

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Dopheide 1

2318 ZA Leiden



Inleiding

Ruime eindwoning in de groene Merenwijk met vijf slaapkamers, twee badkamers, royale tuin en 123m² woonoppervlakte!

Gelegen in de populaire wijk Merenwijk in Leiden, presenteren wij deze goed onderhouden eindwoning aan de Dopheide. De woning is de afgelopen jaren flink gemoderniseerd met onder andere een compleet gerenoveerde tweede verdieping (2021), 12 zonnepanelen, dakisolatie en vloerisolatie. De woning beschikt over vijf ruime slaapkamers, twee moderne badkamers, een open keuken en een diepe achtertuin met berging. Met volop groen, speelmogelijkheden en voorzieningen in de directe omgeving is dit een heerlijke plek om te wonen.



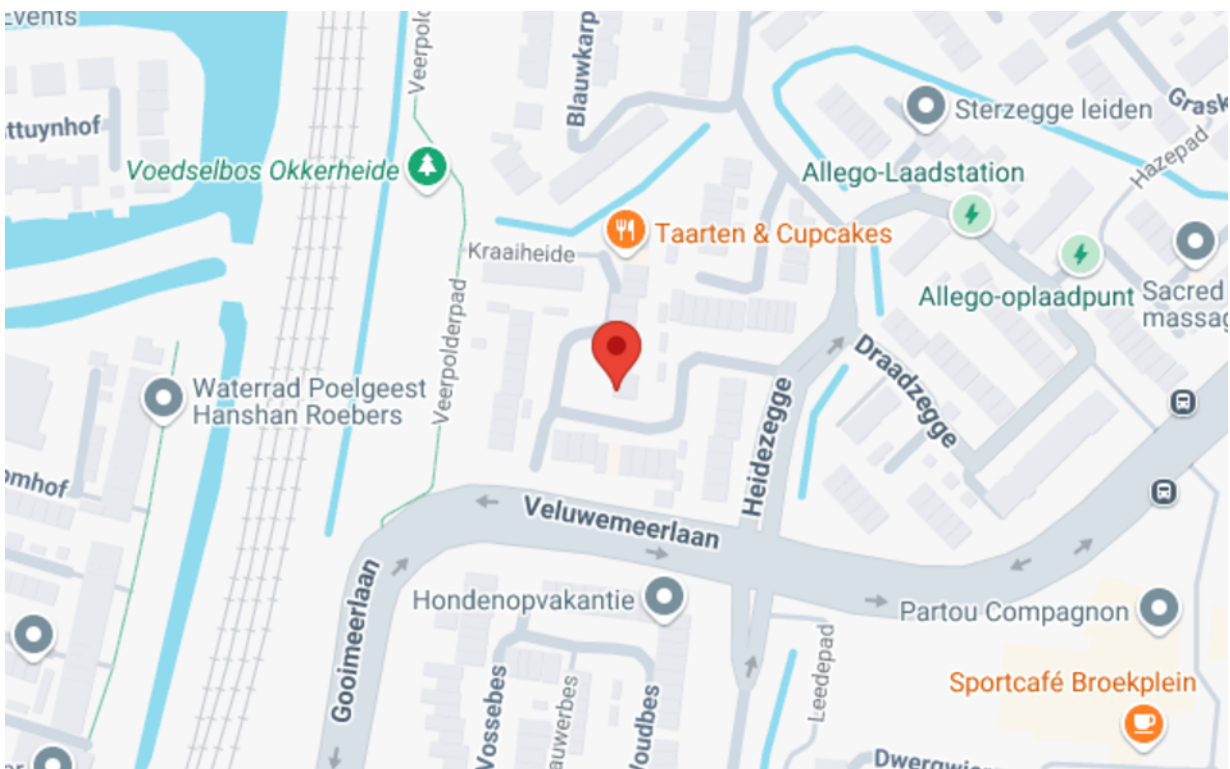
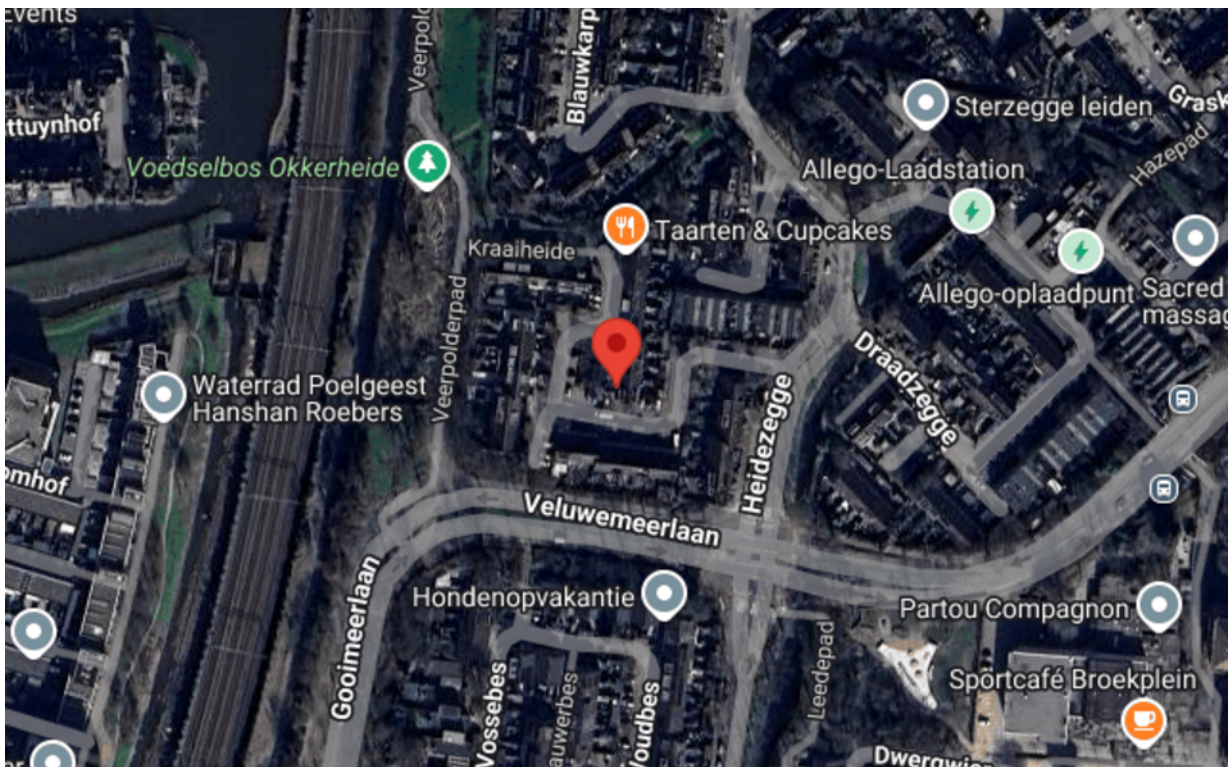
Ligging

