



# Kapteynstraat 20 Leiden

Vraagprijs € 590.000,- k.k.



---

Goed wonen, lekker leven

**ZO UIT VT-WONEN EN NU TE KOOP!**

**(ENGLISCH TEXT BELOW)**

**Volledig gemoderniseerd, smaakvol afgewerkt en uitgebouwde 4 kamer eengezinswoning van ca. 102 m<sup>2</sup> met een grote achtertuin, gelegen in de gewilde en populaire Professorenwijk in een rustige en leuke woonstraat.**

**Deze zo te betrekken en sfeervolle woning is weer zo'n pareltje waar je niets meer aan hoeft te doen! Volledig gemoderniseerd met een hoog en duurzaam afwerkingsniveau en behoud van vele fraaie stijl-details uit de jaren dertig zoals de glas-in-loodramen, paneeldeuren en de mooie klassieke trapspijlen. De riante living met een gezellige leefkeuken van 36 m<sup>2</sup> bestaat uit een luxe design keuken met kookeiland en alle mogelijke inbouwapparatuur, de schitterende uitbouw heeft een grote lichtstraat. Op de 1e etage bevinden zich een grote en luxe badkamer en twee van de drie slaapkamers. Deze unieke woning is volledig en goed geïsoleerd en heeft het energielabel A.**

**Naast de mooie en strakke afwerking ligt de woning ook nog eens heel aantrekkelijk, om de hoek van de woning ligt onder meer een heerlijke traiteur, slager, kaasboer en slijterij. En op loopafstand bevinden zich o.a. het NS station Lammenschans, buurtwinkels, sportfaciliteiten, kinderopvang, diverse scholen en de parken Cronesteyn en het Plantsoen. Het gezellige en historische centrum van Leiden ligt slechts op enkele minuten loop- of fietsafstand en de uitvalswegen A4 en N11 zijn eenvoudig te bereiken.**



## Indeling:

Entree. Hal met meterkast. Modern toilet met wandcloset en fonteintje. Sfeervolle en heerlijk lichte living van ca. 24 m<sup>2</sup> (ca. 7.94 x 3.10 m) met aan de voorzijde een erker met authentieke glas-in-lood bovenramen en trendy shutters, in het midden van de woning een moderne gashaard en het gezellige eetgedeelte met aansluitend de uitgebouwde en lichte leefkeuken (ca. 4.20 x 3.53 m) met vaste kast. De keuken is voorzien van een waanzinnig mooie en luxe keukeninrichting met groot kookeiland met eetgedeelte. Verder is de schitterende keuken afgewerkt met een composiet aanrechtblad en voorzien van de volgende inbouwapparatuur: 90 cm brede inductie kookplaat met afzuiginstallatie (bora), vaatwasmachine, koel/vriescombinatie, combi oven, stoomoven, RVS spoelbak met Quooker kraan en een wijnklimaatkast.

Vanuit de keuken toegang naar de tuin middels 2 grote openslaande deuren en een enkele deur. Fraai aangelegd en heerlijke zonnige, 15 meter diepe achtertuin waar je de gehele dag de zon hebt, met groene borders, leibomen en achterin de tuin een veranda met berging en een achterom.

## 1e Verdieping:

Overloop. Ruime slaapkamer aan de voorzijde (ca. 4.31 x 3.62 / 2.17 m) met hoge ramen en op maat geplaatste shutters. 2e slaapkamer achterzijde (ca. 4.26 x 1.80 m) riante en smaakvolle, moderne badkamer met een vrijstaand ligbad, trendy inloopdouche, rainshower, handdouche en een wastafelmeubel van steigerhout en staal.

## 2e Verdieping:

Geweldig smaakvolle masterbedroom (ca. 5.32 x 3.15 m) waarbij de klassieke houten kapconstructie mooi zichtbaar is, met een groot dakraam aan de voorzijde en een breed dakkapel achterzijde. Wasruimte met opstelplaats voor de wasmachine en droger alsmede de CV combi ketel.

## Bijzonderheden:

- ZO TE BETREKKEN, volledig gemoderniseerd, trendy afwerkt 4 kamer eengezinswoning;
- Gelegen in een zeer gewilde woonstraat in de gewilde Professorenwijk;
- De woning is vakkundig verbouwd met een hoog afwerkingsniveau met duurzame materialen en ook uitgebouwd eind 2017;
- Riante woonruimte met de living en gezellige leefkeuken van totaal 36 m<sup>2</sup>;
- Luxe keukeninrichting met kookeiland en alle mogelijke inbouwapparatuur;
- 3 Slaapkamers;
- Modern en smaakvolle badkamer met o.a. vrijstaand ligbad en inloopdouche;
- Dakkapel voorzijde op de 1e verdieping en een dakkapel op de 2e verdieping achterzijde;
- Vloeroppervlak ca. 102 m<sup>2</sup>
- Oppervlakte conform NEN 2580 98,2 m<sup>2</sup>;
- Volledig geïsoleerd en een energielabel A;
- Gelegen in één van de leukste straten van de Professorenwijk met veel winkels voor de dagelijkse boodschappen.

