

# Royale woning



LEIDEN | Nassastraat 26

vraagprijs € 549.500 k.k.



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

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1980
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	429 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	128 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	147 m <sup>2</sup>
Overige in pandige ruimte:	-
Gebouw gebonden buiten ruimte:	-
Externe bergruimte:	17 m <sup>2</sup>
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

# Omschrijving

OP STEENWORP AFSTAND VAN HET CENTRUM VAN LEIDEN GELEGEN ROYALE, UITGEBOUWDE EN GOED ONDERHOUDEN EENGEZINSWONING!!!!!! RUIME GEISOLEERDE

Op rustige, gunstige en kindvriendelijke locatie gelegen royale, uitgebouwde en zeer goed onderhouden eengezinswoning (circa 128 woonoppervlakte) met voor - en diepe fraaie achtertuin (circa 13.5 m) met ruime berging van ongeveer 17 m2 en achterom.

De berging is ruim, voorzien van elektra en water en is geschikt als kantoor of praktijkruimte. De deuren zijn extra breed, voor scooter of motorrijder handig. De berging heeft vloer, muur - en dakisolatie. Voorbereiding voor boiler.

De woning is in zeer goede staat van onderhoud met deels kunststof kozijnen, dubbele beglazing HR++. De woning is gebouwd in 1980 met betonnen vloeren. Dak - en muurisolatie, gedeeltelijk vloerisolatie.

De woning is gunstig gelegen op slechts 5 minuten fietsen van het centrum van Leiden en een minuut of 10 naar Leiden CS. Op loopafstand van het vernieuwde Kooipark en gerenoveerd winkelcentrum met o.a. Albert Heijn en Hoogvliet. Gunstige ligging t.o.v. uitvalswegen o.a. A4 Amsterdam/Schiphol - Den Haag en N11 Utrecht - Gouda - Alphen aan den Rijn. Openbaar vervoer op loopafstand.

## Indeling:

Entree, hal, meterkast met moderne groepenkast, vrijdragend toilet met fontein en hardstenen plateau. Royale, lichte en uitgebouwde woonkamer (circa 40 m2 exclusief keuken/circa 48 m2 inclusief keuken) met moderne PVC- vloer, trapkast, (glad) stucwerk wanden en plafond en grote schuifpui en loopdeur naar achtertuin. Open keuken aan de voorzijde van de woning, geplaatst in 2021 voorzien van apparatuur o.a. koelkast, vriezer, combi oven/magnetron, 5 pits inductie kookplaat, afzuigkap, vaatwasser en kickspace kachel.

## 1e etage:

Overloop, 2 ruime slaapkamers (voorheen 3 slaapkamers, circa 5.17 x 2.93 en 5.16 x 3.52/2.62 m) met laminaatvloer en stuc plafonds. Royale nette badkamer (vergroot) met bubbel ligbad, vrijdragend toilet, wastafelmeubel, designradiator en douche-hoek.

## 2de etage:

Overloop, ruime slaapkamer (circa 5.17 x 3.73/2.39 m) aan de achterzijde met laminaatvloer, dakkapel, berging en laminaatvloer. Slaapkamer (circa 5.17 x 1.79 m) aan de voorzijde met laminaatvloer, dakkapel, thans in gebruik als wasruimte met WMA en vaste kast met CV-opstelling.

Vliering als berging met dakraam.

## Algemeen:

Nefit HR topline CV combiketel 2016

Woonoppervlakte circa 128 m2

Berging circa 17 m2

Bij het aanleggen van de tuin is er verlichting, drainage en schuttingen aangelegd/vernieuwd

