



# **Dennenschans 34**

## **Leiderdorp**

Vraagprijs € 325.000,- k.k.



---

Goed wonen, lekker leven

Waanzinnig gaaf, volledig gemoderniseerd en zo te betrekken 4-kamer appartement van ca. 91 m<sup>2</sup> met een ruim en zonnig balkon op het zuidoosten. Dit schitterende en strak afgewerkte appartement met industriële look ligt op de 4e verdieping van het goed onderhouden appartementencomplex aan de Dennenschans. En kenmerkt zich door de loft-achtige indeling, ruime en lichte woonkamer van ca. 30 m<sup>2</sup> met uitzicht op rustige groenstrook, moderne en trendy keuken met inbouwapparatuur, 3 goed bemeten slaapkamers en een luxe badkamer met inloopdouche.

In het complex zijn twee liften. Het appartement beschikt natuurlijk over een individuele grote berging op de begane grond. Om het complex is voldoende (gratis) parkeergelegenheid. Het appartementencomplex ligt centraal in Leiderdorp nabij het Winkelhof, scholen (basis- en voortgezet onderwijs), sportfaciliteiten in de Bloemerd, Park de Houtkamp en om de hoek een goede busverbinding o.a. richting Leiden. Het gezellige centrum van Leiden ligt op nog geen 10 minuten fietsafstand.



**Indeling:**

Centrale entree via ingang B. Gezamenlijk hal met bellentableau en brievenbussen. Afgesloten tussenhal met trappenhuis en lift.

**4e Verdieping:**

Keurige galerij. Entree appartement. Hal met meterkast en garderobe nis. Heerlijk ruime en lichte woonkamer van ca. 30 m<sup>2</sup> met grote raampartij met vrij uitzicht over groen en toegang tot het zonnige balkon. Het balkon heeft een oppervlakte van ca. 8 m<sup>2</sup> (ca. 4.30 x 1.47 m) gelegen op het zuidoosten. Halfopen keuken aan de voorzijde voorzien van een moderne en trendy keuken, geplaatst in een L-opstelling en voorzien van de volgende inbouwapparatuur: grote koel/vriescombinatie, combi oven/magnetron, moderne inductiekookplaat met ingebouwde afzuiginstallatie (Bora), vaatwasmachine en een spoelbak met een moderne ééngreeps-mengkraan. Open tussenhal die in open verbinding staat met de woonkamer waardoor een ruimtebeleving is gecreëerd. Twee ruime slaapkamer achterzijde (resp. 2.15 x 4.82 m en 2.13 x 4.82 m) waarvan één gebruikt wordt als walk-in closet annex kastenkamer. Luxe en trendy afgewerkte badkamer met inloofdouche voorzien van thermostaatkraan en rainshower, modern wastafelmeubel met 2 lades en een handdoek/designradiator. Aparte wasruimte met aansluiting voor de wasmachine en droger. Aan de voorzijde bevindt zich de riante masterbedroom van ca. 15 m<sup>2</sup> (ca. 4.31 x 3.40 m).

In de onderbouw van het complex bevindt zich de grote berging van ca. 10 m<sup>2</sup>.

**Bijzonderheden:**

- In 2022 volledig gemoderniseerd en smaakvol verbouwd volgens de laatste woontrend;
- Woonoppervlak van ca. 91 m<sup>2</sup>;
- Heerlijk ruime woonkamer van ca. 30 m<sup>2</sup>;
- Modern en strak afgewerkte keuken met veel inbouwapparatuur;
- Moderne en luxe badkamer met o.a. een inloofdouche met rainshower;
- 3 slaapkamers;
- Zonnig achterbalkon gelegen op het zuidoosten met uitzicht op rustige groenstrook met fietspad;
- Verwarming middels stadsverwarming met warmtewisselaar;
- Volledig voorzien van HR++ beglazing (behalve de voordeur);
- Energielabel A;
- Actieve en gezonde VvE, bijdrage € 237,65 per maand;
- Meerjaren onderhoudsfonds;
- Voorschot stookkosten ca. € 90,- Per maand;
- Gunstig gelegen, centraal in Leiderdorp aan groenstrook met veel voorzieningen in de directe omgeving;

Kortom een schitterend appartement, zo te betrekken en afwerkt volgens laatste woontrends. Dit appartement moet je gezien hebben.

Oplevering in overleg, redelijk flexibel.

