



Tjalkenwerf 24, 2317 DD Leiden

Vraagprijs € 475.000,00 kosten koper

Omschrijving

Bent u op zoek naar een woning die je helemaal naar je eigen smaak kan verbouwen? Kom dan vooral kijken naar deze ruime eengezinswoning in de kindvriendelijke Merenwijk. De woning heeft 5 kamers (4 slaapkamers) en is rustig gelegen op een woonerf in een groene en kindvriendelijke hoek van de Merenwijk. De woning heeft een fijne voor- en achtertuin en er zijn 2 bergingen. Er zijn twee kinderspeeltuinen in de straat op nog geen 50 meter afstand. In de wijk is een mooi ruim park met een kinderboerderij. Op deze plek wil je je kinderen graag laten opgroeien!

Op loopafstand is een winkelcentrum met alle voorzieningen en een wekelijkse markt op vrijdag. Scholen, kinderopvang, openbaar vervoer en sportvoorzieningen bevinden zich op korte afstand. De woning is gunstig gelegen ten opzichte van het Centraal station en het centrum van Leiden, en met de fiets ben je ook binnen een kwartier in het groen van Warmond en de Kagerplassen. Uitvalswegen zijn goed te bereiken, waardoor je makkelijk kunt reizen naar o.a. grote steden en het strand.

Buiten voorzijde:

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de voortuin en een aangebouwde stenen berging met veel bergruimte.

In de woning:

Entree, hal met garderobe en meterkast, toilet met fonteintje.

De ruime woonkamer is voorzien van een trapkast. De achtertuin is bereikbaar vanuit de woonkamer en is voorzien van een aangebouwde berging. De achtertuin is een oase van rust met veel groen. Door de poort kom je uit bij een speeltuintje voor de kleinsten en ook hier is weer veel groen dat zorgt voor de nodige ontspanning.

De open keuken is gelegen aan de voorzijde van de woning en biedt uitzicht over de straat.

1e verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich 3 slaapkamers. De hoofdslaapkamer over de gehele breedte, is gelegen aan de voorzijde van de woning. De 2 andere slaapkamers zijn gelegen aan de achterzijde. De kamers hebben allen een schuin hoog plafond.

De tussenliggende badkamer is voorzien van een ligbad/douche combinatie, 2e toilet en wastafel.

2e verdieping:

Op zolder bevinden zich een grote (slaap)kamer met wastafel en de opstelplaats van de CV ketel (Nefit). Daarnaast is er veel bergruimte aanwezig in de knieschotten alsook een grote bergkast.

Kortom: een fijne gezinswoning met veel slaapkamers op fietsafstand van het centrum van Leiden.



Kenmerken woning:

- Heerlijk ruime 5 kamer tussenwoning, 4 slaapkamers
- Genoeg mogelijkheden om de woning naar eigen inzicht te verbouwen
- Voor- en achtertuin
- 2 bergingen
- 4 zonnepanelen
- Oplevering in overleg

Interesse in deze woning? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in de regio vindt u op Funda.

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1975

Maten object	
Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	398 m ³
Perceel oppervlakte	117 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	104 m ²
Woonkamer	29 m ²

Details	
Bijzonderheden	Kluswoning
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie
Schuur / berging	Aangebouwd steen
Garage	Geen garage
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energielabel	C
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	Nefit (Gas gestookt combiketel uit 2003, eigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuin
Tuin diepte (cm)	1.212
Tuin breedte (cm)	499
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Noord, Oost
Kwaliteit	Normaal

Foto's



Tjalkenwerf 24 - 2317 DD Leiden

Alpina Makelaardij
Buizerdhorst 107
2317 DC, LEIDEN
Tel: 071-5142045
E-mail: makelaardij.leiden@alpina.nl
<https://advies.alpina.nl/vestigingen/leiden/>

Foto's



Foto's



Tjalkenwerf 24 - 2317 DD Leiden

Alpina Makelaardij
Buizerdhorst 107
2317 DC, LEIDEN
Tel: 071-5142045
E-mail: makelaardij.leiden@alpina.nl
<https://advies.alpina.nl/vestigingen/leiden/>

