

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Dr. de Bruijnestraat 4

2351 PC Leiderdorp



Dr. de Bruijnestraat 4 2351 PC Leiderdorp

Inleiding

Koopsom vanaf € 450.000,--/Vraagprijs € 500.000,--.

Ben je op zoek naar een woning die precies past bij jouw levensfase en wensen? Of je nu samen met je partner een nieuw hoofdstuk begint, als starter je eerste stap op de woningmarkt zet, of bewust kleiner wilt gaan wonen, deze woning biedt alles wat je zoekt.

Laat u verrassen! Achter de karakteristieke jaren '30 gevel gaat een zeer hoogwaardig en speels ingedeelde woning schuil. Met een perfecte mix van charmante authentieke details en moderne afwerking, biedt deze woning een unieke sfeer. De woning is in 2013 volledig gerenoveerd onder begeleiding van een architect, waarbij hoogwaardige materialen zijn gebruikt en aandacht is besteed aan zowel stijl als functionaliteit.

Deze unieke combinatie van klassieke charme en modern wooncomfort maakt het een huis dat u gezien moet hebben. Kom langs en ontdek de sfeer en luxe van deze bijzondere woning!



Ligging

De woning is gelegen in de gezellige "Kerkwijk" van het gewilde Oude Dorp van Leiderdorp. Diverse voorzieningen zoals tennispark De Munnik, zwembad de Does, de jachthaven Doeshaven, basisscholen en openbaar vervoer liggen nabij. Op loopafstand bevindt zich een supermarkt, tevens zijn winkelcentra Santhorst en Winkelhof op korte afstand te bereiken. De bruisende binnenstad van Leiden ligt op slechts 10 minuten fietsafstand.

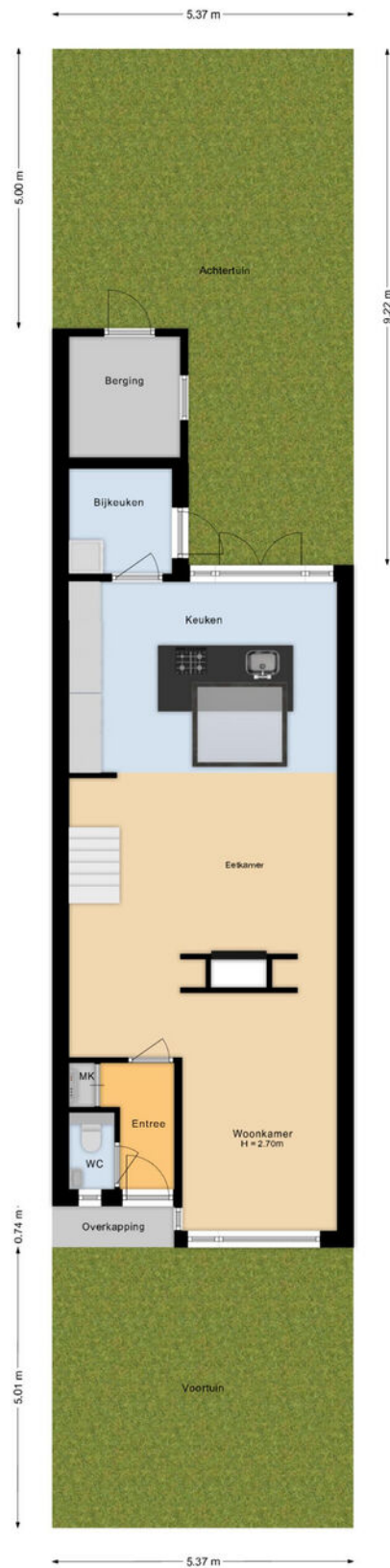


Begane grond

Vanuit de fraai aangelegde voortuin met sierhek bereikt u de voordeur.

