zelfverkopen.nl

Strandschelpenbank 1 - Leiden

Vraagprijs € 695.000,00 kosten koper

telefoon 088 2350 100 | E-mail info@zelfverkopen.nl
www. zelfverkopen.nl

Omschrijving

English text below

Omschrijving
Deze uitstekend onderhouden en volledig gemoderniseerde hoekwoning is gelegen in de rustige, groene en kindvriendelijke Merenwijk, op korte afstand van het historische centrum van Leiden. De woning combineert ruimte, comfort en een hoogwaardige afwerking met een uitstekende ligging in een van de meest geliefde woonwijken van de stad.

De woning is volledig gerenoveerd en gemoderniseerd. Voor de huidige verkoop is de gehele woning opnieuw opgefrist, waardoor deze direct te betrekken is. Een ideale woning voor gezinnen die op zoek zijn naar comfort, ruimte en een instapklare afwerking.

Goed nieuws op het gebied van energiezuinig wonen: dankzij de aanschaf en installatie van een warmtepomp is het energielabel aangepast naar energielabel A. Hiermee is een belangrijke stap gezet richting een energiezuinigere en toekomstgerichte woning.

De Merenwijk staat bekend om haar groene karakter, vele waterpartijen en uitstekende voorzieningen. Winkelcentrum de Kopermolen met meer dan 40 winkels bevindt zich op korte afstand, evenals diverse basisscholen, sportvoorzieningen en het centraal gelegen Merenwijkpark met kinderboerderij. De Kagerplassen liggen op fietsafstand en bieden volop mogelijkheden voor recreatie in een prachtige natuurlijke omgeving. Daarnaast bevinden Leiden Centraal Station en diverse uitvalswegen richting Amsterdam, Schiphol en Den Haag zich binnen handbereik.

Begane grond

Via de entree bereikt u de hal met een toilet. De royale woonkamer staat in open verbinding met de keuken en biedt dankzij de grote raampartijen en openslaande deuren naar de achtertuin een prettige lichtinval.

De woonkamer is voorzien van een sfeervolle gashaard die zorgt voor extra warmte en karakter. De gehele begane grond beschikt over een fraaie vloer met comfortabele vloerverwarming.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de keuken met veel werk- en bergruimte. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met afzuigkap, vaatwasser, koel-/vriescombinatie, combi-oven en een ingebouwd espressoapparaat.

Eerste verdieping

Via de karakteristieke wenteltrap bereikt u de ruime overloop met hoog plafond. Deze ruimte leent zich uitstekend als werkplek, speelruimte of leeshoek.

Op deze verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn ruim van opzet en voorzien van een nette vloerafwerking. Alle wanden en plafonds zijn strak afgewerkt. De huidige indeling biedt drie volwaardige slaapkamers, waardoor de verdieping uitstekend geschikt is voor gezinnen.

De badkamer is voorzien van een dubbele regendouche, dubbele wastafel met verlichte spiegel en een tweede toilet. Ook deze verdieping beschikt over vloerverwarming.

Tweede verdieping

Via de wenteltrap bereikt u de tweede verdieping. Deze ruime en veelzijdige verdieping biedt diverse indelingsmogelijkheden. De ruimte is uitstekend geschikt als extra slaapkamer, thuiswerkplek, hobbyruimte,

kleedkamer of combinatie hiervan. Dankzij de royale afmetingen kan deze verdieping geheel naar eigen wens worden ingericht.

Op deze verdieping bevindt zich tevens een separate technische ruimte met de Cv- Ketel en Warmtepomp. Aansluitingen voor de wasmachine en droger zijn ook aanwezig. Hierdoor zijn alle praktische voorzieningen netjes uit het zicht geplaatst.

Deze veelzijdige verdieping vormt een waardevolle aanvulling op de woning en biedt volop mogelijkheden voor uiteenlopende woonwensen.

Tuin

De woning beschikt over zowel een voor- als achtertuin.

De voortuin is in 2020 volledig vernieuwd en voorzien van nieuwe bestrating en een fraaie stenen plantenbank, wat zorgt voor een verzorgde en representatieve uitstraling.

De zonnige achtertuin is gelegen op het westen, waardoor u optimaal kunt genieten van de middag- en avondzon. Hier bevindt zich een sfeervolle stenen overkapping met een buitenkeuken voorzien van gaskookmogelijkheden. Daarnaast beschikt de tuin over een buitendouche. Een heerlijke plek om te ontspannen, te koken en lange zomeravonden door te brengen met familie en vrienden.

Berging

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een vrijstaande stenen berging. Naast elektra is hier ook een wateraansluiting aanwezig, waardoor de ruimte desgewenst kan worden ingericht als wasruimte, hobbyruimte of praktische werkplek.

Bijzonderheden

* Volledig gerenoveerd en gemoderniseerd
* Voor verkoop opnieuw geschilderd en opgefrist
* Woonoppervlakte 126 m² (NEN 2580)
* Externe bergruimte 10 m²
* Perceeloppervlakte 154 m²
* Inhoud 495 m³
* Bouwjaar 1976
* Vloerverwarming op de begane grond en eerste verdieping
* Ruime woonkamer met sfeervolle gashaard
* Keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur
* Vier slaapkamers
* Luxe badkamer met dubbele regendouche en tweede toilet
* Achtertuin op het westen
* Stenen overkapping met buitenkeuken
* Buitendouche aanwezig
* Voortuin vernieuwd in 2020 met nieuwe bestrating en stenen plantenbank
* Vrijstaande stenen berging voorzien van water en elektra
* HR-glas, vloer-, muur- en dakisolatie
* Verwarming en warm water middels Weheat Flint P40 6KW hybride warmtepomp (all electric ready)

Een verrassend ruime, instapklare hoekwoning met veel wooncomfort, een zonnige tuin en uitstekende voorzieningen in de directe omgeving. Een ideale gezinswoning op een aantrekkelijke locatie in de geliefde Merenwijk van Leiden.

Property Description

This exceptionally well-maintained and fully modernized corner house is located in the peaceful, green, and family-friendly Merenwijk neighborhood, just a short distance from the historic city center of Leiden. The property combines spacious living areas, comfort, and high-quality finishes with an excellent location in one of the city's most sought-after residential neighborhoods.
The house has been fully renovated and modernized. In preparation for the current sale, the entire property has been refreshed, making it ready for immediate occupancy. An ideal family home for those looking for comfort, space, and a move-in-ready finish.
Good news regarding energy efficiency: thanks to the purchase and installation of a heat pump, the property's energy rating is upgraded to energy label A. This represents an important step toward a more energy-efficient and future-ready home.
Merenwijk is known for its green surroundings, numerous waterways, and excellent amenities. De Kopermolen shopping center, with more than 40 stores, is located nearby, along with several primary schools, sports facilities, and the centrally located Merenwijk Park with its petting zoo. The Kagerplassen lakes are within cycling distance and offer plenty of opportunities for recreation in beautiful natural surroundings. Leiden Central Station and major roads connecting to Amsterdam, Schiphol, and The Hague are also within easy reach.
Ground Floor
Through the entrance, you enter the hallway with a separate toilet. The spacious living room is connected to the kitchen in an open-plan layout and benefits from plenty of natural light thanks to the large windows and French doors leading to the rear garden.
The living room features a charming gas fireplace, adding warmth and character to the space. The entire ground floor is fitted with beautiful flooring and comfortable underfloor heating.
At the front of the house, you will find the kitchen, offering plenty of workspace and storage. The kitchen is equipped with various built-in appliances, including an induction hob with extractor hood, dishwasher, fridge-freezer combination, combination oven, and built-in espresso machine.
First Floor
The characteristic spiral staircase leads to a spacious landing with a high ceiling. This versatile area is ideal for use as a home office, play area, or reading nook.
This floor features three bedrooms and a bathroom. The bedrooms are generously sized and finished with neat flooring. All walls and ceilings have been smoothly finished. The current layout offers three full-sized bedrooms, making this floor particularly suitable for families.
The bathroom is equipped with a double rain shower, double washbasin with an illuminated mirror, and a second toilet. This floor also benefits from underfloor heating.
Second Floor
The spiral staircase leads to the second floor, a spacious and versatile area offering a variety of layout possibilities. It is ideal for use as an additional bedroom, home office, hobby room, dressing room, or a combination of these. Thanks to its generous dimensions, this floor can be arranged entirely according to your personal preferences.
The floor also includes a separate technical room housing the central heating boiler and heat pump. Connections for a washing machine and dryer are also available, keeping all practical facilities neatly tucked away.
This versatile floor is a valuable addition to the property and offers plenty of possibilities to suit a wide range of living requirements.
Garden
The property features both a front garden and a rear garden.
The front garden was completely renovated in 2020 and features new paving and an attractive stone planter bench, creating a well-maintained and welcoming appearance.
The sunny rear garden faces west, allowing you to enjoy the afternoon and evening sun to the fullest. It features a charming stone-covered patio with an outdoor kitchen equipped with gas cooking facilities. The

garden also includes an outdoor shower.
A wonderful space for relaxing, cooking, and enjoying long summer evenings with family and friends.
Storage
At the front of the property, there is a detached stone storage shed. In addition to electricity, it also has a water connection, allowing it to be used as a laundry area, hobby room, or practical workspace, if desired.
Key Features
Fully renovated and modernized
Entire property freshly painted and refreshed prior to sale
Energy label A
Living area: 126 m² (NEN 2580)
External storage area: 10 m²
Plot size: 154 m²
Volume: 495 m³
Year of construction: 1976
Underfloor heating on the ground and first floors
Spacious living room with a charming gas fireplace
Kitchen equipped with various built-in appliances
Four bedrooms
Luxury bathroom with double rain shower and second toilet
West-facing rear garden
Stone-covered patio with outdoor kitchen
Outdoor shower
Front garden renovated in 2020 with new paving and stone planter bench
Detached stone storage shed with water and electricity
HR glazing, floor, wall, and roof insulation
Heating and hot water provided by a Weheat Flint P40 6 kW hybrid heat pump (all-electric ready)
A Spacious and Move-In-Ready Family Home
A surprisingly spacious, move-in-ready corner house offering exceptional comfort, a sunny garden, and excellent nearby amenities. An ideal family home in an attractive location in the beloved Merenwijk neighborhood of Leiden.
A home where space, comfort, and modern living come together—a wonderful place to create lasting memories.

