

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Coornhertdreef 26

2353 CE Leiderdorp



Coornhertdreef 26
2353 CE Leiderdorp

Inleiding

Koopsom vanaf € 550.000,-- (Vraagprijs € 595.000,--)

Ruime eengezinswoning met 4 slaapkamers en zonnige tuin gelegen op het zuid-oosten!

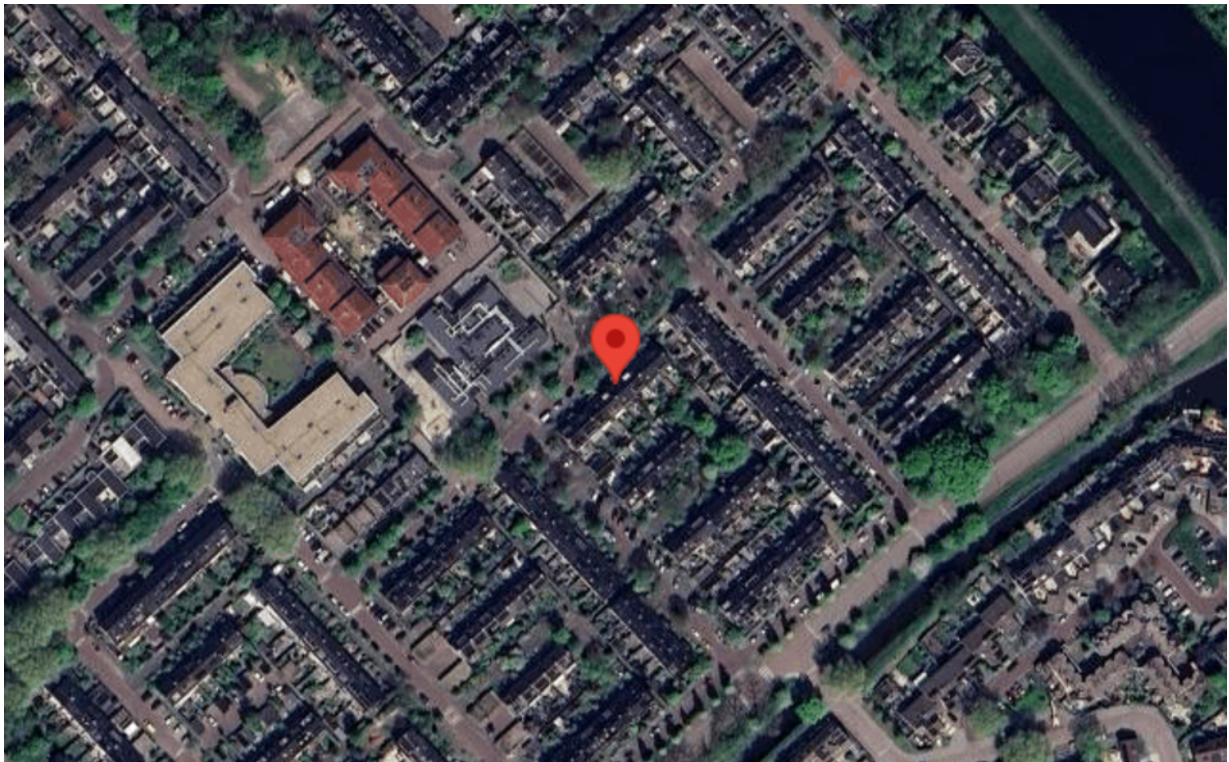
Deze charmante tussenwoning met een woonoppervlakte van ca. 145m² is gelegen in de kindvriendelijke woonwijk "Binnenhof" in Leiderdorp. De woning beschikt over 4 slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen, een fraai aangelegde tuin en praktische indeling. Gelegen op een perceel van 158m² biedt deze woning alle gemakken voor het gezinsleven in een rustige, groene omgeving.