Foto's



Tjalkenwerf 24 - 2317 DD Leiden

Alpina Makelaardij
Buizerdhorst 107
2317 DC, LEIDEN
Tel: 071-5142045
E-mail: makelaardij.leiden@alpina.nl
<https://advies.alpina.nl/vestigingen/leiden/>

Foto's



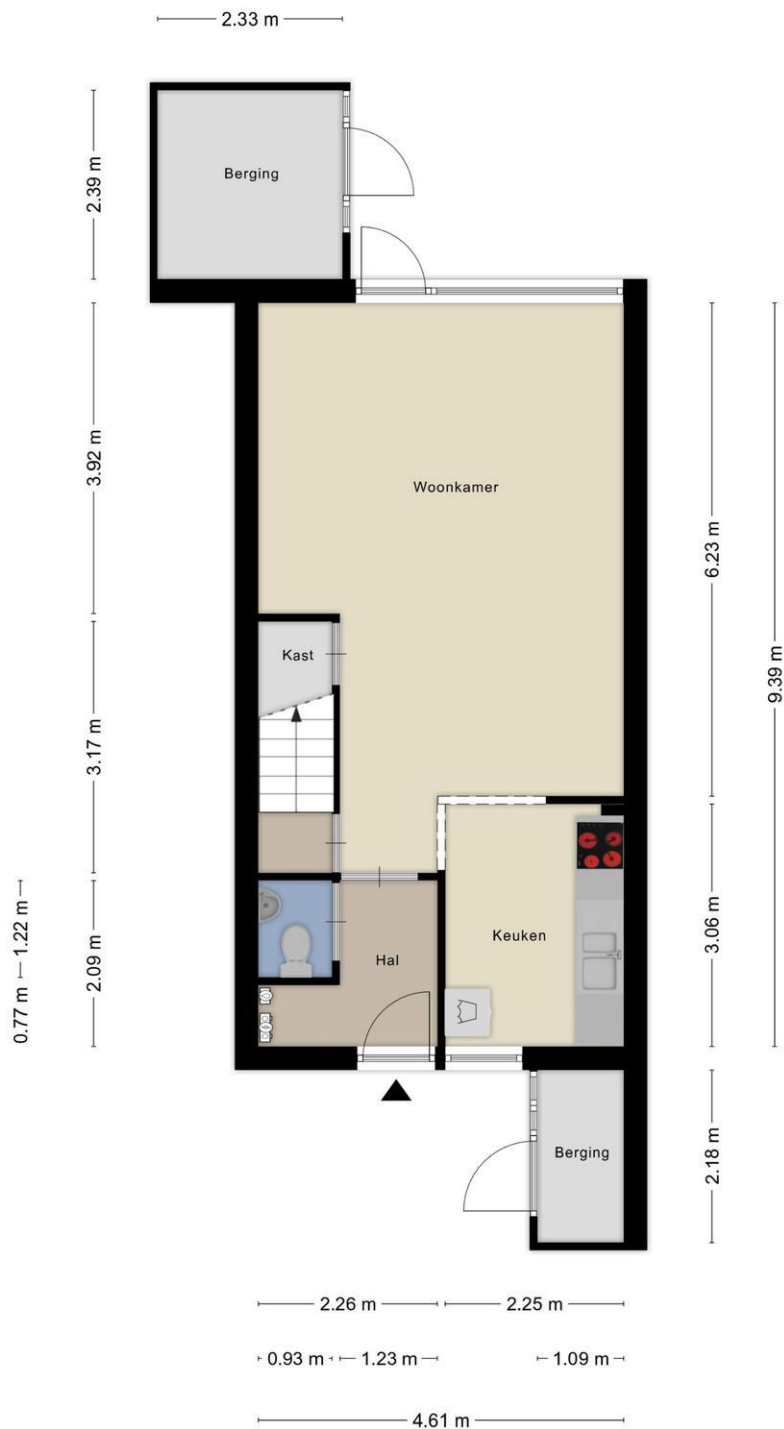
Tjalkenwerf 24 - 2317 DD Leiden

Alpina Makelaardij
Buizerdhorst 107
2317 DC, LEIDEN
Tel: 071-5142045
E-mail: makelaardij.leiden@alpina.nl
<https://advies.alpina.nl/vestigingen/leiden/>

