

TE KOOP

Moddermanstraat 6

Leiden



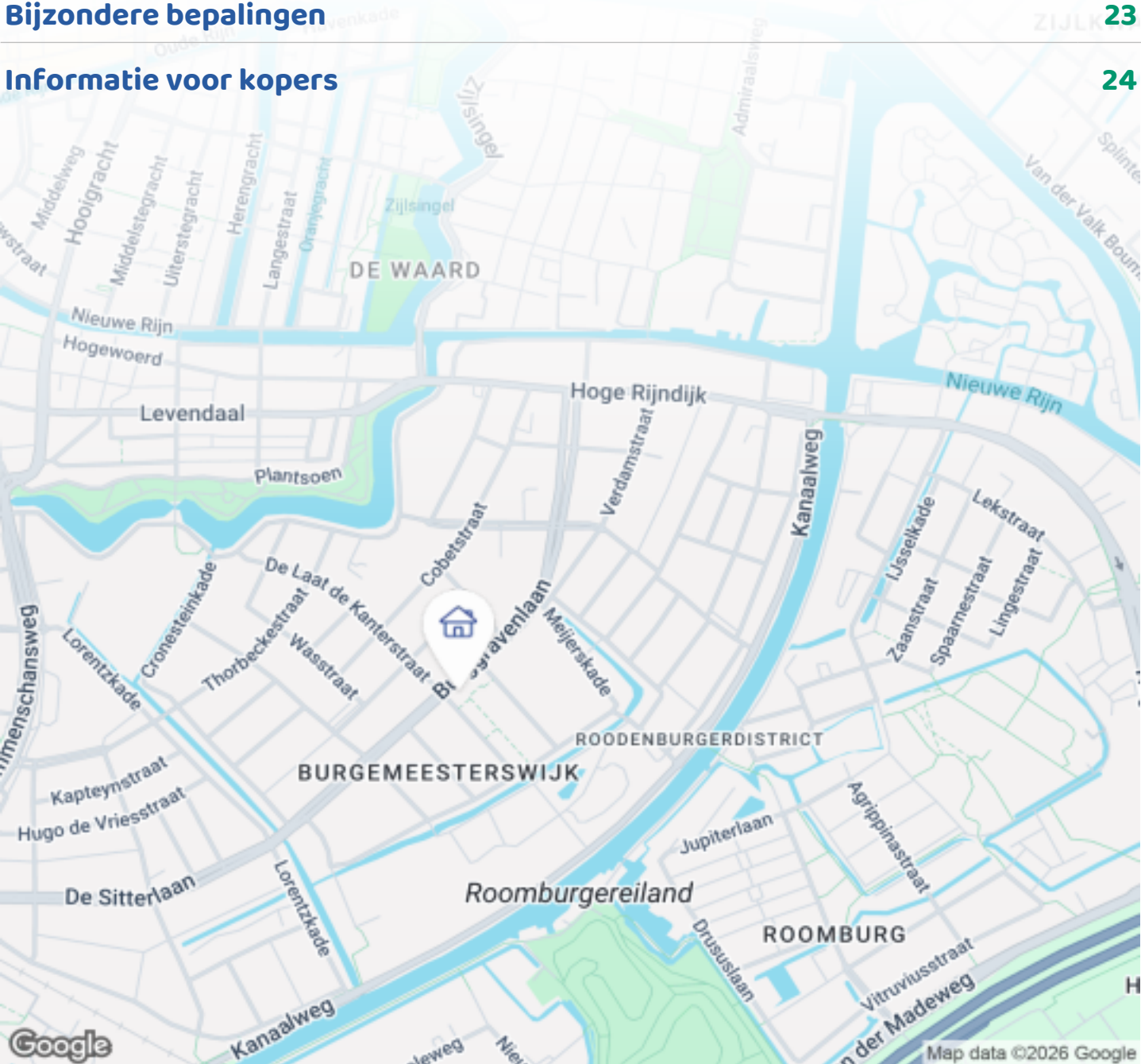
Vraagprijs

€ 595.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	15
Kenmerken	18
Zakenlijst	21
Algemene informatie	23
Bijzondere bepalingen	23
Informatie voor kopers	24



Woningbrochure: Moddermanstraat 6, Leiden

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



– English version below –

RUIME, INSTAPKLARE HOEKMAISONNETTE MET 4
SLAAPKAMERS IN DE GEWILDE PROFESSORENWIJK

Bent u op zoek naar de ruimte van een eengezinswoning gecombineerd met het gemak van een appartement? Deze uitzonderlijk lichte en ruime hoekmaisonnette biedt circa 135 m² woonoppervlakte inclusief een royale woonkamer met een overvloed aan natuurlijk daglicht, een moderne keuken, twee badkamers en twee balkons. Bovendien heeft u toegang tot een ruime gezamenlijke binnentuin. De woning is de afgelopen jaren uitgebreid gemoderniseerd en verkeert in uitstekende staat. Zo zijn in 2017 kunststof kozijnen met triple beglazing geplaatst en is de cv-installatie vernieuwd (ketel uit 2020, nieuwe radiatoren). In 2022 volgde een stijlvolle nieuwe keuken.

