

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Roomburgerweg 34

2314 XN Leiden



Roomburgerweg 34
2314 XN Leiden

Inleiding

'Verborgen parel nabij het historische centrum van Leiden'

Op een prachtige groene locatie, waar stad en natuur naadloos samenkomen, vindt u dit statige en zeer royale (hoek-)herenhuis met ruime inpandige garage, grote zonnige tuin, bijgebouw én parkeergelegenheid op eigen terrein.

Deze fraaie 6-kamer gezinswoning met bouwjaar 2001 is voorzien van een energielabel A en is met een woonoppervlakte van maar liefst 241 m² ruim van opzet. Dit bijzondere geheel is rustig gelegen op een ruime kavel van 375 m² eigen grond in de gewilde wijk Roomburg, direct grenzend aan natuur- en recreatiegebied "De Bult" en nabij "Park Cronensteijn".

Het ultieme buitenhuisgevoel ervaart u door de ruimte, de ligging en de riante tuin met diverse terrassen en een geïsoleerd bijgebouw (5.86x2.88m). Het bijgebouw is voorzien van verwarming en is veelzijdig inzetbaar; ideaal als kantoor, hobbyruimte, atelier of een gewoon een fijne plek waar u heerlijk kunt ontspannen.



Daarnaast beschikt de woning over een grote garage (ca. 30m²), praktisch en ideaal voor meerdere doeleinden. Tevens is er een kelder, welke zeer geschikt is voor wijnopslag. De tuin beschikt over diverse gezellige zitjes, perfect om de gehele dag te kunnen genieten van de zon en/of de schaduw op te zoeken.

Door de vrije ligging wordt u als het ware door het groen omarmt en kunt u heerlijk genieten van het zachte ruisen van de bladeren, het licht dat speels door de takken valt en de geur van verse natuur!



Ligging

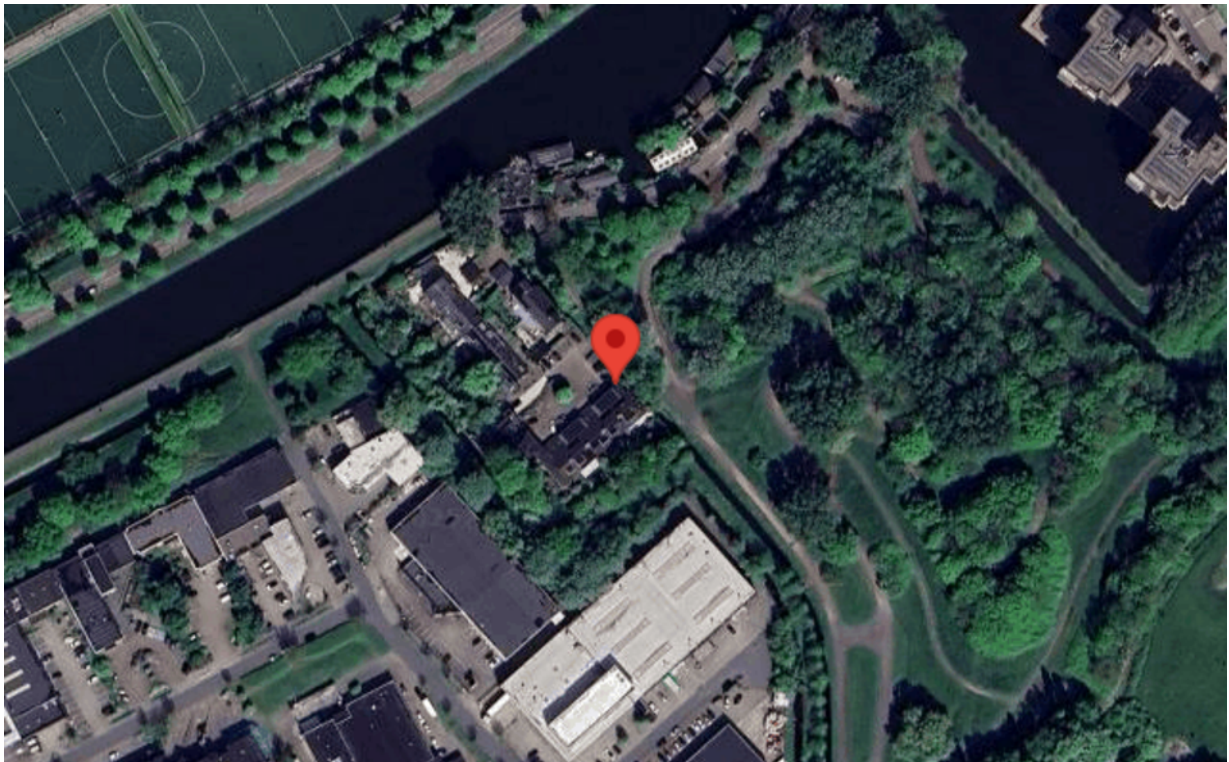
Wonen aan de Roomburgerweg betekent het beste van twee werelden: De rust van groen en water direct om u heen, en de levendigheid van de historische Leidse binnenstad op slechts enkele minuten fietsen.

