

# Wordt dit jouw droomhuis?



**Strandschelpenbank 2**

Leiden



**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 € 475.000,- k.k.





## Kenmerken van deze woning

<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Tussenwoning
<b>Bouwjaar</b>	1976
<b>Inhoud</b>	504 m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	129 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	148 m <sup>2</sup>
<b>Tuin</b>	Achtertuint
<b>Tuin oppervlakte</b>	50 m <sup>2</sup>
<b>Energie<span>­</span>label</b>	C
<b>Aantal kamers</b>	5
<b>Aantal slaapkamers</b>	4



# Omschrijving van de woning

Op zoek naar een woning die net even anders is, maar met veel ruimte en praktisch in gebruik?

Strandschelpenbank 2 biedt precies dat! Met een zonnige tuin op het westen, een speelse indeling en mogelijkheden om de woning uit te breiden, is dit een perfecte kans voor iedereen met 2 rechterhanden.

De woning valt op door hoge plafonds, een vide en een open spiltrap, wat een ruimtelijk en licht gevoel geeft. Heb je behoefte aan nog meer ruimte? De optionele plattegronden bieden ideeën om de woning van binnen verder uit te breiden. Aan de buitenkant zijn al veel vernieuwingen doorgevoerd, zoals kunststof kozijnen, nieuwe dakramen en dakfolie, en kruipruimte-isolatie. Binnen is er volop ruimte om je eigen stempel te drukken.

De woning is centraal gelegen in de kindvriendelijke wijk "Merenwijk" aan een doodlopend straatje, omgeven door veel groen en op korte fietsafstand (ca. 5-10 minuten) van het historische en gezellige centrum van Leiden en het Centraal station. Voor de dagelijkse boodschappen hoef je alleen maar de straat over te steken naar winkelcentrum "de Kopermolen". Voor ontspanning is er een heerlijk wijkpark met een kinderboerderij op loopafstand en de wijk grenst aan een golfbaan, natuurgebied "De Strengen" en de Kagerplassen met vele recreatiemogelijkheden alsmede de prestigieuze zeilvereniging KWV de Kaag. Ook zijn er meerdere basisscholen in de buurt, alsmede een tennisvereniging en de jachthaven. Dankzij goede verbindingswegen bereik je gemakkelijk de A4/A44 richting Amsterdam en Den Haag, evenals het centrum van Oegstgeest en de prachtige Duin- en Bollenstreek. De Kagerplassen zijn op fietsafstand. Verder staat de wijk bekend om zijn rustige en gezellige sfeer. Perfect voor gezinnen die op zoek zijn naar een ideale mix van rust en het stadsleven.

Wat kun je van de woning zelf verwachten?

Verrassend is de ruime, betegelde voortuin met Oostelijke ligging. Deze wordt door de stenen berging afgescheiden van de openbare weg en je deelt samen met je burens een gezamenlijke opgang. Hierdoor zijn er volop mogelijkheden om je voortuin goed te benutten. De berging is voorzien van elektra en water.

Begane grond woning: Hal met toilet, garderobekast en deur naar woonkamer. Wat een mooie ruimte heb je

hier, die je op verschillende manieren ook kunt indelen! Door de grote kunststof schuifpui naar de achtertuin en de vide is er heerlijk veel lichtinval en op de grond liggen eiken vloerdelen. De te renoveren keuken met inbouwapparatuur ligt aan de voorzijde van de woning.

Op de eerste verdieping vind je een ruime overloop die toegang biedt tot drie slaapkamers en de badkamer met douche, wastafelmeubel en een tweede toilet. Sluit de vide en creëer extra woonruimte op deze verdieping. (zie optionele plattegrond).

De tweede verdieping biedt een royale vierde slaapkamer met veel licht dankzij drie dakramen en een luik naar de bergvlkering. Verder is er een aparte ruimte met cv-ketel en een washok voor de wasapparatuur. Ook hier is het mogelijk extra woonoppervlak te creëren door de vide dicht te maken i.c.m. de plaatsing van een dakkapel.

