

Rozemarijntuin 16
Leiderdorp

Vraagprijs € 595.000,- k.k.

nvm makelaars

Goed wonen, lekker leven

Omschrijving

**** ENGLISH BELOW ****

Een heerlijk familiehuis met volop ruimte om te wonen én te genieten! Goed onderhouden en verduurzaamde hoekwoning met ruime living, 4 slaapkamers, een grote zonnige voor-, zij- en achtertuin tuin, gelegen op 198 m² eigen grond en een fantastische ligging in het kindvriendelijke Voorhof!

In de rustige en kindvriendelijke wijk Voorhof ligt deze goed onderhouden en verduurzaamde hoekwoning met vier slaapkamers, een lichte woonkamer van circa 30 m², een keurige keuken en nette badkamer en volop praktische bergruimte. De woning beschikt over zes zonnepanelen en heeft energielabel B. Wat deze woning extra aantrekkelijk maakt, is de gunstige hoekligging op het royale perceel van maar liefst 198 m² eigen grond, waarbij u beschikt over een ruime voor-, zij- en achtertuin. Een heerlijke plek voor het hele gezin, met volop ruimte om binnen én buiten te genieten!

Ook de woonomgeving is bijzonder prettig. De Rozemarijntuin is een rustige woonstraat met veel gezinnen, waar kinderen nog heerlijk buiten kunnen spelen. En centraler kunt u bijna niet wonen! Winkelcentrum Winkelhof ligt op loopafstand en om de hoek bevinden zich twee basisscholen en een internationale basisschool. Ook het prachtige Park de Houtkamp en sportpark De Bloemerd, met tal van sport- en recreatiemogelijkheden, liggen in de directe omgeving.

Het gezellige historische centrum van Leiden bereikt u in circa 15 minuten fietsen. Daarnaast zijn het Alrijne ziekenhuis, openbaar vervoer en de uitvalswegen A4 en A44 dichtbij. Zo bent u ook snel onderweg richting Den Haag, Schiphol en Amsterdam.

Kortom, een comfortabele eengezinswoning op een fijne plek, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik!





Omschrijving

Indeling
Begane grond:
Ruime en keurig verzorgde voor- en zijtuin met handige vrijstaande (fietsen-)berging. Via de voortuin bereikt u de overdekte entree van de woning. De ruime hal is voorzien van de meterkast, vaste kast en trapopgang. Modern toilet met wandcloset en fonteintje. Vanuit de hal heeft u tevens toegang tot de praktische aangebouwde berging, ideaal voor extra opslagruimte.

De lichte en sfeervolle woonkamer van circa 30 m² heeft een grote raampartij aan de achterzijde, waardoor er heerlijk veel daglicht binnenvalt. Met de elektrische bediende screens houdt u een teveel aan zon en warmte buiten. Er is volop ruimte voor een gezellige zithoek en een royale eettafel. Via de openslaande deuren staat de woonkamer in directe verbinding met zonnige achtertuin. Zodra het weer het toelaat, zet u de deuren heerlijk open en loopt u zo de tuin in. De handige trapkast biedt extra bergruimte.

Aan de voorzijde bevindt zich de moderne keuken met een keurige keukenopstelling, voorzien van een oven, vaatwasser (ter overname), 4-pits gaskookplaat, afzuigkap en voldoende kastruimte.

En dan de tuin! Vanuit de woonkamer stapt u zo de fraai aangelegde achtertuin in. De achtertuin ligt op het zuiden en biedt een heerlijke plek om van de zon te genieten. En wordt het je te heet, dan zit je heerlijk koel onder de grote boom. De groene aanleg zorgt voor een prettige sfeer en veel privacy. Dankzij de gunstige hoekligging beschikt u bovendien over een royale zijtuin. De tuin is praktisch bereikbaar via een achterom en direct achter de woning ligt de buurtmoestuin, wat bijdraagt aan het groene karakter van de woonomgeving. Naast de moestuin ligt een kleine speeltuin.

Ook aan bergruimte geen gebrek. In de zijtuin staat een ruime, vrijstaande houten (fietsen)berging, ideaal voor fietsen, tuingereedschap en andere spullen.

Eerste verdieping:
Via de vaste trap bereikt u de ruime overloop met toegang tot drie goed bemeten slaapkamers en de moderne badkamer.

Aan de voorzijde bevindt zich een ruime slaapkamer. De twee andere slaapkamers liggen aan de achterzijde van de woning. Alle drie de kamers zijn prettig van formaat en bieden volop mogelijkheden als slaap-, kinder- of werkkamer.

Een keurige en volledig betegelde badkamer is compleet ingericht met een ruime douche, 2 separate wastafels met daarboven een grote ingetegelde spiegel en een tweede toilet.

Tweede verdieping:
Een verrassend ruime verdieping! Via de vaste trap bereikt u de overloop met toegang tot een praktische, afzonderlijke wasruimte en de royale master bedroom.

De wasruimte is voorzien van de aansluitingen voor de wasmachine en droger, en is tevens de opstelplaats van de cv-combiketel en de centrale afzuiging. Dankzij het dakraam beschikt ook deze ruimte over prettig daglicht.

En dan de master bedroom! Een heerlijke, royale slaapkamer van circa 25 m² met een bijzonder ruimtelijk gevoel. De drie grote dakramen zorgen voor volop daglicht en maken dit tot een fijne en lichte slaapruimte. Ook aan bergruimte is hier goed gedacht. Er zijn voldoende hang- en legkasten en achter de knieschotten bevinden zich ruime en praktische opbergmogelijkheden, waaronder handige schoenenlades. Daarnaast heeft u vanuit de slaapkamer toegang tot de bergvliering. Een prachtige hoofdslaapkamer waar ruimte, licht en comfort samenkomen!

