

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Ijsbaan 12

2331 ES Leiden



Inleiding

Koopsom vanaf € 500.000,--

Zeer nette hoekwoning met grote aanbouw op de begane grond, zonnige tuin op het zuidwesten, een vrijstaande stenen berging én een overkapping.

In de rustige, kindvriendelijke woonwijk Kloosterhof in Leiden staat deze goed onderhouden 5-kamer gezinswoning.

De woning is direct instapklaar, beschikt over energielabel A en is op de begane grond vergroot met een royale aanbouw. Dankzij de twee dakkapellen op de tweede verdieping is er extra ruimte gecreëerd.

De zonnige tuin op het zuidwesten, een vrijstaande stenen berging én een ruime overkapping maken het woongenot compleet.

Kortom een instapklare en ruime gezinswoning op een fijne locatie met alle voorzieningen binnen handbereik!



Ligging

De woning ligt in de rustige en groene woonwijk Kloosterhof, een ideale plek voor gezinnen. In de directe omgeving zijn supermarkten, scholen en buurtwinkels op loop- of fietsafstand bereikbaar.

Voor sport en ontspanning is Schaatshal De Vliet nabij gelegen, met moderne faciliteiten en horeca. Ook zijn er diverse speeltuinen, parkjes en buurthuizen in de wijk.

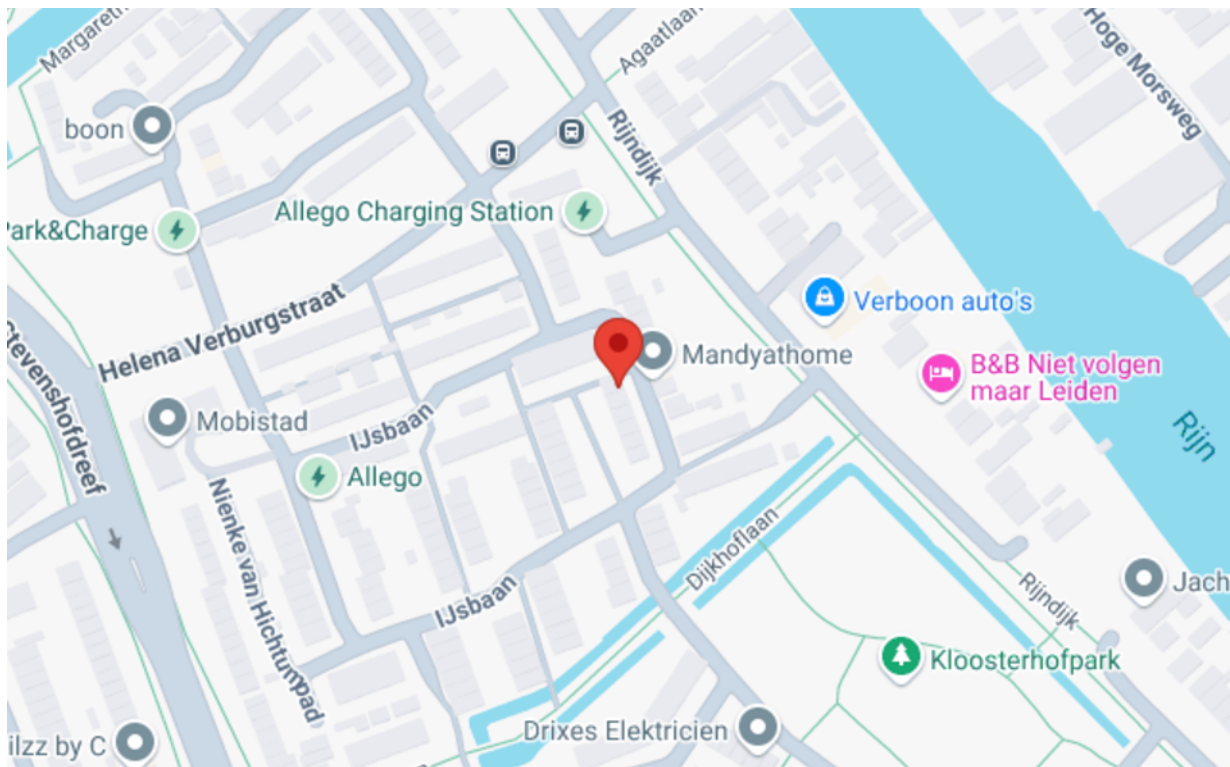
De woning is uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer, met NS-stations De Vink en Lammenschans op korte afstand. Ook zijn er directe busverbindingen richting het centrum van Leiden en de universiteit.

