

Wordt dit jouw droomhuis?



Fluitekruidzoom 1

Leiderdorp



Drieman Leiderdorp
Oosterschans 1
2352 DG Leiderdorp

071 - 820 00 20
leiderdorp@drieman.nl
driemanleiderdorp.nl

Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Vraagprijs € 685.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Bungalow
Type woning	Hoekwoning
Bouwjaar	1977

Inhoud	580 m ³
Woonoppervlakte	172 m ²
Perceeloppervlakte	220 m ²
Tuin	Achtertuintuin
Tuin oppervlakte	100 m ²

Energie label	C
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4



Omschrijving van de woning

Fluitekruidzoom 1 Leiderdorp

For English please scroll down

Niet vaak komt er zo'n fraaie en goed onderhouden 5-kamer semi-bungalow met garage te koop in Leiderdorp!

Dit is zo'n woning waar je gewoon even moet binnenstappen want de gevel verradt niet de ruimte die u hier binnen gaat aantreffen. Er zijn mogelijkheden om levensbestendig te kunnen wonen, want alleen al de begane grond is ca. 98m², waarvan ca. 70m² voor de woonkamer en keuken zijn bestemd. Maar daarnaast zijn er ook 4 slaapkamers op de eerste verdieping.

De locatie is heel centraal maar tegelijkertijd ook heerlijk rustig. De wijk zelf heeft alleen bestemmingsverkeer en aan het einde van de straat loop je over een brug zo naar het wandelpad langs de Dwarswatering. Heerlijk om even een ommetje te maken, met de hond te wandelen of een rondje te gaan hardlopen.

Internationale basisschool de Elckelyc is binnendoor makkelijk bereikbaar evenals 2 andere basisscholen. Winkelcentrum de Winkelhof ligt op korte fietsafstand en voor wie voor werk buiten Leiderdorp moet zijn zit binnen een mum van tijd zo op diverse uitvalswegen. Even buitenshuis eten? 2 restaurants en diverse fastfoodketens bevinden zich letterlijk op slechts enkele minuten van de woning. Voor de kleintjes is er een speeltuintje in de wijk en parkeren kun je of in de eigen garage of net om de hoek op de openbare parkeerplaats.

De indeling van de woning is als volgt:

Via een overdekt entree kom je in de ruime hal waar ook de garderobe is, de meterkast en het toilet. Er is een deur naar zowel de woonkeuken als naar de woonkamer. De woonkamer is heerlijk licht en door de U-vorm is er veel variatie in inrichting mogelijk. De open haard is een mooi middelpunt van deze ruimte. Waar voorheen er een kantooruimte aan de woning was aangebouwd is nu een prachtige woonkeuken gerealiseerd. De lichtkoepel in deze ruimte zorgt voor een fijne lichtinval. In de keuken is er veel werkruimte, plek voor een grote eettafel en inbouwapparatuur zoals een vaatwasser, combi-magnetron, afzuigkap, koelkast en vriezer. Aansluitend is er een praktische bijkeuken waar de wasmachine en

droger staan opgesteld, ook hangt hier de CV-ketel. Vanuit de bijkeuken is er een overdekte buitenplaats/berging bereikbaar. Voor wie graag een slaapkamer en badkamer op de begane grond zou willen hebben, is dit zeker te realiseren.

1e verdieping: overloop met toegang tot 4 slaapkamers met elk een eigen unieke indeling. Alle slaapkamers zijn keurig en strak afgewerkt en voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas. De badkamer is modern en voorzien van een inloofdouche, dubbele wastafel in meubel en een hangend toilet. Ook hier is een mooie lichtkoepel geplaatst. De ouderslaapkamer heeft toegang tot een eigen balkon. Op de overloop is een mooie, grote bergkast aanwezig.

De achtertuin heeft een behoorlijke mate van privacy en ligt goed op de zon. Er is een achterom aanwezig en toegang tot de garage.

Bijzonderheden:

- energielabel C
- garage voorzien van elektra en water
- grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas
- sunscreens en zonwering aanwezig
- begane grond voorzien van vloerverwarming
- riolering (deels) vernieuwd

English:

It is not often that such a beautiful and well-maintained 5-room semi-bungalow with garage will be for sale in Leiderdorp! This is one of those houses where you just have to have a look inside because the outside does not show you the space you will find inside. There are possibilities for life-resistant living, because the ground floor alone is approx. 98m², of which approx. 70m² are intended for the living room and kitchen. But there are also 4 bedrooms on the first floor.

The location is very central but at the same time wonderfully quiet. The district itself only has local traffic and at the end of the street you just walk over a bridge to the walking path along the Dwarswatering. Great for a stroll, walking the dog or going for a run.

International primary school de Elckelyc is easily accessible from the inside, as are 2 other primary

schools. The Winkelhof shopping center is a short bike ride away and for those who have to be outside Leiderdorp for work, you will be on various roads in no time. Eating out? 2 restaurants and several fast food chains are literally just minutes from the home. For the little ones there is a playground in the neighborhood and you can park in your own garage or just around the corner in the public parking lot.