Omschrijving

Bijzonderheden:
- Goed onderhouden hoekwoning met circa 119 m² woonoppervlakte op maar liefst 198 m² eigen grond.
- Gunstige ligging op het perceel met een ruime voor-, zij- en achtertuin.
- Lichte woonkamer van circa 30 m² met openslaande deuren naar de achtertuin.
- Vier slaapkamers, waaronder een royale master bedroom van circa 25 m² op de tweede verdieping.
- Energielabel B. - Dak- en gevelisolatie aanwezig.
- Rondom isolerende beglazing, waaronder HR++ aan de achterzijde.
- Zes zonnepanelen.
- Keurige keuken, badkamer en moderne toiletruimte.
- Zonnige en verzorgde achtertuin op het zuiden met veel privacy.
- Mogelijkheid om de woonkamer aan de achterzijde uit te bouwen, onder voorbehoud van de benodigde toestemming.
- Veel bergruimte, waaronder een aangebouwde berging vrijstaande houten fietsenberging en een bergvliering.
- Separate wasruimte op de tweede verdieping.
- Rustige, kindvriendelijke woonstraat met volop groen in de directe omgeving.
- Twee basisscholen om de hoek en een internationale basisschool.
- Winkelcentrum Winkelhof, Park de Houtkamp en sportpark De Bloemerd op korte afstand.
- Het historische centrum van Leiden op circa 15 minuten fietsen.
- Centrale ligging ten opzichte van openbaar vervoer en de uitvalswegen A4 en A44.

Oplevering: in overleg.

Omschrijving

A wonderful family home with plenty of space to live and enjoy! This well-maintained end-of-terrace house, upgraded for improved energy efficiency, offers a spacious living room, four bedrooms and generous, sunny front, side and rear gardens. Set on a freehold plot of 198 m², it enjoys a fantastic location in the family-friendly Voorhof neighbourhood!

Situated in the quiet, family-friendly Voorhof neighbourhood, this well-maintained home offers four bedrooms, a bright living room of approximately 30 m², a decent kitchen and bathroom, and plenty of practical storage space. The property has six solar panels and an energy rating of B. Its attractive corner position on a generous freehold plot of no less than 198 m² makes it particularly appealing, with spacious gardens to the front, side and rear. A wonderful home for the whole family, with plenty of room to enjoy life both indoors and out!

The surrounding neighbourhood is equally inviting. Rozemarijntuin is a quiet residential street with families, where children can enjoy playing outside. The location could hardly be more convenient! Winkelhof shopping centre is within walking distance, while two primary schools and an international primary school are just around the corner. The beautiful Park de Houtkamp and De Bloemerd sports park, offering a wide range of sports and recreational facilities, are also close by.

Leiden's charming historic city centre is approximately a 15-minute bike ride away. Alrijne Hospital, public transport and the A4 and A44 motorways are also nearby, providing convenient connections to The Hague, Schiphol Airport and Amsterdam.

A comfortable family home in a lovely setting, with all everyday amenities within easy reach!

Layout

Ground floor:

Spacious, neatly maintained front and side gardens with a handy detached bicycle storage shed. The front garden leads to the covered entrance. The spacious hallway includes the meter cupboard, a built-in cabinet and the staircase. There is a modern restroom with a wall-hung toilet and hand basin. The hallway also provides access to the practical attached storage room, ideal for additional storage.

The bright and inviting living room of approximately 30 m² features large rear windows that allow plenty of natural light to flood in. Electrically operated external sun screens help keep excess sunlight and heat outside. There is ample room for a comfortable seating area and a generously sized dining table. French doors connect the living room directly to the sunny rear garden. As soon as the weather allows, you can open the doors and step straight outside. A handy under-stairs cupboard provides additional storage.

At the front of the house is the modern, decent kitchen, fitted with an oven, a dishwasher (available by separate agreement), a four-burner gas hob, an extractor hood and ample cupboard space.

And then there is the garden! Step straight from the living room into the beautifully landscaped rear garden. Facing south, it is a wonderful place to soak up the sunshine. When it gets too warm, the large tree provides a lovely shaded spot to sit. The greenery creates a pleasant atmosphere and plenty of privacy. Thanks to the property's corner position, there is also a generous side garden. The garden benefits from rear access, and a community vegetable garden directly behind the property adds to the green surroundings. A small playground is located beside the vegetable garden.

There is no shortage of storage space either. A spacious detached timber shed in the side garden is ideal for bicycles, gardening equipment and other belongings.

Omschrijving

First floor:
The staircase leads to a spacious landing with access to three well-proportioned bedrooms and the modern bathroom.

A generous bedroom is situated at the front, with the other two bedrooms at the rear. All three rooms are a comfortable size and offer plenty of flexibility for use as bedrooms, children's rooms or a home office.

The neatly finished, fully tiled bathroom features a spacious shower, two separate washbasins with a large inset mirror above, and a second toilet.

Second floor:
A surprisingly spacious floor! The staircase leads to a landing providing access to a practical separate laundry room and the generous main bedroom.

The laundry room has connections for a washing machine and tumble dryer and also houses the central heating combi boiler and mechanical ventilation unit. A roof window brings pleasant natural light into the room.

The main bedroom is a real highlight: a wonderfully spacious room of approximately 25 m² with an airy feel. Three large roof windows provide plenty of daylight, creating a lovely, bright bedroom. Storage has also been carefully considered, with ample hanging and shelving space and generous storage behind the eaves, including practical shoe drawers. The bedroom also provides access to the storage loft. A beautiful main bedroom that brings together space, light and comfort!

Key features:
- Well-maintained end-of-terrace house with approximately 119 m² of living space on a generous freehold plot of 198 m².
- Attractive position on the plot, with spacious front, side and rear gardens.
- Bright living room of approximately 30 m² with French doors to the rear garden.
- Four bedrooms, including a generous main bedroom of approximately 25 m² on the second floor.
- Energy rating B.
- Roof and wall insulation.
- Insulating glazing throughout, including HR++ high-performance double glazing at the rear.
- Six solar panels.
- Well-appointed kitchen and bathroom, and a modern ground-floor restroom.
- Sunny, well-maintained south-facing rear garden with plenty of privacy.
- Potential to extend the living room at the rear, subject to the necessary permissions.
- Ample storage, including an attached storage room, a detached timber bicycle shed and a storage loft.
- Separate laundry room on the second floor.
- Quiet, family-friendly residential street with plenty of greenery nearby.
- Two primary schools and an international primary school just around the corner.
- Winkelhof shopping centre, Park de Houtkamp and De Bloemerd sports park nearby.
- Leiden's historic city centre approximately 15 minutes away by bicycle.
- Conveniently located for public transport and the A4 and A44 motorways.

