

VRAAGPRIJS

€ 795.000 K.K.



DE LAAT DE KANTERSTRAAT 19, LEIDEN



April makelaars Leiden

TEL. 071 5790121

leiden@aprilmakelaars.nl

www.aprilmakelaars.nl



De vestigingen van April makelaars zijn allen lid van de NVM en bevinden zich momenteel in Leiden, Vleuten, Vianen en Woerden. Ons kleine team onderscheidt zich door betrokkenheid en enthousiasme. Wij bieden rechtstreeks contact en korte lijnen gecombineerd met een no-nonsense dienstverlening.

Wie ben ik?

Na mijn rechtenstudie ben ik met veel plezier in Leiden blijven wonen waar ik ben getrouwd en twee kinderen heb gekregen. Na lang werkzaam te zijn geweest bij grote internationale bedrijven zoals Philips en PPG heb ik enige tijd geleden besloten mijn passie voor onroerend goed te volgen en ben ik makelaar geworden. Waar in de juridische wereld vaak het conflict centraal staat, is de makelaar er juist om mensen bij elkaar te brengen en te verbinden. Het kopen en verkopen van een woning is een belangrijke gebeurtenis in het leven van een mens. Vanuit mijn beroep te mogen deelnemen en op een juiste manier begeleiden van dat proces geeft mij veel energie en werkplezier. Naast het werk ben ik actief in de roeisport bij Die Leythe en een fanatieke schaatser en wekelijks te vinden in de Leidse IJshal. Sinds 2019 is April makelaars Leiden de trotse hoofdsponsor van de Leidse shorttrackvereniging IHCL.



Jeroen Ouweneel

06-40540803





Woonoppervlakte	: 131 m ²
Perceeloppervlakte	: 154 m ²
Inhoud	: 521 m ³
Bouwjaar	: 1931
Soort woning	: eengezinswoning
Type woning	: tussenwoning
Aantal kamers	: 6
Aantal slaapkamers	: 5
Energie label	: D



Zo'n kans komt zelden voorbij! Een fraai en ruim jaren-dertig herenhuis in de geliefde Burgemeesterswijk met veel authentieke details, een ruime open keuken, 5 slaapkamers, een voortuin en een zonnig zuidwestelijk gelegen achtertuin met berging en achterom. Een ideale gezinswoning op een toplocatie!

Deze royale woning heeft een uitstekende ligging op slechts een steenworp afstand van het Leidse centrum in de gezellige en kindvriendelijke De Laet de Kanterstraat. Deze straat is een zijstraat van de prachtige Zoeterwoudsesingel waar het in de zomer gezellig toeven is en waar de kinderen heerlijk kunnen zwemmen of suppen bij warm weer. Ook het Plantsoen onderdeel van het populaire singelpark, is zeer nabij met het vele groen en de karakteristieke oude bomen. Het gezellige en bruisende centrum van de universiteitsstad Leiden is gemakkelijk te voet of op de fiets te bereiken. Hier kunt u heerlijk genieten op een terras aan de Leidse grachten, een bezoek brengen aan een museum, theater of bioscoop of dineren in een van de vele leuke restaurants die Leiden rijk is. Aan uitstekende scholen geen gebrek, goede basis- als middelbare scholen zijn zeer nabij gelegen. Voor de sportieve ontspanning zijn er veel sportverenigingen in de buurt. Met de auto bent u snel op de A4 en treinstation Lammenschans en het Leidse Centraal Station zijn ook binnen een 5 tot 10-tal fietsminuten te bereiken. Vermeldenswaardig is ook zeker de actieve buurtvereniging in deze wijk, zo is er jaarlijks op Koningsdag de gezellige vrijmarkt en wordt elke twee jaar Kunst over de Vloer georganiseerd waarbij topmusici huiskamer concerten geven bij bewoners thuis.

Mogelijkheden genoeg in de nabijheid van deze fijne woning.

Indeling van de woning

Begane grond

Voor we de woning binnengaan staan we even stil bij de fraaie façade van deze herenhuizen met de voor de jaren 30 zo typerende bouwstijl. Het glas in

lood, de erker, het balkon zijn mooie details uit deze populaire bouwperiode. Via de houten voordeur met ingelegd facetglas en daarnaast het originele glas-in-lood gaan we de woning binnen. De ruime entreehal met garderobe ruimte en moderne meterkast (8 groepen met 2x aardlekschakelaar) is voorzien van een stenenvloer. In de hal bevinden zich tevens de trapopgang, toiletruimte met zwevend toilet, toegang tot de woonkamer en een handige trap/voorraadkast. Allen voorzien van fraaie houten paneeldeuren die zo kenmerkend zijn voor huizen uit deze periode.

