

Kievit 38

Leimuïden



Hoogervorst
Makelaardij

www.hoogervorstmakelaardij.nl
info@hoogervorstmakelaardij.nl

Info brief bij verkoopprocedure van Kievit 38 Leimuiden

Geachte geïnteresseerde,

Middels deze brochure willen wij u zo zorgvuldig mogelijk informatie verschaffen met betrekking tot de gegevens van het pand.

Omschrijving van het pand, kadastrale gegevens, foto's, vaste lasten en indien voorhanden plattegronden zijn slechts een indicatieve weergave.

De gegevens (bedragen etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn.

Alle informatie door verkoper en Hoogervorst Makelaardij aan u verstrekt middels deze brochure, kunnen uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod.

Verkoper acht zich gerechtigd tot het aanhoren van meerdere biedingen. Indien er min of meer tegelijkertijd door meerdere gegadigden wordt geboden, is verkoper gerechtigd met een van hen een verkoopovereenkomst te sluiten.

Uitdrukkelijk wordt dan ook door de verkoper gesteld dat de verkoop niet eerder tot stand kan komen nadat niet alleen over de hoofdzaken, prijs e.d., maar ook over de details, zoals roerende zaken, datum oplevering etc., overeenstemming is bereikt door beide partijen.

Bij een tot stand gekomen overeenkomst, zal door de makelaar een koopakte worden opgesteld. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels. De waarborgsom of bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom en dient te worden voldaan aan de notaris. Voorbehouden kunnen alleen worden opgenomen (zoals voor het verkrijgen van een hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie) indien deze uitdrukkelijk bij de bieding zijn vermeld.

Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure met betrekking tot bovengenoemd pand, noch door de eigenaar, noch door de verkopend makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard voor onjuistheid van vermelde gegevens. Tekeningen e.d. geven vaak een standaardsituatie van de woning weer, het kan echter voorkomen dat de eigenaar wijzigingen heeft aangebracht, zodat maten e.d. niet meer overeenkomen met de werkelijke situatie. Door Hoogervorst Makelaardij wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard. Op alle werkzaamheden van Hoogervorst Makelaardij zijn de algemene voorwaarden, gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Haarlem, van toepassing. In deze voorwaarden is onder meer de aansprakelijkheid van Hoogervorst Makelaardij beperkt tot het bedrag waarop de aansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraken geeft.

Voor nadere inlichtingen:

Hoogervorst Makelaardij

M.P. Hoogervorst

Kievit 38 Leimuiden

Wonen met veel privacy in dit hoekhuis aan de Kievit 38 in Leimuiden, is wonen in modern goed geïsoleerd huis met Scandinavische uitstraling. Deze straat zou niet misstaan in een sfeervolle haven, maar staat gewoon in de Randstad met het Groene Hart om de hoek. De woning heeft een verzorgde voortuin als entree naar de woning en binnen is aan de voorzijde een grote keuken voorzien van inbouwapparatuur, welke een directe verbinding met de woonkamer. Een grote centraal geplaatste eettafel maakt een mooie verbinding met de woonkamer. Hier is veel daglicht door de grote raampartijen en er is een extra ruimte aan de zijkant die als thuiswerkplek of speelruimte voor de kinderen gebruikt kan worden. Vanuit de woonkamer is de achtertuin bereikbaar via de openslaande deuren of de extra loopdeur. De tuin is onderhoudsarm ingericht met een groot terras en een grote berging. De 1e etage heeft nu een indeling met zeer grote hoofdslaapkamer en een ruime 2e slaapkamer. Er is een royale lichte verzorgde badkamer met ligbad, toilet, wastafelmeubel en ruime inloopdouche. Aan de andere kant van de overloop is een walk-in garderobe en technische ruimte. Het is mogelijk de 1e etage anders in te delen waardoor er 3 goede slaapkamers en een vaste trap naar de zolder worden gerealiseerd. De grote zolder is nu met een vlizotrap bereikbaar en biedt veel berging. Door het plaatsen van ramen en eventueel een vaste trap kan deze ruimte ook als speelkamer, werkkamer worden gebruikt. Ook leent het dakvlak zich uitstekend voor het plaatsen van zonnepanelen.

