

TE KOOP

Van Oldenbarnevelstraat 18 Leiden



Vraagprijs: € 475.000,= k.k.



In de gewilde, geliefde en kindvriendelijke Raadsherenbuurt ligt deze rustig gelegen jaren '20 4 (slaap)kamers tussenwoning met zonnige achtertuin op het zuidwesten met vrijstaande houten berging.

Aan het einde van de straat ligt het prachtige park De Leidse Hout (18,5 ha.) met in het park de uitspanning Het Theehuis en u zit heel dichtbij het gezellige winkelgebied De Kempnaerstraat in het centrum van Oegstgeest. Op enkele minuten fietsafstand van de Internationale school Rijnlands Lyceum, De Oegstgeester Hockeyclub LOHC en tennisclub OLTC, het LUMC en Alrijne ziekenhuis, Bio Science Park, Universiteit van Leiden en slechts op 5 minuten fietsen naar Station Leiden centraal en het historisch centrum. In de omgeving zijn verder diverse scholen, kinderdagverblijven en verschillende uitvalswegen brengen u in korte tijd op de A44 of de A4. Leiden, Den Haag, Amsterdam en Schiphol zijn uitstekend bereikbaar. Op 20 minuten autorijden van Den-Haag en Schiphol en 30 minuten van de Ring van Amsterdam.

Het huis is netjes onderhouden, maar behoeft na langdurig woongenot wel enige modernisering.

Begane grond: Entree, tochtportaal, gang, trapkast, toilet, vaste trap naar eerste verdieping. Woonkamer met schuifpui naar achtertuin. Dichte keuken. Vanuit de keuken is de rustige achtertuin met houten berging ook bereikbaar.

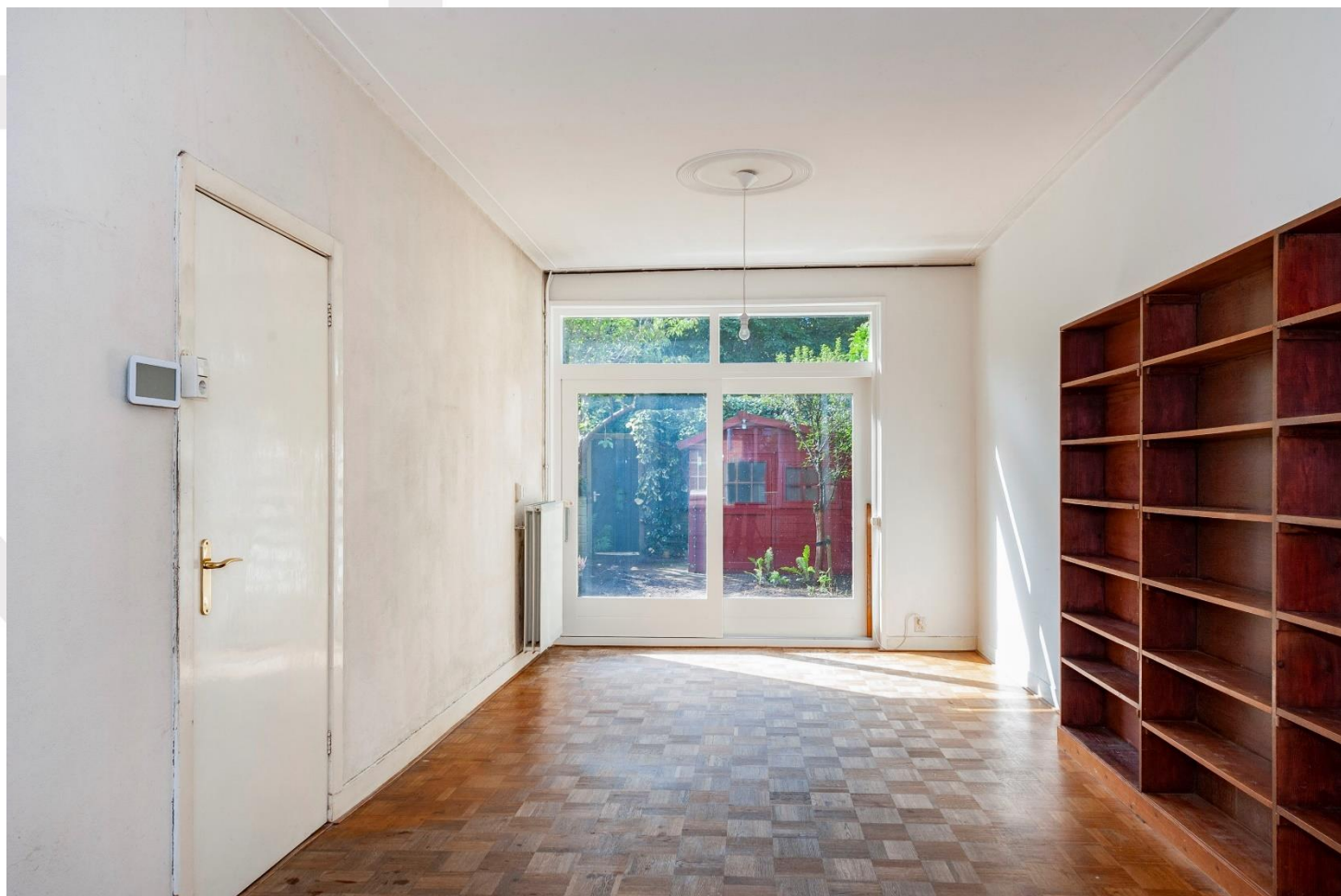
1^e verdieping: Overloop, separaat modern toilet, badkamer met douche, ligbad, wastafel, ruime voorkamer met vaste kast en ruime achtergelegen slaapkamer met vaste kast, kleinere zijkamer.

