

Herenhuis



LEIDERDORP | Tollenaersingel 12

vraagprijs € 625.000 k.k.



071-8200020 | leiderdorp@drieman.nl
www.drieman.nl

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1968
Soort:	herenhuis
Kamers:	7
Inhoud:	576 m ³
Woonoppervlakte:	174 m ²
Perceeloppervlakte:	165 m ²
Overige inpanidige ruimte:	-
Gebouw gebonden buiten ruimte:	3 m ²
Externe bergruimte:	9 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

Omschrijving

ROYAAL GOED ONDERHOUDEN 7/8 kamer HERENHUIS MET ZONNIGE DIEPE TUIN EN ENERGIELABEL A!!!!

Op schitterende locatie net over de brug met Leiden in Leiderdorp aan singel met groen - en waterpartij gelegen keurig onderhouden en royaal HERENHUIS (circa 174 m2 woonoppervlakte) met voor- en diepe, zonnige achtertuin (circa 11 meter op zuidoosten), berging en achterom. De woning heeft mede dankzij 12 zonnepanelen een energielabel A!

Naast 12 zonnepanelen is de woning voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing type HR++. Dakisolatie. Airco in diverse kamers. Aan de achterzijde rolluiken.

Centraal in Leiderdorp gelegen nabij winkelcentra Santhorst en Winkelhof, Park de Houtkamp met restaurant en kinderboerderij, divers basisscholen en scholen voor voortgezet onderwijs en sportfaciliteiten o.a tennis en zwembad. Openbaar vervoer treft u op loopafstand slechts een paar stappen lopen. Het centrum van Leiden is op circa 10 minuten fietsafstand. De A4 Amsterdam/ Schiphol - Den Haag en N11 Utrecht - Gouda - Alphen aan den Rijn zijn goed bereikbaar. Leiderdorp is gelegen aan de rand van Het Groene Hart met fiets- en wandelpaden.

Indeling:

Entree, gang met meterkast (moderne groepenkast), garderobe kast en trapkast, toilet met fontein. Ruime woonkamer met grote schuifpui aan de achterzijde, open haard en lichte tegelvloer met vloerverwarming. Dichte Miele keuken in dubbele opstelling, hardstenen blad en voorzien van apparatuur o.a. inductie kookplaat, vaatwasser, combimagnetron/oven, koelkast en vriezer.

1e etage:

Overloop met laminaatvloer, 3 slaapkamers (afmetingen circa 3.59 x 4.50, 3.89 x 3.45 en 3.52 x 2.55 m) met laminaatvloer en vast kasten in de voor slaapkamer. Badkamer met inloepdouche, toilet, elektrische vloerverwarming en wastafelmeubel. Balkon aan de voorzijde.

2de etage:

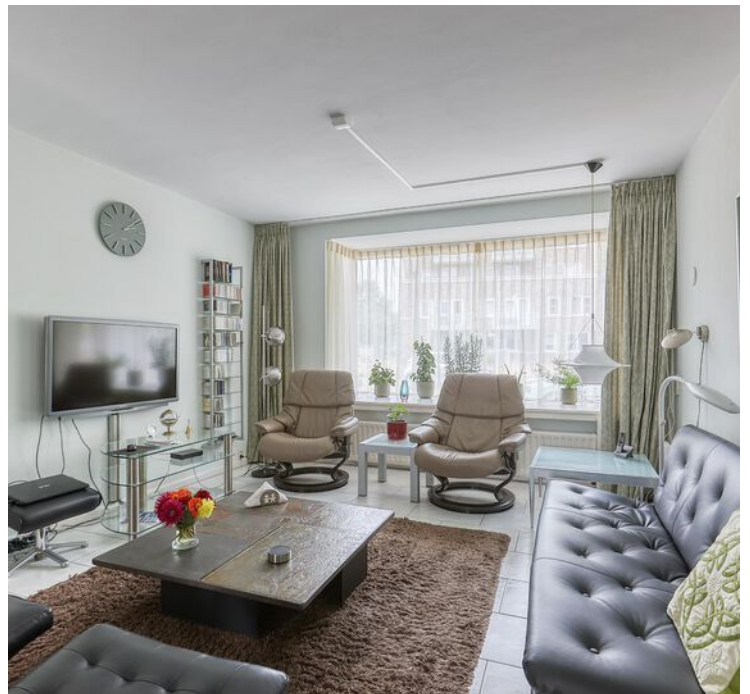
Overloop met WMA, derde toilet. Twee slaapkamers (circa 8.14 x 3.89 m en 3.50 x 2.55 m), waarvan 1 slaapkamer is op te delen in twee ruime slaapkamers.