The layout of the house is as follows:

Through a covered entrance you enter the spacious hall where the wardrobe, the meter cupboard and the toilet are also located. There is a door to both the kitchen and living room. The living room is wonderfully light and the U-shape allows for a lot of variation in design. The fireplace is a beautiful centerpiece of this room. Where previously an office space was attached to the house, a beautiful kitchen has now been realized. The skylight in this room provides a pleasant light. In the kitchen there is plenty of work space, space for a large dining table and built-in appliances such as a dishwasher, combination microwave, extractor hood, fridge and freezer. There is also a practical utility room where the washing machine and dryer are located, and the central heating boiler is also located here. A covered outdoor area/storage room is accessible from the pantry. For those who would like to have a bedroom and bathroom on the ground floor, this is certainly possible.

1st floor: landing with access to 4 bedrooms, each with its own unique layout. All bedrooms are neatly and tightly finished and equipped with plastic frames with HR ++ glass. The bathroom is modern and equipped with a walk-in shower, double sink in furniture and a hanging toilet. A beautiful skylight has also been placed here. The master bedroom has access to a private balcony. There

is a large storage cupboard on the landing.

The backyard has a decent degree of privacy and is well exposed to the sun. There is a back entrance and access to the garage.

Good to know:

- energy label C
- garage with electricity and water
- largely equipped with plastic frames with HR ++ glass
- sunscreens and blinds available
- ground floor with underfloor heating
- Sewerage (partly) renewed