De Merenwijk is een rustige en groene woonwijk, ideaal voor gezinnen. De wijk biedt tal van voorzieningen, waaronder scholen, supermarkten, sportfaciliteiten en gezondheidscentra. Het groene polderlandschap van het Groene Hart ligt nabij, en voor watersportliefhebbers zijn de Kagerplassen makkelijk bereikbaar. Het historische centrum van Leiden bevindt zich op slechts 10 minuten fietsen, waar u kunt genieten van gezellige winkelstraten, musea en horeca.

Foto's



Google maps

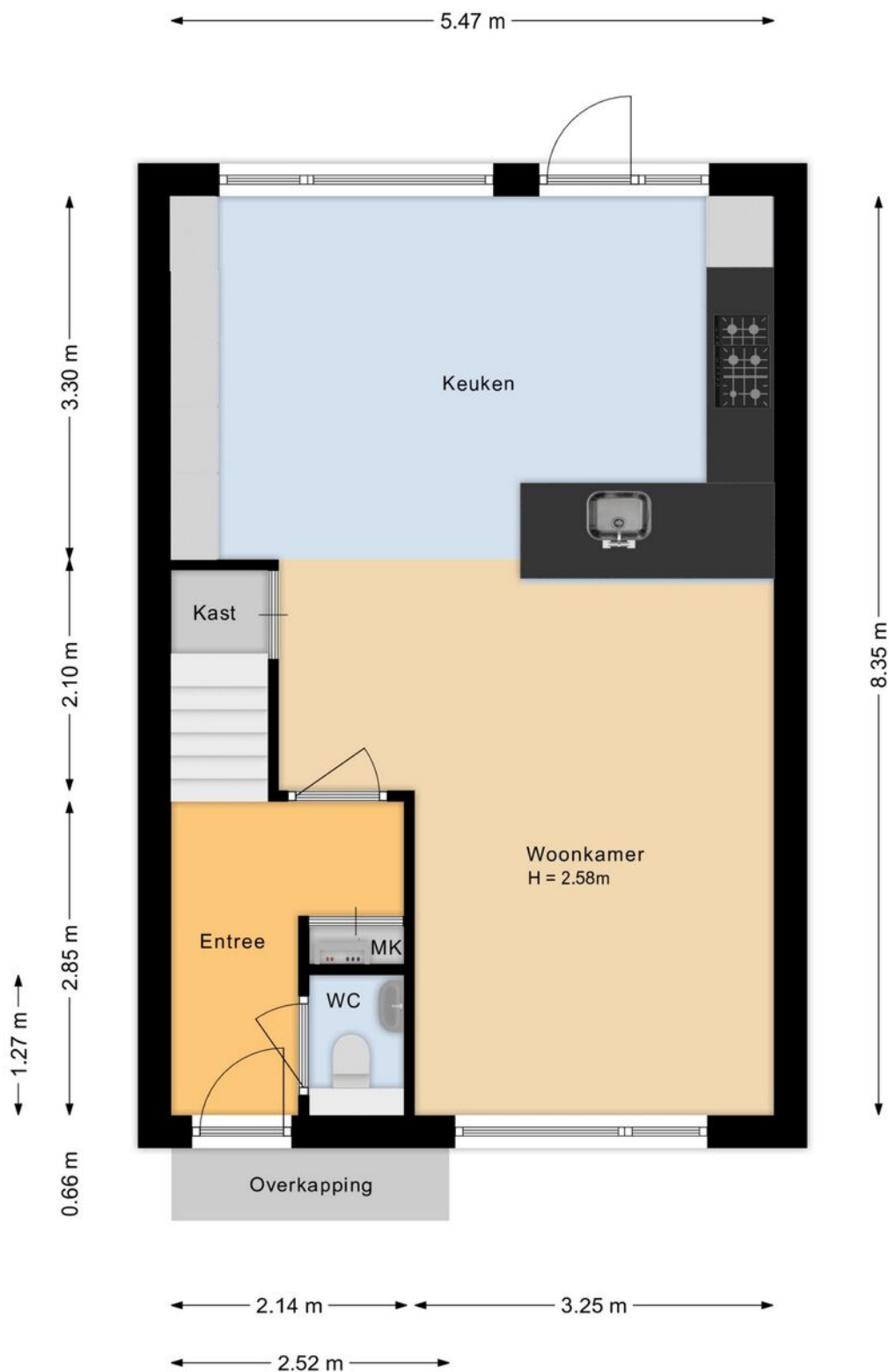




Begane grond

Via de voortuin bereikt u de overdekte entree van de woning. De hal biedt toegang tot een modern toilet met fonteintje en meterkast. Vanuit de hal loopt u de ruime en lichte woonkamer binnen. De woonkamer biedt een comfortabele leefruimte en sluit aan op de moderne open keuken uit 2013, gelegen aan de achterzijde van de woning. De keuken is voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur die de laatste jaren is vernieuwd. Door de open opstelling heeft u tijdens het koken zicht op de eet- en woonruimte, ideaal voor gezinnen en het ontvangen van gasten.

