

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Hannie Schaftstraat 53

2331 GT Leiden



Hannie Schaftstraat 53 2331 GT Leiden

Inleiding

Koopsom vanaf € 550.000,--

Nette en zeer royale gezinswoning met diepe zonnige tuin aan water, eigen inrit en een stenen berging!

In een rustige en populaire woonwijk in Leiden staat deze uitgebouwde 5-kamer gezinswoning met verrassend veel ruimte en comfort. De woning beschikt over een eigen parkeerplaats, een royale en opvallend lichte woonkamer met serre, een open keuken en een moderne badkamer.

Dankzij dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde zijn de slaapkamers op de eerste en tweede verdieping heerlijk ruim. De zolder is ingericht als royale (slaap)kamer en biedt volop extra leefruimte. De achtertuin ligt aan het water en is een heerlijke plek om van de zon en de buitenlucht te genieten. Deze goed onderhouden woning ligt in een kindvriendelijke omgeving en biedt een prettige woonsfeer.

Het huis is uitstekend geïsoleerd, aangesloten op stadsverwarming en voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem. Volledig gasloos wonen is mogelijk – door over te stappen op inductie is de gasaansluiting overbodig geworden.



Ligging

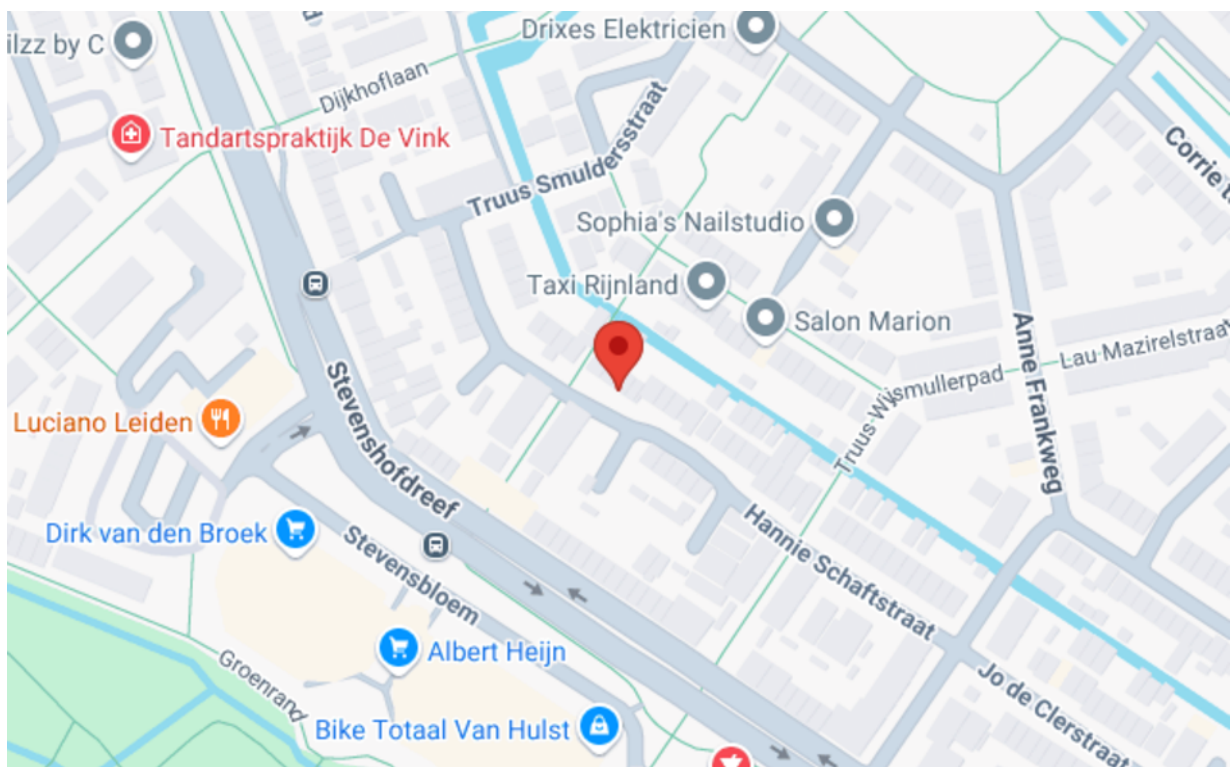
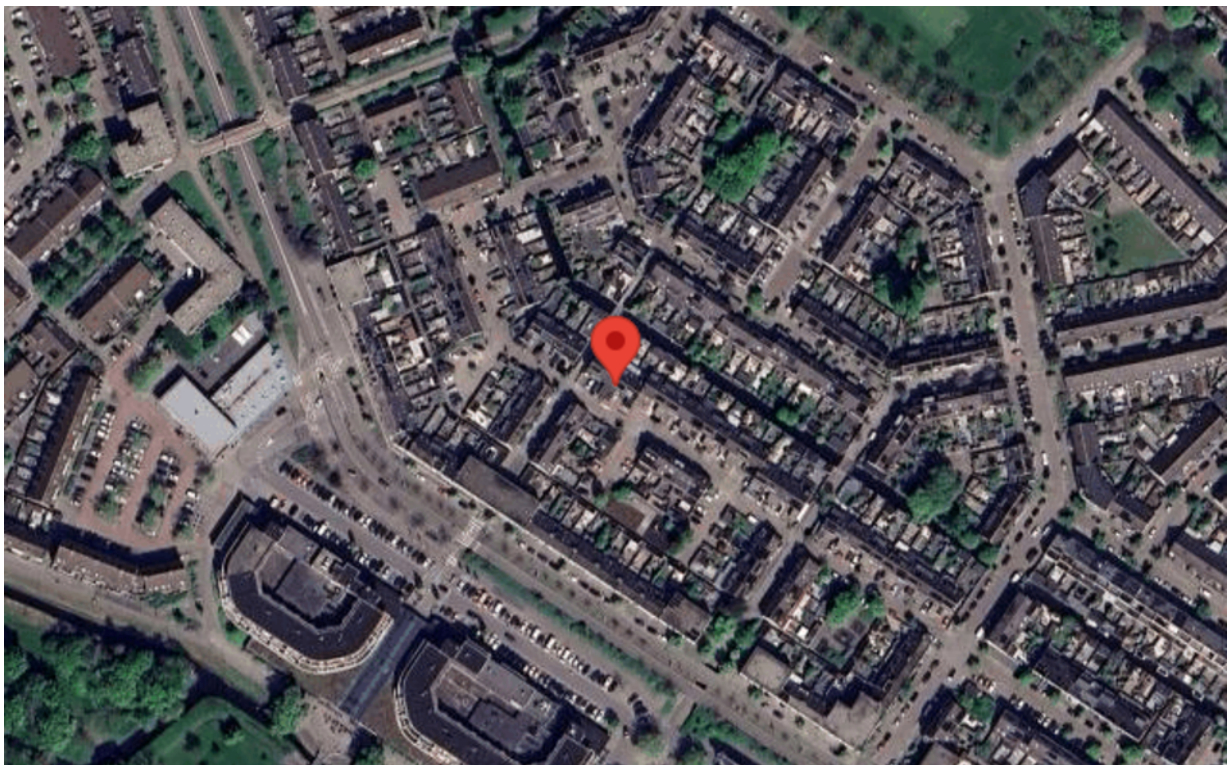
De locatie is ideaal: Op korte afstand van winkels, sportfaciliteiten, recreatiegebieden, een gezondheidscentrum met apotheek, het LUMC, diverse scholen, de universiteit, het Bio Science Park en station De Vink.