zelfverkopen.nl

Kenmerken

Vraagprijs	: € 695.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Hoekwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 495 m^3
Perceel oppervlakte	: 154 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 126 m^2
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1976
Tuin	: Achtertuin, voortuin 57 m^2
Garage	: Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie

Locatie

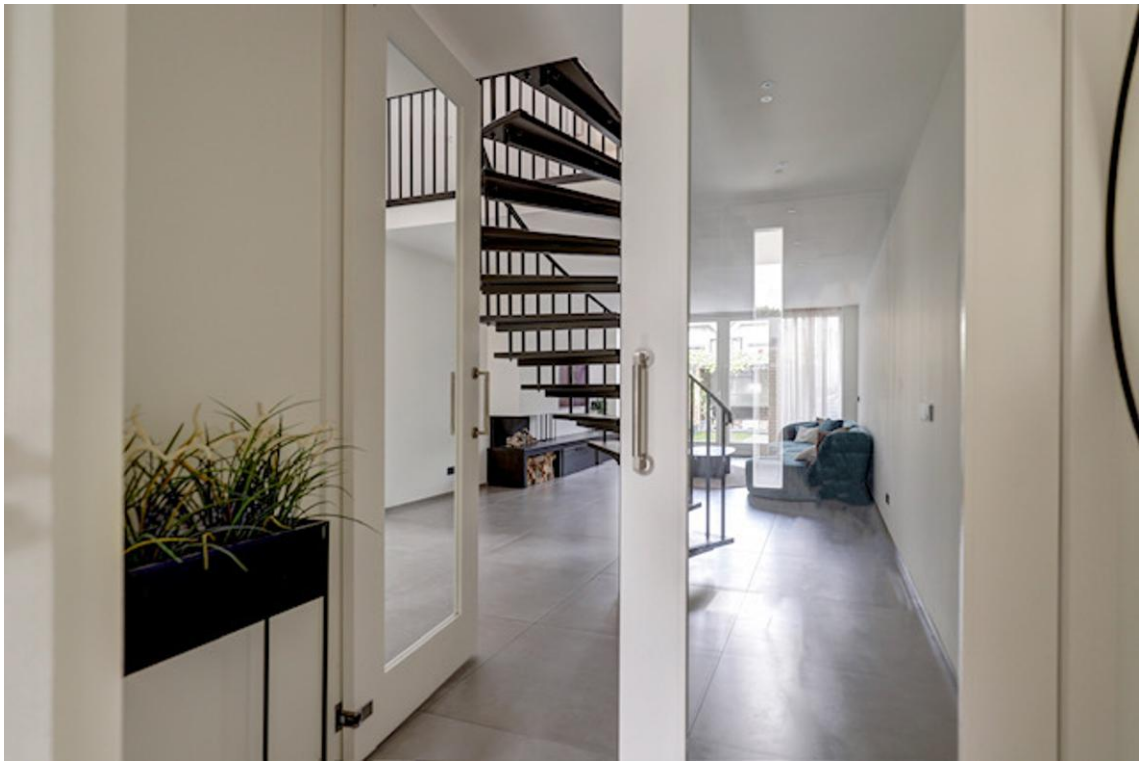
Strandschelpenbank 1
2317 MH LEIDEN

zelfverkopen.nl

zelfverkopen.nl

telefoon 088 2350 100 | E-mail info@zelfverkopen.nl
www. zelfverkopen.nl

zelfverkopen.nl

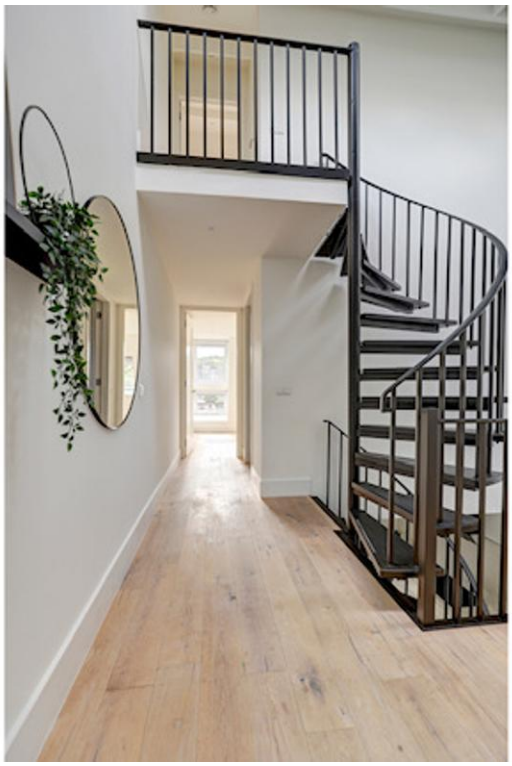


zelfverkopen.nl

zelfverkopen.nl

zelfverkopen.nl

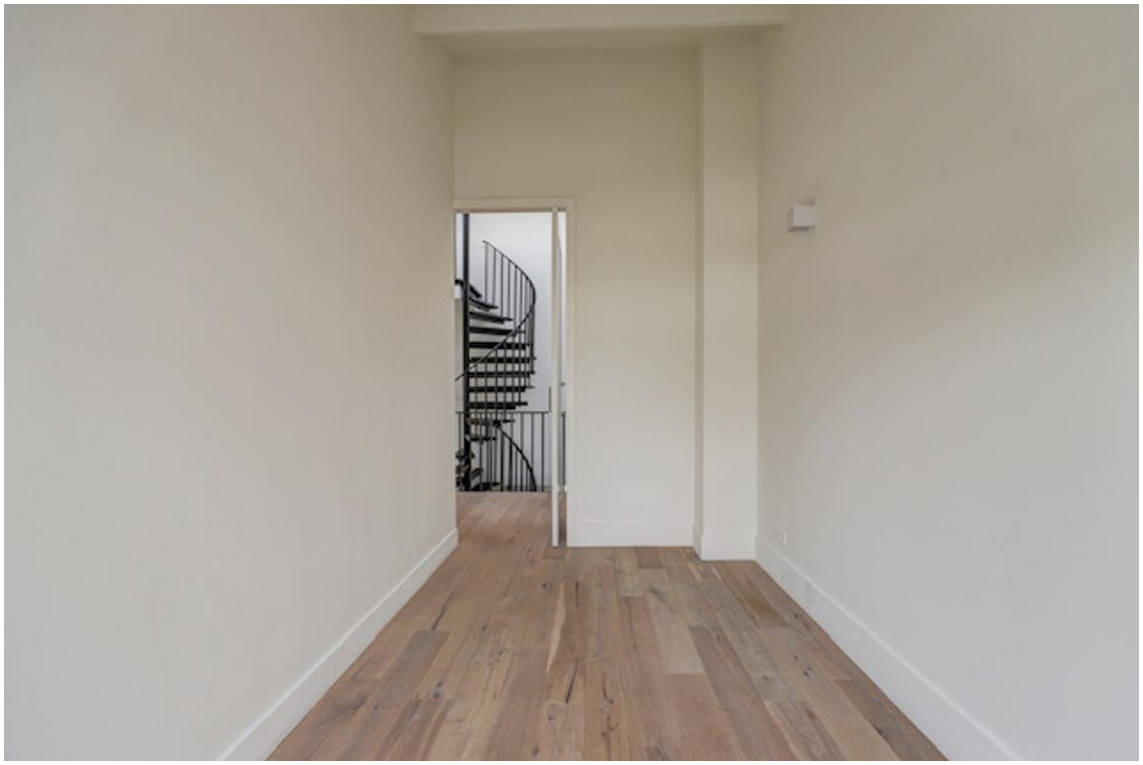
zelfverkopen.nl



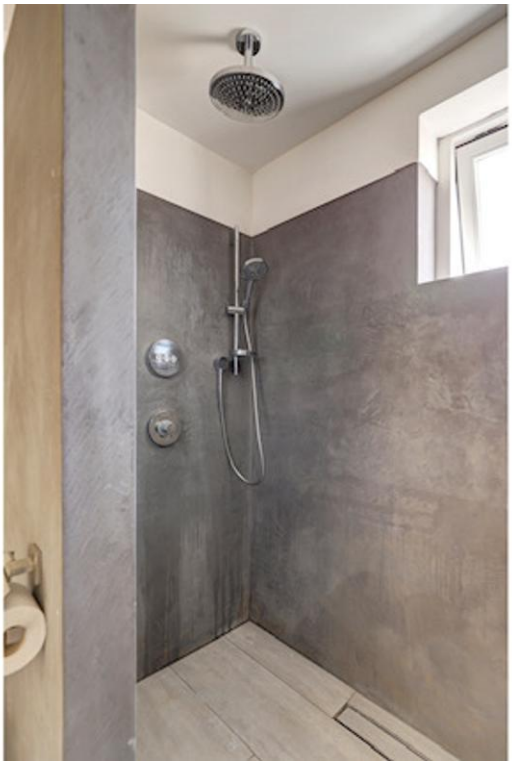
telefoon 088 2350 100 | E-mail info@zelfverkopen.nl
www. zelfverkopen.nl

