

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Merelstraat 29

2352 VA Leiderdorp



Merelstraat 29 2352 VA Leiderdorp

Inleiding

"3 maal scheepsrecht" is het gezegde, maar dat geldt hier zeker. Wederom hebben wij een royaal 4-kamer appartement (ca. 106 m²) met zonnig balkon (ca. 12 m²) op het zuidwesten en vrij uitzicht over een waterpartij en het park "De Houtkamp". Het appartement is gelegen op de 4e verdieping en is 2,5 jaar geleden geheel gerenoveerd. Naast de luxe keuken voorzien van alle inbouwapparatuur, moderne badkamer en toilet, zijn alle wanden gestukt en zijn de woonkamer en de ouderslaapkamer voorzien van airco. Tevens zijn er elektrische zonweringen aan de balkonzijde.

Er is een zeer actieve V.v.E. en het complex beschikt over een technische ruimte met allerlei apparatuur en gereedschap, waar iedere bewoner gebruik van kan maken. Dit is handig voor kleine reparaties en klussen in huis. Er is ook een creatieve ruimte waar bewoners gemeenschappelijke voorzieningen zoals computers, een 3D-printer, beamer en keukenapparatuur kunnen gebruiken. Het is ook een geweldige plek om samen te komen voor sociale activiteiten zoals het kijken van sportevenementen. Het complex beschikt over een lift en is, door alle automatisch te openen deuren, zeer geschikt voor minder validen .



Ligging

Het appartement is gelegen op de 4e verdieping waardoor u een weids uitzicht heeft.

Naast de rustige ligging zijn het winkelcentrum "Winkelhof" en het park "De Houtkamp" op loopafstand. Uitvalswegen en openbaar vervoer en het "Alrijne Ziekenhuis" bevinden zich tevens in de nabije omgeving.



Begane grond

Centraal entree met bellentableau, intercom, brievenbussen, lift en toegang tot berging.



4e etage:

Entree: Hal met meterkast en garderobe kast. Royale lichte woonkamer (voorheen 2 kamers) voorzien van airco en met toegang tot het zeer zonnige balkon, gelegen op het zuidwesten. Vanuit de woonkamer en vanaf het balkon heeft u een prachtig vrij uitzicht over een waterpartij en park "De Houtkamp". Luxe moderne open keuken voorzien van alle inbouwapparatuur. 1e slaapkamer aan de voorzijde. 2e slaapkamer aan de voorzijde met grote kast. Modern toilet met zwevend closet en fonteintje. Zeer fraai afgewerkte badkamer met inloopdouche, wastafel in meubel en designradiator (elektrisch). Vaste kast met aansluiting wasmachine en droger en opstelling boiler. 3e royale slaapkamer aan de achterzijde met kastenwand en voorzien van airco.



Bijzonderheden

* Het appartement is 2,5 jaar geleden geheel gerenoveerd en voorzien van een luxe keuken, luxe badkamer en toilet, alle wanden zijn gestukt, uitgebreide groepenkast, elektrische zonweringen, horren en 2 airco's. Kortom een appartement om door een ringetje te halen!

* Zeer actieve V.v.E. en betrokken bewoners. Bijdrage V.v.E. € 205,53 per maand, exclusief voorschot stookkosten € 70,- per maand.

* Notariskeuze voorbehouden aan verkoper te weten; Bakker & Neve Notarissen te Leiderdorp.

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 395.000,- k.k.
Servicekosten	€ 205,53
Verwarming	€ 70,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Appartement, galerijflat
Woonlaag	4e woonlaag
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1968
Dakbedekking	Bitumen
Type dak	Platdak
Isolatievormen	Dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	106 m ²
Inhoud	340 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	9 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	11,5 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	1
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1
Aantal balkons	1

Locatie

Ligging	Aan park Nabij openbaar vervoer Nabij school Nabij snelweg Nabij winkelcentrum
---------	--

Energieverbruik

Energielabel	D
Energie-index	1,8

Kenmerken

Uitrusting

Warm water	Elektrische boiler
Verwarmingssysteem	Airconditioning Blokverwarming
Heeft airco	Ja
Heeft een balkon	Ja
Heeft een lift	Ja
Heeft zonwering	Ja
Heeft zonnecollectoren	Ja

