

Wordt dit jouw droomhuis?



Lokhorst 125

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 € 375.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Maisonnette
Type woning	Appartement
Bouwjaar	1967

Inhoud	343 m ³
Woonoppervlakte	105 m ²
Perceeloppervlakte	0 m ²
Tuin	
Tuin oppervlakte	Undefined m ²

Energie label	C
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3

Omschrijving van de woning

Instapklaar wonen op een fantastische locatie in deze moderne 4-kamer maisonnette-appartement met zonnig balkon en groen uitzicht!

Welkom in dit ruime, instapklare 4-kamer maisonnette-appartement van ca. 105 m², gelegen op de 2e en 3e verdieping van een verzorgd appartementencomplex. Deze woning biedt alles wat starters maar ook jonge gezinnen zoeken: ruimte, comfort, en een super centrale locatie vlak bij de stad én toch rustig en groen.

Woning en locatie

Het historische centrum van Leiden ligt op slechts 10 minuten fietsen. Daarnaast zijn alle voorzieningen op loopafstand: denk hierbij aan diverse scholen, sportfaciliteiten, winkelcentra Santhorst en Winkelhof, en zelfs het ziekenhuis ligt op korte afstand. En werk je buiten de stad? De uitvalswegen N11 en A4 richting Amsterdam, Den Haag en Alphen aan den Rijn/Utrecht, bereik je binnen 5 minuten, en er is ruime, gratis parkeergelegenheid direct voor de deur. Een bushalte bevindt zich op loopafstand.

Met drie slaapkamers, een lichte woonkamer en een zonnig balkon op het zuidwesten heb je hier volop leefruimte. De woning is netjes bewoond en smaakvol afgewerkt, zodat je zonder klussen er direct kunt intrekken. Het uitzicht is heerlijk groen dankzij de ligging aan een rustige waterpartij, en je wandelt zo naar park De Houtkamp, waar je een kinderboerderij en gezellige brasserie vindt. Ideaal om te ontspannen na een drukke werkdag.

Indeling

Begane grond:

Een afgesloten entree met bellentableau, brievenbussen en toegang tot je eigen berging. Met de lift of trap bereik je de 2e verdieping. Galerijen en centrale ruimtes zijn keurig afgewerkt, zo krijg je direct al een goede indruk van het gebouw en de bewoners.

2e verdieping:

De woning heeft een entree met hal, een modern hangend toilet en een keuken met alle benodigde inbouwapparatuur (koel/vriescombinatie, vaatwasser, oven, magnetron, recirculatiekap en een 5-pits gaskookplaat). De ruime woonkamer (ca. 27 m²) heeft veel lichtinval en is voorzien van een mooie

laminaatvloer en een grote ingebouwde kast. De afwerking is werkelijk keurig!

3e verdieping:

Hier bevinden zich drie slaapkamers van ca. 7, 12 en 19 m² en een moderne, luxe badkamer die heel compleet is met een whirlpool ligbad, ruime douche, tweede toilet, wastafelmeubel en wasmachineaansluiting. Ook hangt hier de boiler. Vanuit één van de slaapkamers loop je zo het zonnige balkon op, heerlijk om in het zonnetje te ontspannen met uitzicht op het water en de bomen. Je kunt hier prachtig de zon zien ondergaan.

Bijzonderheden

Woonoppervlak van ca. 105 m²

Eigen berging op de begane grond

Actieve VvE en keurig onderhouden complex

Gratis parkeren voor de deur

Centrale ligging nabij uitvalswegen en OV

Maandelijkse VvE-bijdrage €223,40 exclusief voorschot stookkosten van €83

Dus ben jij op zoek naar een instapklare woning op een rustige, maar super centrale locatie? Dan is dit de perfecte woning voor jou!

English:

Ready to move in this modern 4-room maisonette apartment with a sunny balcony and green views at a fantastic location!

Welcome to this spacious, move-in-ready 4-room maisonette apartment of approx. 105 m², located on the 2nd and 3rd floors of a well-maintained apartment complex. This home offers everything both first-time buyers and young families are looking for: space, comfort, and a super central location close to the city while still being calm and green.

Property and Location The historic city center of Leiden is just a 10-minute bike ride away. Additionally, all amenities are within walking distance: several schools, sports facilities, the Santhorst and Winkelhof shopping centers, and even the hospital is nearby. Do you work outside the city? Major roads, such as the N11 and A4

toward Amsterdam, The Hague, and Alphen aan den Rijn/Utrecht, can be reached in just 5 minutes, and there is ample, free parking directly in front of the building. A bus stop is also within walking distance. With three bedrooms, a bright living room, and a sunny balcony facing southwest, there's plenty of living space. The apartment has been well-maintained and tastefully finished, so you can move in without any additional work. The view is delightfully green thanks to its location by a quiet water feature, and you can easily walk to De Houtkamp Park, where you'll find a petting zoo and a cozy brasserie—perfect for relaxing after a busy workday.