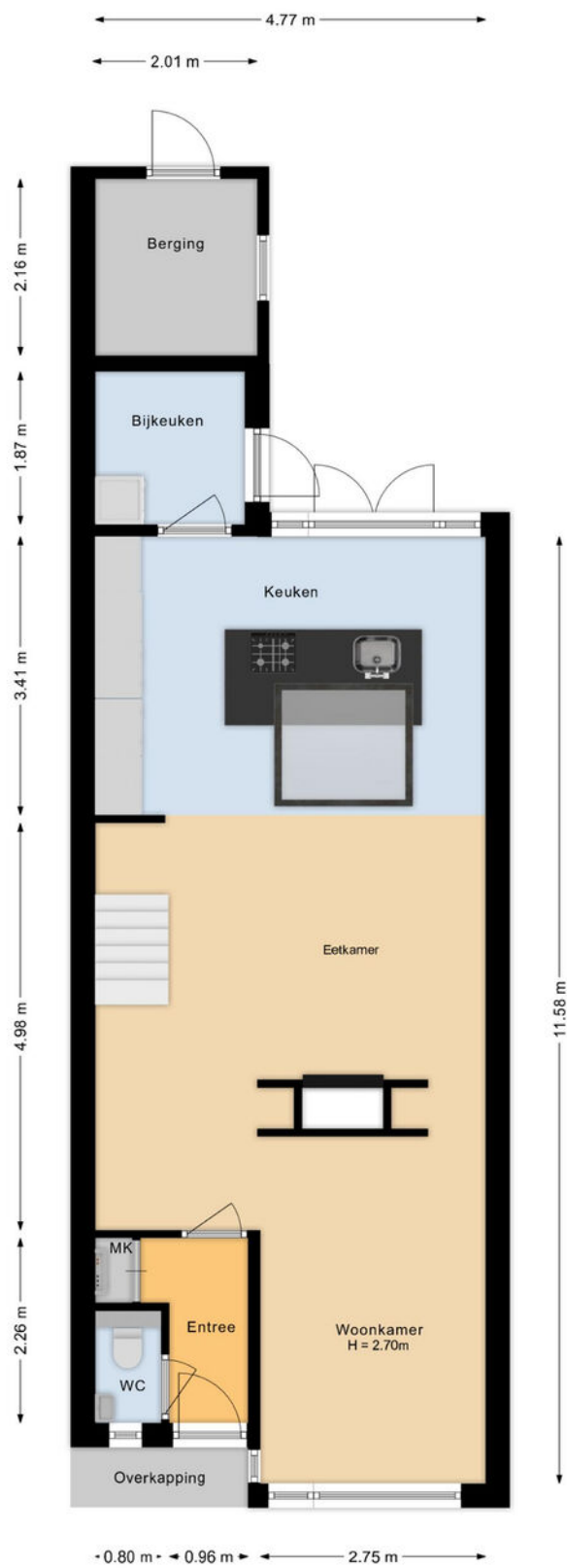
Tochtportaal met meterkast en modern zwevend toilet met fonteintje. Via het tochtportaal treft u de tussenruimte met toegang tot de zitkamer aan de voorzijde, sfeervol gescheiden van de woon-eetkeuken door een moderne gas open haard. De woon-/eetkeuken is een waar pronkstuk: een ruime, lichte ruimte met een luxe kookeiland, afgewerkt met een granieten werkblad. Hier vindt u alles wat een kookliefhebber zich kan wensen: een Quooker, vaatwasser, gaskookplaat, afzuigkap, koel-/vriescombinatie, combimagnetron/oven, koffiemachine en een wijnklimaatkast. In de aangrenzende bijkeuken is de opstelling voor een wasmachine en droger en toegang tot de achtertuin. Vanuit de woonkeuken bereikt u middels openslaande deuren de zonnige tuin op het zuidwesten, waar u kunt genieten van lange zomeravonden. De tuin is voorzien van een berging en een achterom.

