



Patrijslaan 45

Leidschendam

Vraagprijs € 535.000,- k.k.



Goed wonen, lekker leven

In de gewilde Vogelwijk in Leidschendam gelegen heerlijk ruim 5-kamer tussenherenhuis met een woonoppervlak van ca. 149 m², grote inpandige garage en een zonnige achtertuin gelegen op het zuidoosten. Deze nette drive-in woning is de afgelopen jaren keurig onderhouden en bijna volledig voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing. Tevens liggen er 5 zonnepanelen op het dak.

Er is parkeerruimte beschikbaar op de eigen oprit, naast voldoende parkeergelegenheid op de openbare weg. De woonkamer bevindt zich op de eerste verdieping, waardoor u vanuit zowel de woonkamer als de keuken een groen en ruim uitzicht heeft. De garage kan eenvoudig worden omgebouwd tot een praktijkruimte, extra kamer of een riante tuinkamer."

De woning ligt om de hoek van het winkelcentrum Mall of the Netherlands, zwembad De Fluit, kleinschalig wijkwinkelcentrum aan de Burgemeester Sweenlaan, ziekenhuis en veel openbaar vervoer (zowel tramhalte als nabijgelegen treinstation) en heeft zeer goede aansluitingen op de snelwegen A4 en A12.

Omdat de wijk aan de rand van Leidschendam ligt ben je via de fietsroute binnen 5 minuten in de vrije natuur en op 15 autominuten afstand van het strand. Op 500 meter afstand is een uitvalsweg naar de A4 en A12 of Scheveningen.



Indeling:

Voortuin met eigen parkeerplaats. Entree. Hal met meterkast en trap naar de 1e verdieping. Toilet ruimte. Werk-/slaapkamer achterzijde. Ruime inpandige garage met aansluitend een hobbyruimte. Nette en zonnige 15 meter diepe achtertuin gelegen op het zuidoosten.

1e Verdieping:

Overloop. Ruime en lichte woonkamer met open haard, aan de voor- en achterzijde grote ramen en toegang naar het voor- en achterbalkon. Open keuken met een U-vormige keukeninrichting voorzien van diverse inbouwapparatuur.

2e Verdieping:

Overloop met bergkast met opstelplaats CV-combiketel. Achterzijde kamer. Grote slaapkamer achterzijde. Slaapkamer voorzijde met toegang naar voorbalkon. Keurige badkamer geheel betegelde badkamer met douche met thermostaatkraan, wastafelmeubel, 2e toilet (wandcloset), bidet en handdoekradiator.

Bijzonderheden:

- Keurige en heerlijk ruime drive-in woning met garage;
- Woonoppervlak conform NEN 2580 149 m²;
- 5 Slaapkamers;
- Verzorgde en zonnige achtertuin gelegen op het zuidoosten;
- Grotendeels kunststof kozijnen met HR++ beglazing;
- De woning mag inwendig een update krijgen;
- Verwarming middels CV-ketel HR uit 2023;
- 5 Zonnepanelen;
- Energielabel C;
- Eigen grond;
- Gelegen in een rustige, kindvriendelijke en gewilde woonomgeving;
- Veel voorzieningen in de directe omgeving.

Oplevering: in overleg, flexibel.

Object gegevens

Soort object	: Woonhuis
Soort woning	: Eengezinswoning
Type woning	: Tussenwoning
Kenmerk type	: Drive-In Woning
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk

Bouwjaar	: 1971
Aantal kamers	: 6 kamers
Aantal slaapkamers	: 5 kamers

Type dak	: Plat Dak
Materiaal dak	: Bitumineuze Dakbedekking

Onderhoud binnen	: Redelijk, Goed
Onderhoud buiten	: Goed

Maten

Perceeloppervlak	: Ca. 164 m ²
Woonoppervlak	: Ca. 149 m ²
Inhoud	: Ca. 553 m ³

Buitenruimte

Tuin	: Achtertuin, voortuin
Ligging	: Oost, Zuid
Tuin diepte	: 15 m
Tuin breedte	: 4.85 m
Balkon	: Ja
Balkon ligging	: Oost, Zuid
Balkon ligging	: Noord, West
Balkon oppervlakte	: Ca. 25 m ²

Garage/parkeergelegenheid

Parkeerfaciliteit	: Openbaar parkeren
Garage aanwezig	: Inpandig, Parkeerplaats
Voorzieningen	: Voorzien van verwarming, Voorzien van elektra, Voorzien van water

