

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Splinterlaan 188

2352 TP Leiderdorp



Inleiding

Modern en instapklaar 3-kamerappartement met zonnig terras, privé berging en een eigen overdekte parkeerplaats!

In het eigentijdse complex "Le Jardin du Bois" bevindt zich dit ruime en verzorgde 3-kamerappartement op de eerste woonlaag. De woning beschikt over een heerlijk zonnig terras op het zuidoosten met vrij uitzicht over de Oude Rijn. Daarnaast is er een privé berging dichtbij het appartement en een eigen overdekte parkeerplaats op het afgesloten binnenterrein op de begane grond. Het gebouw is voorzien van een lift en een beveiligde toegangspoort die met afstandsbediening te openen is.

Het complex is gebouwd in 2004 en uitstekend geïsoleerd. De Vereniging van Eigenaren is actief en financieel gezond. De maandelijkse bijdrage bedraagt €178,- (inclusief reservering voor onderhoud en exploitatiekosten).

Kortom: Een modern en luxe afgewerkt appartement op een prachtige locatie aan de Oude Rijn. Een woning die u zeker gezien moet hebben!

Foto's





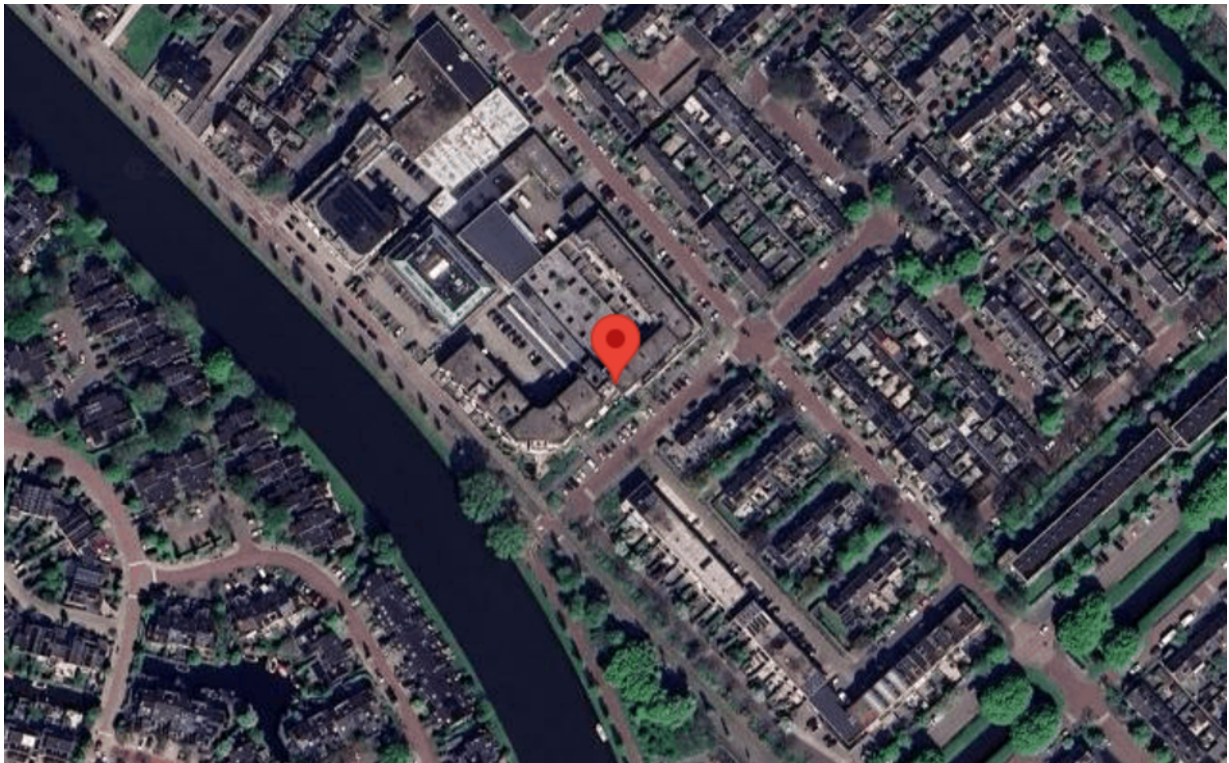
Ligging

De ligging is ronduit ideaal:

Op slechts enkele minuten fietsen bevindt zich het sfeervolle, historische hart van Leiden, met zijn grachten, terrasjes en levendige winkelstraten. Ook de karakteristieke Spanjaardsbrug ligt om de hoek, een charmant herkenningspunt dat de verbinding vormt tussen Leiderdorp en de binnenstad.

