

# Wordt dit jouw droomhuis?



**Merelstraat 228**

Leiderdorp

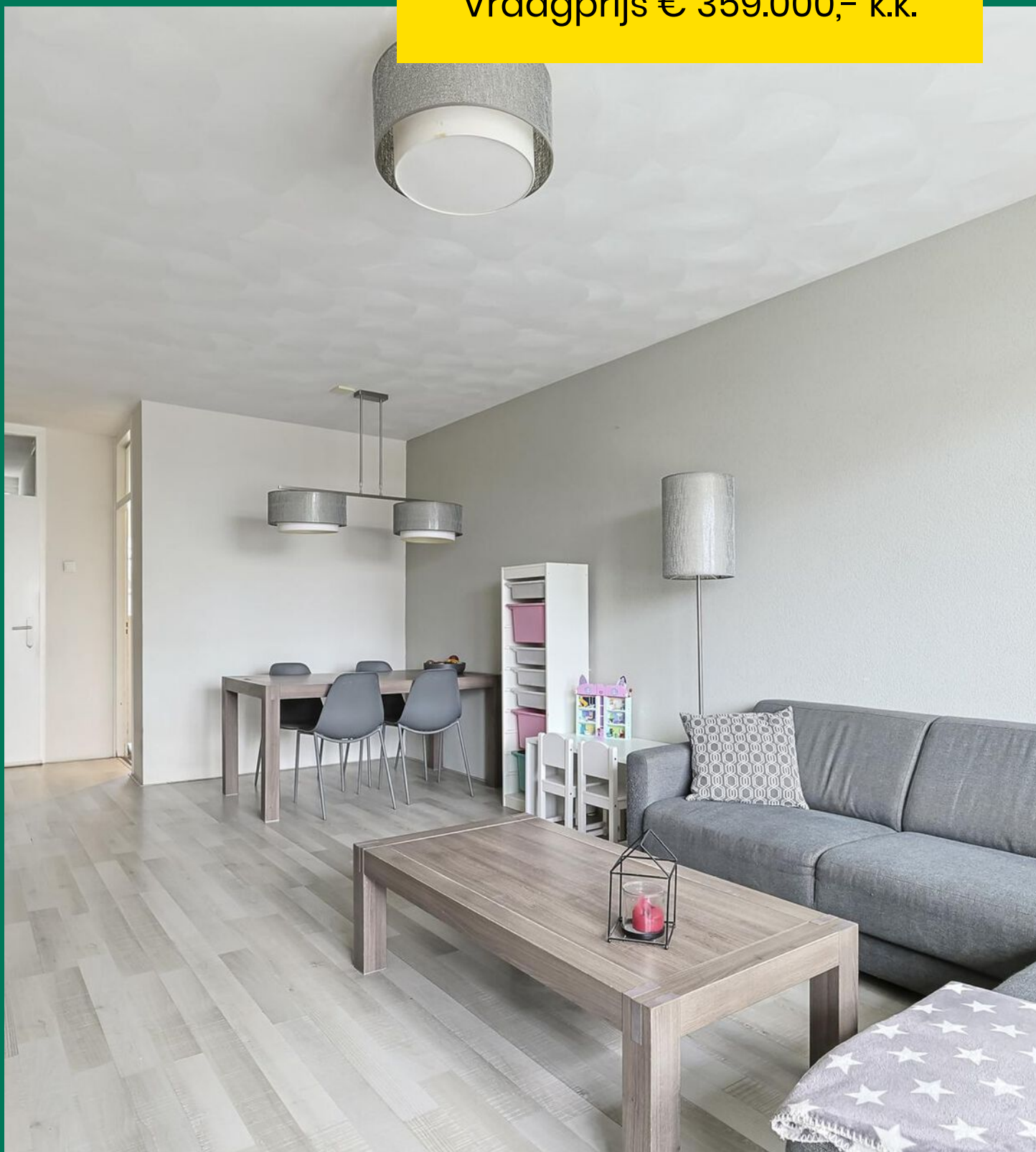


**Drieman Leiderdorp**  
Oosterschans 1  
2352 DG Leiderdorp

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

# Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Vraagprijs € 359.000,- k.k.







## Kenmerken van deze woning

<b>Soort woning</b>	Galerijflat
<b>Type woning</b>	Appartement
<b>Bouwjaar</b>	1968
<b>Inhoud</b>	290 m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	92 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	0 m <sup>2</sup>
<b>Tuin</b>	
<b>Tuin oppervlakte</b>	Undefined m <sup>2</sup>
<b>Energie label</b>	C
<b>Aantal kamers</b>	4
<b>Aantal slaapkamers</b>	3



# Omschrijving van de woning

Licht en modern instapklaar appartement met alles erop en eraan in Leiderdorp!