Layout Ground Floor: A secure entrance with an intercom, mailboxes, and access to your private storage room. Take the elevator or stairs to the 2nd floor. The gallery and common areas are well-maintained, providing an excellent first impression of the building and its residents.

2nd Floor: The apartment has an entrance with a hallway, a modern suspended toilet, and a kitchen equipped with all essential built-in appliances (fridge/freezer, dishwasher, oven, microwave, recirculation hood, and a 5-burner gas stove). The spacious living room (approx. 27 m²) is bright and features a beautiful laminate floor and a large built-in closet. The finish is immaculate!

3rd Floor: Here, you'll find three bedrooms of approx. 7, 12, and 19 m² and a modern, luxurious bathroom, complete with a whirlpool bathtub, a spacious shower, a second toilet, a washbasin, and a washing machine connection. The boiler is also located here. From one of the bedrooms, you can step out onto the sunny balcony—

perfect for relaxing in the sun with views of the water and trees, and you can enjoy beautiful sunsets from here.

Details

Living area of approx. 105 m²

Private storage on the ground floor

Active homeowner association (VvE) and well-maintained complex

Free parking in front of the building

Centrally located near main roads and public transport

Monthly VvE contribution of €223.40, excluding an advance heating cost of €83

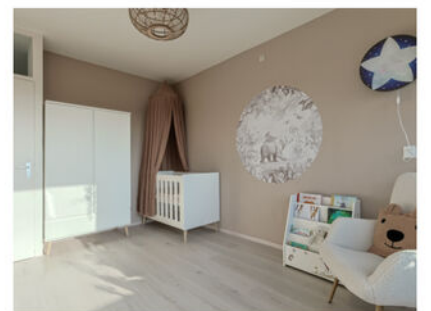
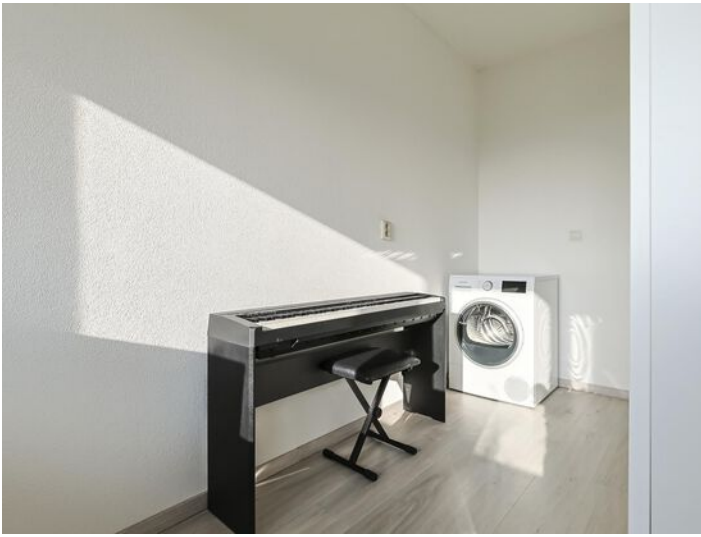
So, are you looking for a move-in ready home in a peaceful yet super central location? Then this is the perfect property for you!