De woning ligt in de geliefde wijk Roomburg, een sfeervolle en kindvriendelijke buurt die bekendstaat om haar groene karakter en uitstekende bereikbaarheid. Door de ligging direct aan het natuur- en recreatiegebied "De Bult" en op steenworp afstand van "Park Cronensteijn", ervaart u hier dagelijks het ultieme buitengevoel: Wandelen, sporten en ontspannen kan letterlijk om de hoek.

Naast de groene en rustige setting rondom de woning, zijn alle voorzieningen binnen handbereik. Basisscholen, sportverenigingen, kinderopvang, supermarkten en gezellige buurtwinkels bevinden zich in de directe omgeving. Voor forenzen zijn uitvalswegen richting de A4 en A44 eenvoudig te bereiken, en ook openbaar vervoer is uitstekend geregeld. Binnen enkele minuten staat u bovendien in het bruisende centrum van Leiden, met zijn rijke historie, grachten, terrassen en cultuur.

Kortom: Een locatie die niet alleen ideaal is voor gezinnen, maar ook voor iedereen die houdt van ruimte, natuur én de charme van de stad binnen handbereik.

Google maps



Foto's





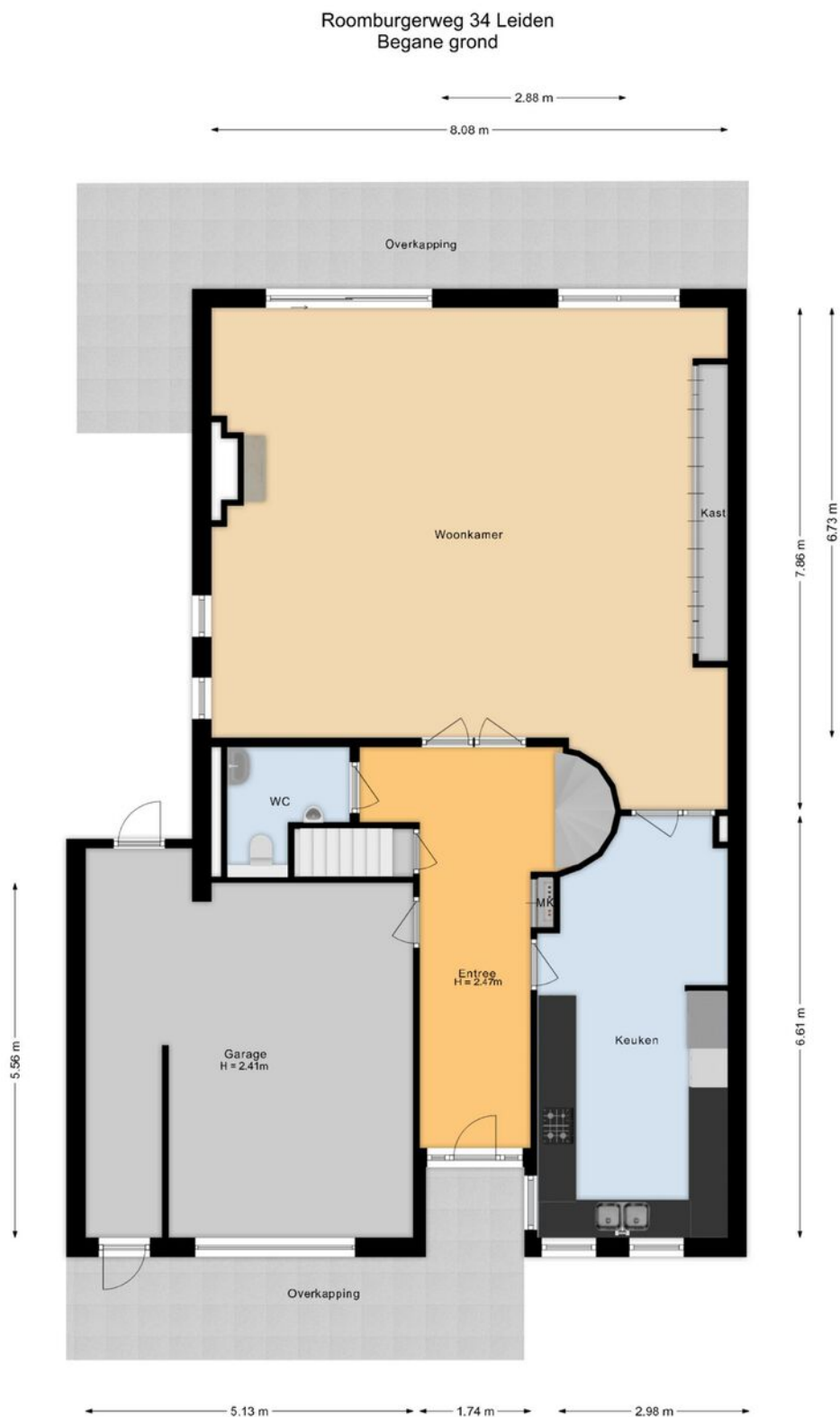
Begane grond

Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in een royale, lichte hal die direct een gevoel van ruimte en comfort geeft. Vanuit hier heeft u toegang tot de meterkast, de grote garage, de kelder en een stijlvol afgewerkte toiletruimte met modern zwevend toilet, urinoir en fontein. De hal loopt door naar de ruim opgezette woonkeuken, die in open verbinding staat met de woonkamer.

Hal, woonkamer en keuken zijn voorzien van vloerverwarming en een fraaie natuurstenen vloer, wat zorgt voor aangename warmte en een uniforme uitstraling. De ruimtevrije keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, een royaal werkblad en veel kastruimte. De woonkamer vormt het hart van het huis, met grote ramen die voor veel natuurlijk licht en uitzicht op de groene tuin zorgen. Via de schuifpui bereikt u de zonnige, fraai aangelegde tuin met meerdere zitjes. Binnen draagt de open haard met kalkzandstenen schouw bij aan extra sfeer en warmte.

