

# GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS  
SINDS 1975



Zwenkgras 6

2318 TH Leiden





## Inleiding

---

Koopsom vanaf € 500.000,--

Zeer ruime 6-kamer eengezinswoning met energielabel A, zonnige tuin op het zuiden en een stenen berging!

In de groene en kindvriendelijke "Merenwijk" staat deze goed onderhouden eengezinswoning met maar liefst 5 slaapkamers en een zeer zonnige achtertuin, gelegen op het zuiden, met stenen berging en achterom.

De woning is goed onderhouden en volledig voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas, gevelisolatie, dakisolatie, 8 zonnepanelen (2023), airconditioning en 2 grote dakkapellen op de tweede verdieping.

Kortom een goed onderhouden eengezinswoning met 5 slaapkamers, gelegen op een ideale locatie.





## Ligging

---

De woning is gelegen op 110 m<sup>2</sup> eigen grond, in een autovrije straat met voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving.

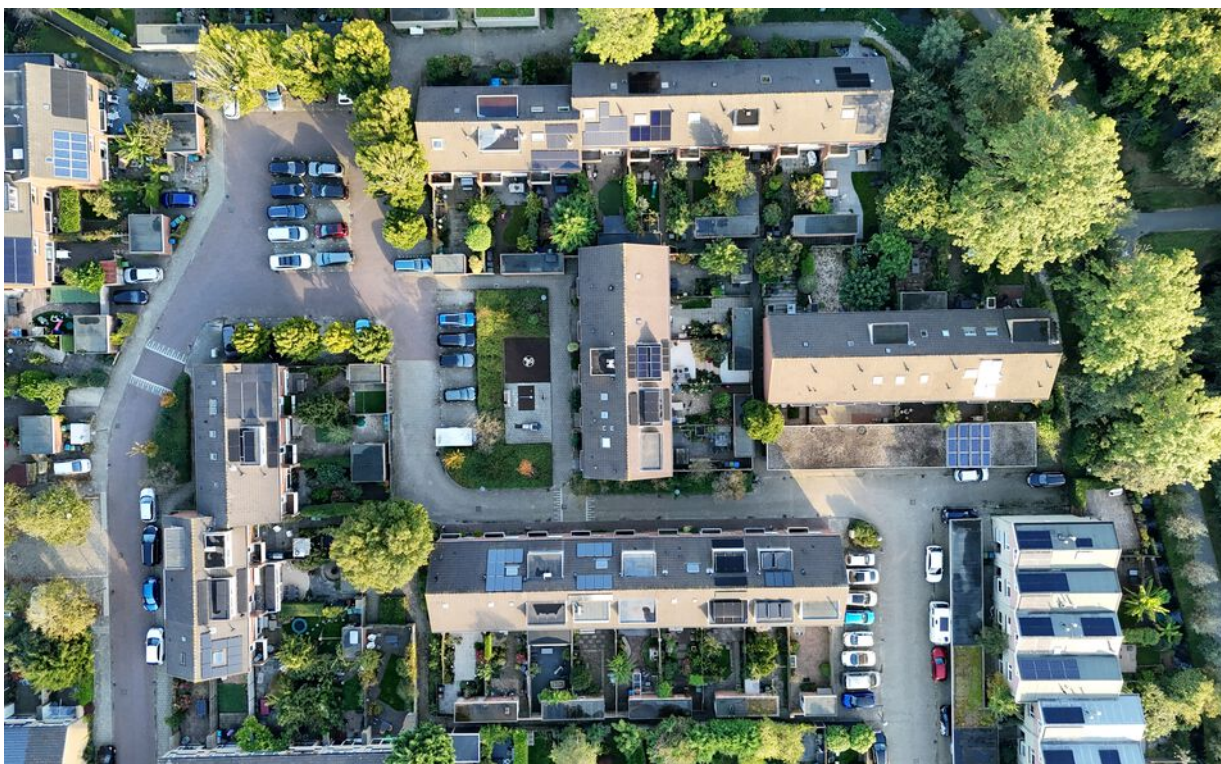
Op loopafstand bevinden zich het winkelcentrum "De Kopermolen", natuurgebieden, diverse scholen, zorgcentrum, sportvoorzieningen en een kinderboerderij.