3de etage:

Vaste trap, overloop met dakraam en slaapkamer (circa 4.10 x 3.89 m) met dakraam en laminaatvloer.

Algemeen:

Woonoppervlakte circa 174 m2
Grondoppervlakte circa 165 m2 eigen grond
Bouwjaar woning circa 1968
Energietabel A
CV-combiketel HR Intergas 2006
12 Zonnepanelen geplaatst in 2015
Dakkapel juni 2022 vernieuwd
Water ontharder op zout basis
De begane grond is voorzien van vloerverwarming
Gratis parkeren, voldoende parkeergelegenheid
Huidige energiekosten € 232,00 per maand
Op steenworp afstand van Leiden gelegen
Oplevering in overleg









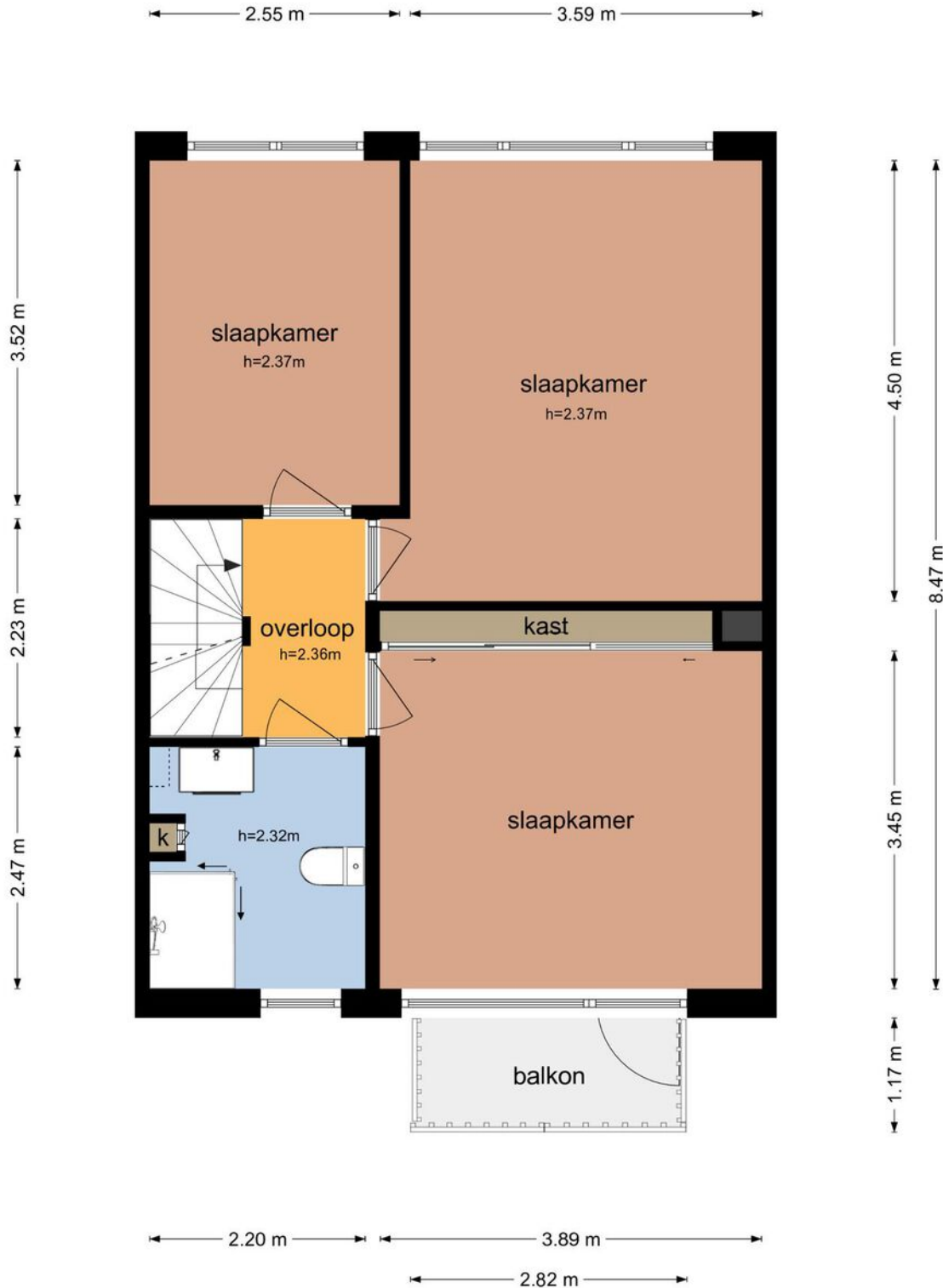
Plattegrond

Tollenaersingel 12 - Leiderdorp Begane Grond



Plattegrond

Tollenaersingel 12 - Leiderdorp Eerste Verdieping



Plattegrond

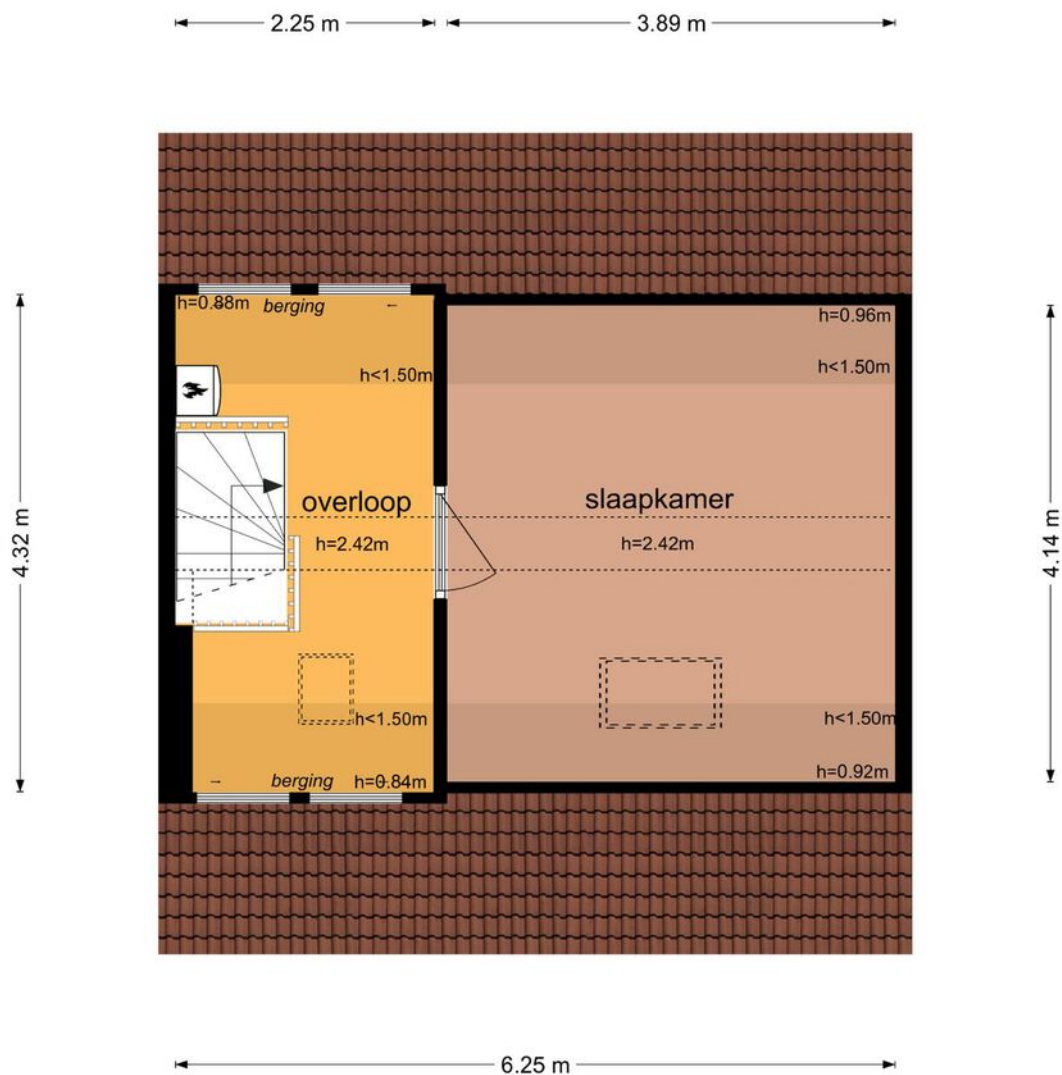
Tollenaersingel 12 - Leiderdorp Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

