

Wordt dit jouw droomhuis?



Hondsdrifzoom 2

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 € 510.000,- k.k.



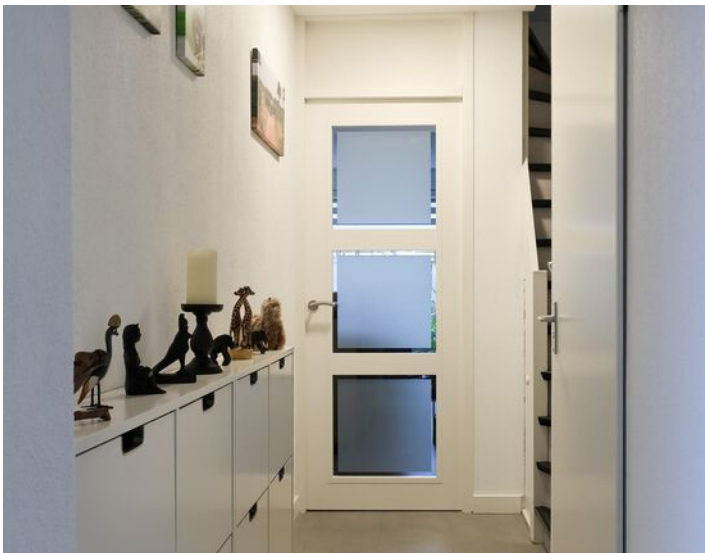
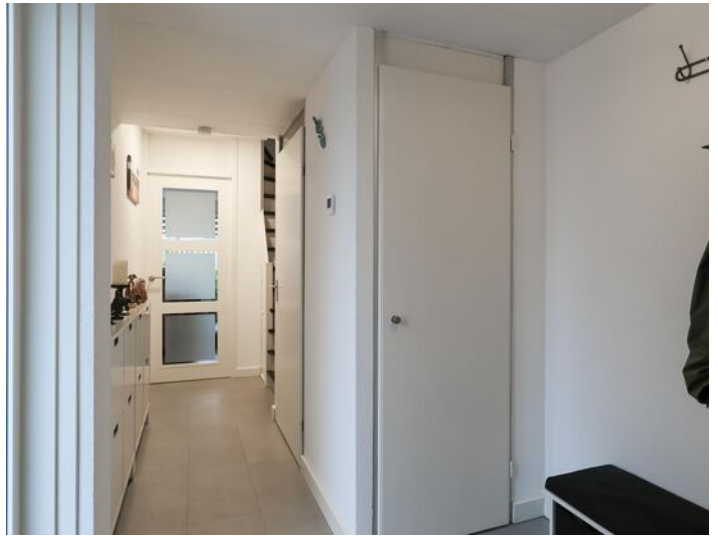


Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1978

Inhoud	423 m ³
Woonoppervlakte	112 m ²
Perceeloppervlakte	129 m ²
Tuin	Achtertuint
Tuin oppervlakte	49 m ²

Energie label	B
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4



Omschrijving van de woning

For English see translation below

Ben jij op zoek naar een moderne, gasloze en instapklare 5-kamerwoning in Leiderdorp, die helemaal in topstaat is en geen omkijken naar het onderhoud vereist? Dan is Hondsdrafzoom 2 zeker de moeite van het bekijken waard.

Met kunststof kozijnen voorzien van HR++ glas, bodemisolatie, spouwmuurisolatie, 8 zonnepanelen op het dak en een keurig energielabel B, bovendien ook een mooi duurzaam huis. Tel daarbij op de mogelijkheid om een auto op eigen terrein te parkeren en een heerlijk zonnige achtertuin op het Zuidwesten.

Klinkt dit als jouw ideale woning? Lees dan vooral ook even verder!

De locatie is er 1 waar je als gezin je kinderen graag laat opgroeien. In de directe omgeving en op loopafstand vind je diverse scholen waaronder basisschool de Elckerlyc met eigen internationale afdeling. Ook is een leuk speeltuintje voor de allerkleinsten. Het wandel-, en fietspad langs de Dwarswatering, zorgt ervoor dat je snel bij de sportvelden in de Bloemerd bent of binnendoor makkelijk het overdekte winkelcentrum de Winkelhof kunt bereiken. Op de fiets zit je in een minuutje of 20 midden in het bruisende centrum van Leiden en nabijgelegen uitvalswegen A4/N11 zorgen ervoor dat je in een mum van tijd in Den Haag, Amsterdam, Schiphol en Rotterdam bent. Centraler kan dus bijna niet!