Completion: by mutual agreement.

Kenmerken

Object gegevens

Soort object	:	Woonhuis
Soort woning	:	Eengezinswoning
Type woning	:	Hoekwoning
Ligging	:	Aan rustige weg, in woonwijk
Bouwjaar	:	1975
Aantal kamers	:	5 kamers
Aantal slaapkamers	:	4 kamers
Type dak	:	Zadeldak
Materiaal dak	:	Pannen
Onderhoud binnen	:	Goed
Onderhoud buiten	:	Goed

Maten

Perceeloppervlak	:	Ca. 198 m²
Woonoppervlak	:	Ca. 119 m²
Inhoud	:	Ca. 455 m³
Woonkamer	:	Ca. 30 m²

Buitenruimte

Tuin	:	Achtertuin, voortuin, zijtuin
Ligging	:	Zuid
Tuin diepte	:	10 m
Tuin breedte	:	6.50 m
Achterom	:	Ja

Garage/parkeergelegenheid

Parkeerfaciliteit	:	Openbaar parkeren
Garage aanwezig	:	Geen garage

Berging

Berging aanwezig:	:	Vrijstaand hout
Oppervlakte berging	:	Ca. 6 m²

Kenmerken

Energie/Isolatie

Type verwarming	:	C.V.-Ketel
Merk/type	:	Nefit HR 107
Combi ketel	:	ja
Bouwjaar	:	2010
Warmwater via	:	C.V.-Ketel
Isolatie	:	Muurisolatie, Dubbel glas
Energielabel	:	B

Voorzieningen

Voorzieningen	:	Mechanische ventilatie, tv kabel, dakraam, zonnepanelen en openslaande deuren

