

Herenhuis



LEIDERDORP | Oltmansdreef 31

vraagprijs € 584.500 k.k.



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

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1972
Soort:	herenhuis
Kamers:	8
Inhoud:	555 m ³
Woonoppervlakte:	159 m ²
Perceeloppervlakte:	175 m ²
Overige inpandige ruimte:	-
Gebouw gebonden buiten ruimte:	6 m ²
Externe bergruimte:	6 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

Omschrijving

Op centrale, rustige en kindvriendelijke locatie in de populaire woonwijk Binnenhof gelegen royaal, uitgebouwd hoek HERENHUIS (circa 159 m²) met voor-, zij en gunstig op de zon gelegen "vrije" achtertuin (zuidwesten), stenen berging en achterom. De uitbouw is op de begane grond aan de achterzijde.

Ondanks dat de woning is gebouwd in 1972, is de woning goed onderhouden.

In 2000 is een aanbouw gerealiseerd van 6 x 3 meter met plat dak, terwijl ook een nieuwe parketvloer is gelegd in de woonkamer incl. genoemde aanbouw en de hal, een nieuwe badkamer, compleet nieuwe keuken incl. apparatuur, toilet in de hal begane grond, nieuwe grenen gelakte trappen naar de eerste en tweede verdieping.

In 2022 is het platte dak van de uitbouw voorzien van een nieuwe laag bitumen.

In april 2023 werd op de tweede verdieping het Velux tuimelraam door nieuw vervangen.

In de omgeving treft u: scholen voor basis- en voortgezet onderwijs, winkelcentrum De Winkelhof, Park de Bloemerd met sportfaciliteiten als voetbal en hockey, park de Houtkamp met kinderboerderij, openbaar vervoer en uitvalswegen A4 Amsterdam/Schiphol - Den Haag en N11 richting Utrecht - Gouda - Alphen aan den Rijn. Het centrum van Leiden is een kwartier fietsen. Leiderdorp is gelegen aan de rand van het Groene Hart met fiets- en wandelpaden.

Indeling:

Entree, hal met meterkast, garderobe kast en toilet (vrijdragend) met fontein. Ruime uitgebouwde woonkamer (circa 47.5 m²) met parketvloer, open haard, zijraam, openslaande deuren naar achtertuin, stucwerk wanden en plafond.

In de woonkamer zijn twee op maat gemaakte kastenwanden bestaande uit boekenkasten, twee dichte boekenkasten. Deze kasten zijn voorzien van inbouwspots en beweegbaar tableau voor t.v. Half open keuken (met uitbouw) in U-opstelling met granieten vloer, hardstenen aanrechtblad en voorzien van apparatuur o.a. koelkast/vriezer, grote oven, combimagnetron, vaatwasser, 5 pits kookplaat met wokbrander en schouw afzuigkap etc. Stucwerk plafond met inbouwspots en speakers. Deur naar achtertuin.

1e etage

Overloop, 3 slaapkamers (afmetingen circa 4.55 x 3.57, 4.23 x 3.57 en 2.24 x 3.16 m) met parketvloeren en royale en nette badkamer met ligbad, douche, dubbele wastafel, design radiator en vrijdragend toilet. Het plafond in de badkamer is stucwerk.

2de etage:

Overloop, Waskamer met WMA, CV-opstelling en keukenblokje. Hobby/werkkamer met keukenblok en diepvrieskast, Twee ruime slaapkamers (afmetingen circa 3.33 x 3.55/2.00 en 3.07 x 3.55/2.20 m) met dakkapel aan de voor- en achterzijde, eventueel door verwijdering van de tussen kastenwand (roomdivider), terug te brengen naar een grote slaapkamer. Gehele etage voorzien van parketvloer, behalve de waskamer. Knieschotbergingen aan de voor- en achterzijde.

De tweede etage bevat naast de twee grote slaapkamers 1 kleinere kamer met dakkapel voor de cv ketel, wasmachine, droger, maar ook een kleine aanrecht met gootsteen met koud en warm stromend water. En een tweede kleinere hobby kamer op de tweede etage, met een velux dakraam.

Ook in deze kamer is een kleine aanrecht met gootsteen en koud en warm stromend water aanwezig.

Deze hobby kamer is, met eventueel een dakkapel, om te bouwen als aparte badkamer, waardoor de twee slaapkamers op de tweede etage een eigen badkamer kunnen gebruiken.

Vliering over de gehele breedte van de woning.

Algemeen:

De woning heeft 8 kamers, waarvan 5 slaapkamers, 1 huiskamer, 1 hobbykamer, 1 WMA kamer.
3 slaapkamers op de eerste etage en 2 slaapkamers op de tweede etage.