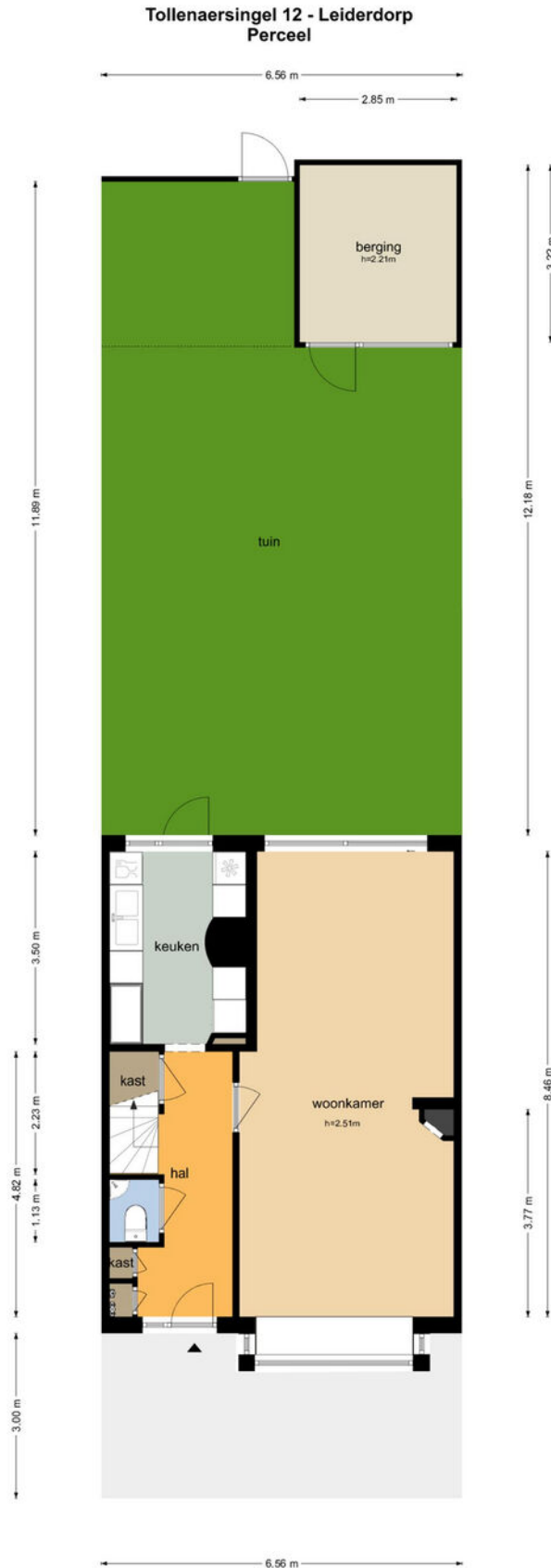
Plattegrond

Tollenaersingel 12 - Leiderdorp Derde Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging		X	
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

Overige informatie

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Toelichtingsclausule Meetinstructie NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. 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. Uitgangspunt blijft altijd; "wat u ziet is wat u koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit.

Bij woning ouder dan 10 jaar kunnen de volgende clausules van toepassing zijn:

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 50 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 deze 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. Koper is voor ondertekening van deze overeenkomst in de gelegenheid gesteld de woning bouwkundig te laten keuren.

Asbestclausule

Gezien het bouwjaar van de onroerende zaak kunnen er 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.

Deze informatie is door ons kantoor met de meeste zorg 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.



Oosterschans 1
2352 DG Leiderdorp

071-8200020 | leiderdorp@drieman.nl
www.drieman.nl