Het centrum van Leiden en het Centraal Station liggen op 10 minuten fietsafstand en de uitvalswegen in de richting Amsterdam/Schiphol en Den Haag zijn uitstekend te bereiken.



# Foto's

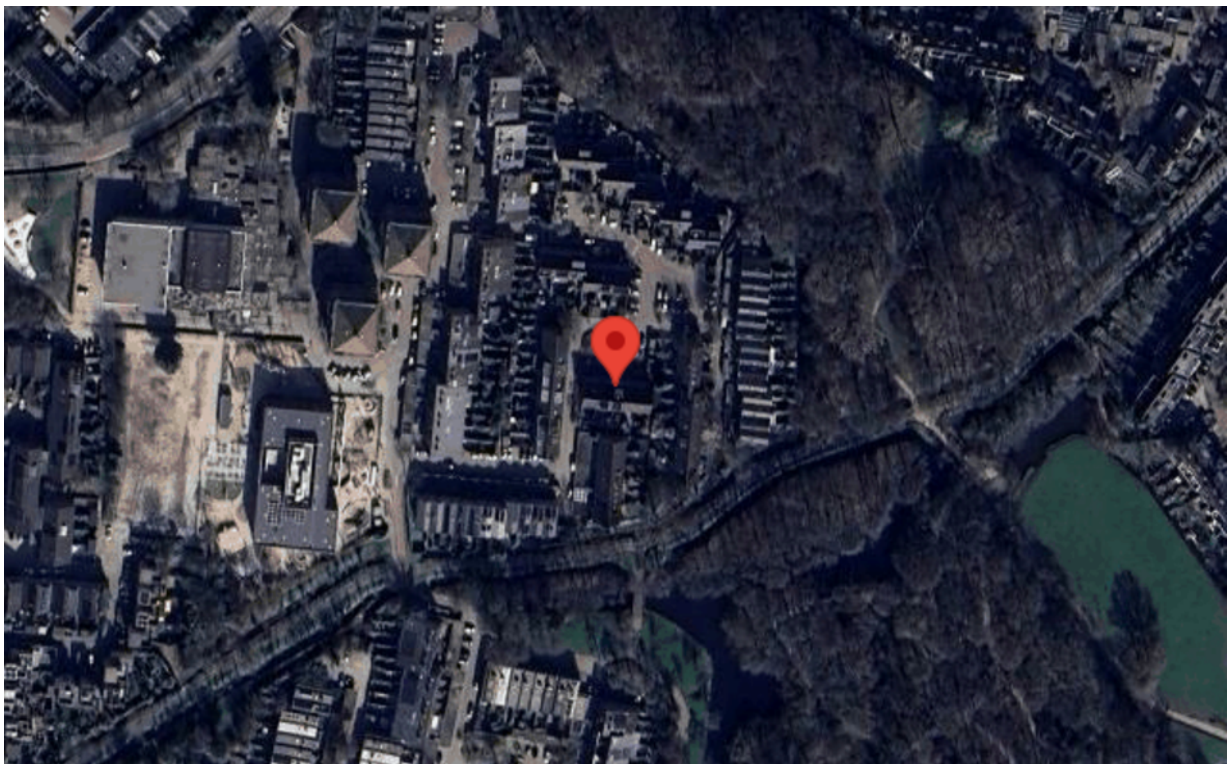
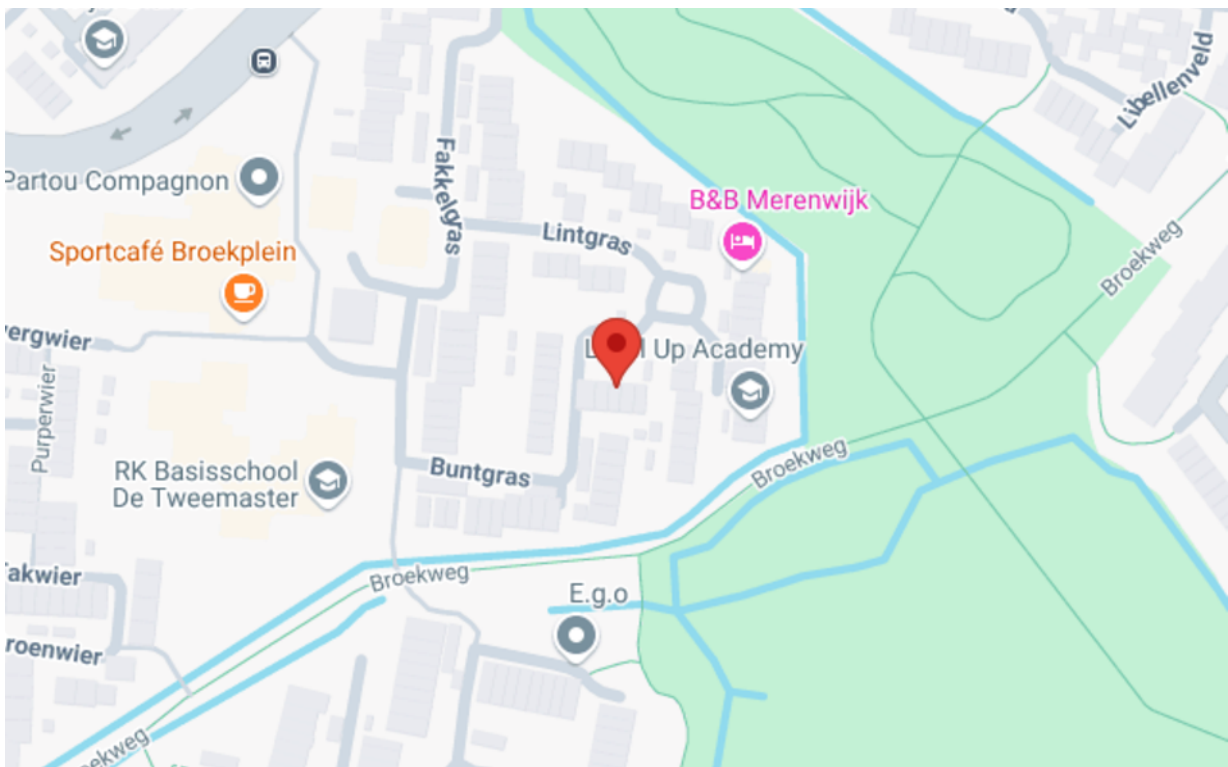
---