De woning ligt midden in een moderne woonwijk met skybox uitzicht op de voetbalvelden en aan de zijkant een groenzone met speeltoestellen. Op korte afstand zijn er vele voorzieningen zoals winkels, basisschool, medische voorzieningen, de ijsbaan, tennisvereniging en uitvalswegen richting Amsterdam, Den Haag, Leiden en Schiphol.

Indeling

Begane grond

Via de verzorgde voortuin die onderhoudsarm is aangelegd kom je bij de entree. Hal met garderobe en uitgebreide meterkast, modern vrijdragend toilet met fontein en trap naar boven. Vanuit de hal kom je direct in de grote open keuken aan de voorzijde. De keuken is geplaatst in een hoekopstelling met koel-/vriescombinatie, 5-pits gaskookplaat, afzuigschouw, heteluchtoven, vaatwasser, een goede werkruimte en veel kastruimte. Aan de voorzijde is veel daglicht door de grote raampartij, hetgeen de keuken een mooie ruimte maakt met een leuke doorkijk in de straat. In het verlengde van de keuken is de eetkamer met daartegenover een bergkast waar de verdeler van de vloerverwarming zich bevindt. De woonkamer is tuingericht met openslaande deuren en door het grijze linoleum binnen en de grijze tuintegels is dit op een zomerse dag een mooi verlengstuk van de woonkamer. Door de hoekligging van de woning heeft de woonkamer een zijbeuk en is hier een extra raam. Deze hoek is nu in gebruik als werkplek, maar kan ook een mooie speelhoek zijn voor de kinderen. Thuis aan het werk en toe aan wat frisse lucht er is hier een extra loopdeur naar de tuin waar je ook al beschut van het 1^e lente zonnetje kan genieten met een kop koffie of thee. De achtertuin is gelegen op het zuiden en grotendeels ingericht als terras, heeft een achterom waardoor de berging ook met de fiets goed bereikbaar is. De gehele begane grond heeft vloerverwarming.

1^e etage

Vanaf de overloop is er toegang tot de slaapkamers, de moderne ruime badkamer, walk-in garderobe en de technische ruimte. Er zijn mogelijkheden om op deze etage 3 slaapkamers te realiseren en zelfs een vaste trap naar de zolder, zie hiervoor de alternatieve plattegrond. Aan de rechterzijde is de royale moderne badkamer voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel, vrijdragend toilet, ligbad en 3 handdoekradiatoren. Er is hier gekozen voor rustige grijs tinten, afgewisseld met witte elementen en er is heel veel daglicht. Aan de achterzijde van de woning is de hoofdslaapkamer met zicht op de achtertuin en aan de voorzijde is een ruime slaapkamer met zicht op de voetbalvelden. Tussen de slaapkamers is nu een walk-in garderobe en een technische ruimte met de cv-ketel, afzuiginstallatie en de opstelplaats voor de wasmachine en droger. De ruime overloop geeft via de vlioztrap toegang tot de zolder.

2^e etage

De zolderetage is nu alleen in gebruik als speelkamer/hobbyruimte en opslag, maar biedt vele mogelijkheden. Door het plaatsen van een vaste trap en dakramen er hier een zeer grote multifunctionele ruimte. De zolder is deels voorzien van een betonnen vloer.

Bijzonderheden

- moderne lichte hoekwoning in Scandinavische stijl
- vrij uitzicht voorzijde en gelegen naast een groenzoom
- woonkeuken met inbouwapparatuur
- tuingerichte woonkamer met vloerverwarming op de begane grond
- achtertuin gelegen op het zonnige zuiden
- 2 royale slaapkamers met mogelijkheid 3 slaapkamers
- centrale ligging nabij voorzieningen
- oplevering in overleg (kan spoedig)

Vraagprijs € 469.000,= K.K.