## Object gegevens

|                   |   |
|-------------------|---|
| Soort object      | : Appartement                                 |
| Soort appartement | : Galerijflat                                 |
| Kenmerken         | : Appartement                                 |
| Ligging           | : Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht |

|                    |            |
|--------------------|------------|
| Bouwjaar           | : 1968     |
| Aantal kamers      | : 4 kamers |
| Aantal slaapkamers | : 3 kamers |

|               |                            |
|---------------|----------------------------|
| Type dak      | : Plat Dak                 |
| Materiaal dak | : Bitumineuze Dakbedekking |

|                  |              |
|------------------|--------------|
| Onderhoud binnen | : Uitstekend |
| Onderhoud buiten | : Goed       |

## Maten

|               |                          |
|---------------|--------------------------|
| Woonoppervlak | : Ca. 91 m <sup>2</sup>  |
| Inhoud        | : Ca. 300 m <sup>3</sup> |
| Woonkamer     | : Ca. 30 m <sup>2</sup>  |

## Buitenruimte

|                    |                        |
|--------------------|------------------------|
| Tuin               | : Geen tuin            |
| Balkon             | : Ja                   |
| Balkon ligging     | : Oost, Zuid           |
| Balkon oppervlakte | : Ca. 8 m <sup>2</sup> |

## Garage/parkeergelegenheid

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| Parkeerfaciliteit | : Openbaar parkeren |
| Garage aanwezig   | : Geen garage       |

## Berging

|                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| Berging aanwezig:   | : Box                   |
| Oppervlakte berging | : Ca. 10 m <sup>2</sup> |
| Voorzieningen       | : Voorzien van elektra  |

## Energie/Isolatie

|                 |                        |
|-----------------|------------------------|
| Type verwarming | : Stadsverwarming      |
| Warmwater via   | : Centrale voorziening |
| Isolatie        | : Dubbel glas          |
| Energielabel    | : A                    |

## Voorzieningen

|               |  |
|---------------|--|
| Voorzieningen | : Mechanische ventilatie, tv kabel en lift |
|---------------|--|

## Appartementsrecht

|                        |   |
|------------------------|---|
| Aandeel in gemeenschap | : 104/6852  |
| Saldo reservefonds     | : Op te vragen bij verkopend makelaar   |
| V.v.E. kenmerken       | : Periodieke bijdrage, Vergadering VvE, Onderhoudsplan, Opstalverzekering, Inschrijving KvK, Reservefonds |