Plattegronden



Dopheide 1 Leiden
Begane grond

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

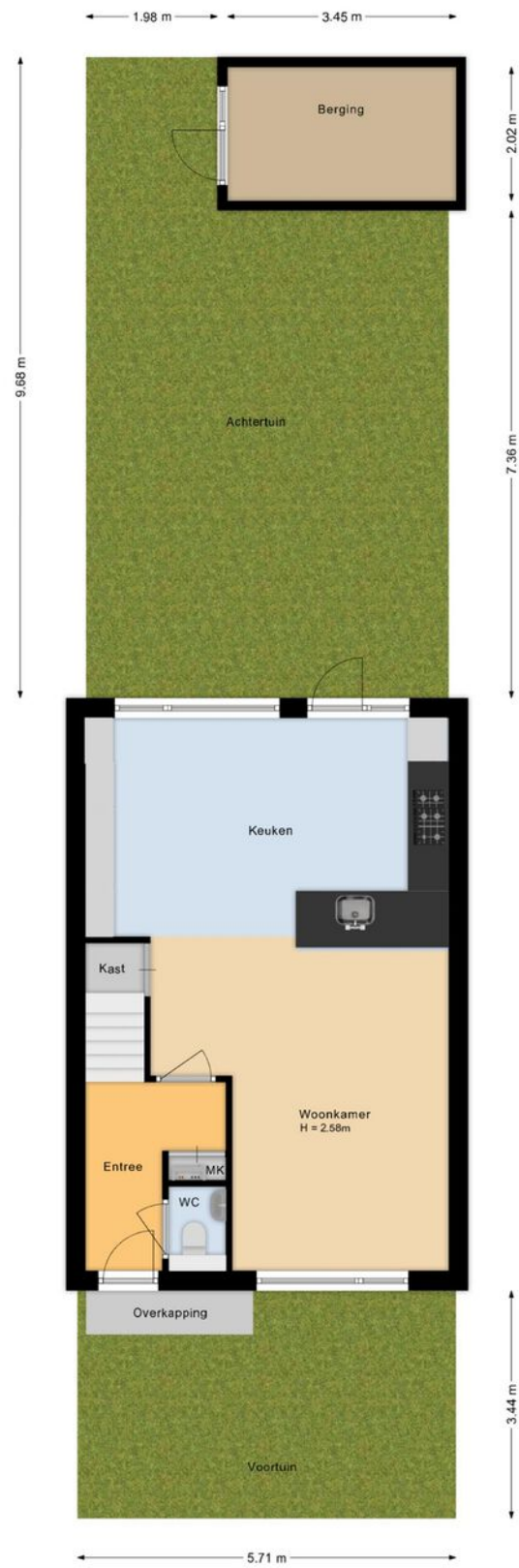




Tuin

De woning beschikt over een diepe, onderhoudsvriendelijke achtertuin. De tuin biedt zowel zon- als schaduwplekken, ideaal voor een zit- of speelgedeelte. Achterin staat een ruime stenen berging van 6,97m², perfect voor het opbergen van fietsen en tuinspullen. Met de praktische achterom is de tuin eenvoudig toegankelijk.

