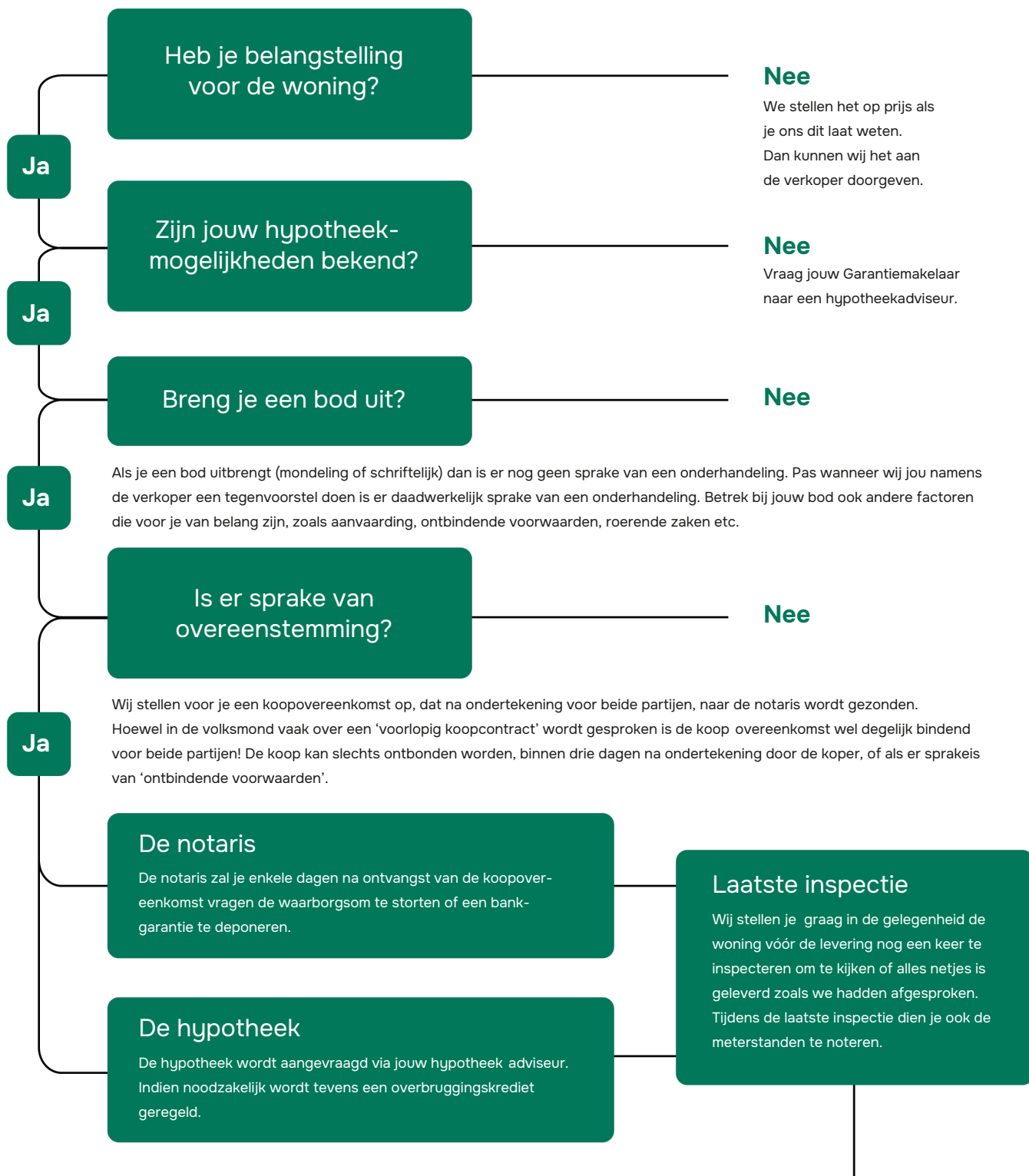
BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Handdoekstang (2x)	X		
- Verlichte spiegel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto		X	
VINZ Muuranker t.b.v fietsslot (2x)	X		
Vloerisolatie begane	X		
Dakisolatie	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

Locatie op de kaart



Van bezichtiging tot aankoop

Volg de route met de vragen



Gefeliciteerd!

De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transportakte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende

voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.



Zorgeloos van je nieuwe woning genieten

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om

een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover

de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.

Overige informatie

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening
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'.

Toelichtingsclausule Meetinstructie NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. 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. Uitgangspunt blijft altijd; "wat u ziet is wat u koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit.

Bij woning ouder dan 10 jaar kunnen de volgende clausules van toepassing zijn:

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 50 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper. Koper is voor ondertekening van deze overeenkomst in de gelegenheid gesteld de woning bouwkundig te laten keuren.

Asbestclausule

Gezien het bouwjaar van de onroerende zaak kunnen er 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.

Move

Via het aan u aangeboden move-account heeft u toegang tot belangrijke informatie die voor deze woning van toepassing zijn.

Disclaimer

Deze informatie is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld. onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

[illegible]



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

071-8200020

leiderdorp@drieman.nl

www.drieman.nl