



Veursestraatweg 278 Leidschendam

Vraagprijs € 565.000,- k.k.



Goed wonen, lekker leven

Aan de rand van Leidschendam in een groene omgeving, een smaakvolle en karakteristieke jaren dertig 2-onder-1-kapwoning met een woonoppervlak van ca. 137 m² met een verzorgde en heerlijk zonnige voor-, zij- en achtertuin. Deze sfeervolle woning is gemoderniseerd met behoud van vele authentieke stijldetails en kenmerkt zich onder andere door de sfeervolle woonkamer en suite met open keuken en serre-uitbouw. Verder heeft de woning 3 slaapkamers op de 1e verdieping en een grote multifunctionele zolderverdieping die naar eigen inzicht kan worden ingedeeld (bijv. 2 slaapkamers en een badkamer).

De woning ligt aan de bekende Veursestraatweg, gunstig nabij scholen, winkelcentrum "The Mall of the Netherlands", The British School in Voorschoten, het koninklijke landgoed "De Horsten" en het centrum van Den Haag, dat op nog geen 15 minuten rijafstand ligt. De bushalte met de bus naar Voorschoten, Leiden en naar Den Haag bevindt zich op 2 minuten loopafstand.



Indeling:

Verzorgde voortuin met doorloop naar de zijtuin. Entree. Vestibule met granitovloer, meterkast en CV-ruimte. Gang met ook weer een mooie granitovloer en trapopgang. Modern toilet met wandcloset en fonteintje. Heerlijk ruime en sfeervolle woonkamer en suite met open keuken aan de achterzijde met een totale oppervlakte van ca. 46 m². De voorkamer (ca. 3,48 x 3,42 m) is voorzien van een erker met glas-in-loodramen, sierschouw en mooie radiatorombouwen, de ruime en gezellige achterkamer (ca. 6,43 x 3,42 / 2,82 m) met serre-uitbouw is voorzien van een houtkachel, radiatorombouwen en staat in open verbinding met de open keuken waardoor een soort woonkeuken is gecreëerd. De keuken is voorzien van een moderne L-vormige keukeninrichting met diverse inbouwapparatuur, waaronder een 90 cm breed fornuis met oven, afzuigschouw, vaatwasmachine en koelkast. Verder is de keuken afgewerkt met een natuurstenen aanrechtblad. De woonkamer en suite met serre en de keuken is voorzien van een eiken lamelparket vloer. Vanuit de serre en keuken is er toegang naar de 11 meter diepe, verzorgde en zonnige achtertuin met zonneterras, 2 bergingen en achterom.

1e Verdieping:

Overloop met trapkast en glas-in-lood zijraam. Achterzijkamer (ca. 3,90 x 2,00 m) met kastenwand en radiatorombouw. Slaapkamer achterzijde (ca. 3,44 x 3,07 m) met diepe kast. Slaapkamer voorzijde (ca. 3,44 x 3,04 m) met vaste kast. Moderne compacte badkamer met douche met thermostaatkraan, wastafelmeubel en 2e toilet (wandcloset).

2e Verdieping:

Grote, open multifunctionele zolderkamer van maar liefst ca. 35 m² (ca. 7,25 x 4,91 m) met 3 dakkapellen en opstelplaats wasmachine en droger. Deze multifunctionele ruimte kan eenvoudig naar eigen inzicht worden ingedeeld waarbij bijvoorbeeld 2 slaapkamers, een 2e badkamer en een wasruimte gerealiseerd kunnen worden.