Plattegronden



Dopheide 1 Leiden
Situatie

Foto's

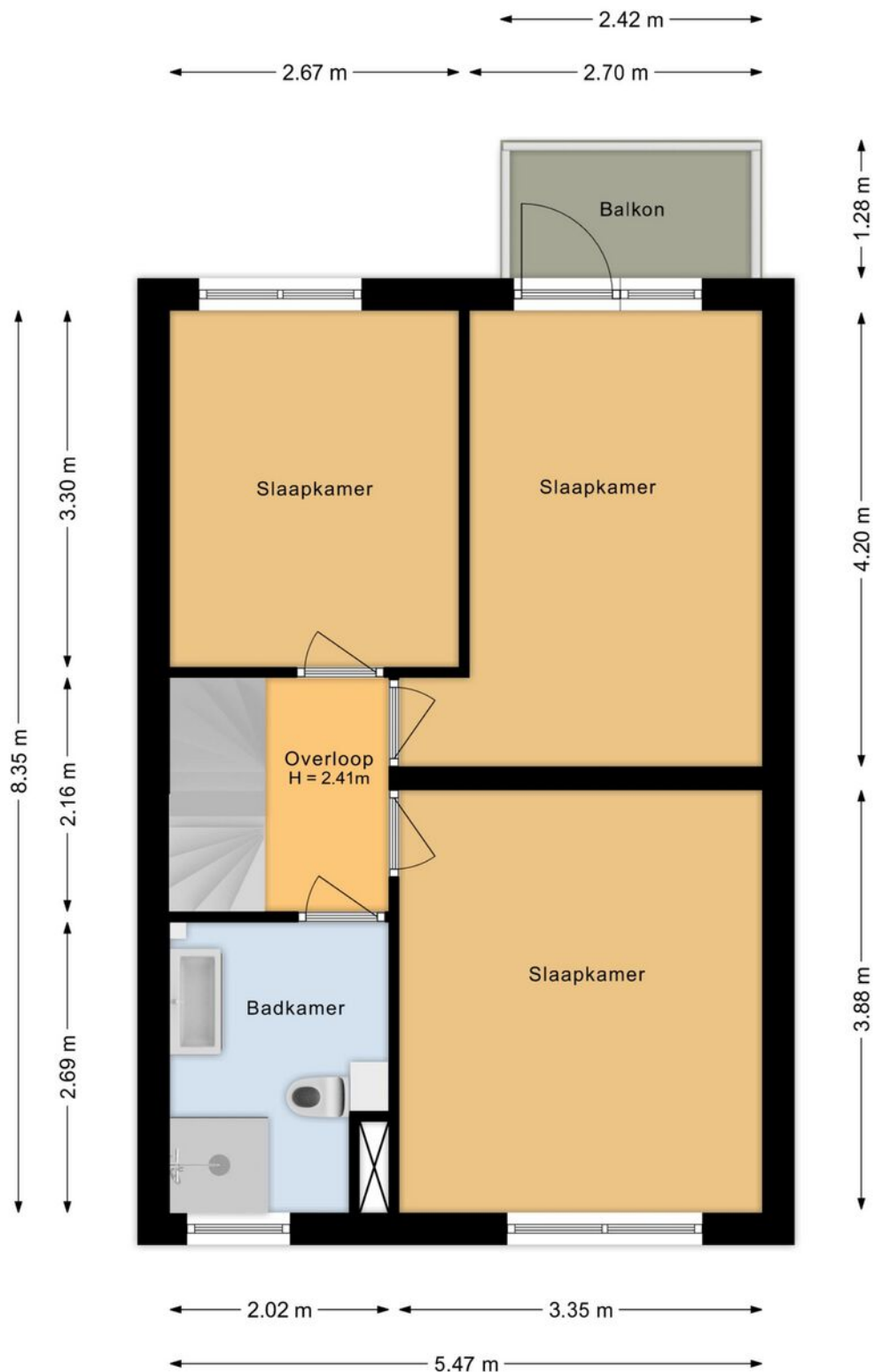




1e etage

De eerste verdieping biedt toegang tot drie ruime slaapkamers en een complete badkamer. Deze badkamer is volledig betegeld en voorzien van een douche, wastafel en een tweede toilet. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een royale slaapkamer met veel lichtinval. Aan de achterzijde zijn er twee slaapkamers, waarvan één met toegang tot het balkon.