In de directe omgeving vind je volop extra parkeergelegenheid direct bij het appartement en alles wat het dagelijks leven comfortabel maakt. Denk hierbij aan diverse winkels, basisscholen, openbaar vervoer en snelle verbindingen naar de A4 (Amsterdam-Den Haag) en de N11 (richting Alphen aan den Rijn, Gouda en Utrecht). Zo geniet je hier van rust en ruimte, met de stad altijd dichtbij.

Google maps





1e etage

Hal met toegang tot alle vertrekken. De ruime woonkamer is licht en sfeervol dankzij de grote raampartijen en de 2 deuren met glas naar het zonnige terras op het zuidoosten.

De open keuken (2020) is strak en modern uitgevoerd in grijs met rvs-accenten en o.a. voorzien van een fraai fornuis (Smeg) met grote oven, afzuigkap, combimagnetron, vaatwasser, koel-vriescombinatie en voldoende werkruimte.

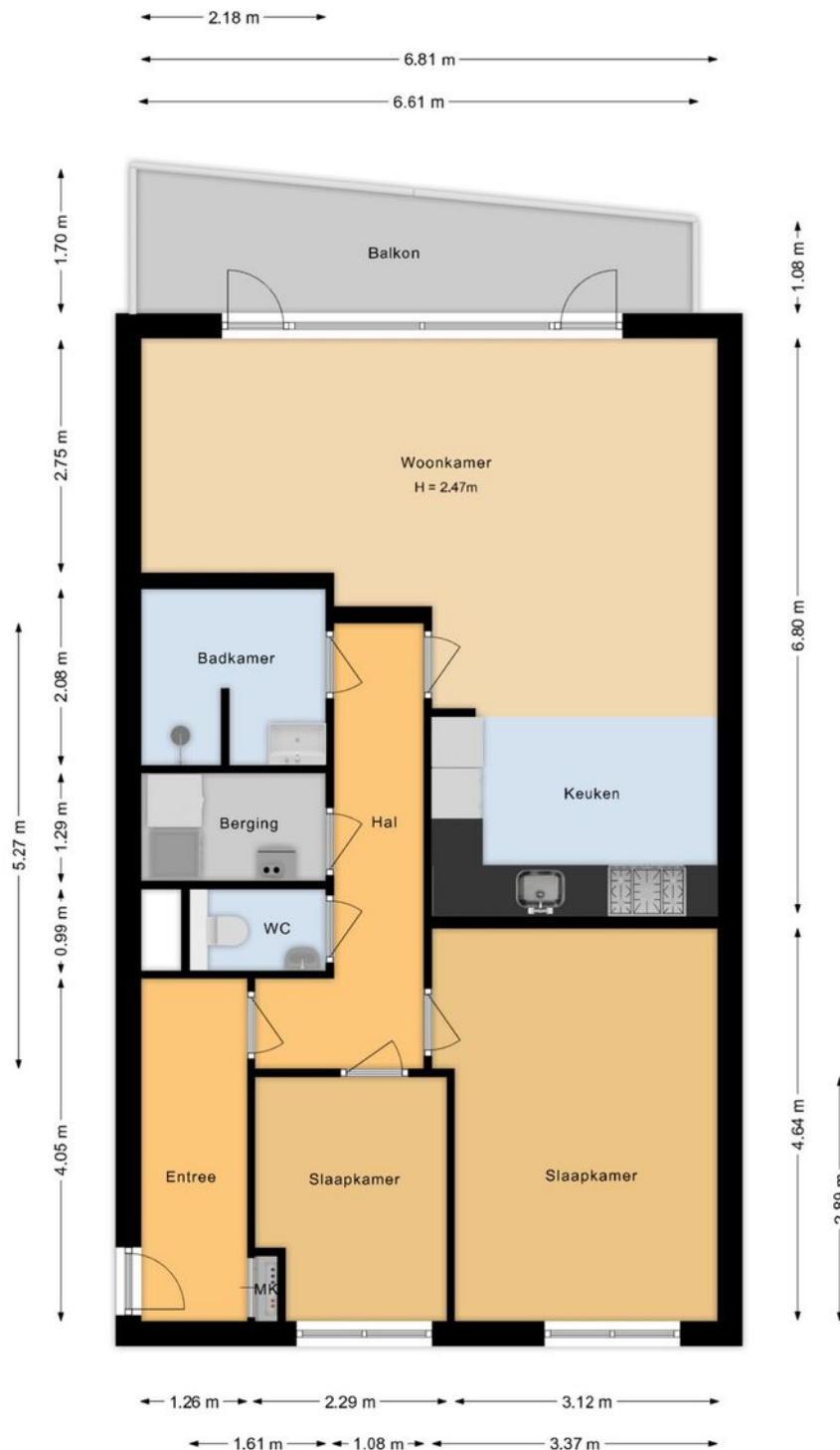
Aansluitend bevindt zich een ruime eetkamer, waar plaats is voor een grote eettafel. De vloeren, wanden en plafonds zijn in 2020 volledig vernieuwd, strak gestukt en geschilderd.