Welkom op de Merelstraat 228 in Leiderdorp! Dit appartement op de derde verdieping is helemaal klaar voor zijn nieuwe bewoner(s). Met een keuken voorzien van alle gemakken, een heerlijk verruimde badkamer en een ruim balkon is dit een plek waar je je meteen helemaal thuis voelt. Daarnaast kenmerkt het appartement zich als energiezuinig met een energielabel C!

Dit appartement van 92 m<sup>2</sup> is in een goede conditie. Het toilet en de badkamer zijn in 2018 gerenoveerd en de badkamer is verruimd. De meterkast is in hetzelfde jaar vervangen voor een moderne meterkast.

In de lichte woonkamer geniet je van het zonlicht dat dankzij het grote raam volop naar binnen valt. De lichte wanden en de lichte laminaatvloer, die vrijwel door de gehele woning is doorgelegd, geven een gevoel van rust en eenheid. En hoe fijn is het dat je vanuit de woonkamer zo het ruime balkon op kunt stappen? Een perfecte plek om na een lange dag even te ontspannen en met een boek in de hand van de zon te genieten. In de halfopen keuken is er voldoende opberg- en werkruimte voor het maken van heerlijke gerechten. De keuken is uitgerust met een koel- vriescombinatie, oven en gaskookplaat.

Met drie keurig afgewerkte en ruime slaapkamers is er ruimte genoeg voor het hele gezin, een thuiswerkplek, een inloopkast of een fijne logeerkamer. Alles ziet er verzorgd uit, zodat je hier zonder enige moeite je eigen plekje van kunt maken.

Beneden in het gebouw heb je je eigen berging van zo'n 6m<sup>2</sup>, perfect voor het opbergen van spullen of het veilig stallen van je fietsen. Met een energielabel C is dit appartement bovendien lekker duurzaam en bespaar je op je energiekosten. Het complex zelf is goed onderhouden: op het dak liggen zonnepanelen ten behoeve van de gezamenlijke delen, in 2021 zijn de kozijnen nog geschilderd en met de HR dubbele beglazing zit je hier ook wat betreft isolatie helemaal goed.

Dit appartement ligt lekker centraal in Leiderdorp. Binnen

een paar minuten lopen ben je bij verschillende bushaltes en met 5 minuten fietsen sta je al in winkelcentrum Winkelhof of in het prachtige Park de Houtkamp. En als je een dagje of avondje naar Leiden wilt, zit je met 10 minuten fietsen midden in het gezellige stadscentrum. Ga je op pad met de auto, dan rij je binnen 10 minuten de A4 op, richting Amsterdam of Den Haag.

Of je nu een starter bent, een fijne plek voor jouw gezin zoekt of graag alles gelijkvloers hebt, de Merelstraat 228 is een top keuze. Nieuwsgierig geworden? Maak snel een afspraak en kom dit fijne appartement zelf ontdekken!

Algemeen:

Woonoppervlakte: ca. 92 m<sup>2</sup>

Ruim balkon op het zuidoosten

Badkamer vernieuwd in 2018

Toilet vervangen in 2018

Meterkast vervangen in 2018

Eigen berging van 6 m<sup>2</sup>

Energielabel C

Zonnepanelen aanwezig voor gezamenlijke delen

VvE bijdrage € 262,-- p.m. exclusief voorschot stookkosten

Voorschot stookkosten € 94,-- p.m.

Ben jij klaar om dit appartement je nieuwe thuis te noemen?