zelfverkopen.nl

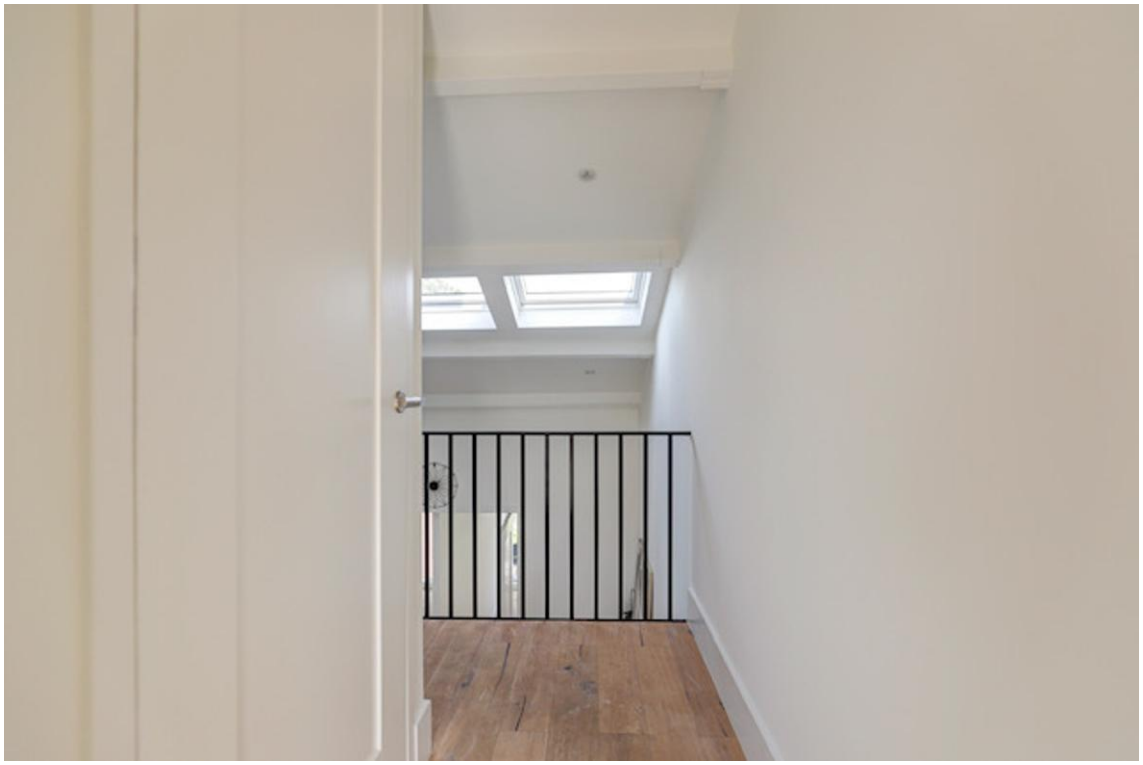
zelfverkopen.nl



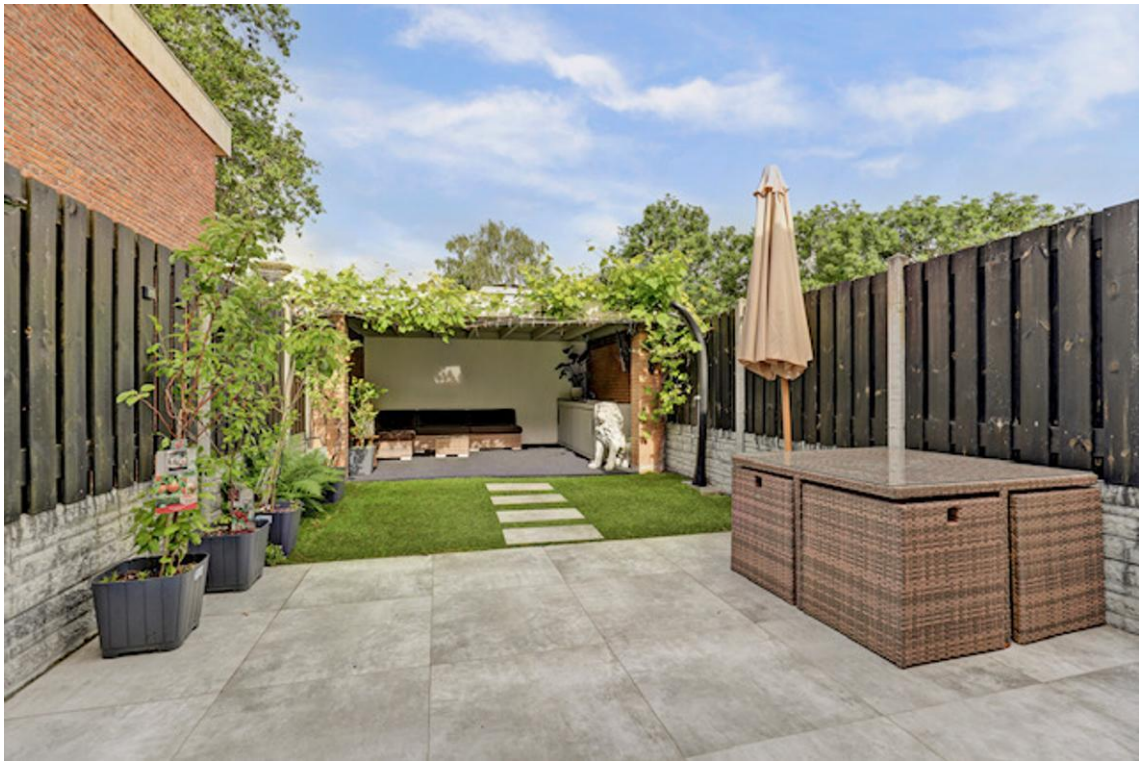
zelfverkopen.nl



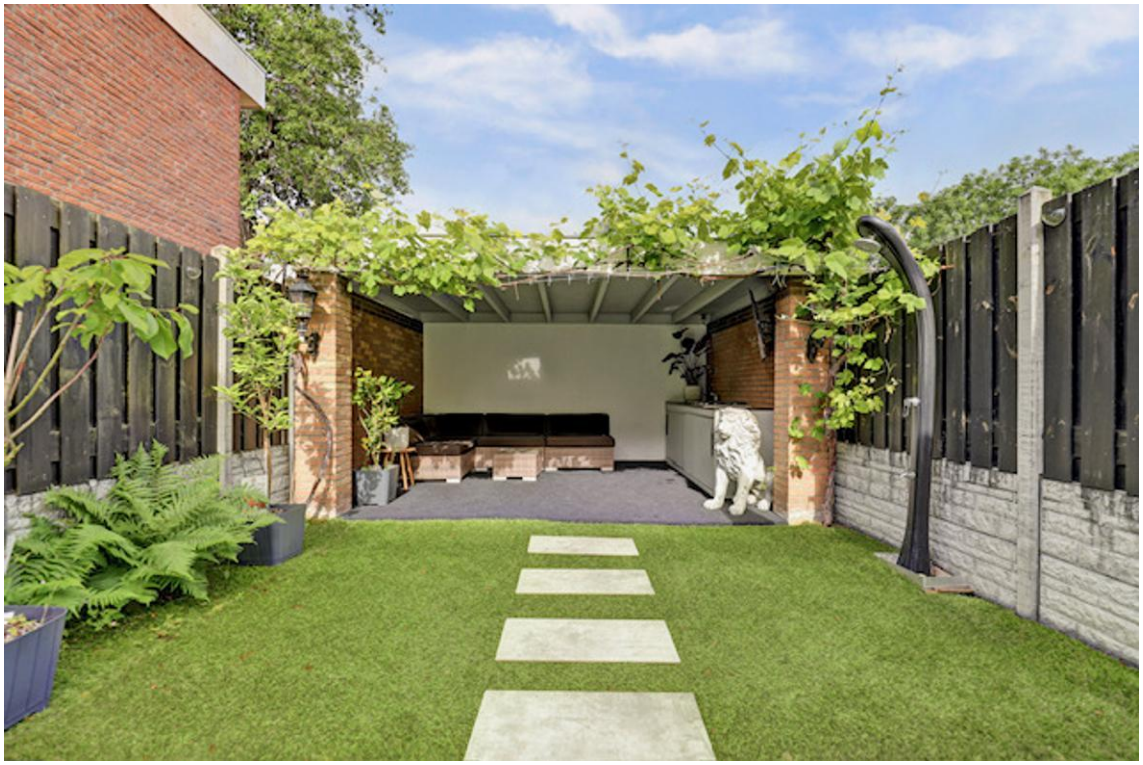
zelfverkopen.nl

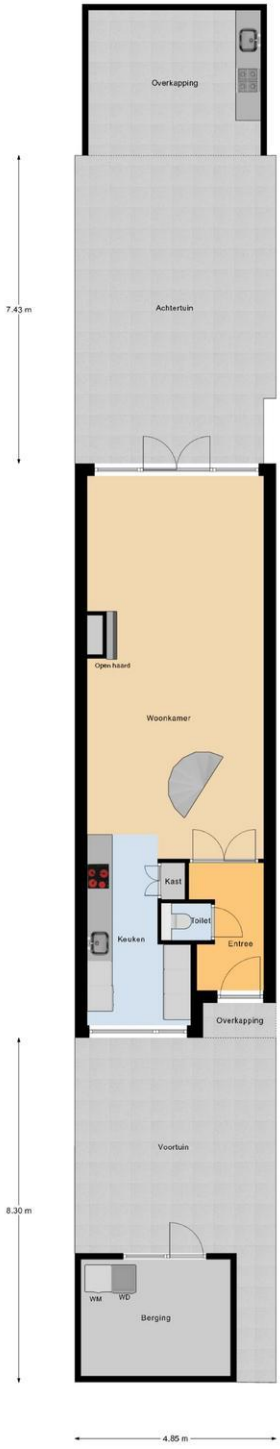


zelfverkopen.nl

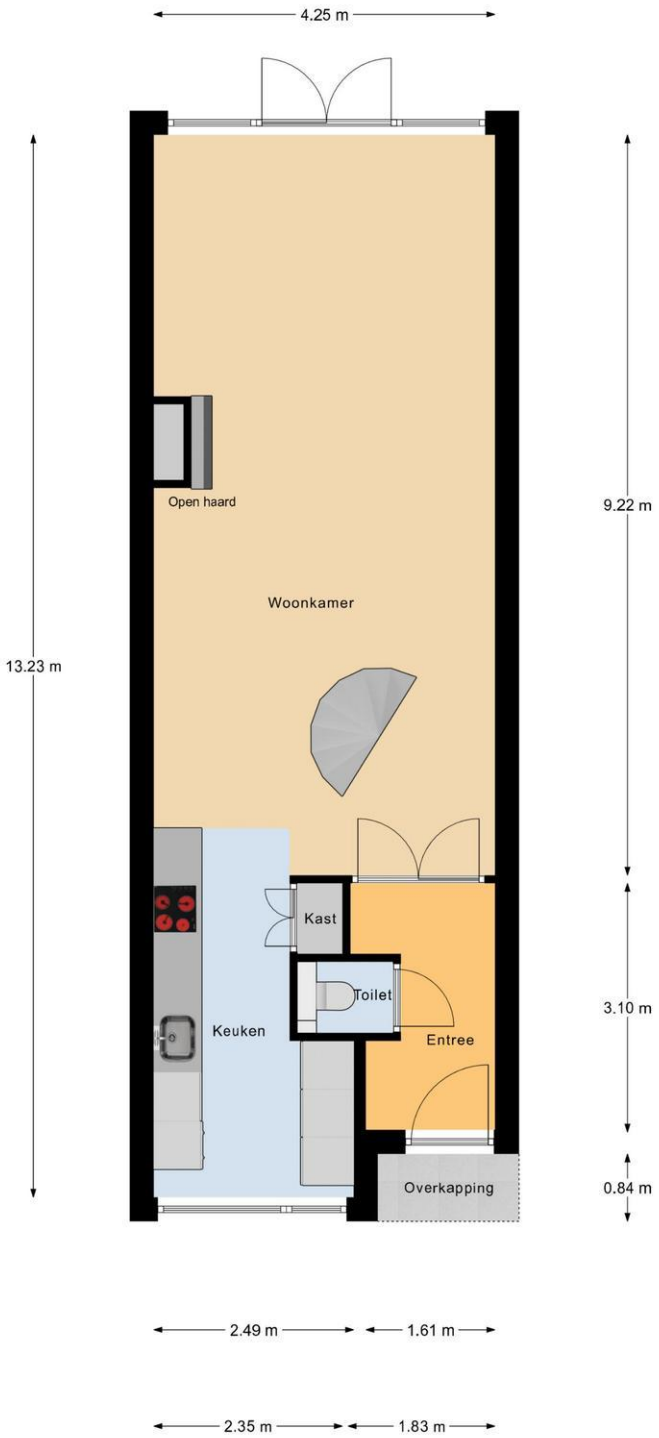


zelfverkopen.nl

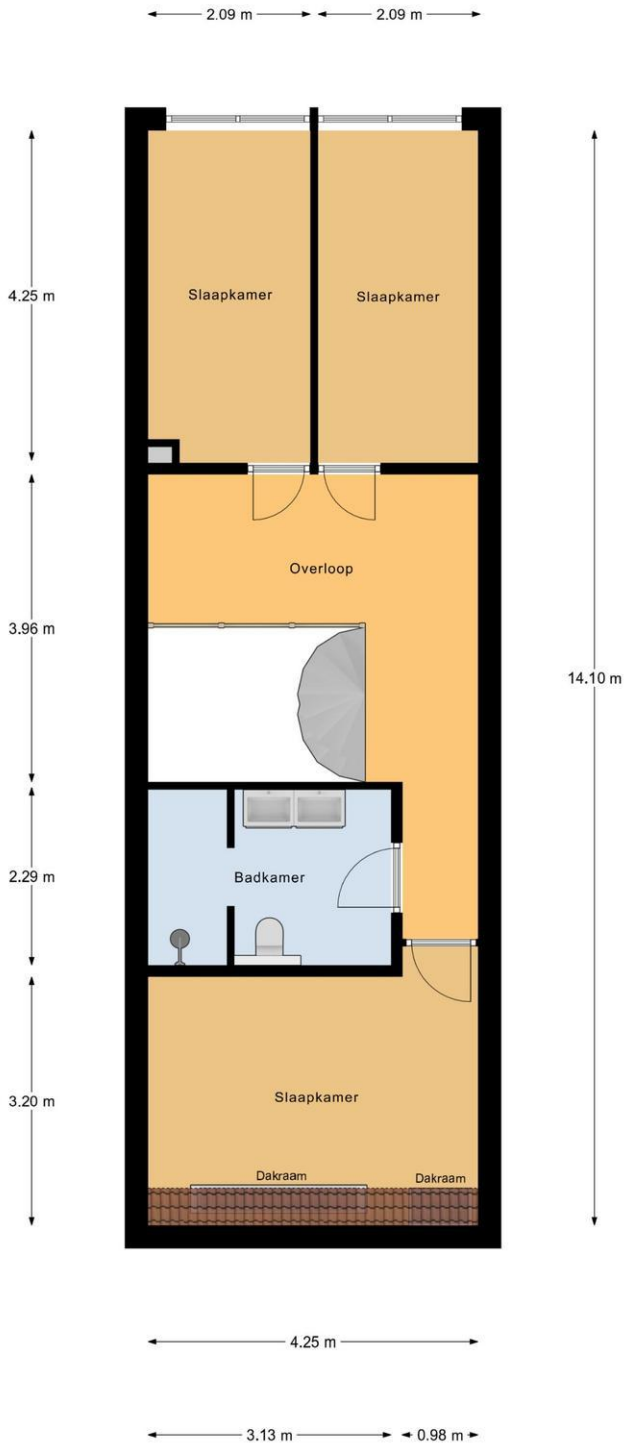




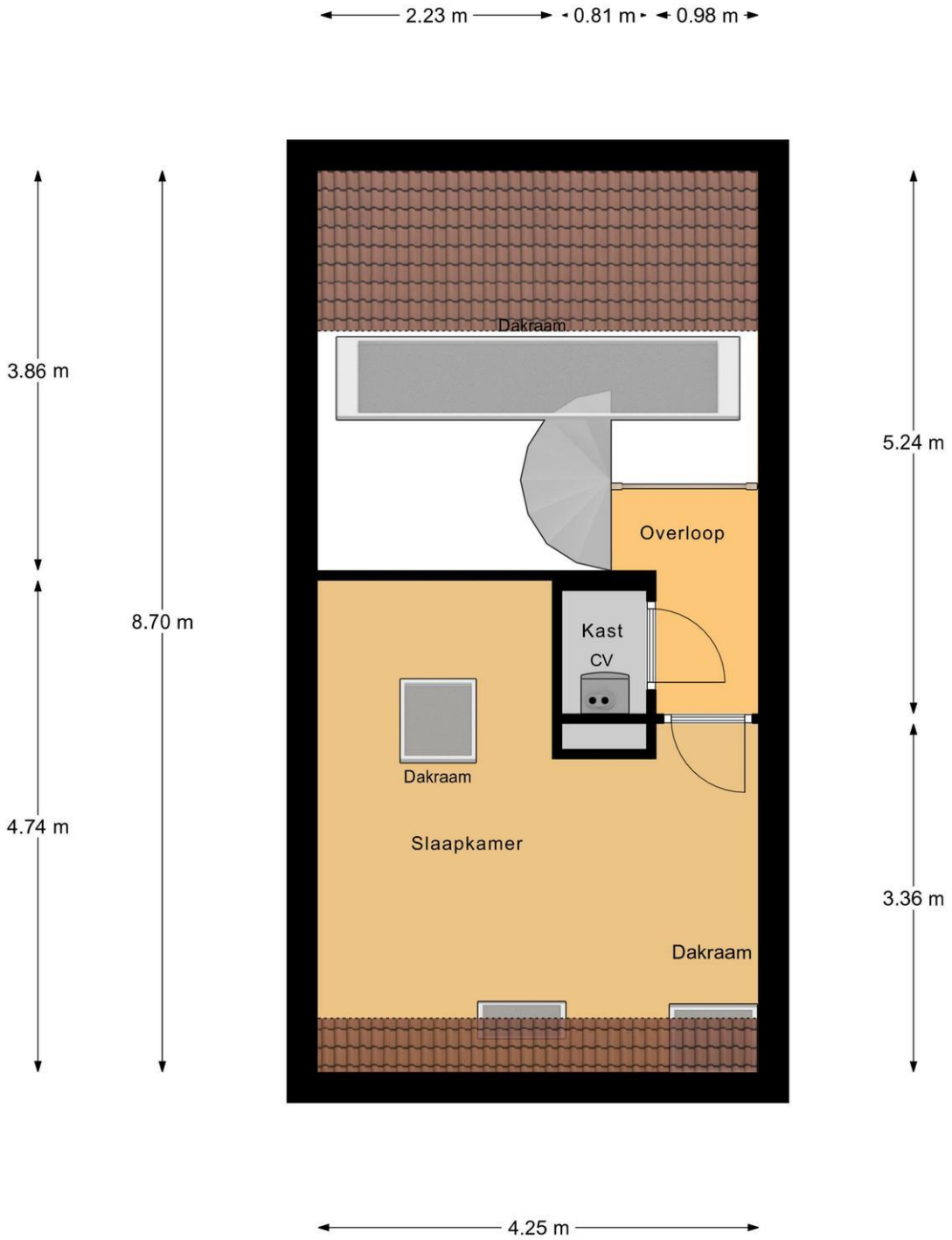
Begane Grond Tuin



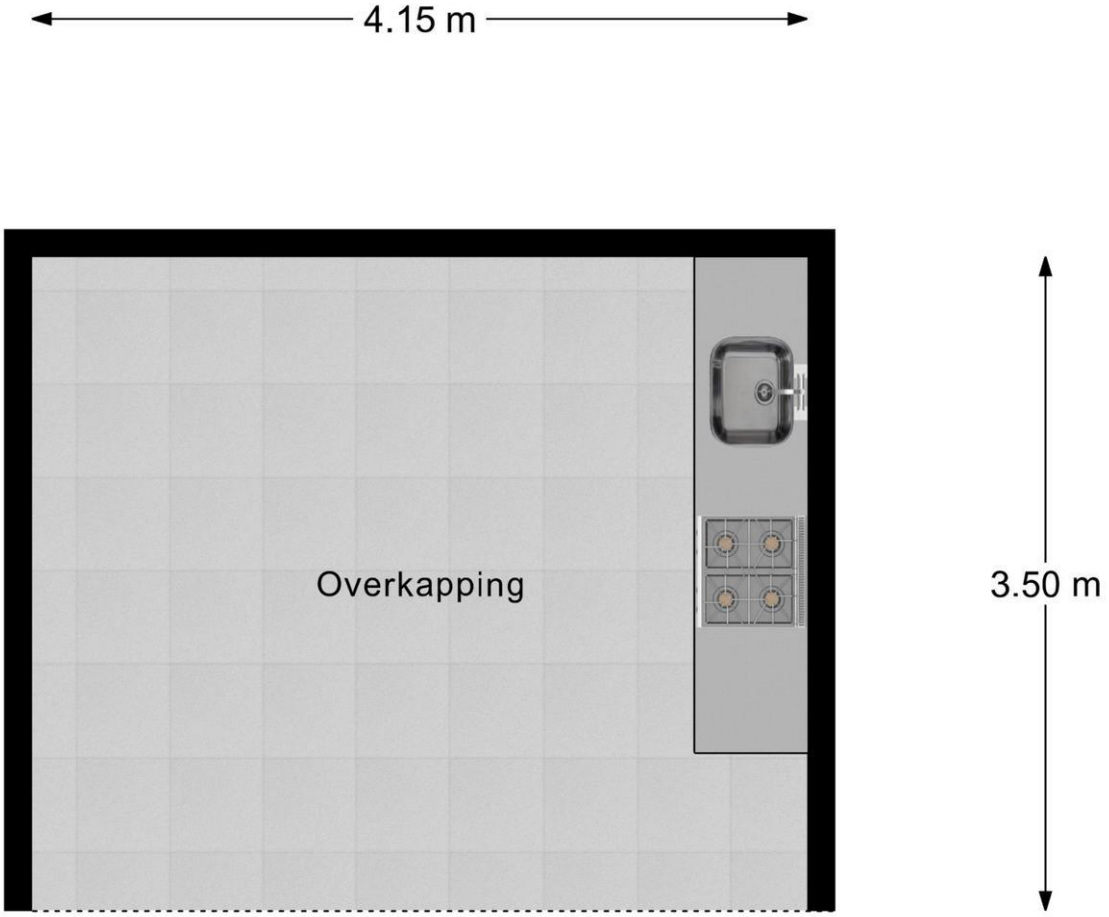
Begane Grond



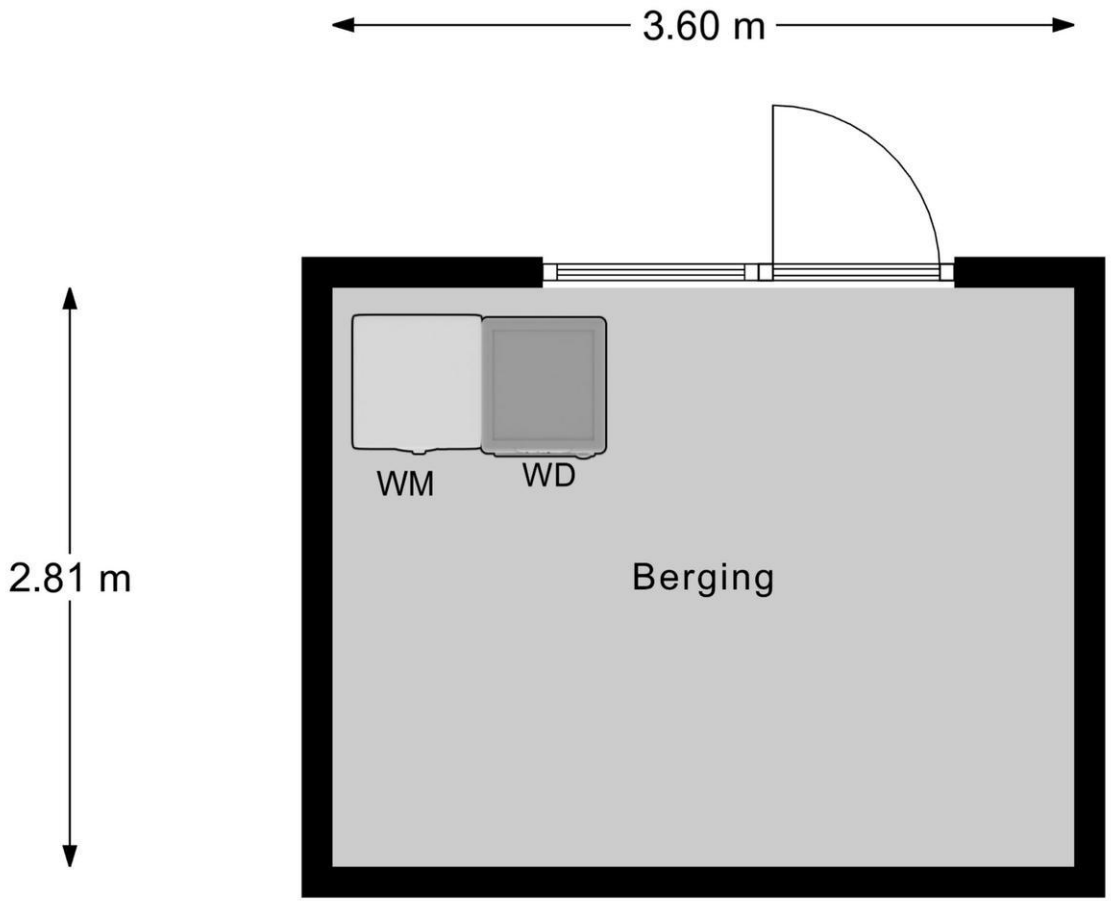
1e Verdieping



2e Verdieping

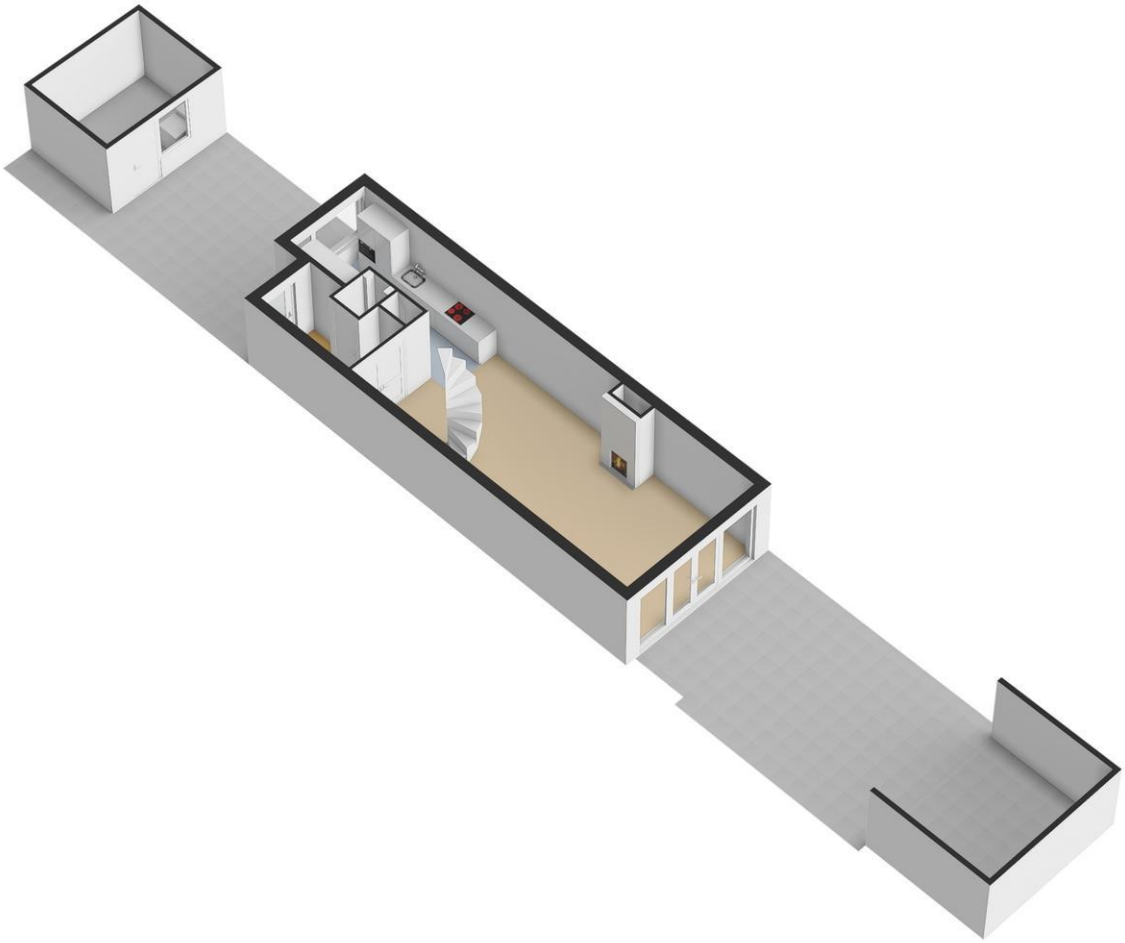


Overkapping

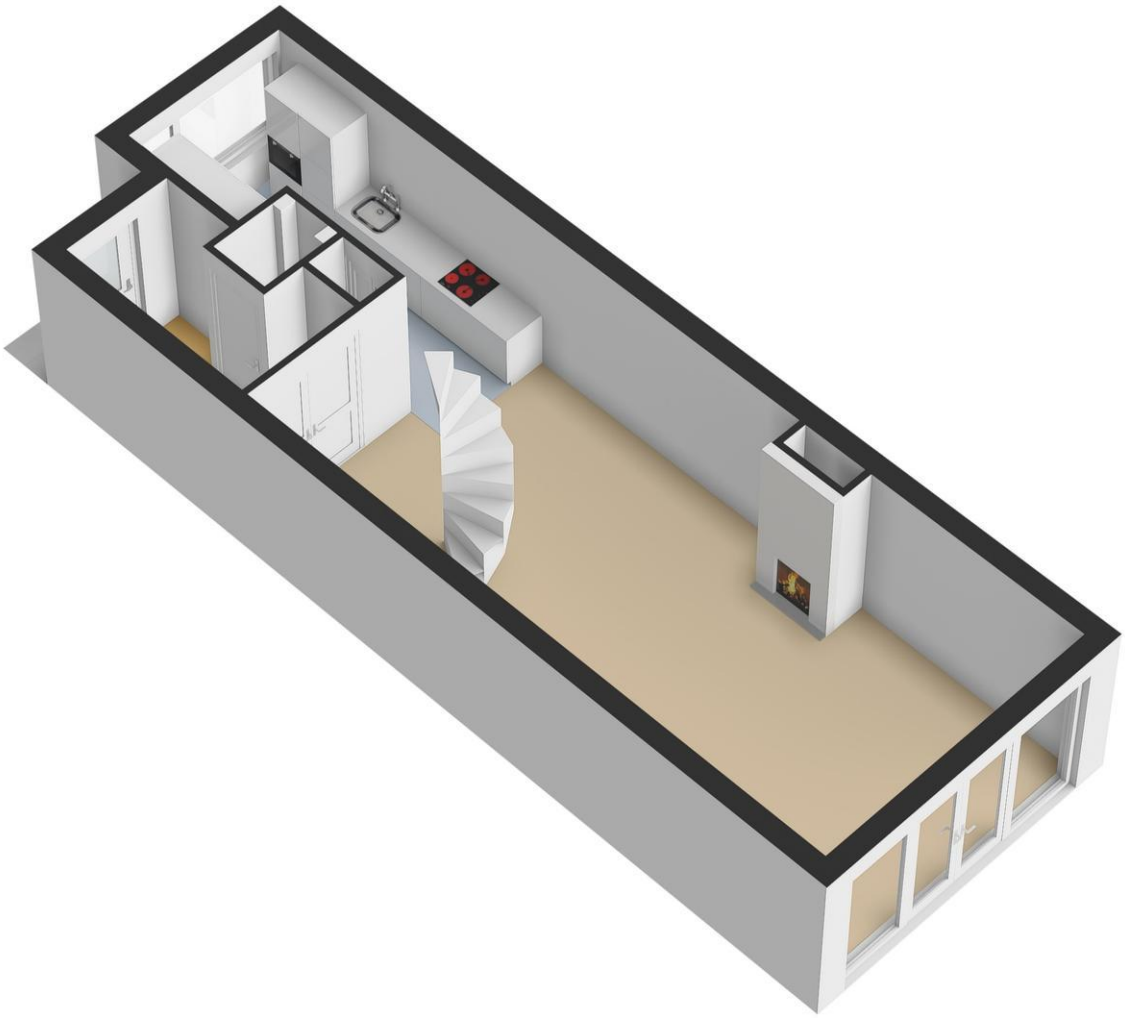


Berging

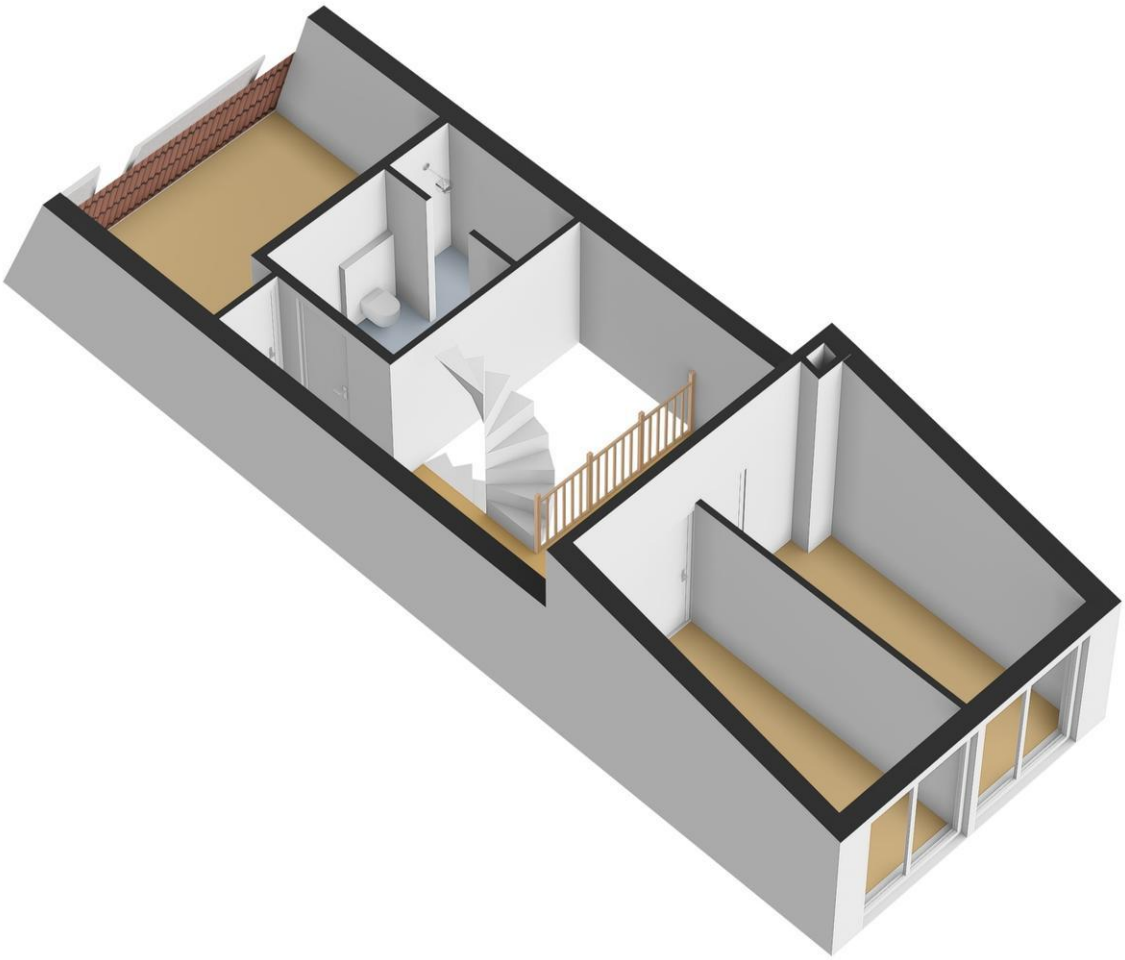
zelfverkopen.nl



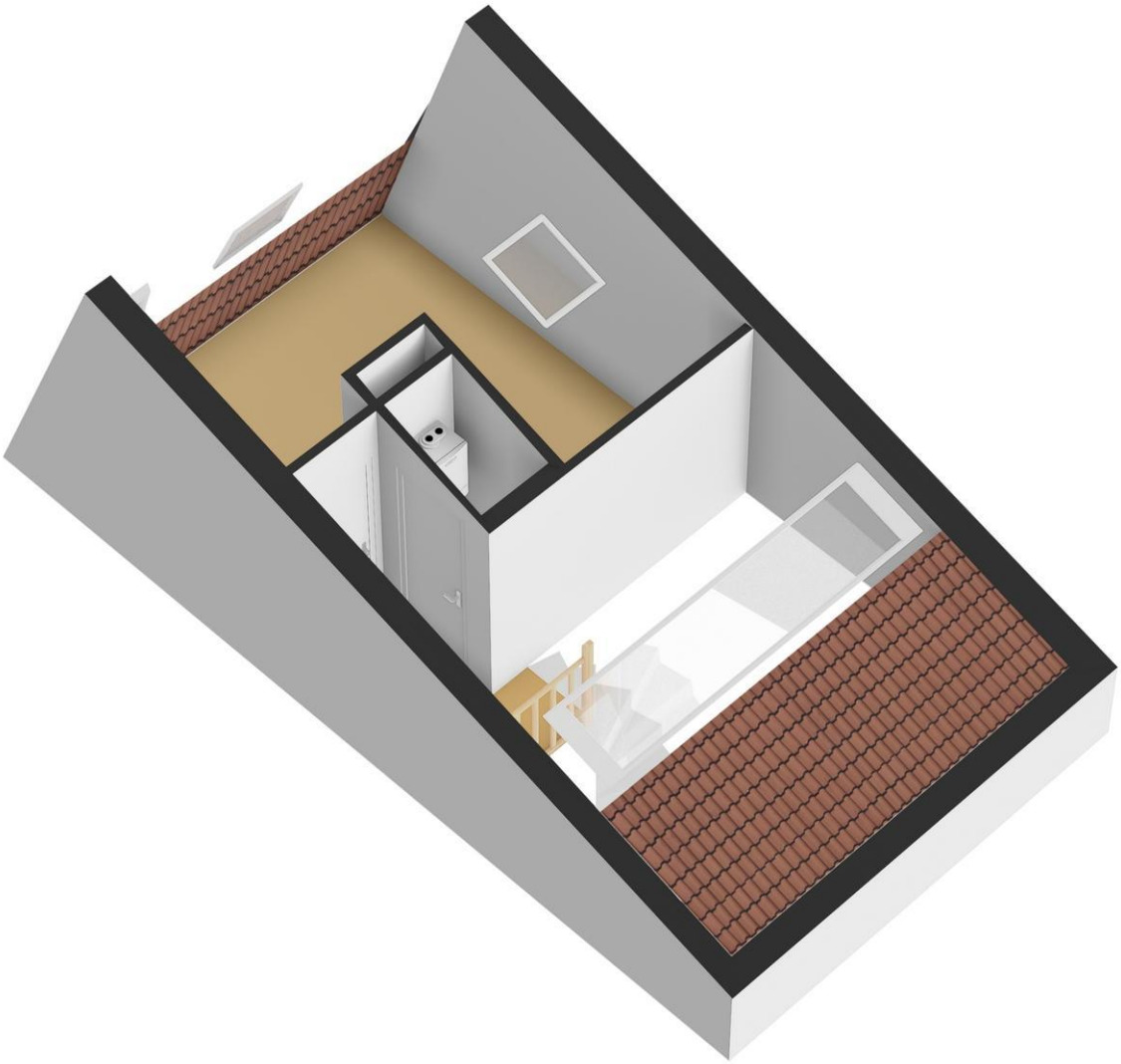
zelfverkopen.nl



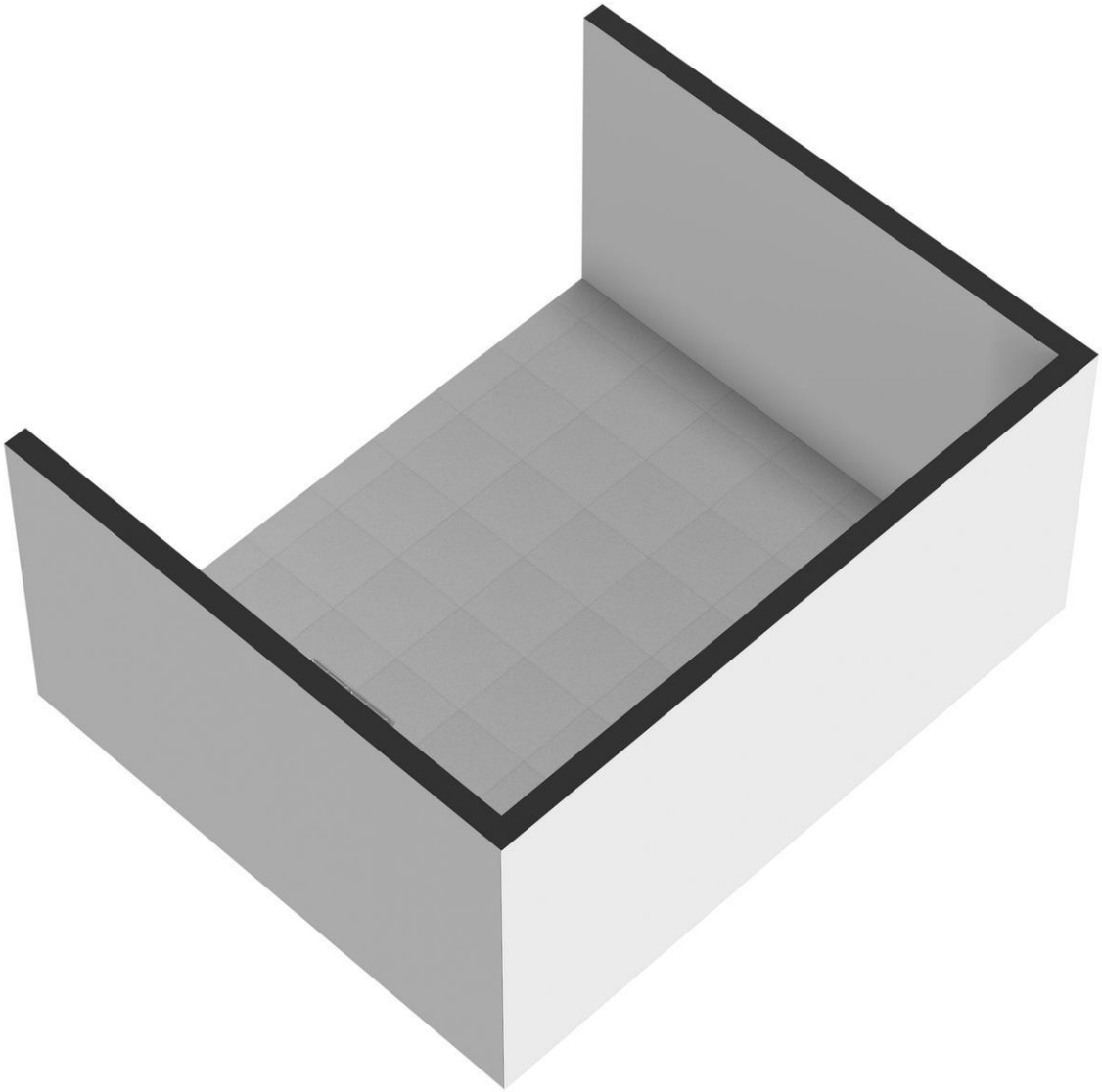
zelfverkopen.nl



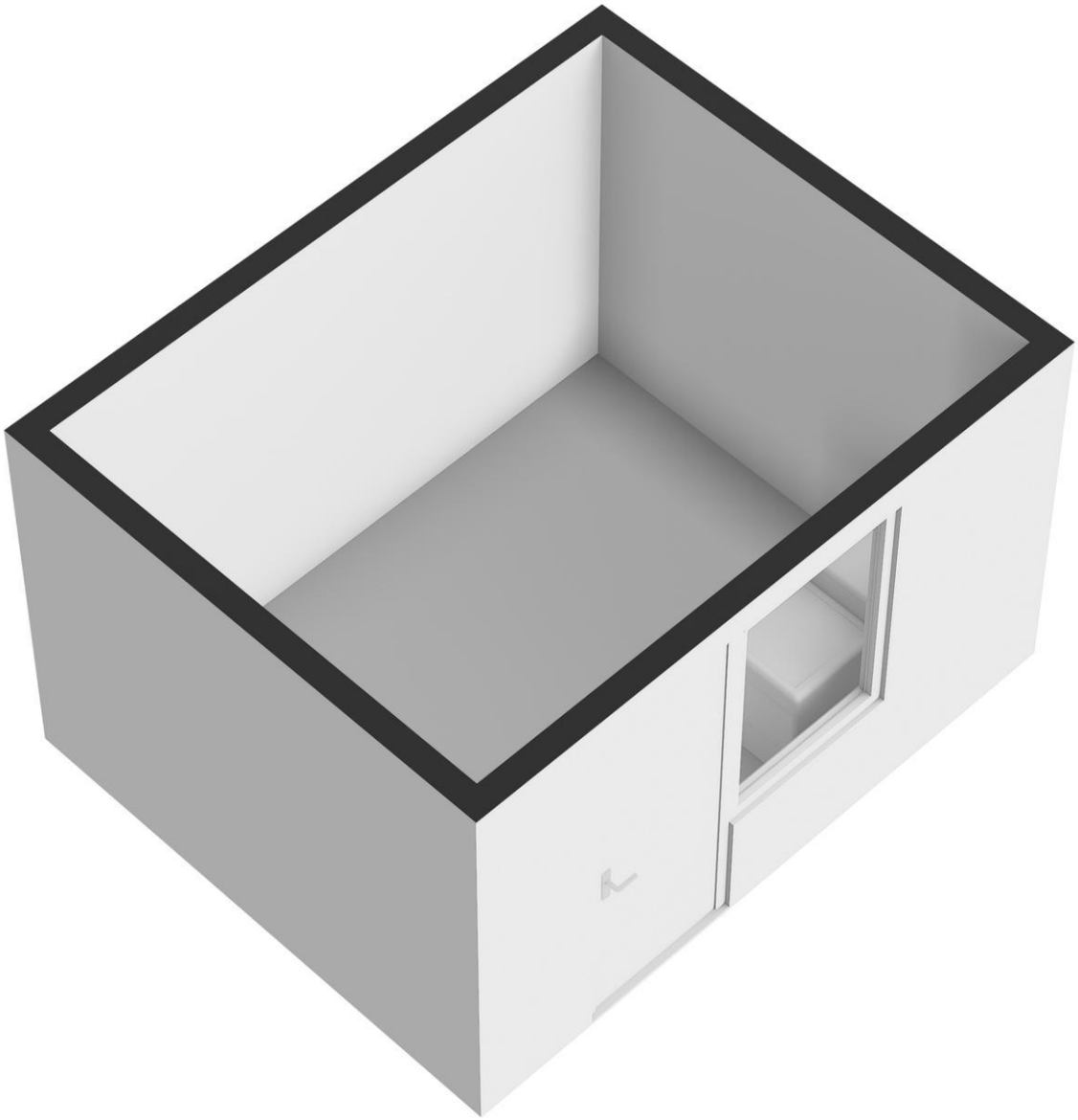
zelfverkopen.nl



zelfverkopen.nl



zelfverkopen.nl



Verkoopinformatie

Woning bezichtigen
Een bezichtiging kun je op verschillende manieren aanvragen:
- Via www.zelfverkopen.nl. In de woningpresentatie zelf staat een tab ‘bezichtigen’.
- Door een mail te sturen naar **bezichtiging@zelfverkopen.nl**. Vermeld daarbij het adres van de woning en jouw contactgegevens.
- Door te bellen met **088 235 0111**.

De aanvraag voor de bezichtiging zetten we door naar de verkoper. Wij vragen hem contact op te nemen voor het maken van een afspraak. Zo krijg je het beste beeld van de woning. Want niemand kent de woning en de omgeving beter dan de verkoper zelf.

