

Poortwacht 94

Leiderdorp



www.hoogervorstmakelaardij.nl
info@hoogervorstmakelaardij.nl

Info brief bij verkoopprocedure van Poortwacht 94 Leiderdorp

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

Poortwacht 94 Leiderdorp

Wonen in Leiderdorp vlakbij de gezellige stad Leiden dichtbij veel voorzieningen en de uitvalswegen naar meerdere steden, dat kan in het ruime lichte appartement aan de Poortwacht 94 in Leiderdorp. Het appartement is gebouwd in 1997 en gelegen op de bovenste etage, bereikbaar met de trap of lift. Aan de voorzijde is de woonkamer met ruim overdekt balkon op het westen en semi-open keuken. Door de grote raampartijen in de woonkamer met aangrenzend eetgedeelte is dit een zeer prettige leefruimte. Er zijn 2 slaapkamers aan de achterzijde met doorkijk over de achtertuinen van de achterliggende straat. Tussen de slaapkamers en de woonkamer bevindt zich de badkamer, een separaat toilet en kast voor de wasmachine en droger. Dit logisch ingedeelde appartement heeft ook nog eens 6 eigen zonnepanelen op het dak en kunststof kozijnen met triple beglazing. Beneden is er een privé berging en entree via een gesloten ingang. De auto kan geparkeerd worden op de openbare parkeerplaatsen in de straat en het openbaar vervoer is op korte afstand net als de supermarkt. Voor de deur is er een openbare laadpaal voor de elektrische auto. Op loopafstand is een supermarkt, het centrum van Leiderdorp is op fietsafstand en met 10 minuten ben je in de stad Leiden met gezellige winkelstraten en horeca.

Begane grond

Bij de centrale toegangsdeur is een bellentableau met de brievenbussen. Daar tegenover bevinden zich de bergingen waar iedere eigenaar een privé berging heeft. In de centrale hal bevindt zich het trappenhuis waar de trappen zich rondom de lift bevinden.

3^e etage

Op de 3^e etage is er een overloop voor 2 appartementen, hier bevinden zich ook de meterkast en cv-ruimte (eigen Nefit cv-ketel) direct naast de voordeur. Je komt binnen in de hal met garderobe en toegang tot alle ruimtes van het appartement. Aan de voorzijde is de woonkamer met doorkijk in de straat. De ruime woonkamer is aan de straatzijde geheel voorzien van ramen waardoor er veel daglicht in de woning kan komen. Vanuit de woonkamer is er toegang tot het overkapte balkon waar je de ruimte hebt voor om lekker te zitten met de hele familie. De woonkamer loopt door naar de semi-open keuken voorzien van inbouwapparatuur. Het is mogelijk om hier een woonkeuken te realiseren met hoge wandkasten en daarvoor een kookeiland zodat er meer contact is tussen iedereen in de woonkamer en keuken. De eettafel is nu geplaatst als verbindend element tussen de woonkamer en keuken.

Aan de achterzijde bevinden zich de ruime slaapkamers, de hoofdslaapkamer is een goed formaat kamer met een leuke doorkijk over de tuinen richting de sportvelden. De 2^e slaapkamer is nu enkel in gebruik als logeerkamer en linnenkamer. Het is mogelijk om hier een werk- of hobbykamer te maken waar je ongestoord kan zitten of een kinderkamer te realiseren.

Centraal tussen de hoofdslaapkamer en woonkamer is de ruime badkamer voorzien van een ligbad, douche en wastafel. Gezien de grootte van de badkamer is het mogelijk om alles rolstoelvriendelijk te maken in de badkamer en eventueel een 2^e toilet te plaatsen. Er is een separaat toilet in de hal tegenover de 2^e slaapkamer. Naast het toilet is een kast voor de wasmachine en droger.

Al een tijd op zoek naar een leuk appartement waar je je eigen draai aan kunt geven, kom dan zeker kijken en wie weet is het je nieuwe thuis!