Algemene informatie

Bouwjaar	2004
Woonoppervlakte	114,7m ²
Externe bergruimte	8,6 m ²
Perceeloppervlakte	140m ²
Inhoud woning	460m ³
Onderhoud binnen	goed
Onderhoud buiten	goed
Keuken	moderne keuken met inbouwapparatuur en stenen blad
Badkamer I	inloopdouche, wastafelmeubel, toilet, ligbad en 3x handdoekradiator
Eigen grond/erfpacht	eigen grond
Ligging achtertuin	zuiden
Ligging voortuin	noorden
Parkeren	openbaar terrein
Aanvaarding	in overleg (kan spoedig)

Kadastrale omschrijving

Gemeente Leimuiden, sectie A, nummer 3451

Erfdienstbaarheden

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

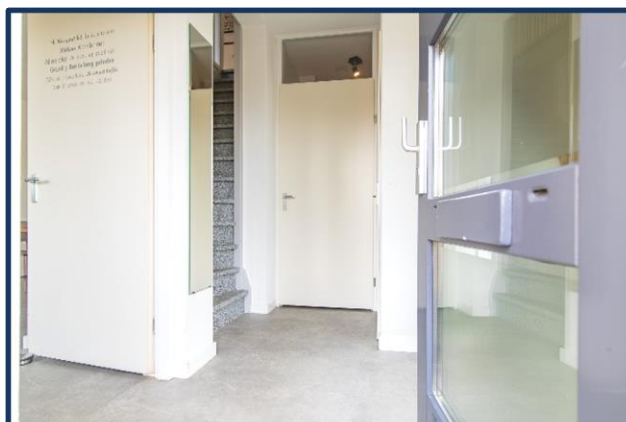
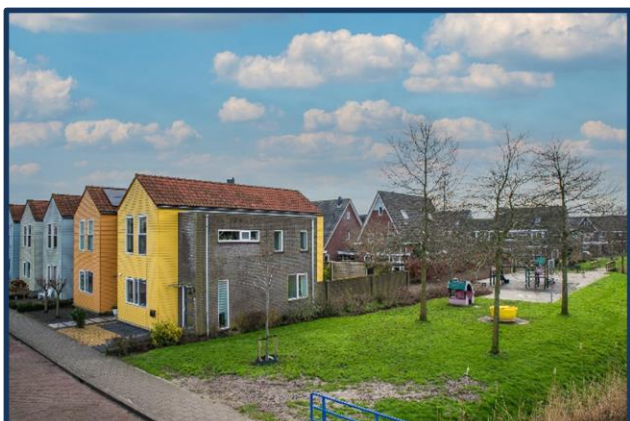
Technische gegevens

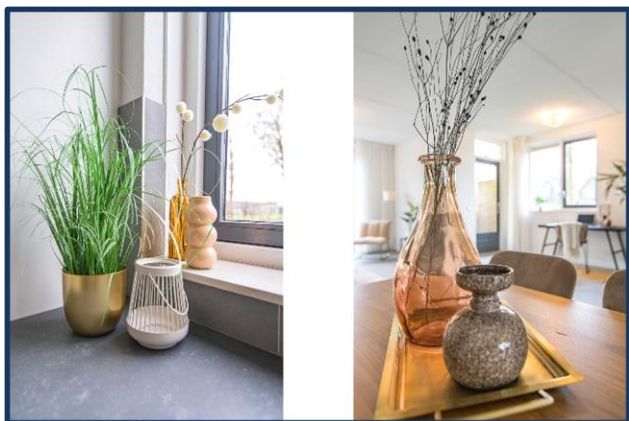
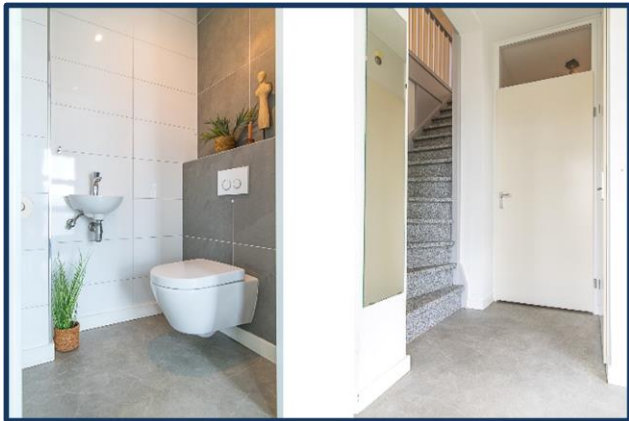
Verwarming	Remeha Tzerra (2015)
Warmwater	via cv-combiketel
Elektra	9 groepen en 2x aardlekschakelaar
Isolatie	volledig geïsoleerd vanuit de bouw
Vloeren	betonnen vloeren / zolder deels houten vloer
Gevels	baksteen en sidings gevelbekleding
Kozijnen	hardhouten kozijnen HR beglazing / kunststof kozijn HR++ beglazing
Dak	hellend dak gedekt met dakpannen en plat dak bitumineus gedekt

