

Wordt dit jouw droomhuis?



Fluitekruidzoom 52

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 € 625.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1977
Inhoud	547 m ³
Woonoppervlakte	144 m ²
Perceeloppervlakte	202 m ²
Tuin	Achtertuint
Tuin oppervlakte	59 m ²
Energie­label	C
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3



Omschrijving van de woning

For English see text below

We hebben een echte parel voor je! Fluitekruidzoom 52 is een schitterende, royale 5-kamer gezinswoning (ca. 144 m² woonoppervlakte), die op de begane grond is uitgebouwd en beschikt over een eigen oprit, garage, twee grote dakterrassen én zonnige voor- en achtertuin aan het water. Dit huis is ideaal voor wie niet van klussen houdt en klaar is voor een instapklare woning!

In 2018/2019 is de woning grotendeels gerenoveerd, waardoor de keuken en het sanitair een moderne uitstraling hebben gekregen. En dat is nog niet alles: de achtertuin en beschoeiing aan de waterzijde zijn in 2021 vernieuwd, alle stopcontacten en lichtknoppen zijn gemoderniseerd in 2018 en in 2023 is de groepenkast vervangen en zijn er maar liefst zeven zonnepanelen op het dak geplaatst!

Deze woning straalt niet alleen klasse uit, maar is ook zeer praktisch ingericht met ruime kamers, een woonkeuken, veel licht en volop bergruimte. In de voor- en achtertuin, op het dakterras of het balkon kun je altijd genieten van zon of schaduw, van de vroege ochtend tot de late avond. Hoe fantastisch is dat?

Dit huis heeft alles wat je zoekt: een open haard, een ligbad, een inloopdouche, een garage, parkeergelegenheid op eigen terrein, een kindvriendelijke omgeving, een lichte grote woonkamer, openslaande deuren, een buitenkeuken, royale slaapkamers en duurzaamheid. Je vindt het allemaal terug in deze prachtige woning!

Nieuwsgierig geworden? Loop maar even mee voor de indeling:

Begane Grond:

Via de betegelde voortuin, waar je op eigen terrein kunt parkeren, kom je bij de entree van de woning en de loopdeur naar de garage. Wil je de auto in de garage stallen? Geen probleem, de geïsoleerde sectionaaldeur is elektrisch te bedienen. In de royale hal is ruimte voor de garderobe en in 2018 een nieuw hangend toilet gerealiseerd. Ook de garage is vanuit de hal bereikbaar.

Door de uitbouw aan de achterzijde is er een fantastische leefruimte ontstaan. Met de grote open

leefkeuken aan de voorzijde en openslaande deuren naar de achtertuin, is er een perfecte verbinding tussen koken, wonen en het buitenleven. De keuken biedt een zee van bergruimte en is uitgerust met hoogwaardige apparatuur, zoals een SMEG gasfornuis met grote oven, Quooker, vaatwasser, koelkast en een granieten werkblad met veel werkruimte.

De sfeervolle Dik Geurts HR-haard vormt het hart van de woning, waar je gezellige winteravonden met vrienden of familie kunt doorbrengen. De afwerking is keurig met een moderne PVC-vloer in de woonkamer en keuken terwijl de hal is voorzien van plavuizen.

Eerste Verdieping:

De overloop leidt naar een riante ouderslaapkamer aan de achterzijde met een inloopkast en eigen balkon. Ook hier is de afwerking weer top. Aan de voorzijde is de voormalige ruime slaapkamer nu opgesplitst in twee werkkamers, die in open verbinding met elkaar staan. Een van de werkkamers heeft een grote vaste kast en de ruimtes zijn van elkaar te scheiden door een schuifwand. De badkamer is in 2018 volledig gemoderniseerd en voorzien van een inloopdouche, ligbad, wastafelmeubel en tweede toilet.

Tweede Verdieping:

Op de ruime overloop staat de wasapparatuur, hangt de omvormer voor de zonnepanelen en vind je de CV-ketel. Daarnaast is er een heerlijk ruime slaapkamer met eigen wastafel en groot dakterras. Aan bergruimte geen gebrek: er staat een vaste kledingkast en er is een luik naar de ruimte achter de knieschotten.