Ook uitvalswegen zoals de A4, A44, N11 en N206 zijn snel bereikbaar. Het bruisende historische centrum van Leiden is binnen enkele minuten te bereiken.

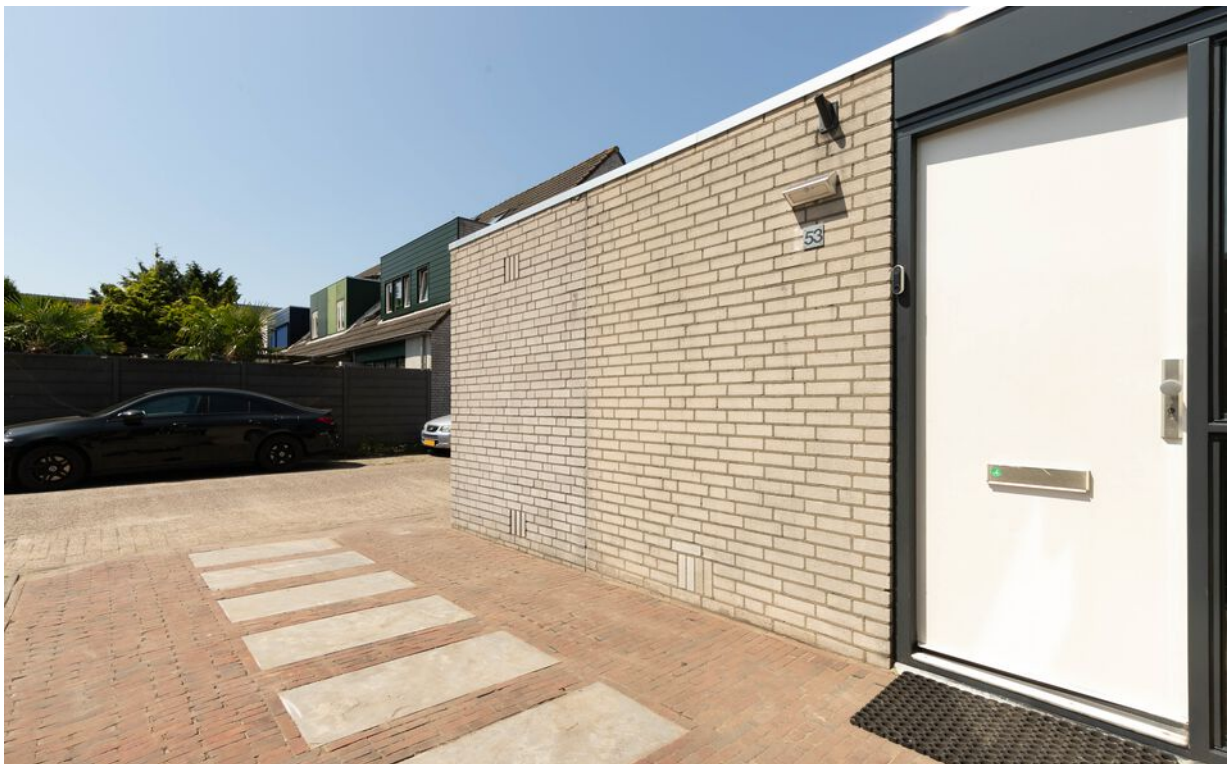
Leuk detail: Op loopafstand zijn meerdere speelgelegenheden voor kinderen te vinden.

Een ideale woning voor wie op zoek is naar een comfortabele, energiezuinige en kindvriendelijke leefomgeving!

Google maps



Foto's



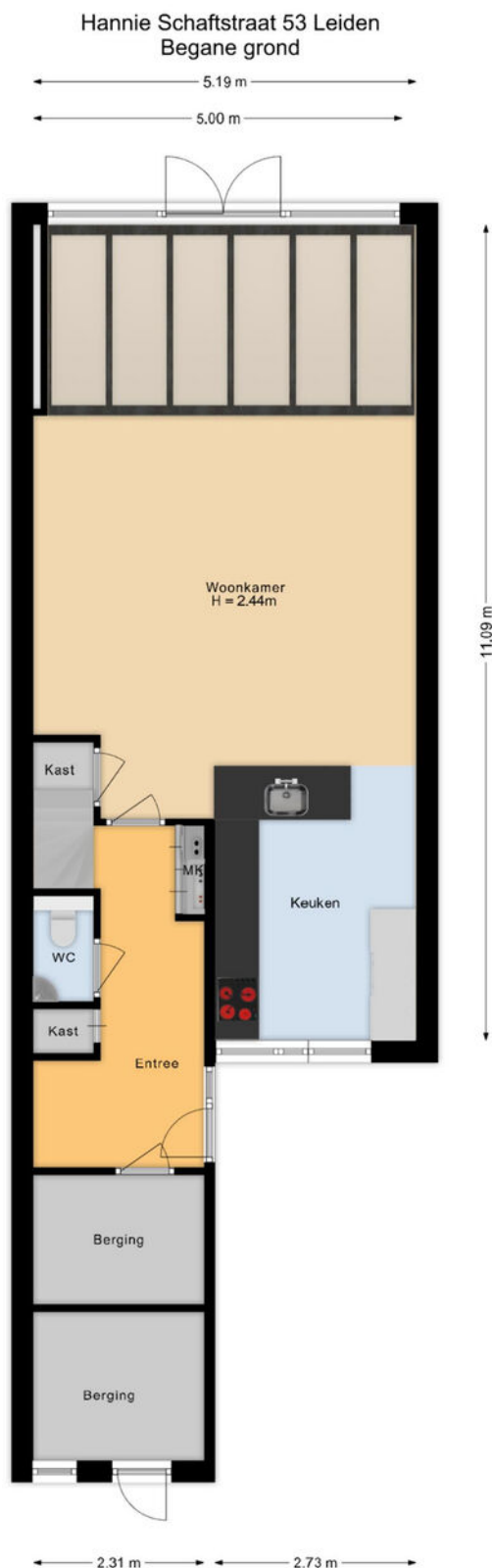


Begane grond

Aan de voorzijde beschikt de woning over een aangebouwde stenen berging met elektra en een eigen oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein. Direct bij de parkeerplaats is tevens een laadpaal voor uw elektrische auto aanwezig.