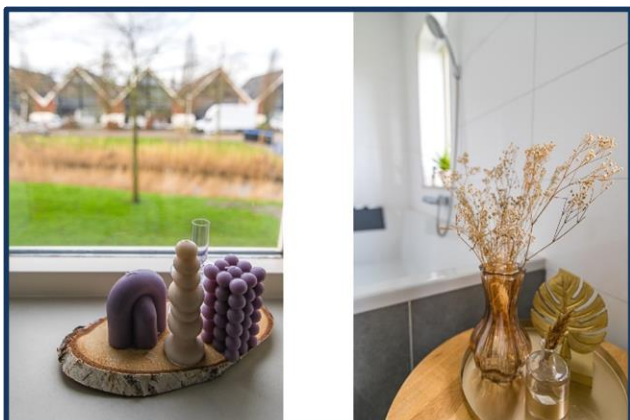
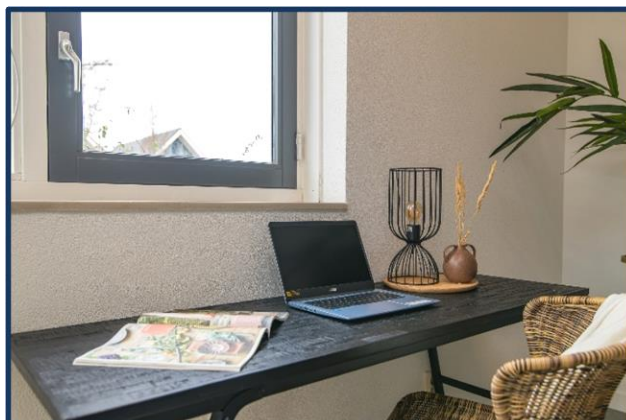
Energielabel A

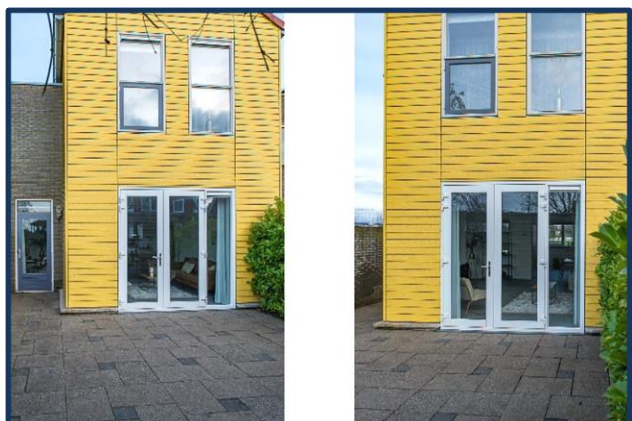
De opgegeven maten en jaartallen zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