Gelegen in een groene en kindvriendelijke wijk bevindt



Woningbrochure: Moddermanstraat 6, Leiden

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

het appartement zich op loopafstand van het historische centrum van Leiden, scholen, winkels, sportvoorzieningen en de parken Roomburg en Cronesteyn. Ook voor forenzen is de ligging bijzonder aantrekkelijk. Station Leiden Lammenschans is zeer dichtbij en tevens bereikbaar door de bus die stopt voor de deur. Met de auto is via de A4 Amsterdam, Schiphol, Den Haag en de rest van de Randstad uitstekend bereikbaar.

INDELING

- Begane grond -

Afgesloten centrale entree met brievenbussen, intercominstallatie en recent gerenoveerd trappenhuis. In de kelder bevindt zich een privéberging met elektra. Er is hier ook ruimte om fietsen te parkeren.

- Derde verdieping -

Via de entree komt u in een ruime hal met toilet, badkamer en een open trap naar de bovenverdieping. De eerste badkamer is voorzien van een inloofdouche en wastafelmeubel.

In de woonruimtes ligt een massief eikenhouten vloer en de wanden zijn strak gestuct. De royale woon- en eetkamer, oorspronkelijk bestaande uit twee afzonderlijke kamers, profiteert van grote raampartijen die zorgen voor veel natuurlijk licht. Via openslaande deuren bereikt u vanuit de eetkamer het zonnige balkon op het zuidwesten.

De keuken bevindt zich aan de zijde van de Burggravenlaan en geeft via openslaande deuren toegang tot een tweede balkon op het noordwesten. De keuken is uitgerust met een BORA inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een oven, vaatwasser en koel-vriescombinatie, allemaal geplaatst in 2022.

Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een ruime kamer die uitstekend geschikt is als slaapkamer, werkkamer of studeerkamer.

- Vierde verdieping -

De bovenverdieping beschikt over een ruime overloop en een tweede badkamer met toilet, dubbele wastafel, inloop-regendouche en vloerverwarming. De overloop en slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer. Deze verdieping biedt:

- Een slaapkamer aan de achterzijde met dakraam, ook geschikt als studeerkamer.
- Een slaapkamer aan de voorzijde, eveneens met dakraam.
- Een royale en bijzonder lichte hoekslaapkamer met vier dakramen, een inloopkast en extra bergruimte achter de knieschotten.

KENMERKEN

- Ruime 5-kamer hoekmaisonnette van circa 135 m²
- Vier slaapkamers en veel ingebouwde bergruimte
- Uitzonderlijk lichte woning met volop natuurlijk daglicht
- Goed onderhouden en instapklaar
- Twee balkons, op het zuidwesten en het noordwesten
- Toegang tot een gezamenlijke binnentuin
- Moderne keuken uit 2022
- Luxe BORA inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging
- Twee badkamers, waarvan één met vloerverwarming
- Triple beglazing en kunststof kozijnen
- Elektrische zonwering op zonne-energie aan de zuidwestgevel
- VELUX buitenzonwering op alle grote dakramen
- Groepenkast vernieuwd en uitgebreid in 2021
- Verwarming en warm water via een Remeha Avanta cv-ketel (2020)
- Privéberging met elektra in de kelder
- Actieve Vereniging van Eigenaren (VvE)
- VvE-bijdrage circa €146 per maand
- VvE heeft concrete plannen voor verdere verduurzaming van het gebouw (spouwmuurisolatie en zonnepanelen worden momenteel onderzocht)
- Laadpaal voor elektrische voertuigen direct voor het gebouw aanwezig
- Overdracht in overleg (circa Mei)

- English -

SPACIOUS, MOVE-IN-READY 4-BEDROOM CORNER
MAISONETTE IN THE POPULAR PROFESSORENWijk

Looking for the space of a family home combined with the convenience of apartment living? This exceptionally

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

bright and spacious corner maisonette offers approximately 135 m² of living space including a large living area filled with natural light, a modern kitchen, two bathrooms and two balconies. You also have access to a spacious shared courtyard garden. The apartment has been extensively modernised in recent years and is in excellent condition. Triple-glazed uPVC window frames were fitted in 2017 and the central heating has been upgraded (boiler from 2020, new radiators). A stylish new kitchen followed in 2022.

Located in a green and family-friendly neighbourhood, the apartment is within walking distance of Leiden's historic city centre, schools, local shops and sports facilities, as well as the Roomburg and Cronesteyn parks. The location is also particularly attractive for commuters. Leiden Lammenschans station is very close by and can also be reached by the bus that stops right outside the door. By car, Amsterdam, Schiphol Airport, The Hague and the rest of the Randstad are easily reached via the A4 motorway.