Met de auto zijn uitvalswegen richting Amsterdam/Schiphol, Den Haag en Rotterdam binnen 30 minuten bereikbaar.

Foto's



Google maps





Begane grond

Bij binnenkomst in de ruime hal met nette toiletruimte en meterkast, word je direct verwelkomd door een warme sfeer. Via de hal loop je door naar de verrassend ruime woonkamer met een royale aanbouw, die zorgt voor extra leefruimte en veel daglicht dankzij de brede schuifpui naar de zonnige tuin.

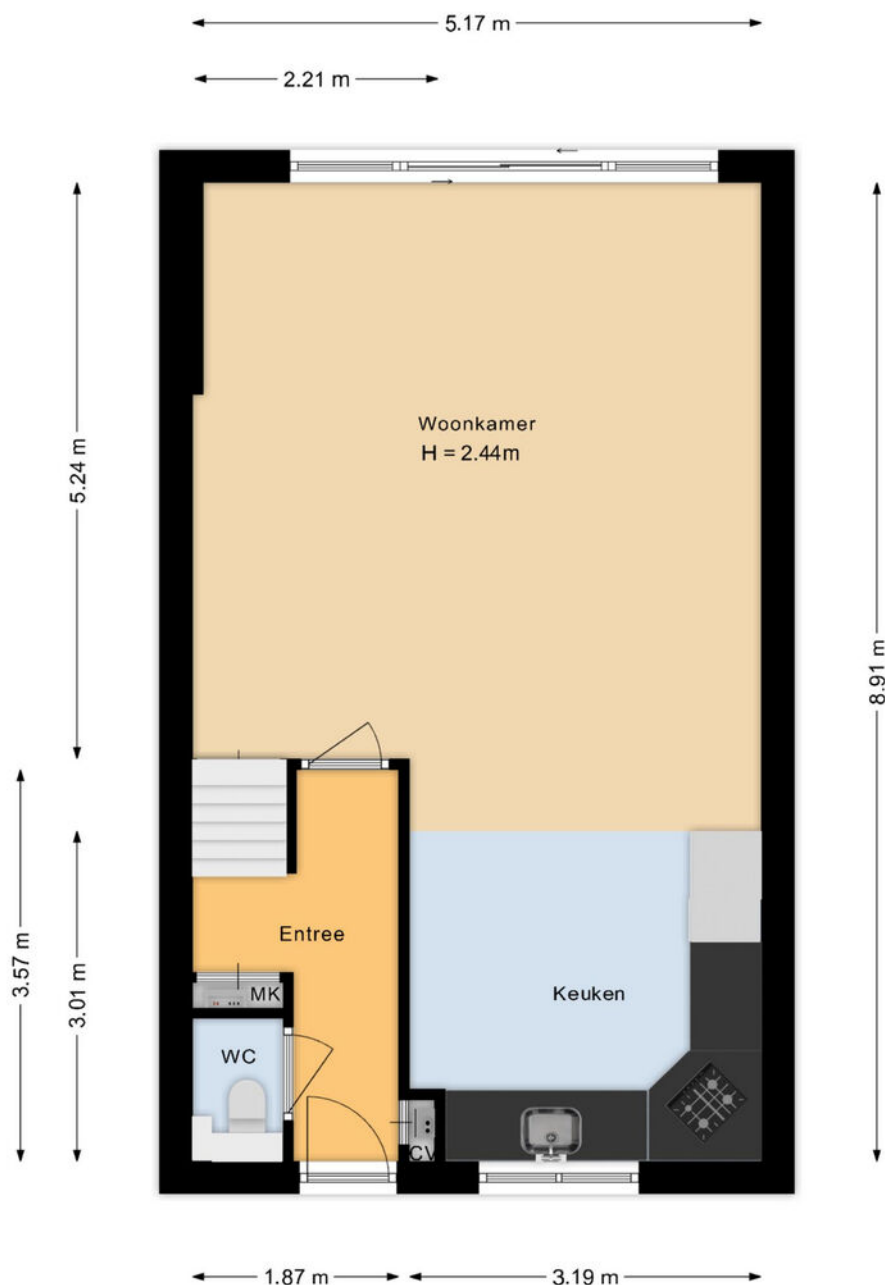
De woonkamer is voorzien van een stijlvolle houten vloer en biedt ruimte aan een grote zithoek én een gezellige eethoek. De open keuken aan de voorzijde is in landelijke stijl uitgevoerd en uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een oven, gaskookplaat, afzuigkap en koelkast. Dankzij de praktische hoekopstelling is er veel werk- en kastruimte aanwezig.