Plattegronden



Dopheide 1 Leiden
1e Verdieping

Foto's



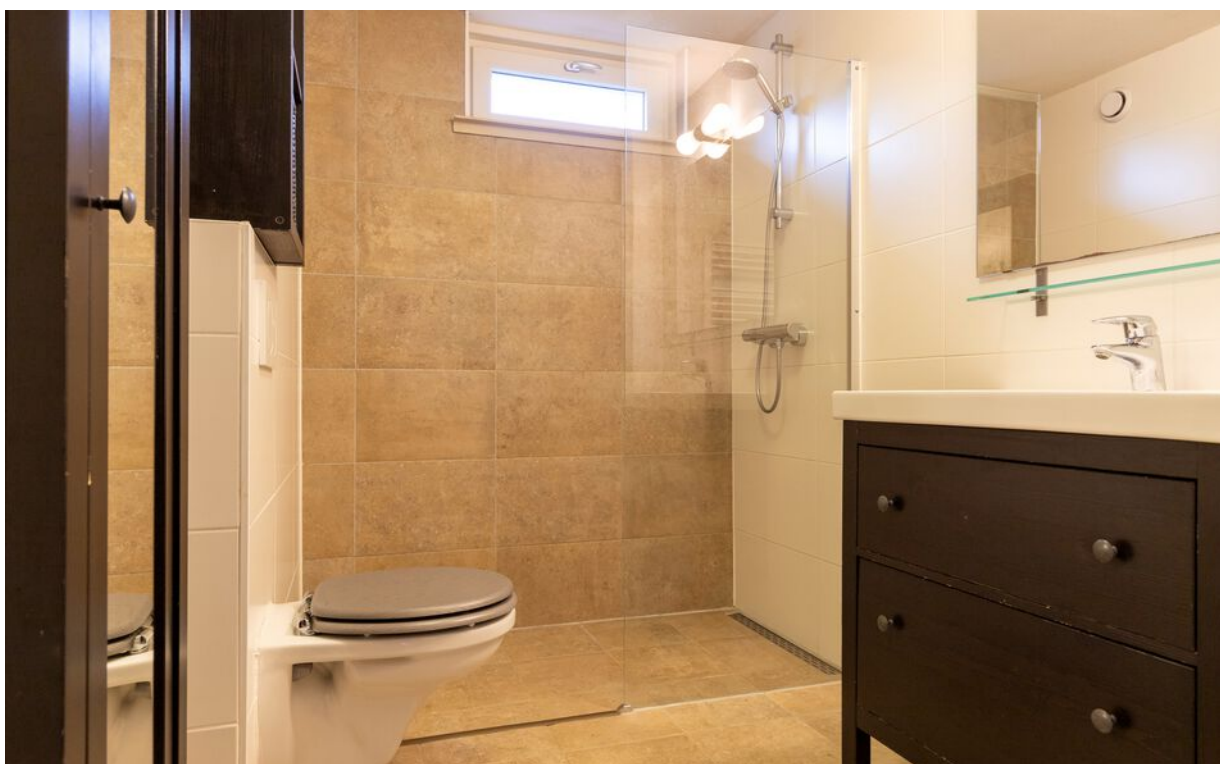
Foto's



Foto's



Foto's

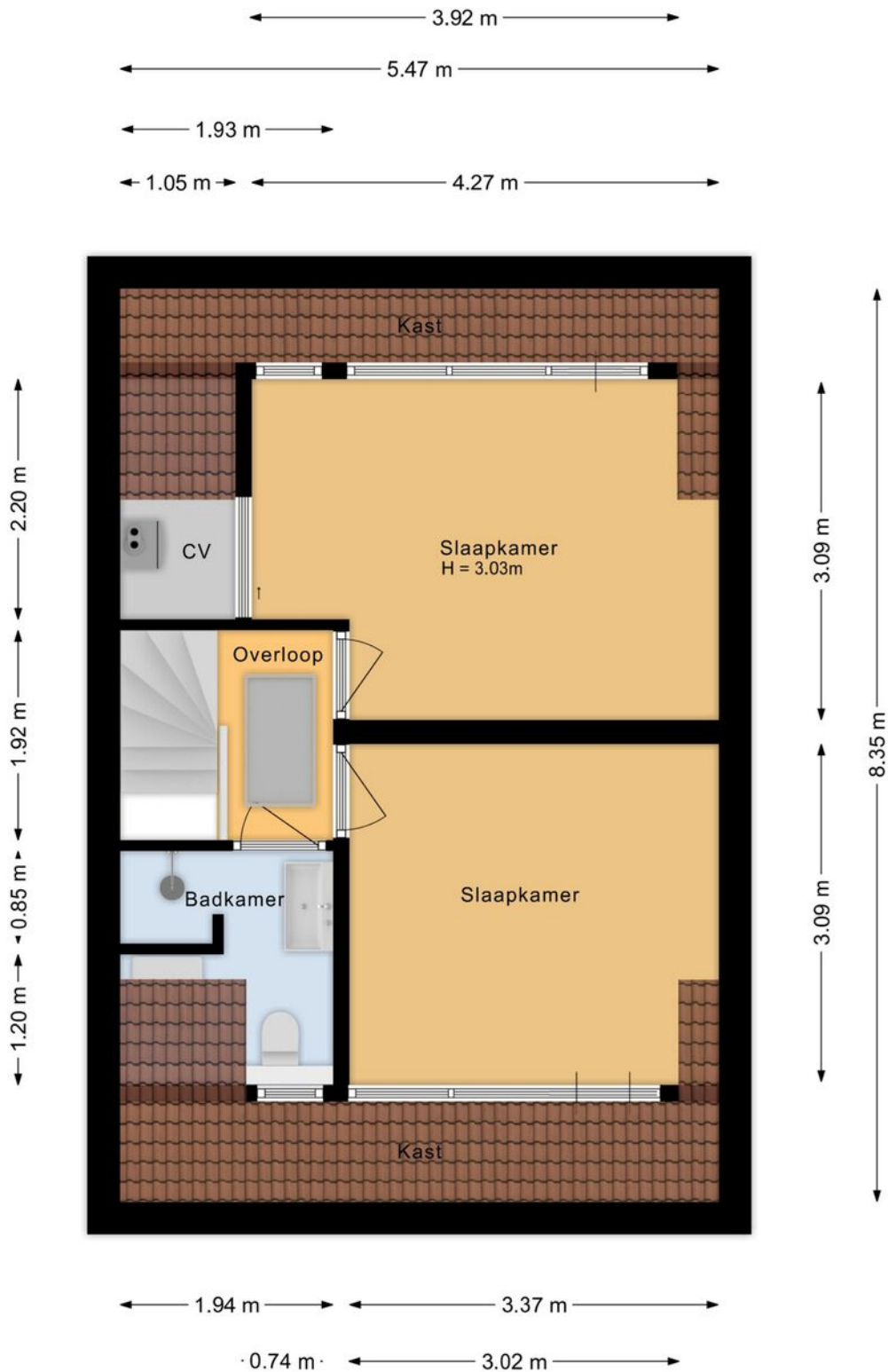




2e etage

Deze verdieping is in 2021 compleet gerenoveerd en biedt twee riante slaapkamers en een tweede moderne badkamer. De badkamer is voorzien van een douche, toilet, wastafel en de aansluiting voor wasmachine en droger. Via de overloop heeft u toegang tot alle vertrekken. Middels een vlizotrap is de bergverdieping bereikbaar voor extra opbergruimte.

Plattegronden



Dopheide 1 Leiden
2e Verdieping

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





Bijzonderheden

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte: 123,48 m², Inhoud: 419,47 m³, Perceeloppervlakte: 136 m²
- Diepe achtertuin met veel privacy en een achterom
- Volledig voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas
- CV-ketel Remeha uit 2013, laatst onderhouden in 2023
- 12 zonnepanelen (400Wp) geplaatst in 2021
- Dak vernieuwd in 2021 (nieuwe pannen, panlatten en isolatie)
- Vloerisolatie aangebracht in 2017 (Tonzon)
- Gevels na-geïsoleerd met glaswol
- Energielabel A

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 550.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, eind woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1976
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	136 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	123 m ²
Inhoud	419 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	6,97 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	4,76 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	6 (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	2

Locatie

Ligging	Aan rustige weg In bosrijke omgeving In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school Nabij snelweg
---------	---

Tuin

Type	Voortuin
Oriëntering	Noord west
Staat	Goed onderhouden
Tuin 2 - Type	Achtertuint
Tuin 2 - Hoofdtuin	Ja

Kenmerken

Tuin 2 - Oriëntering	Zuidoost
Tuin 2 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 2 - Staat	Prachtig aangelegd

Uitrusting

Heeft kabel-tv	Ja
Heeft een rookkanaal	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft zonwering	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



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