



Damloperwerf 33, 2317 DT Leiden

Vraagprijs € 375.000,00 kosten koper



Pitch Makelaars Sassenheim

Hortuslaan 6a
2171 CK SASSENHEIM
Tel: +31 252 211 690

Pitch Makelaars Voorhout

Oosthoutplein 9
2215 VM VOORHOUT
Tel: +31 252 769 132

info@pitchmakelaars.nl www.pitchmakelaars.nl KvK 's-Gravenhage 81007337 BTW-id NL 0035.18.113.B87

Fijn huis met speelse indeling in de Merenwijk'

Wonen in de kindvriendelijke en groene 'Merenwijk' in Leiden is een bijzonder goede keuze. Deze wijk heeft werkelijk alles om het een fijne woonomgeving te maken. Er zijn meerdere basisscholen, kinderdagverblijven, het wijkpark met grote kinderboerderij, een ideale ligging ten opzichte van uitvalswegen, de gezellige weekmarkt op vrijdag en het centraal gelegen winkelcentrum de 'Kopermolen'. Deze fijne eengezinswoning aan de Damloperwerf 33 is dan ook zeker een bezichtiging waard.

In de straat valt direct op dat er weinig doorgaand verkeer is en dat er veel groen in de omgeving ligt. Ideaal voor nieuwe bewoners met opgroeiende kinderen, maar natuurlijk voor iedereen die opzoek is naar rust, ruimte en een huis dat geheel naar eigen inzicht gemaakt kan worden. Na de voordeur ligt een hal met een mooie doorkijk helemaal naar de achtergevel en waar de meterkast en een toilet met fonteintje zijn gesitueerd. De hal komt uit in de bijzonder lichte woonkamer met openkeuken. Naast de trap naar de eerste etage en een ruime bergkast bevinden zich hier ook de toegang tot de voorgelegen keuken en de achtertuin met berging. De keuken ligt aan de straatzijde van het huis. Hierdoor is er een gemoedelijk uitzicht op de straat.

Aan de overloop op de eerste etage liggen twee ruime slaapkamers en een centraal gesitueerde badkamer. De slaapkamer aan de achterzijde is de grootste en heeft een charmant schuin weglopend plafond. Ook de slaapkamer aan de voorzijde heeft dit opvallende detail. De badkamer is uitgevoerd in neutrale kleuren. De indeling is praktisch met een ruime inloopdouche, een toilet en wastafel. Ook is hier de aansluiting voor de wasmachine gesitueerd.

Op de tweede etage ligt een derde, ruime slaapkamer. Deze zolderkamer beschikt over bergruimte onder de schuine kant van het dak, een vaste kast en een eigen wastafel.

Het huis heeft opvallend veel ruimte en potentie. De mogelijkheden om het eigen te maken zijn grenzeloos, mede doordat er meer slaapkamers te realiseren zijn en de woning een moderne update verdient.

Bijzonderheden:

- Veilige en gemoedelijke omgeving;
- Fijne eengezinswoning met 4 slaapkamers en veel potentie;
- Zuidoost gelegen tuin met achterom en berging;
- Parkeren op eigen terrein.

Belangrijke extra informatie:

Aangezien de woning geheel dient te worden gemoderniseerd en de verkoop onder bewindvoering geschiedt, zullen de volgende artikelen en clausules na verkoop in ieder geval in koopakte worden opgenomen:

- verkoper/bewindvoerder accepteert na levering geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van eventuele zichtbare en niet zichtbare gebreken. Koper is op de hoogte van dit feit, accepteert deze eventuele gebreken en geen aansprakelijkheid jegens verkoper.

- er zal verder een "ouderdomsclausule/asbest-clausule", een "voorbehoud toestemming kantonrechter-clausule" en een "geen eigen bewoning door verkoper-clausule" worden toegevoegd.

- tenslotte zal Notariskantoor Voorhout als "project notaris" voor de afhandeling van de verkoop worden aangewezen door de bewindvoerder.

De vraagprijs van deze woning is € 375.000,- k.k. De oplevering kan direct na akkoord van de kantonrechter.