Ligging

Gelegen in de gewilde woonwijk "Binnenhof" in Leiderdorp, op korte afstand van winkelcentrum "De Winkelhof" met een breed scala aan winkels en voorzieningen. Diverse scholen voor basis- en voortgezet onderwijs, sportfaciliteiten in het nabijgelegen Park "De Bloemerd" en uitstekende verbindingen naar uitvalswegen en openbaar vervoer maken deze locatie bijzonder aantrekkelijk. De combinatie van de rust van een woonwijk met de nabijheid van alle stedelijke voorzieningen maakt dit een ideale woonomgeving.

Google maps



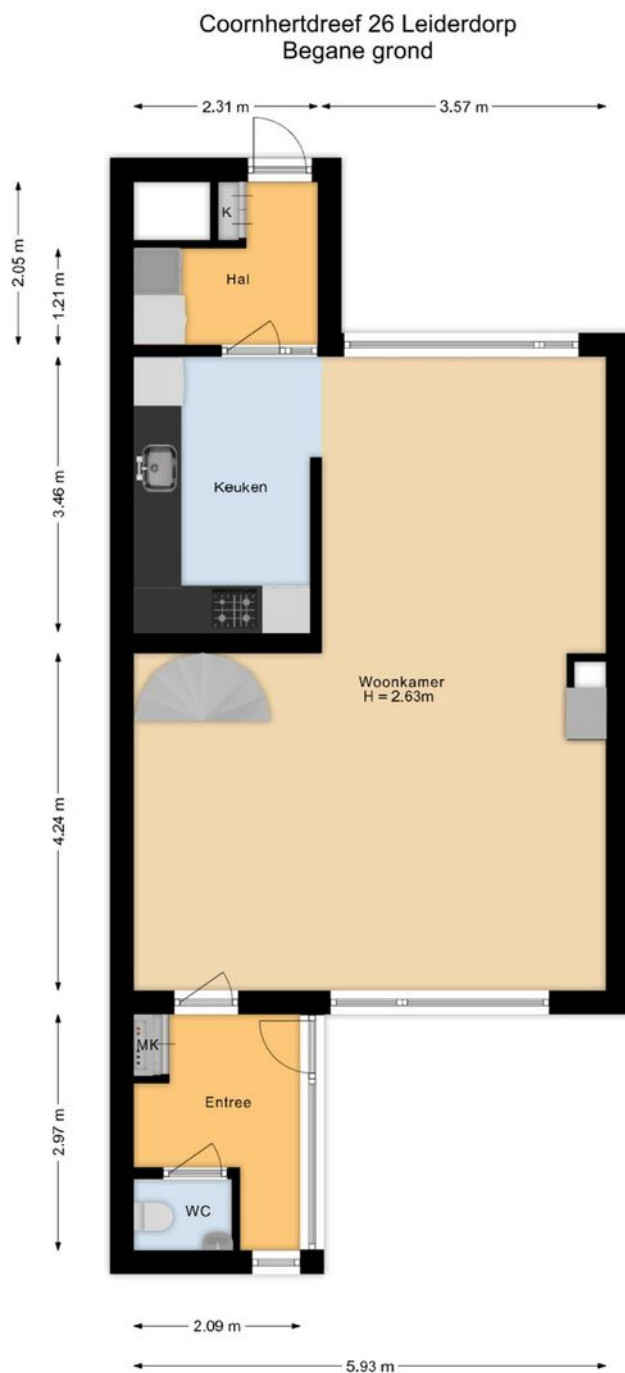


Begane grond

Begane grond:

Keurig aangelegde voortuin. Entree met hal, meterkast en garderobe. Toilet met fonteintje. Royale woonkamer met veel lichtinval en trapopgang naar de 1e verdieping. Keuken aan de achterzijde van de woning met diverse inbouwapparatuur en praktische bijkeuken voorzien van aansluitingen voor wasmachine en droger. Vanuit de bijkeuken heeft u toegang tot de fraai aangelegde, zonnige achtertuin gelegen op het zuid-oosten.