De glazen pui aan de achterzijde biedt niet alleen een prachtig uitzicht op de fraai aangelegde tuin met overkapping, maar zorgt ook voor een naadloze verbinding tussen binnen en buiten. Hier geniet je in de zomermaanden van het buitenleven met maximale privacy.

Kortom, een begane grond waar comfort, ruimte en stijl perfect samenkomen.

Plattegronden

IJsbaan 12 Leiden Begane grond



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

Zonnige achtertuin met berging, overkapping en volop privacy

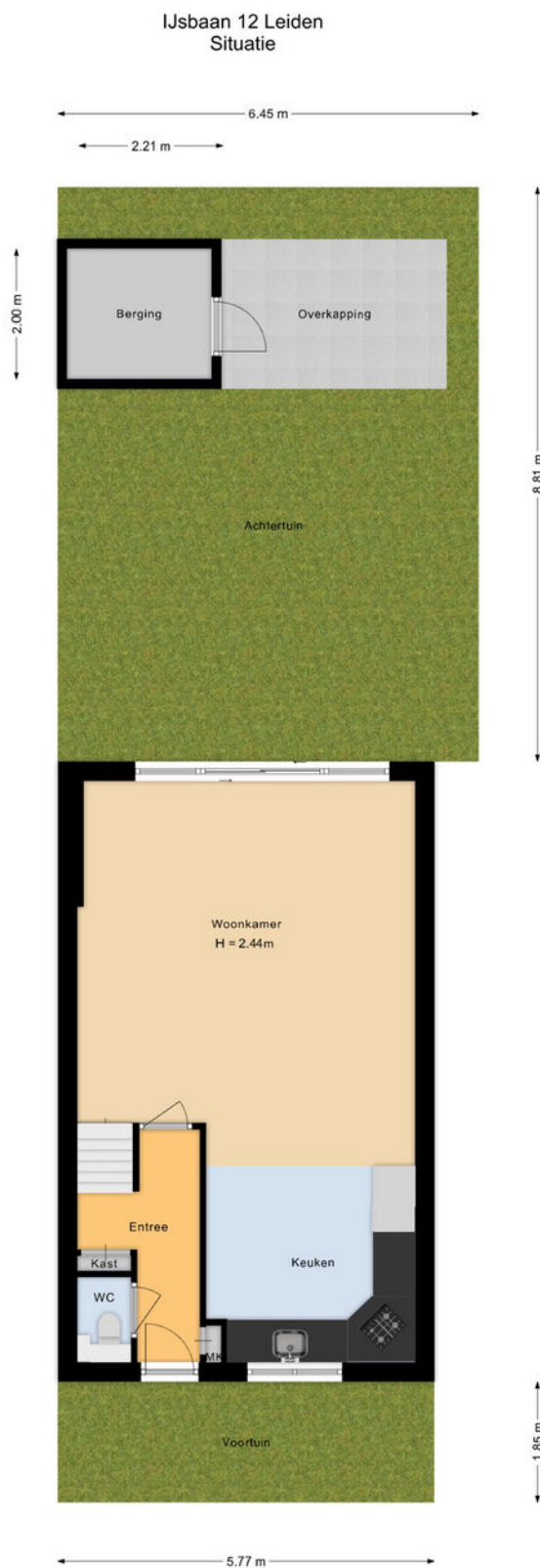
De achtertuin is een ware verlenging van de woonruimte en biedt alles wat je nodig hebt om het hele jaar door te genieten van buiten zijn. De tuin is gelegen op het zuidwesten, wat betekent dat je hier van 's middags tot in de avond kunt profiteren van de zon.