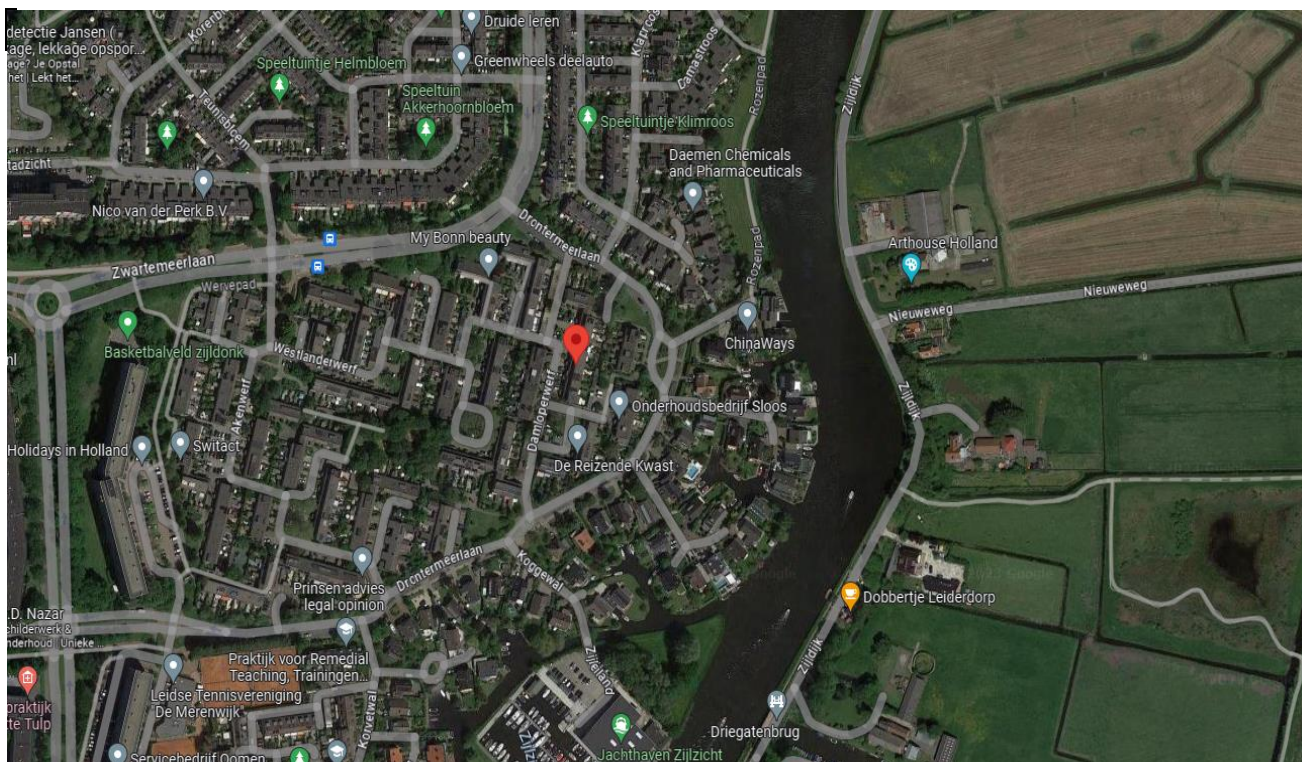
Damloperwerf 33 - 2317 DT Leiden

Kenmerken

Vraagprijs	: € 375.000,00 kosten koper
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 345 m ³
Perceel oppervlakte	: 142 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 106 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1975
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 48 m ²
Garage	: Geen garage
Energie label	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Deels dubbelglas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, TV kabel
C.V.-ketel	: Atag Combi HR (Gas gestookt combiketel uit 2012, eigendom)

Locatie

Damloperwerf 33
2317 DT LEIDEN



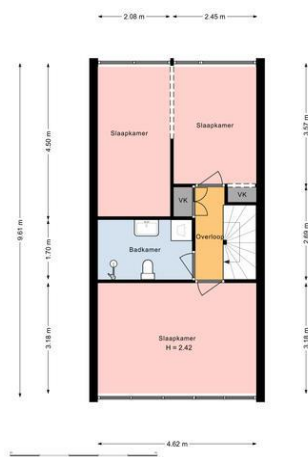
Foto's



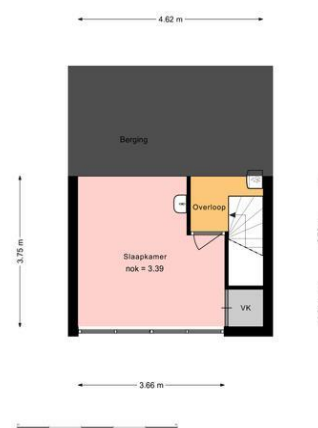
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





Pitch Makelaars Sassenheim

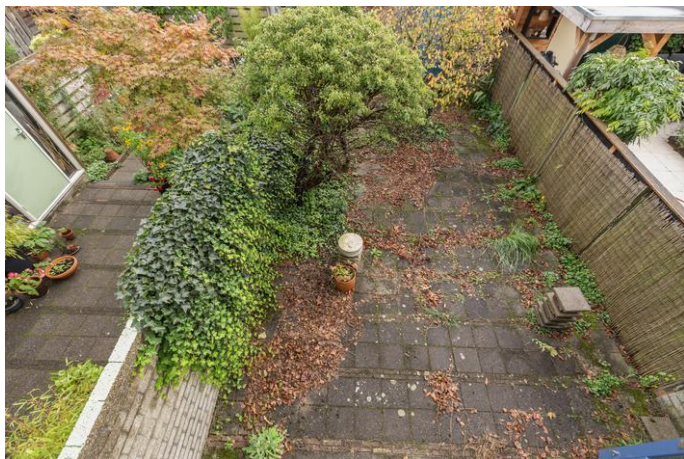
Hortuslaan 6a
2171 CK SASSENHEIM
Tel: +31 252 211 690

info@pitchmakelaars.nl www.pitchmakelaars.nl KvK 's-Gravenhage 81007337 BTW-id NL 0035.18.113.B87