# Google maps

---





## Begane grond

---

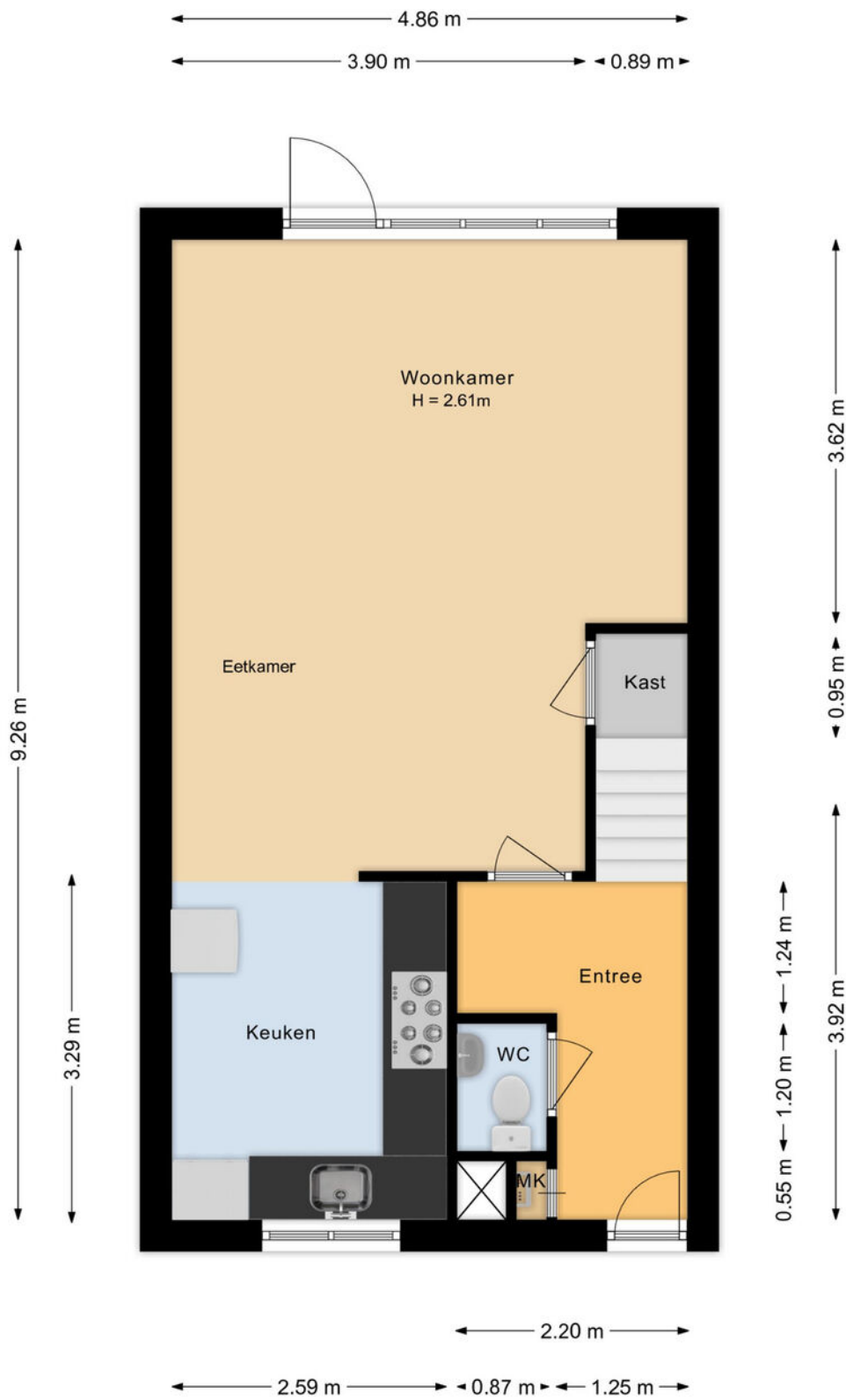
Voortuin met sierbestrating en plantenborder.

Entree woning: Hal met moderne meterkast. Toiletruimte voorzien van toilet en fonteintje.

De ruime woonkamer is voorzien van een praktische vaste kast met veel bergruimte en heeft veel natuurlijke lichtinval door de grote glazen pui aan de achterzijde die toegang biedt tot de zonnige achtertuin met sierbestrating, stenen berging en een achterom. De tuin is fraai aangelegd en heeft een ideale ligging op het zuiden.

De moderne open keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en een granieten aanrechtblad. De woonkamer en keuken zijn voorzien van een fraaie PVC-vloer met vloerverwarming.