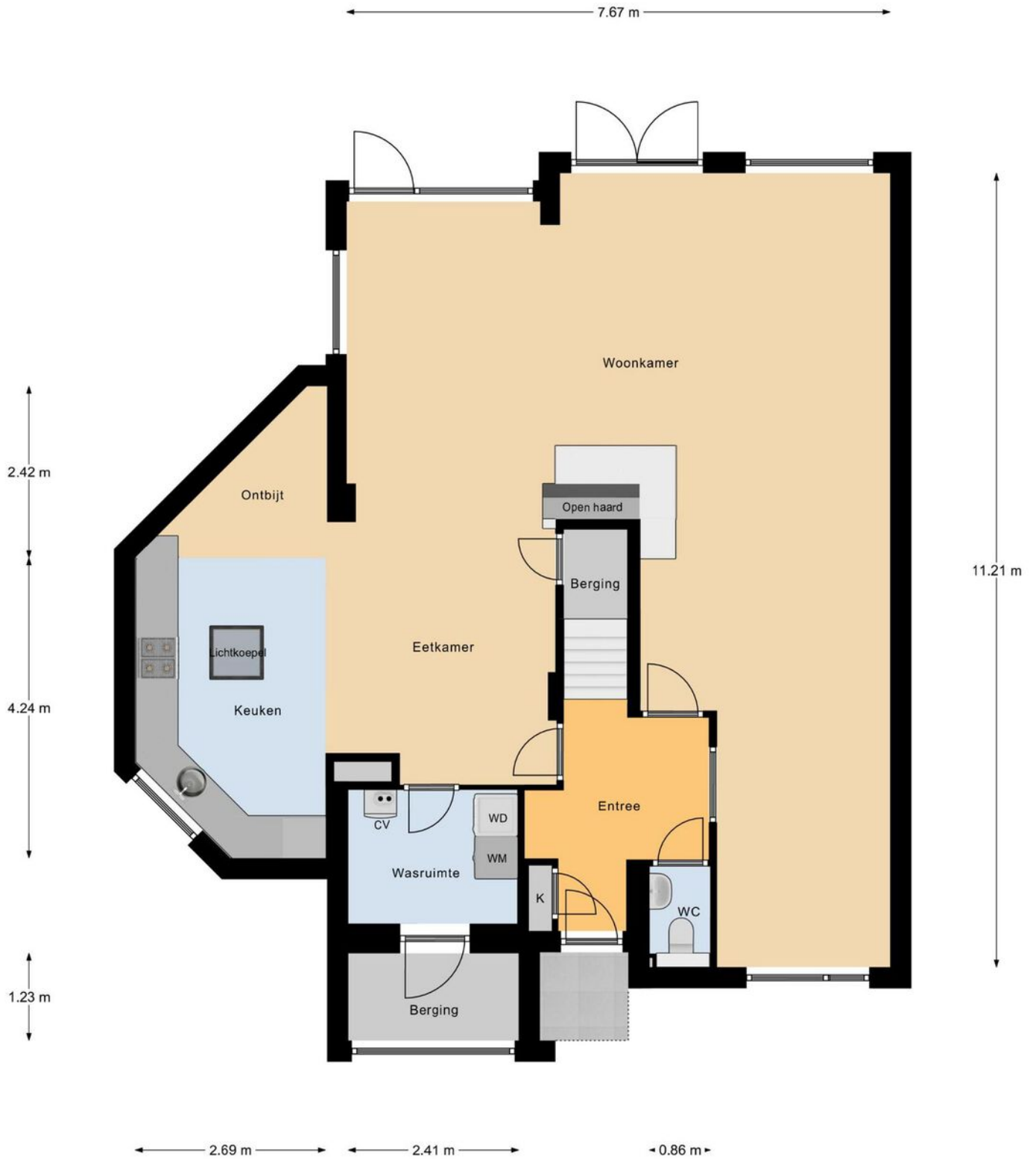








Plattegrond



Begane Grond

Plattegrond



1e Verdieping

Lijst van zaken

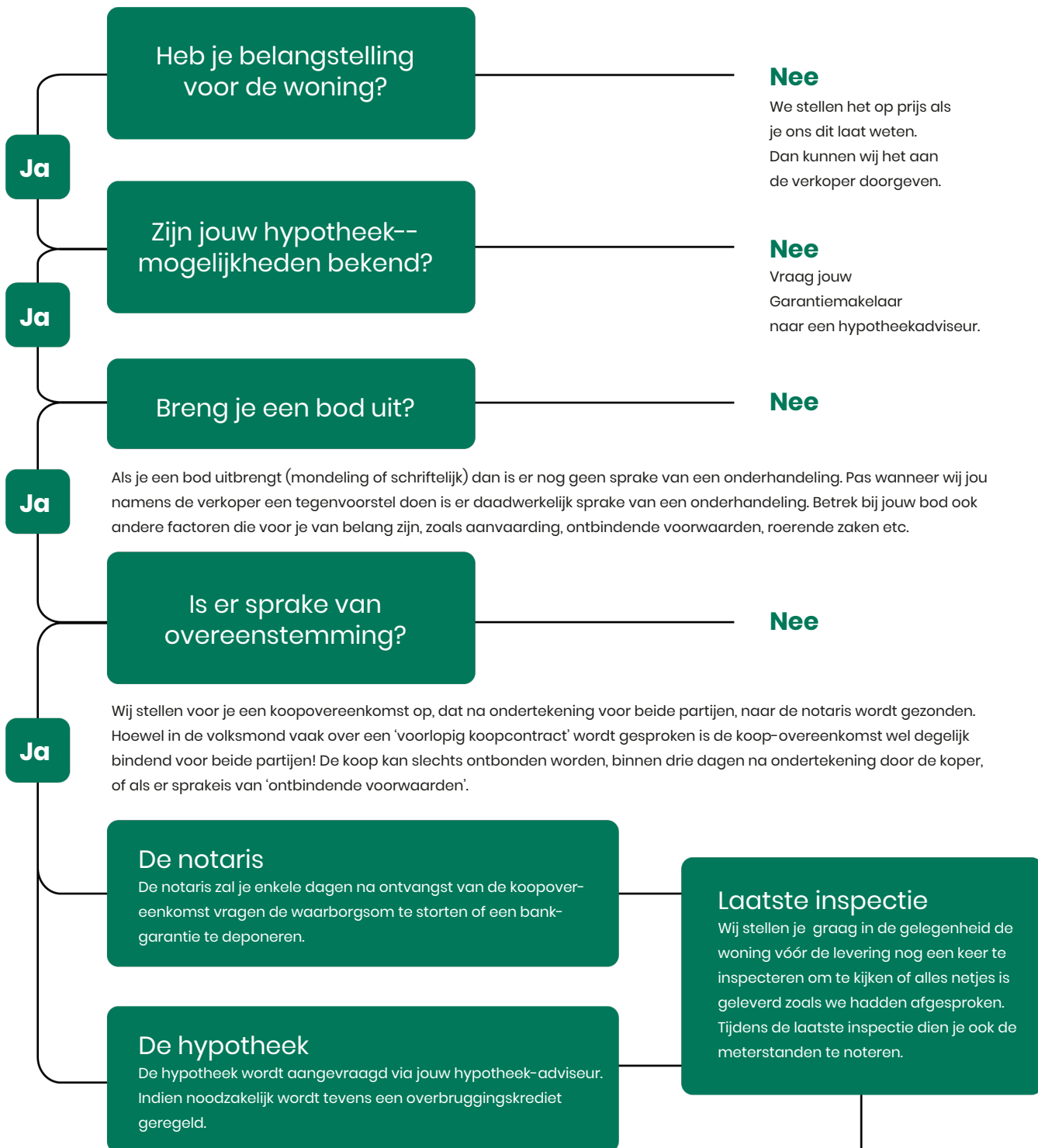
BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Inloopdouche met scherm.	X		
- Verwarming en elektrische afzuiging.	X		

Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

Van bezichtiging tot aankoop

Volg de route met de vragen



Gefeliciteerd!

De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport-akte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eersteieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet

je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

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.

Move

Via het aan u aangeboden move-account heeft u toegang tot belangrijke informatie die voor deze woning van toepassing zijn.

Disclaimer

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.



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

071 - 820 00 20

leiderdorp@drieman.nl

driemanleiderdorp.nl



Drieman Leiderdorp
Oosterschans 1
2352 DG Leiderdorp

071 - 820 00 20
leiderdorp@drieman.nl
driemanleiderdorp.nl