Bijzonderheden:

- Mooie karakteristieke jaren dertig 2-onder-1-kapwoning met voor-, zij- en achtertuin;
- Gelegen aan de rand van Leidschendam;
- Woonoppervlak conform NEN 2580 136,5 m²;
- Smaakvol afgewerkt en gemoderniseerd met authentieke stijl-details;
- Ruime woonkamer en suite met open keuken van ca. 46 m²;
- Moderne keuken met inbouwapparatuur;
- 3 Slaapkamers op de 1e verdieping en een multifunctionele zolder;
- Fraai aangelegde en zonnige tuin gelegen op het oosten;
- Grotendeels dubbel glas;
- Energielabel E;

Oplevering: in overleg, zomer 2024

Vanaf prijs: € 565.000,-

Object gegevens

Soort object	: Woonhuis
Soort woning	: Herenhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Ligging	: In woonwijk
Bouwjaar	: 1927
Aantal kamers	: 6 kamers
Aantal slaapkamers	: 4 kamers
Type dak	: Samengesteld Dak
Materiaal dak	: Pannen, Bitumineuze Dakbedekking
Onderhoud binnen	: Goed
Onderhoud buiten	: Goed

Maten

Perceeloppervlak	: Ca. 165 m ²
Woonoppervlak	: Ca. 137 m ²
Inhoud	: Ca. 483 m ³
Woonkamer	: Ca. 35 m ²

Buitenruimte

Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Ligging	: Oost
Tuin diepte	: Ca. 11 m
Tuin breedte	: Ca. 6 m
Achterom	: Ja

Garage/parkeergelegenheid

Parkeerfaciliteit	: Openbaar parkeren
Garage aanwezig	: Geen garage

Berging

Berging aanwezig:	: Vrijstaand hout
Oppervlakte berging	: Ca. 5 m ²

Energie/Isolatie

Type verwarming	: C.V.-Ketel, Houtkachel
Merk/type	: Remeha HR combi
Bouwjaar	: 2017
Warmwater via	: C.V.-Ketel

Voorzieningen

Voorzieningen	: Tv kabel en natuurlijke ventilatie
---------------	--------------------------------------