Kruipruimte voorzien van schelpen

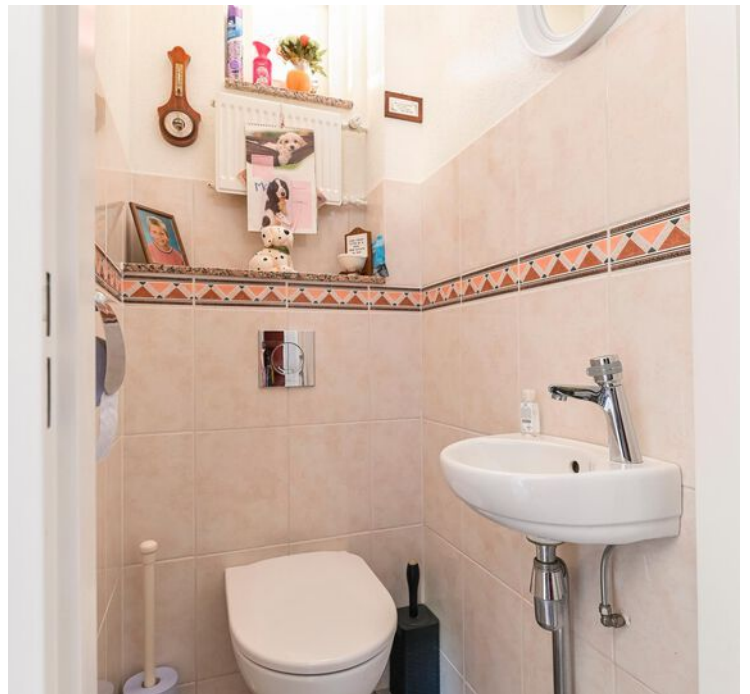
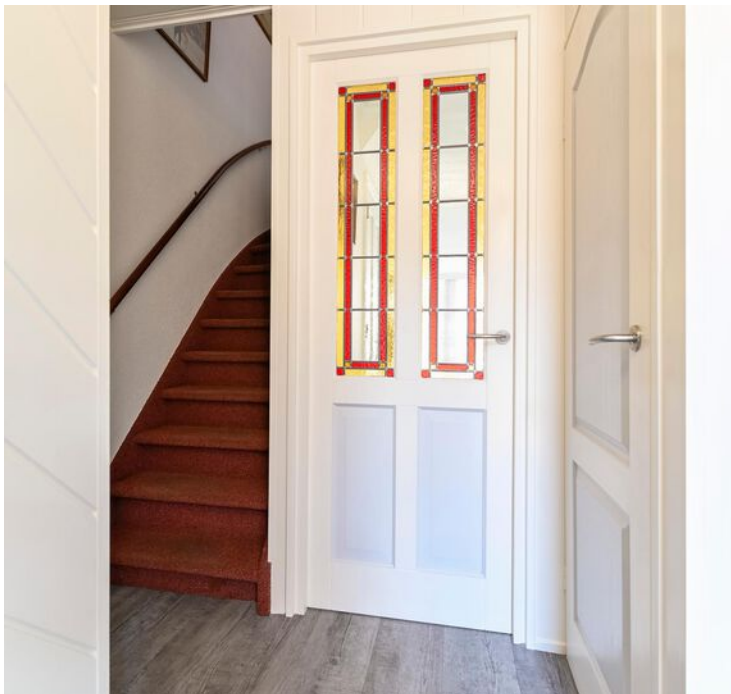
Dakisolatie toegepast

Dubbelglas HR++, muur- en dakisolatie. Gedeeltelijk vloerisolatie.

De huidige eigenaar heeft dit jaar tot nog toe een gemiddeld gas verbruik van € 70,- per maand.