Bij binnenkomst betreedt u een verzorgde hal met een warme houten vloer, voorzien van een inbouwkast, meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping. De hal geeft toegang tot de praktische bijkeuken/berging aan de voorzijde en beschikt over een moderne toiletruimte met een hangend toilet, fonteintje en een stijlvolle afwerking. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de luxe open keuken (2021), uitgevoerd in een moderne stijl en voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur zoals een inductiekookplaat, combimagnetron, oven, koelkast, vaatwasser, afzuigkap en een Quooker. Dankzij het strakke ontwerp en het donkere werkblad is dit een fijne plek voor de kookliefhebber. De lichte, tuingerichte woonkamer is royaal van opzet en voorzien van een trapkast voor extra bergruimte. De aangebouwde serre zorgt voor een overvloed aan daglicht en een mooi uitzicht op de fraai aangelegde achtertuin. Via dubbele openslaande deuren heeft u directe toegang tot het terras en de zonnige achtertuin, gelegen aan een watertje.

Plattegronden



Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl!



Foto's



Foto's



Foto's



Sfeer impressies



Foto's





Tuin

Zowel de voor- als achtertuin zijn met zorg en aandacht aangelegd en vormen een verlengstuk van het wooncomfort.

De voortuin is onderhoudsvriendelijk ingericht en biedt ruimte aan een eigen parkeerplaats op eigen terrein. Daarnaast is er een aangebouwde stenen berging aanwezig, ideaal voor fietsen, (tuin)gereedschap of opslag. De berging is voorzien van elektra en heeft een praktische ligging direct aan de straatzijde.

De achtertuin is een echte blikvanger! Deze is fraai aangelegd met een combinatie van sierbestrating, een strak gazon en een sfeervolle houten pergola waaronder een gezellige zit- of eethoek is gecreëerd. De ligging op het noordoosten zorgt ervoor dat u zowel in de ochtend als in de vroege avond kunt genieten van de zon. Dankzij de diepte van de tuin is er altijd een plek in de zon of juist schaduw te vinden.

De nette houten tuinschutting en de groene erfafscheiding bieden volop privacy en dragen bij aan een rustige en natuurlijke sfeer.

Plattegronden



Sfeer impressies





1e etage

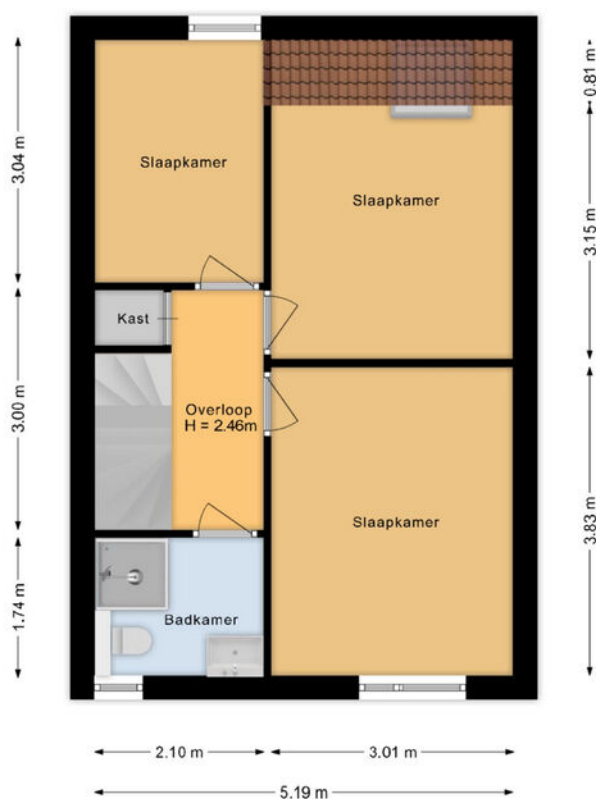
Via de vaste trap bereikt u de overloop van de eerste verdieping. Deze is voorzien van een praktische inbouwkast en biedt toegang tot drie slaapkamers en de moderne badkamer.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een lichte en ruime slaapkamer met een prettig uitzicht op de rustige straatzijde. Aan de achterzijde liggen nog twee slaapkamers, waarvan één is uitgerust met een groot dakraam dat zorgt voor veel daglicht. De derde slaapkamer is voorzien van een brede dakkapel en wordt momenteel gebruikt als kleedruimte met een royale schuifkastenwand (die in de woning achterblijft). Deze kamer leent zich echter ook uitstekend als werk- of hobbyruimte.