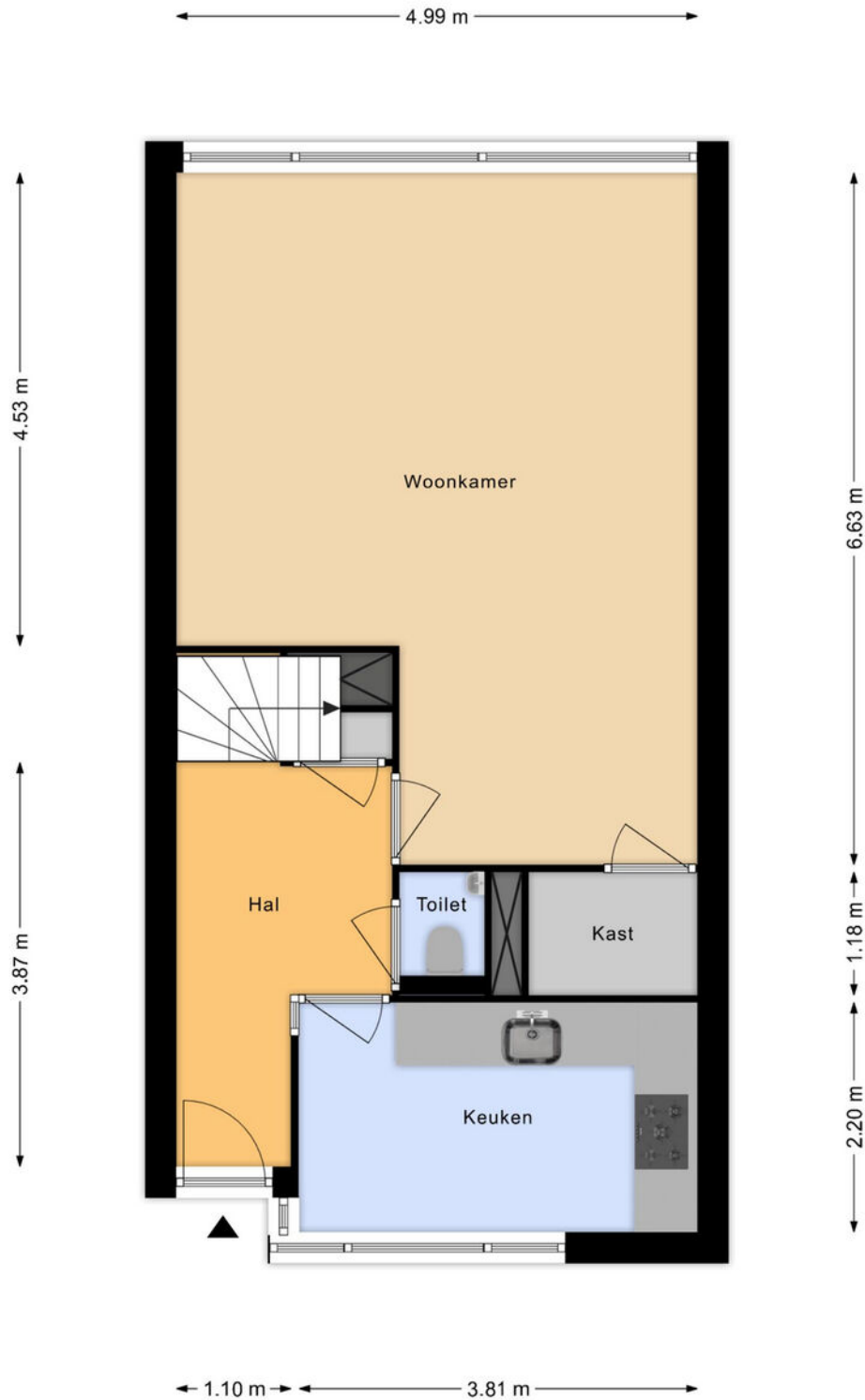






Plattegrond

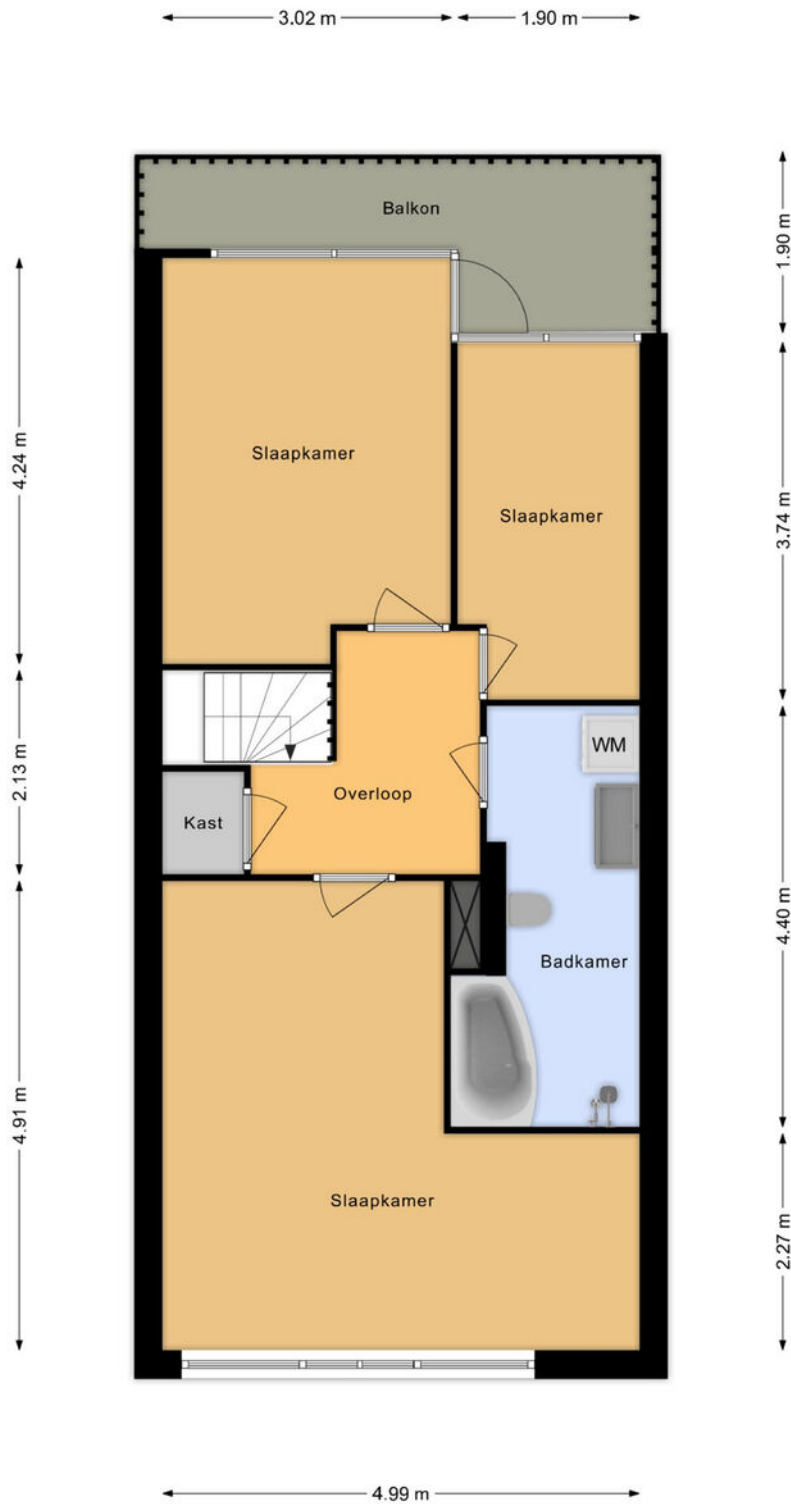
Lokhorst 125 Appartement, 1e woonlaag



De plattegronden zijn met zorg samengesteld.
De afmetingen zijn bij benadering en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.
Aan de plattegronden kunnen géén rechten worden ontleend !