Doordat de verkoper niet gebonden is aan kantooruren, kunnen bezichtigingen ook ’s avonds of in het weekeinde plaats vinden.

Een bod uit brengen
Je hebt een woning bezichtigd en wilt een bod uitbrengen. Dit kan op verschillende manieren:
- In de woningpresentatie op www.zelfverkopen.nl is de tab 'bod' opgenomen. Hier kun je eenvoudig een bod uit brengen,
- Een mail sturen naar info@zelfverkopen.nl kan ook. Vermeld daarbij het adres van de woning, jouw contactgegevens, de hoogte van het bod. Desgewenst kun je ook de eventuele ontbindende voorwaarden en de gewenste overdrachtsdatum vermelden.

Zelfverkopen.nl stemt het bod af met de verkoper en neemt hierna contact met je op. Het spreekt voor zich dat ieder uitgebracht bod vertrouwelijk wordt behandeld en alleen aan de verkoper kenbaar wordt gemaakt. Het bod kan worden geaccepteerd, afgewezen of er wordt een tegenbod gedaan.

Koopovereenkomst
Zodra een bod is geaccepteerd stelt Zelfverkopen.nl de koopovereenkomst op conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Deze dient zo snel mogelijk door beide partijen te worden ondertekend. Hiertoe maak je een afspraak met de verkoper.

Op de dag waarop de woning wordt geleverd (transportdatum) ga je met de verkoper naar de notaris, waar de ‘akte van levering’ (het eigendomsbewijs) wordt getekend. De notaris maakt deze akte op. Als koper geef jij aan bij welke notaris de uiteindelijke eigendomsoverdracht zal plaatsvinden.

Voor woningen in Amsterdam geldt dat ook het koopcontract wordt opgesteld door de notaris en dat deze daar wordt ondertekend. Dit conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, Ring Amsterdam Notarissen. Als koper wijs jij na het bereiken van de overeenkomst de notaris aan.