Woonoppervlakte: circa 159 m²

Inhoud: circa 555 m³

Grondoppervlakte: 175 m² eigen grond

Berging circa 6 m²

Bouwjaar woning 1972

Kunststof kozijnen voorzien van dubbele beglazing

Kunststof dakkapellen voorzien van dubbele beglazing

Muurisolatie in de spouwmuur

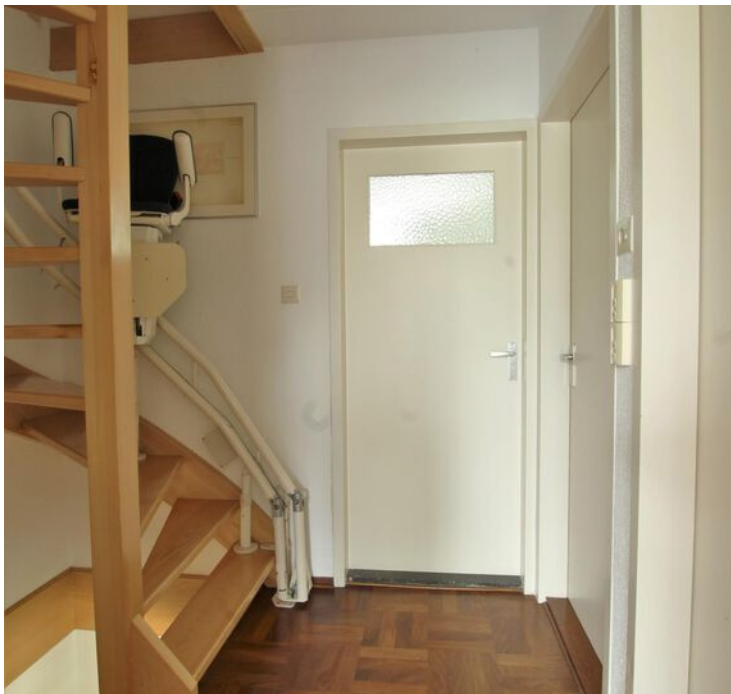
Vloerisolatie middels bodembedekker

Elektrische zonnescerm en screens aan de achterzijde van de woning

De cv ketel wordt tweejaarlijks onderhouden door Feenstra verwarming.