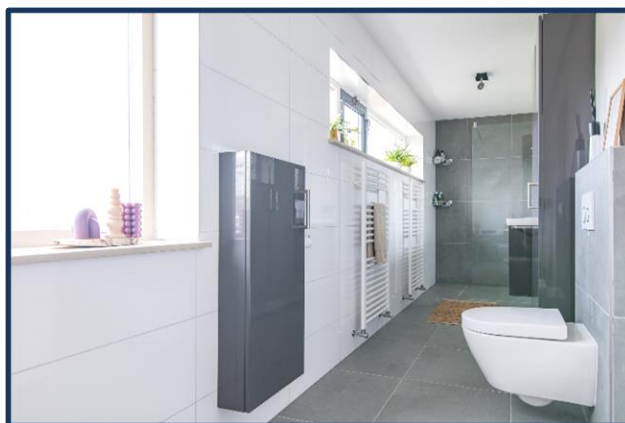
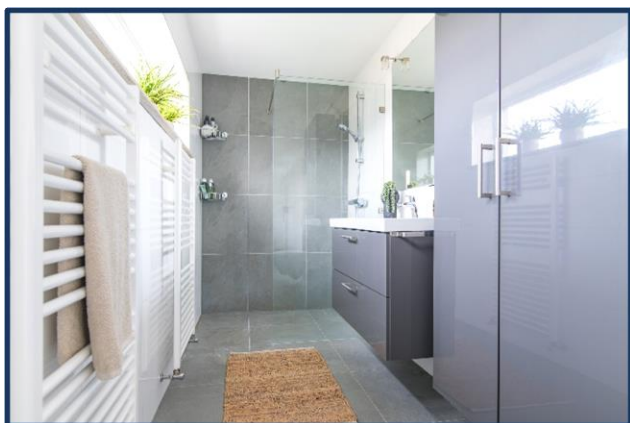
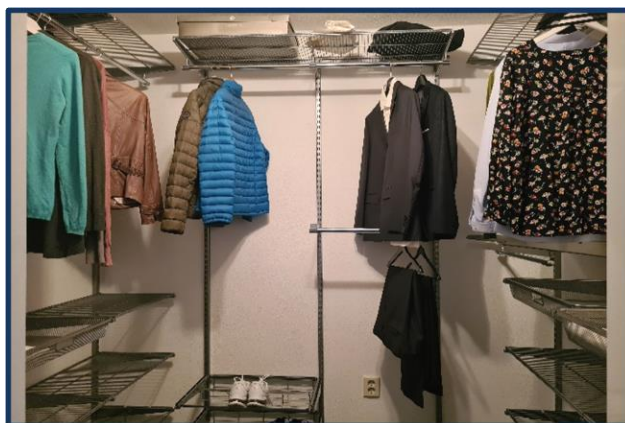
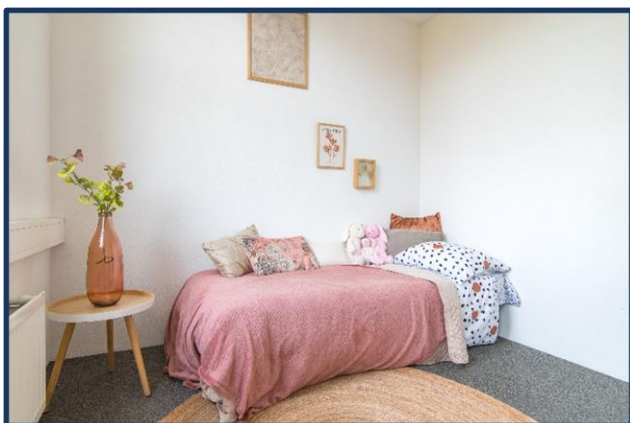
Foto impressie

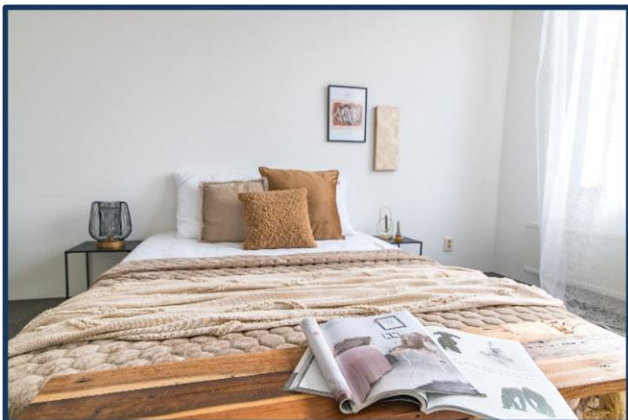














Lijst van zaken

Betreffende het object: Kievit 38 Leimuiden

Omschrijving van de zaken, die wel of niet in de koop zijn begrepen.