Energie/Isolatie

Type verwarming	: C.V.-Ketel
Merk/type	: Vaillant HR combi
Combi ketel	: Ja
Bouwjaar	: 2023
Warmwater via	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dubbel glas
Energie label	: C

Voorzieningen

Voorzieningen	: Tv kabel en zonnepanelen
---------------	----------------------------

Locatie





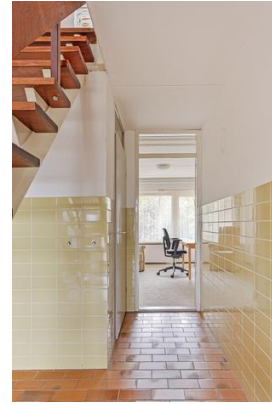


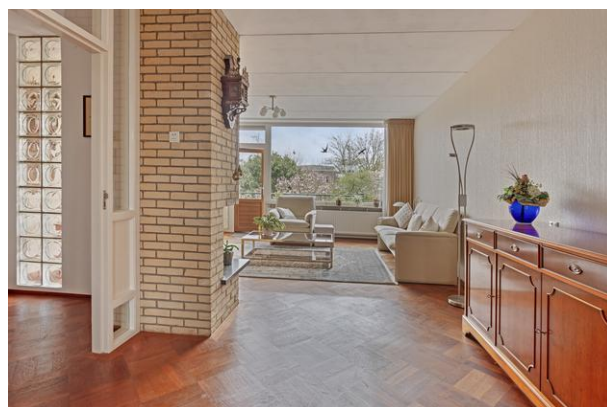