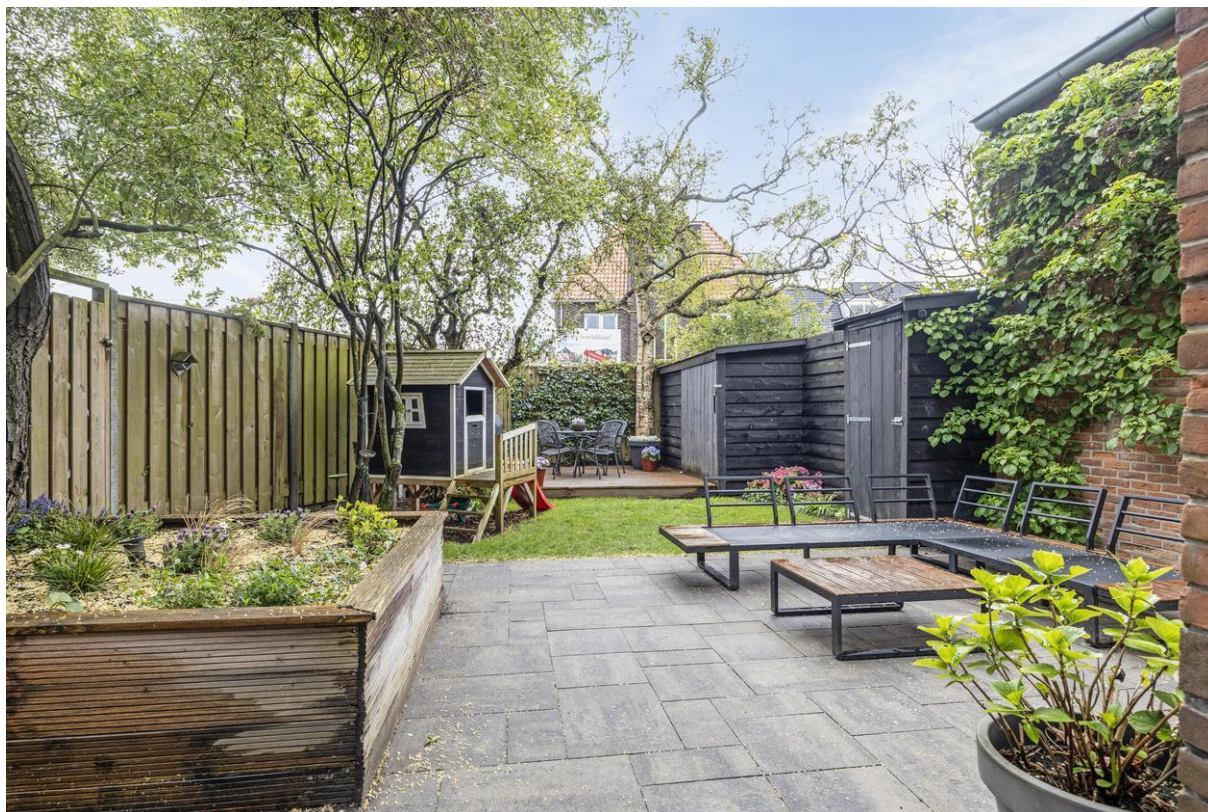
Locatie



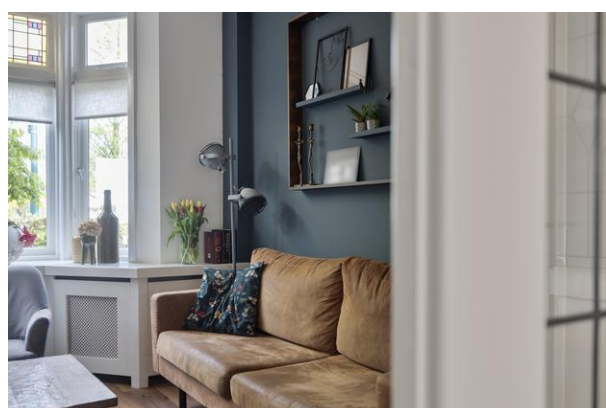
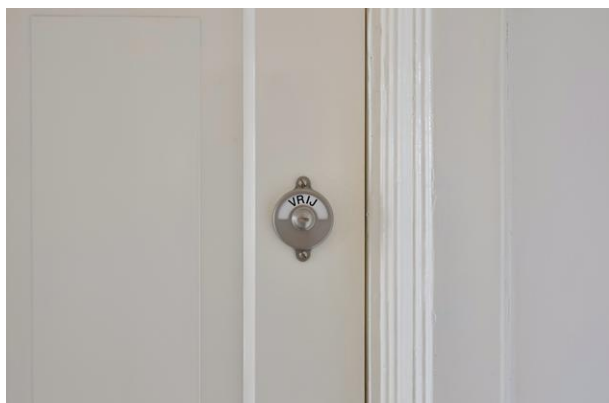








