

Wordt dit jouw droomhuis?



Waterbieskreek 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 € 700.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Hoekwoning
Bouwjaar	1977
Inhoud	580 m ³
Woonoppervlakte	158 m ²
Perceeloppervlakte	261 m ²
Tuin	Achtertuint
Tuin oppervlakte	86 m ²
Energie­label	B
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5



Omschrijving van de woning

PRACHTIG GELEGEN ENERGIEZUINIGE, UITGEBOUWDE 6-KAMER HOEKWONING MET GARAGE, OPRIT EN TUIN OP HET ZUIDEN MET VEEL PRIVACY

Gelegen in een rustige, groene woonomgeving, energielabel B, 12 zonnepanelen, veel woonruimte op de begane grond, woonkeuken en keurig onderhouden met deels kunststof kozijnen. Klinkt dit als muziek in de oren? Dan is deze uitgebouwde hoekwoning aan de Waterbieskreek 2, gelegen op 261m² eigen grond, zeker een bezichtiging waard! Dit soort woningen komen we niet vaak tegen en zijn bij uitstek geschikt voor een gezin met (opgroeiende) kinderen, samengestelde gezinnen of expats.

Ligging:

De woning is gesitueerd in een bijzonder kindvriendelijke en groene omgeving met diverse wandelroutes langs de Dwarswatering binnen handbereik. Drie basisscholen zijn via rustige paden op loopafstand bereikbaar, waaronder Elckerlyc met internationale afdeling. Maar ook het winkelcentrum De Winkelhof met al zijn voorzieningen bevindt zich dichtbij. Het historische centrum van Leiden is eenvoudig per fiets in ca. 15 minuten bereikbaar.

De strategische ligging nabij belangrijke uitvalswegen zoals de A4 en N11 zorgt voor uitstekende verbindingen richting Amsterdam, Schiphol, Den Haag en Utrecht. Deze centrale locatie combineert het rustige wonen in het groen met alle gemakken van de stad binnen handbereik.

Indeling:

Begane grond:

Deze woning onderscheidt zich met name door de royale leefruimte op de begane grond (woonkamer en keuken ca. 60 m²). Vanuit de hal met toilet komt u in de ruime L-vormige woonkamer die met 2 openslaande deuren in verbinding staat met de in 2004 aangebouwde lichte woonkeuken. Met recht een echte woonkeuken want je kunt hier heerlijk aan de grote eettafel met het gezin zitten, terwijl de gerechten worden bereid in de keuken. Er is een mooi spoeliland, quooker (2016), vaatwasser (2020), inductie kookplaat (2022) en een losse Amerikaanse koel/vriescombinatie (ter overname). Aangrenzend aan de woonkeuken bevindt zich een praktische bijkeuken waar je o.a. prima je voorraad kunt opslaan.

De begane grond is voorzien van een moderne PVC

vloer met comfortabele elektrische vloerverwarming. De grote glazen pui en openslaande deuren aan de Zuidkant zorgen voor een bijzonder fijne lichtinval in zowel woonkamer als woonkeuken. Direct achter de woning is er veel openbaar groen, waardoor je hier volop van je privacy kunt genieten.

De achtertuin ligt pal op het Zuiden en heeft diverse leuke zithoekjes en een veranda. Wie van tuinieren houdt komt hier niets te kort!

Aan de voorzijde heb je een oprit naar de garage. Hier is een laadpaal t.b.v. een elektrische auto aanwezig.

Eerste verdieping:

De eerste verdieping biedt plaats aan een overloop, drie ruime slaapkamers en een moderne badkamer voorzien van een riante inloopdouche, hangend toilet en een stijlvol wastafelmeubel met dubbele kranen. Kozijnen zijn van kunststof met dubbele beglazing. De master bedroom is voorzien van een ruime ingebouwde kledingkast.

Tweede verdieping:

Ook deze verdieping biedt verrassend veel ruimte! Hier vindt u twee grote slaapkamers, voorzien van kunststof dakkapel, en een ruime overloop met wastafelmeubel (koud water). De wasapparatuur kan hier prima staan en de CV-ketel heeft hier een eigen plek. Het veluxraam zorgt voor voldoende licht. Er is bovendien veel extra bergruimte aanwezig op deze verdieping.