# Plattegronden



Zwenkgras 6 Leiden  
Begane grond



# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

---







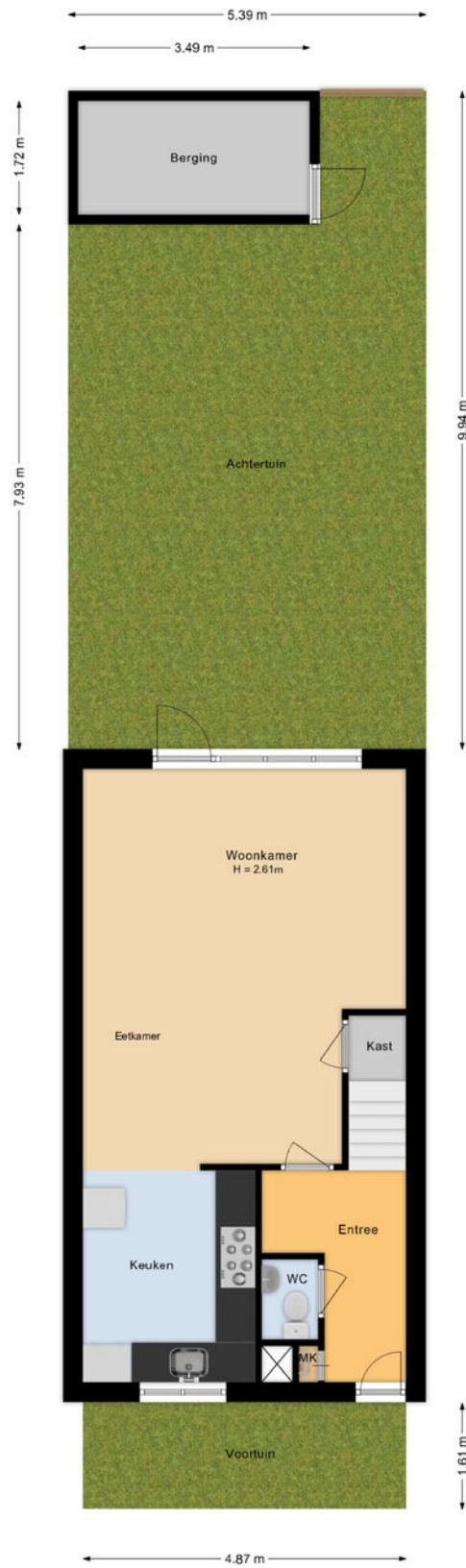
# Tuin

---

Fraai aangelegde zonnige achtertuin, gelegen op het zuiden met sierbestrating, plantenborders, achterom