Het multifunctionele bijgebouw biedt bovendien talloze mogelijkheden, zoals thuiswerken, hobbyruimte of gastenverblijf.

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



Foto's









Tuin

De fraai aangelegde, zonnige tuin biedt voor elk moment van de dag een fijne plek. In de ochtend kunt u er heerlijk ontbijten in één van de knusse zitjes, terwijl u 's avonds, na een dag hard werken, ontspannen geniet van een goed glas wijn. Op warme dagen vormt de tuin het perfecte decor voor lange, zomerse avonden met vrienden en familie, waarbij u samen kunt genieten van een uitgebreide barbecue, smakelijke gerechten en goed gezelschap tot de zon ondergaat.

Plattegronden



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's







1e etage

Op de royale overloop van de eerste verdieping ervaart u direct de ruime opzet van de woning. De badkamer is compleet uitgerust met een wastafel met stijlvolle onderkast, douchecabine, zwevend toilet en een designradiator voor extra comfort.

Aan de voorzijde liggen een grote slaapkamer en een kleinere, multifunctionele kamer. De eerste biedt volop ruimte en licht en is ideaal als comfortabele slaapruiimte. De tweede is flexibel in te richten, bijvoorbeeld als kinder-, werk-, hobby- of logeerkamer.

Aan de achterzijde bevindt zich de indrukwekkende master bedroom, direct verbonden met een luxe badkamer met dubbele wastafel, zwevend toilet, ligbad en douchecabine. Hier komt u volledig tot rust.

Grenzend aan de master bedroom ligt een ruime kamer met praktische kastenwand. Voorheen gebruikt als slaapkamer, maar ook geschikt als inloopkast, werk- of hobbyruimte. Daarnaast is er een praktische wasruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger.

