



Slachthuislaan 33 Leiden

Vraagprijs € 619.000,- k.k.



Goed wonen, lekker leven

WONEN IN EEN UNIEK EN BEELDBEPALEND MONUMENT MET INDUSTRIELE UITSTRALING GELEGEN OP EEN AANSPREKENDE EN PARKACHTIG OMGEVING?

Het voormalige monumentale slachthuis, is recent volledig verbouwd en smaakvol afgewerkt waar een waanzinnig gave woning is gerealiseerd. Deze unieke 2-onder-1 kap woning en is zo te betrekken en kenmerkt zich door de robuuste industriële uitstraling, hoge plafonds, karakteristieke ramen, grote living met luxe open keuken en een grote tuin gelegen op het zuiden.

Deze buitengewone woning gemaakt in het voormalige slachthuis ligt aan het randje van het bruisende centrum van Leiden, achter de Maresingel in de gewilde Slachthuiswijk, op loop- en fiets afstand van bijna alle mogelijke voorzieningen die Leiden te bieden heeft.



Indeling:

Voortuin. Entree met een ruime hal en meterkast. Modern en stijlvol toilet met wandcloset en fonteintje. Vanuit de hal toegang naar de living middels trendy stalen deuren. Heerlijk ruimtelijke living met schitterende luxe open leef keuken van totaal 44 m² (ca. 8.81 x 5.55 / 4.27 m). De Living met mooie karakteristiek houten plafond balken, 2 monumenten pilaren, grote en mooie ramenpartijen en grote openslaande deuren naar de achtertuin. Recht van de living bevindt zich de open leef keuken met een luxe keukenopstelling met een groot kookeiland met 90 cm brede inductiekookplaat met ingebouwde afzuiginstallatie, RVS spoelbak met ééngreepsmengkraan en een Quooker kraan, Vaatwasmachine en brede pannen laden. Verder bevindt zich in de keuken een grote stijlvolle kastenwand met grote ingebouwde koel/vriescombinatie en een combi oven/magnetron. Handige bergkast.

De living is afgewerkt met een smaakvolle PVC vloer in visgraat gelegd met vloerverwarming en middels een spiltrap toegang naar de slaapverdieping.

Vanuit de woonkamer toegang naar de achtertuin via 2 grote openslaande deuren. Grote en heerlijke zonnige achtertuin gelegen op het zuiden met een vrije ligging in een parkachtige omgeving.

1e Verdieping:

Overloop annex werk-/studeerruimte met entresol afgescheiden met een glazen balustrade. Technische ruimte met aansluiting wasmachine, opstelplaats CV combi HR ketel en een modern WTW (warmte-terugwin) installatie. Riante slaapkamer (ca. 6.14 x 3.90 m) met de speelse en kenmerkende ramen met aansluitende een trendy inloop(kleding)kast. Moderne badkamer met douche met thermostaatkraan en rainshower, breed wastafelmeubel, 2e toilet (wandcloset) en desginradiator.

Bijzonderheden:

- Unieke object;
- Markante gemeentelijk monument met een industriële uitstraling;
- Waanzinnig gaaf gelegen om een super locatie in een parkachtig omgeving aan de rand van het centrum;
- Volledig gerenoveerd en schitterend afgewerkt;
- Zo te betrekken;
- Living met open leefkeuken met een totale oppervlakte van 44 m²;
- Luxe keukeninrichting met groot kookeiland met inbouwapparatuur;
- Grote tuin gelegen op het zuiden met de gehele dag de zon;
- Slaapkamer met trendy inloop (kleding-)kast;
- Moderne badkamer;
- Volledig geïsoleerd, energielabel A.

Object gegevens

Soort object : Woonhuis
Soort woning : Eengezinswoning
Type woning : 2-onder-1-kapwoning
Ligging : Aan park, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht

Bouwjaar : 1902
Aantal kamers : 3 kamers
Aantal slaapkamers : 1 kamers

Type dak : Plat Dak
Onderhoud binnen : Goed, Uitstekend
Onderhoud buiten : Goed

Maten

Perceeloppervlak : Ca. 199 m²
Woonoppervlak : Ca. 93 m²
Inhoud : Ca. 336 m³
Woonkamer : Ca. 44 m²

Buitenruimte

Tuin : Achtertuin, voortuin
Ligging : Zuid
Tuin diepte : Ca. 10.50 m
Tuin breedte : Ca. 11.00 m

Garage/parkeergelegenheid

Parkeerfaciliteit : openbaar parkeren, parkeervergunningen
Garage aanwezig : Geen garage