De Tuin:

De achtertuin is fraai aangelegd met diverse zitjes en een buitenkeuken. Door de westelijke ligging kun je hier genieten van de middag- en avondzon op een zomerse dag. Het water aan de achterzijde nodigt vast uit tot een tochtje met de rubberboot of het uitgooien van een hengel.

De omgeving:

De woning ligt in een gemoedelijk en rustig deel van Leiderdorp. Zeer kindvriendelijk, omdat er alleen bestemmingsverkeer in de straat rijdt en er scholen op loopafstand liggen. Overdekt winkelcentrum de

Winkelhof en recreatiegebied de Bloemerd met sportvelden en wandelmogelijkheden, zijn binnen een mum van tijd te bereiken. Binnen 5 minuten bereik je de uitvalswegen richting Amsterdam/Schiphol, Den Haag, Rotterdam en Alphen aan den Tijn. En het centrum van Leiden? Daar ben je in een klein kwartiertje op de fiets.

Bijzonderheden:

Uitgebouwd in 2004 met openslaande deuren naar de zonnige achtertuin aan het water

Keuken en badkamer gemoderniseerd in 2018

Hal, garderobe en toilet zijn in 2019 gemoderniseerd

Achtertuin en beschoeiing vernieuwd in 2021

Groepenkast vernieuwd in 2023

7 zonnepanelen op het dak geplaatst in 2023

Twee werkkamers gerealiseerd in 2024

Energie label C

Ben jij klaar om te verhuizen naar een instapklare woning met alles erop en eraan? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf deze unieke kans!

English:

We have a real gem for you! Fluitekruidzoom 52 is a stunning, spacious 5-room family home (approx. 144 m² living space) that has been extended on the ground floor. It features a private driveway, garage, two large roof terraces, and sunny front and back gardens by the water. This house is ideal for those who don't want to do any renovations and are ready for a move-in-ready home!

In 2018, the house was largely renovated, giving the kitchen and bathrooms a modern look. But that's not all: the water-side garden and embankment were replaced

in 2021, all outlets and light switches were modernized in 2018, and in 2023 the electrical panel was updated and seven solar panels were installed on the roof!

This home not only exudes class but is also very practical, with spacious rooms, a living kitchen, lots of light, and plenty of storage space. In the front and back gardens, on the roof terrace, or the balcony, you can always find a spot in the sun or shade, from early morning to late evening. How fantastic is that?

This house has everything you are looking for: a fireplace, a bathtub, a walk-in shower, a garage, parking on your own property, a child-friendly environment, a large bright living room, French doors, an outdoor kitchen, spacious bedrooms, and sustainability. You will find it all in this beautiful home!

Curious? Let's walk through the layout:

Ground Floor:

Through the tiled front garden, where you can park a car on your own property, you reach the entrance of the house and the door to the garage. Want to park the car in the garage? No problem, the insulated sectional door is electrically operated. In the spacious hallway, there is room for a wardrobe and a new hanging toilet installed in 2018. The garage is also accessible from the hallway.

The extension at the rear has created a fantastic living space. With the large open kitchen at the front and French doors to the backyard, there is a perfect connection between cooking, living, and outdoor life. The kitchen offers ample storage space and is equipped with high-quality appliances, such as a SMEG gas stove with a large oven, Quooker, dishwasher, refrigerator, and granite worktop with plenty of workspace.

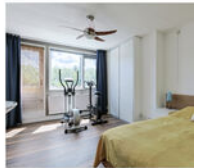
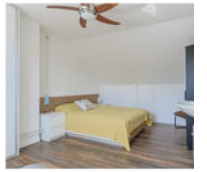
















Plattegrond

Fluitekruidzoom 52
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!
Drieman Garantieadviseurs