Kaart van het Kadaster



Plattegrond



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

Plattegrond

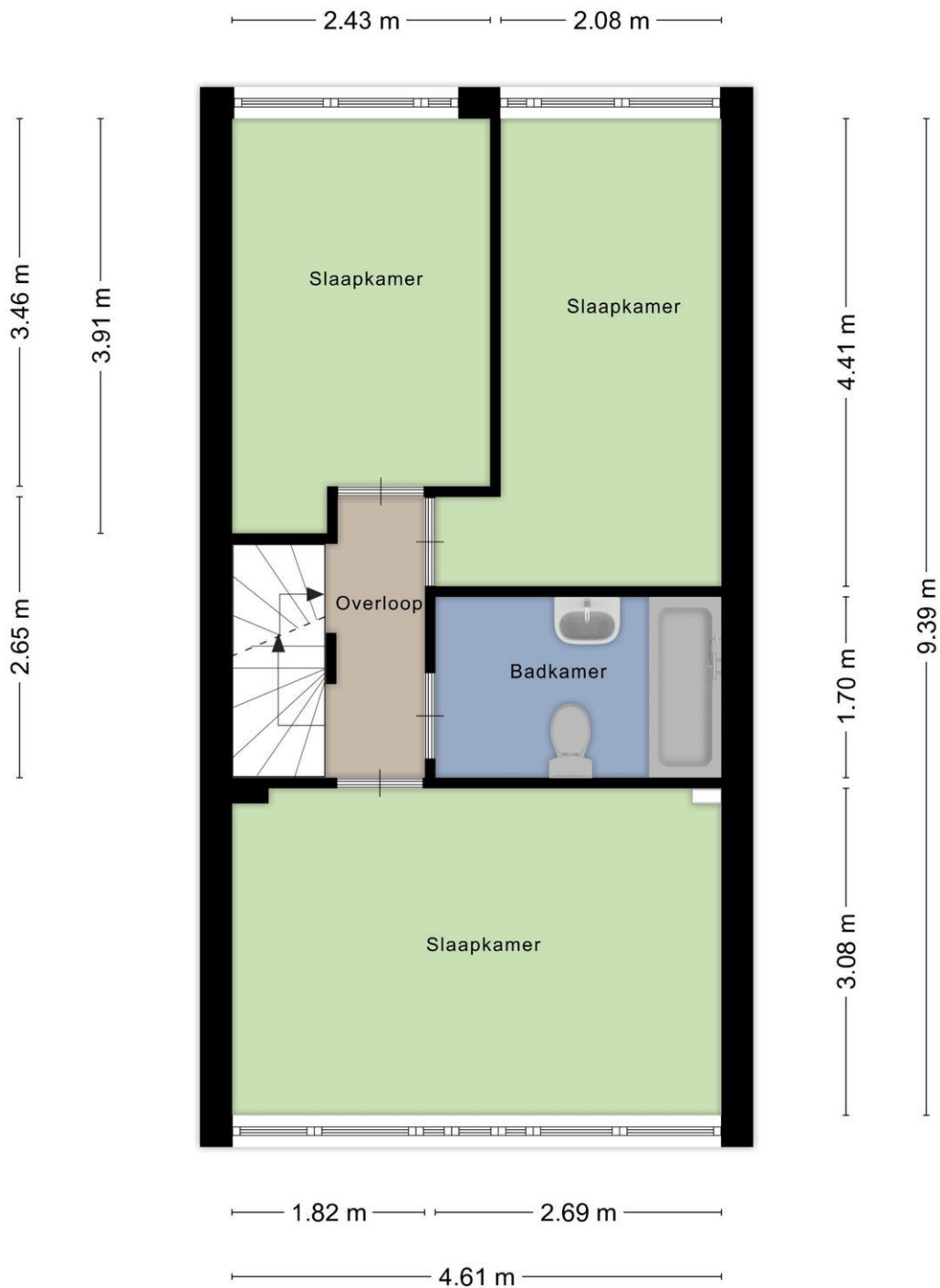


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl

Tjalkenwerf 24 - 2317 DD Leiden

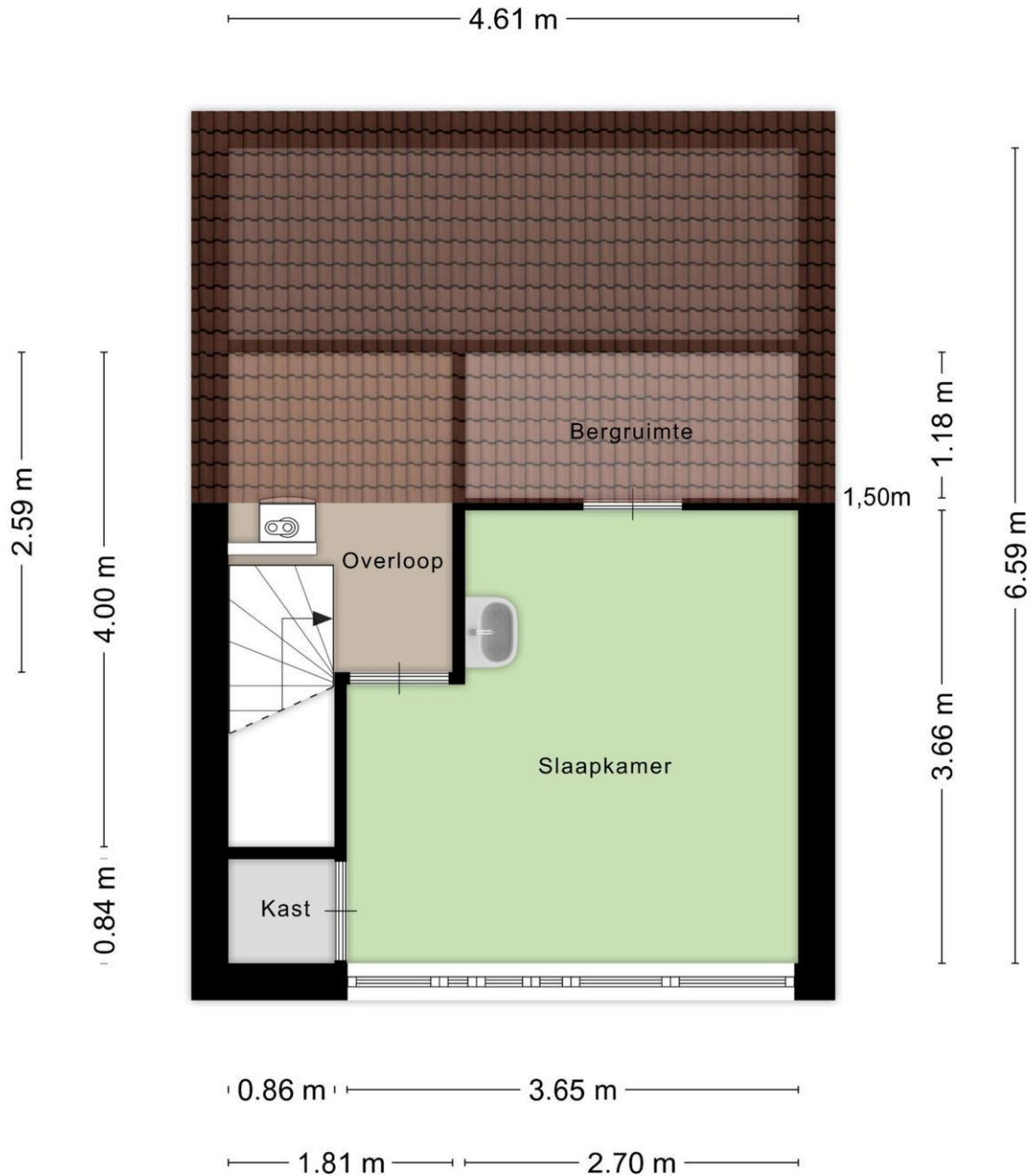
Alpina Makelaardij
Buizerdhorst 107
2317 DC, LEIDEN
Tel: 071-5142045
E-mail: makelaardij.leiden@alpina.nl
<https://advies.alpina.nl/vestigingen/leiden/>