Dankzij de brede schuifpui is er een directe verbinding tussen de woonkamer en het royale, betegelde terras. Hier is meer dan genoeg ruimte voor een gezellige loungeset, een eettafel en plantenbakken. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met grote tegels en houten erfafscheidingen die zorgen voor privacy.

Achterin de tuin vind je een vrijstaande stenen berging, ideaal voor fietsen, gereedschap of tuinmeubilair. Aangrenzend bevindt zich een ruime overkapping, perfect voor schaduwrijke momenten of om droog te kunnen zitten bij minder mooi weer. De achterom maakt de tuin ook praktisch bereikbaar met de fiets.

Kortom, een heerlijke en praktische buitenruimte waar rust, zon en comfort samenkomen.

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





1e etage

Comfortabele slaapverdieping met drie slaapkamers en moderne badkamer

De eerste verdieping van deze gezinswoning biedt drie goed bemeten slaapkamers, stuk voor stuk voorzien van grote ramen die zorgen voor veel natuurlijk licht. De kamers zijn netjes afgewerkt en multifunctioneel te gebruiken als kinderkamer, thuishkantoor of logeerkamer. De grootste slaapkamer is voorzien van een royale kastopstelling, ideaal voor extra bergruimte.

Centraal op de overloop bevindt zich de moderne badkamer, compleet betegeld in warme neutrale tinten en uitgerust met een ligbad met douchefunctie, een toilet, een wastafelmeubel en een raam voor natuurlijke ventilatie. Dankzij de slimme indeling is deze badkamer zowel praktisch als stijlvol.

De overloop is ruim en licht en geeft toegang tot de trap naar de tweede verdieping. De verdiepingsvloer is grotendeels voorzien van een comfortabele vloerbedekking, wat zorgt voor een warme en rustige uitstraling.

Kortom, een complete en verzorgde verdieping die rust en comfort biedt voor het hele gezin.