Bijzonderheden:

- ruim 3-kamer appartement uit 1997 met overkapt balkon
- royale woonkamer lichte met semi-open keuken
- privé berging en 8 eigen zonnepanelen geplaatst in 2023 op het dak
- kunststof kozijnen met triple beglazing vervangen 2021
- plat dak vervangen en geïsoleerd in 2021
- goed geïsoleerd dus gunstig energielabel A
- alle voorzieningen op loop- en fietsafstand
- servicekosten €225,= per maand, kleine actieve VVE
- aanvaarding kan spoedig

Vraagprijs €385.000,= K.K.



Algemene informatie:

Bouwjaar:	1997
Woonoppervlakte:	83,8m ²
Gebouwbonden buitenruimte:	10,9m ²
Overige inpandige ruimte:	1,1m ²
Externe bergruimte:	5,7m ²
Inhoud woning :	280m ³
Onderhoud binnen en buiten:	goed/redelijk
Keuken:	keuken in hoek opstelling met inbouwapparatuur
Badkamer:	wastafel, douche en ligbad
Aanvaarding :	kan spoedig

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.

Kadastrale omschrijving:

Gemeente Leiderdorp, sectie A, nummer 9102 A7

Technische gegevens:

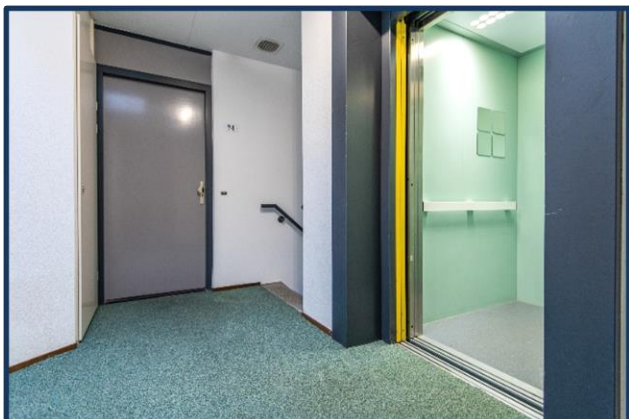
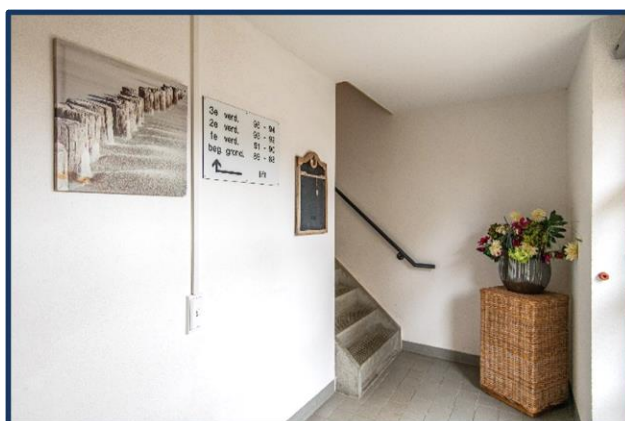
Verwarming :	cv-ketel Nefit (circa 2015)
Warmwater :	cv-ketel Nefit (circa 2015)
Vloeren:	betonvloeren
Kozijnen :	kunststof kozijnen met triple beglazing (2021)
Gevels :	baksteen, platvol gevoegd
Dak:	plat dak (2021)
Fundatie:	gefundeerd op betonnen palen
Zonnepanelen:	8 stuks op het platte dak (2023)

Bijzonderheden:

Parkeren:	op openbaar terrein
Winkelcentrum:	op loop-/fietsafstand
Openbaar vervoer:	bushalte op loopafstand
Balkon ligging:	west