Plattegrond



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

Plattegrond



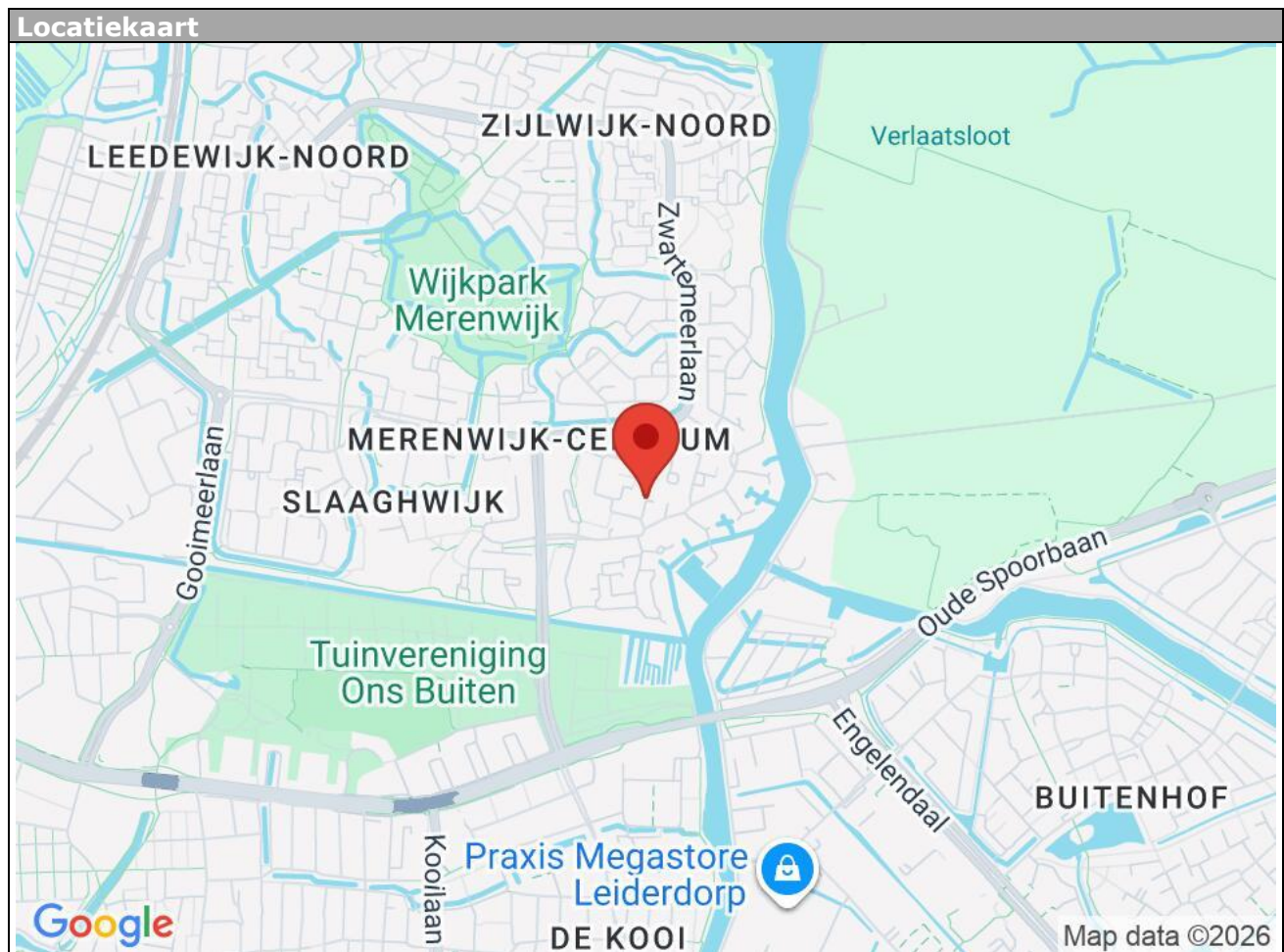
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale gegevens