Plattegronden

IJsbaan 12 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.nl

Foto's



Foto's



Foto's





2e etage

Ruime zolderverdieping met dakkapellen en multifunctionele kamer

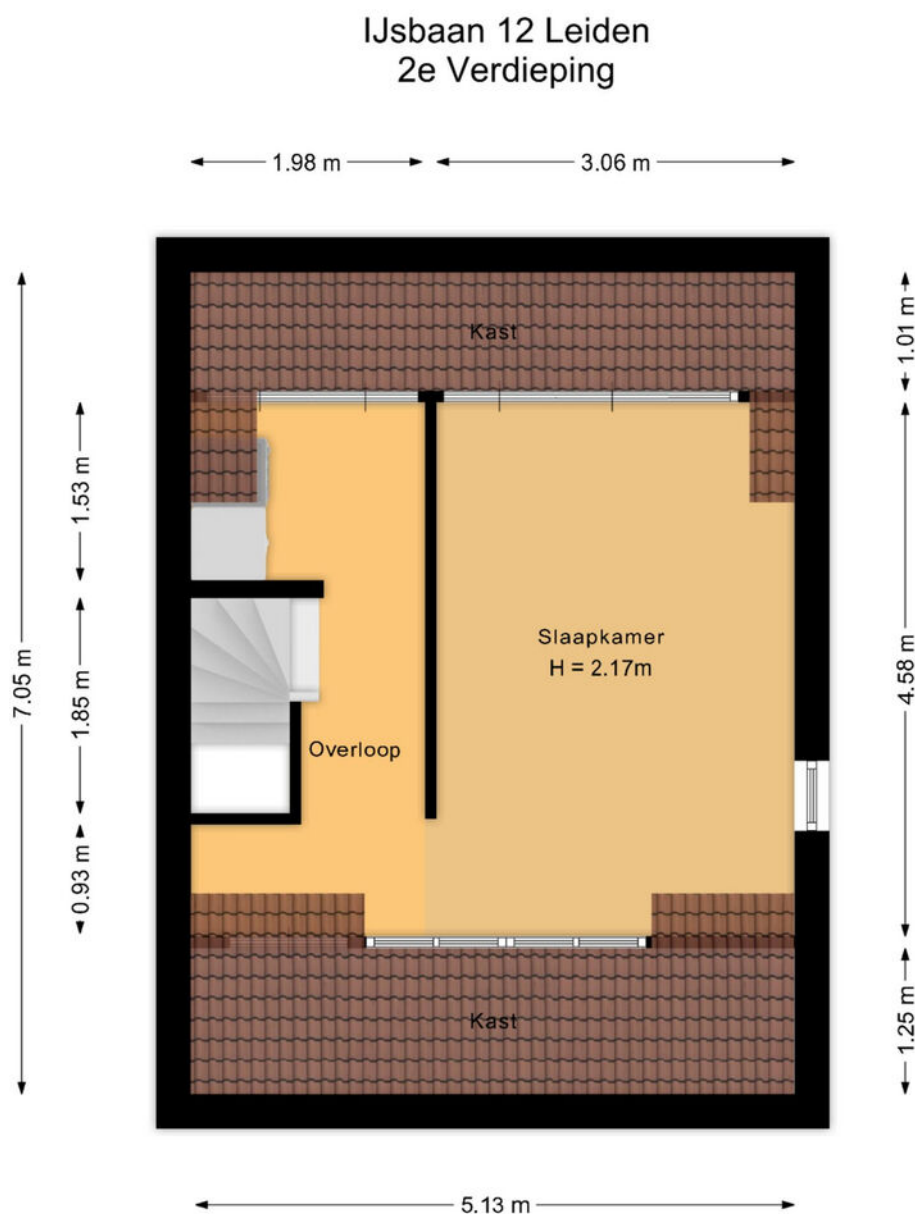
De tweede verdieping is een volwaardige extra etage, fraai afgewerkt en optimaal benut dankzij twee grote dakkapellen aan voor- en achterzijde. Hierdoor ontstaat een royale, lichte ruimte die momenteel is ingericht als een comfortabele vierde slaapkamer, maar ook perfect dienst kan doen als werkruimte, hobbykamer of logeerplek.

De kamer biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en kasten, en is voorzien van praktische knieschotten voor extra opbergruimte. De nette afwerking, het strakke plafond en de laminaatvloer geven de ruimte een frisse en moderne uitstraling.

Op de overloop is een separate wasruimte gecreëerd met aansluitingen voor wasmachine en droger. Dankzij het raam komt er ook hier daglicht binnen en is er natuurlijke ventilatie mogelijk – ideaal voor het drogen van was.

Kortom, een verrassend ruime en multifunctionele verdieping die perfect past bij de wensen van het moderne gezin.

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





Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1983
- Woonoppervlakte: 105 m²
- Perceeloppervlakte 144 m²
- Energielabel A / dak-, vloer-, glas- en spouwmuurisolatie aanwezig
- Eeuwigdurende erfpacht met afgekochte canon tot 19-08-1958
- Goed onderhouden en instapklaar!
- Gunstig gelegen t.o.v. uitvalswegen, openbaar vervoer en het historische centrum van Leiden
- Oplevering in overleg

Kortom, deze woning combineert comfort, duurzaamheid én locatie op een aantrekkelijke manier.

Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en laat je verrassen!

Koopsom vanaf € 500.000,- / Vraagprijs € 550.000,- k.k.