Oplevering in overleg.

**Fully modernized, tastefully finished and extended 4-room family house of approx. 102 sqm. with a lovely and sunny backyard, located in the popular Professorenwijk in a quiet and nice residential street.**

**This attractive and ready to move into home is another gem that you don't have to do anything about! Completely modernized with a high and durable level of finish and many beautiful style details from the 1930s have been retained, such as the stained glass windows, panel doors and the beautiful classic staircase arrows. The spacious living room with a cozy kitchen of 36 sqm. consists of a luxury design kitchen with cooking island and all possible built-in appliances, the beautiful extension has a large skylight. On the 1st floor there is a large and luxurious bathroom and two of the three bedrooms. This unique house is fully and well insulated and has the energy label A.**

**In addition to the beautiful and sleek finish, the house is also very attractive, around the corner is a delicious caterer, butcher, cheeseshop and liquor store. And within walking distance are the Lammenschans train station, local shops, sports facilities, childcare, various schools and the Cronesteyn and Plantsoen parks. The lovely and historic center of Leiden is only a few minutes walking or cycling distance and the highways A4 and N11 are easy to reach.**

## **Layout:**

Entrance. Hall with meter cupboard. Modern toilet with wall closet and sink. Atmospheric and wonderfully bright living room of approx. 24 sqm. (approx. 7.94 x 3.10 m) with a bay window at the front with authentic stained glass upper windows and trendy shutters, in the middle of the house a modern gas fireplace and the cozy dining area with followed by the extended and bright kitchen (approx. 4.20 x 3.53 m) with fixed cupboard. The kitchen has an incredibly beautiful and luxurious kitchen design with a large cooking island with dining area. The beautiful kitchen is also finished with a composite worktop and equipped with the following built-in appliances: 90 cm wide induction hob with extractor (bora), dishwasher, fridge/freezer combination, combi oven, steam oven, stainless steel sink with Quooker tap and a wine climate cabinet.

From the kitchen access to the garden through 2 large patio doors and a single door. Beautifully landscaped and lovely sunny, 15 meters deep backyard where you have the sun all day long, with green borders, espalier trees and a veranda with storage room and a back entrance.

## **1st floor:**

Overflow. Spacious bedroom at the front (approx. 4.31 x 3.62 / 2.17 m) with high windows and custom made shutters. 2nd bedroom at the rear (approx. 4.26 x 1.80 m) spacious and tasteful, modern bathroom with a freestanding bath, trendy walk-in shower, rain shower, hand shower and a washbasin made of scaffolding wood and steel.

## **2nd Floor:**

Great tasteful master bedroom (approx. 5.32 x 3.15 m) where the classic wooden roof construction is nicely visible, with a large skylight at the front and a wide dormer window at the rear. Laundry room with space for the washing machine and dryer as well as the central heating boiler.

**Particularities:**

- SO INVOLVED, fully modernized, trendy finish 4 room family home;
- Located in a very popular residential street in the Professorenwijk;
- The house has been professionally renovated with a high level of finish with sustainable materials and also expanded at the end 2017;
- Spacious living area with the living room and cozy kitchen of 36 sqm. in total;
- Luxurious kitchen with cooking island and all possible built-in appliances;
- 3 bedrooms;
- Modern and tasteful bathroom with, among other things, a free-standing bath and walk-in shower;
- Dormer window at the front on the 1st floor and a dormer window at the rear on the 2nd floor;
- Floor area approx. 102 sqm.
- Surface area in accordance with NEN 2580 98.2 sqm.;
- Fully insulated and an energy label A;
- Located in one of the nicest streets of the Professorenwijk with many shops for daily shopping.

Delivery in consultation.

## Object gegevens

Soort object : Woonhuis  
Soort woning : Eengezinswoning  
Type woning : Tussenwoning  
Ligging : Aan rustige weg, in woonwijk

Bouwjaar : 1935  
Aantal kamers : 4 kamers  
Aantal slaapkamers : 3 kamers

Type dak : Zadeldak  
Materiaal dak : Pannen

Onderhoud binnen : Goed, Uitstekend  
Onderhoud buiten : Goed, Uitstekend

## Maten

Perceeloppervlak : Ca. 110 m<sup>2</sup>  
Woonoppervlak : Ca. 102 m<sup>2</sup>  
Inhoud : Ca. 352 m<sup>3</sup>

## Buitenruimte

Tuin : Achtertuin  
Ligging : Noord, West  
Tuin diepte : 15.00 m  
Tuin breedte : 4.50 m  
Achterom : Ja

## Garage/parkeergelegenheid

Parkeerfaciliteit : openbaar parkeren, betaald parkeren, parkeervergunningen  
Garage aanwezig : Geen garage