2^e verdieping: Zeer ruime overloop/study waar eenvoudig een slaapkamer van kan worden gemaakt. Dit geldt ook voor een andere ruimte op deze verdieping. Was-/stookruimte met cv-ketel. Bergruimte achter diverse knieschotten

Wetenswaardigheden:

- gebruiksoppervlakte wonen 128 m²
- externe bergruimte 5 m²
- perceeloppervlakte 100 m²
- beschutte achtertuin met houtenberging (LET OP GEEN ACHTEROM)
- bouwjaar 1926
- oplevering per direct
- het dak is enige jaren geleden vernieuwd en geïsoleerd

Van Oldenbarneveltstraat 18 Leiden - € 475.000,= k.k.



**Woonkamer met
schuifpui**

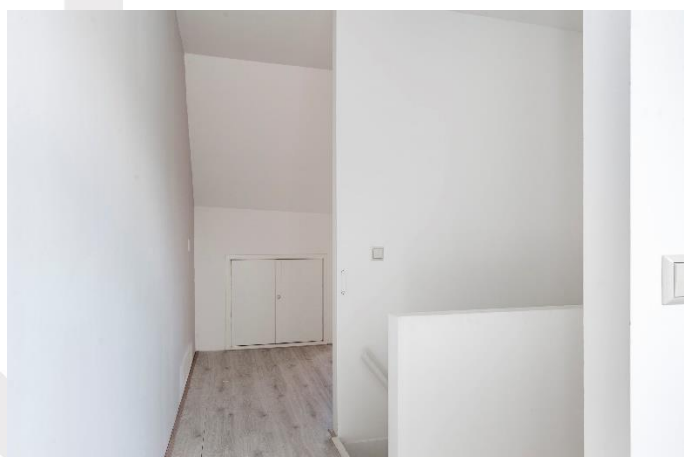
Gesloten keuken



**1^e verdieping:
3 (slaap)kamers**

**Badkamer met ligbad en
douche**

Separaat, modern toilet



2^e verdieping:
Zeer ruime overloop/study

**Bergruimte achter diverse
knieschotten**

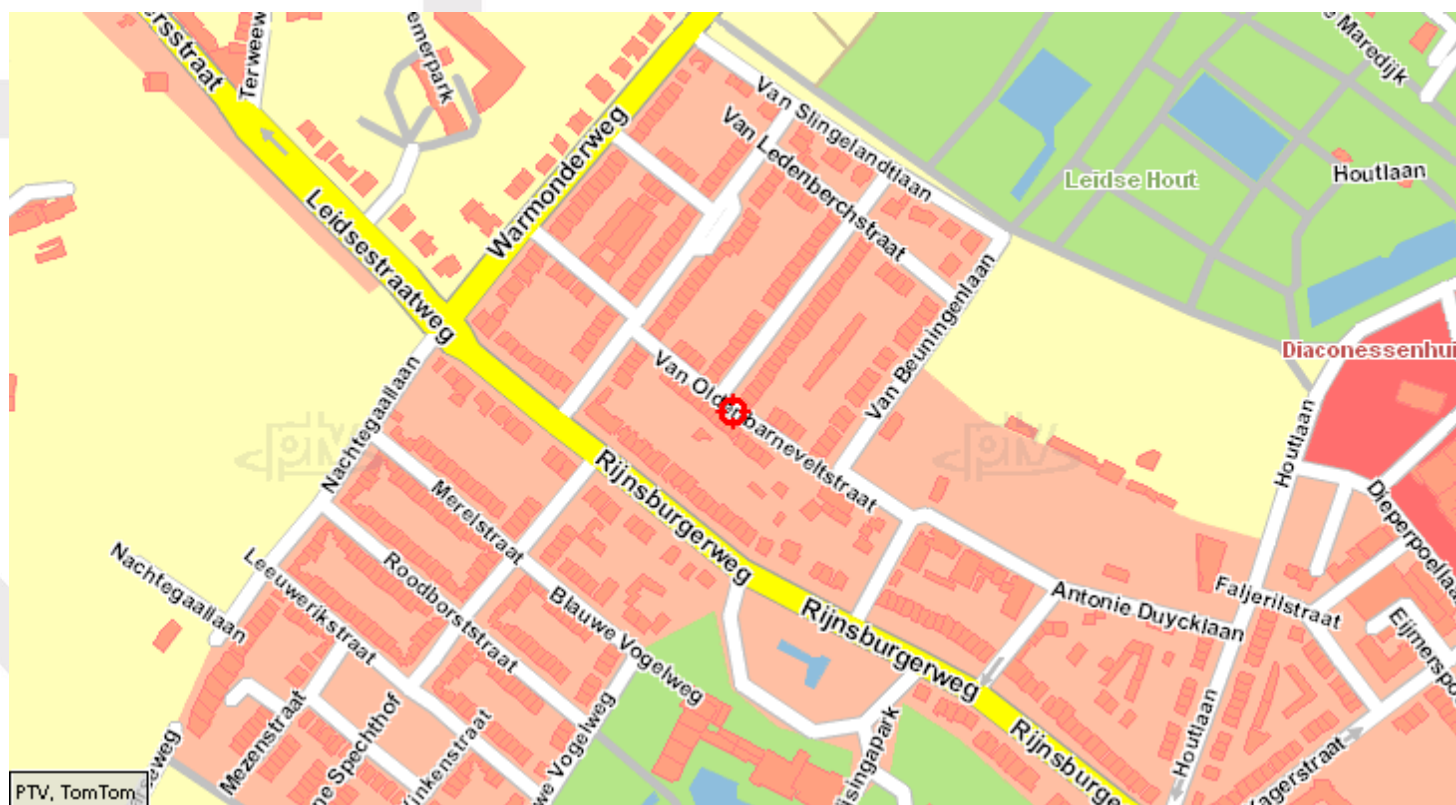
Van Oldenbarneveltstraat 18 Leiden - € 475.000,- k.k.



**Beschutte achtertuin op
het zuidwesten (geen
achterom!)**

**Nabij stadspark De Leidse
Hout**

Van Oldenbarneveltstraat 18 Leiden - € 475.000,= k.k.



