

Wordt dit jouw droomhuis?



Godfried Bomansstr. 74

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 € 500.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Portiekflat
Type woning	Appartement
Bouwjaar	2003

Inhoud	357 m ³
Woonoppervlakte	115 m ²
Perceeloppervlakte	0 m ²
Tuin	
Tuin oppervlakte	Undefined m ²

Energie label	B
Aantal kamers	2
Aantal slaapkamers	1



Omschrijving van de woning

Adembenemend uitzicht, royale ruimte en luxe comfort
– wonen op niveau in Leiderdorp!

Welkom op Godfried Bomansstraat 74 – een fantastisch afgewerkt hoekappartement op de bovenste verdieping van het moderne complex De Wollewei. Hier geniet je elke dag opnieuw van een panoramisch uitzicht over de Dwars Wetering, uitgestrekte polders en het Groene Hart. Zonsopkomst of zonsondergang? Vanuit dit appartement is het altijd genieten.

Met maar liefst circa 115 m² woonoppervlak, voorheen drie kamers, nu ingedeeld als een heerlijk royaal tweekamerappartement met veel licht en lucht. Dankzij grote raampartijen rondom is de woonkamer een waar lichtpaleis en een verlengstuk van het indrukwekkende landschap buiten.

De moderne, open keuken is compleet uitgerust met alle benodigde inbouwapparatuur en biedt volop ruimte voor kookplezier. De ruime slaapkamer, voorheen twee kamers, sluit direct aan op een luxe badkamer met inloepdouche en stijlvol wastafelmeubel. Daarnaast is er een aparte wasruimte en veel bergruimte.

Bijzonder comfortabel:

Servicekosten E 236,00 per maand

Vloerverwarming in het hele appartement

CV-combiketel uit 2023

Energie label B – dus goed geïsoleerd en duurzaam

Lift tot aan de voordeur en in de parkeerkelder – ideaal voor iedereen die levensloopbestendig wil wonen

Eigen parkeerplek in de ondergrondse garage én een ruime privéberging (circa 10 m²)

Toplocatie:

Het appartement ligt zeer centraal in Leiderdorp, vlak bij winkelcentrum De Winkelhof, het medisch centrum

Ommedijk, sportfaciliteiten in Park de Bloemerd en op steenworp afstand van uitvalswegen richting

Amsterdam, Den Haag, Utrecht en Leiden. Het bruisende centrum van Leiden ligt op slechts 15 minuten fietsen!

Samengevat:

Luxe 2-kamerhoekappartement (voorheen 3) op de 5e en hoogste verdieping

Spectaculair uitzicht aan drie zijden

Circa 115 m² woonoppervlak

Bouwjaar 2003, uitstekend onderhouden complex

Eigen parkeerplek en berging in de parkeerkelder

Lift aanwezig – levensloopbestendig

Rustige en groene ligging met alle voorzieningen dichtbij

Het complex heeft een gemeenschappelijke binnentuin

Originele plattegrond van de drie kamer versie is in ons bezit en handig na slagwerk. De maten van de slaapkamers zoals op de plattegrond destijds aangegeven is: circa 4.08 x 2.85 en 4.08 x 1.95 m. Op deze originele plattegrond is tevens een serre aangegeven.

Zoek je een woning met ruimte, rust én klasse? Dan is dit een unieke kans. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en laat je verrassen door het uitzicht en de sfeer!

Engelisch text

Breathtaking Views, Generous Space, and Luxurious Comfort – High-Level Living in Leiderdorp!

Welcome to Godfried Bomansstraat 74 – a beautifully finished corner apartment on the top floor of the modern complex De Wollewei. Here, you'll enjoy panoramic views every single day, overlooking the Dwars Wetering canal, expansive polders, and the scenic Green Heart of the Netherlands. Sunrise or sunset? From this apartment, the view is always stunning.

With approximately 115 m² of living space – formerly a three-room layout, now transformed into a spacious and airy two-room apartment – you'll enjoy an abundance of light and openness. Thanks to large windows on all sides, the living room is a true sunlit haven and an extension of the impressive surrounding landscape.

The modern open kitchen is fully equipped with built-in appliances and offers plenty of room for culinary creativity. The generous bedroom – previously two rooms – connects directly to a luxurious bathroom

featuring a walk-in shower and elegant vanity unit. There is also a separate laundry area and ample storage space.

Exceptional Comfort:

Monthly service charges: €236.00

Underfloor heating throughout the apartment

Modern central heating system (installed in 2023)

Energy label B – well insulated and sustainable

Elevator access to both the front door and underground parking – ideal for age-proof living

Private parking space in the underground garage and a spacious private storage room

Prime Location:

The apartment is centrally located in Leiderdorp, close to the De Winkelhof shopping center, the Ommedijk medical center, sports facilities in Park de Bloemer, and just minutes from main roads to Amsterdam, The Hague, Utrecht, and Leiden. The vibrant center of Leiden is only a 15-minute bike ride away!

In Summary:

Luxurious 2-room corner apartment (formerly 3) on the 5th and top floor

Spectacular views on three sides

Approx. 115 m² of living space

Built in 2003, excellently maintained complex

Private parking and storage in the underground garage

Elevator access – suitable for all life stages

Peaceful and green surroundings with all amenities nearby

Communal courtyard garden within the complex

We also have the original floor plan of the three-room version, which could be useful for future remodeling. The

dimensions of the original bedrooms were approximately 4.08 x 2.85 m and 4.08 x 1.95 m. The original floor plan also includes a conservatory.

Looking for a home with space, tranquility, and elegance?

Then this is a unique opportunity. Schedule a viewing soon and be amazed by the views and the atmosphere!











Plattegrond



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

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