Pitch Makelaars Voorhout

Oosthoutplein 9
2215 VM VOORHOUT
Tel: +31 252 769 132

Foto's





Pitch Makelaars Sassenheim

Hortuslaan 6a
2171 CK SASSENHEIM
Tel: +31 252 211 690

Pitch Makelaars Voorhout

Oosthoutplein 9
2215 VM VOORHOUT
Tel: +31 252 769 132

info@pitchmakelaars.nl www.pitchmakelaars.nl KvK 's-Gravenhage 81007337 BTW-id NL 0035.18.113.B87

Foto's



Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer
169389856

Datum registratie
17-10-2023

Geldig tot
12-10-2033

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

C



Isolatie				Installaties			Hoofdsysteem		Verbetering aanbevolen?	
1	Gevels		+/- + ++	7	Verwarming	HR-107 ketel			nee	ja
2	Gevelpanelen		+/- + ++	8	Warm water	Combiketel			nee	ja
3	Daken		+/- + ++	9	Zonneboiler	Niet aanwezig			nee	ja
4	Vloeren	-	+/- + ++	10	Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging			nee	ja
5	Ramen		+/- + ++	11	Koeling	Niet aanwezig			nee	n.t.b.
6	Buitendeuren	-	+/- + ++	12	Zonnepanelen	Niet aanwezig			nee	ja

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

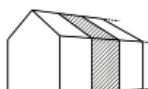
Adres

Damloperwerf 33
2317DT Leiden
BAG-ID: 054601000032952

Detailaanduiding

Woningtype
Tussenwoning

Bouwjaar 1975
Compactheid 1,40
Vloeroppervlakte 104 m²



Opnamedetails

Naam

S. de Keyzer

Examennummer

8056.5036.4966

Certificaathouder

Onze Joost B.V.

Inschrijfnnummer

K107631

KvK-nummer

66515890

Certificerende instelling

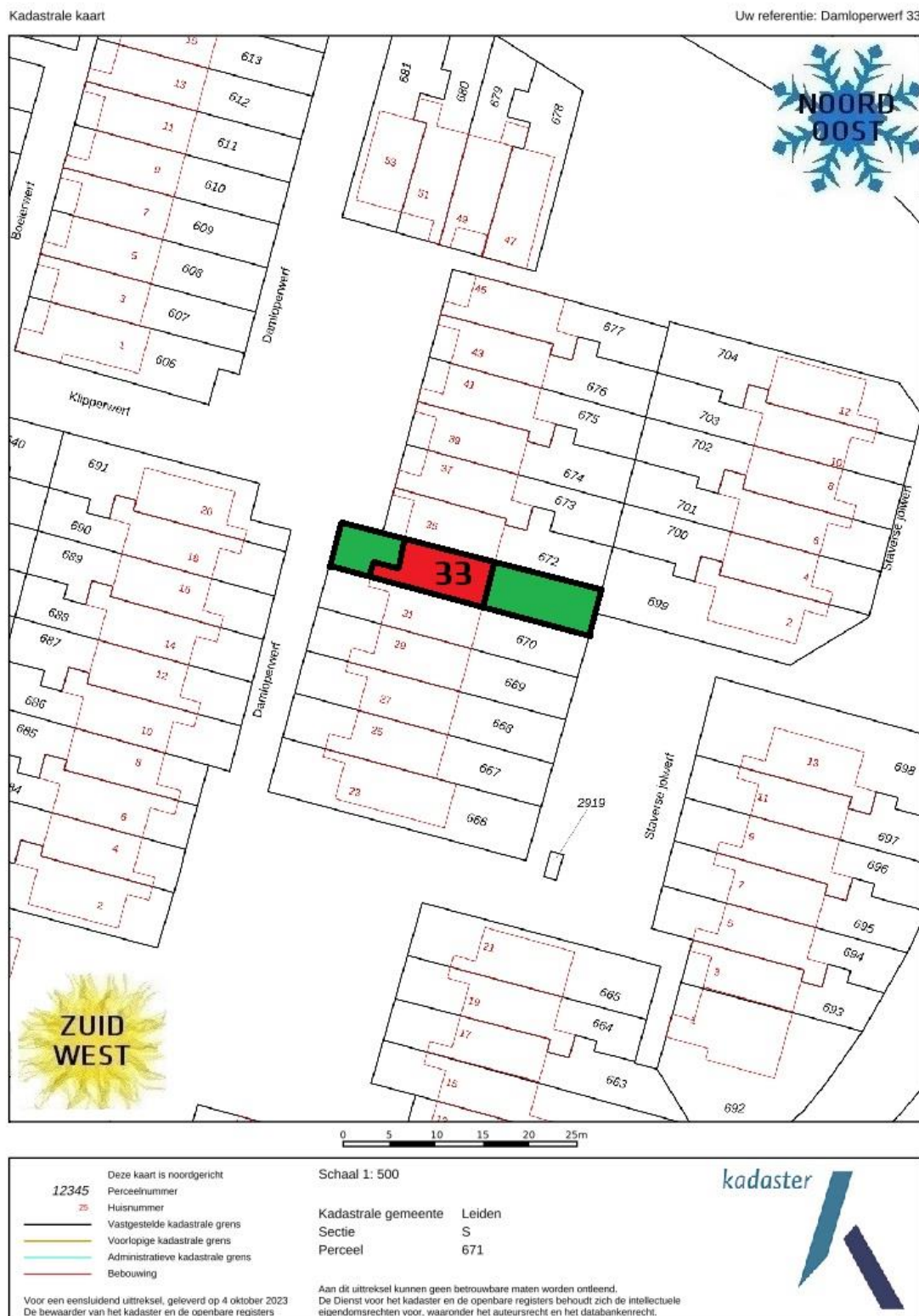
Kiwa N.V.