en een stenen berging met elektra.



# Plattegronden



Zwenkgras 6 Leiden  
Situatie



# Foto's

---







## 1e etage

---

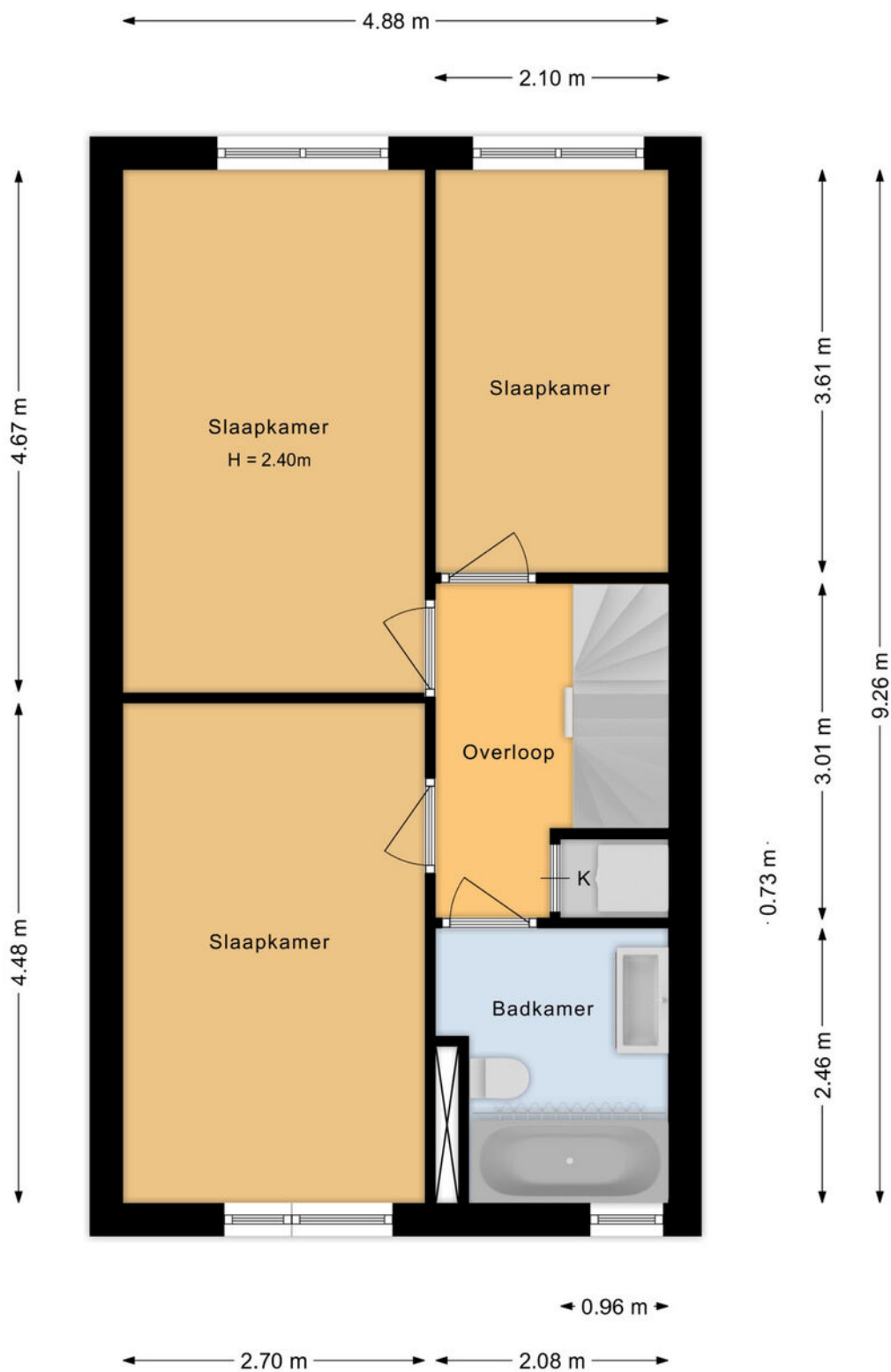
Overloop met een vaste kast voorzien van een aansluiting voor de wasmachine.