Oplevering in overleg

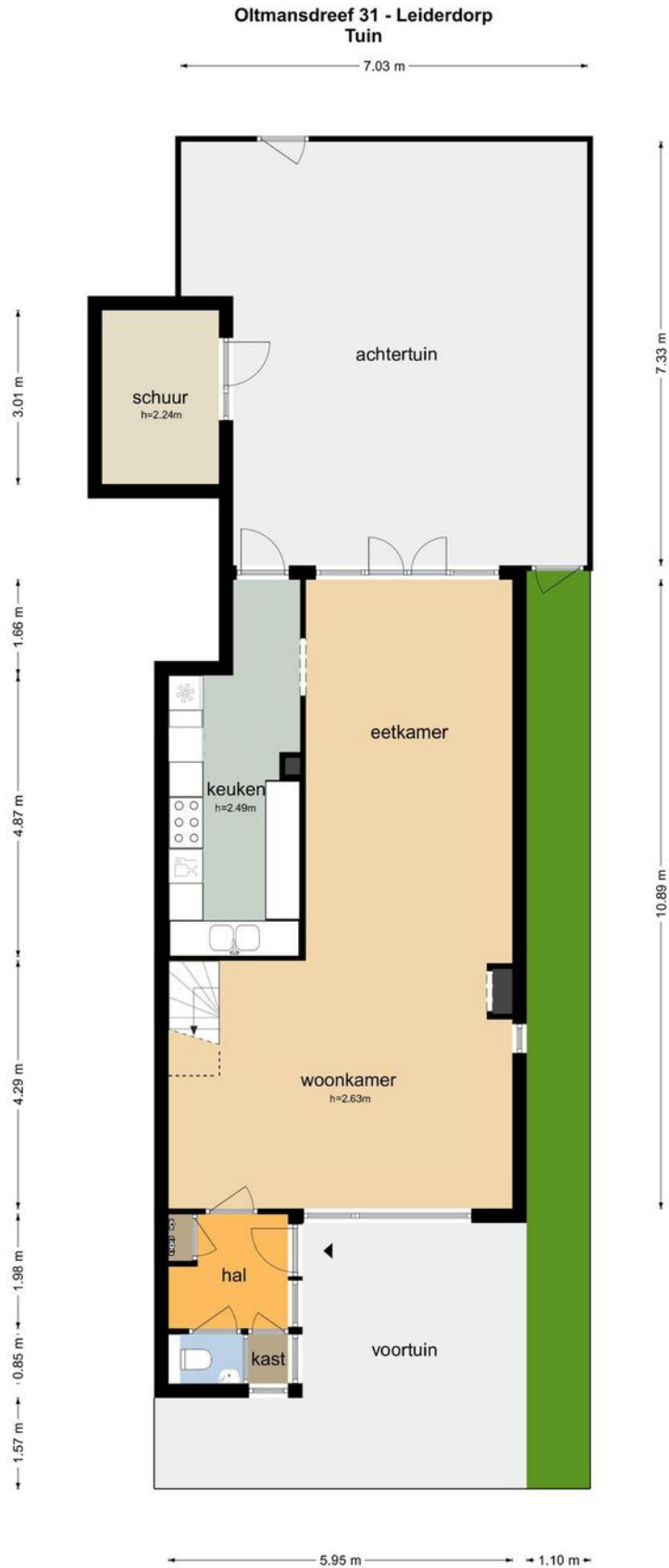






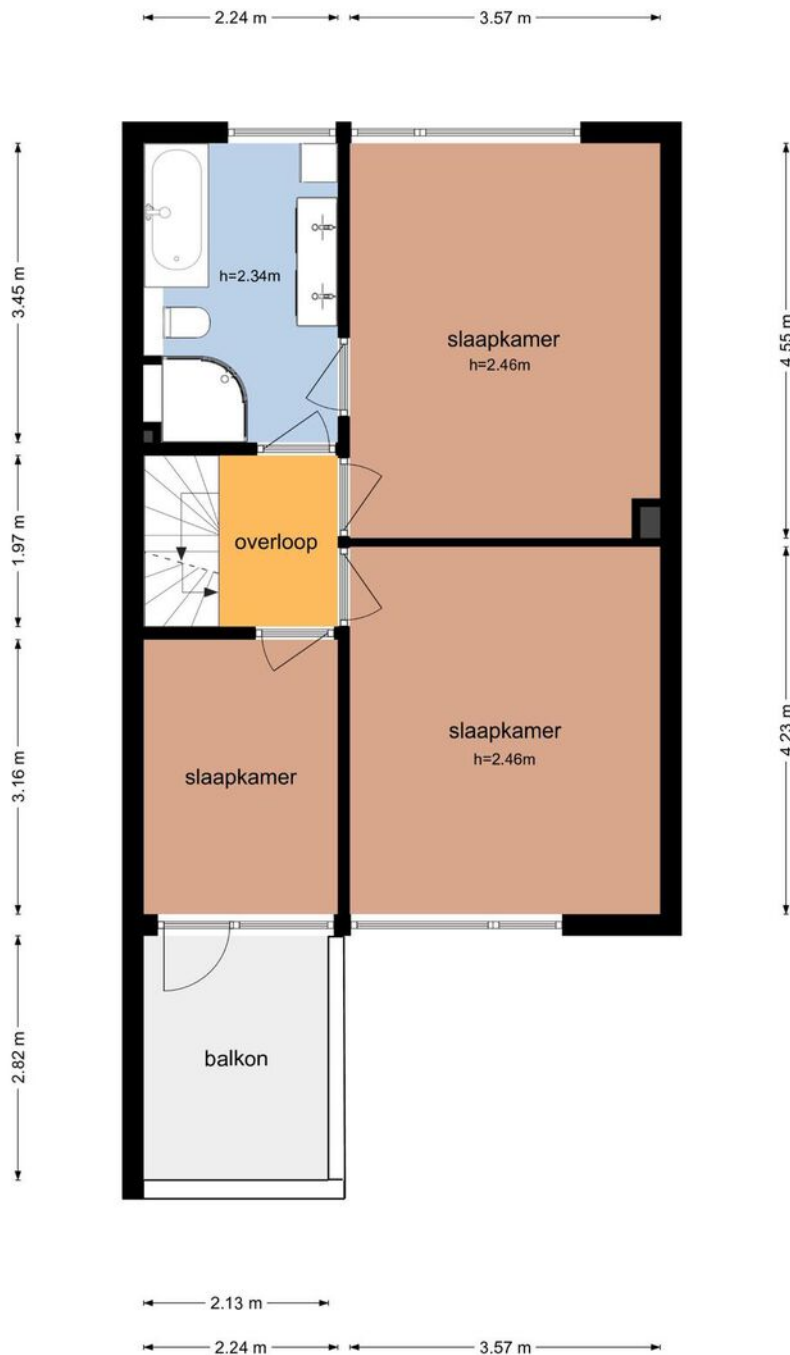


Plattegrond



Plattegrond

Oltmansdreef 31 - Leiderdorp Eerste Verdieping



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

Plattegrond

Oltmansdreef 31 - Leiderdorp Tweede Verdieping

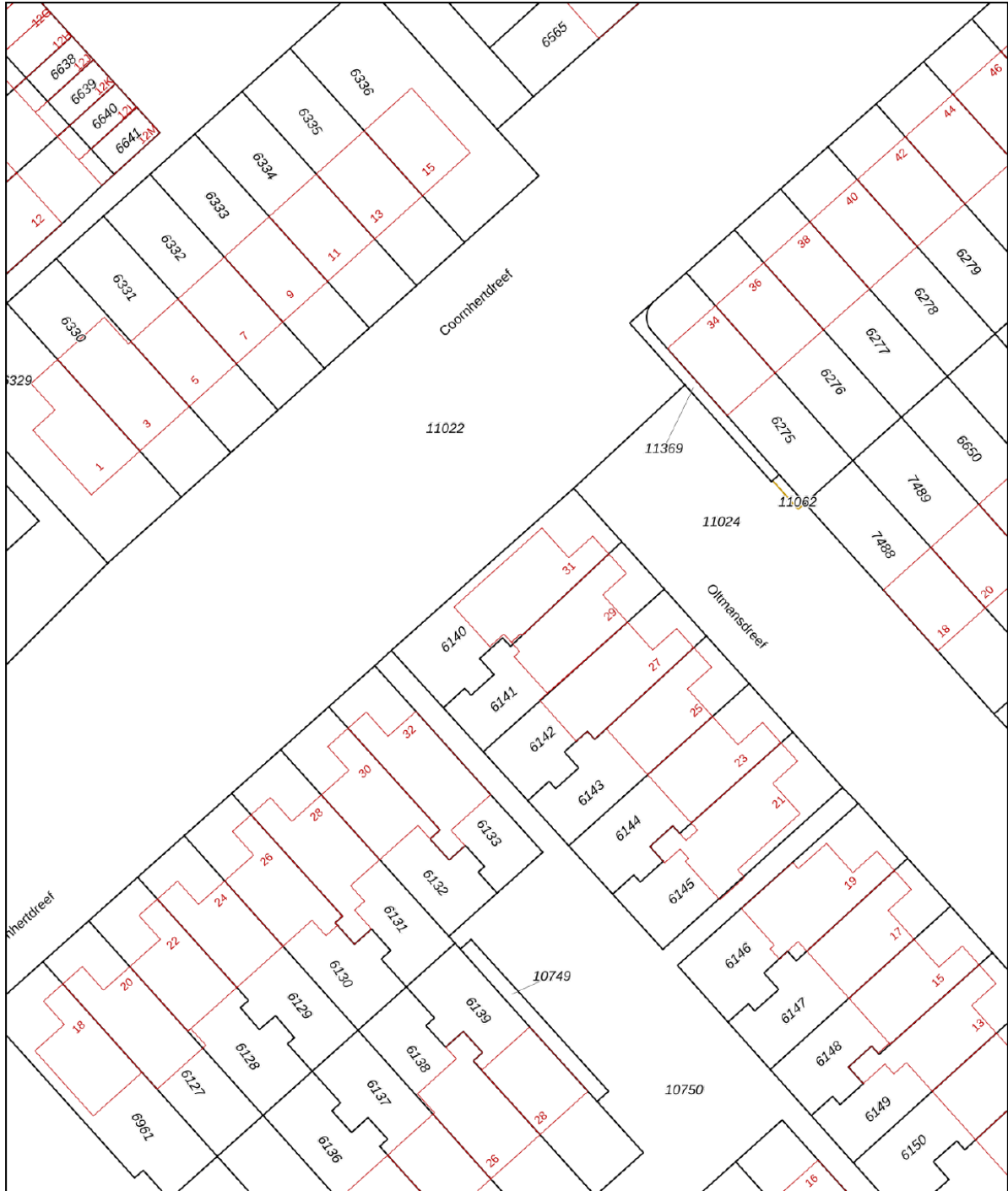



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Oltmansdreef31



<p>12345</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>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 A</p> <p>Perceel 6140</p>	<p>kadaster</p> 
---	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 april 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Verzameling boeken, tijdschriften, grammofoonplaten, vide's, apple computers, tv's, DvD, Tuner versterker etc.		X	
- Banzbord maatwerk open boekenkast langs de wand onder de trap en Banzbord wandkast met draaiplateau TV	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten slaapkamers	X		
- Brandkast 1e verdieping en 2 hutkoffers vliering		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Losse inventaris		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Overige keukeninventaris		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Vrieskast 2de verdieping	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Fitness apparaten		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Inhoud schuur		X	
Koelkast schuur		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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