LAYOUT

- Ground floor -

Secure communal entrance with mailboxes, intercom system, and a recently renovated staircase. A private storage room with electricity is located in the basement. Bicycles can also be parked here.

- Third floor -

The apartment opens into a spacious entrance hall with a toilet, a bathroom and an open staircase to the upper floor. The first bathroom has a walk-in shower and vanity unit.

The living areas have solid oak flooring and smooth plastered walls. The spacious living and dining area, originally two separate rooms, have large windows that bring in an abundance of natural light. French doors from the dining area open onto the sunny south-west-facing balcony.

The kitchen is on the Burggravenlaan side and opens through French doors onto a second, north-west-facing balcony. It is equipped with a BORA induction cooktop with integrated extraction, an oven, a dishwasher and a fridge-freezer, all installed in 2022.

Also on this floor is a generously sized room, ideal as a

bedroom, home office, or study.

- Fourth floor -

The upper floor has a spacious landing and a second bathroom with a toilet, double vanity, walk-in rain shower and underfloor heating. The landing and bedrooms have laminate flooring.

This floor offers:

- A bedroom at the rear with a roof window, also suitable as a study.
- A bedroom at the front, also with a roof window.
- A generous, exceptionally bright corner bedroom with four roof windows, a walk-in closet and extra eaves storage.

KEY FEATURES

- Spacious 5-room corner maisonette of approximately 135 m²
- Four bedrooms and plenty of built-in storage
- Exceptionally bright, with natural light throughout the day
- Well maintained and move-in ready
- Two balconies, facing south-west and north-west
- Access to a spacious shared courtyard garden
- Modern kitchen from 2022
- Premium BORA induction cooktop with integrated extraction
- Two bathrooms, one with underfloor heating
- Triple glazing and uPVC window frames
- Solar-powered electric sun blinds on the south-west façade
- VELUX sunscreens on all large roof windows
- Fuse box renewed and expanded in 2021
- Central heating and hot water via a Remeha Avanta boiler (2020)
- Private storage room with electricity in the basement
- Active homeowners' association (VvE)
- VvE service charge approximately €146 per month
- VvE has concrete plans to further improve the building's sustainability (cavity wall insulation and the installation of solar panels are currently under discussion)
- Electric vehicle charging station located directly in front of the building
- Transfer date by arrangement (around May)

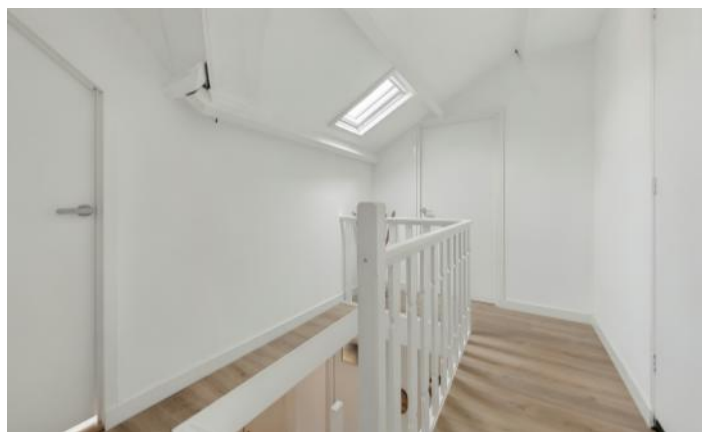


















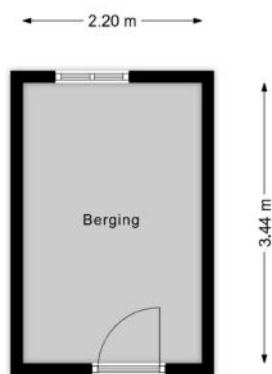
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Maisonnette, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1958
Specifiek	Besch. stads- of dorpsgezicht
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	453 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	134 m ²
Overige inpandige ruimte	1 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	3 m ²
Externe bergruimte	8 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, douche, dubbele wastafel, 2 wastafels, wastafelmeubel, inloopdouche, vloerverwarming
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Gelegen op woonlaag	3
Voorzieningen	Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	E
Isolatie	Dubbel glas, Driedubbel glas
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remeha
Bouwjaar cv-ketel	2020
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In centrum, In woonwijk, Vrij uitzicht
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Inpandig
Voorzieningen	Voorzien van elektra
Isolatie	Geen spouw

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 146 per maand
--------------	-----------------

Kadastrale gegevens

Leiden Q 1344 91

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

Bijzonderheden

Er is sprake van een monumentale status.

> Beschermd stads- of dorpsgezicht

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering buiten achter	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer			●
Horren	●		
Laminaat	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Oven	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Houten vloer(delen)	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Alle grote VELUX dakramen hebben zonwering geïnstalleerd. Deze blijven achter. Vitrages in de woon en eetkamer zijn mogelijk over te nemen.

De balkonaccessoires mogen blijven (balkonbar, balkontafel en -stoelen, plantenbakken, balkonvloer).



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 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 de 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.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. 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.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

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.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.