Kortom, Strandschelpenbank 2 is een fijne eengezinswoning met veel ruimte en rust. Wacht niet langer en plan snel een bezichtiging om deze unieke woning zelf te ervaren!

Goed om te weten:

- Bouwjaar: 1976
- Bouwkundig rapport aanwezig
- Gebruikersoppervlakte wonen: 129 m<sup>2</sup> te vergroten met ca. 15m<sup>2</sup> indien de vide's worden dichtgezet en er een dakkapel geplaatst wordt
- Externe bergruimte: 9,6 m<sup>2</sup>
- Perceel: 148 m<sup>2</sup>
- Geen gasleiding meer aanwezig in de keuken
- Achtertuin op het Westen, voortuin op het Oosten (dus altijd wel een plek in de schaduw of de zon)
- Grotendeels voorzien van kunststof kozijnen en dakramen met dubbelglas (deels HR++)
- Energielabel: C
- Verwarming door middel van Nefit cv-ketel (2017)
- Zonneboiler
- vloerisolatie middels isolatie chips in kruipruimte
- Oplevering in overleg, kan al op korte termijn
- Bij woningen gebouwd voor 1994 nemen wij standaard een ouderdoms- en asbestclausule op

English :

Looking for a home that's a little different, with plenty of space and practical to live in? Strandschelpenbank 2 offers exactly that! With a sunny west-facing garden, a playful layout, and opportunities to expand the house, this is a perfect chance for those with a knack for DIY.

The home stands out with its high ceilings, an open mezzanine, and a spiral staircase, creating a spacious and light atmosphere. Need more room? The optional floor plans provide ideas to further expand the living space. The exterior has already undergone several updates, including PVC window frames, new roof windows and insulation, and crawl space insulation. Inside, there's ample opportunity to make it your own.

The house is centrally located in the family-friendly "Merenwijk" neighborhood on a cul-de-sac, surrounded by greenery and just a short bike ride (5-10 minutes) from the historic and vibrant center of Leiden and the Central Station. For daily shopping, simply cross the street to the "De Kopermolen" shopping center. For relaxation, there's a lovely park with a petting zoo within walking distance, and the neighborhood borders a golf course, the nature reserve "De Strengen," and the Kagerplassen lakes, offering a range of recreational activities, including the prestigious sailing club KWV de Kaag. There are also several primary schools nearby, as well as a tennis club and marina. With easy access to the A4/A44 highways, you can quickly reach Amsterdam, The Hague, Oegstgeest, and the beautiful Dune and Bulb region. The Kagerplassen lakes are also within cycling distance. The neighborhood is known for its quiet and friendly atmosphere—perfect for families seeking an ideal mix of tranquility and city life.

What can you expect from the house itself?

A pleasant surprise is the spacious, tiled front garden facing east. It's separated from the public road by a brick storage shed, and you share a common entrance with your neighbors, offering plenty of ways to make good use of the front garden. The storage shed has electricity.

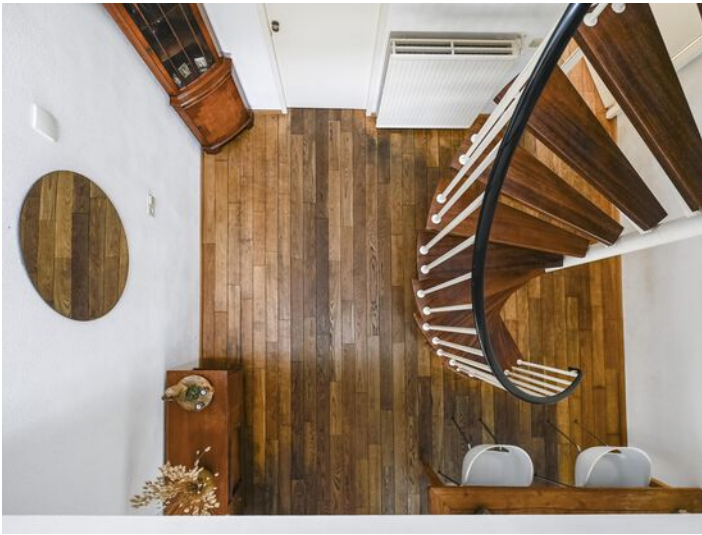
Ground floor: Hallway with a toilet, coat closet, and door leading to the living room. The living room is a bright and flexible space that can be arranged in many ways. Thanks to the large sliding doors to the backyard and the mezzanine, there's lots of natural light, and the floor is laid with oak planks. The kitchen, which could benefit from renovation, is located at the front of the house and includes built-in appliances.