Plattegronden



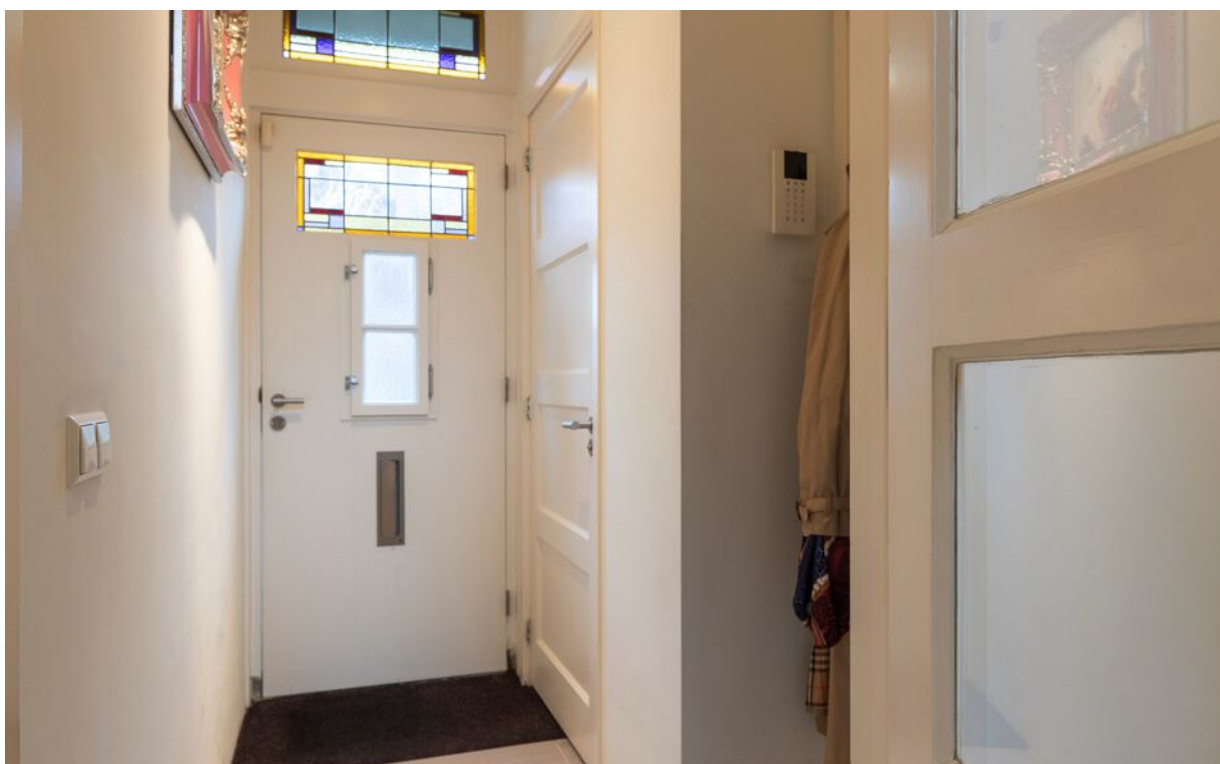
Dr de Bruijnestraat 4 Leiderdorp
Situatie