Via de betegelde voortuin, waar je een auto op eigen terrein kunt parkeren, bereik je de woning. Er is goed nagedacht over de grondstructuur, zodat verzakking grotendeels wordt tegengegaan. Handig is het feit dat de berging ook aan de voorzijde ligt. Deze is heerlijk ruim door de hoge nok met extra bergvliering en is ook van binnenuit makkelijk te bereiken.

Zodra je de woning binnen komt in de hal zie je direct dat het hier om een moderne woning gaat. Glad gestucte wanden, nieuwe binnendeuren, PVC vloeren, dat is nog eens fijn thuiskomen!

Maar het gaat nog verder: de woonkamer is in 2021 voorzien van strakke stucwanden en een luxe spanplafond met ingebouwde spots, wat een stijlvolle en open sfeer creëert. Ook hier kom je de PVC vloer tegen welke overigens ligt op een betonnen vloer die

uitgerust is met elektrische vloerverwarming. Radiatoren zijn dus overbodig. De grote raampartijen zorgen voor veel natuurlijk licht, waardoor de ruimte lekker ruim en licht aanvoelt.

De moderne keuken, die ook in 2021 een grondige facelift heeft gekregen, heeft een strakke matte zwarte afwerking en is voorzien van alle inbouwapparatuur die je nodig hebt. Van een oven, magnetron, koel/vriescombinatie (2 stuks) tot een vaatwasser (2022) en inductiekookplaat, hier kun je met plezier kokkerellen. De open indeling maakt de keuken een prettige ruimte om te zijn en sluit mooi aan op de woonkamer.

Wanneer je vanuit de woonkamer de achtertuin betreedt, merk je direct hoe gunstig de ligging is. Het Zuidwesten betekent dat je in de middag en avond kunt genieten van de zon in je tuin. De tuin is met ruim 9 meter diep en biedt genoeg ruimte om te ontspannen, te spelen of te tuinieren.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers, waarvan de grootste aan de voorzijde van de woning is gelegen. Deze kamer is voorzien van een verduisterend top down bottom up systeem (plissé), ideaal voor een goede nachtrust. De overige twee slaapkamers, ook uitgerust met dit systeem, zijn ruim genoeg voor een bed, bureau en/of zelfs een kledingkast. De (vergrote) badkamer op deze verdieping is gerenoveerd en biedt alle luxe die je nodig hebt. Met een dubbele wastafel, een ruime regen-inloopdouche, een hangend toilet en een designradiator is dit echt een plek om te ontspannen na een drukke dag.

De zolderverdieping biedt nog meer ruimte, met een extra slaapkamer die is voorzien van een Velux dakraam en eigen wastafel. Deze kamer is ideaal als kantoor, hobbyruimte of extra slaapkamer. Daarnaast is er op de overloop ruimte voor de wasmachine, boiler en omvormer, en genoeg opbergruimte achter de knieschotten.

Deze woning biedt alles wat je zoekt: een moderne uitstraling, energiebesparende voorzieningen, veel ruimte en comfort, en een locatie die rustig en centraal is. De woning is instapklaar en wacht op nieuwe

bewoners die hier hun thuis willen maken. Wil je deze prachtige woning met eigen ogen zien? Neem dan snel contact met ons op voor een bezichtiging!

Bijzonderheden:

- De woning is uitgerust met een vernieuwde meterkast (inclusief 3-fasen)
- Elektrisch bediend zonnescerm aan de achterzijde
- Smart elektrische boiler uit 2022
- Keukenboiler 2023
- Stroompunten en waterpunt in voor-, en achtertuin (2021)
- Kunststof kozijnen (HR ++) en deuren met 3-puntsbeveiliging (2018-2021), inclusief horren en plissé jaloezieën
- Energielabel B (geldig tot 2033)
- 8 zonnepanelen met garantie tot en met 2028
- extra stopcontacten aangebracht
- schelpen bodemisolatie
- de woning is in 2022 gasloos gemaakt
- oplevering: indicatie eind zomer 2025

English:

Are you looking for a modern, gas-free, and turnkey 5-room home in Leiderdorp, in excellent condition and with no direct maintenance required? Then Hondsdrafzoom 2 is definitely worth viewing.