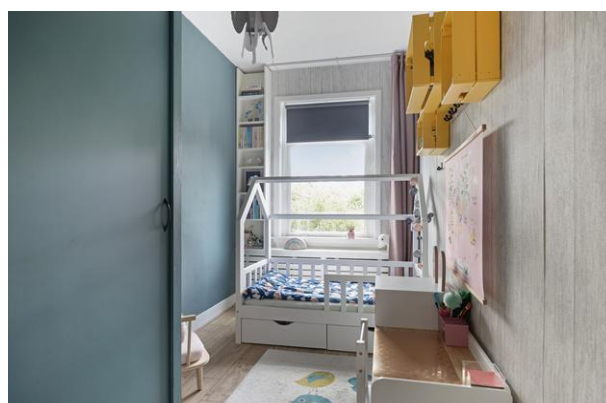
















Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond begane grond



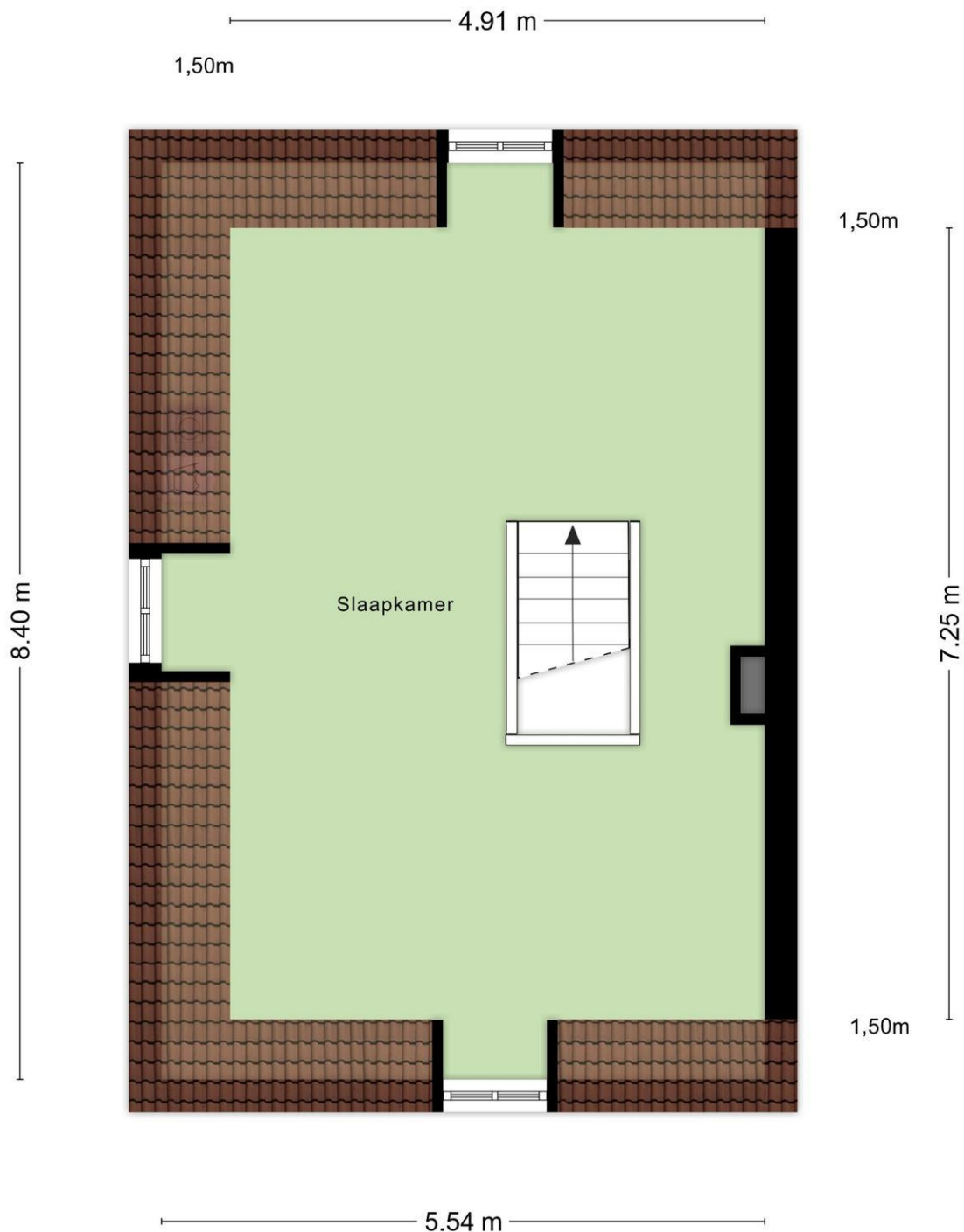
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