Vinkenbosch Makelaardij
Endegeesterstraatweg 5
2342 AJ Oegstgeest



071-2340002



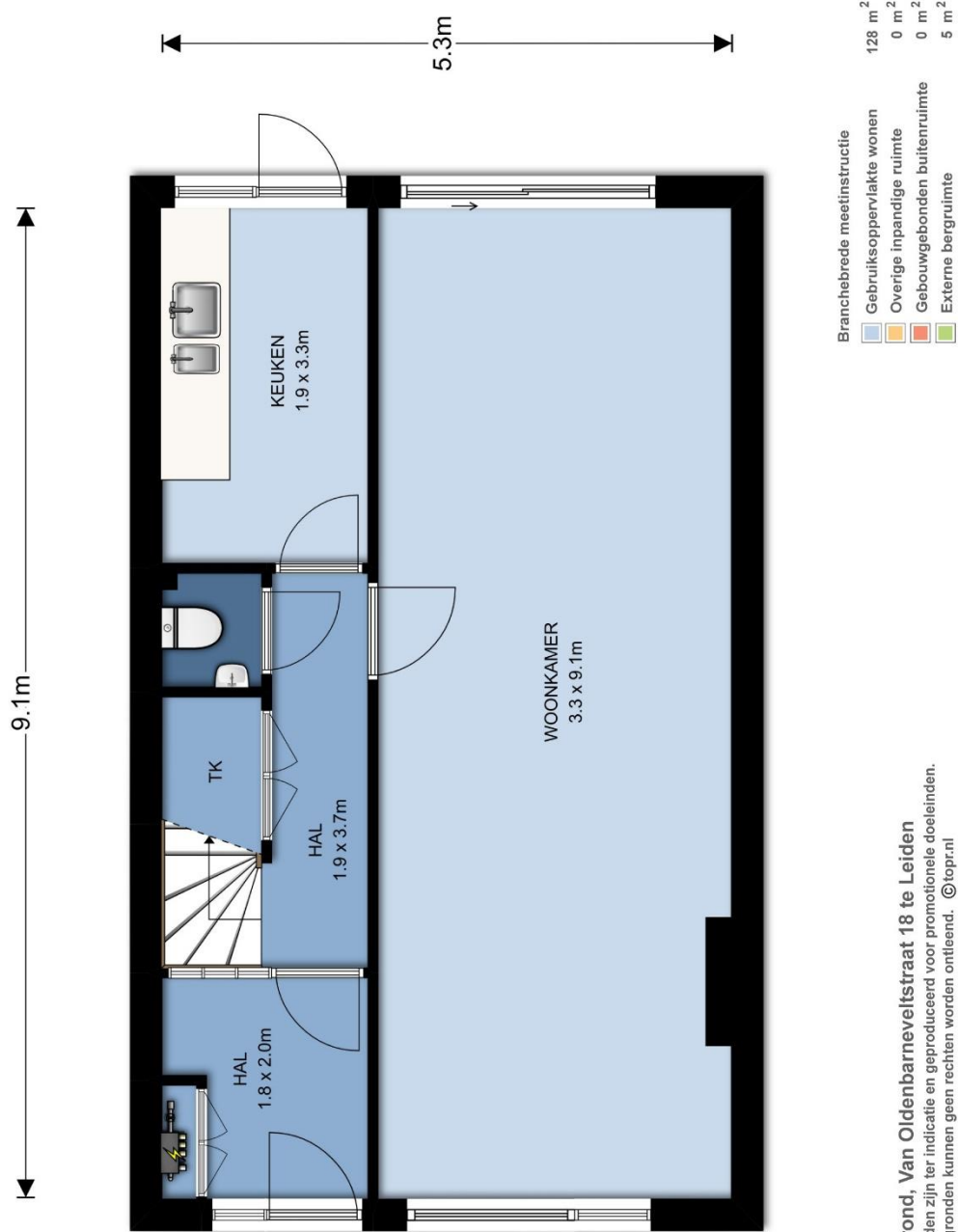
info@vinkenbosch.nl



www.vinkenbosch.nl

KENMERKEN:

Vraagprijs	€ 475.000,- kosten koper
Aanvaarding	In overleg
Type woning	Eengezinswoning
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Inhoud woning	469 m ³
Perceel oppervlakte	100 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	128
Externe bergruimte	5
Soort woning	tussenwoning
Bouwjaar	1926
Ligging	Aan rustige weg, dichtbij school, in woonwijk
Tuin	Achterkant
Tuinligging hoofdtuin	Zuidwesten
Schuur/berging	Vrijstaande houtenberging
Dak woning	Pannen
Onderhoud	Buiten redelijk. Binnen redelijk
Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren (betaald/parkeervergunningen)
Verwarming	c.v.-ketel (Valliant)
Warmwater	c.v.-ketel
Bouwjaar cv-ketel	2015
Isolatie	Gedeeltelijk dubbelglas, dakisolatie
Kadastrale gegevens	Leiden P 1512



Begane grond, Van Oldenbarneveltstraat 18 te Leiden
De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. @topr.nl