ZAKEN	Blijft achter	Gaat mee	Ter Overname	N.v.t.
tuinaanleg, (sier)bestrating	X	O	O	O
bepanting / erfafscheiding	X	O	O	O
tuinhuisje, buitenberging	O	O	O	X
plantenkas	O	O	O	X
tuin accessoires	O	O	O	X
tuinverlichting	O	O	O	X
buitenverlichting	X	O	O	O
vlaggenmast	O	O	O	X
voet droogmolen	O	O	O	X
schotel / antenne	O	O	O	X
losse brievenbus	O	O	O	X
bel en trafo	O	O	O	X
veiligheidssloten	O	O	O	X
alarm / telefooncentrale	O	O	O	X
(huis) telefoontoestellen	O	O	O	X
alle sleutels	X	O	O	O
C.v. ketel met toebehoren	X	O	O	O
(klok) thermostaat	X	O	O	O
boiler / close-in-boiler	X	O	O	O
(voorzet/inzet) openhaard met toebehoren	O	O	O	X
houtkachel	O	O	O	X
airco installatie	O	O	O	X
alle isolatievoorzieningen, voorzetramen	O	O	O	X
rolluiken / zonwering buiten	O	O	O	X
luxaflex	O	O	O	X
lamellen	O	O	O	X
rolgordijnen	O	O	O	X
gordijnrails	X	O	O	O
gordijnen	O	X	O	O
vitrage	O	X	O	O
losse horren / rolhorren	X	O	O	O
tapijt	O	O	O	X
linoleum / zeil / grind	X	O	O	O
laminaat	O	O	O	X
houten vloer	O	O	O	X
parket	O	O	O	X
kurk	O	O	O	X

Hoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor bovenstaande noch door de eigenaar noch door de verkopende makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid van de vermelde gegevens.

ZAKEN	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
keukenblok met bovenkasten	X	O	O	O
inbouwapparatuur t.w.				
vaatwasser	X	O	O	O
kookplaat	X	O	O	O
koelkast	X	O	O	O
vriezer	X	O	O	O
oven	X	O	O	O
magnetron	O	O	O	X
afzuigkap	X	O	O	O
koffiezetapparaat	O	O	O	X
Quooker	O	O	O	X

inbouwverlichting	X	O	O	O
losse opbouwverlichting	O	X	O	O
losse kasten	O	X	O	O
boeken / legplanken	O	O	O	X
schuifkast	O	O	O	X
spiegelwanden	X	O	O	O
wasmachinekraan	X	O	O	O
toilet met accessoires	X	O	O	O
badkameraccessoires, planchets, spiegels	X	O	O	O
douche/badscherm	X	O	O	O
wastafel met accessoires	X	O	O	O
wastafel verlichting	X	O	O	O
sauna	O	O	O	X
zonnepanelen	O	O	O	X
laadpunt elektrische auto	O	O	O	X

door derden beschikbaar gestelde zaken, die bij het object behoren:

milieubox	X	O	O	X
vuilcontainers	X	O	O	O

geen eigendom van de verkoper zijn de zaken die geleast, in huurkoop of in bruikleen zijn:

	O	O	O	X
--	---	---	---	---

Hoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor bovenstaande noch door de eigenaar noch door de verkopende makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid van de vermelde gegevens.