This home features PVC window frames with HR++ glass, underfloor insulation, cavity wall insulation, 8 solar panels, and an excellent energy label B, making it an environmentally friendly choice. Additionally, you have the possibility to park your car on your own property and enjoy a lovely sunny southwest-facing backyard.

Does this sound like your ideal home? Then read on!

The location is ideal for a family, offering a great environment for children to grow up. Nearby and within walking distance, you'll find several schools, including the Elckerlyc primary school with its own international department. There is also a nice playground for the little ones. The walking and cycling path along the Dwarswatering ensures quick access to the sports fields in the Bloemerd, and you can easily reach the covered shopping center, Winkelhof. By bike, you're just about 20 minutes from the lively center of Leiden, and nearby highways A4/N11 make it easy to get to The Hague, Amsterdam, Schiphol, and Rotterdam in no time. It doesn't get much more central than this!

You enter the home through the tiled front yard, where you can park your car on your own property. Thought has gone into the ground structure to prevent settling, ensuring the stability of the house. Conveniently, the storage room is also located at the front. It's spacious, with a high ridge and an additional attic for storage, and it's easily accessible from inside the house.

Upon entering the home, you immediately see that it's a modern property. Smooth plastered walls, new interior doors, and PVC flooring make it a great place to come home to!

But there's more: the living room was updated in 2021 with sleek plastered walls and a luxurious stretch ceiling with built-in spotlights, creating a stylish and open atmosphere. The PVC flooring continues throughout the room and is installed over a concrete floor that features electric underfloor heating, making radiators unnecessary. Large windows allow for an abundance of natural light, making the space feel bright and airy.