Soort opname

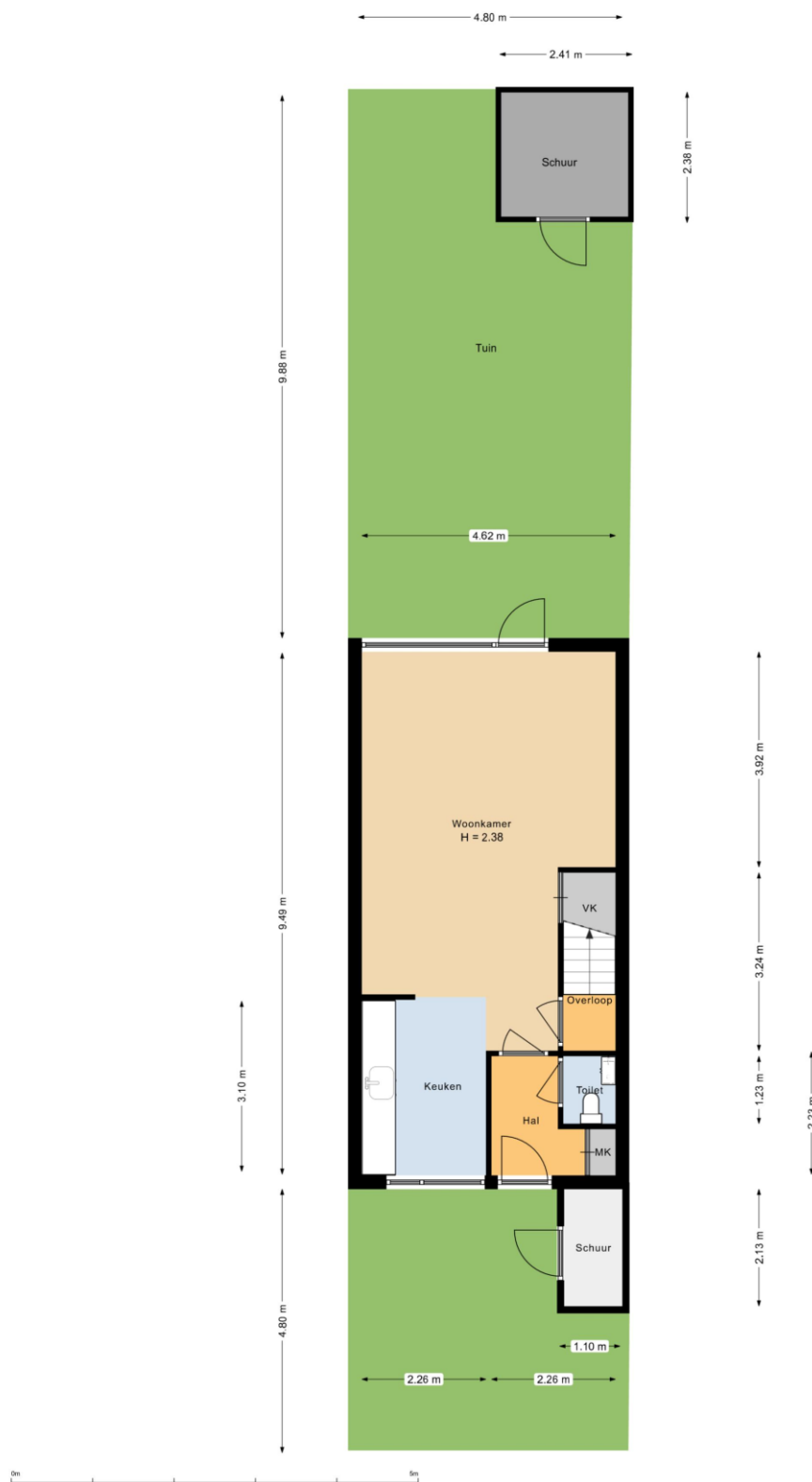
Basisopname



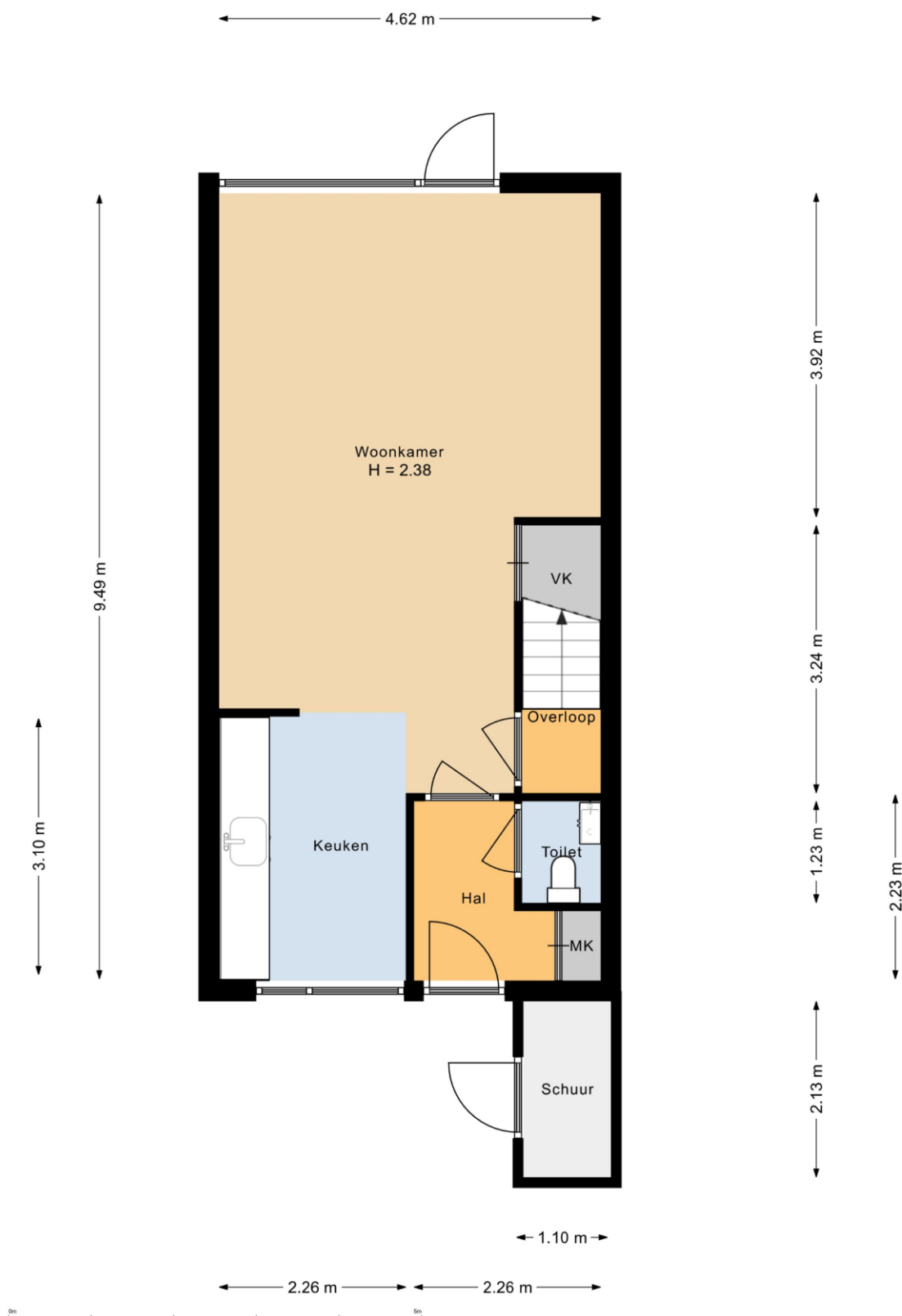
Kadastrale kaart



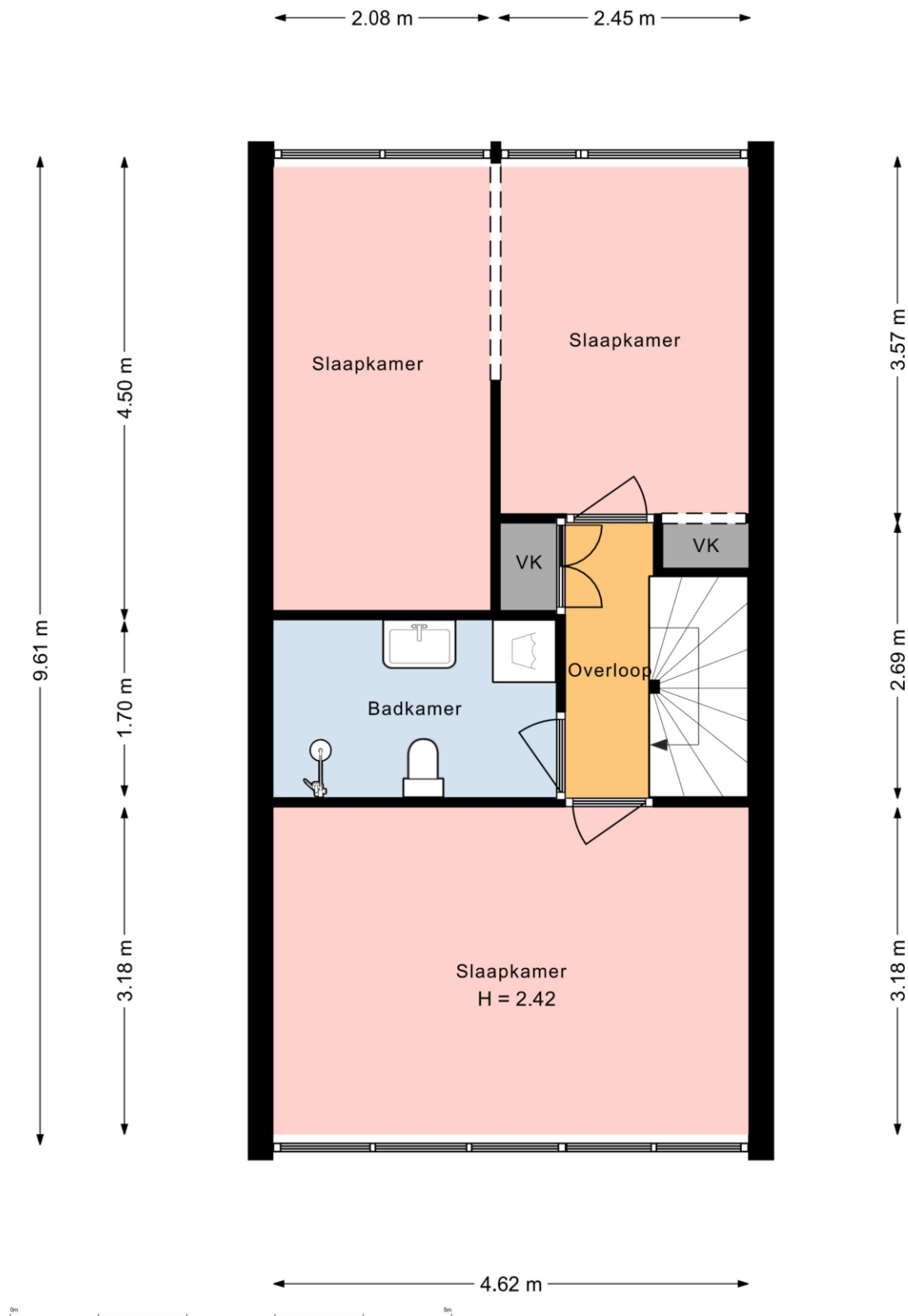
Plattegronden



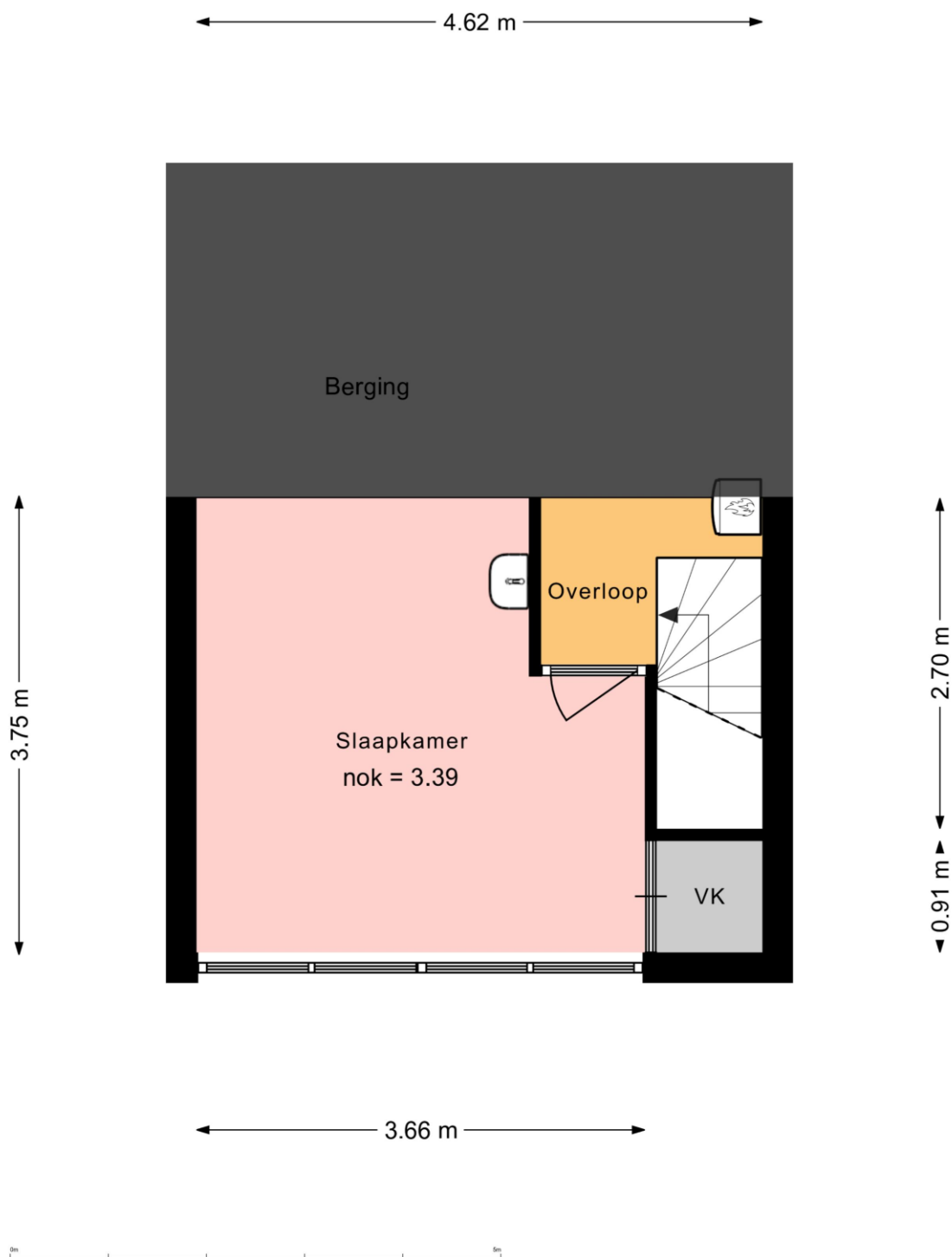
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Meetrapportage

DEHUISFOTOGRAAF.COM

NEN 2580 MEETCERTIFICAAT

OBJECT: Damloperwerf 33, Leiden

OPNAME DATUM: 16 oktober 2023