Plattegrond

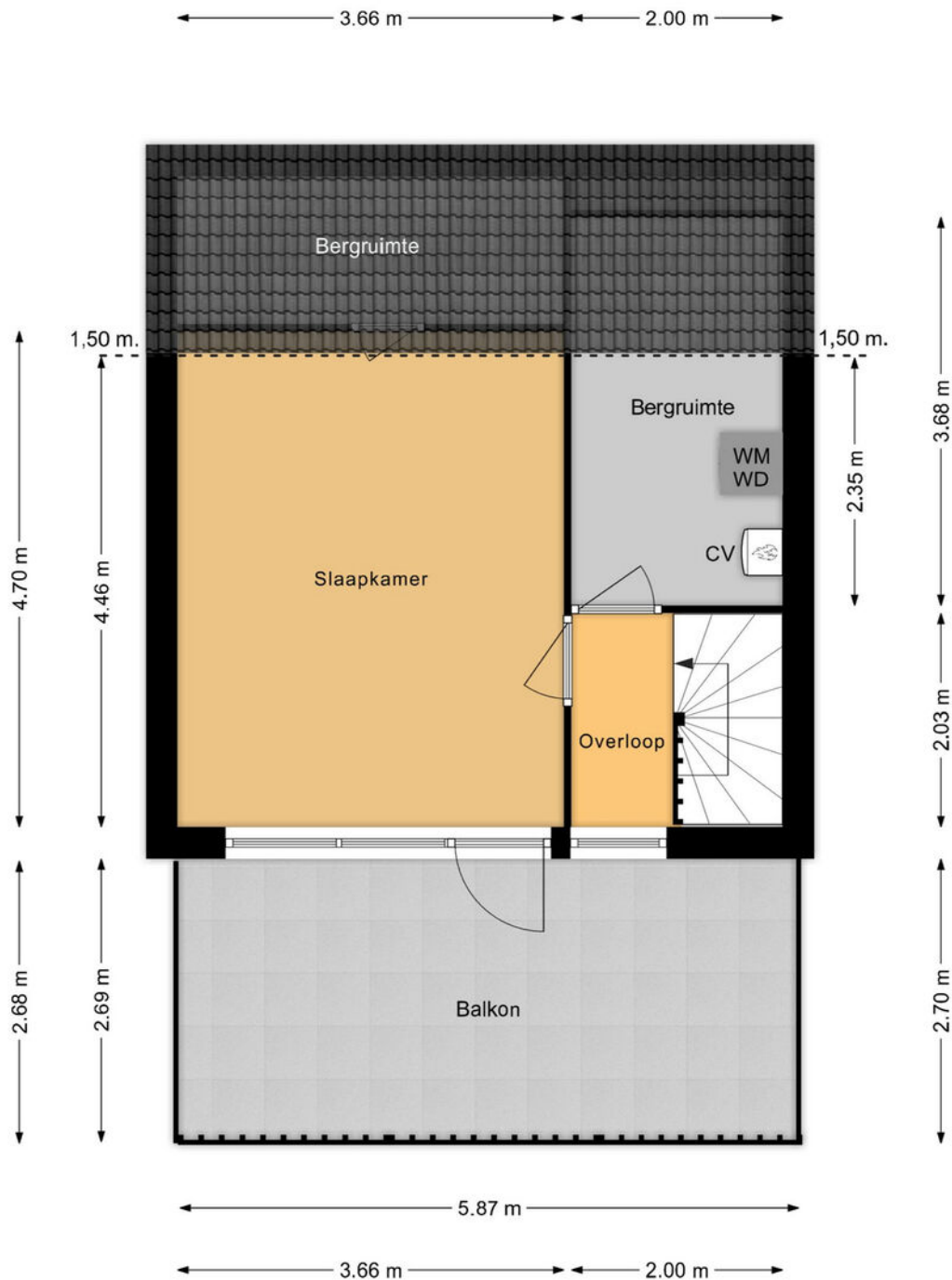
Fluitekruidzoom 52 1e verdieping



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

Fluitekruidzoom 52 2e verdieping



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
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Buiten verlichting	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inbouwkasten zolder en voorste slaapkamer	X		
- Inloopkast slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Hordeur woonkamer		X	
- Luxaflex eerste verdieping en zolder	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- PVC vloer	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- Keukenblok garage	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- Koel-vriescombinatie garage		X	
- Magnetron (garage)		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Losse apparatuur op aanrecht (Magimix, koffiemachine etc.)		X	
- 3x Barkrukken (zwart imitatieleer)	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Lijst van zaken


BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast		X	
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)	X		
- Badkamerkastje zolder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis		X	
(Voordeur)bel		X	
Alarminstallatie		X	
Rookmelders	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Folie achter verwarmingen	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Losse potten		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Buitenkeuken (exclusief kolenbbq)			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Bank inclusief kussens en kussenbak op balkon zolder	X		

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>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Leiderdorp</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 3256</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 27 maart 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

driemanleiderdorp.nl



Drieman Leiderdorp
Oosterschans 1
2352 DG Leiderdorp

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