The first floor features a spacious landing with access to three bedrooms and the bathroom, which includes a shower, vanity unit, and a second toilet. You can close off the mezzanine to create more living space on this floor (see optional floor plan).

The second floor offers a large fourth bedroom with plenty of light from three roof windows and a hatch to the attic storage. There's also a separate room with the central heating boiler and a laundry room for washing appliances. It's also possible to create more living space here by closing off the mezzanine and adding a dormer window.

In short, Strandschelpenbank 2 is a wonderful family home with plenty of space and tranquility. Don't wait—schedule a viewing today to experience this unique

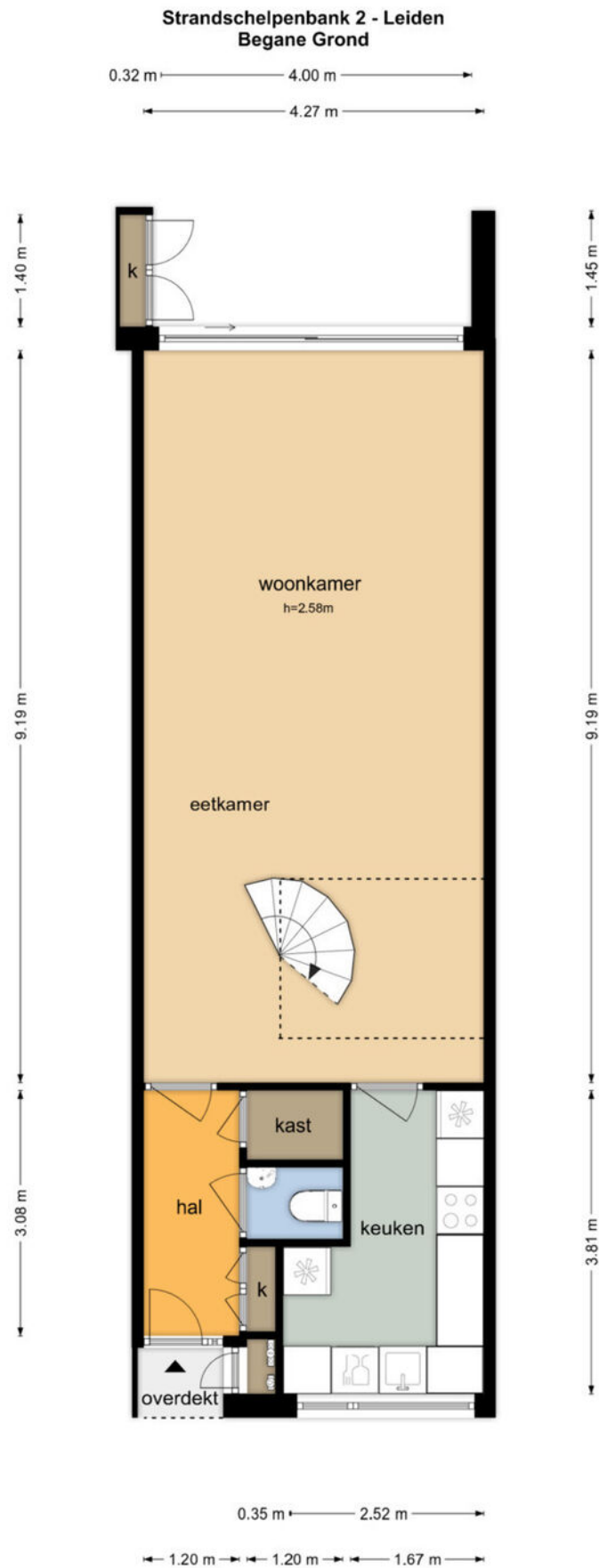






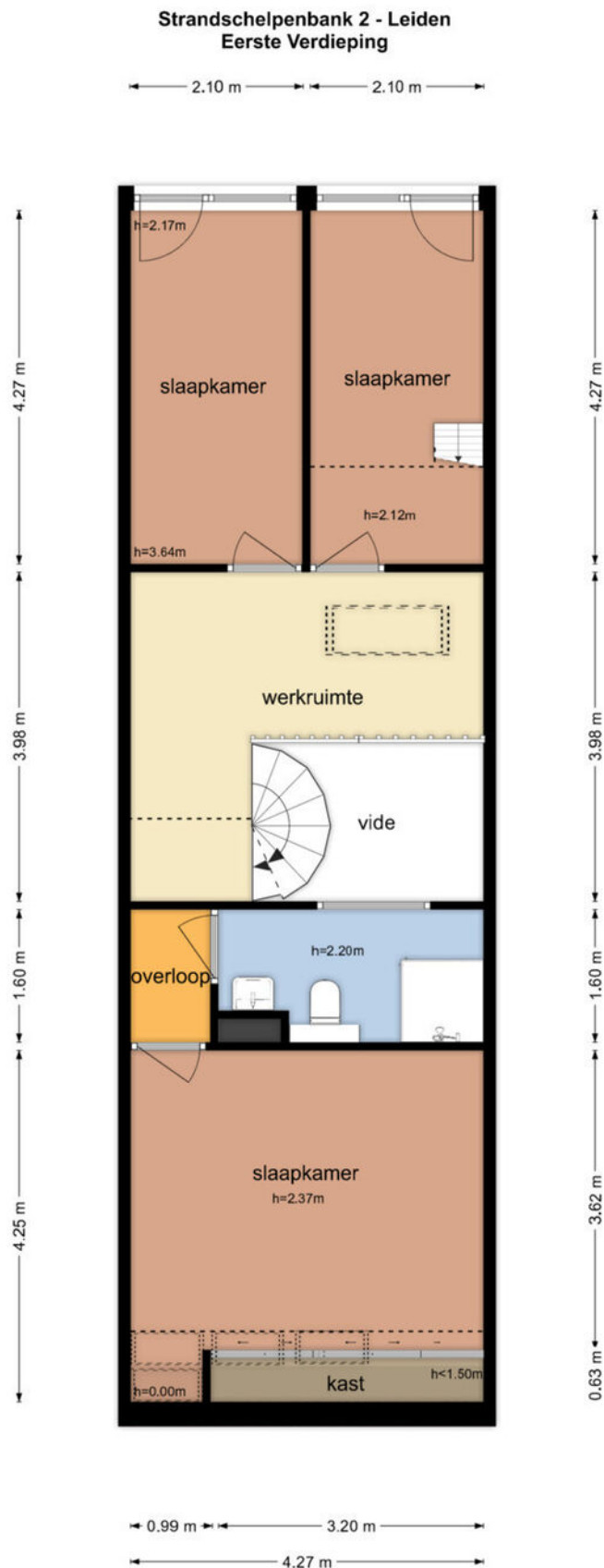


# Plattegrond



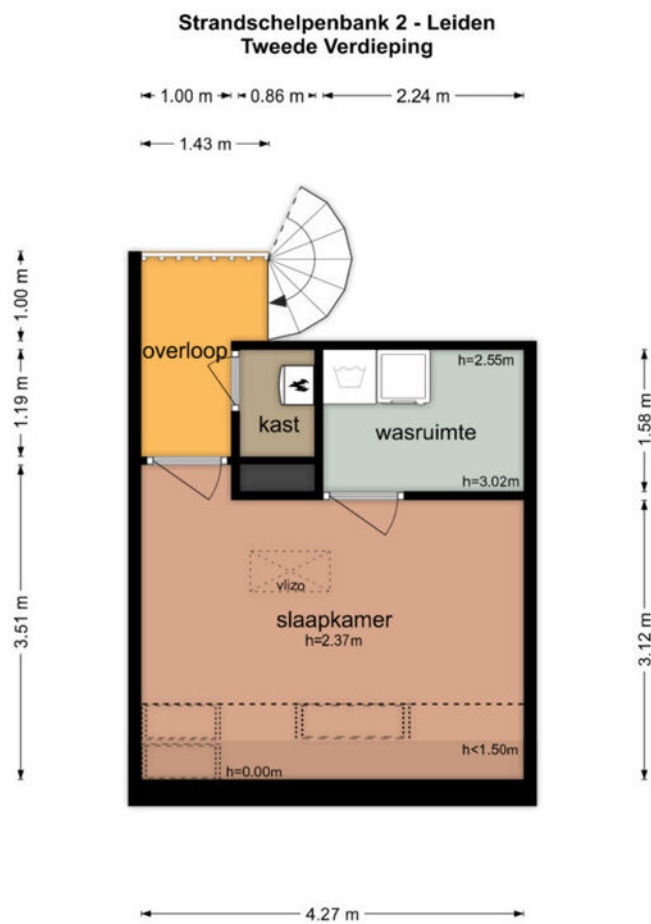
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Plattegrond



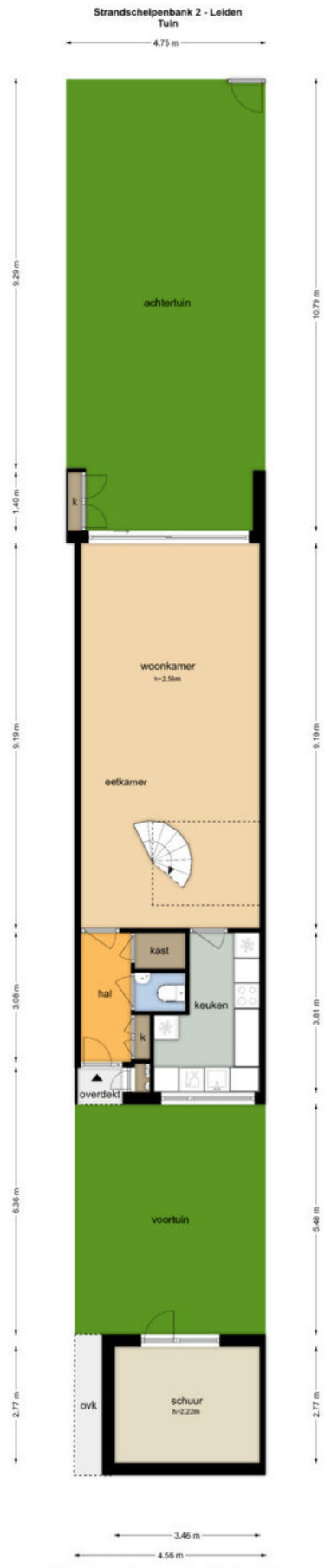
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © www.objectenco.nl