Postcode / Plaats

Gemeente

Sectie / Perceel

Oppervlakte

Soort

Veursestraatweg 278

2265 CL Leidschendam

Veur

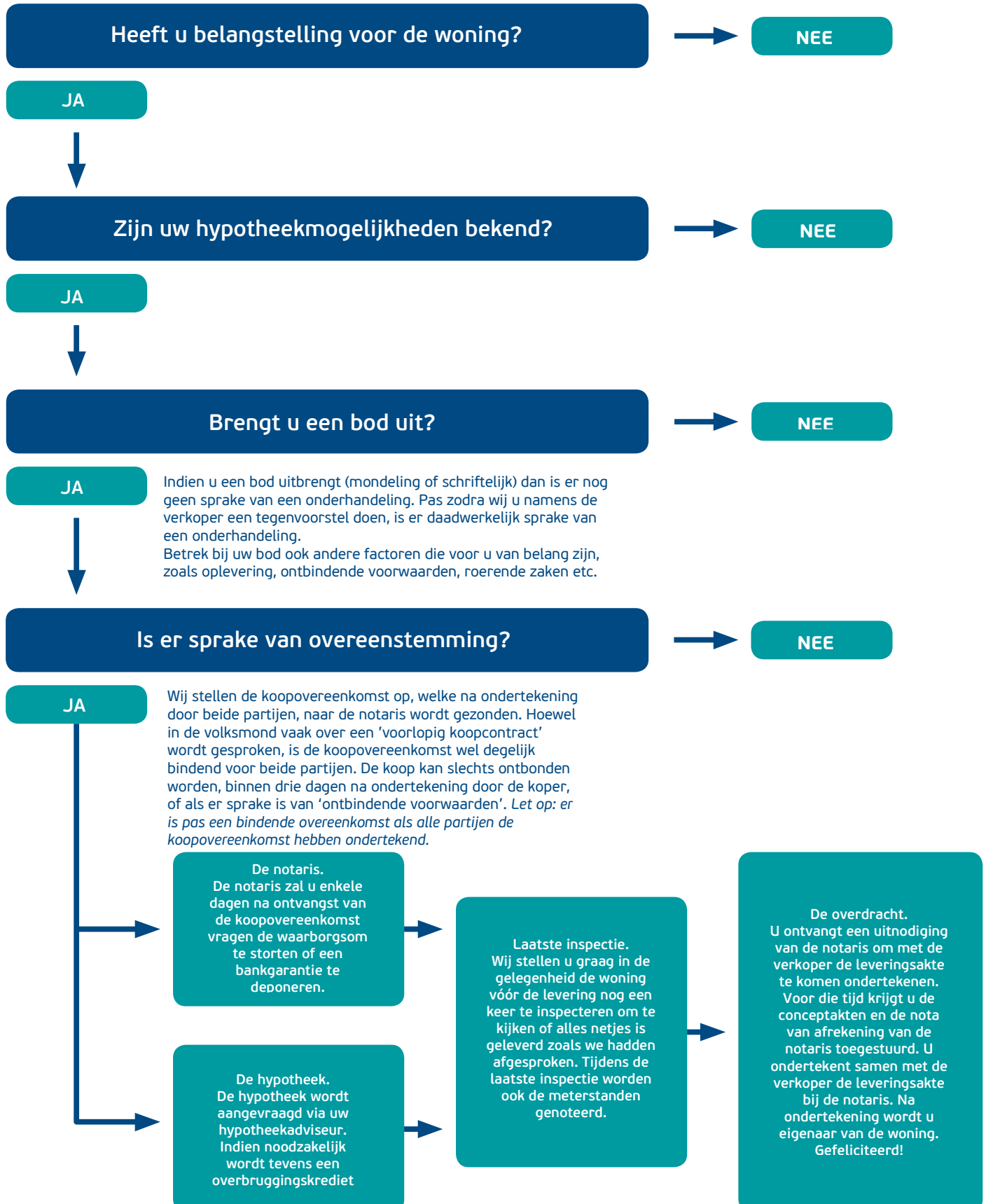
A / 1198

165 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.

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 90 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

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 • www.emilmakelaars.nl

Goed wonen, lekker leven