## Locatie















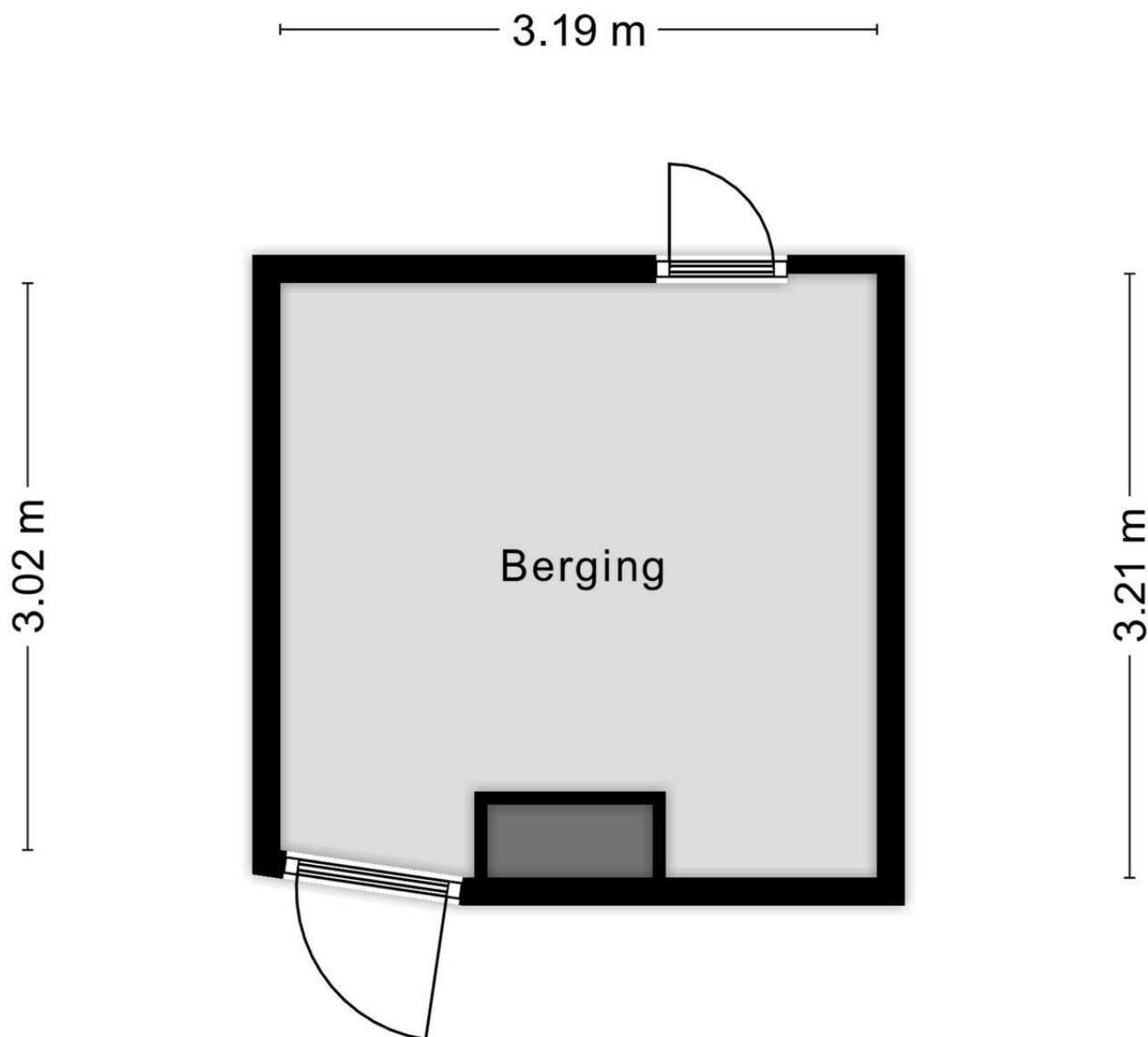




# Plattegrond - appartement



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



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

## Kadastrale gegevens

Adres  
Postcode / Plaats  
Gemeente  
Sectie / Perceel  
Soort

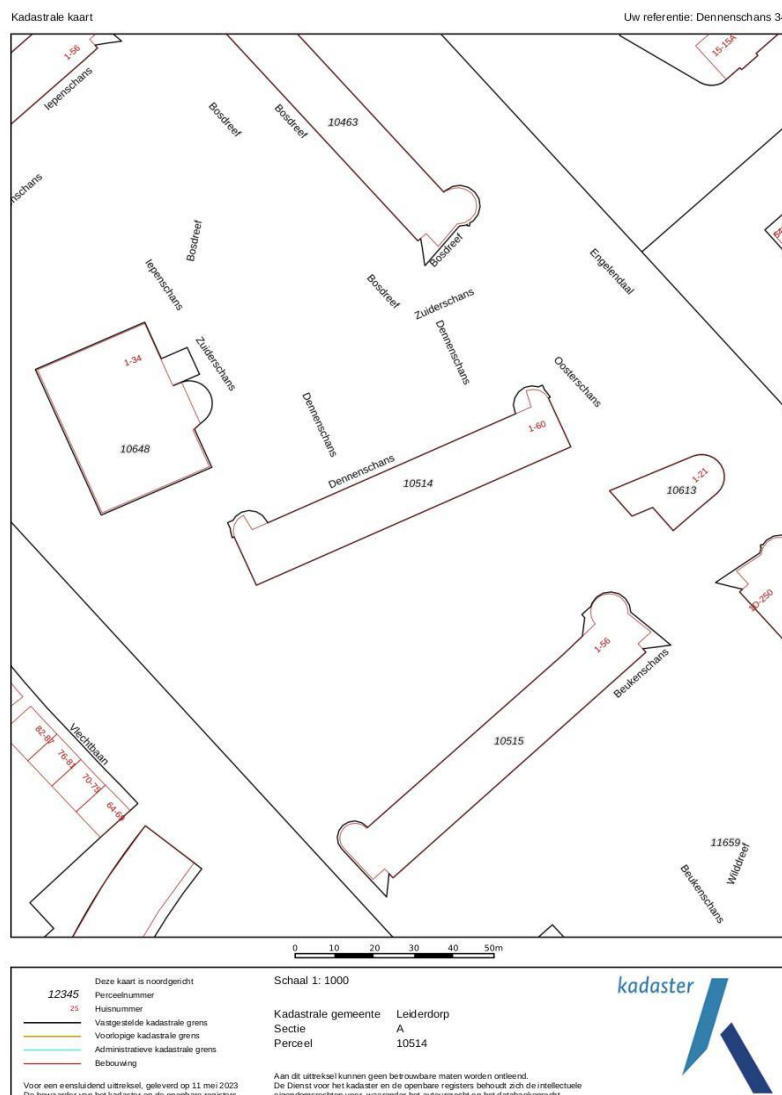
Dennenschans 34  
2352 BK Leiderdorp  
Leiderdorp  
A / 10785  
Volle eigendom