Locatie



Foto's Interieur





Foto's Interieur





Foto's Interieur





Foto's exterieur





Foto's exterieur





Begane grond













Begane grond









1e Verdieping













1e Verdieping









2e Verdieping













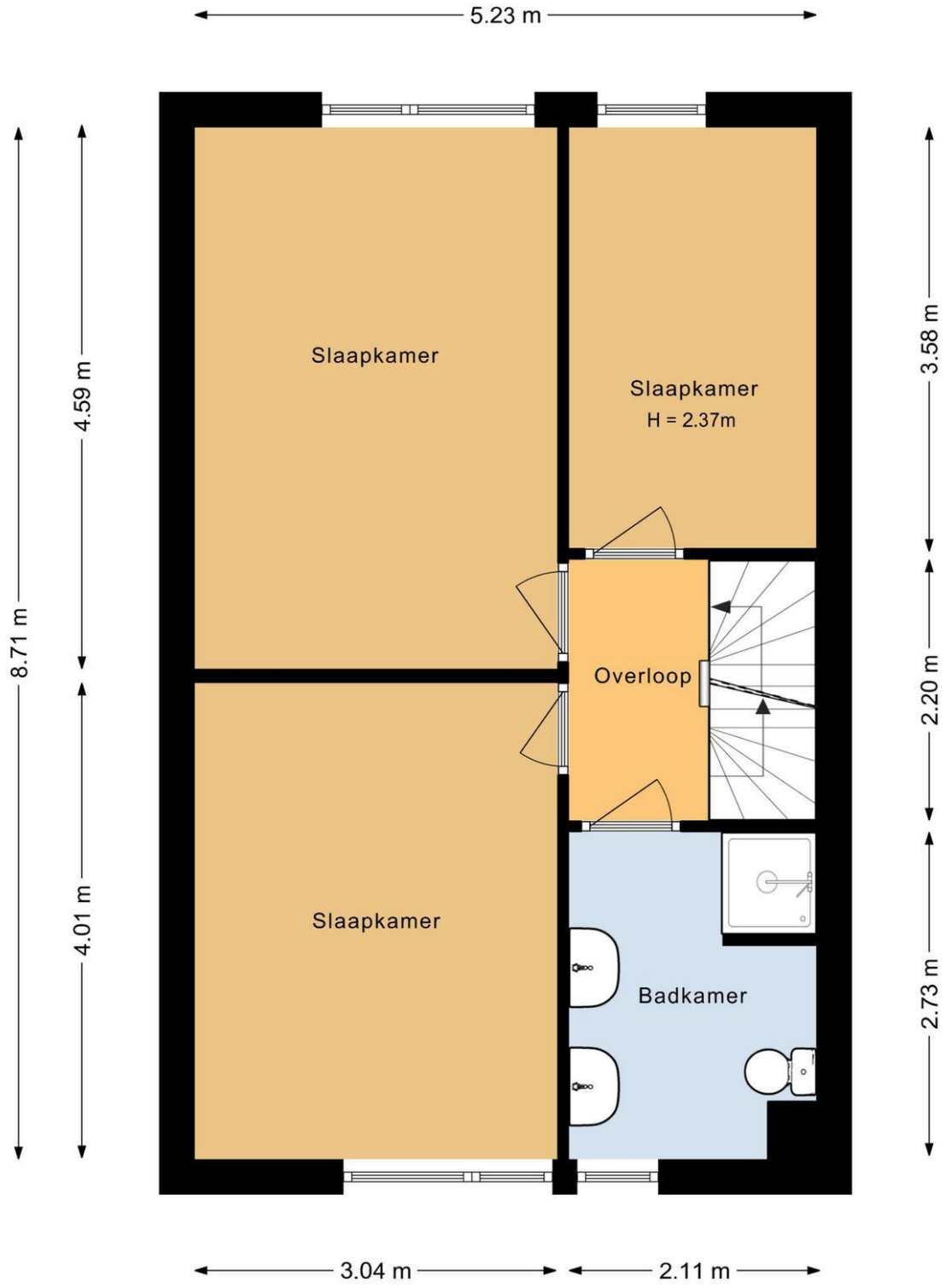
Plattegrond perceel



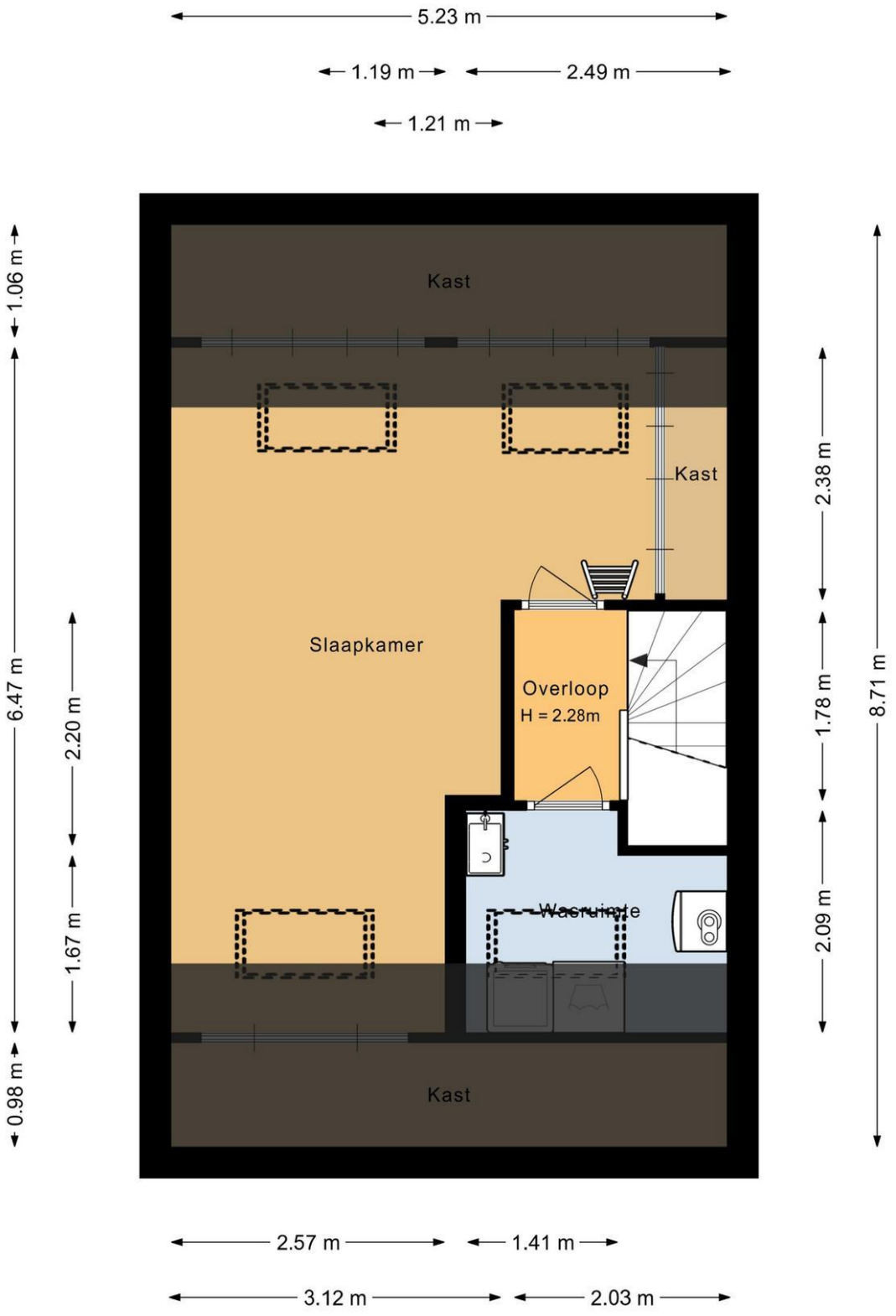
Plattegrond begane grond



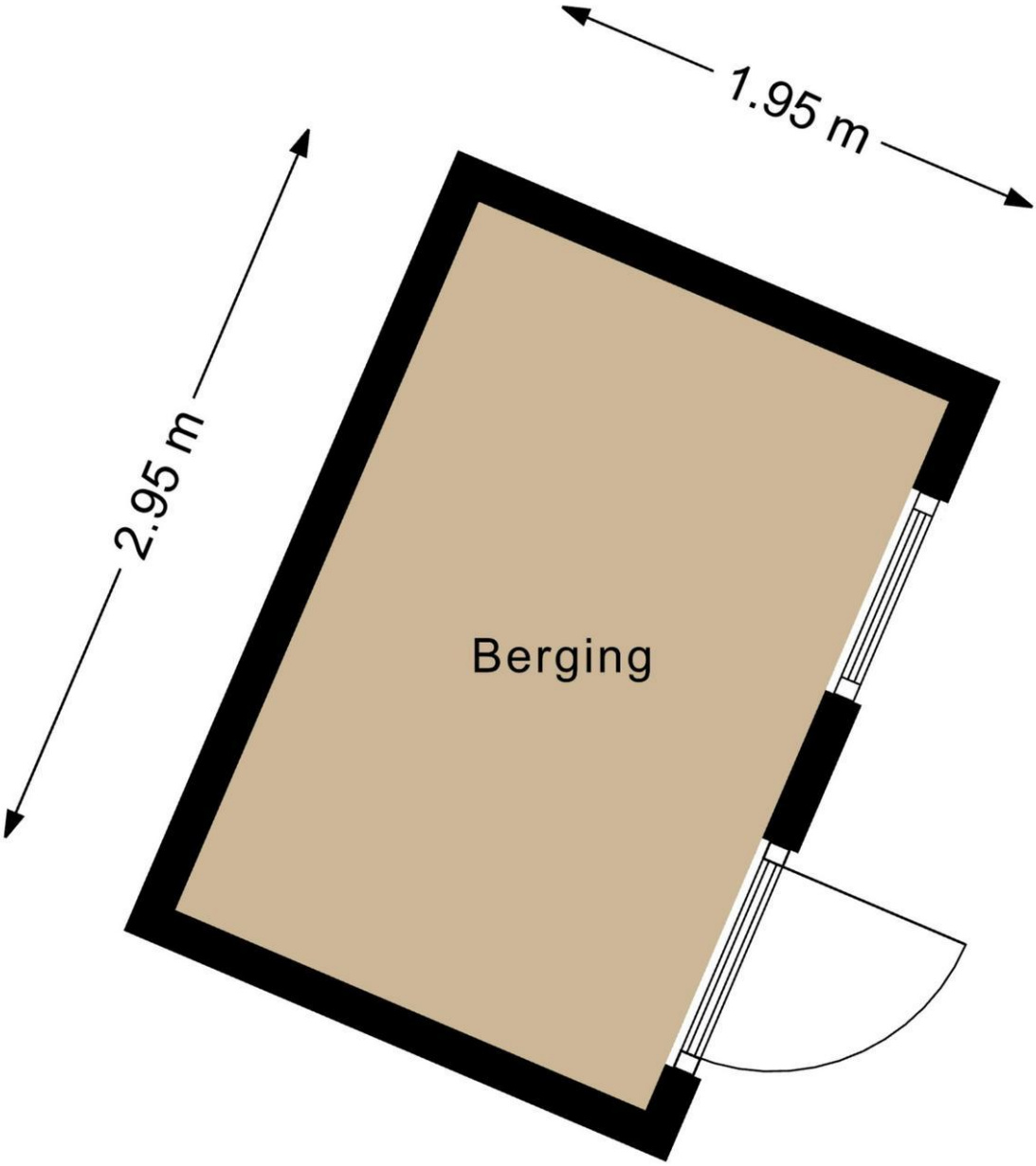
Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond tweede verdieping



