

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Kneppelhoutstraat 45

2321 AZ Leiden



Kneppelhoutstraat 45 2321 AZ Leiden

Inleiding

Royaal en goed onderhouden eengezinswoning (circa 108 m² woonoppervlakte) met een karakteristieke jaren 30 uitstraling. Door de aanwezigheid van een serre, een dakopbouw met nokverhoging en een grote dakkapel aan de voorzijde zijn er comfortabele woonruimtes gecreëerd. Er zijn 2 badkamers aanwezig, 4 zonnepanelen, cv-installatie met hybride warmtepomp, iedere verdieping wordt verwarmd d.m.v. vloerverwarming en de woning heeft een energielabel A+. Naast de beschutte achtertuin met middag en avond zon (noordwest) is er een groot dakterras (gehele dag zon). De achtertuin heeft tevens ook een achterom en een berging.

De woning is gelegen in een rustige straat aan de rand van het Haagwegkwartier. Het gezellige centrum van Leiden ligt op 5 minuten fietsafstand, daarnaast vindt u in de nabije omgeving het winkelcentrum "de Luifelbaan", sportfaciliteiten, scholen, openbaar vervoer en A4 en A44 zijn snel te bereiken. Om de Hoek ligt "Het Schrijverspark" met een speeltuin en voetbalveld.



Ligging

De woning is gelegen in een rustige straat aan de rand van het Haagwegkwartier. Het gezellige centrum van Leiden ligt op 5 minuten fietsafstand, daarnaast vind u in de nabije omgeving het winkelcentrum "de Luifelbaan", sportfaciliteiten, scholen, openbaar vervoer en A4 en A44 zijn snel te bereiken. Om de Hoek ligt "Het Schrijverspark" met een speeltuin en voetbalveld.



Begane grond

Entree: Hal met meterkast. Hangend toilet met fontein (warm en koud water). Zeer ruime en lichte woonkamer met trap naar eerste verdieping. Grenzend aan de woonkamer bevindt zich een royale serre met vloerverwarming en schuifpui naar de zonnige achtertuin. Halfopen keuken met veel kastruimte, voorzien van inbouwapparatuur en granieten aanrechtblad. Tevens vinden wij hier de opstelplaats voor de wasmachine, wasdroger, cv-installatie en hybride warmtepomp. Vanuit de keuken is er tevens toegang tot de achtertuin.

Foto's



Foto's



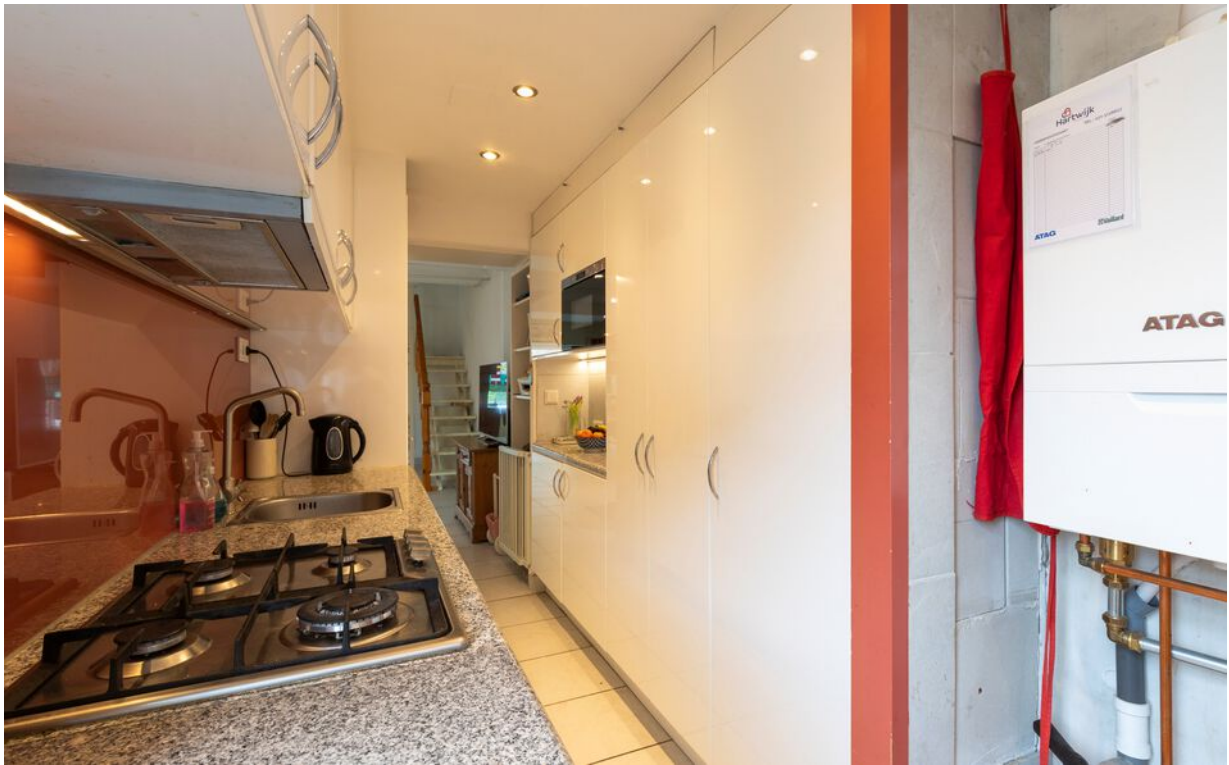
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