Plattegronden



Dr de Bruijnestraat 4 Leiderdorp
Begane grond

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

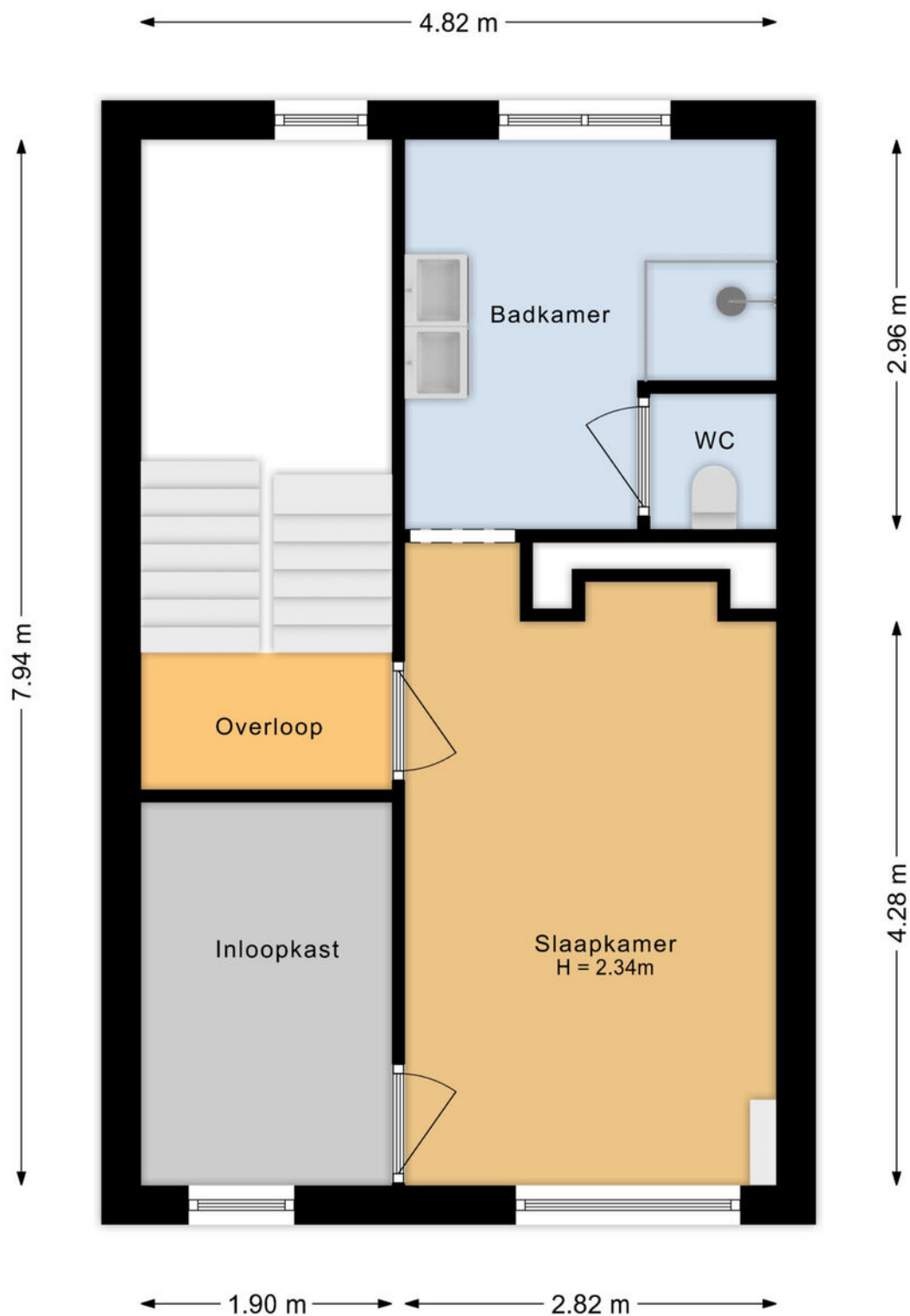




1e etage

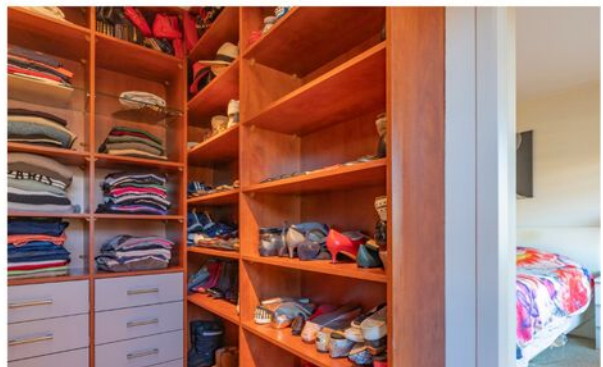
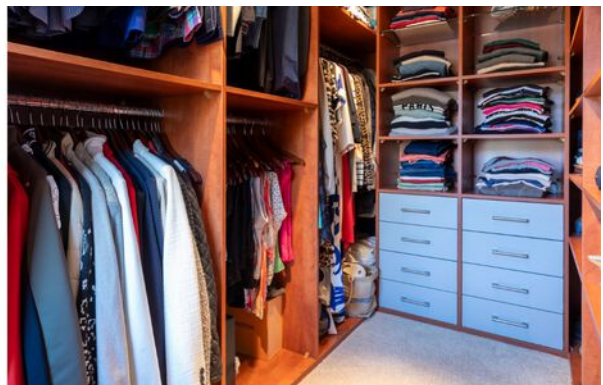
De stijlvolle trap, die toegang biedt tot de eerste en tweede verdieping, leidt u naar de eerste verdieping, waar u een royale slaapkamer vindt met toegang tot een ruime walk-in closet. De en suite badkamer is luxe afgewerkt en voorzien van een inloopdouche, een wastafel in meubel, designradiator en toegang tot een separaat modern zwevend toilet.