Adres	Tjalkenwerf 24
Postcode / Plaats	2317 DD Leiden
Gemeente	Leiden
Sectie / Perceel	S / 3613
Oppervlakte	117 m ²
Soort	Volle eigendom

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Tjalkenwerf 24
Postcode / plaats	2317 DD Leiden
Provincie	Zuid-Holland



Tjalkenwerf 24 - 2317 DD Leiden

Alpina Makelaardij
 Buizerdhorst 107
 2317 DC, LEIDEN
 Tel: 071-5142045
 E-mail: makelaardij.leiden@alpina.nl
<https://advies.alpina.nl/vestigingen/leiden/>

Overige informatie

Meetinstructie

Deze woning is gemeten met gebruikmaking van de Meetinstructie, die is gebaseerd op de normen zoals vastgelegd in NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning zorgvuldig hebben opgemeten, wordt noch door Alpina noch door de verkoper enige aansprakelijkheid aanvaard voor afwijkingen in de opgegeven maten. Koper verklaart in gelegenheid te zijn gesteld om de opgegeven maten te (laten) controleren.

Bouwregelgeving

Verkoper is niet bekend met afwijkingen van bouwregelgeving. Mocht later blijken dat er toch afwijkingen van de bouwregelgeving zijn, dan zijn de gevolgen expliciet voor rekening van koper.

Notariskeuze koper

Indien er een transactie tot stand komt op basis van kosten koper zal koper de notaris bepalen. Indien de kosten die door de notaris in rekening gebracht worden en die ten laste van verkoper komen hoger zijn dan die algemeen en redelijk door notarissen worden berekend dan zijn de meerkosten voor rekening van de koper. Als de overdracht plaatsvindt bij een notaris buiten de vestigingsplaats van de makelaar of de plaats waar het object is gelegen en de verkoper gebruik maakt van een volmacht zal de notaris hiervoor geen kosten berekenen aan verkoper. Berekent notaris wel kosten door, dan zijn de kosten voor rekening van koper.

Schriftelijkheidsvereiste

In 2003 is in de wet opgenomen dat de koop van een woning door een consument-koper (particulier) schriftelijk moet worden aangegaan. Schriftelijk betekent: een door beide partijen ondertekende koopovereenkomst. Dit betekent dat een bevestiging van de afspraken per e-mail, of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst, hier niet onder vallen. De koop van een woning door particulier (die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf) is pas rechtsgeldig indien beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. Daarna heeft de particuliere koper nog drie dagen (waarvan 2 werkdagen) bedenktijd.

Bij woningen ouder dan 10 jaar dient u er rekening mee te houden dat de navolgende clausules mogelijk van toepassing zullen zijn:

Ouderdomsclausule

Gelet op het bouwjaar van het verkochte is koper ermee bekend dat de eisen die aan de bouwkundige kwaliteit van het verkochte gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe(re) woningen. Koper is in de gelegenheid gesteld hiertoe nader onderzoek te (doen) laten uitvoeren. 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 voor rekening en risico van koper.

Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de fundering, de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht danwel lood- of asbesthoudende materialen. Koper verklaart het verkochte op de leveringsdatum te aanvaarden in de huidige staat en met de huidige bestemming, inclusief alle hem bekende en onbekende gebreken. Bij het tot stand komen van een koop verklaart de koper genoegzaam bekend te zijn met de bouwkundige staat van de onroerende zaak.

Asbestclausule

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/ materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één 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.

Niet-bewoningsclausule

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen 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.

Projectnotaris:

Bakker & Neve Netwerk Notarissen te Leiderdorp.

In onze brochures is gebruik gemaakt van invulbare PDF-bestanden die in een browserscherm niet altijd correct worden weergegeven.



**Alpina Makelaardij
Buizerdhorst 107
2317 DC, LEIDEN
Tel: 071-5142045**

E-mail: makelaardij.leiden@alpina.nl