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



Foto's





Tuin

De woning beschikt over zowel een nette voortuin als een fraai aangelegde achtertuin gelegen op het zuid-oosten, waardoor u optimaal van de zon kunt genieten. De tuin biedt voldoende privacy en ruimte voor buitenactiviteiten. In de tuin bevindt zich een praktische berging voor extra opslag.

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

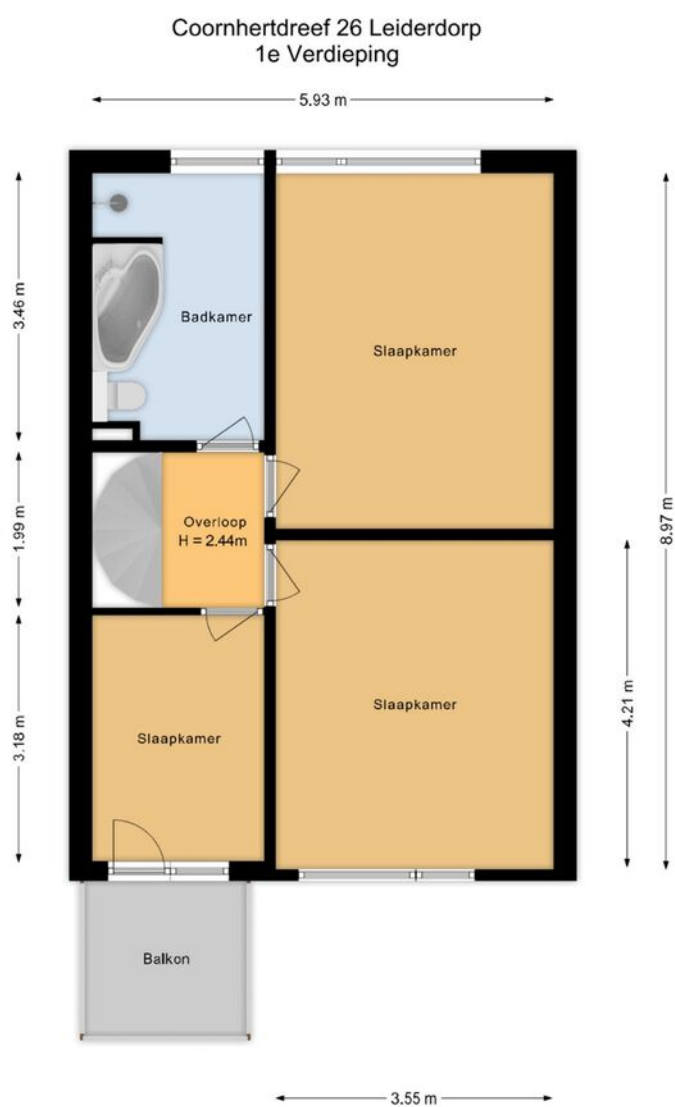




1e etage

Overloop met toegang tot alle vertrekken. Slaapkamer aan de voorzijde met toegang tot het balkon (4,19m²). Nette badkamer voorzien van ligbad, inloopdouche, toilet en dubbele wastafel. Tweede en derde slaapkamer, beide met voldoende ruimte en natuurlijke lichtinval.