Plattegronden



Dr de Bruijnestraat 4 Leiderdorp
1e Verdieping

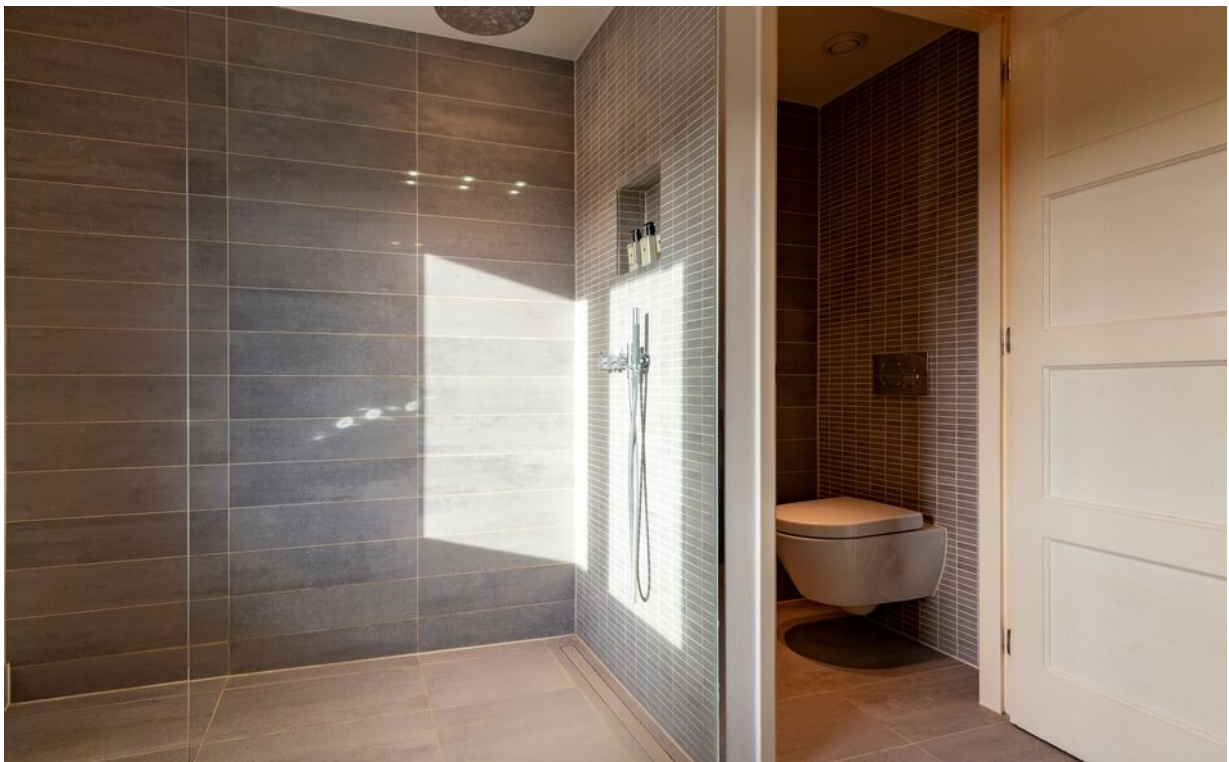
Foto's



Foto's



Foto's

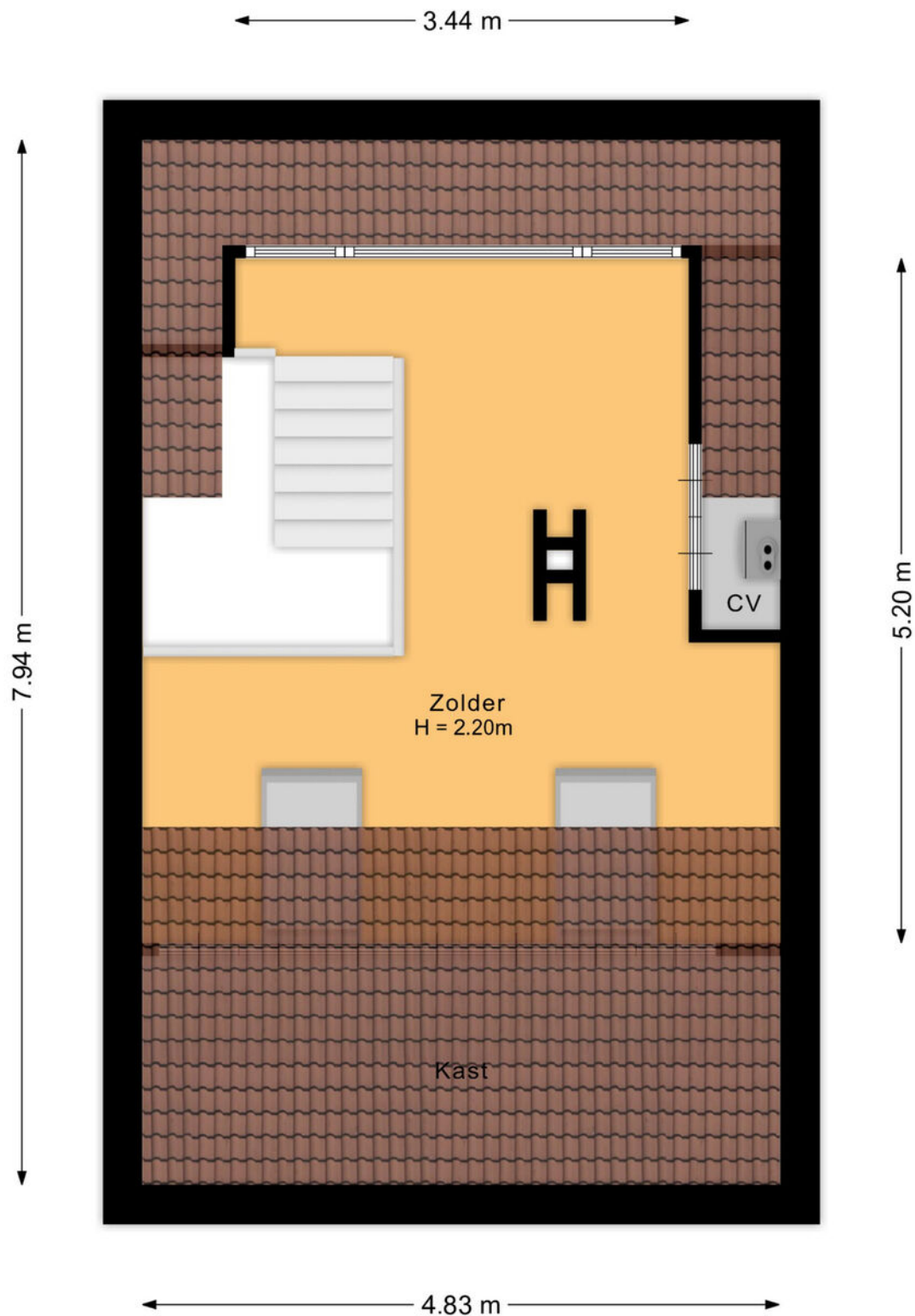




2e etage

Via de stijlvolle trap bereikt u de tweede verdieping, een lichte en veelzijdige ruimte dankzij twee Velux-dakramen aan de voorzijde en een dakkapel aan de achterzijde. Of je nu behoefte hebt aan een rustige studeer- of werkkamer, een creatieve hobbyruimte, of zelfs een comfortabele logeerplek voor gasten, deze ruimte kan helemaal naar jouw wensen worden ingericht. Er is een airco aanwezig en er is tevens veel bergruimte en een vaste kast met opstelling c.v- combiketel en mechanische ventilatie unit.

Plattegronden



Dr de Bruijnestraat 4 Leiderdorp
2e Verdieping

Foto's





Bijzonderheden

- De woning is in 2013 volledig gerenoveerd onder toezicht van een architect, met gebruik van hoogwaardige materialen.
- Alle leidingen zoals elektra, gas, water en riolering zijn vernieuwd.
- Luxe woonkeuken met kookeiland en hoogwaardig inbouwapparatuur.
- Sfeervolle gas open haard als eyecatcher op de begane grond.
- De gehele begane grond is v.v. vloerverwarming en de 2e verdieping is v.v. airco.
- Geheel voorzien van muur-, dak- en vloerisolatie en nagenoeg geheel v.v. glasisolatie HR +++ m.u.v de stijlvolle glas in lood (boven) ramen.
- Al het prachtige deurbeslag is van Piet Boon.
- Zonnige tuin op het zuidwesten met berging en achterom.
- Wilt u meer ruimte, dan kan de tweede verdieping worden vergroot door een extra dakkapel of nokverhoging.
- Met slechts een persoonlijke inbreng is de woning volledig instap klaar.

Kortom een ideale woning met volop luxe en comfort.