Bijzonderheden:

- * energielabel B
- * Perceel van 261m² eigen grond
- * Zonnige tuin op het zuiden van ca. 86 m² met veranda en achterom
- * Eigen oprit en garage geschikt voor een kleine auto
- * Deels kunststof kozijnen met HR++ glas (begane grond vernieuwd in 2017)
- * In totaal 5 ruime slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen
- * 12 zonnepanelen (geplaatst in 2021)
- * Waterontharder aanwezig
- * Nieuwe groepenkast met 2x 3-fasen aansluiting
- * Geïsoleerde kruipruimte
- * in 2016 opnieuw gevoegd
- * sunscreen aan de achterzijde aanwezig

Omschrijving van de woning

English:

BEAUTIFULLY LOCATED ENERGY-EFFICIENT, EXTENDED 6-ROOM CORNER HOUSE WITH GARAGE, DRIVEWAY AND SOUTH-FACING GARDEN WITH PLENTY OF PRIVACY

Located in a quiet, green residential area, energy label B, 12 solar panels, plenty of living space on the ground floor, kitchen-diner and well-maintained with partly PVC window frames. Does this sound like music to your ears? Then this extended corner house at Waterbieskreek 2, located on 261m² of private land, is certainly worth viewing! We don't often come across houses like this, and they are particularly suitable for families with (growing) children, blended families, or expats.

Location:

The house is situated in a particularly child-friendly and green environment with various walking routes along the Dwarswatering within easy reach. Three primary schools are accessible via quiet paths within walking distance, including Elckerlyc with its international department. The Winkelhof shopping center with all its amenities is also nearby. The historic center of Leiden is easily accessible by bicycle in approximately 15 minutes. The strategic location near major roads such as the A4 and N11 provides excellent connections to Amsterdam, Schiphol Airport, The Hague, and Utrecht. This central location combines quiet living in a green environment with all the conveniences of the city within reach.

Layout:

Ground floor:

This house distinguishes itself particularly by the generous living space on the ground floor (living room and kitchen approx. 60 m²). From the hall with toilet, you enter the spacious L-shaped living room, which connects to the bright kitchen-diner added in 2004 through 2 French doors. A true kitchen-diner indeed, as you can comfortably sit at the large dining table with your family while preparing meals in the kitchen. There is a beautiful sink island, quooker (2016), dishwasher (2020), induction cooktop (2022), and a separate American-style refrigerator/freezer (available for purchase). Adjacent to the kitchen-diner is a practical utility room where you can store your supplies, among other things. The ground floor has a modern PVC floor with

comfortable electric underfloor heating. The large glass facade and French doors on the south side provide a particularly pleasant influx of light in both the living room and kitchen-diner. Directly behind the house there is plenty of public greenery, allowing you to enjoy your privacy to the fullest.

The backyard faces due south and has various cozy seating areas and a veranda. Those who enjoy gardening will find everything they need here!

At the front, you have a driveway to the garage. There is a charging station for an electric car present.

First floor:

The first floor accommodates a landing, three spacious bedrooms, and a modern bathroom with a generous walk-in shower, wall-hung toilet, and a stylish washbasin unit with double taps. Window frames are PVC with double glazing. The master bedroom features a spacious built-in wardrobe.

Second floor:

This floor also offers surprisingly much space! Here you'll find two large bedrooms with PVC dormer windows, and a spacious landing with a washbasin unit (cold water only). The laundry equipment can be placed here, and the central heating boiler has its own space. The Velux window provides ample light. There is also plenty of additional storage space available on this floor.