Tuin

Beschutte achtertuin met middag-avond zon voorzien van berging en achterom.



1e etage

Overloop met bergruimte. Ruime slaapkamer (voorheen twee kamers) gelegen aan de voorzijde voorzien van kunststof kozijnen met draai-kiep ramen. De tweede slaapkamer is gelegen aan de achterzijde en heeft toegang tot het ruime beschutte dakterras waarop u de gehele dag van de zon kan genieten. De badkamer is voorzien van een inloopdouche, ligbad, wastafel in meubel en een tweede hangend toilet.

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





2e etage

Overloop met bergruimte. Ruime slaapkamer met inloopkast en veel lichtinval door de raampartijen aan beiden zijden. Grenzend aan de slaapkamer is er een tweede badkamer voorzien van douche, wastafel in meubel en 3e hangend toilet.

Foto's





Bijzonderheden

- De woning is volledig voorzien van dubbele beglazing (gedeeltelijk HR++), dakisolatie, gedeeltelijk vloerisolatie, de voorgevel is geïsoleerd in 2023.
- Verwarming middels Cv-combiketel (2021) en Hybride warmtepomp (2023).
- Energielabel A+
- Kunststof kozijnen badkamer 1e verdieping en begane grond voorkant zijn in 2021 geplaatst.
- Op iedere verdieping vloerverwarming, per kamer regelbaar.

Kortom een ruim gezinshuis, gelegen op een ideale locatie.

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 475.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1942
Dakbedekking	Bitumen Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	107,7 m ²
Inhoud	378 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	1,3 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	30,5 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	2

Locatie

Ligging	Aan rustige weg In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school
---------	--

Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Noord west

Kenmerken

Heeft een achterom	Ja
Staat	Normaal

Energieverbruik

Energie label	A+
---------------	----

CV ketel

CV ketel	Atag
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2021
Combiketel	Ja