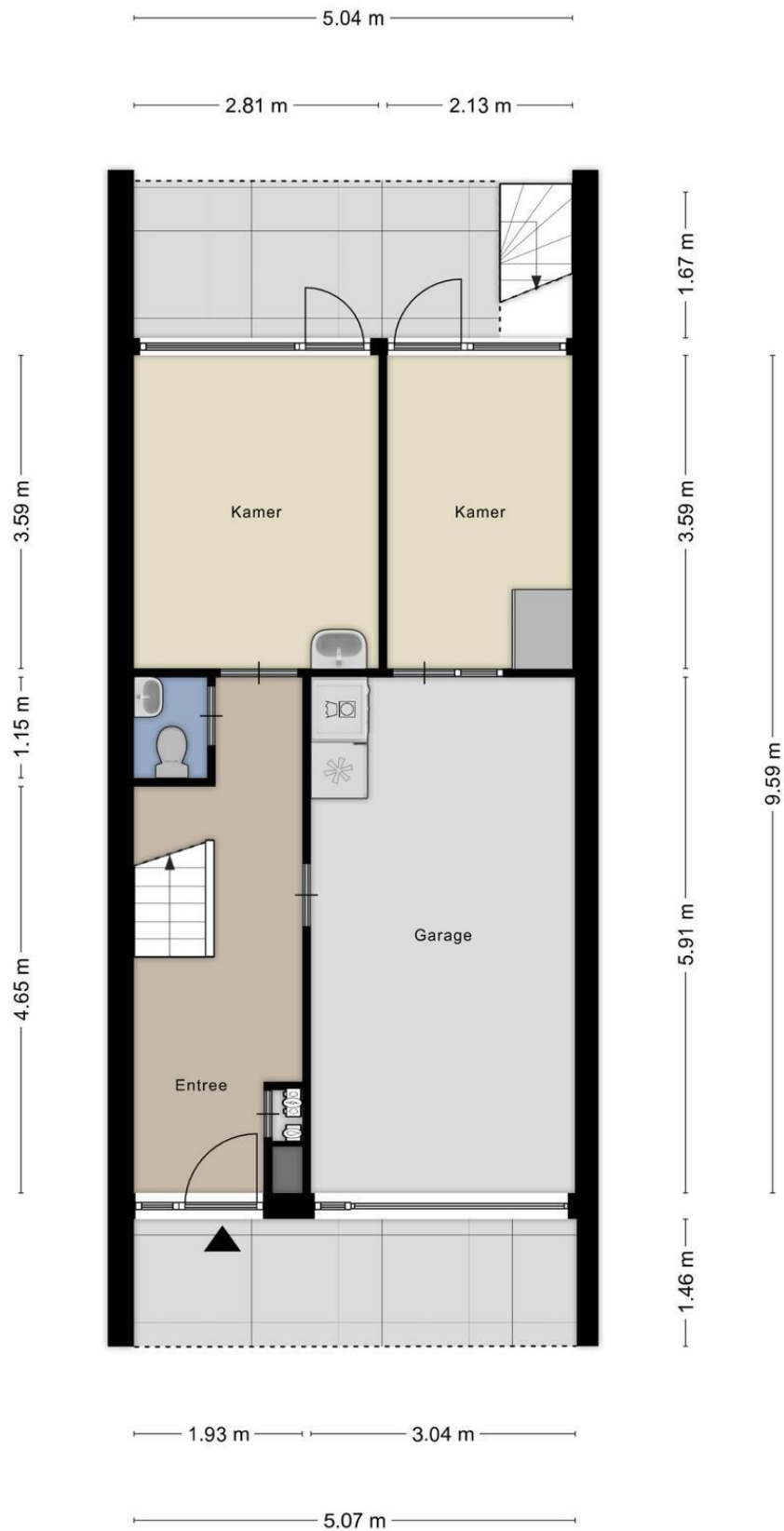






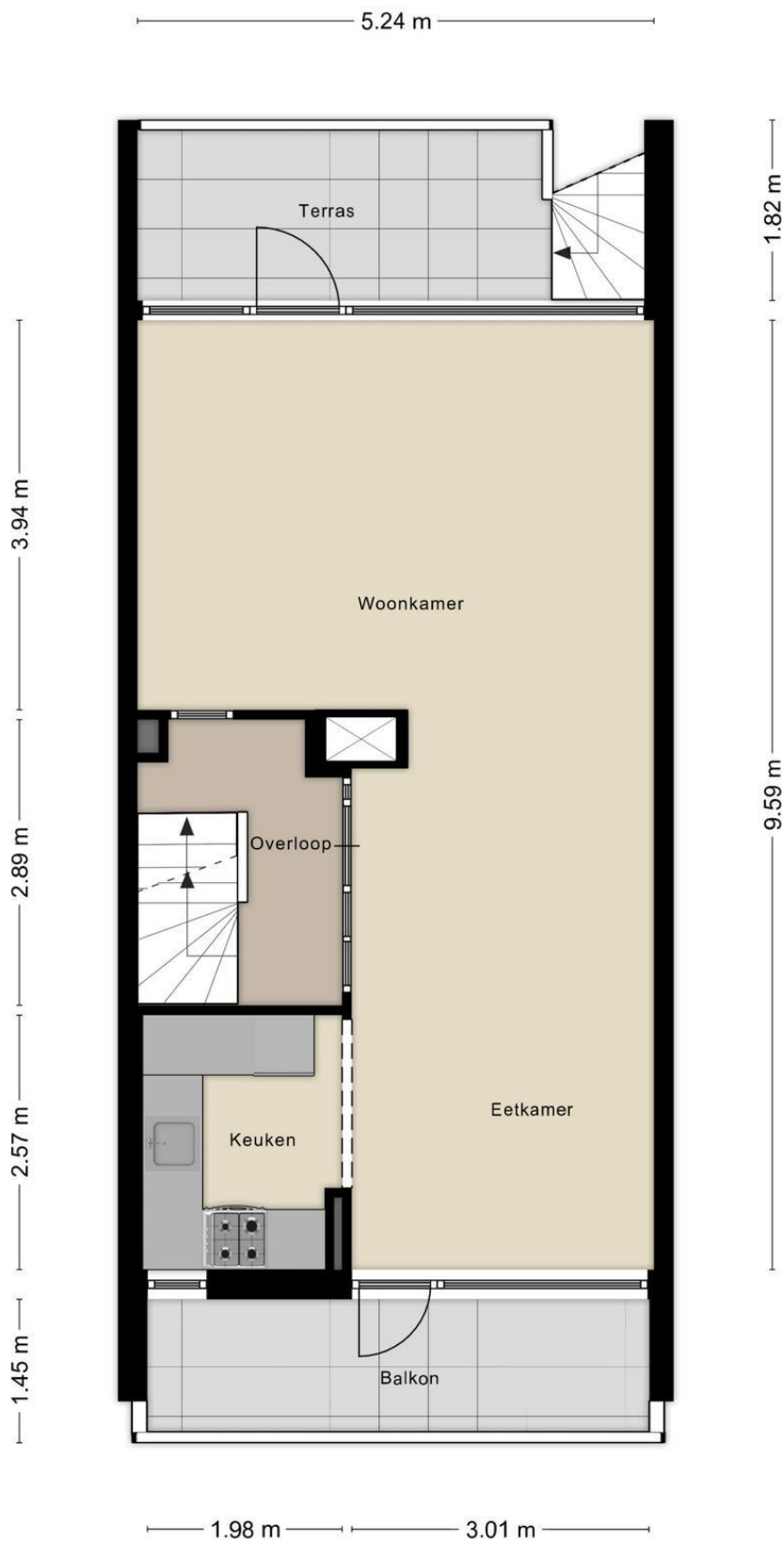


Plattegrond begane grond



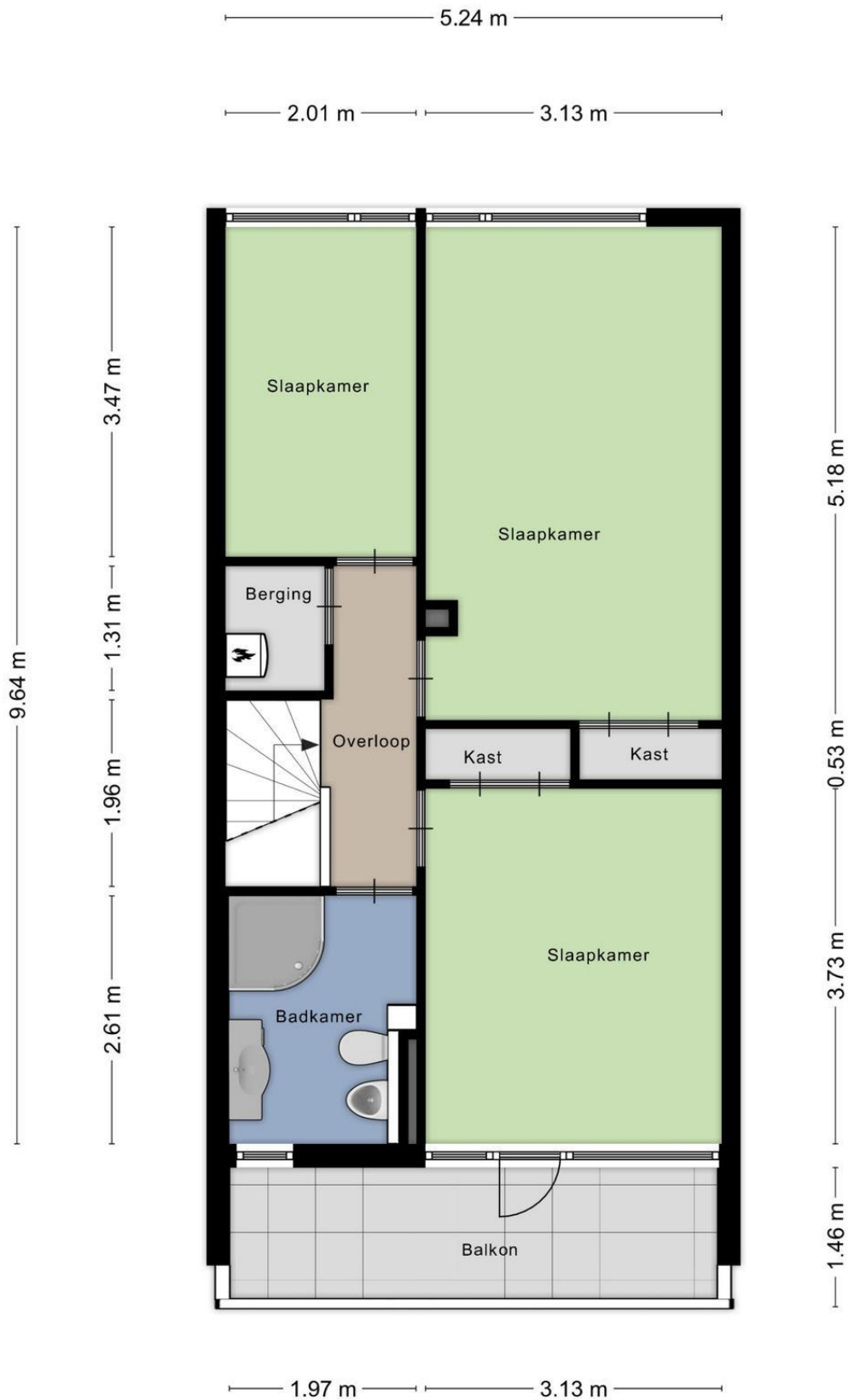
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond 1e verdieping