Special features:

- * Energy label B
- * Plot of 261m² private land
- * Sunny south-facing garden of approx. 86 m² with veranda and back entrance
- * Private driveway and garage suitable for a small car
- * Partly PVC window frames with HR++ glass (ground floor renewed in 2017)
- * A total of 5 spacious bedrooms spread over two floors
- * 12 solar panels (installed in 2021)
- * Water softener present
- * New fuse box with 2x 3-phase connection
- * Insulated crawl space
- * Repointed in 2016
- * Sunscreen present at the rear



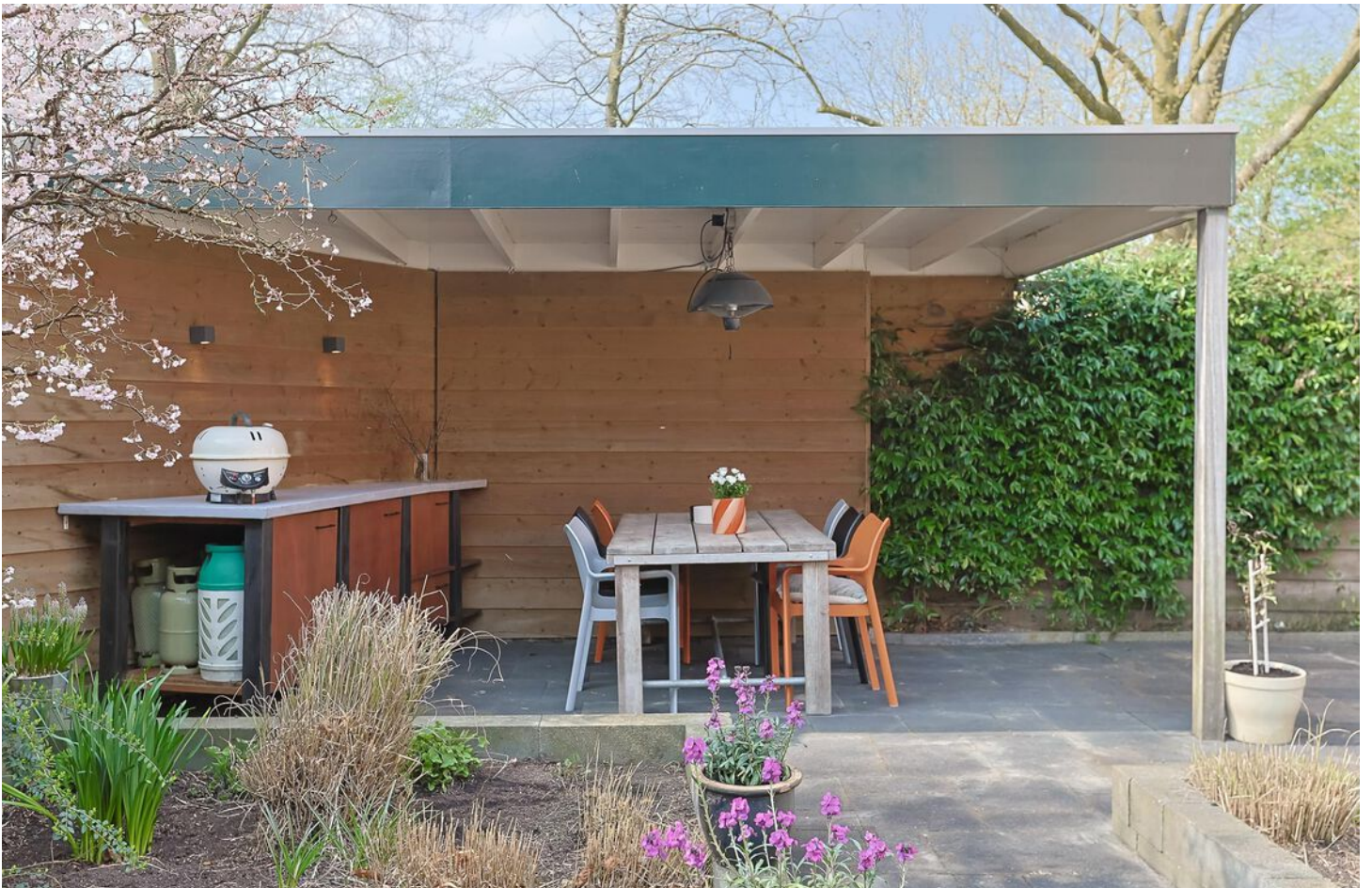














Plattegrond



De plattegronden zijn niet zorgvuldig gemaakt.
De afmetingen zijn bij benadering en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend!
Dremon Garantietechniek