Erfpacht afgekocht tot 2053 en mogelijkheid tot volledige afkoop









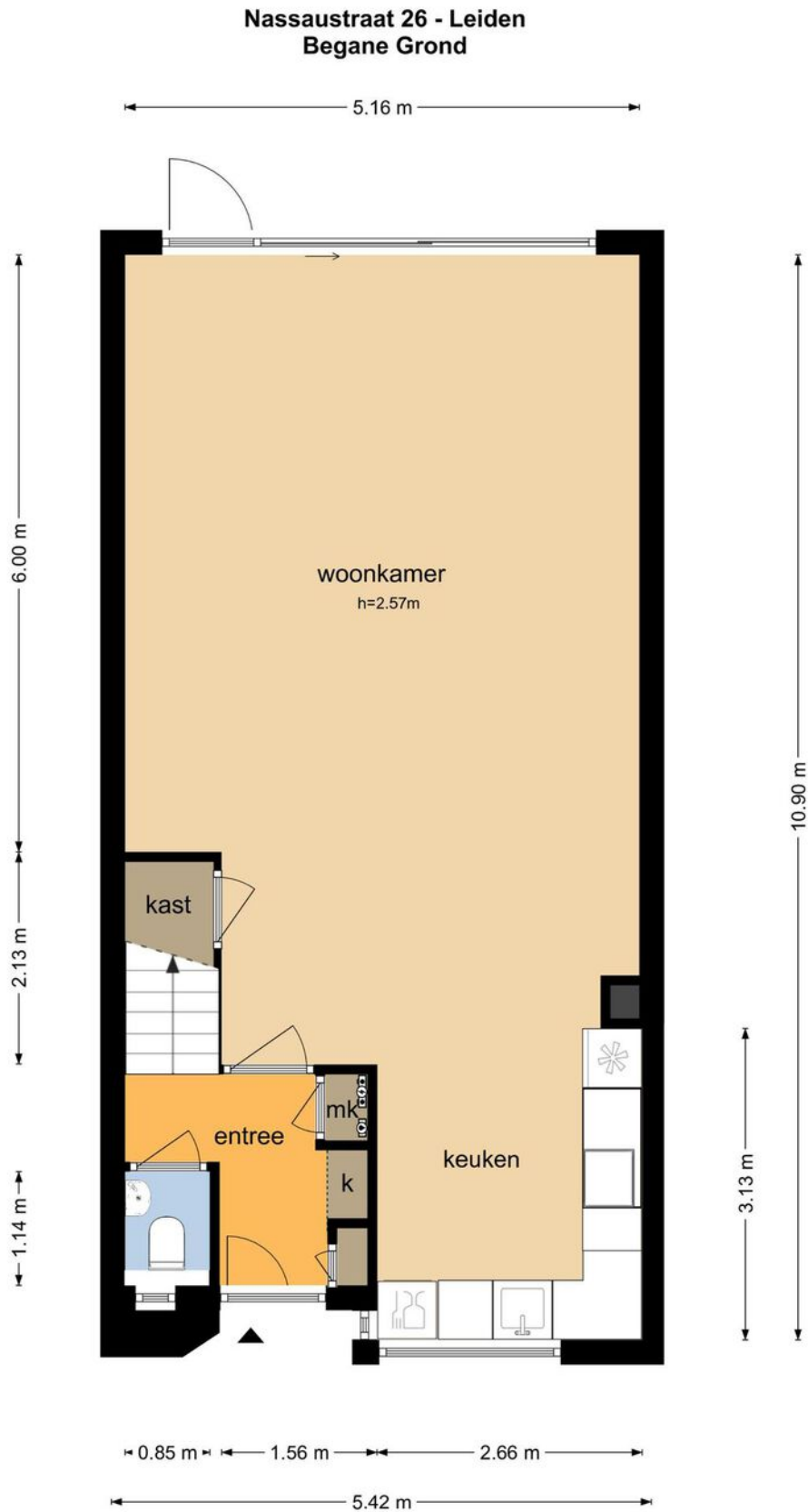




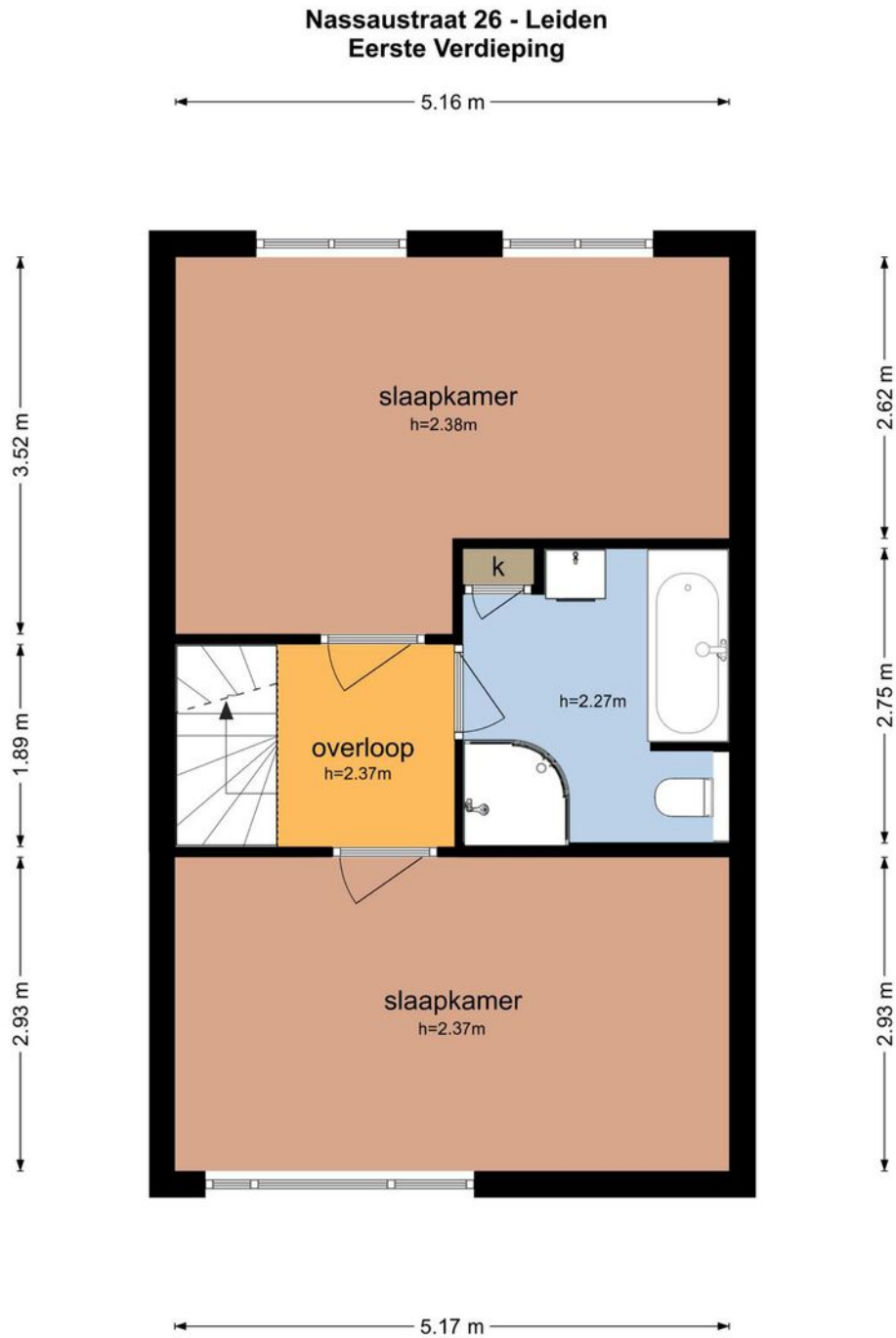




# Plattegrond



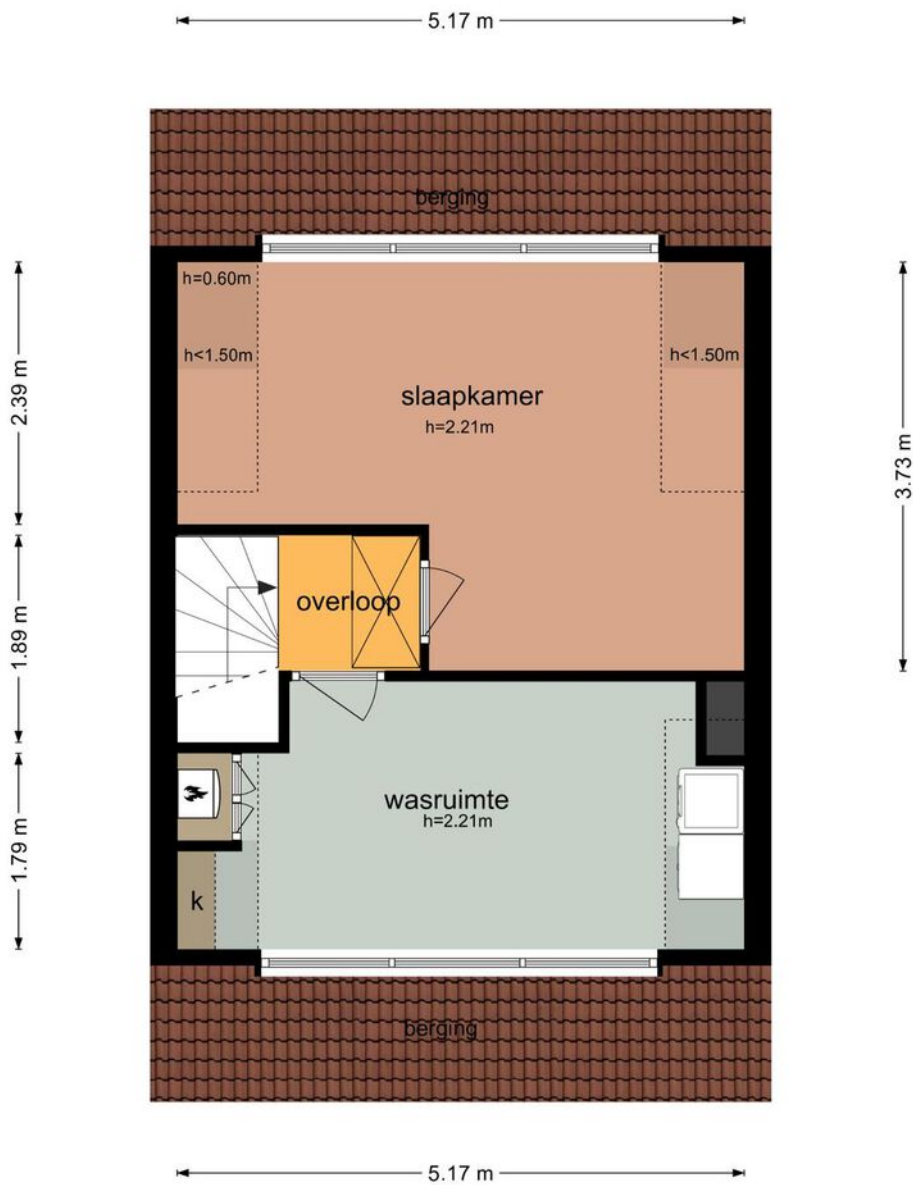
# Plattegrond



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