## Berging

Berging aanwezig: : Vrijstaand hout

## Energie/Isolatie

Type verwarming	: C.V.-Ketel
Merk/type	: Remeha Avanta HR Combi
Combi ketel	: ja
Bouwjaar	: 2018
Warmwater via	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie
Energielabel	: A

## Voorzieningen

Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, tv kabel en dakraam
---------------	-----------------------------------------------

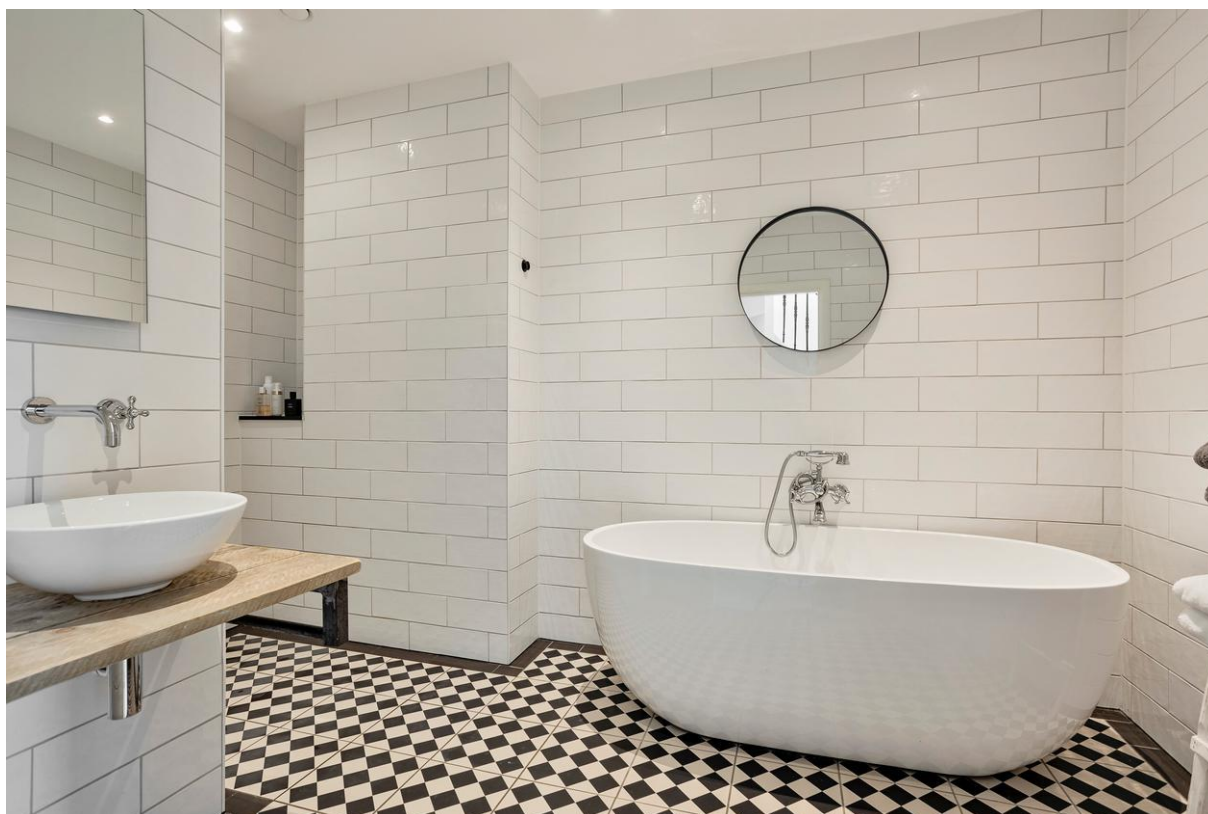