Plattegrond

Waterbieskreek 2
Begane grond

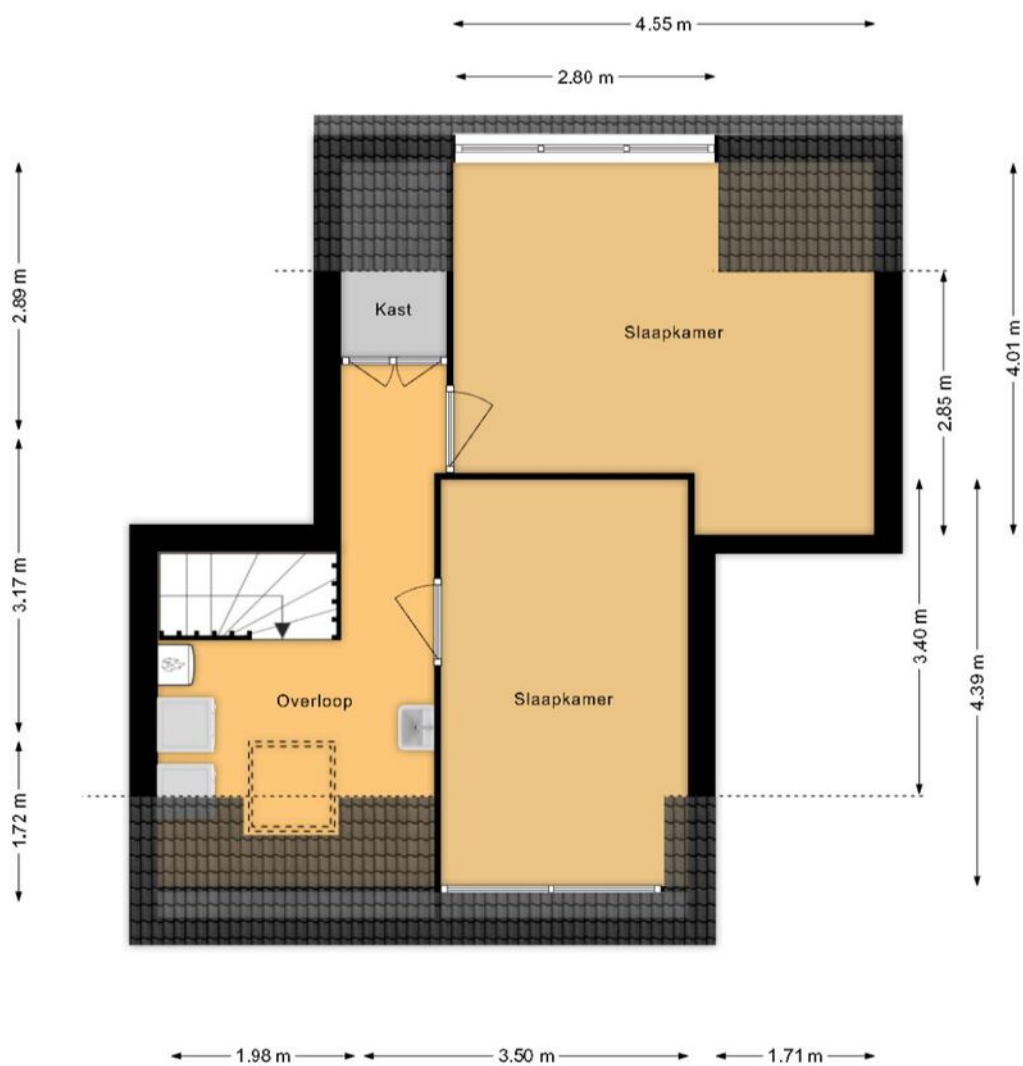


De plattegronden zijn met zorg samengesteld.
De afmetingen zijn bij benadering en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
Dreiman Garantiewaars