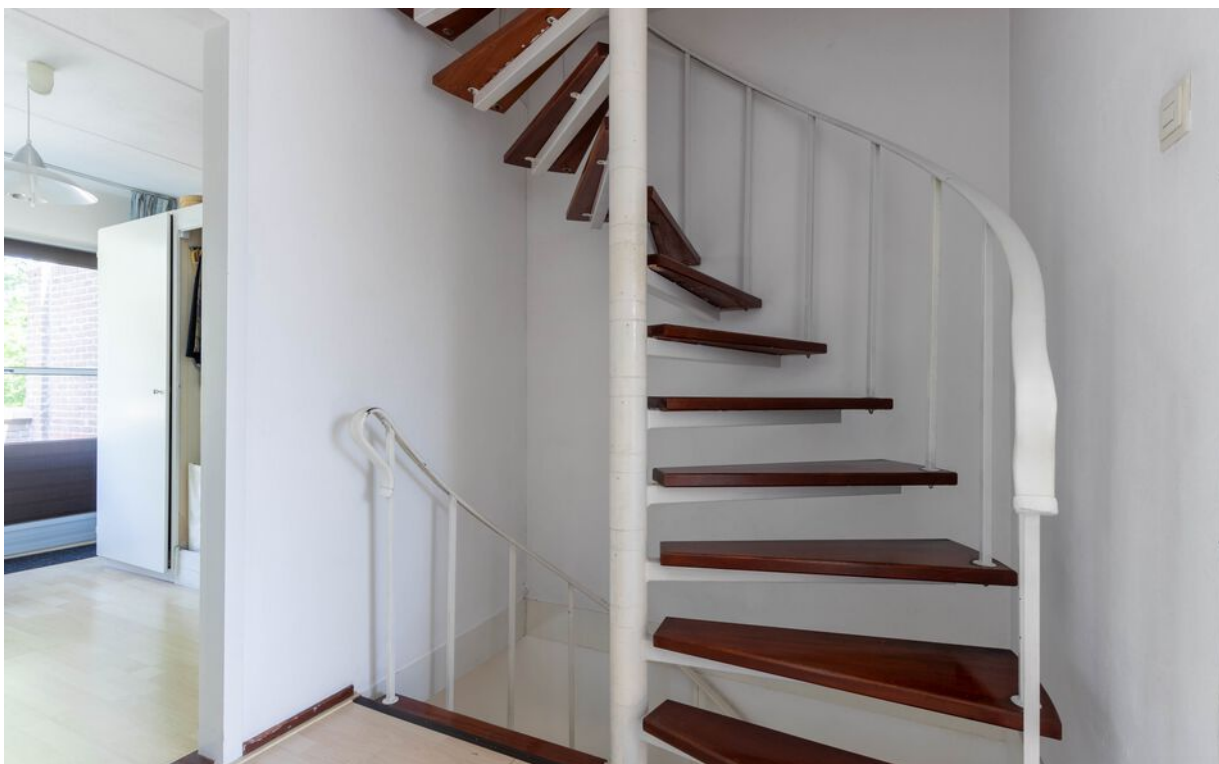
Plattegronden



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



Foto's





2e etage

Overloop met bergruimte. Stookruimte voorzien van de opstelling van de CV-ketel. Bergruimte voor optimale opslag. Royale vierde slaapkamer met veel ruimte onder de schuine kappen. Extra bergverlating voor aanvullende opslag.

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





Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1971
- Woonoppervlakte: ca. 145 m²
- Perceeloppervlakte: 158 m²
- Inhoud: 518 m³
- Energieklasse: C
- Betonnen vloeren op begane grond, 1e en 2e verdieping
- CV-ketel: Intergas HRE (2021)
- Zonnige achtertuin gelegen op het zuid-oosten
- Oplevering in overleg

Koopsom vanaf: € 550.000,-- | Vraagprijs: € 595.000,--
Alle biedingen vanaf € 550.000,-- worden in overweging genomen.

Ziet u zichzelf al wonen in deze goed onderhouden tussenwoning in Leiderdorp? Neem contact op voor een bezichtiging en ervaar zelf alle kwaliteiten die deze woning te bieden heeft.

Kenmerken

Overdracht

Koopsom vanaf	€ 550.000,- k.k -/ Vraagprijs:€ 595.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1971
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	158 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	144,7 m ²
Inhoud	518 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	6,23 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	4,19 m ²

Indeling

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

Tuin

Type	Achters tuin
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuidoost
Heeft een achterom	Ja
Staat	Prachtig aangelegd
Tuin 2 - Type	Voortuin

Energieverbruik

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

Kenmerken

CV ketel

CV ketel	Intergas HRE
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2021
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Heeft een balkon	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft zonwering	Ja

Kadastrale gegevens

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





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