TE KOOP

Joseph Haydnlaan 47

Leiden



Vraagprijs

€ 365.000

kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	8
Plattegronden	17
Kenmerken	19
Zakenlijst	22
Algemene informatie	24
Bijzondere bepalingen	24
Informatie voor kopers	25



OMSCHRIJVING VAN DE WONING



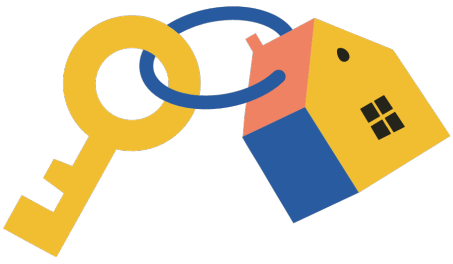
Licht en zonnig hoekappartement op de bovenste verdieping met twee balkons, gelegen in een groene en rustige omgeving in Leiden! FOR ENGLISH SEE BELOW.

Bent u op zoek naar een licht en goed onderhouden appartement in een rustige, groene woonomgeving, met goede verbindingen naar Leiden? Dan is de Joseph Haydnlaan 47 zeker een bezichtiging waard!

Dit fijne 3-kamerappartement is gelegen op de bovenste verdieping van een kleinschalig appartementencomplex. Dankzij de hoekligging en de ligging op de bovenste verdieping profiteert de woning van extra veel natuurlijke lichtinval, wat zorgt voor een heerlijk lichte, open en zonnige sfeer.

Met een ruime woonkamer, twee slaapkamers en twee balkons met verschillende zonliggingen is dit een heerlijke plek om thuis te komen.

Licht en zonnig wonen, de hele dag door



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Een van de grootste pluspunten van dit appartement is de hoekligging op de bovenste verdieping. Hierdoor geniet de woning van extra veel natuurlijke lichtinval en een prettige, lichte sfeer. Bovendien heeft u dankzij de ligging op de bovenste verdieping geen bovenburen.

Het appartement beschikt over twee balkons: één op het oosten en één op het westen. Zo kunt u 's ochtends heerlijk genieten van de eerste zonnestralen met een kop koffie op het balkon op het oosten en later op de dag ontspannen op het balkon op het westen, waar u kunt genieten van de middag- en avondzon. Een ideale combinatie voor wie graag buiten van de zon geniet!

Rustig wonen, groene omgeving en alle voorzieningen binnen handbereik
Het appartement ligt in een rustige, groene woonwijk in Leiden en biedt de perfecte combinatie van rustig wonen en een gunstige ligging ten opzichte van diverse dagelijkse voorzieningen.

Ook voor natuurliefhebbers en liefhebbers van het buitenleven is dit een fijne locatie. Het nabijgelegen Park Hooghkamer biedt een heerlijke groene omgeving voor een ontspannen wandeling, om lekker buiten te zijn of even te ontsnappen aan de dagelijkse drukte. Ook de Korte Vliet ligt op korte afstand en biedt een mooie omgeving om langs het water te wandelen of te fietsen.

Voor de dagelijkse boodschappen en overige voorzieningen hoeft u niet ver weg. Diverse bushaltes bevinden zich op loopafstand en bieden goede verbindingen naar de centra van Leiden en Den Haag. Ook het historische centrum van Leiden is met circa 12 minuten fietsen gemakkelijk bereikbaar. Hier kunt u genieten van de vele winkels, restaurants, cafés en karakteristieke grachten.

Station De Vink is eveneens goed bereikbaar en ligt op ongeveer 7 minuten fietsen. Vanaf hier reist u in circa 4 minuten naar Leiden Centraal en in ongeveer 14 minuten naar Den Haag Centraal.

Via de nabijgelegen A4 zijn ook omliggende steden en Schiphol eenvoudig bereikbaar.
Voor sport en ontspanning bevinden zich diverse voorzieningen in de omgeving, waaronder een openluchtzwembad, een overdekt zwembad en een overdekte schaatsbaan.

De indeling

Via de gezamenlijke entree met brievenbussen, toegang tot de bergingen en het trappenhuis bereikt u de galerij en de entree van het appartement.
Bij binnenkomst komt u in de hal, die toegang biedt tot de garderobe, beide slaapkamers, de badkamer, het separate toilet en de woonkamer.

De twee slaapkamers bevinden zich aan weerszijden van de hal. De ruime hoofdslaapkamer biedt voldoende plaats voor een tweepersoonsbed en een kledingkast. Vanuit deze slaapkamer heeft u direct toegang tot de badkamer, die is voorzien van een inloopdouche, wastafel en aansluitingen voor een wasmachine en droger.

De tweede slaapkamer is eveneens praktisch in te delen en is ideaal als werk-, studie- of kinderkamer. Vanuit deze kamer heeft u bovendien toegang tot het balkon aan de voorzijde.