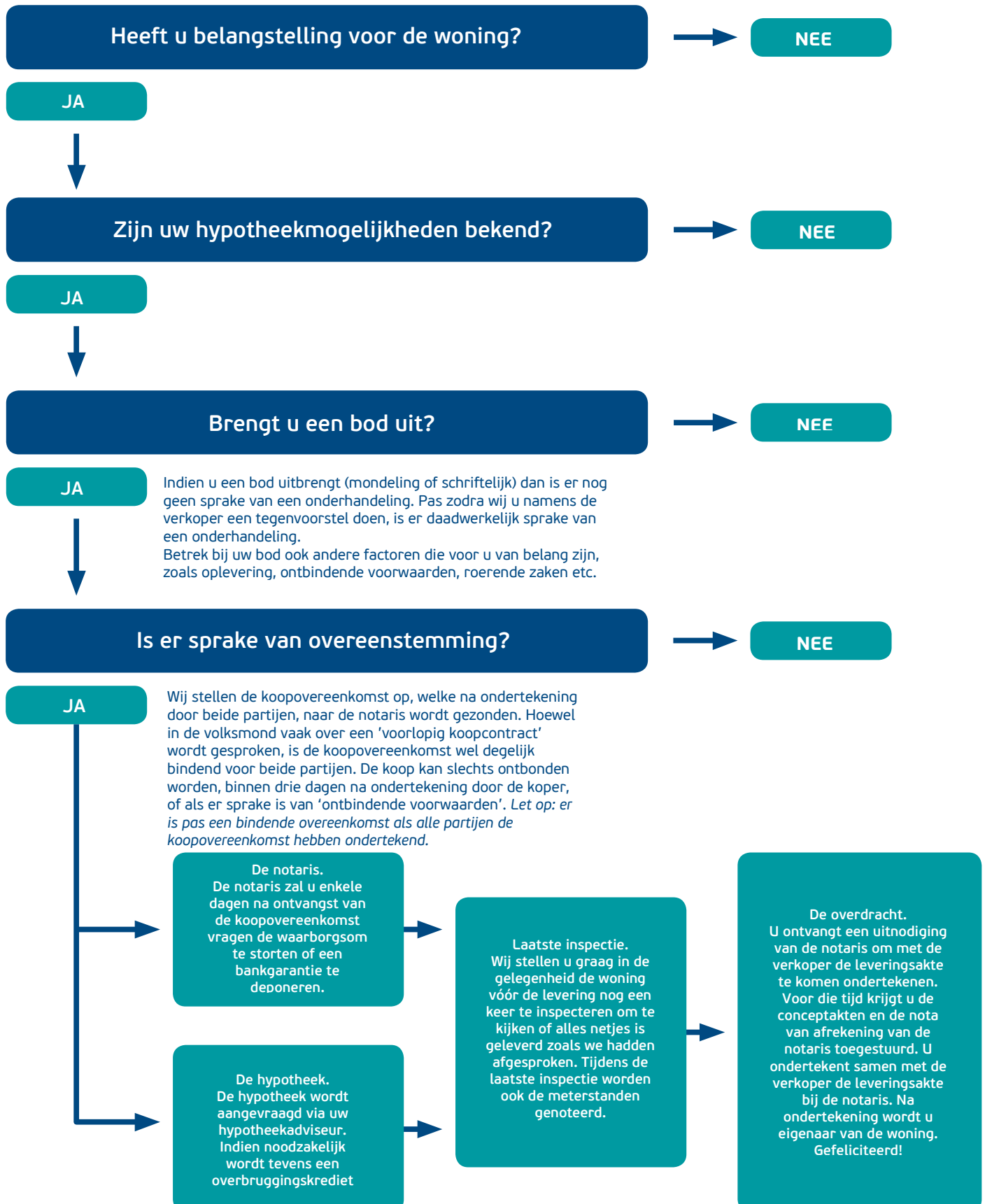
## Kadastrale gegevens

Adres  
Postcode / Plaats  
Gemeente  
Sectie / Perceel  
Soort

Dennenschans 34  
2352 BK Leiderdorp  
Leiderdorp  
A / 10785  
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.

**Ouderdomsclausule** 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 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.

## 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