Plattegrond berging

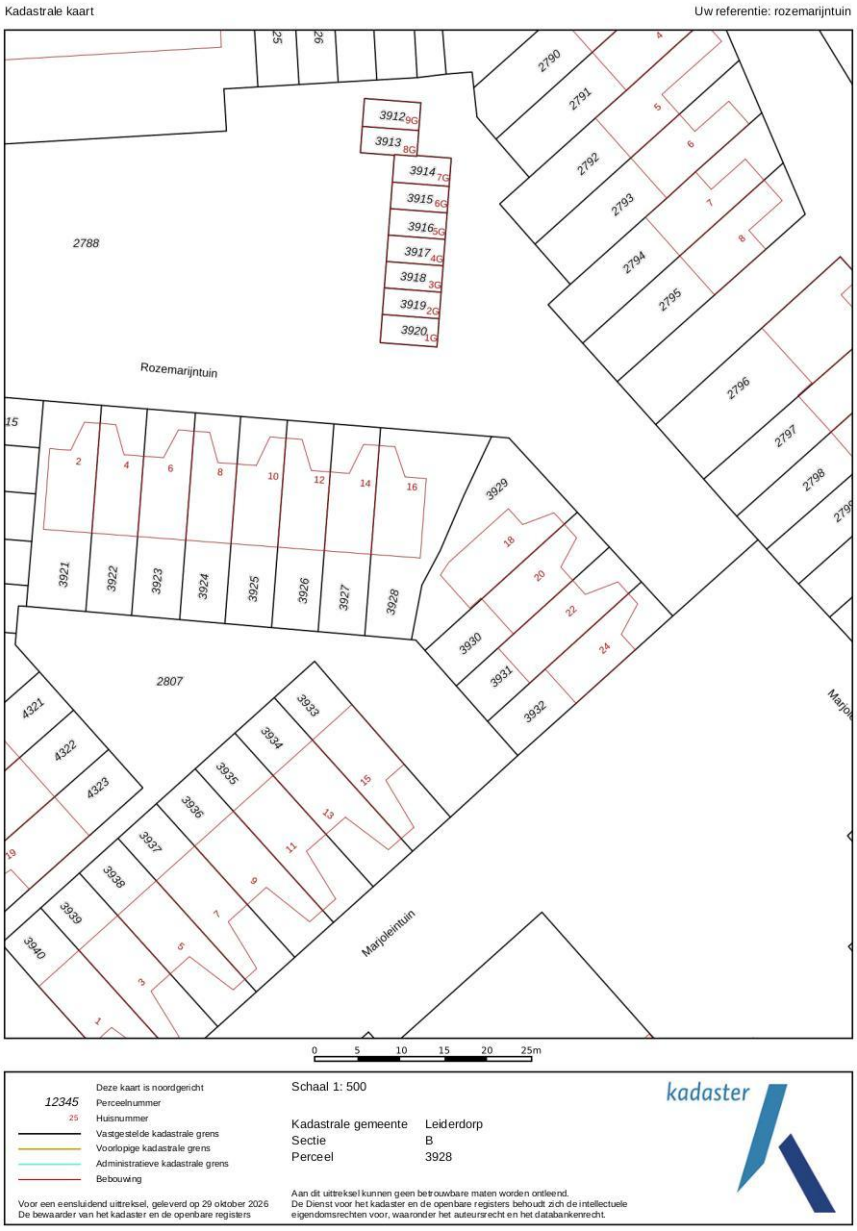


Kadastrale gegevens

Kadastrale gegevens

Adres	Rozemarijntuin 16
Postcode / Plaats	2353 PG LEIDERDORP
Gemeente	Leiderdorp
Sectie / Perceel	B / 3928
Oppervlakte	198 m^2
Soort	Volle eigendom

Kadastrale kaart



Van bezichtiging tot aankoop

Heeft u belangstelling voor de woning? → **NEE**

JA

Zijn uw hypotheekmogelijkheden bekend? → **NEE**

JA

Brengt u een bod uit? → **NEE**

JA

Indien u een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk) dan is er nog geen sprake van een onderhandeling. Pas zodra wij u namens de verkoper een tegenvoorstel doen, is er daadwerkelijk sprake van een onderhandeling.
Betrek bij uw bod ook andere factoren die voor u van belang zijn, zoals oplevering, ontbindende voorwaarden, roerende zaken etc.

Is er sprake van overeenstemming? → **NEE**

JA

Wij stellen de koopovereenkomst op, welke na ondertekening door beide partijen, naar de notaris wordt gezonden. Hoewel in de volksmond vaak over een 'voorlopig koopcontract' wordt gesproken, is de koopovereenkomst wel degelijk bindend voor beide partijen. De koop kan slechts ontbonden worden, binnen drie dagen na ondertekening door de koper, of als er sprake is van 'ontbindende voorwaarden'. *Let op: er is pas een bindende overeenkomst als alle partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend.*

De notaris.
De notaris zal u enkele dagen na ontvangst van de koopovereenkomst vragen de waarborgsom te storten of een bankgarantie te deponeren.