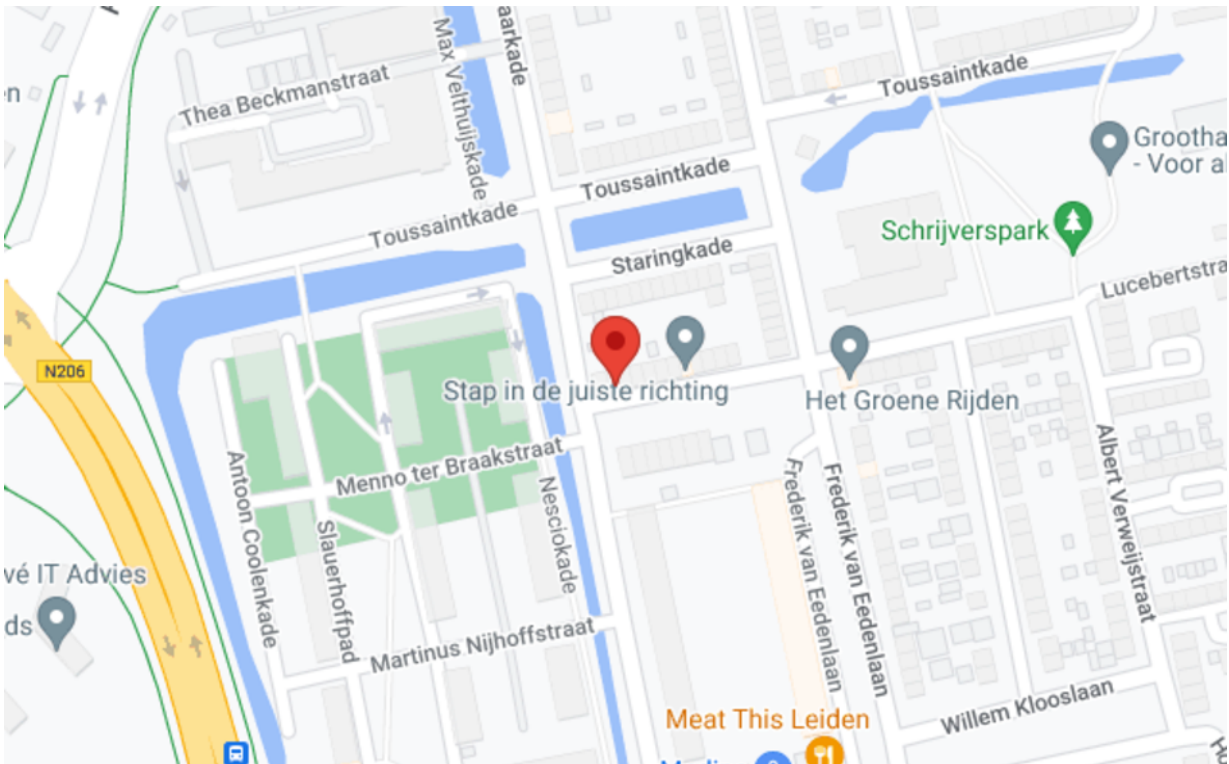
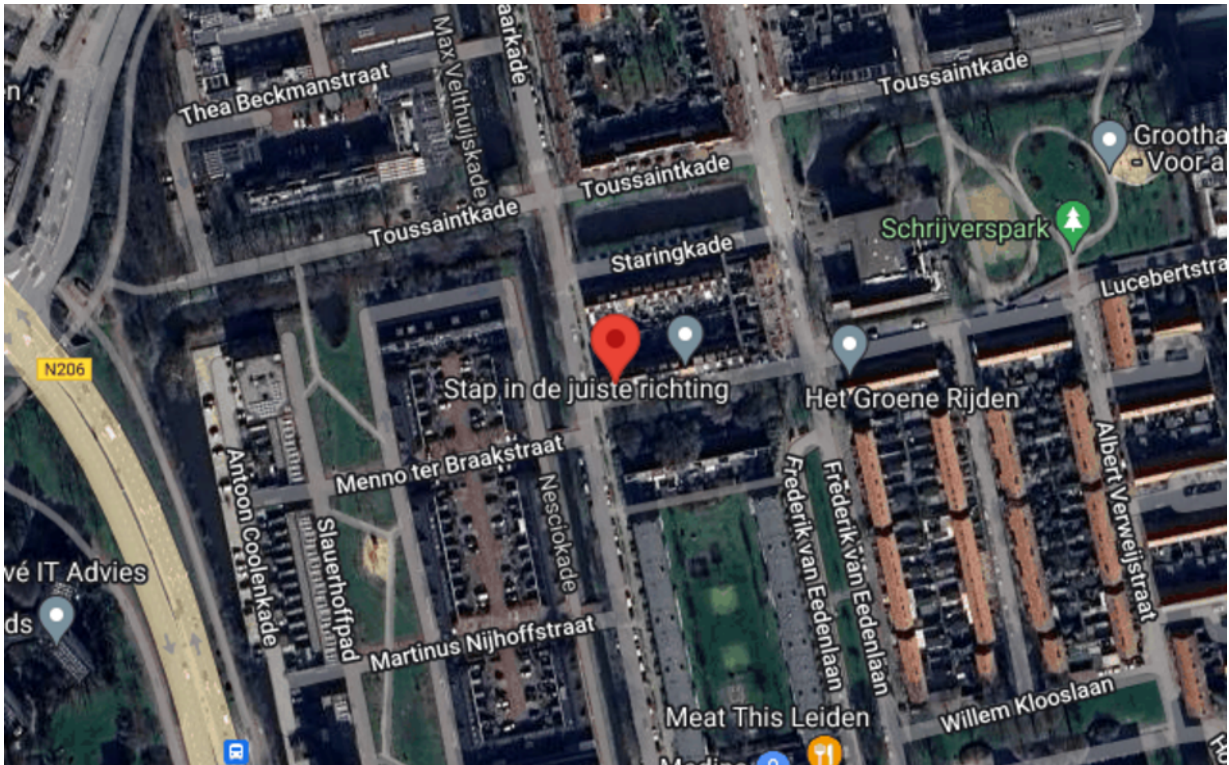
Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Vloerverwarming Warmtepomp
Tuin aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft schuur/berging	Ja