Vereniging van Eigenaren

Ingeschreven bij de KvK	Ja
Jaarlijkse vergadering	Ja
Periodieke bijdrage	Ja
Reservefonds	Ja
Meer jaren onderhoudsplan	Ja
Opstal verzekering	Ja

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

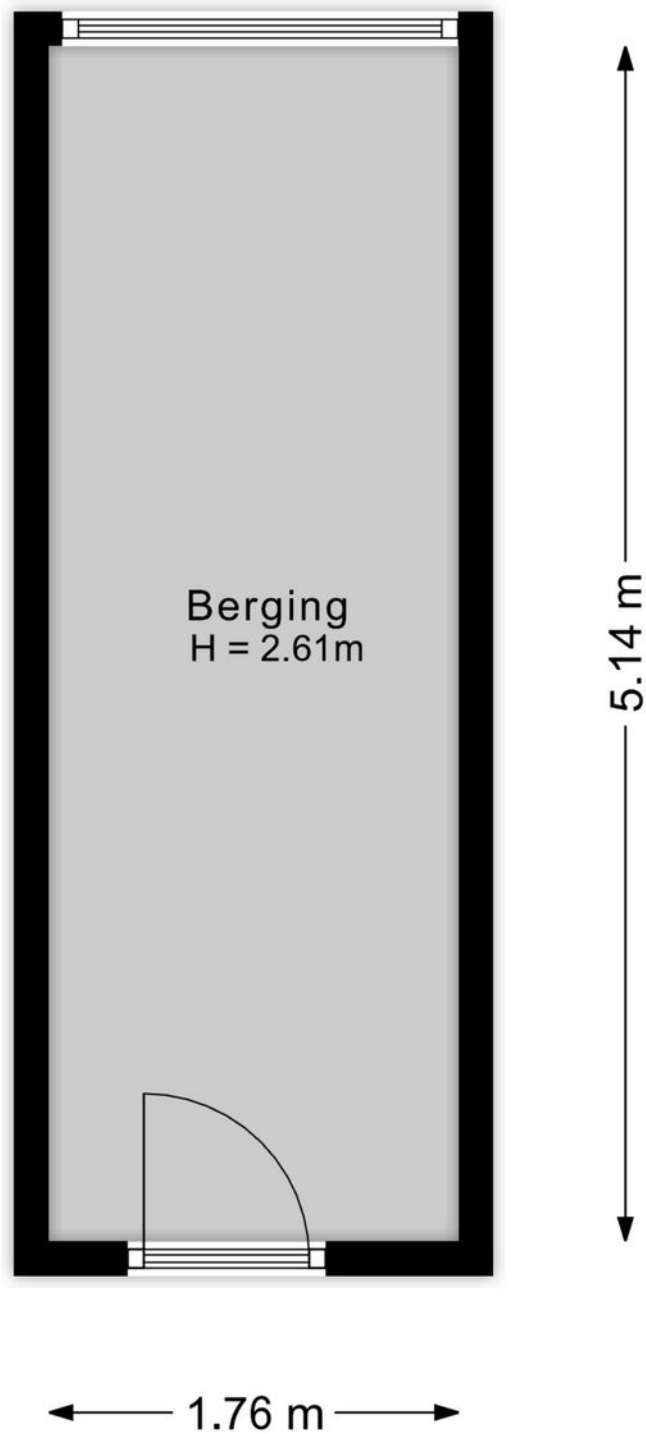


Plattegronden



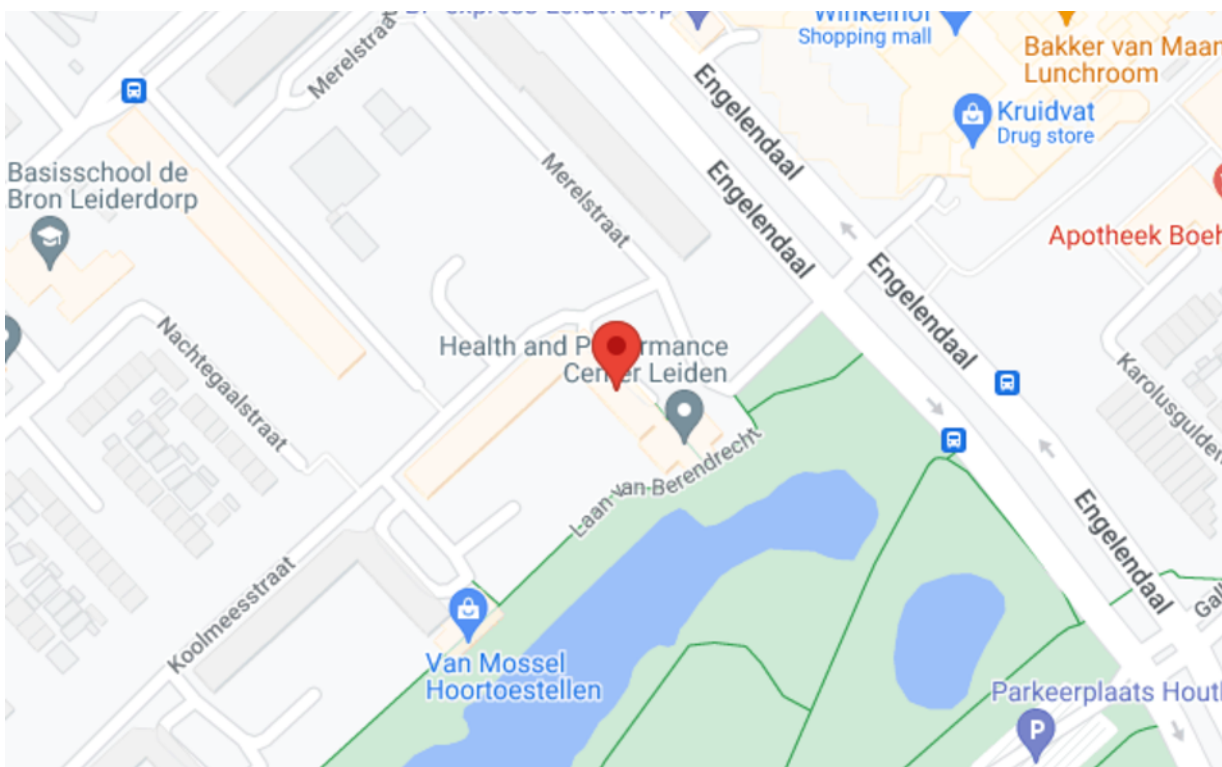
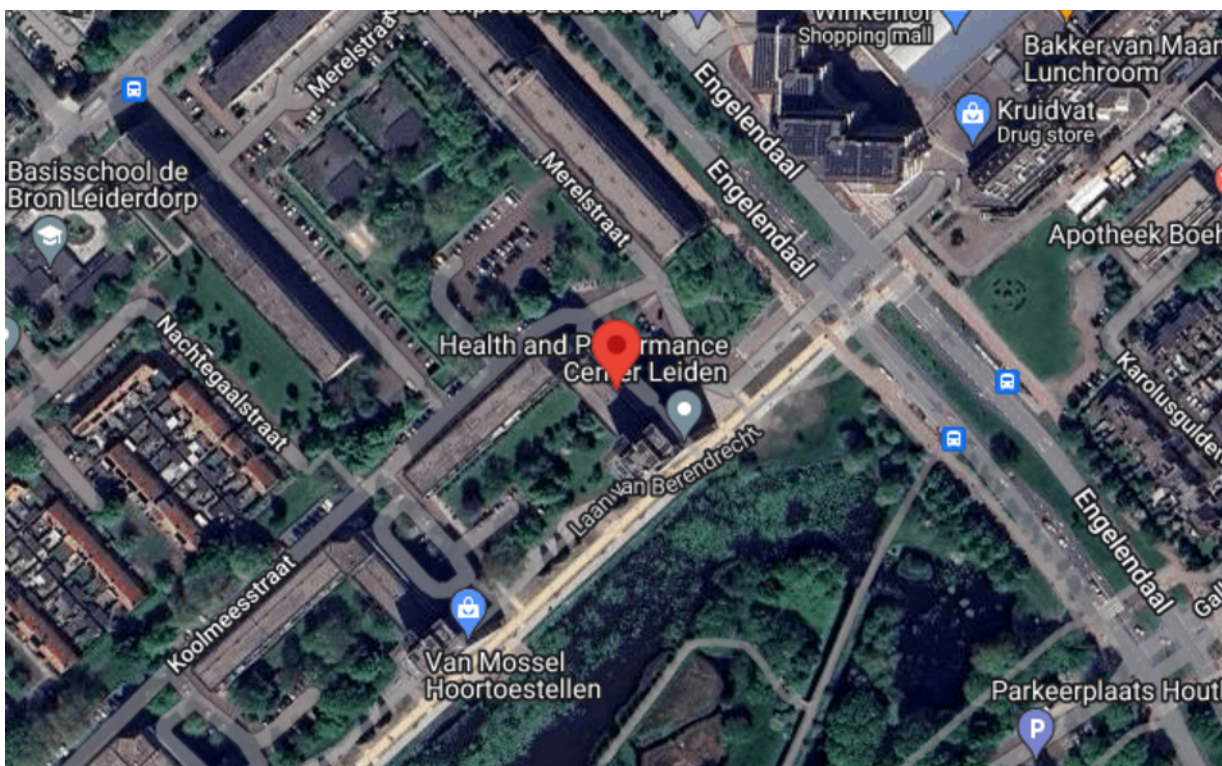
Merelstraat 29 Leiderdorp
4e Verdieping