De woonkamer vormt het hart van de woning. Dankzij de grote raampartijen en de hoekligging geniet u hier van een bijzonder prettige lichtinval, wat zorgt voor een heerlijk lichte en uitnodigende sfeer. Er is voldoende ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een gezellige eethoek.

De separate keuken is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en voorzien van een 4-pits gasfornuis, koelkast, vriezer, vaatwasser en oven. Vanuit de keuken bereikt u het tweede balkon aan de achterzijde van het appartement.

De pluspunten op een rij

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

•Licht en goed onderhouden 3-kamerappartement
•Gelegen op de bovenste verdieping, zonder bovenburen
•Hoekappartement met extra veel natuurlijke lichtinval
•Ruime en lichte woonkamer met eetgedeelte
•Twee balkons: één op het oosten en één op het westen
•Genieten van de zon op verschillende momenten van de dag
•Badkamer met inloopdouche en wastafel
•Separaat toilet
•Praktische, separate keuken met diverse apparatuur
•Eigen berging in de onderbouw
•Gemeenschappelijke binnentuin
•Rustige en groene woonomgeving
•Nabij Park Hooghkamer en de Korte Vliet
•Circa 12 minuten fietsen naar het centrum van Leiden
•Goede bereikbaarheid met openbaar vervoer en via de A4

Goed om te weten
•Bouwjaar: 1968
•Gebruiksoppervlakte wonen: circa 71 m²
•Oppervlakte berging in de onderbouw: circa 5 m²
•Twee balkons, gelegen op het oosten en westen
•Grotendeels voorzien van dubbelglas
•Energielabel: D
•Verwarming via blokverwarming
•Maandelijkse VvE-bijdrage: € 311,60, inclusief voorschot stookkosten
•Gemeenschappelijke binnentuin
•Oplevering in overleg
•Op woningen gebouwd vóór 1994 zijn de ouderdoms- en asbestclausule van toepassing.

Een heerlijke plek om thuis te komen

Kortom, een heerlijk licht en zonnig appartement op een fijne, groene locatie, met de voordelen van een hoekligging, de privacy van wonen op de bovenste verdieping en twee balkons waar u op verschillende momenten van de dag van de zon kunt genieten.

Met de groene omgeving, de nabijgelegen Korte Vliet, Park Hooghkamer en het bruisende centrum van Leiden op korte fietsafstand biedt dit appartement een fantastische combinatie van rustig wonen en stedelijk gemak.

Een woning vol licht, zon en mogelijkheden – absoluut een bezichtiging waard!

English version:

Bright and Sunny Top-Floor Corner Apartment with Two Balconies in a Green and Peaceful Location in Leiden!

Are you looking for a bright, well-maintained apartment in a peaceful, green neighbourhood, with excellent connections to Leiden? Then Joseph Haydnlaan 47 is definitely worth a viewing!

This lovely two-bedroom apartment is situated on the top floor of a small apartment complex. Thanks to its corner position and top-floor location, the apartment benefits from additional natural light, creating a wonderfully bright, open and sunny atmosphere throughout.

With a spacious living room, two bedrooms and two balconies facing different directions, this apartment offers a lovely place to call home.

Bright Living and Sunshine Throughout the Day

One of the apartment's greatest features is its corner position on the top floor. This allows for additional natural light and creates a bright, welcoming atmosphere throughout the home. Being situated on the top floor also means there are no neighbours living above you.
The apartment benefits from two balconies: one facing east and the other facing west. This means you can enjoy your morning coffee in the first rays of sunshine on the east-facing balcony, and relax later in the day on the west-facing balcony, enjoying the afternoon and evening sun. The perfect combination for anyone who enjoys spending time outdoors!

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Peaceful Living, Green Surroundings and All Amenities Nearby

The apartment is situated in a quiet, green residential neighbourhood in Leiden, offering the perfect balance between peaceful living and convenient access to everyday amenities.
Nature and outdoor recreation are right on your doorstep. The nearby Park Hooghkamer offers a lovely green setting for a relaxing walk, enjoying the outdoors or simply escaping the hustle and bustle of everyday life. The Korte Vliet canal is also close by, providing a beautiful waterside setting for walking and cycling.

For everyday shopping and amenities, everything you need is within easy reach, with bus stops within walking distance providing convenient connections to the centres of Leiden and The Hague. The historic city centre of Leiden is also just a pleasant 12-minute bike ride away, making it easy to enjoy the city's shops, restaurants, cafés and beautiful canals.
De Vink train station is also easily accessible, approximately seven minutes away by bicycle. From here, Leiden Central Station can be reached in around four minutes and The Hague Central Station in approximately fourteen minutes.