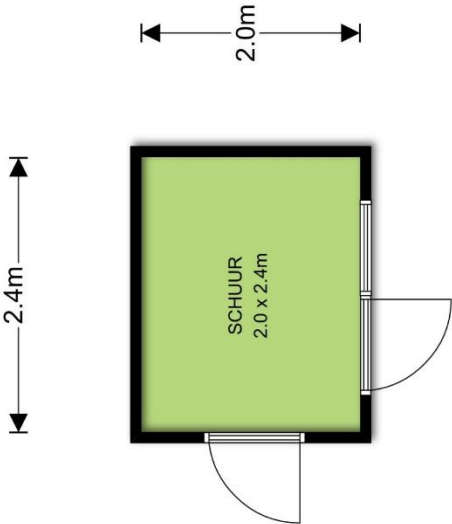
Branchebrede meetinstructie	
Gebruiksoppervlakte wonen	128 m ²
Overige inpandige ruimte	0 m ²
Gebouwbonden buitenruimte	0 m ²
Externe bergruimte	5 m ²

1^{ste} Verdieping, Van Oldenbarneveltstraat 18 te Leiden
De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. ©topr.nl



Branchebrede meetinstructie	
Gebruiksoppervlakte wonen	128 m ²
Overige inpandige ruimte	0 m ²
Gebouwegebonden buitenruimte	0 m ²
Externe bergruimte	5 m ²

2^e Verdieping, Van Oldenbarneveltstraat 18 te Leiden
De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. ©topr.nl



Branchebrede meetinstructie	128 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	0 m ²
Overige inpandige ruimte	0 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	5 m ²
Externe bergruimte	

Begane grond, Van Oldenbarneveltstraat 18 te Leiden
De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. @topr.nl



Deze kaart is noordgericht
 Perceelnummer
 Huisnummer
 Vastgestelde kadastrale grens
 Voorlopige kadastrale grens
 Administratieve kadastrale grens
 Bebouwing
 Overige topografie

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente LEIDEN
 Sectie P
 Perceel 1512

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
 De Dienst voor het kadastraal en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
 eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



Velperweg 27
6824 BC Arnhem
026 820 00 40
info@topr.nl
www.topr.nl
IBAN NL08 INGB 0007 6604 51
KVK 09174618
BTW NL818469602B01

Meetcertificaat: branche brede meetinstructie

De richtlijn voor de makelaardij bestaande bouw

Opgemaakt door: S-Visual BV | Topr.nl
Datum: 27/09/2018
Plaats: Arnhem

Uw adres gegevens

Adres:	Van Oldenbarneveltstraat 18
Woonplaats:	Leiden
Postcode:	2334 AG
Datum berekening metrages:	27/09/2018

Vierkante meters gemeten volgens de branche brede meetinstructie

Gebruiksoppervlakte wonen:	128 m ²
Overige in pandige ruimte:	0 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte:	0 m ²
Externe bergruimte:	5 m ²

Kubieke meters gemeten volgens de branche brede meetinstructie;

Inhoud woning:	469 m ³
Inhoud bijgebouw:	0 m ³

Getekend door:
J. van Seters

Voor de berekening van de vloeroppervlakten is gebruik gemaakt van de meet en rekenmethode conform de branche brede meetinstructie, opgesteld in 2007 door de brancheverenigingen om duidelijkheid en eenheid te creëren in de manier van meten. Met dit certificaat heeft u de garantie dat de meters berekend zijn volgens deze opgestelde richtlijnen. Mochten er daarin tegen toch cijfers afwijken van de werkelijkheid, dan kunnen hier geen rechten aan ontleend worden tenzij duidelijk aantoonbaar is dat er opzettelijk van de richtlijnen is afgeweken.

ALGEMENE INFORMATIE

Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de model-koopakte, die is opgesteld door de VBO Makelaar, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Aanvullend op dit model zijn mogelijk extra clausules van toepassing, zoals een ouderdoms-/materialenclausule of niet-zelfbewoningsclausule. Als waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom te voldoen bij de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Bouwkundig inspectierapport

Indien bij de betreffende woning een bouwkundig inspectierapport wordt geleverd, dan ligt deze ter inzage bij de makelaar. Wanneer er een bouwkundig inspectierapport van de woning is, wordt dit medegedeeld door de makelaar (bij het maken van de afspraak van of bij de bezichtiging zelf). Koper wordt middels dit rapport zo volledig mogelijk geïnformeerd over de bouwkundige staat van de woning alsmede over achterstallig onderhoud en/of te verwachten onderhoudskosten op korte termijn. De aanwezigheid van dit rapport ontslaat koper niet van zijn onderzoeksplicht d.w.z. de onderdelen die in het rapport bijv. als "inspectie niet mogelijk" zijn aangemerkt, zijn voor risico van koper. Het kan verstandig zijn om nader specialistisch onderzoek uit te voeren op onderdelen waarvan de status onzeker is. Doet een koper dit niet dan aanvaardt hij daarmee het risico. Voor de precieze uitleg van wat u van de bouwkundige inspectie mag verwachten, verwijzen wij u naar de toelichting in het keuringsrapport.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particulier verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per email of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een "ondertekende koopovereenkomst".