Plattegrond



Plattegrond




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Leiderdorp</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 3169</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
--	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 januari 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

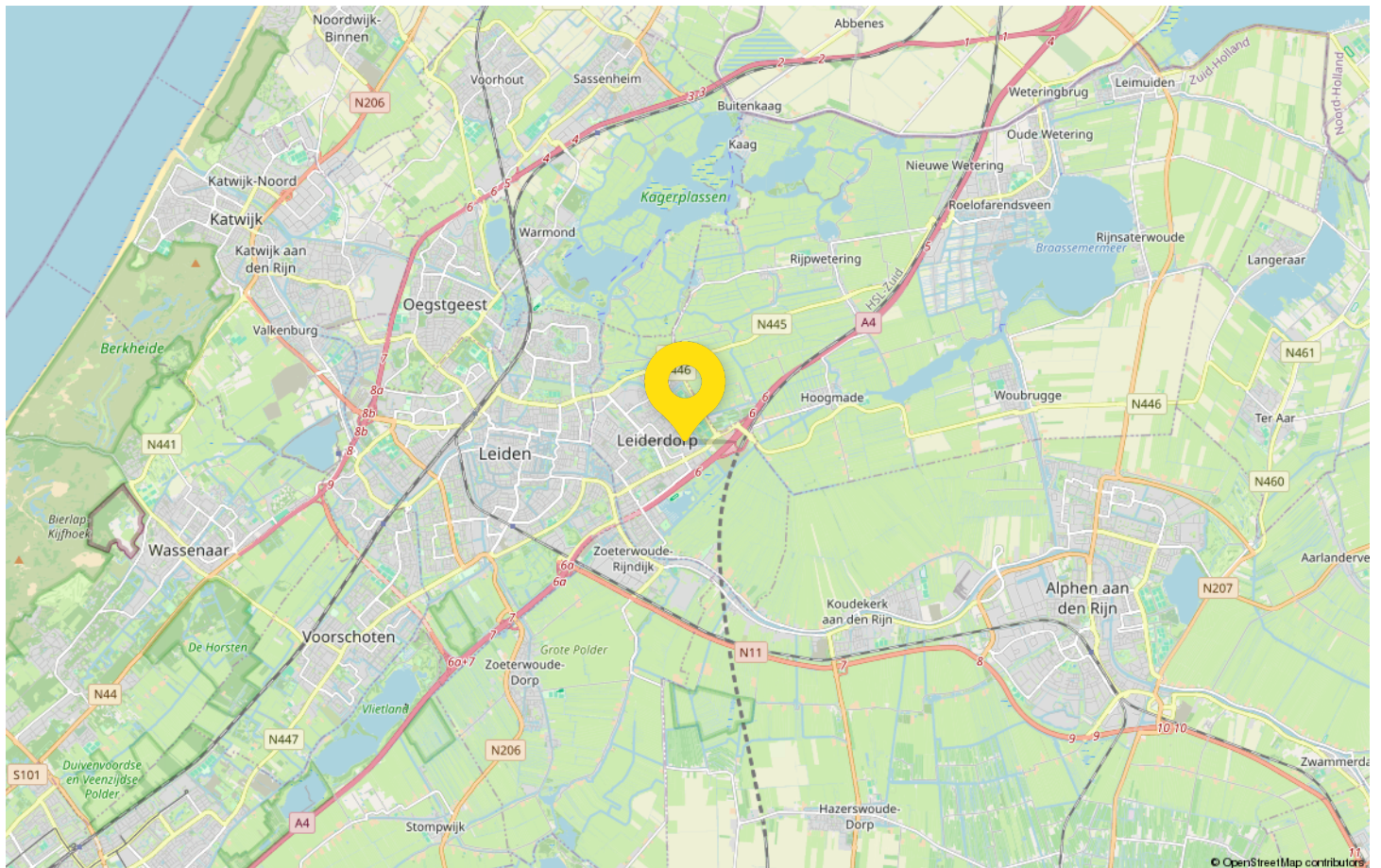
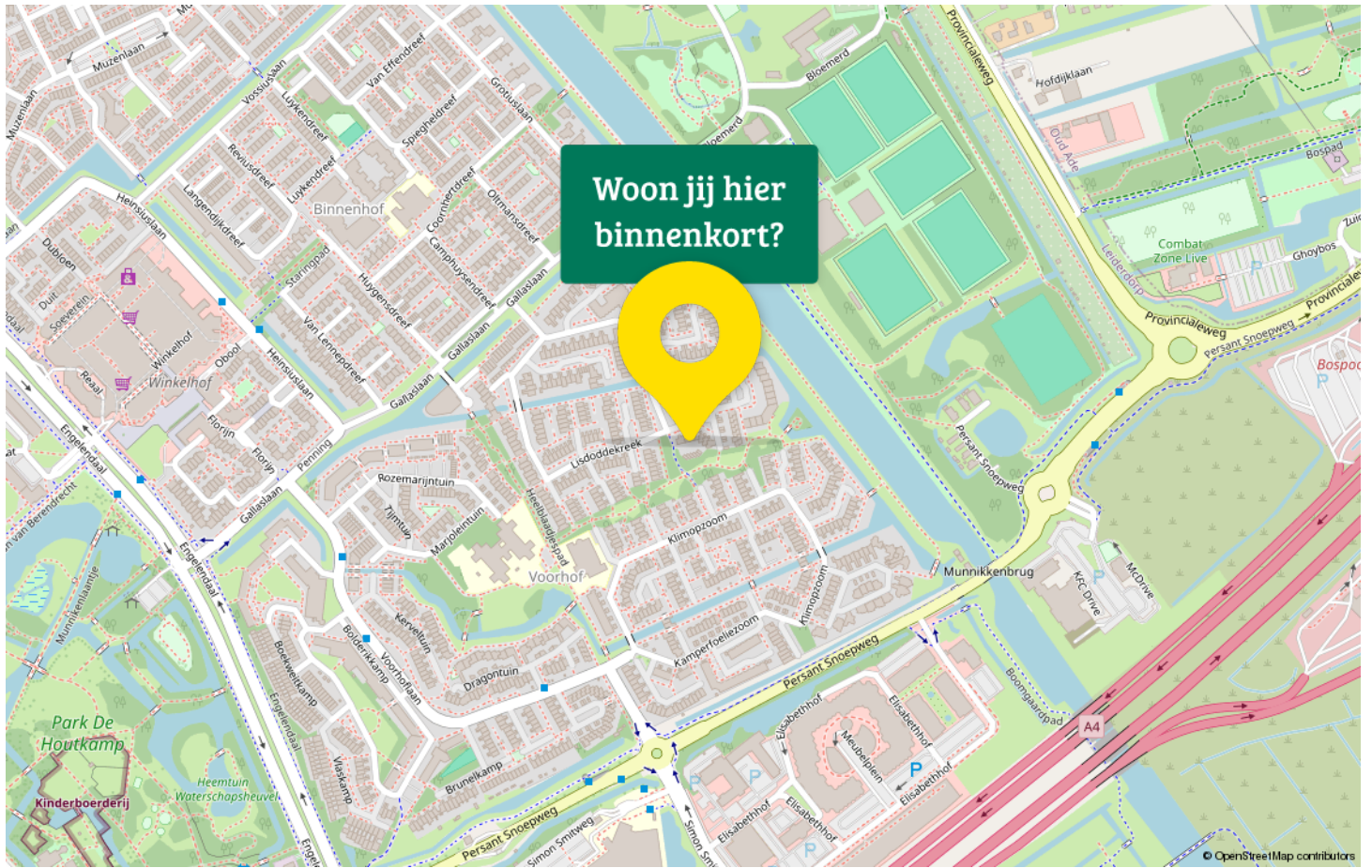
Lijst van zaken