Aan de voorzijde bevindt zich de hoofdslaapkamer, ruim en licht. De moderne badkamer is uitgerust met een ligbad met douchescherm, een wastafel in een stijlvol meubel, grote spiegel met verlichting en verwarming, een hangend toilet en een designradiator.

Aan de achterzijde van de woning bevinden zich twee comfortabele slaapkamers.



# Plattegronden



Zwenkgras 6 Leiden  
1e Verdieping



# Foto's

---





# Foto's

---





## 2e etage

---

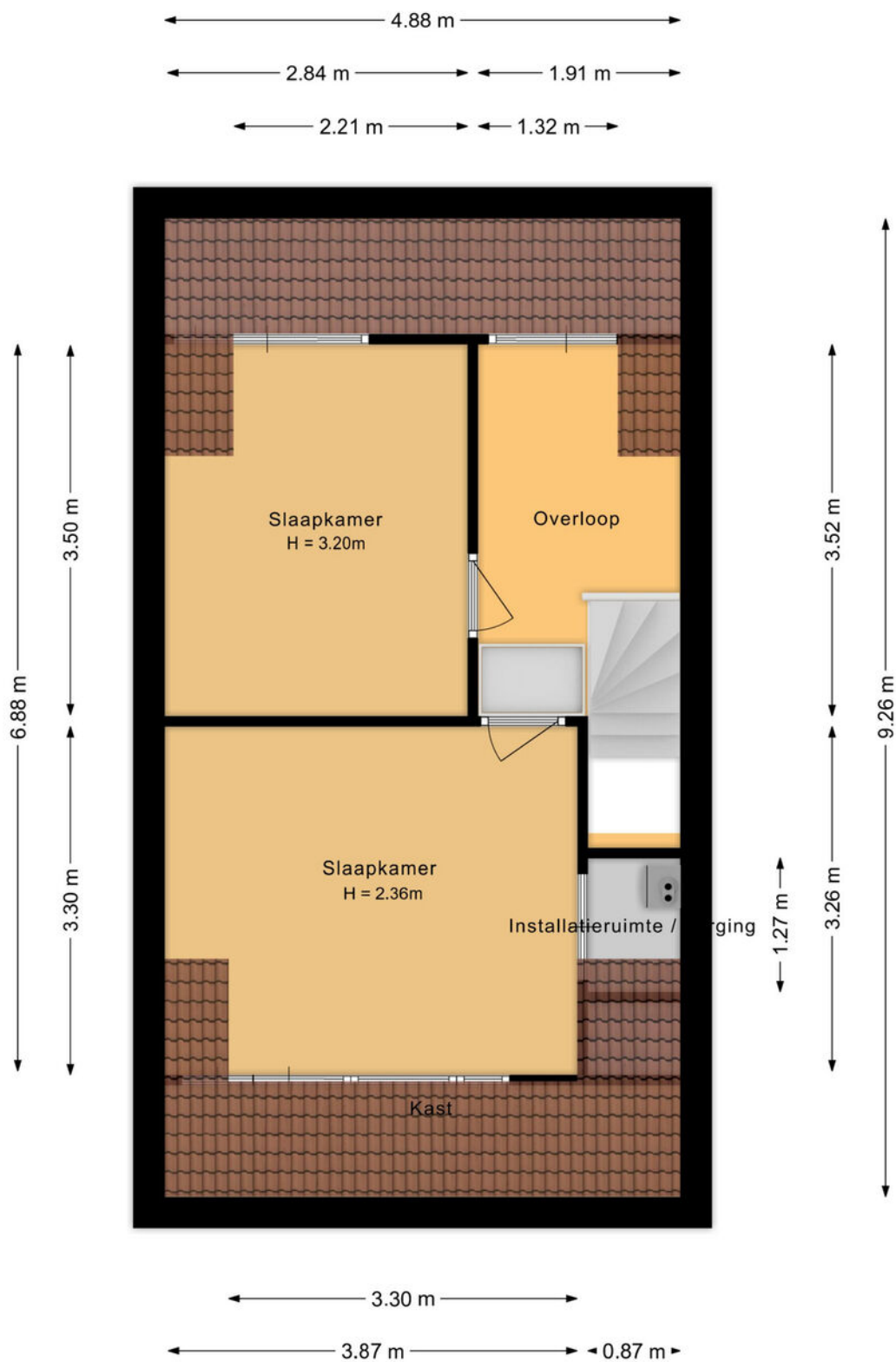
Royale overloop met veel bergruimte en hier bevindt zich tevens de unit van de airconditioning. Met de airconditioning kan de gehele 2e verdieping gekoeld en/of verwarmd worden. Tevens is, d.m.v. het ontvochtigen van de lucht met de airco, het sneller laten drogen van de was geen probleem.