Drieman Garantiemakelaars

Plattegrond

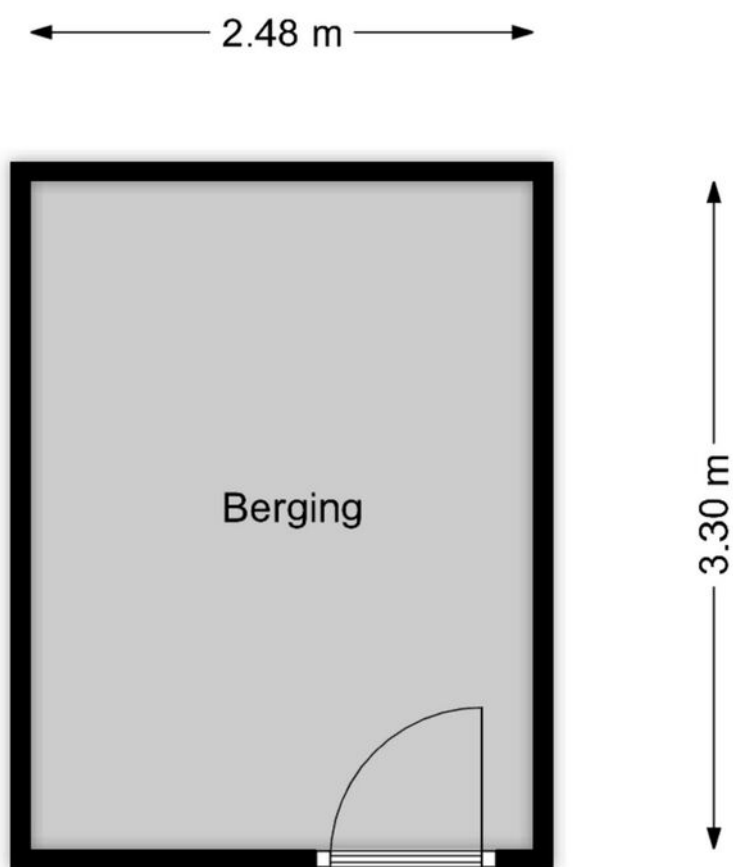
Lokhorst 125 appartement, 2e woonlaag



De plattegronden zijn met zorg samengesteld.
De afmetingen zijn bij benadering en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.
Aan de plattegronden kunnen géén rechten worden ontleend!
Drieman Garantiemakelaars