Ontbindende voorwaarde financiering
Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering voor de woning, hanteren we bij Zelfverkopen.nl een termijn van 5 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van overeenstemming).

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt hiertoe 6 weken de tijd (te rekenen vanaf het moment van bereiken overeenstemming).

Eigendomsoverdracht
Op de overeengekomen overdrachtsdatum ga je met de verkoper naar de notaris. Daar wordt de akte van levering getekend, op voorwaarde dat de koopsom is bijgeschreven op de rekening van de notaris. De woning is nu officieel in jouw eigendom.

Verkoopprocedure
Alle door Zelfverkopen.nl en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg tot het uitbrengen van een bod.

De verkoper acht zich gerechtigd tot het aanhoren van meerdere biedingen. Indien er min of meer tegelijkertijd door meerdere geïnteresseerden wordt geboden, is de verkoper gerechtigd om met één van hen een verkoopovereenkomst te sluiten. In de praktijk betekent dit, dat het voor potentiële kopers in dergelijke gevallen raadzaam is om direct een zo goed mogelijke bieding voor wat betreft prijs en voorwaarden te doen.

De verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs object) maar ook over de details (zoals datum van oplevering, roerende zaken etc.) overeenstemming is bereikt.

Onderzoeksplicht koper
De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang (kunnen) zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Te denken valt aan de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning en/of het perceel rusten (zgn. erfdienstbaarheden) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen etc. Een eigen NVM-makelaar kan hier ondersteuning en advies in geven.

Meldingsplicht verkoper
De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.

Voorbehouden brochure
Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure noch door de eigenaar noch door de verkopend makelaar, enige aansprakelijkheid aanvaard voor de onjuistheid van de vermelde gegevens. De tekeningen in deze brochure geven vaak de standaardsituatie van de woning weer. Het kan zijn dat de eigenaar wijzigingen heeft aangebracht, zodat de maten van diverse ruimten niet meer kloppen. Door Zelfverkopen.nl wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behalve waar de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidverzekering in voorkomend geval aanspraak geeft op uitkering.

Bijzondere bepalingen

Asbestclausule
In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:
In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen / materialen aanwezig zijn.

Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de milieu - wetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule
In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:
Koper verklaart ermee bekend te zijn dat indien de woning ouder dan 30 jaar is, de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden anders kunnen zijn dan bij nieuwe woningen. Tevens kunnen in de woning asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat voor verwijdering van asbesthoudende materialen aanvullende milieumaatregelen vereist zijn.