Er zijn twee goed bemeten slaapkamers. De badkamer (eveneens vernieuwd in 2020) is stijlvol afgewerkt met donkere vloertegels, een inloofdouche, wastafelmeubel en kast. Daarnaast is er een separaat toilet met fonteintje.

De woning beschikt verder over een CV-installatie (Intergas HRE, 2022) en mechanische ventilatie (2023).

Plattegronden

Splinterlaan 188 Leiderdorp Appartement



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



Sfeer impressies



Foto's



Sfeer impressies



Foto's



Sfeer impressies



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



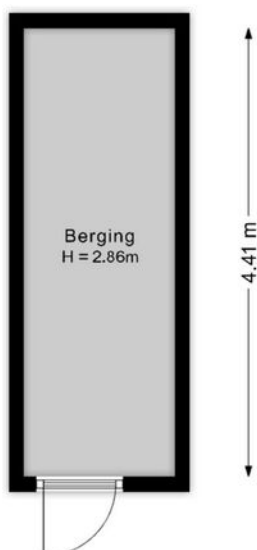
Foto's



Plattegronden

Splinterlaan 188 Leiderdorp
Berging

← 1.48 m →



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





Begane grond

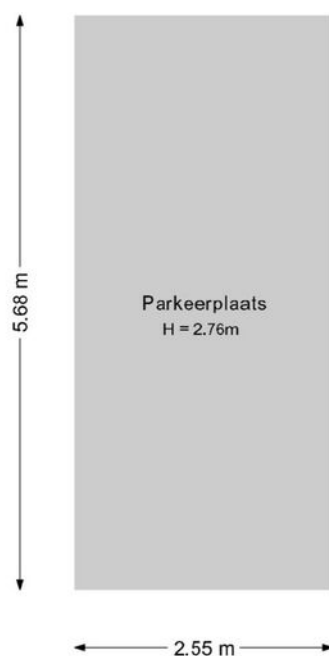
Gemeenschappelijke entree met bellentableau, brievenbussen, trap en lift naar de verdiepingen.

Foto's



Plattegronden

Splinterlaan 188 Leiderdorp
Parkeerplaats



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





Bijzonderheden

- Bouwjaar 2004 / Volledig gemoderniseerd en luxe afgewerkt.
- Woonoppervlakte: 80 m² / Inhoud: 241 m³.
- Zonnig terras met vrij uitzicht over water (9 m²).
- Lift aanwezig.
- Moderne keuken en badkamer (2020).
- CV-ketel uit 2022.
- Eigen parkeerplaats op overdekt en afgesloten terrein
- Eigen privé berging met elektra. Dichtbij het appartement.
- Gezonde en actieve VvE / Servivekosten € 178,- per maand.
- Instapklaar en uitstekend onderhouden appartement.

Koopsom vanaf € 400.000,- / Vraagprijs € 450.000,-

Alle biedingen vanaf € 400.000,- worden in overweging genomen.

Kenmerken

Overdracht

Koopsom vanaf	€ 400.000,- k.k. / Vraagprijs € 450.000,-
Servicekosten	€ 178,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Appartement, galerijflat
Woonlaag	1e woonlaag
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2004
Dakbedekking	Bitumen
Type dak	Platdak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Spouwmuren Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	80 m ²
Inhoud	241 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	7 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	9 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	1
Aantal kamers	3 (waarvan 2 slaapkamers)

Locatie

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

Tuin

Type	Zonneterras
Hoofdtuin	Ja

Kenmerken

Oriëntering	Zuidoost
Staat	Goed onderhouden

Energieverbruik

Energielabel	A+
--------------	----

CV ketel

Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2022
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