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

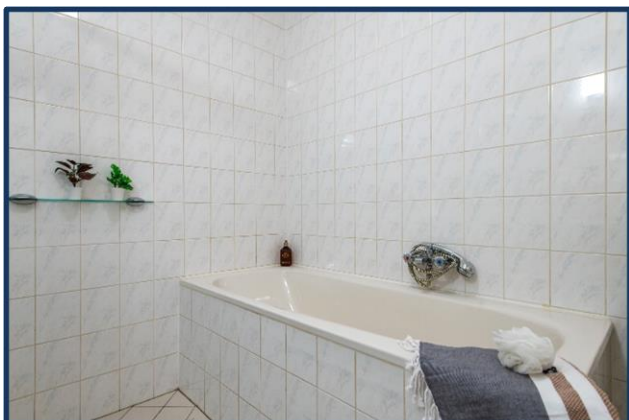
Foto impressie











Lijst van zaken

Betreffende het object: Poortwacht 94 Leiderdorp

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	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	X
bepanting, erfafscheiding	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	X
tuinhuisje, buitenberging	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	X
plantenkas	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	X
tuin accessoires	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	X
tuinverlichting	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	X
buitenverlichting	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	X
vlaggenmast	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	X
voet droogmolen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	X
(schotel)antenne	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	X
losse brievenbus	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	X
bel en trafo	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	X
veiligheidsslots	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	O
alarmcentrale	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	X
telefooncentrale	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	X
intercom	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	X
alle sleutels	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	O
C.v. ketel met toebehoren	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	O
(klok) thermostaat	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	O
close-in-boiler	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	O
haard met toebehoren	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	X
kachel	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	X
airco installatie	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	X
alle isolatievoorzieningen, voorzetramen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	X
rolluiken / zonwering buiten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	X
luxaflex	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	X
lamellen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	X
rolgordijnen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	X
gordijnrails	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	O
gordijnen	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	O
vitrage	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	X
losse horren / rolhorren	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	O
tapijt	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	O
PVC	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	X
laminaat	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	X
houten vloer	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	X
parket	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	X
kurk	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	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
heteluchtoven (= combimagnetron)	X	O	O	O
magnetron (= combimagnetron)	X	O	O	O
afzuigkap	X	O	O	O
Quooker	O	O	O	X
<hr/>				
inbouwverlichting	O	O	O	X
losse opbouwverlichting	O	O	O	X
losse kasten	O	O	O	X
boeken / legplanken	O	O	O	X
schuifkast	O	O	O	X
spiegelwanden	O	O	O	X
wasmachinekraan	X	O	O	O
toilet met accessoires	X	O	O	O
badkameraccessoires	X	O	O	O
douchescherm	X	O	O	O
wastafel met accessoires	X	O	O	O
wastafel verlichting	X	O	O	O
<hr/>				
sauna	O	O	O	X
zonnepanelen	X	O	O	O
laadpunt elektrische auto	O	O	O	X
<hr/>				
door derden beschikbaar gestelde zaken, die bij het object behoren:				
milieubox	O	O	O	X
vuilcontainers	O	O	O	X
geen eigendom van de verkoper zijn de zaken die geleased, in huurkoop of in bruikleen zijn:.	O	O	O	X

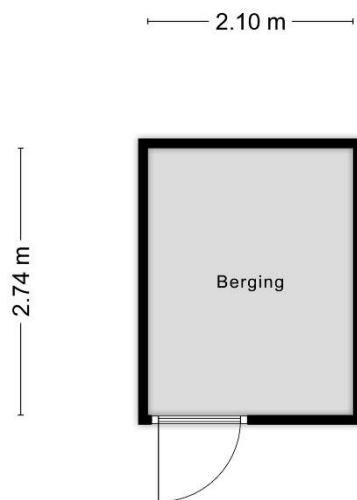
Hoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor bovenstaande noch door de eigenaar noch door de verkopende makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid van de vermelde gegevens.

Plattegrond Poortwach 94 Leiderdorp
3^e etage



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond Poortwach 94 Leiderdorp
Bering



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

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 hypotheek verstekkers. 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 een eerlijke courtage inclusief B.T.W.

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!