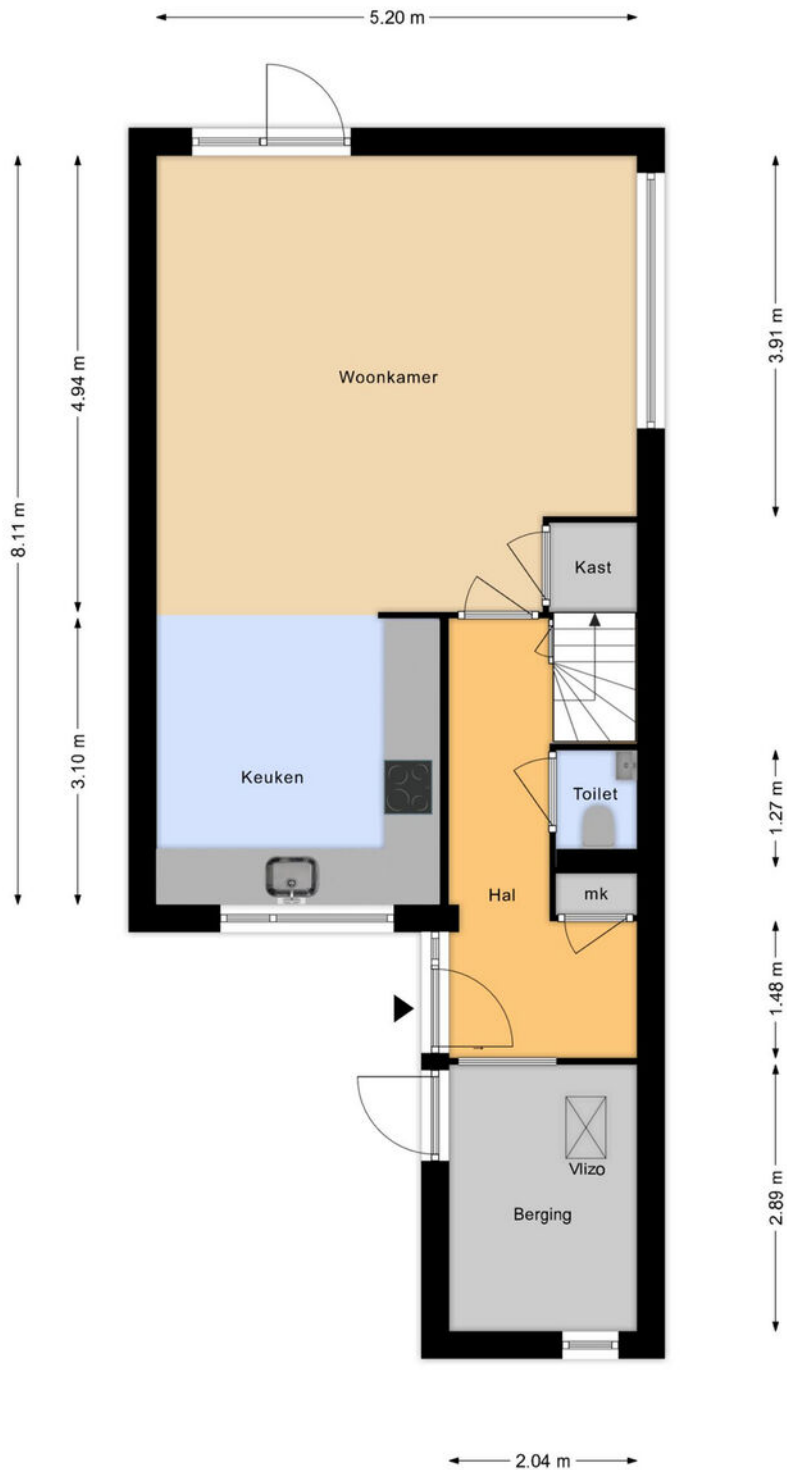






Plattegrond

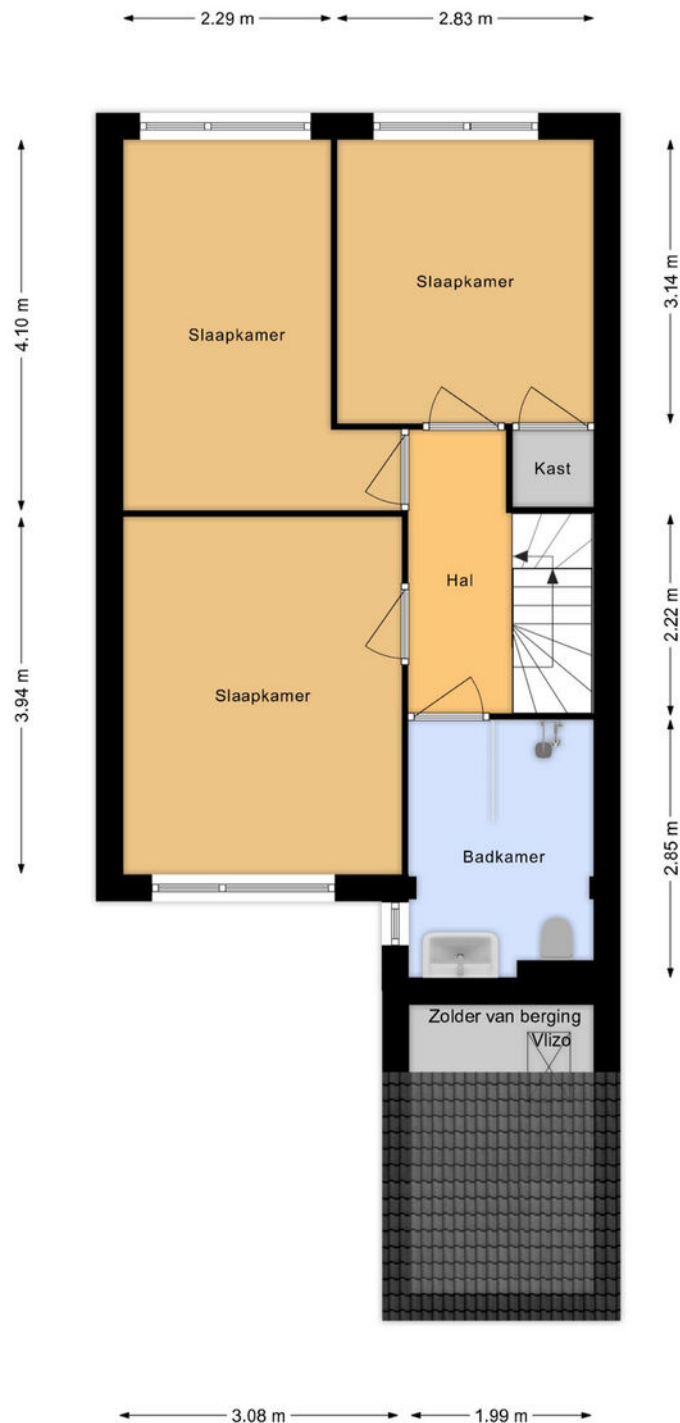
Hondsdrifzoom 2
Begane grond



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

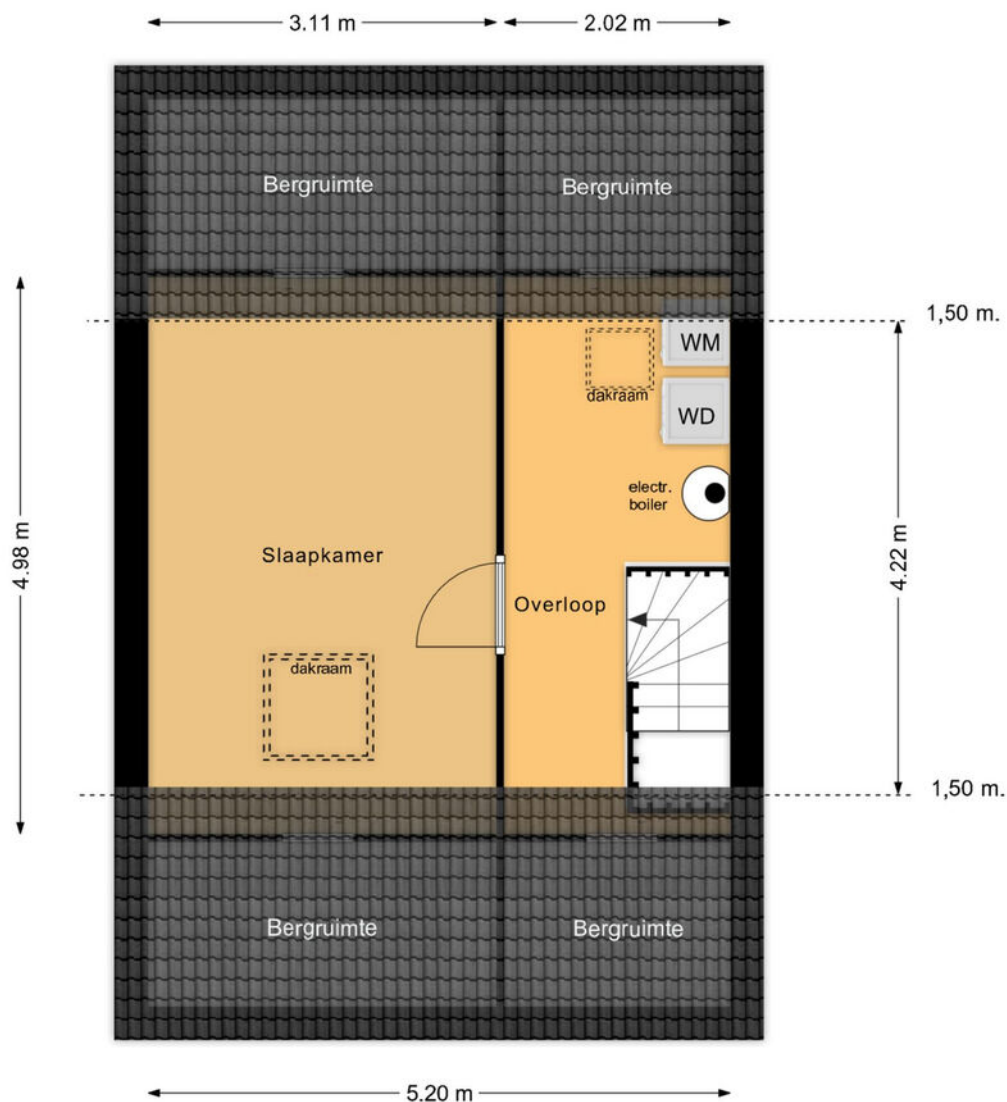
Hondsdrifzoom 2
1e verdieping



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

Hondsdraszoom 2 2e verdieping



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



De plattegronden zijn met zorg samengesteld.
De afmetingen zijn bij benadering en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend!
Ditman Garantienakelaar

Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- Pvc vloer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- 2e koel vries combinatie	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Kolomkast	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		

Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Beton hout schutting	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 eerste bidder 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