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



Foto's



Foto's

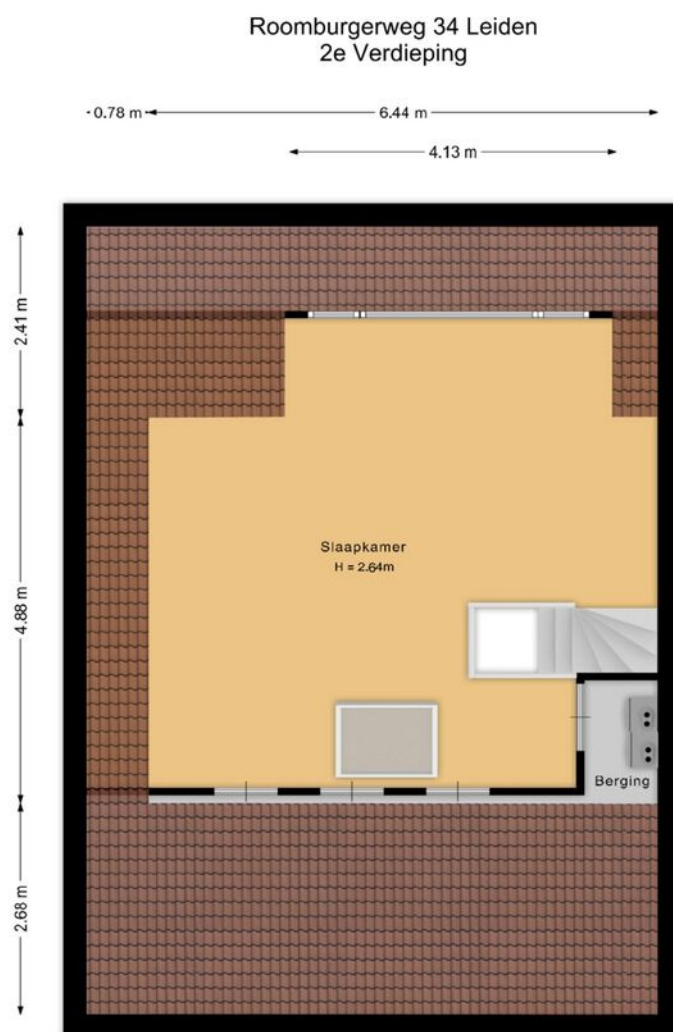




2e etage

Zeer royale en sfeervolle slaapkamer, die dankzij de fraaie kapconstructie, de dakkapel en het Veluxraam een bijzondere uitstraling heeft en heerlijk licht en luchtig aanvoelt. De knusse ambiance maakt dit tot een plek waar u volledig tot rust komt – ideaal als slaapvertrek, inspirerende werkkamer of creatieve studio. Daarnaast is er een aparte ruimte met de opstelling van de cv-ketel en mechanische ventilatie. Achter de hoge schotten vindt u veel praktische bergruimte, ideaal om spullen netjes op te bergen en zo de leefruimte optimaal vrij te houden.

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: 2001
- Gebruiksoppervlakte: Totaal 283m² (241m² woonopp. en 41m² overige inpandige ruimte)
- Geheel geïsoleerd met o.a. HR++ beglazing / Energielabel A en 18 zonnepanelen (2022).
- Vloerverwarming op gehele begane grond en in de 2 aanwezige badkamers.
- Fantastische ligging met volop groen, rust en privacy.
- Meerdere parkeerplaatsen op eigen terrein.
- Zeer royale woning op de een centrale locatie in de Randstad.
- Alle voorzieningen op loop-/fietsafstand.
- Oplevering in overleg.

Koopsom vanaf € 1.000.000,-- / Vraagprijs € 1.250.000,--

Alle biedingen vanaf € 1.000.000,-- worden in overweging genomen.

Kenmerken

Overdracht

Koopsom vanaf	€ 1.000.000,- k.k./ Vraagprijs € 1.250.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, herenhuis, hoekwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2001
Dakbedekking	Bitumen Dakpannen
Type dak	Samengesteld
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Spouwmuren Vloerisolatie Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	375 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	241 m ²
Inhoud	970 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	41 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	17 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	36 m ²

Indeling

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

Locatie

Ligging	Aan park In woonwijk Nabij openbaar vervoer
---------	---

Kenmerken

Tuin

Type	Tuin rondom
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuidoost
Heeft een achterom	Ja
Staat	Prachtig aangelegd

Energieverbruik

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

CV ketel

CV ketel	Nefit HR
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2018
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	2
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Open haard
Parkeergelegenheid	Inpandige garage
Heeft airco	Ja
Heeft een alarm	Ja
Heeft kabel-tv	Ja
Heeft een open haard	Ja
Heeft een rookkanaal	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft ventilatie	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