Registreren koopakte

De koper heeft het recht de koopovereenkomst in te schrijven in de openbare registers. Deze inschrijving / registratie biedt de koper bescherming tegen rechtshandeling en rechtsfeiten, die zich na de dag van inschrijving hebben voorgedaan zoals vervreemding, bezwaring, verhuur, faillissement of onder bewindstelling. Deze inschrijving heeft slechts effect indien de juridische levering (eigendomsoverdracht) binnen 6 maanden na de inschrijving zal plaatsvinden.

Deze wet is op 1 september 2003 in werking getreden en geldt alleen voor koopovereenkomsten die op of na 1 september 2003 worden gesloten.

Van Oldenbarneveltstraat 18 Leiden - € 475.000,= k.k.

Plattegronden

Aan de plattengronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Toelichtingsclausule NEN2580

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.

Brochure

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend voor geadresseerde bestemd en niet bedoeld als aanbod. Ten aanzien van de juistheid van de vermelde informatie kan door Vinkenbosch Makelaardij geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

VEELGESTELDE VRAGEN

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door: a) Een tegenbod te doen. b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

5. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

6. Mag een makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

7. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt: a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet. b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

8. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

9. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn: Financieringsvoorbepaling; Geen huisvestingsvergunning; Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring; Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.

10. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze overeenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen beide partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het makelaarskantoor wordt ook aangemerkt als terhandstelling aan de koper.

Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag is.

11. Waar vind ik de algemene voorwaarden?

De VBO Makelaar kent de Algemene Consumentenvoorwaarden en de Algemene Voorwaarden voor professionele opdrachtgevers. De meest recente voorwaarden zijn te vinden via www.vbomakelaar.nl/algemene-voorwaarden of op te vragen via E-mail

12. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen: a) Overdrachtsbelasting. b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster. Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

13. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende VBO-makelaar in te schakelen.

14. Heeft mijn woning een energielabel nodig?

Vanaf 2008 is een energielabel verplicht bij de verkoop en verhuur van een woning, op enkele uitzonderingen na. Het energielabel voor woningen geeft met klassen en kleuren een indicatie hoe energiezuinig een woning is. Vanaf 1 januari 2015 wordt er toegezien op de naleving van het hebben van o.a. een energielabel bij de eigendomsoverdracht. Bij het leveren van een woning zonder een definitief energielabel kan door de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) een sanctie aan de verkoper worden opgelegd. Dat kan gaan om een boete van maximaal € 405,- of om een last onder dwangsom met de verplichting om alsnog een label aan te vragen. Deze wettelijke verplichting is niet uit te sluiten in een koopovereenkomst. Meer informatie kunt u vinden op de website van de rijksoverheid www.rijksoverheid.nl

De 5 VINKENBOSCH ZEKERHEDEN:

VERNIEUWEND

Online tools – artificial intelligence – big data – voortdurend op zoek naar aanpassingen en verbeteringen

ONDERSCHEIDEND

Opvallende borden – creatieve teksten – gratis e-books – compleet Funda-presentatiepakket – innovatief en anders

GEMOTIVEERD

Intrinsieke drive – actief – komen op tijd – doen wat we zeggen – service is bij ons een standaard luxe

DUIDELIJK

Korte, open en transparante communicatielijnen – snelle terugkoppeling – realistisch advies – no cure no pay – prijzen inclusief btw – geen intrekkingskosten

FLEXIBEL

Altijd bereikbaar – binnen 24 uur reactie – bezichtigingen ook in de avonden en weekenden



Vinkenbosch Makelaardij
Endegeesterstraatweg 5
2342 AJ Oegstgeest

Postbus 1069
2340 BB Oegstgeest



071-2340002



info@vinkenbosch.nl



www.vinkenbosch.nl