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	
- Verlichting overkapping	X		
- Verlichting boven voordeur	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Schuifdeuren kasten slaapkamers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- PVC vloer beneden	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	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		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Lijst van zaken

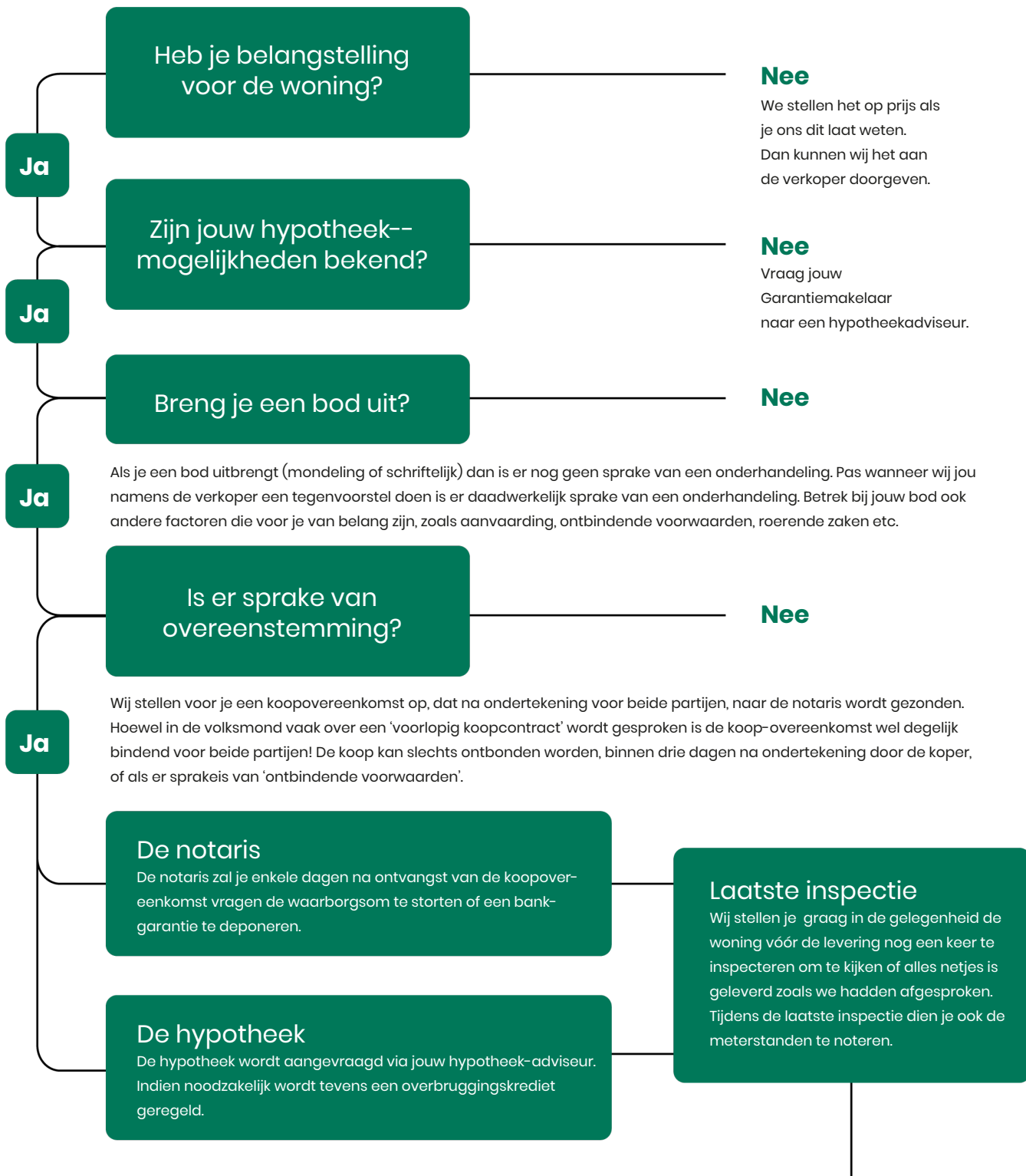
BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- Handdoekrekken	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
Overig - Contracten			
CV: Ja			

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.

Aantekeningen



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