De hypotheek.
De hypotheek wordt aangevraagd via uw hypotheekadviseur. Indien noodzakelijk wordt tevens een overbruggingskrediet

Laatste inspectie.
Wij stellen u graag in de gelegenheid de woning vóór de levering nog een keer te inspecteren om te kijken of alles netjes is geleverd zoals we hadden afgesproken. Tijdens de laatste inspectie worden ook de meterstanden genoteerd.

De overdracht.
U ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de leveringsakte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijgt u de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. U ondertekent samen met de verkoper de leveringsakte bij de notaris. Na ondertekening wordt u eigenaar van de woning. Gefeliciteerd!

25 jaar Emil Makelaars

Al 25 jaar mogen wij mensen begeleiden bij één van de belangrijkste momenten in hun leven: een woning kopen of verkopen. Dat vertrouwen waarderen we enorm. Daarom vieren we ons jubileum niet alleen, maar samen met onze klanten én de regio.

JUBILEUM 2001-2026 • WIJ GEVEN EEN GRATIS MAKELAAR WEG! • JUBILEUM 2001-2026

Samen geven we iets terug

Bij iedere aankoop- of verkoopopdracht doneren wij **€25,-** aan een lokaal goed doel. Zo draag jij automatisch bij aan jouw eigen regio.

Leiden - Willem-Alexander Kinderziekenhuis
Voor extra voorzieningen die een ziekenhuisbezoek voor kinderen minder spannend maken, waaronder initiatieven rondom de afdeling Radiologie.

Voorburg - Stichting Sintvoorieder1
Om kinderen die opgroeien in (verborgen) armoede een mooi Sinterklaasfeest en een cadeau te bezorgen.

Zoetermeer - WelThuis de Morgenster
Voor activiteiten en initiatieven die bijdragen aan ontmoeting, beweging en een fijne leefomgeving voor bewoners.

Win je courtage terug!

Bij iedere nieuwe aankoop- of verkoopopdracht maak je automatisch kans om je volledige makelaarscourtage terug te winnen

Bedankt voor het vertrouwen

Al 25 jaar mogen wij deel uitmaken van de woonreis van duizenden klanten. Dat vertrouwen waarderen we enorm. Daarom hebben we tijdens ons jubileumjaar verschillende acties waarmee we iets teruggeven aan onze opdrachtgevers én aan de regio.

Scan de QR code
en ontdek alle jubileumacties

Emil® nvm makelaars

JUBILEUM 2001-2026 • 25 JAAR • JUBILEUM 2001-2026

Voorwaarden, koopakte, onderzoeken en informatie

Ontbindende voorwaarden financiering
Het is voor de koper mogelijk om een ontbindende voorwaarden ten behoeve van financiering op te nemen in de koopovereenkomst. De duur voor het financieringsvoorbehoud is 5 weken en gaat in op met moment van prijsovereenstemming.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals voor het verkrijgen van woonvergunning, hypotheek, nationale hypotheek garantie en/of bouwkundige keuring) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Na acceptatie van het bod voor de verkoper zal verkoper niet meewerken aan nieuwe en/of gewijzigde (ontbindende voorwaarden) en zullen dan ook niet worden opgenomen in de koopovereenkomst.

Schriftelijke vastlegging
Uit deze overeenkomst vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen deze akte hebben ondertekend. De partij die deze akte als eerste ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat hij uiterlijk op de vijfde werkdag nadat hij de akte ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen onder- tekende akte heeft ontvangen. Indien de eerste ondertekenaar niet tijdig (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen, heeft hij het recht zich op het voorbehoud te beroepen, waardoor hij niet (meer) gebonden is. Dit recht vervalt als daar niet uiterlijk op de vijfde werkdag nadat alsnog (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte is ontvangen, gebruik van is gemaakt.

Notariskeuze
Koper is gerechtigd voor het transport een notaris aan te wijzen (tenzij anders bepaald in de verkoopbrochure), mits de notaris is gevestigd in de gemeente waarin het verkochte object is gelegen, dan wel de notaris is gevestigd in een directe buurgemeente binnen een straal van 10 kilometer hemelsbreed rondom het verkochte object. Indien koper een notaris wenst aan te wijzen die kantoor houdt buiten voormeld werkgebied zijn de eventuele aanvullende kosten van die notariskeuze (zoals bijvoorbeeld eventuele kosten die deze notaris aan verkoper in rekening brengt voor het opstellen van een volmacht voor de verkoper en eventuele kosten welke een regionale notaris aan verkoper in rekening brengt voor de legalisatie van de handtekening van verkoper op die volmacht) voor rekening van koper. Verkopend makelaar en diens opdrachtgever (verkoper) zijn voorts gerechtigd eventuele andere kosten, welke verband houden met het feit dat het transport plaatsvindt buiten de regio, in rekening te brengen bij de koper. Deze kosten zijn gebaseerd op het extra beslag van productiemiddelen en tijd. De kosten zullen worden berekend op basis van een nog nader op te geven uurtarief waarbij in ieder geval de reistijd heen en terug in rekening gebracht zal worden, alsmede een kilometervergoeding van 45 eurocent per kilometer (heen en terug).

Bouwkundige keuring
De (kandidaat-)koper heeft het recht zelf een bouwkundige keuring te laten verrichten om inzicht te kunnen verkrijgen in de bouwkundige staat van het object en onderzoek. Indien dit voor de koper een ontbindende voorwaarden is, dient dit in de onderhandeling te worden meegenomen. In het geval men een bieding uitbrengt onder voorbehoud van een bouwkundige keuring dient de keuring/inspectie voldoende bepaald te zijn t.a.v. de te inspecteren onderdelen. Eveneens dient er een drempelbedrag voor de onderhoudslatentie te zijn vastgesteld voordat ontbinding van de koopovereenkomst kan worden ingeroepen. Een onderhoudslatentie is slechts dan aanwezig indien de kwaliteit afwijkt van hetgeen men mag verwachten van een normaal onderhouden woning van gelijke ouderdom. De persoon of instantie namens welke de persoon keurt, dient tenminste als bouwtechnisch bureau bij de KvK te zijn ingeschreven, dan wel te zijn aangesloten bij een landelijke brancheorganisatie in de bouwnijverheid c.q. architectuur. Bij inroepen van ontbinding van de koopovereenkomst naar aanleiding van de bouwkundige keuring zal een exemplaar van voormelde rapportage omgaand aan verkoper ter hand worden gesteld.