# Plattegrond

## Merelstraat 228 Appartement

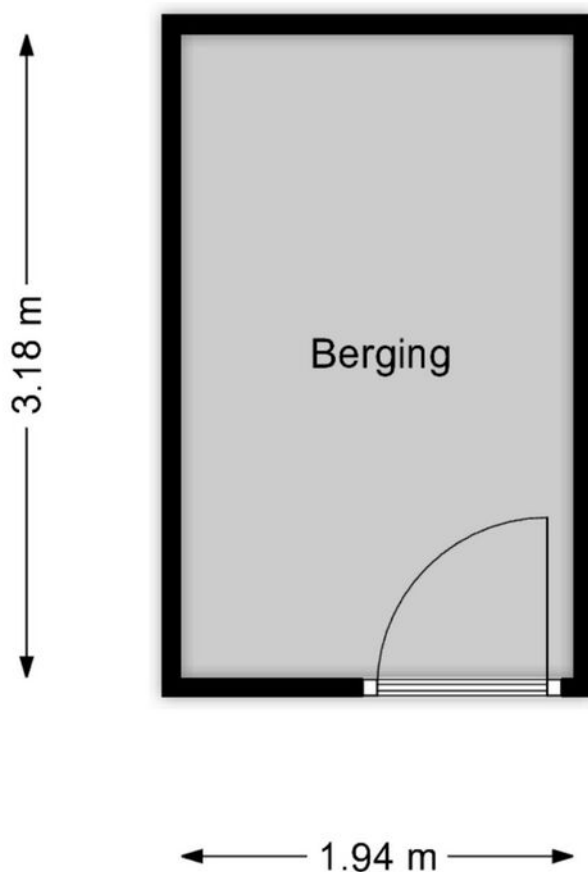


De plattegronden zijn met zorg samengesteld.  
De afmetingen zijn bij benadering en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.  
Aan de plattegronden kunnen géén rechten worden ontleend!  
Drieman Garantiemakelaars