Plattegrond

Lokhorst 125 Berging



De plattegronden zijn met zorg samengesteld.
De afmetingen zijn bij benadering en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.
Aan de plattegronden kunnen géén rechten worden ontleend !
Drieman Garantiemakelaars

Lijst van zaken

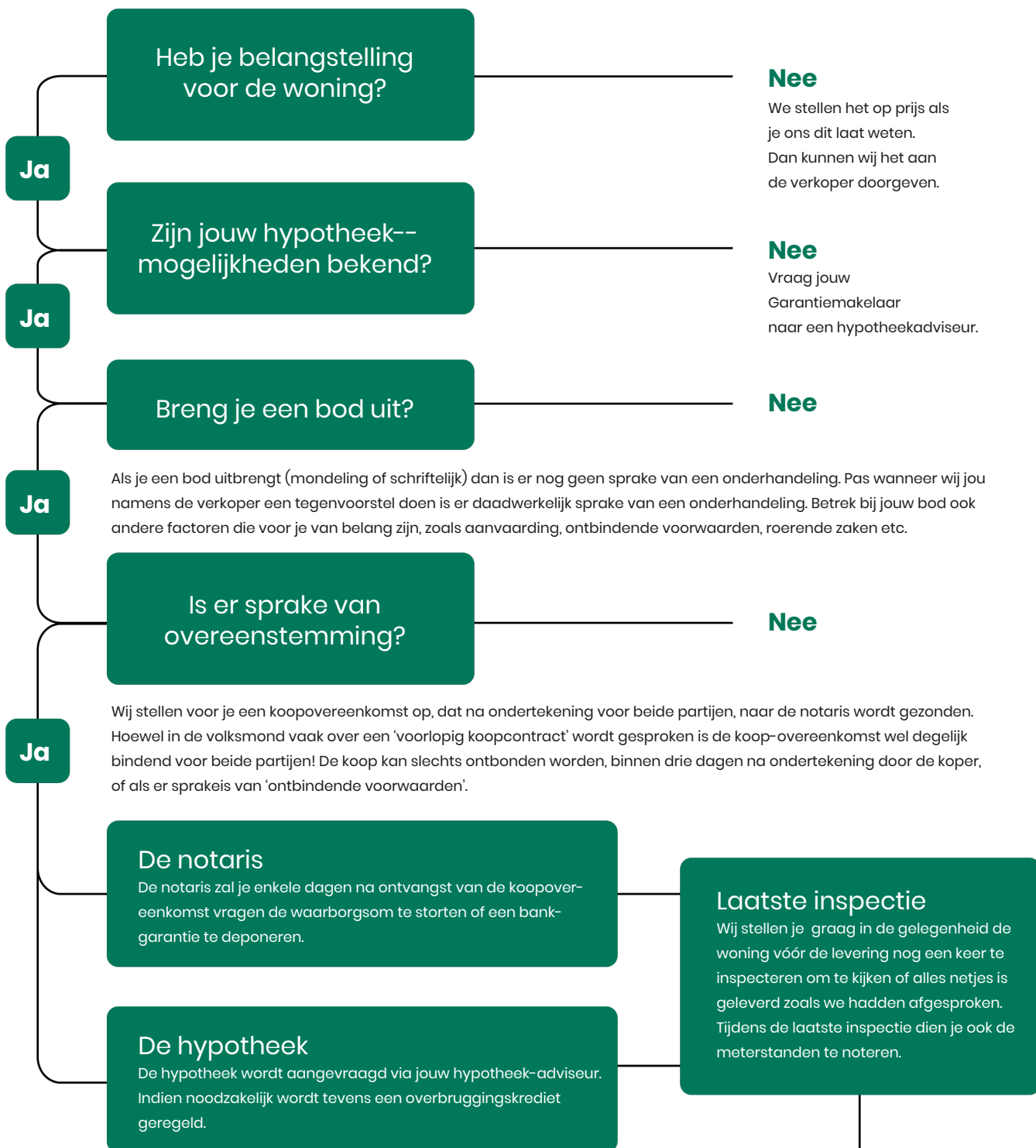
BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders		X	
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		

Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Veiligheidsschakelaar wasautomat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- 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.



Zorgeloos van je nieuwe woning genieten

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in

zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten

beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.

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