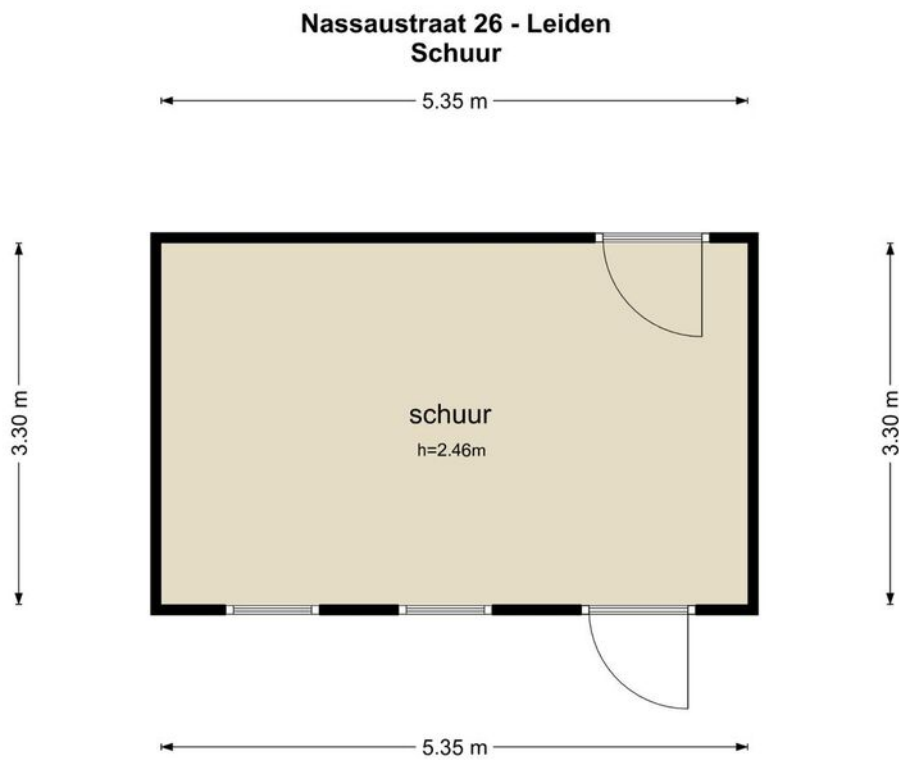
# Plattegrond

## Nassastraat 26 - Leiden Tweede Verdieping



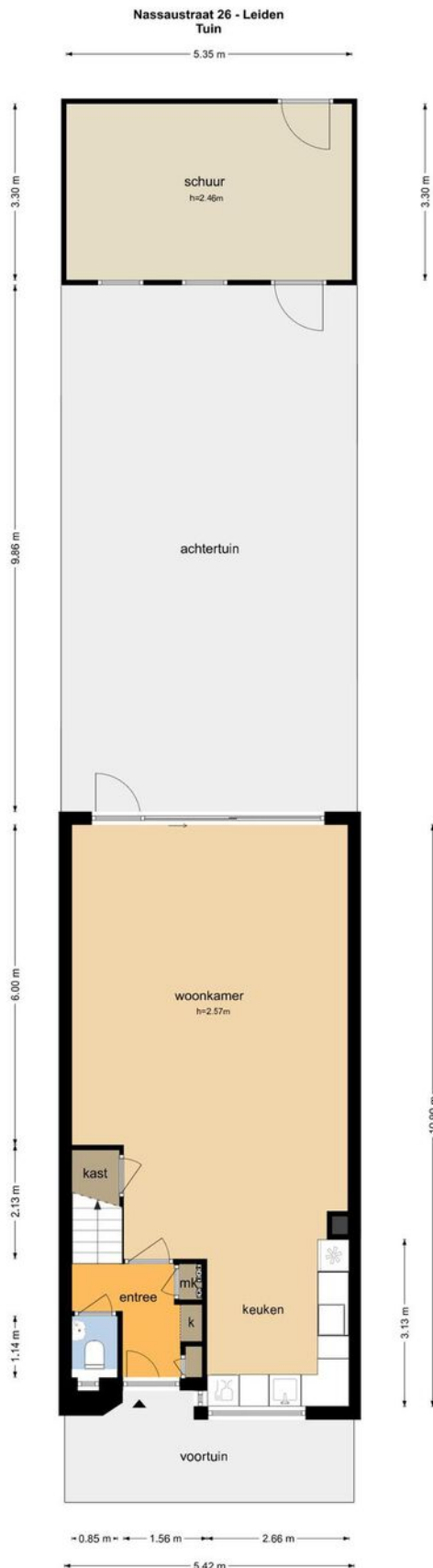
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Plattegrond



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
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- lamp badkamer/overloop/boven bureau		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- 2 kledingkasten	X		
- kleding op zolder		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- PVC	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- close-in boiler	X		
- Kickspace verwarming	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
wasmachine + droger	X		
TV Slaapkamer	X		
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Bloempotten		X	
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- 1 stalenkast schuur	X		
- 1 stalenkast schuur		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