Door de grote dakkapellen aan de voor- en aan de achterzijde van de woning zijn op deze verdieping 2 ruime slaapkamers aanwezig, beiden met veel praktische bergruimte achter de knieschotten en in de CV-ruimte/berging.

Tenslotte is er ook nog een bergvliering aanwezig met extra bergruimte.



# Plattegronden



Zwenkgras 6 Leiden  
2e Verdieping

# Foto's

---





# Sfeer impressies

---







## Bijzonderheden

---

- Bouwjaar: 1976
- Woonoppervlakte: 119m<sup>2</sup> / Inhoud: 407m<sup>3</sup>
- Energielabel A
- Geheel voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas, dak- en gevelisolatie.
- Voorzien van 8 zonnepanelen en airconditioning.
- Elektrisch zonnescherm en 4 rolschermen.
- Begane grond voorzien van vloerverwarming.
- Rustig en kindvriendelijk gelegen met volop groen en water in de directe omgeving.
- Nette en goed onderhouden woning met zonnige tuin op het zuiden.
- 2 Grote dakkapellen op de 2e verdieping.
- Oplevering in overleg.

Koopsom vanaf € 500.000,-- / Alle biedingen vanaf € 500.000,-- worden in overweging genomen.

# Kenmerken

---

## Overdracht

Koopsom vanaf	€ 500.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1976
Dakbedekking	Bitumen Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Spouwmuren

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	110 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	119 m <sup>2</sup>
Inhoud	407 m <sup>3</sup>
Oppervlakte externe berguimte	7 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	6 (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

## Locatie

Ligging	Aan rustige weg In woonwijk Vrij uitzicht
---------	---

## Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuiden
Heeft een achterom	Ja



# Kenmerken

---

Staat	Goed onderhouden
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Noorden
Tuin 2 - Staat	Goed onderhouden

## Energieverbruik

Energielabel	A
--------------	---

## CV ketel

CV ketel	Remeha Calenta. Airco LG 5 KW split unit
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2011
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