The nearby A4 motorway also provides easy access to surrounding cities and Schiphol Airport.

For sports and leisure, there are several facilities in the surrounding area, including an outdoor swimming pool, an indoor swimming pool and an indoor ice-skating rink.

Layout

Through the shared entrance, with mailboxes, access to the storage areas and staircase leading to the gallery, you reach the apartment.

Upon entering, you arrive in the welcoming hallway, which provides access to the wardrobe area, both bedrooms, bathroom, separate toilet and living room. The two bedrooms are situated on either side of the hallway. The spacious master bedroom offers ample room for a double bed and wardrobe. From this bedroom, you have direct access to the bathroom, which features a walk-in shower, washbasin and connections for a washing machine and tumble dryer.

The second bedroom is also practically laid out and would be ideal as a home office, study or children's bedroom. This room also provides access to the front-facing balcony.
The living room is the heart of the apartment. Thanks to the large windows and corner position, this space enjoys an abundance of natural light, creating a wonderfully bright and inviting atmosphere. There is plenty of room for both a comfortable seating area and a dining space.

The separate kitchen is finished in a light colour scheme and equipped with a four-burner gas hob, refrigerator, freezer, dishwasher and oven. From the kitchen, you can access the second balcony at the rear of the apartment.

Key Features
•Bright and well-maintained two-bedroom apartment
•Situated on the top floor, with no neighbours above
•Corner apartment benefiting from additional natural light
•Spacious and bright living room with dining area
•Two balconies: one east-facing and one west-facing
•Enjoy sunshine at different times throughout the day
•Bathroom with walk-in shower and washbasin
•Separate toilet
•Practical separate kitchen with various appliances
•Private storage space in the basement
•Shared communal garden
•Quiet and green residential neighbourhood
•Close to Park Hooghkamer and the Korte Vliet canal
•Approximately 12 minutes by bicycle to Leiden city centre
•Excellent accessibility by public transport and via the A4 motorway

Additional Information
•Year of construction: 1968

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

•Living area: approximately 71 m²
•Basement storage space: approximately 5 m²
•Two balconies, facing east and west
•Mostly fitted with double glazing
•Energy label: D
•Heating via a communal central heating system
•Monthly homeowners' association (VvE) contribution: €311.60, including the heating advance payment
•Shared communal garden
•Transfer date by mutual agreement
•Age and asbestos clauses apply to properties built before 1994.

A Wonderful Place to Call Home

In short, a wonderfully bright and sunny apartment in a lovely green location, offering the benefits of a corner position, the privacy of top-floor living and two balconies where you can enjoy the sunshine at different times of the day.

With beautiful green surroundings, the nearby Korte Vliet canal, Park Hooghkamer and the vibrant centre of Leiden just a short bike ride away, this apartment offers a fantastic combination of peaceful living and urban convenience.

A home full of natural light, sunshine and possibilities — definitely worth a viewing



FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S













FOTO'S













FOTO'S











FOTO'S











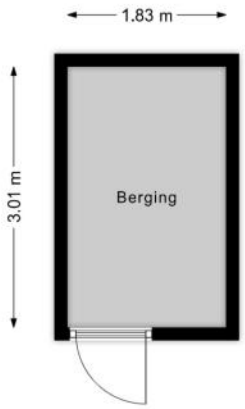
FOTO'S



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	**Portiekflat, Appartement**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**1968**
Soort dak	**Plat dak**
Materiaal dak	**Bitumineuze dakbedekking**

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	**237 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**72 m²**
Gebouwgebonden buitenruimte	**10 m²**
Externe bergruimte	**6 m²**

*** 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	**3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)**
Aantal badkamers	**1 badkamer en 1 apart toilet**
Badkamervoorzieningen	**Douche, wastafel, wasmachineaansluiting**
Aantal woonlagen	**1 woonlaag**
Gelegen op woonlaag	**1**
Voorzieningen	**TV kabel, Glasvezel kabel**

Energie

Energielabel	**E**
Isolatie	**Dakisolatie, HR-glas**
Verwarming	**Blokverwarming**
Warm water	**Gasboiler eigendom**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**Aan rustige weg, In woonwijk, Vrij uitzicht**

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	**Inpandig**
Voorzieningen	**Voorzien van elektra**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	**Openbaar parkeren**

Servicekosten

Bijdrage VvE	**€ 146 per maand**

Kadastrale gegevens

Leiden O 3423 49

Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Gordijnrails		●	
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig		●	
Laminaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		

Overige zaken

Built in cupboard in passage stays behind. Rain water collector stays behind.



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 welover-wogen 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

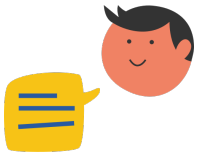
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

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.

Energielabel

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 ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.