## Locatie











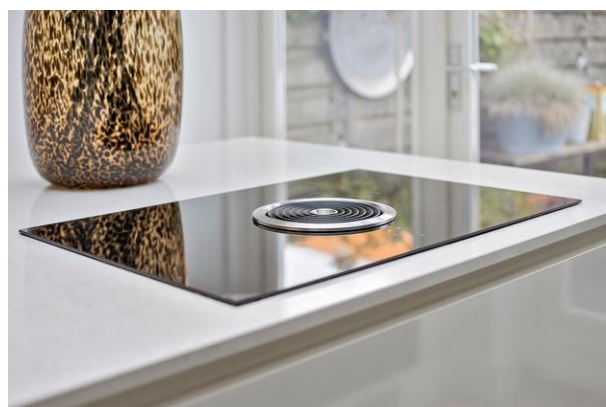




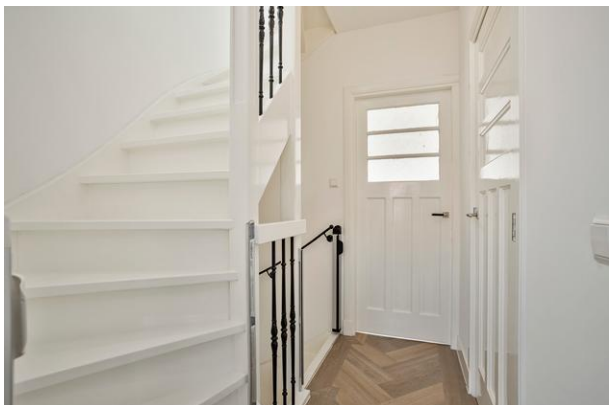






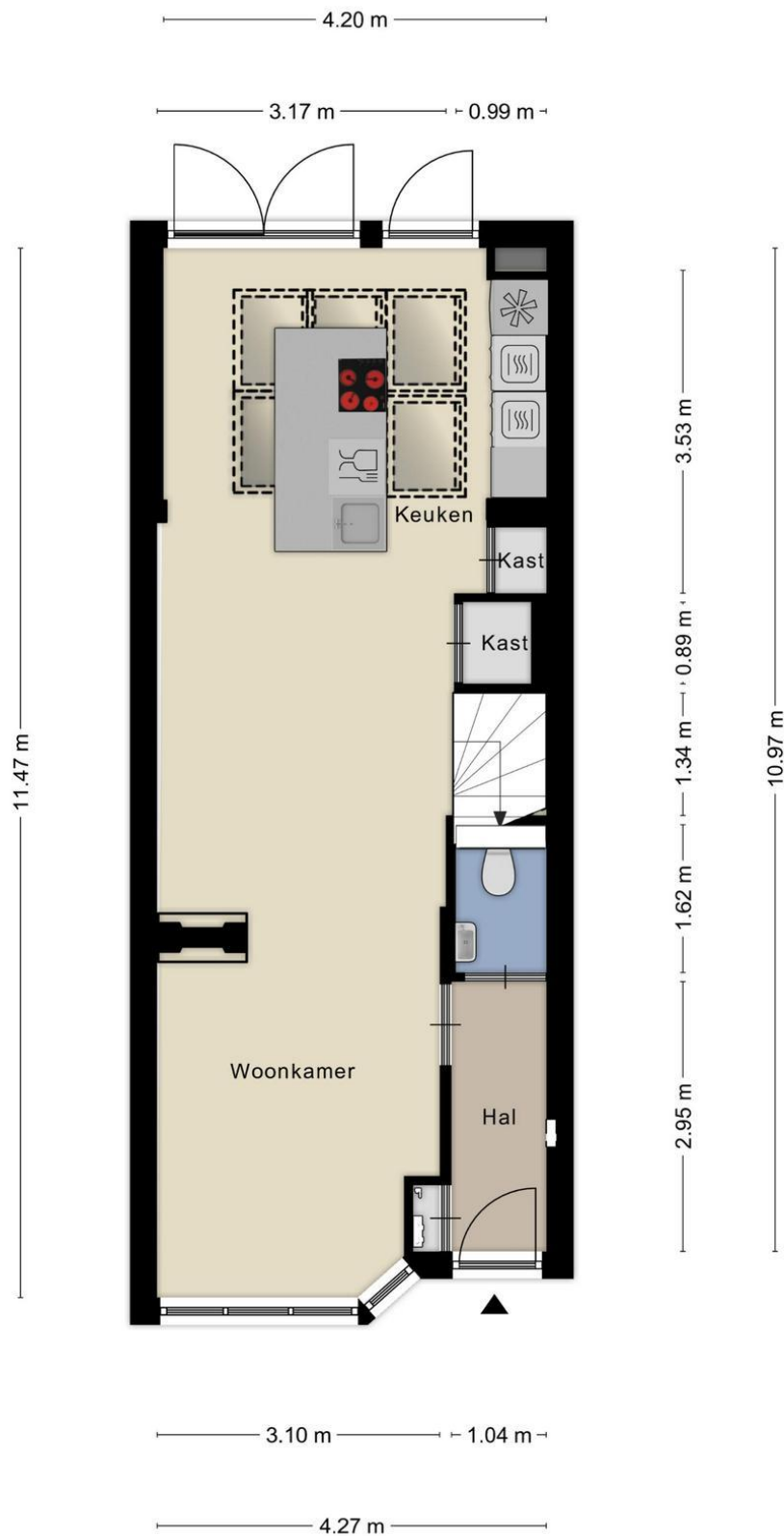






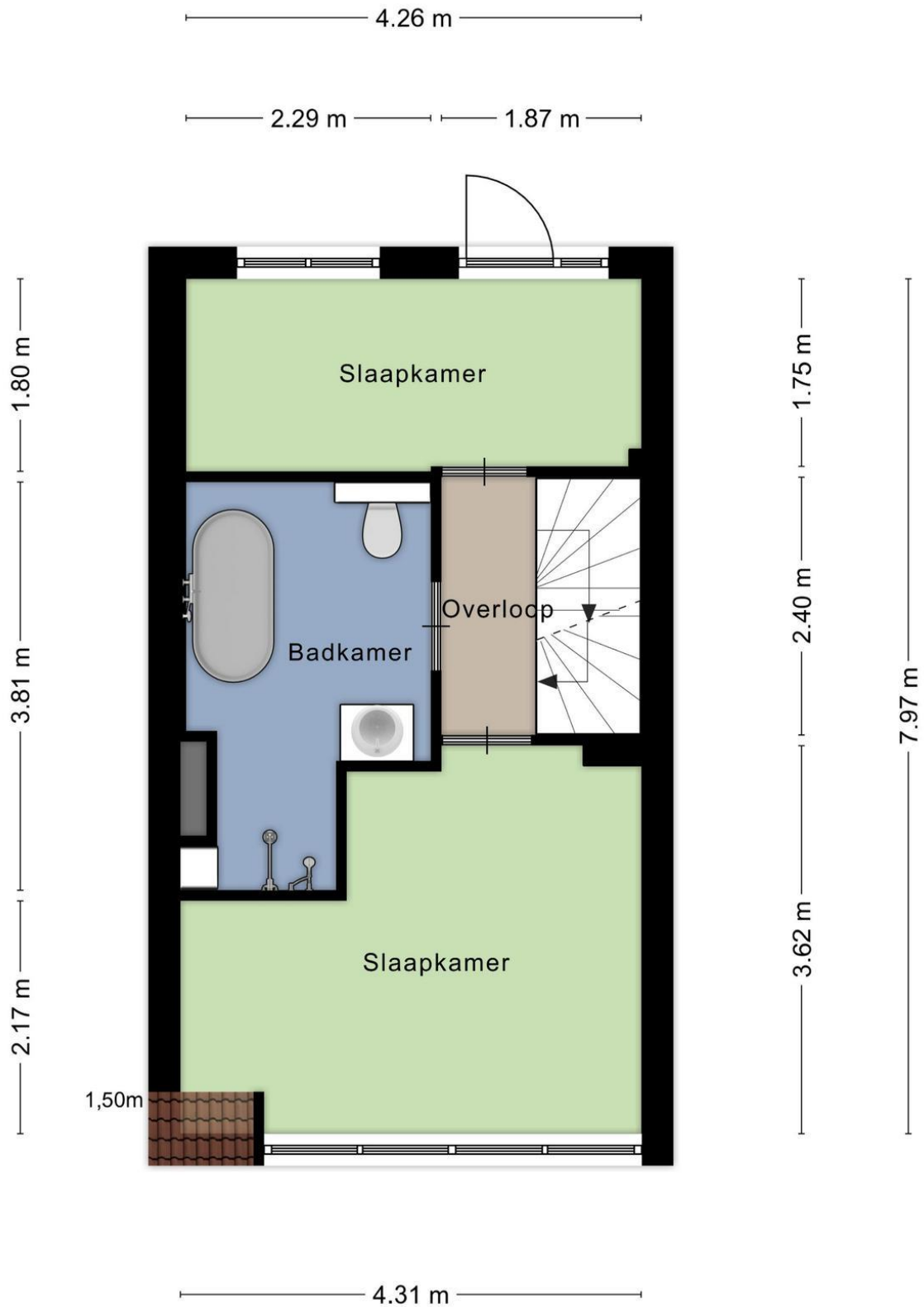