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

Plattegrond 2e verdieping



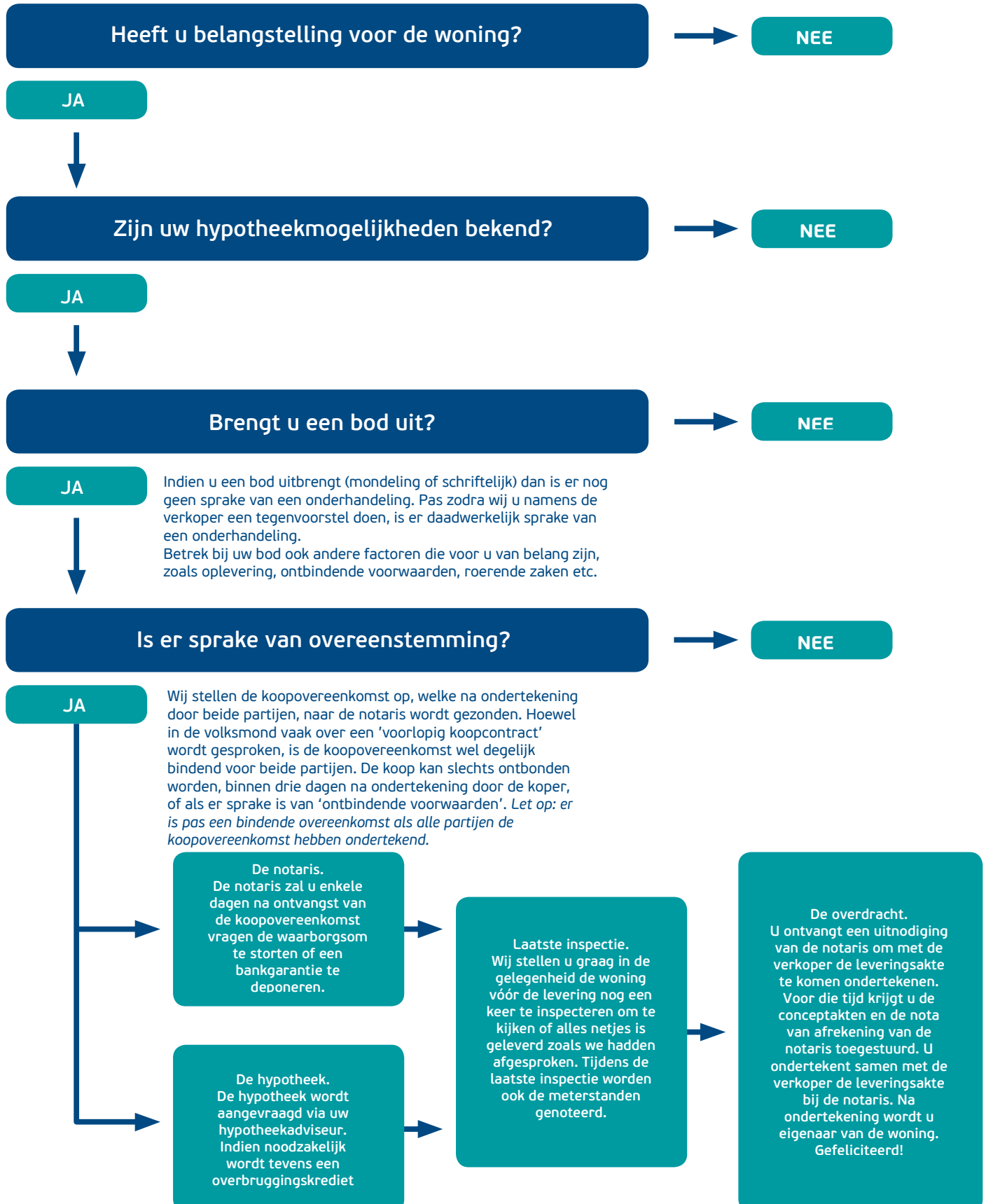
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale gegevens

Adres Patrijslaan 45
Postcode / Plaats 2261 EA Leidschendam
Gemeente Veur
Sectie / Perceel B / 12946
Oppervlakte 164 m²
Soort 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 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.

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 € 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 • www.emilmakelaars.nl

Goed wonen, lekker leven