Berging

Energie/Isolatie

Type verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmte terugwininstallatie
Merk/type	: HR combi
Bouwjaar	: 2022
Warmwater via	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Dubbel glas
Energielabel	: A

Voorzieningen

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

Locatie



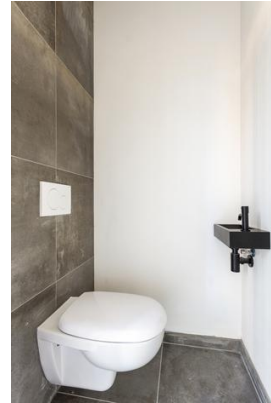












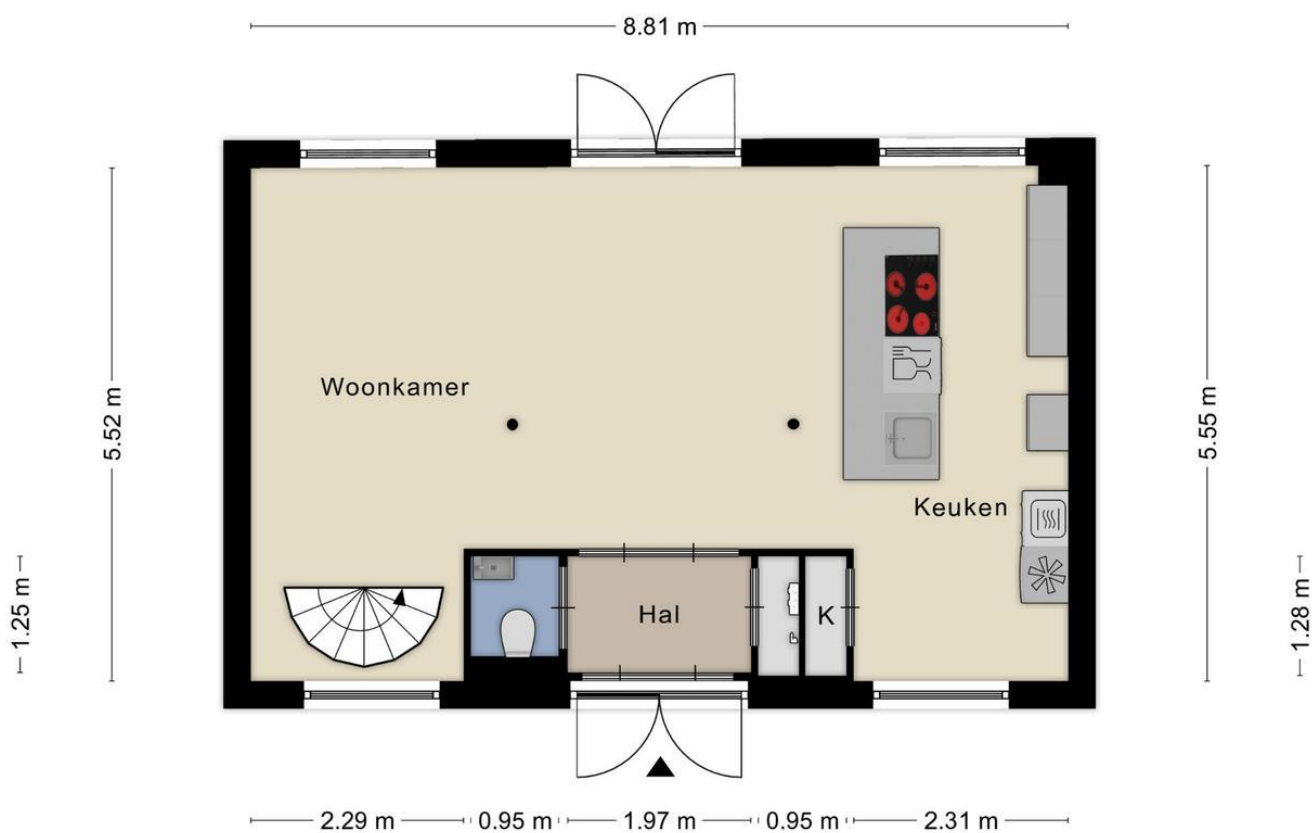




1e Verdieping

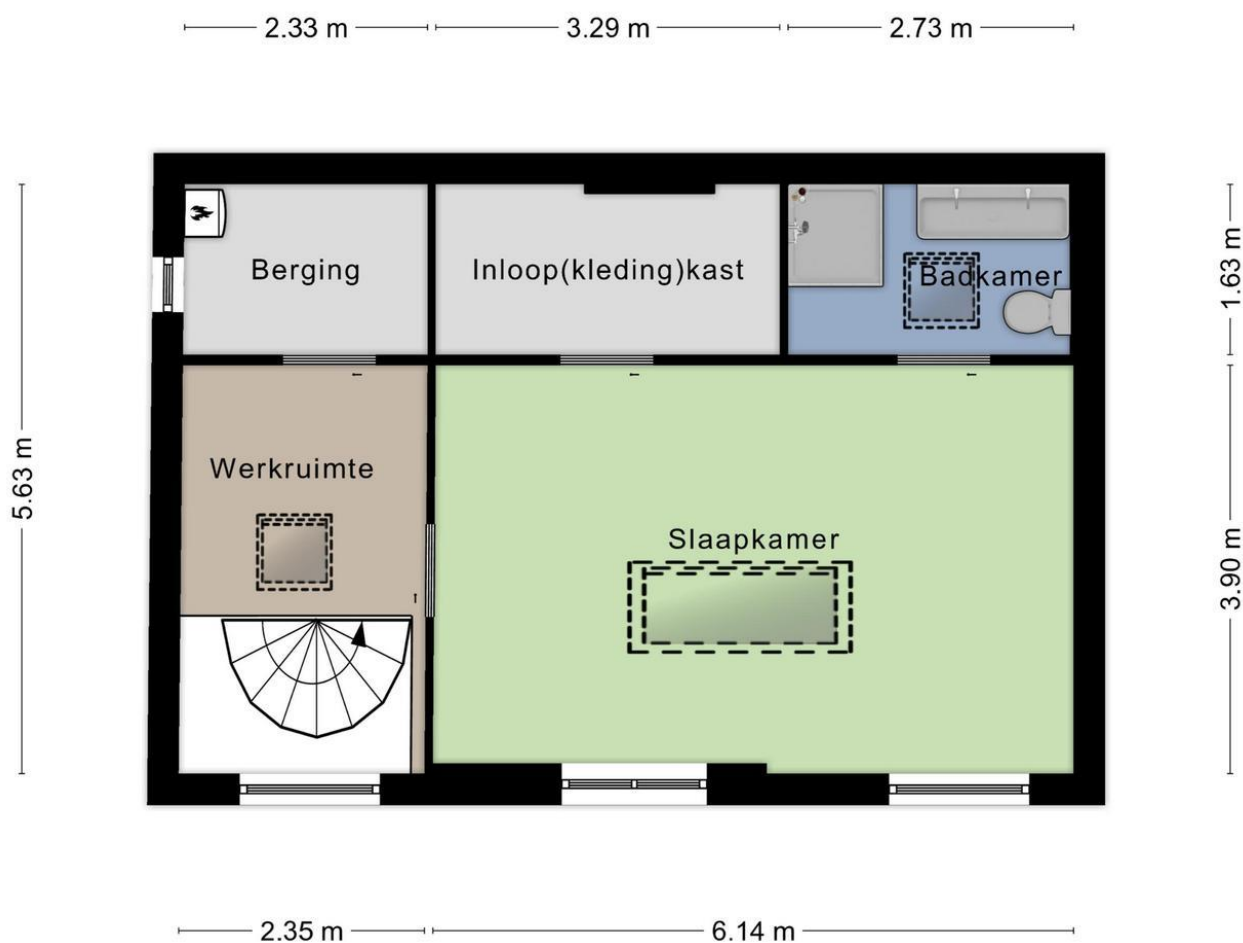


Plattegrond begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond 1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale gegevens

Adres
Postcode / Plaats
Gemeente
Sectie / Perceel
Oppervlakte
Soort

Slachthuislaan 33
2316 DE Leiden
Leiden
K / 7392
199 m²
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.

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 voorwaarden 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.

Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat indien een woning meer dan 50 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 woongebruik.

Asbestclausule

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.

Ingeval verkoper de onroerende zaak niet zelf (heeft) bewoont(d) wordt de navolgende clausule opgenomen in de koopovereenkomst.

Niet zelf-bewoningclausule

Koper verklaart hierbij uitdrukkelijk dat de onroerende zaak wordt geaccepteerd in de huidige staat van onderhoud. Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij de onroerende zaak nooit zelf heeft gebruikt of bewoond en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan de onroerende zaak, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij de onroerende zaak zelf had gebruikt/bewoond. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van de koper komen en dat hiermee bij de vaststelling van de koopsom rekening is gehouden.

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 € 250,- incl. btw en kadastrale rechten zal het meerdere boven voorgenoemd bedrag aan koper in rekening worden gebracht ten tijde van de overdracht.



Parkweg 18 • 2271 AJ Voorburg
t 070 - 35 55 722
info@emilmakelaars.nl • www.emilmakelaars.nl

Goed wonen, lekker leven