# Plategrond begane grond



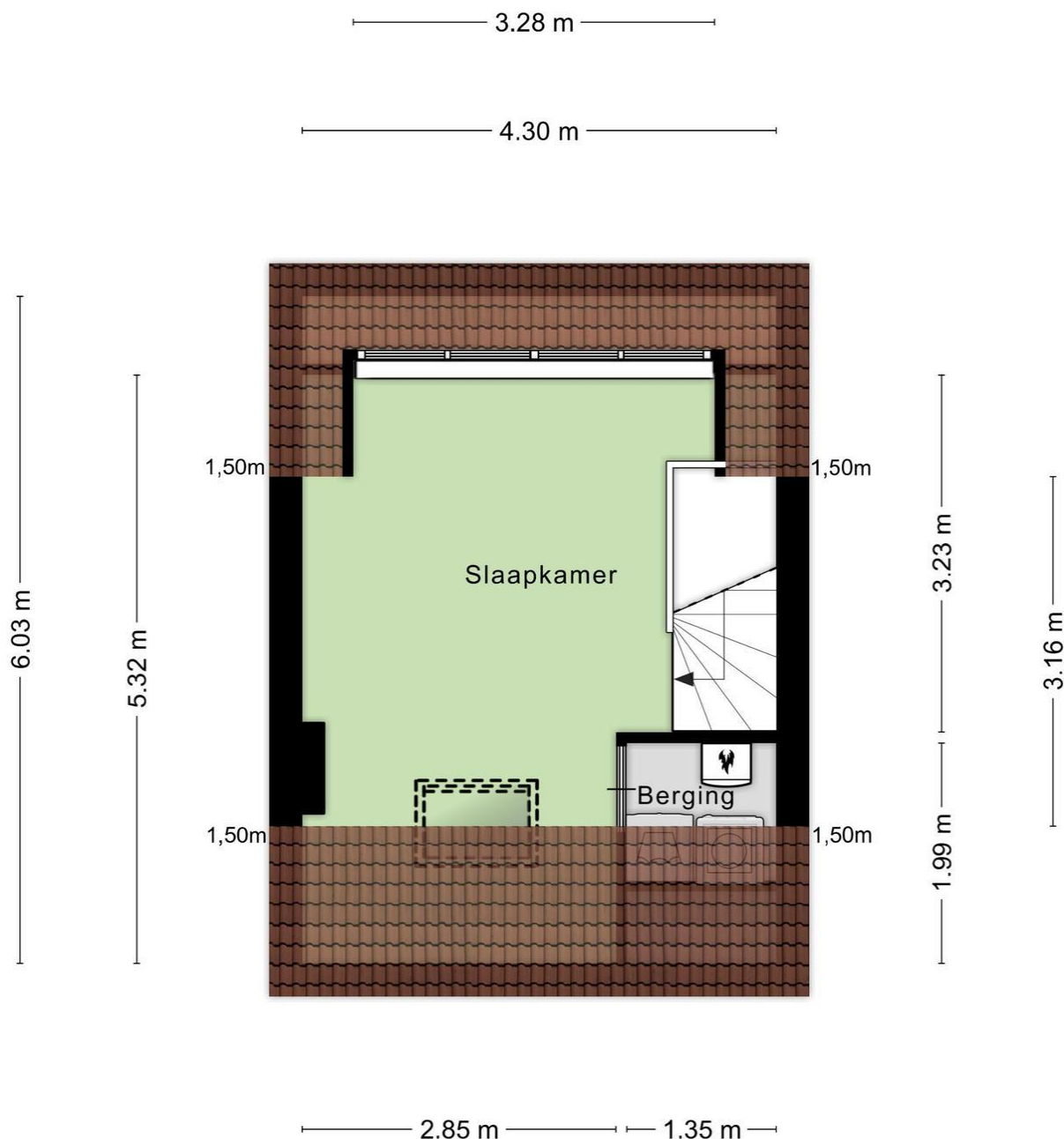
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond 1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond 2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