Voorwaarden, koopakte, onderzoeken en informatie

Voor zover hieronder aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Aanvullende clausules op te nemen in de koopovereenkomst

Eerdere oplevering verzoek verkoper
Verkoper behoudt zich het recht voor om de oplevering en notariële overdracht eenmalig te vervroegen, waarbij koper verplicht is hier onvoorwaardelijk aan mee te werken, mits verkoper dit minimaal acht weken voorafgaand aan de door hem gewenste datum schriftelijk aan koper of diens makelaar kenbaar maakt.

Algemene ouderdomsclausule
Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de woning oorspronkelijk ca. 60 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor o.a. het dak, de fundering, de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, rookkanalen, de afwezigheid van aantasting door houtworm en/of ander ongedierte c.q. schimmels en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 omschreven “woongebruik”.

Asbest
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.

Bouwkundige keurig
Koper is in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, dan wel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. Koper heeft hier **wel / geen** gebruik van gemaakt.

Objectinformatie
Koper heeft voor het sluiten van de koopovereenkomst kennis genomen van de vrijblijvende objectinformatie/woningbrochure inclusief de verkoopvoorwaarden, extra clausules en aanvaardt nadrukkelijk de inhoud hiervan.

Milieuclausule (bodemgesteldheid)
Tussen verkoper en koper gelden de volgende bepalingen ter zake van mogelijke verontreiniging van de onroerende zaak: de verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele bodem- en/of grondwater-verontreiniging niets anders bekend is dan aangegeven in de milieurapportage, welke onlosmakend verbonden is aan de koopakte. Elke aansprakelijkheid van de verkoper voor bodem- en/of grondwaterverontreiniging wordt uitgesloten. Koper zal verkoper niet voor enige vorm van bodem- en/of grondwaterverontreiniging aanspreken tenzij er sprake is van verwijtbaar toerekenbaar handelen, nalaten of verzwijgen van verkoper.

Funderingsclausule (funderingsgesteldheid)
Koper is ermee bekend dat verkoper geen garantie geeft en niet kan instaan voor de aard, samenstelling, kwaliteit, draagkracht, onderhoudstoestand en/of toekomstige staat van de fundering van het verkochte.

Volgens de thans beschikbare informatie uit de NVM-/Brainbay-applicatie, gebaseerd op gegevens van KCAF/FunderMaps, is aan het verkochte een funderingsrisico-indicatie toegekend in de categorie “geen hoog funderingsrisico”, hetgeen betekent dat de woning volgens de beschikbare data is ingedeeld in risicoklasse A, B of C. Deze indicatie is uitsluitend informatief en indicatief van aard en vormt geen garantie of definitief oordeel over de feitelijke staat van de fundering.

Verkoper en verkopend makelaar staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van deze funderingsrisico-indicatie en/of de daaraan ten grondslag liggende gegevens. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en is in de gelegenheid gesteld om, indien de staat van de fundering voor koper van belang is, voor eigen rekening en risico nader bouwkundig en/of funderingskundig onderzoek te laten uitvoeren.

Voor zover na de eigendomsoverdracht blijkt van gebreken, schade, herstelbehoefte, kosten, waardevermindering, financieringsbeperkingen of andere nadelige gevolgen die verband houden met de fundering of mogelijke funderingsproblematiek, komen deze volledig voor rekening en risico van koper. Koper vrijwaart verkoper voor alle aanspraken en aansprakelijkheid ter zake, behoudens voor zover sprake is van door verkoper bewust verzwegen bekende gebreken.

Toelichtingsclausule Branchebrede Meetinstructie
De Branchebrede Meetinstructie is bedoeld om op een zo eenduidig mogelijke wijze de gebruiksoppervlakte van woningen vast te stellen, maar sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, bijvoorbeeld door interpretatieverschillen, afrondingen of praktische beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

De in de verkoopinformatie vermelde oppervlakten en inhoud zijn indicatief en gelden niet als garantie. Verschillen tussen de opgegeven en werkelijke maatvoering geven koper geen recht op verrekening, ontbinding, schadevergoeding of enige andere aanspraak jegens verkoper.
Als de exacte maatvoering voor koper van belang is, wordt koper geadviseerd de maten zelf te meten of te laten meten.
Noch verkoper, noch Emil NVM Makelaars BV aanvaardt aansprakelijkheid voor verschillen tussen de opgegeven en de werkelijke maatvoering, voor zover de woning is gemeten volgens de Branchebrede Meetinstructie. Voor zover rechtens toegestaan geldt dit beding mede ten behoeve van de bij Emil NVM Makelaars BV werkzame makelaars en medewerkers en de door haar ingeschakelde derden. Koper aanvaardt dit derdenbeding uitdrukkelijk.

Overbruggingshypotheek
Koper verleent bij deze onherroepelijk toestemming aan verkoper om het verkochte desgewenst tijdelijk -tot uiterlijk de overeengekomen dag van levering- te bezwaren met een overbruggingshypotheek. Indien deze koopakte eerder in de openbare registers mocht zijn ingeschreven, zal het bepaalde in artikel 3 lid 3 boek 7 BW derhalve niet van toepassing zijn ten nadele van de desbetreffende hypotheekhouder. Het vorenstaande laat uitdrukkelijk onverlet de verplichting van verkoper om het verkochte aan de koper op de overeengekomen datum te leveren vrij van hypotheken, welke dan ook.

Perceelsgrenzen
Indien de feitelijke perceelsgrenzen afwijken van de kadastrale grenzen kan koper noch verkoper noch Emil NVM Makelaars hiervoor aansprakelijk stellen. De kadastrale grenzen zijn weergegeven op de kadastrale kaart, welke o.a. middels move.nl aan koper ter hand is gesteld en eveneens als bijlage aan deze koopovereenkomst is toegevoegd. Koper verklaart de kadastrale kaart te hebben ontvangen en bekend te zijn met de inhoud.