# Plattegrond

## Merelstraat 228 Berging



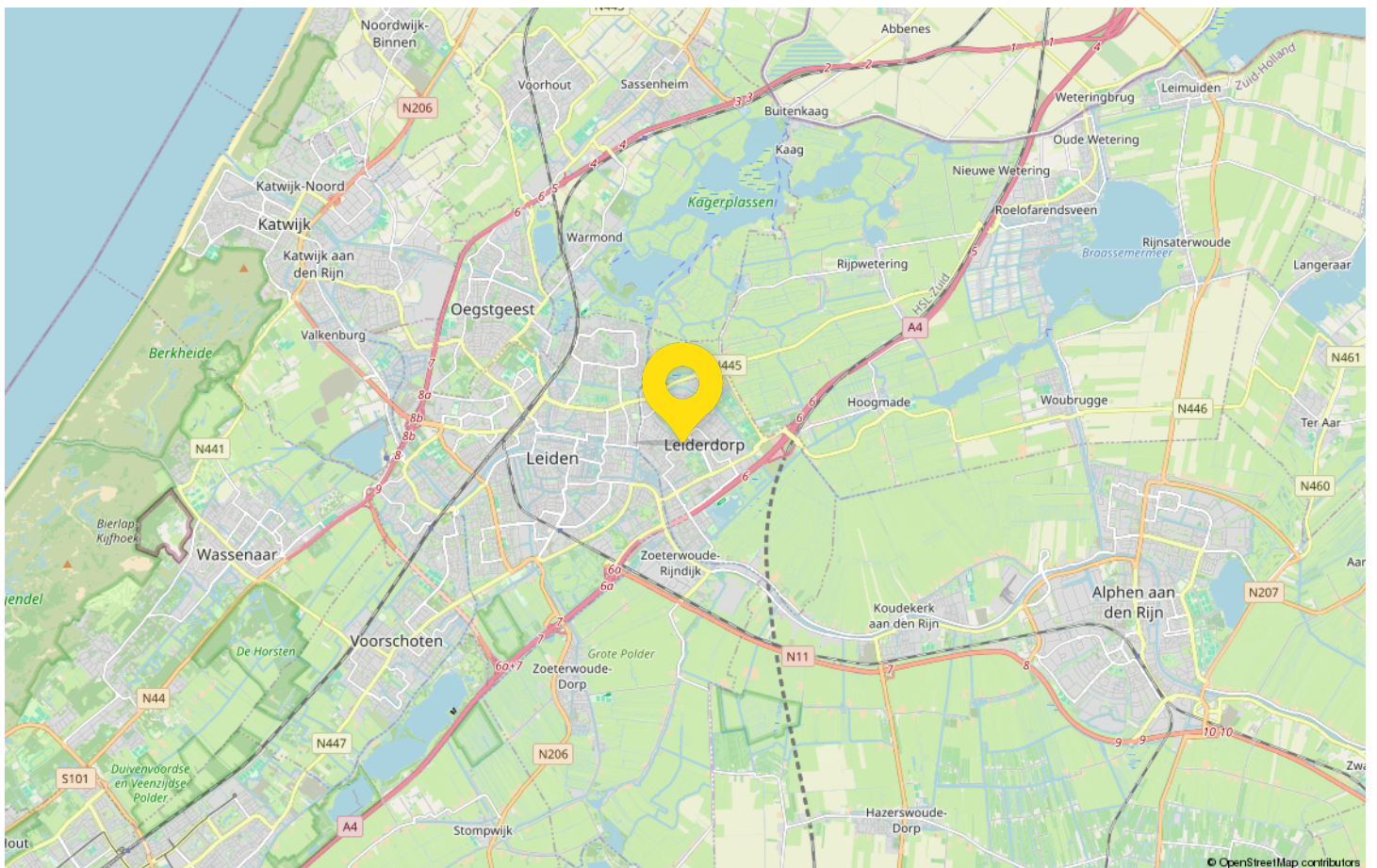
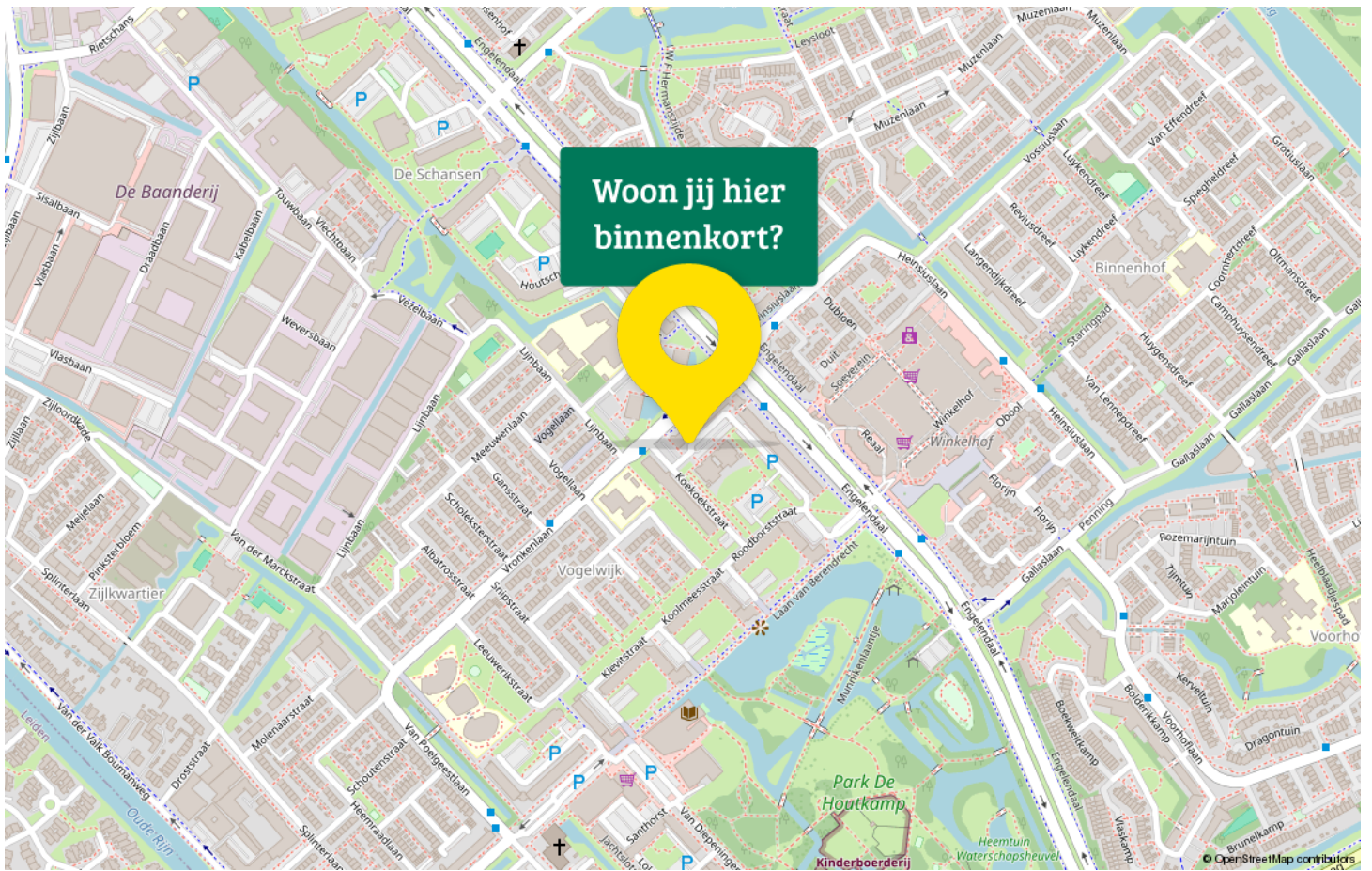
De plattegronden zijn met zorg samengesteld.  
De afmetingen zijn bij benadering en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.  
Aan de plattegronden kunnen géén rechten worden ontleend !  
Drieman Garantiemakelaars

# Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
<b>Verlichting, te weten</b>			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser			X
- koffiezetapparaat		X	
- Losse vriezer (buiten)		X	
- Losse koelkast (buiten)		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	



# Locatie op de kaart





# 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](mailto:leiderdorp@drieman.nl)

[driemanleiderdorp.nl](http://driemanleiderdorp.nl)



**Drieman Leiderdorp**  
Oosterschans 1  
2352 DG Leiderdorp

071 - 820 00 20  
[leiderdorp@drieman.nl](mailto:leiderdorp@drieman.nl)  
[driemanleiderdorp.nl](http://driemanleiderdorp.nl)