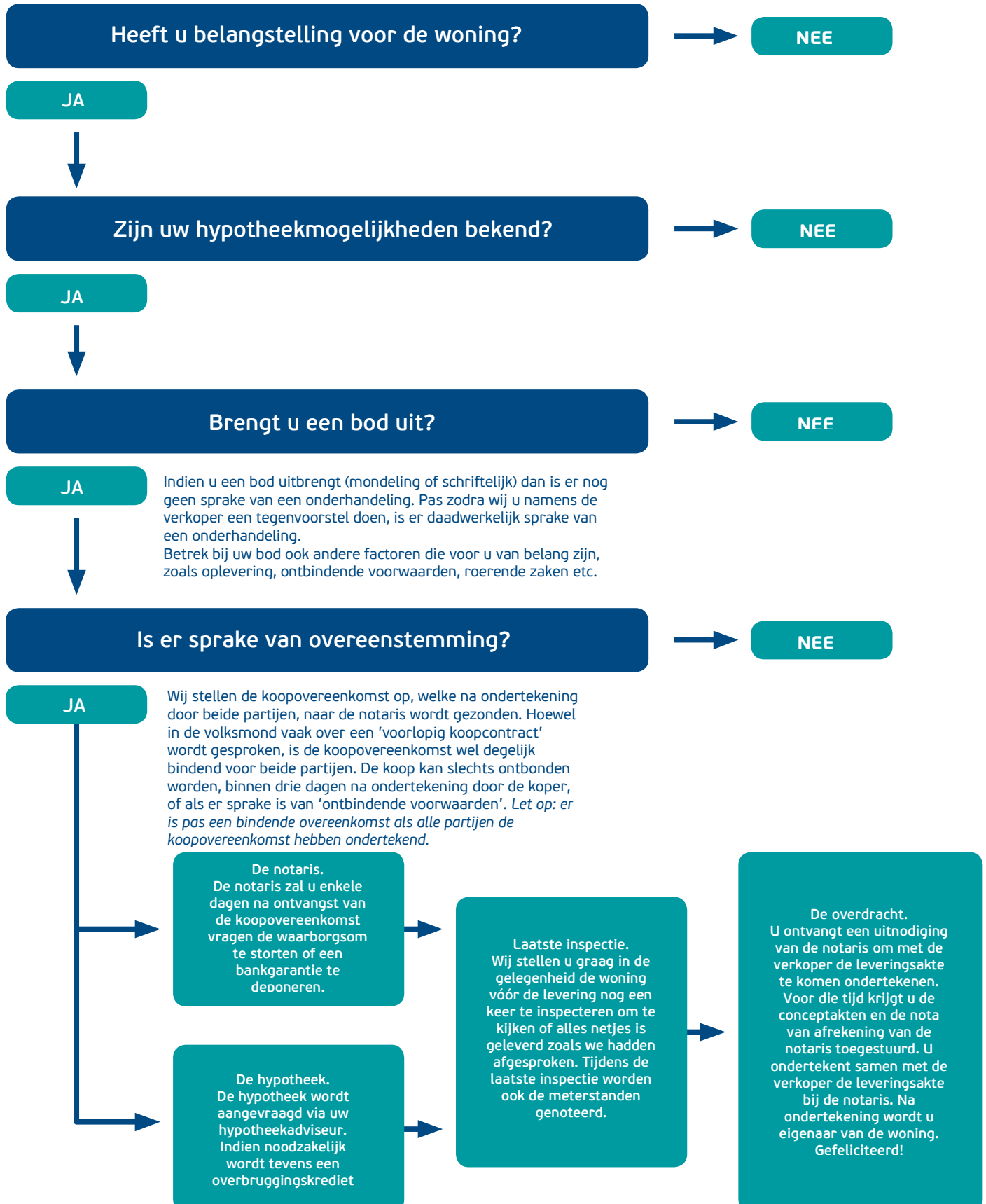
## Kadastrale gegevens

Adres  
Postcode / Plaats  
Gemeente  
Sectie / Perceel  
Oppervlakte  
Soort

Kapteynstraat 20  
2313 RN Leiden  
Leiden  
M / 5397  
110 m<sup>2</sup>  
Volle eigendom

## Kadastrale kaart





Deze verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op de dienstverlening van Emil NVM Makelaars. Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de van toepassing zijnde voorwaarden vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars & Taxateurs (NVM). Deze liggen op ons kantoor ter inzage en kunnen desgewenst toegestuurd worden.

Bijgaande aanbieding is slechts bedoeld als een uitnodiging tot het bezichtigen van de betreffende onroerende zaak of als uitnodiging tot het doen van een voorstel. Verkoper behoudt zich te allen tijde het recht van gunning voor.

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopakte, waarvan u een exemplaar met toelichting via ons kantoor kunt opvragen. In aanvulling op de NVM-koopakte zijn de navolgende verkoopvoorwaarden gesteld, welke ingesloten zullen worden in de koopakte. Bij het uitbrengen van een bieding aanvaardt men uitdrukkelijk de lasten en beperkingen die uit de navolgende verkoopvoorwaarden blijken en/of voortvloeien.

Al onze aanbiedingen zijn "kosten koper", tenzij uitdrukkelijk anders is vermeld. Dit betekent dat de overdrachtsbelasting en de notariskosten voor rekening van koper zijn. Standaard wordt in de koopakte een 2% clause ten gunste van verkoper opgenomen.

De verkooppresentatie is een globale beschrijving van de aangeboden onroerende zaak. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Het ontslaat de koper derhalve niet van zijn onderzoeksplicht. De tekeningen en de vermelde maten zijn circa en een vrijblijvende indicatief. Maten, (woon-)oppervlakten, verhoudingen en indeling etc. kunnen in werkelijkheid afwijken. 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. De opgegeven maatvoering is door de makelaar handmatig gemeten. Verkoper en Emil NVM Makelaars BV aanvaarden ter zake geen aansprakelijkheid. Koper is gehouden zelfstandig de (woon-)oppervlakte vast te (laten) stellen.

Er is pas sprake van een koopovereenkomst nadat beide partijen de schriftelijke koopovereenkomst hebben ondertekend. Partijen zijn dus niet gebonden zolang geen schriftelijke koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Aan mondelinge toezeggingen van de ander kunnen door één partij geen rechten worden ontleend.

## **Bankgarantie/waarborgsom**

De koper dient tot zekerheid van de nakoming van zijn/haar verplichtingen binnen 6 weken na de mondelinge overeenstemming een onvoorwaardelijke en door een in Nederland gevestigde bankinstelling verstrekte bankgarantie ter grootte van 10% (tien procent) van de koopsom bij de notaris af te (laten) geven. In plaats van de bankgarantie kan koper ook een waarborgsom ter grootte van 10% (tien procent) van de koopsom bij de notaris te voldoen.

## **Ontbindende voorwaarden financiering**

Het is voor de koper mogelijk om een ontbindende voorwaarden ten behoeve van financiering op te nemen in de koopovereenkomst. De duur voor het financieringsvoorbehoud is 5 weken en gaat in op het moment van mondelinge overeenstemming.