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

Kenmerken

Overdracht

Koopsom vanaf	€ 500.000,- k.k. / Vraagprijs € 550.000,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1983
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Ankerloze spouwmuren Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Spouwmuren Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	124 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	105 m ²
Inhoud	360 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	14 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	5 m ²

Indeling

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

Locatie

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

Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja

Kenmerken

Oriëntering	Zuid-west
Heeft een achterom	Ja
Staat	Prachtig aangelegd

Energieverbruik

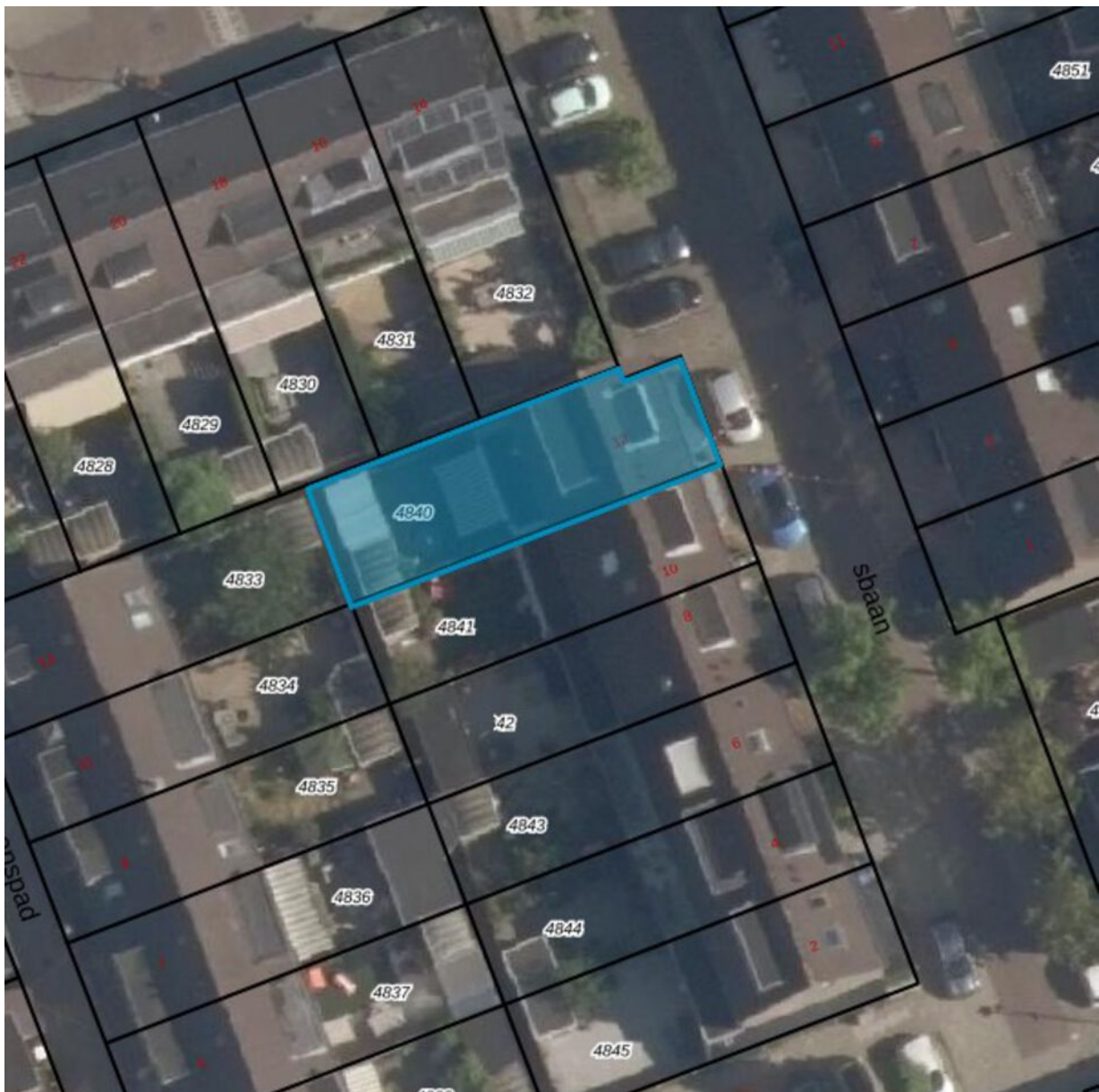
Energielabel	A
--------------	---

Uitrusting

Warm water	Stadsverwarming
Verwarmingssysteem	Stadsverwarming
Heeft kabel-tv	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft schuur/berging	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