OPNAME DOOR: De Huisfotograaf.com

		OPPERVLAKT	INHOUD
WONEN			
Begane grond	44,00		
Eerste etage	45,00		
Tweede etage	17,00		
		106,00	
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE			
Schuur	3,00		
		3,00	341,00
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE			
EXTERNE BERGRUIMTE			
Schuur	6,00		
		6,00	
TOTALEN		115,00	341,00

Bovenstaande berekening is gemaakt conform de 'Meetinstructie Gebruiksoppervlakte en inhoud woningen' (Meetinstructie Bruto inhoud woningen) welke is opgesteld door VNG, Vastgoedpro, VBO Makelaars, NVM en Waardemeter. De Meetinstructies zijn afgeleid van NEN 2580 Oppervlakten en Inhoud van Gebouwen. De gegevens en beoordelingen welke in deze rapportage zijn opgenomen zijn door De Huisfotograaf naar beste kennis en weten onderzocht en zo getrouw mogelijk weergegeven. De Huisfotograaf aanvaardt geen aansprakelijkheid voor een onjuiste en/of onvolledige rapportage, noch voor de gevolgen van het gebruik van de rapportage in het kader van een rechtszaak. Behoudens opzet of daarmee gelijk te stellen grove schuld, aanvaardt De Huisfotograaf geen aansprakelijkheid voor schadeclaims worden door De Huisfotograaf nadrukkelijk van de hand gewezen.