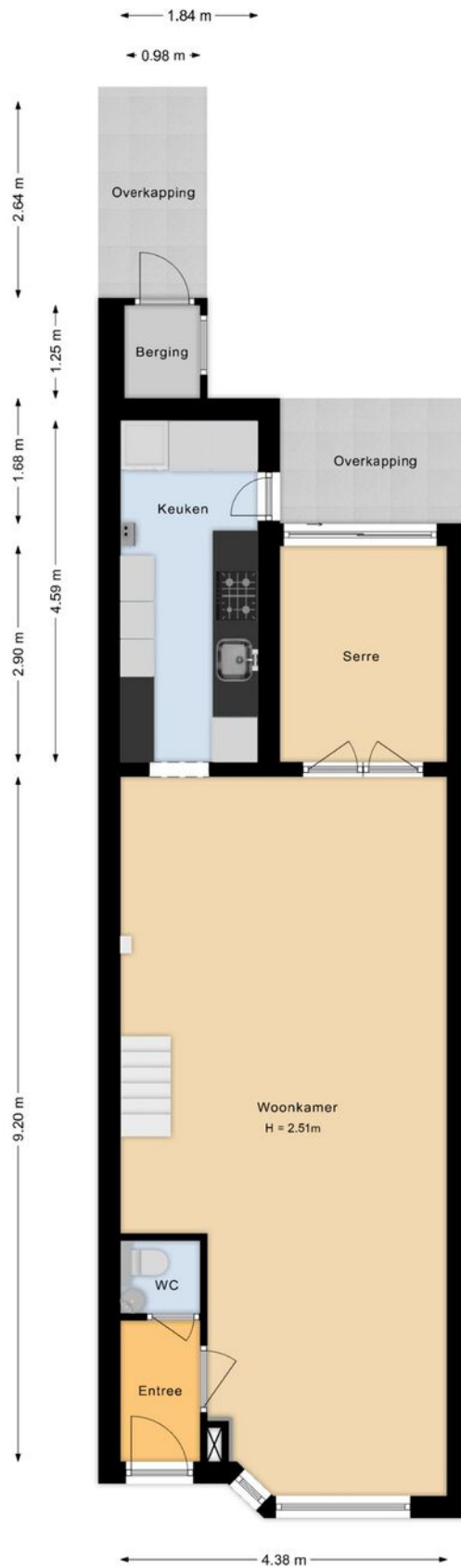
Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------

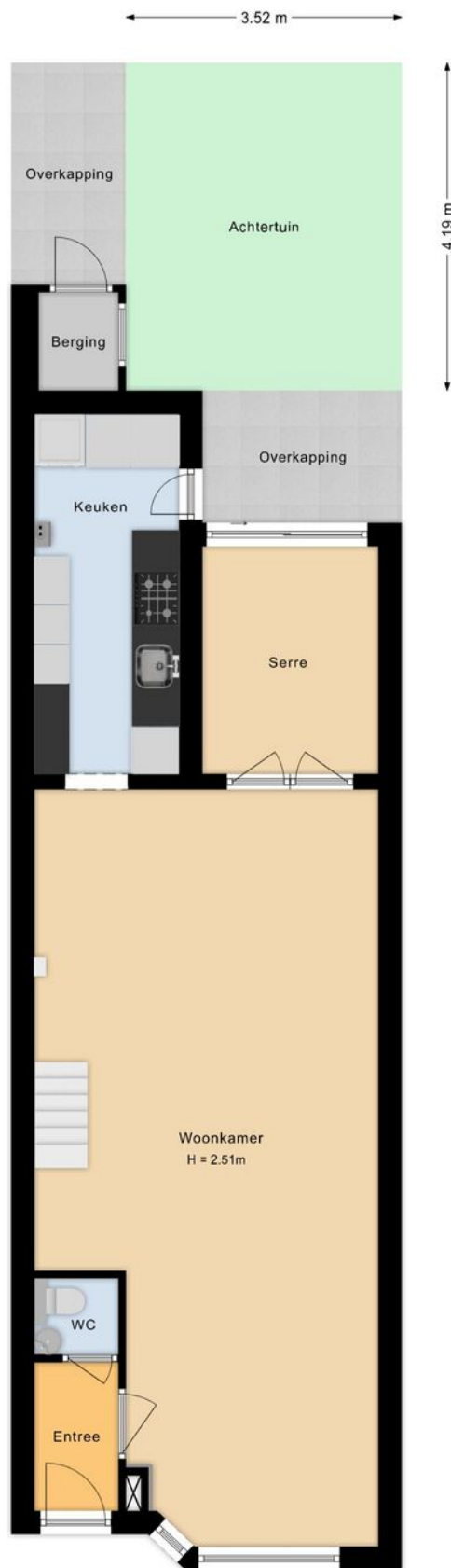
Google maps



Plattegronden



Plattegronden





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?

Nee. 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