De moderne, volledig betegelde badkamer is strak afgewerkt en voorzien van een inloopdouche met glazen wand, een stijlvol wastafelmeubel met spiegelkast, een tweede (hangend) toilet en een designradiator. Een raam zorgt voor natuurlijke ventilatie en extra lichtinval.

Plattegronden

Hannie Schaftstraat 53 Leiden
1e Verdieping



Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nld!



Foto's



Foto's







Foto's





2e etage

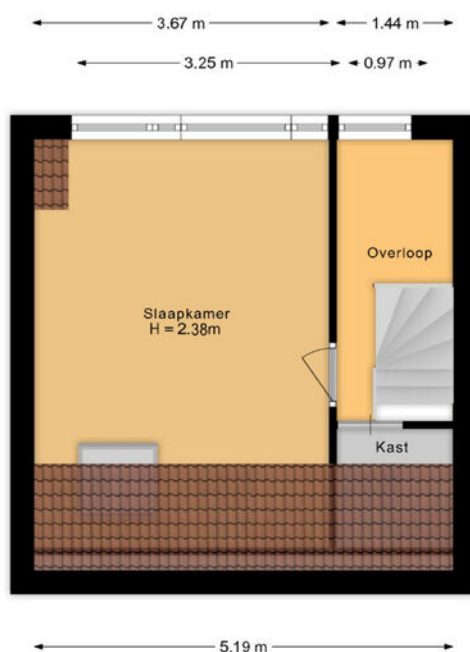
Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier komt u uit op een lichte overloop met een wasmachine- en drogeraansluiting, een praktische bergkast en de opstelplaats voor de mechanische ventilatie-unit.

De ruime zolderkamer is momenteel ingericht als werkruimte, maar biedt diverse gebruiksmogelijkheden zoals een extra slaapkamer, hobbykamer of thuiskantoor. Dankzij de dakkapel en het grote dakraam is de kamer aangenaam licht en voelt deze extra ruim aan.

De combinatie van veel daglicht, slimme bergruimte en een rustige afwerking maken van deze verdieping een waardevolle aanvulling op de woning.

Plattegronden

Hannie Schaftstraat 53 Leiden
2e Verdieping



Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nld!



Foto's





Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1984
- Woonoppervlakte: ca. 125 m² / Inhoud: ca. 415 m³ / Perceeloppervlakte: 147 m²
- Goed onderhouden en instapklare eengezinswoning!
- Royale, lichte en tuingerichte woonkamer met grote aanbouw (1999).
- Glasvezel aansluitingspunt aanwezig
- Luxe open keuken (2021) met luxe inbouwapparatuur.
- Vier volwaardige slaapkamers verdeeld over de eerste en tweede verdieping
- Eeuwigdurende erfpacht / Canon afgekocht tot 19-09-2059
- Moderne badkamer met inloopdouche, tweede toilet en designradiator
- Voorzien van dakkapel aan zowel voor- als achterzijde
- Volledig voorzien van stadsverwarming, mechanische ventilatie en gasloos koken
- Ruime achtertuin aan het water, met sfeervolle pergola en volop privacy
- Vergrote stenen berging met elektra aan de voorzijde. / Parkeerplaats op eigen terrein
- Gunstige, centrale ligging nabij openbaar vervoer, voorzieningen en uitvalswegen.

Koopsom vanaf € 550.000,-- / Vraagprijs € 600.000,--

Alle biedingen vanaf € 550.000,-- worden in overweging genomen.

Foto's



Kenmerken

Overdracht

Koopsom vanaf	€ 550.000,- k.k. / Vraagprijs € 600.000,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, herenhuis, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1985
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Lessenaarsdak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Spouwmuren Vloerisolatie Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	157 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	125 m ²
Inhoud	445 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	5 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

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

Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja

Kenmerken

Oriëntering	Noord-oost
Staat	Prachtig aangelegd
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Zuid-west
Tuin 2 - Staat	Goed onderhouden

Energieverbruik

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

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	1
Warm water	Stadsverwarming
Verwarmingssysteem	Stadsverwarming
Heeft kabel-tv	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Erfpacht zonder opstalvergoeding
----------	----------------------------------



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