# Plattegrond



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.olympus.nl

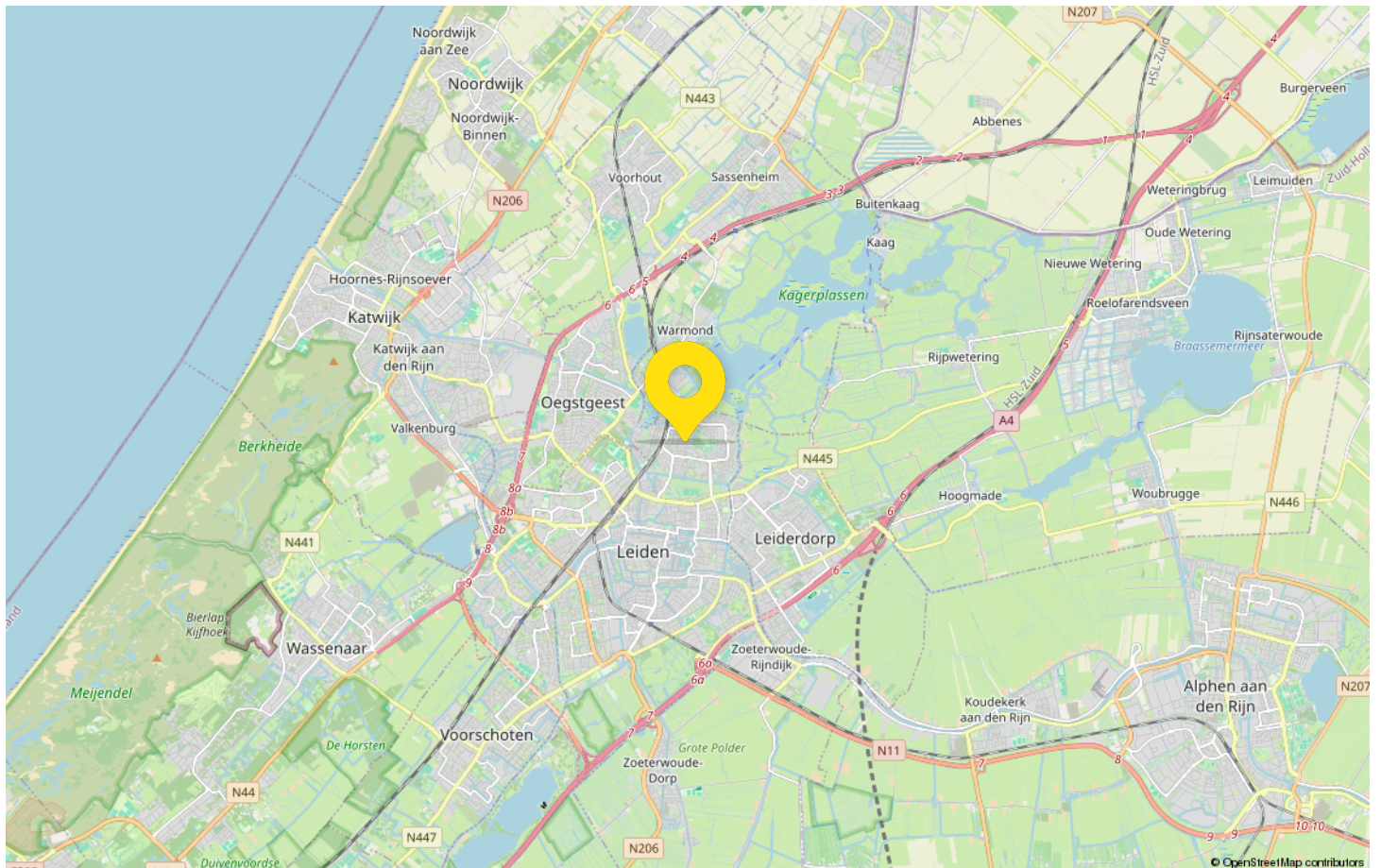
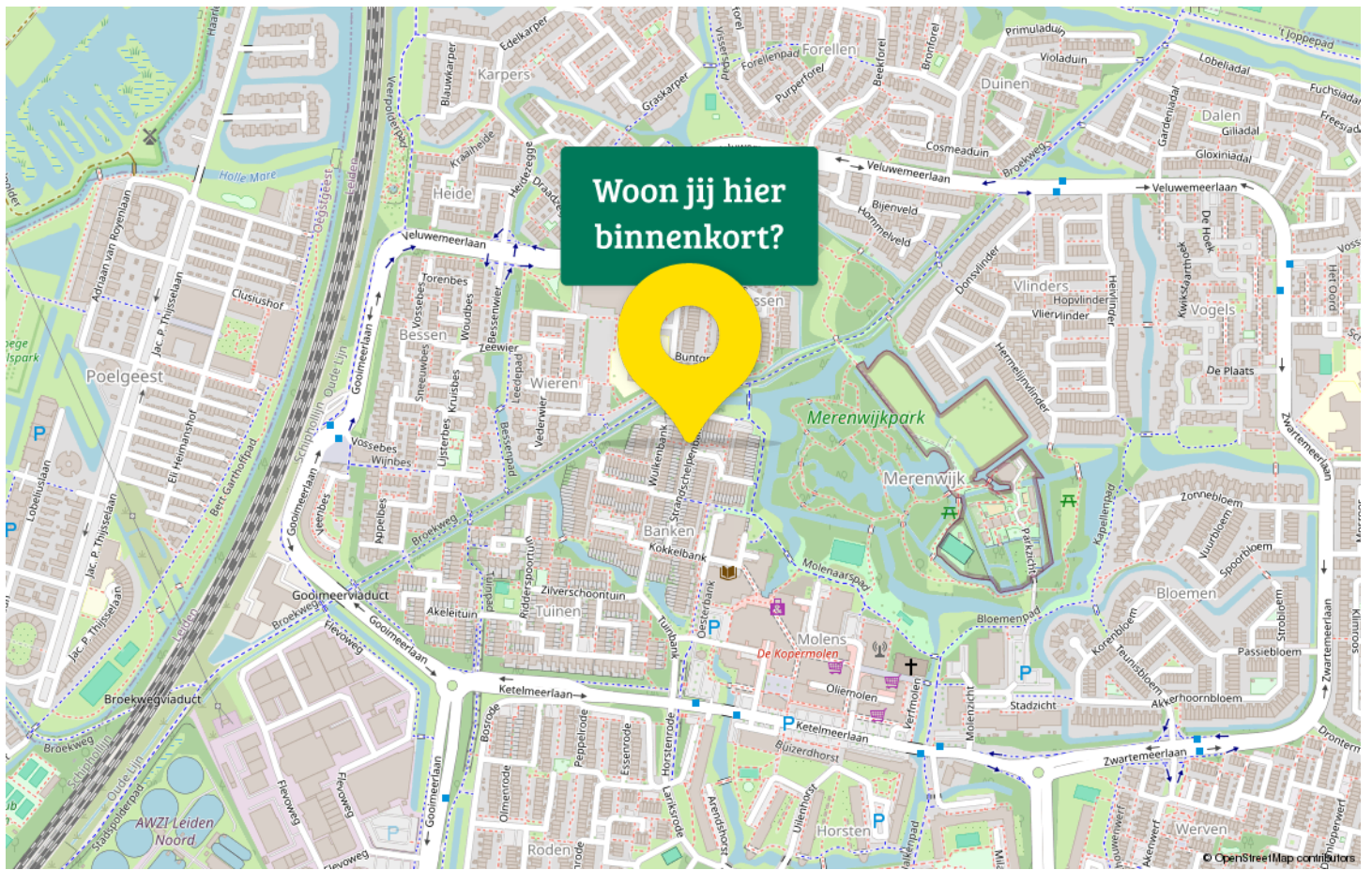
# Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
<b>Verlichting, te weten</b>			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
<b>(Losse)kasten, legplanken, te weten</b>			
- IKEA kast overloop 1e verdieping	X		
- IKEA kast ouderslaapkamer 1e verdieping	X		
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Overig, te weten</b>			
- Washok kast aan muur en hangstok	X		
- 2e verdieping slaapkamer vaste tafel	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			

# Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
-	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	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)