Voorwaarden, koopakte, onderzoeken en informatie

Royementskosten notaris
Partijen komen overeen, dat het bij verkoper in rekening te brengen honorarium van voormelde notaris betreffende aanvullende kosten, zoals bijvoorbeeld kosten betreffende het uitstellen van een leveringsdatum, honorarium opvragen aflosnota's bij de hypotheekverstrekker en royement inzake de hypotheek van verkoper, opstellen nota van afrekening en royementsvolmachten van verkoper, honorarium inzake opmaken akte(n) van doorhaling hypothe(e)k(en) en inschrijving kadaster of andere kosten niet meer zal bedragen dan € 350,- (ofwel € 300,- indien een gedeeltelijk royement verleend wordt) exclusief BTW en kadastrale verschotten en betreffende het opstellen van een volmacht ten behoeve van verkoper niet meer dan € 75,- excl. BTW.

De eventuele meerkosten zijn voor rekening van koper. Het bedrag dat koper op grond van het in dit artikel bepaalde verschuldigd is aan verkoper, zal bij de levering van het verkochte door koper aan verkoper worden voldaan en mitsdien worden opgenomen in de nota's van afrekening die voormelde notaris terzake van de levering zal opmaken ten notaris

Toestemming versturen documenten aan makelaar(s)
Ondergetekenden verklaren hierbij toestemming te geven aan de notaris om het ontwerp van de akte van levering toe te sturen aan de bij de transactie betrokken makelaar(s).
Voorts verklaren ondergetekenden hierbij toestemming te geven aan de notaris om de nota van afrekening (met bijbehorende bijlagen) te sturen naar de makelaar die de betreffende partij bijstaat bij de onderhavige overeenkomst.

AVG
Partijen verklaren hierbij in het kader van de AVG tevens toestemming te geven aan de bij deze (ver)koop en levering betrokken makelaar(s) en notaris om te communiceren met de bij deze (ver)koop en levering betrokken partijen. Hieronder wordt verstaan het verzenden en ontvangen van voor verkoper en koper bestemde documenten, inclusief de daarin vermelde persoonsgegevens en eventuele opgenomen privacygevoelige informatie. Verder is de AVG van Emil Makelaars van toepassing.

Clientonderzoek WWFT
In het kader van de Vierde Richtlijn Wwft zijn wij verplicht een standaard cliëntenonderzoek uit te voeren voor alle betrokken verkopers en kopers. Indien uit dit standaard cliëntenonderzoek zal blijken dat een verscherpt onderzoek voor koper verplicht is, bijv. omdat u als PEP wordt aangemerkt, dan zullen de kosten voor dit verplichte uitgebreide onderzoek na overleg worden door belast aan koper en door koper betaald zijn voordat dit uitgebreide onderzoek zal worden uitgevoerd.

Onderzoek en informatie

Voorbehoud en onderzoeksplicht
Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, visuele opname, soms zijn ze uit het geheugen opgediept. De verkoper is nadrukkelijk gevraagd bij hem bekende gebreken te melden. De koper heeft echter zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De verkopend makelaar of uw eigen makelaar kan u hierover informeren.

Tekeningen/Plattegrond
Eventueel in de brochure aanwezige kopieën van (bouw)tekeningen c.q. plattegronden zijn over het algemeen van oudere datum, zijn of kunnen vaak niet op schaal gekopieerd worden en hoeven niet representatief te zijn voor de huidige indeling en maatvoering deze zijn slechts ter indicatie bijgevoegd. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Gunning
Verkoper behoudt zich het recht voor om het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.
Een overeenkomst komt eerst dan tot stand indien overeenstemming is bereikt over zowel de koopsom en oplevering, ontbindende voorwaarden alsmede details als roerende zaken e.d.

Disclaimer
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid 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.

Aantekeningen

Aantekeningen

De weg naar een **succesvolle aankoop**

1 U wilt een huis kopen

2 Financieel gesprek

3 Woonwensen vaststellen

4 Aankoop-makelaar

5 Huizen bezichtigen

6 Bod uitbrengen

7 Bouwkundige keuring

8 Koopovereenkomst tekenen

9 Huis taxeren

10 Hypotheek regelen

11 Huis gekocht!

12 Eind-inspectie

13 Notaris

14 Gefeliciteerd met uw nieuwe huis!

Emil nvm makelaars

Uw huis is goud waard

ontdek nu hoeveel

Weten wat uw huis waard is, dat helpt u verder

Start met een online waardecheck of een waardebepaling door een van onze specialisten, dan kunt u meteen kennismaken en uw kansen op de markt bespreken.

Vrijblijvend natuurlijk, **wij helpen u graag!**

Doe de snelle online waardecheck!



EMIL nvm makelaars



Onze **middelen**

Van de vertrouwde brochures via Funda tot de allernieuwste 360 graden videotechnieken. Wij zetten alle denkbare middelen in om u te helpen bij de (ver)koop van uw huis. We vinden alleen het beste goed genoeg!

Emil nvm makelaars

Neem **contact** met ons op

Onze deuren staan altijd voor je open!

Wij staan voor je klaar! Laat weten wat we voor je kunnen betekenen. Bel of mail ons gerust en wij koppelen je aan de juiste specialist. Of kom langs bij één van onze kantoren.



Emil nvm makelaars

Kantoren

Parkweg 18
2271 AJ Voorburg
070 - 35 55 722
info@emilmakelaars.nl

Levendaal 61
2311 JE Leiden
071 - 82 00 373
info@emilmakelaars.nl

Vitrinevestigingen

Parkweg 18, Voorburg
1e Stationsstraat 3, Zoetermeer
Van Diepeningenlaan 112, Leiderdorp
Levendaal 61, Leiden

Openingstijden van de kantoren

Van maandag t/m vrijdag 9.00 - 17.30 uur,
buiten deze kantoortijden op afspraak.

Team Den Haag	070 - 35 55 722
Team Leiden	071 - 82 00 373
Team Zoetermeer	079 - 82 00 883

klimaat neutraal makelen · NVM · pararius · funda · NWWI · Register Taxateur · vastgoedcert