Plattegrond Kievit 38 Leimuiden

Begane grond

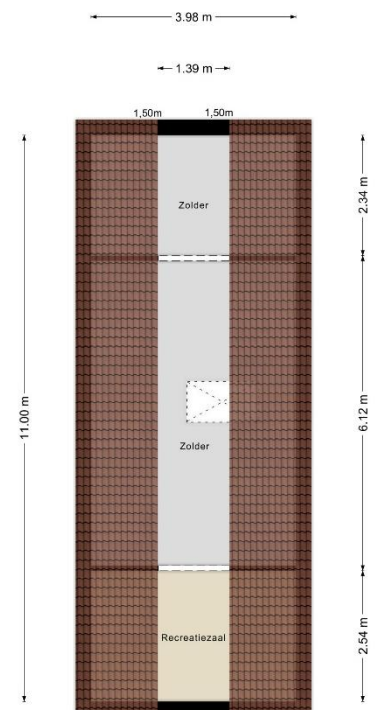


Plattegrond Kievit 38 Leimuiden

1^e etage



2^e etage

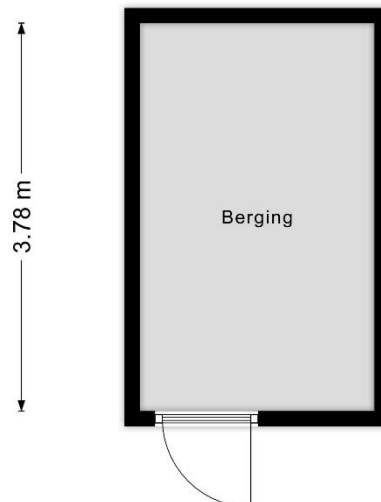


Plattegrond Kievit 38 Leimuiden

Optie 1^e etage




Berging





0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht.	Schaal 1: 500	
Perceelnummer		Kadastrale gemeente Leimuiden	
21	Huisnummer	Secitie A	
—	Vastgezakte kadastrale grens	Perceel 3451	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geltevend op 19 februari 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers.

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

Wat komt er kijken bij de verkoop van een woning?

De koper heeft een onderzoeksplicht;
De verkoper heeft een informatieplicht;
Verdiep u allereerst in uw financiële mogelijkheden;
Denk aan wanneer de woning opgeleverd zal worden;
Overleg over wat er achter blijft in de woning

Wat mag u aan service verwachten?

Dat bij een bezichtiging voldoende gelegenheid is om de woning goed in u op te nemen;
U, ook buiten kantoor tijden en in het weekend kunt afspreken;
U, gerust mag afspreken voor een tweede bezichtiging en alles kunt vragen over de woning wat voor u! belangrijk is;
Dat u een goede en informatieve brochure ontvangt

Wat moet u weten over de hypotheek nodig voor uw aankoop?

Dat de bijkomende kosten niet in het hypotheekbedrag meegefinancierd kunnen worden;
Dat in de voorlopige koopovereenkomst, ontbindende voorwaarden worden genoemd betreffende het verkrijgen van financiering;
Dat er in deze koopovereenkomst over een waarborgsom gesproken zal worden, deze kan ook door de hypotheekgever als bankgarantie afgegeven worden

Kent u uw hypotheekmogelijkheden?

Voor een onafhankelijk hypotheekadvies kunnen wij u doorverwijzen naar onze onafhankelijke hypotheekadviseur. Hij kan u geheel vrijblijvend adviseren en werkt samen met een veertig tal hypotheekverstekkers. Hierdoor kan hij u helpen om de juiste keuze te maken, passend bij uw huidige en toekomstige situatie. Het rentepercentage is heel belangrijk, maar niet altijd bepalend.

Wat is courtage?

Courtage is de vergoeding die de makelaar van zijn opdrachtgever ontvangt over zijn bemiddeling en gedane werkzaamheden;
Dit is een percentage over de koopsom, gemiddeld 1,85%;
Bij Hoogervorst Makelaardij echter scherpe tarieven

Hulp nodig bij het vinden van een woning?

Heeft u al eens aan een aankoopmakelaar gedacht, welke uw belangen behartigt? Informeer naar de mogelijkheden en onze scherpe tarieven!