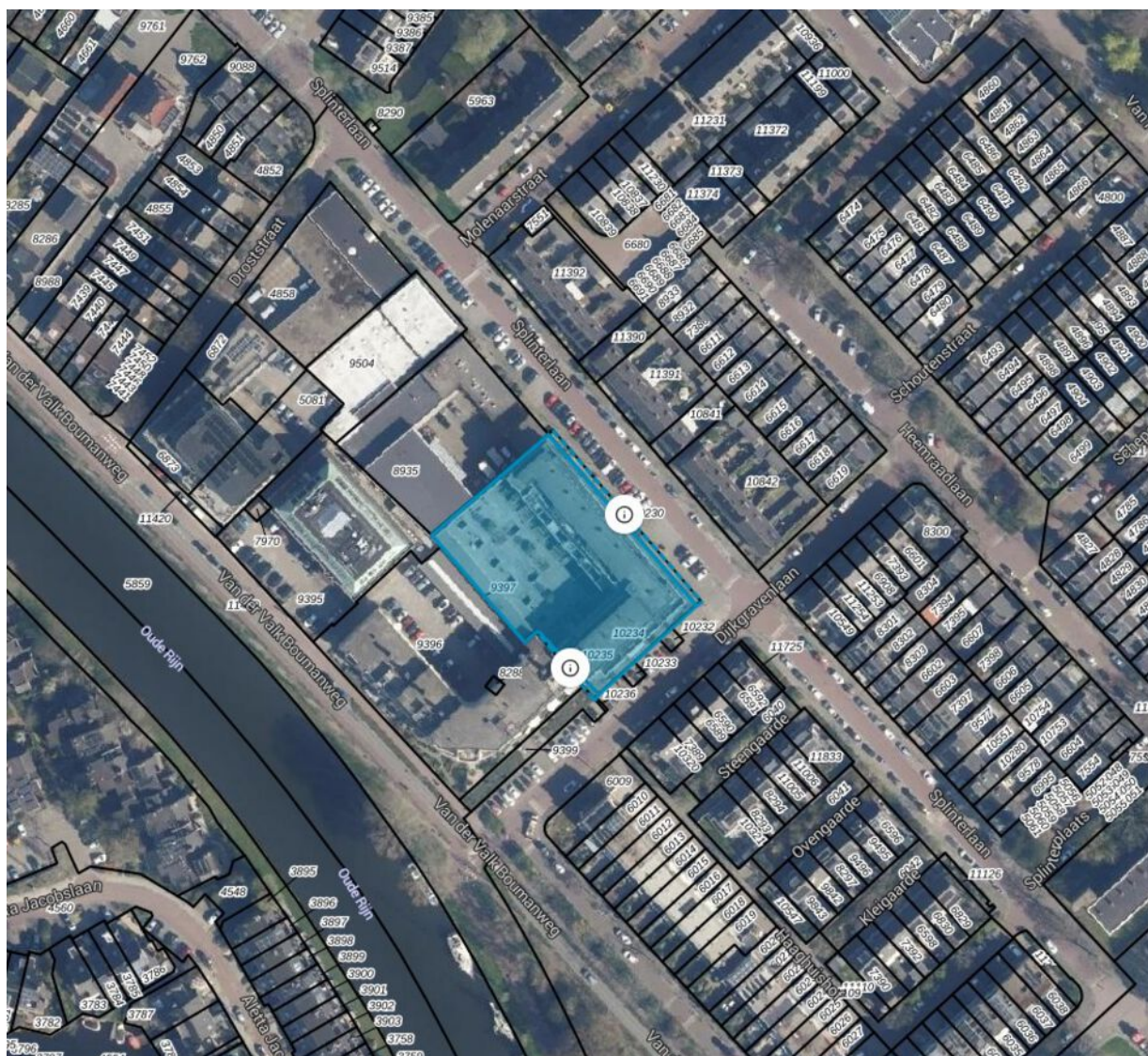
Aantal parkeerplaatsen	1
Aantal overdekte parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Parkeergelegenheid	Parkeerplaats
Heeft kabel-tv	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Vereniging van Eigenaren

Ingeschreven bij de KvK	Ja
Jaarlijkse vergadering	Ja
Periodieke bijdrage	Ja
Reservefonds	Ja
Meer jaren onderhoudsplan	Ja
Opstal verzekering	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
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 Aalsmeer

Van Cleeffkade 15
1431 BA Aalsmeer
Tel: (0297) 820 965
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