Goed gevoel
NVM



VBO MAKELAAR



vastgoedpro
zeker voor uw zaak



Pitch Makelaars Sassenheim

Hortuslaan 6a
2171 CK SASSENHEIM
Tel: +31 252 211 690

Pitch Makelaars Voorhout

Oosthoutplein 9
2215 VM VOORHOUT
Tel: +31 252 769 132

info@pitchmakelaars.nl www.pitchmakelaars.nl KvK 's-Gravenhage 81007337 BTW-id NL 0035.18.113.B87

Wij zijn Pitch en doen het graag anders !



Dé makelaar die je kiest als je op zoek bent naar een niet-traditionele makelaar.

Wil je een makelaar met een originele aanpak ? Dan maken wij graag kennis met je.

Open en eerlijke communicatie. We begrijpen dat je alle ins en outs wilt weten en het liefst er zelf met je neus bovenop zit. Dat zouden wij ook doen. Daarom bespreken, delen en Pitchen we gewoon alles met je. We heten niet voor niets Pitch Makelaars.

Bevlogen vakidioten die het maximale uit zichzelf willen halen en liever niet een, maar twee stappen extra zetten voor het beste resultaat. En we beschikken allemaal over een gezonde dosis humor (al valt de kwaliteit ervan soms nog wel te betwisten)

We zijn er (bijna) altijd, maar nog net geen 24/7. We helpen je graag snel en professioneel, en dus ook gewoon buiten kantooruren.

Dat is, volgens ons, het minste dat je mag verwachten. Gewoon goede service is voor ons zo vanzelfsprekend dat we het eigenlijk bijna niet zouden willen vermelden. We helpen je zoals we zelf geholpen willen worden. Gewoon omdat dat normaal is.

Bel ons gewoon even als je een niet-traditionele oplossing zoekt !

Wat heb je te verliezen...?



Pitch Makelaars Sassenheim

Hortuslaan 6a
2171 CK SASSENHEIM
Tel: +31 252 211 690

Pitch Makelaars Voorhout

Oosthoutplein 9
2215 VM VOORHOUT
Tel: +31 252 769 132

info@pitchmakelaars.nl www.pitchmakelaars.nl KvK 's-Gravenhage 81007337 BTW-id NL 0035.18.113.B87

En nu ?

Bezichtiging

U heeft geen verdere belangstelling; wilt u dit ons even laten weten, zodat wij dit aan onze opdrachtgever kunnen doorgeven.

Enthousiast

U bent enthousiast en wilt eventueel graag kopen:

Kent u uw hypotheekmogelijkheden?

- indien u wenst kan Pitch Makelaars u hierbij adviseren (0252-211690)
- zijn er voor deze aankoop vergunningen vereist?
- zo ja, ga na of u hiervoor in aanmerking komt

Een bod uitbrengen

Indien u bovengenoemde zaken bent nagegaan, weet u of het voor u zinvol is om een bod uit te brengen. Het uitbrengen van zowel een mondeling als een schriftelijk bod is bindend.

Pitch Makelaars zal uw bod overbrengen en bespreken met de eigenaar. Wordt het door u uitgebrachte bod door de eigenaar geaccepteerd, dan is er sprake van een koopovereenkomst.

Het is belangrijk dat u in uw bod die factoren opneemt, die voor u van belang zijn zoals:

- het verkrijgen van een hypotheek
- het verkrijgen van een vestigingsvergunning
- een opsomming van de roerende zaken waarvan u wilt dat ze bij de aankoop achterblijven

Onderhandelingen

Het is mogelijk dat het door u uitgebrachte bod niet direct door de verkoper wordt geaccepteerd. Pitch Makelaars zal dan namens de verkoper met u in onderhandeling treden. Op het moment dat beide partijen het met elkaar eens worden over het bedrag en de voorwaarden, dan is er sprake van een koopovereenkomst.

Koopovereenkomst

Als er een koopovereenkomst tot stand is gekomen wordt vervolgens door Pitch Makelaars een koopakte opgemaakt. Nadat de koopakte door zowel koper als verkoper is goedgekeurd en ondertekend, wordt deze naar de notaris gestuurd.

Waarborgsom

De notaris zal u (de koper) enkele dagen nadat hij de koopakte heeft ontvangen, verzoeken tot het storten van de waarborgsom of het stellen van een bankgarantie.

Hypotheek

Als de koopakte is getekend dient u zo spoedig mogelijk de hypotheek aan te vragen. De bank zal eventueel een taxatierapport verlangen. Overleg met uw hypotheekadviseur wie dit rapport mag maken.

Transportakte

Op het moment dat de datum van het transport nadert, ontvangt u een uitnodiging van de notaris om de transportakte te komen tekenen. Op deze dag vindt dus de feitelijke eigendomsoverdracht plaats.

Ondanks het feit dat deze brochure met alle zorg is samengesteld kunnen er geen rechten aan worden ontleend