## Uitrusting

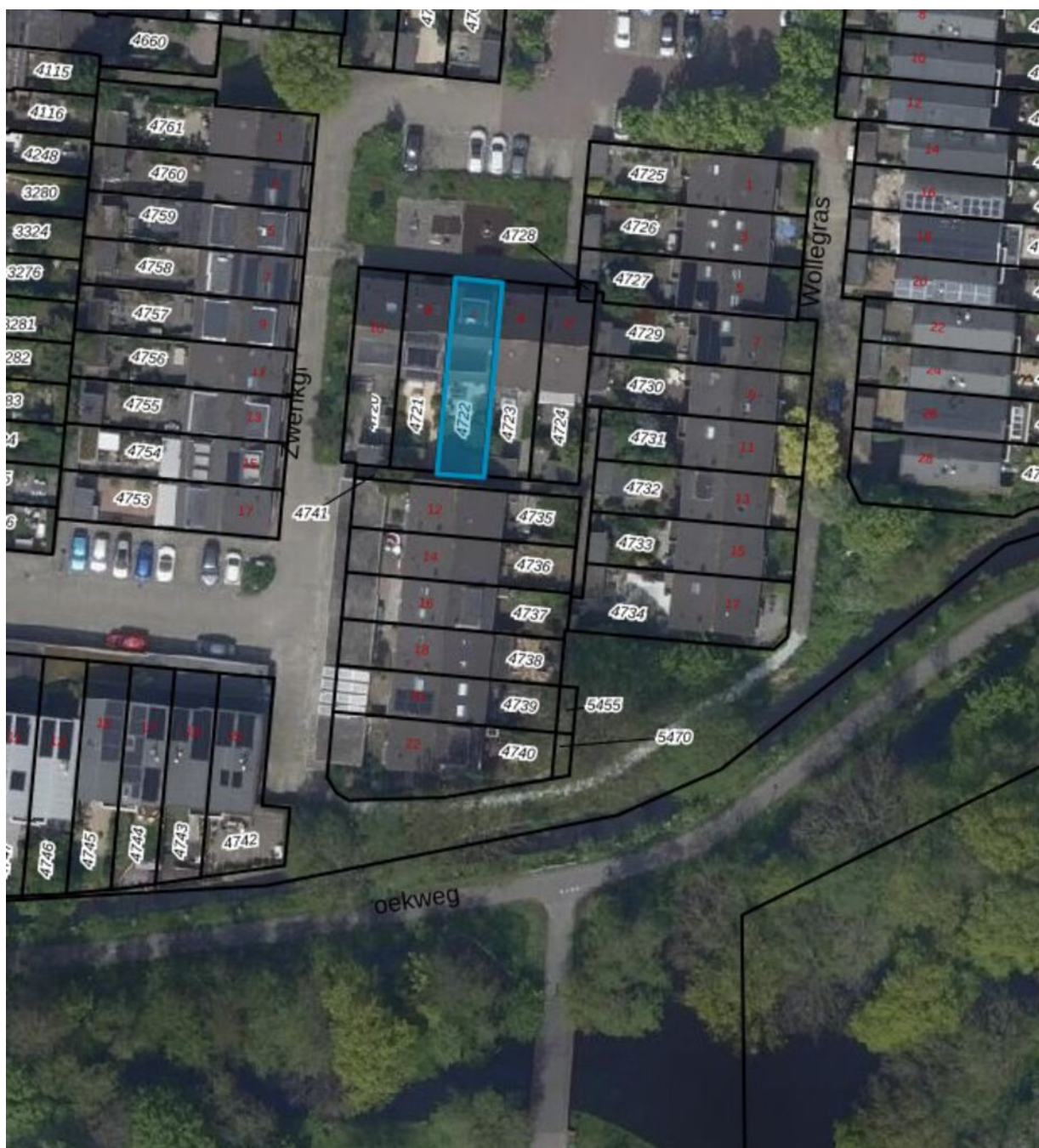
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Airconditioning Centrale verwarming Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Heeft airco	Ja
Heeft kabel-tv	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft ventilatie	Ja

## Kadastrale gegevens

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

# Kadaster

---







### 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](mailto:leiden@goedhartvastgoed.nl)



## Kantoor Rijnsaterwoude

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



## Kantoor Oude Wetering

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



## Kantoor Hoofddorp

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