## Bouwkundige keuring

De (kandidaat-)koper heeft het recht zelf een bouwkundige keuring te laten verrichten om inzicht te kunnen verkrijgen in de bouwkundige staat van het object en onderzoek. Indien dit voor de koper een ontbindende voorwaarde is, dient dit in de onderhandeling te worden meegenomen. In het geval men een bieding uitbrengt onder voorbehoud van een bouwkundige keuring dient de keuring/inspectie voldoende bepaald te zijn t.a.v. de te inspecteren onderdelen. Eveneens dient er een drempelbedrag voor de onderhoudslatentie te zijn vastgesteld voordat ontbinding van de koopovereenkomst kan worden ingeroepen. Een onderhoudslatentie is slechts dan aanwezig indien de kwaliteit afwijkt van hetgeen men mag verwachten van een normaal onderhouden woning van gelijke ouderdom. De persoon of instantie namens welke de persoon keurt, dient tenminste als bouwtechnisch bureau bij de KvK te zijn ingeschreven, dan wel te zijn aangesloten bij een landelijke brancheorganisatie in de bouwnijverheid c.q. architectuur. Bij inroepen van ontbinding van de koopovereenkomst naar aanleiding van de bouwkundige keuring zal een exemplaar van voormelde rapportage omgaand aan verkoper ter hand worden gesteld.

Indien koper hiervan geen gebruik maakt zal de navolgende clause in de koopovereenkomst worden opgenomen:

Koper is in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, dan wel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. Koper heeft hier geen gebruik van gemaakt.

Indien van toepassing kunnen tevens de navolgende clauses in de koopakte worden opgenomen:

### **Ouderdomsclausule** (bij woningen en appartementen gebouwd voor 1990)

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat indien een woning meer dan 30 jaar oud is de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de vloeren, het dak, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van ongedierte c.q. schimmels (houtworm, boktor, zwam etc.) en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte en in artikel 7:17 lid 2 BW omschreven woongebouw.

### **Asbestclausule** (bij woningen en appartementen gebouwd voor 1995)

Verkoper garandeert dat het verkochte geen andere asbesthoudende materialen bevat dan de gebruikelijke voor woningen van deze ouderdom. Deze gebruikelijke materialen zijn niet van dien aard dat koper als gevolg daarvan zijn plannen om de woning te bewonen op het moment van de eigendomsoverdracht niet kan of mag verwezenlijken. Bij eventuele verwijdering van genoemde materialen dienen op grond van de milieuwet speciale maatregelen worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van deze asbest in de woning kan voortvloeien.

### **Notariskeuze**

De koper is in principe vrij een notaris te kiezen (tenzij anders bepaald in de verkoopbrochure), mits de notaris is gevestigd in de gemeente waarin het verkochte object is gelegen, dan wel de notaris is gevestigd in een directe buurgemeente binnen een straal van 10 kilometer hemelsbreed rondom het verkochte object. De reden hiervoor is dat de verkoper en diens makelaar graag aanwezig zijn bij de eigendomsoverdracht en dat direct daaraan voorafgaand met koper en verkoper een inspectie en meteropname wordt uitgevoerd in het verkochte object. Indien op verzoek van koper toch een notaris buiten deze omgeving wordt overeengekomen gelde de volgende voorwaarden:

- Voor rekening van de koper zijn de kosten van het opstellen van eventueel benodigde volmachten voor de verkopers indien verkopers niet aanwezig is bij de overdracht.

- De makelaar zal in dat geval de inspectie van de woning en de meterstandenopname verzorgen, maar niet bij de overdracht aanwezig zijn.

Onverminderd het hiervoor gestelde geldt het volgende: Indien de kosten voor het royeren van een hypotheek, vermeerderd met eventuele daarvoor in rekening te brengen administratiekosten, bij de gekozen notaris meer bedragen dan € 200,- incl. btw en kadastrale rechten zal het meerdere boven voornoemd bedrag aan koper in rekening worden gebracht ten tijde van de overdracht. Koper verplicht zich om bij het opvragen van een offerte aan een notaris tevens ook de voornoemde kosten op te vragen.

### **Uitstel notariële overdracht**

Indien de juridische levering later plaatsvindt dan overeengekomen, is koper een rente ad. 6% 's jaars verschuldigd over de koopsom, te voldoen gelijktijdig met de koopsom, te berekenen vanaf de overeengekomen datum van de juridische levering tot en met de daadwerkelijke datum van de juridische levering. De VVE bijdragen alsmede de vaste lasten worden verrekend vanaf de in de koopovereenkomst overeengekomen datum van levering.

Vooromschreven vergoeding is niet verschuldigd indien de oorzaak in de risicosfeer van verkoper ligt.





Parkweg 18 • 2271 AJ Voorburg  
t 070 - 35 55 722  
[info@emilmakelaars.nl](mailto:info@emilmakelaars.nl) • [www.emilmakelaars.nl](http://www.emilmakelaars.nl)

---

Goed wonen, lekker leven