Koopsom vanaf € 450.000,-- /Vraagprijs € 500.000,--. Alle biedingen vanaf € 450.000,-- worden in overweging genomen.



Tuin

Fraai aangelegde voortuin met sierhek. Verzorgd aangelegde achtertuin, gelegen op het zuidwesten met berging en achterom.

Kenmerken

Overdracht

Koopsom vanaf	€ 450.000,- k.k./Vraagprijs € 500.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1938
Dakbedekking	Bitumen Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie Muurisolatie Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	137 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	104,35 m ²
Inhoud	414 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	4,27 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	4,34 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	1,61 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	3 (waarvan 1 slaapkamer)
Aantal badkamers	1

Locatie

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

Tuin

Type	Voortuin
Oriëntering	Noord-oost

Kenmerken

Staat	Prachtig aangelegd
Tuin 2 - Type	Achtertuint
Tuin 2 - Oriëntering	Zuid-west
Tuin 2 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 2 - Staat	Normaal

Energieverbruik

Energie label	C
---------------	---

CV ketel

Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2013
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

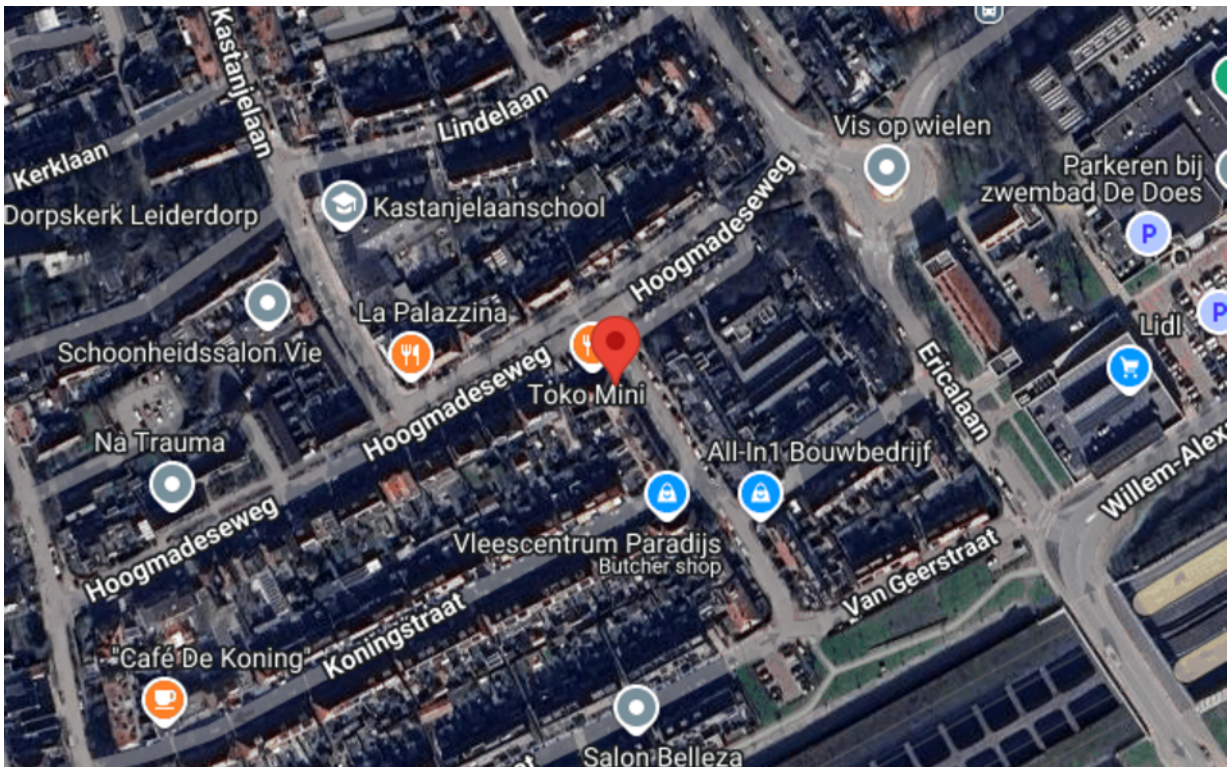
Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Airconditioning Centrale verwarming Gashaard Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Heeft airco	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja

Kadastrale gegevens

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

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