Niet eigen bewoningsclausule
In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:
Koper is bekend met het feit dat verkoper het verkochte niet recent zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn. Partijen zijn overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening koper komen en dat bij vaststellen van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

Bijzondere bepalingen

Asbestclausule
In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:
In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen / materialen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de milieu - wetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule
In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:
Koper verklaart ermee bekend te zijn dat indien de woning ouder dan 30 jaar is, de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden anders kunnen zijn dan bij nieuwe woningen. Tevens kunnen in de woning asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat voor verwijdering van asbesthoudende materialen aanvullende milieumaatregelen vereist zijn.

Energielabel
In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:
Verkoper beschikt niet over een energieprestatiecertificaat, dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen en verkoper zal deze documenten voor levering ook niet aanvragen.

Koper stemt ermee in dat hem bij het ondertekenen van de leveringsakte geen energieprestatiecertificaat, dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen zal worden overhandigd.

Zelfverkopen.nl adviseert wel een energieprestatiecertificaat.

Niet eigen bewoningsclausule
In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:
Koper is bekend met het feit dat verkoper het verkochte niet recent zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn. Partijen zijn overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening koper komen en dat bij vaststellen van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

zelfverkopen.nl

Over Zelfverkopen

Zelfverkopen.nl: jij kent je huis, wij de woningmarkt!

Goed

Zelfverkopen.nl levert kwaliteit. Wij zijn een NVM makelaar en werken volgens de voorwaarden en richtlijnen die de NVM aan ons stelt. Zelfverkopen.nl ondersteunt en adviseert je zo goed mogelijk gedurende het hele proces. Onze dienstverlening is zeer uitgebreid en met vragen kun je altijd bij ons terecht. Klanttevredenheid staat bij ons bovenaan.

Goedkoop

Doordat jij zelf de bezichtigingen begeleidt, houden we onze kosten laag en kunnen we onze dienstverlening voor slechts € 1.250,- incl. btw aanbieden. Daarvoor ontvang je een zeer uitgebreide dienstverlening, inclusief een professionele fotoreportage van jouw huis.

Eenvoudig

Met Zelfverkopen.nl verkoop je jouw huis eenvoudig in **3 stappen.** Ingewikkelde zaken nemen we uit handen. We begeleiden je tijdens iedere stap. En mocht je ergens niet uitkomen, dan kun je ons altijd bellen op 088-2350100 .

Kijk voor meer informatie op **www.zelfverkopen.nl**

De goedkoopste NVM makelaar van Nederland!