Plattegronden



Merelstraat 29 Leiderdorp
Berging

Google maps





Hoe komt de koop tot stand?

Als de verkoper en koper het eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte.

Ontbindende voorwaarden zijn dan een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over de aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen. Denk bijvoorbeeld aan de boeteclausule indien één van beide partijen zijn verplichtingen niet nakomt.

Wanneer er door een consument een woning wordt gekocht bepaalt de Wet Koop Onroerende Zaken dat een koop pas is gesloten als deze schriftelijk is vastgelegd. Zolang geen koopakte is opgemaakt en deze door beide partijen is ondertekend, is er geen rechtsgeldige koop.

Zodra de verkoper en de koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van een woning. Ziet de koper tijdens de bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

Wat is de bedenktijd?

Gedurende de bedenktijd kan de koper de overeenkomst alsnog ongedaan maken. Zo wordt de gelegenheid geboden om bijvoorbeeld deskundigen te raadplegen. De bedenktijd duurt (minimaal) drie dagen en begint op de dag die volgt op de dag dat de koper de (door beide partijen) ondertekende akte of een kopie daarvan krijgt overhandigd. De bedenktijd eindigt tegen middernacht van de laatste dag van de bedenktijd. Het is dus niet van belang hoe laat de koper het afschrift van de akte heeft ontvangen.



Wat houdt 'kosten koper' in?

Kosten koper (k.k.) betekent dat de koper de kosten voor de overdracht van de woning voor zijn rekening neemt. De kosten koper is ongeveer 4 % van de koopprijs. Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting;
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering;
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering.

Naast deze kosten dient de koper, ook rekening te houden met: - Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte;

- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte.

Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Wat betekent 'onder bod' zijn?

Als de makelaar aangeeft 'onder bod' te zijn, betekent dit dat hij een serieuze gegadigde heeft, welke hij heeft toegezegd transacties met anderen niet te zullen bevorderen. Dit betekent echter niet dat bezichtigingen niet meer door kunnen gaan. De makelaar dient dan wel duidelijk aan te geven dat hij 'onder bod' is.

Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Neen. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen. Hij kan zelfs besluiten de vraagprijs tijdens de onderhandelingen te verhogen.

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Kantoor Leiden

Geregracht 5
2311 PA Leiden
Tel: (071) 514 60 56
E-mail: leiden@goedhartvastgoed.nl



Kantoor Rijnsaterwoude

Herenweg 97a
2465 AD Rijnsaterwoude
Tel: (0172) 50 70 12
E-mail: info@goedhartvastgoed.nl



Kantoor Oude Wetering

Meerkreuk 46
2377 VM Oude Wetering
Tel: (071) 331 34 84
E-mail: wonen@goedhartvastgoed.nl



Kantoor Hoofddorp

Hoofdweg 667a
2131 BB Hoofddorp
Tel: (023) 2201232
E-mail: wonen@goedhartvastgoed.nl