In de woonkamer gaat de aandacht allereerst uit naar de ruimte die deze biedt. Daarnaast springen de mooie houten vloer (visgraatmotief met bies) en strak gestucte wanden zeker in het oog. Aan de voorzijde het zit/lounge gedeelte met de fraaie erker met glas in loodramen en de gezellige open haard. Aan de achterzijde van de woonkamer is voldoende ruimte voor een grote eettafel die een uitstekend uitzicht biedt op zowel de achtertuin als op de ruime open keuken. Via de openslaande deuren komen we in de diepe (13 meter) zuidwestelijk gelegen achtertuin met achterom en berging. Hier kunt u een groot gedeelte van het jaar heerlijk genieten van de zon. De tuin is ruim en biedt de mogelijkheid voor meerdere zitjes en eventueel een speelhuis/trampoline voor de kids!

Terug in de woning bekijken we de zeer ruime en complete keuken met veel werkblad en diverse inbouwapparatuur zoals o.a een vaatwasser, oven en een 5-pits gas fornuis. Het open karakter van deze keuken zorgt ervoor dat de mensen die in de keuken actief zijn toch in direct contact staan met de aanwezigen in de woonkamer hetgeen voor een fijne sfeer zorgt in dit huis. In de uitbouw bevindt zich tevens een handige bijkeuken met onder andere de opstelplaats voor de wasmachine/droger.

1e verdieping

Via de statige trap komen we op de overloop van de 1e verdieping met 3 slaapkamers, badkamer en separaat toilet. Ook hier mooie paneeldeuren en in



alle vertrekken een nette houten vloer. Aan de voorzijde een fraaie- en ruime slaapkamer met openslaande deuren naar het balkon. Deze kamer heeft tevens 2 handige inbouwkasten. Daarnaast een wat kleinere (slaap)kamer. Aan de achterzijde nog een ruime slaapkamer met vaste kasten en vernieuwde ramen met HR ++ glas. De badkamer is ook aan de achterzijde gelegen en is voorzien van ligbad, douchecabine, wastafel en designradiator.

2 verdieping

Op de 2 verdieping nog 2 slaapkamers. Aan de achterzijde een ruime kamer met een brede dakkapel, een ideale ruimte voor bijvoorbeeld opgroeiende tieners. Aan de voorzijde een kamer met een wat kleinere dakkapel en is als werkkamer uitermate geschikt. Tenslotte is daar een aparte bergruimte waar o.a. de CV ketel is opgesteld.

Kortom: een fijne jaren-30 gezinswoning op een uitstekende locatie in de Leidse Burgemeesterswijk. Nieuwsgierig geworden? We laten u graag de woning zien!

Bijzonderheden

- bouwjaar 1931
- woonoppervlakte 131m²
- 5 slaapkamers;
- veel authentieke details zoals glas in lood, paneeldeuren en hoge plafonds;
- hout gestookte open haard in woonkamer;
- gelegen in beschermd stadsgezicht;
- voor- en achtertuin;
- sedem dak op de uitbouw en berging;
- 6 zonnepanelen (380 watt piek);
- kruipruimte isolatie;
- energielabel D;
- bouwtechnische rapport ter inzage tijdens bezichtiging;
- asbest- en ouderdomsclausule worden opgenomen in koopcontract;
- oplevering in overleg, bij voorkeur eind juni 2023.

Deze informatie is vrijblijvend en er kunnen geen

rechten aan worden ontleend.

Deze gegevens zijn met de grootste zorg samengesteld, doch aanvaardt April Makelaars Leiden geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van eventuele foutieve vermelding danwel de gevolgen daarvan.

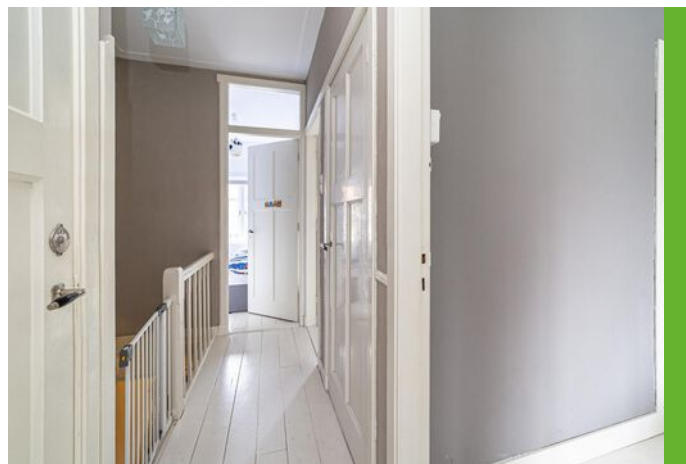
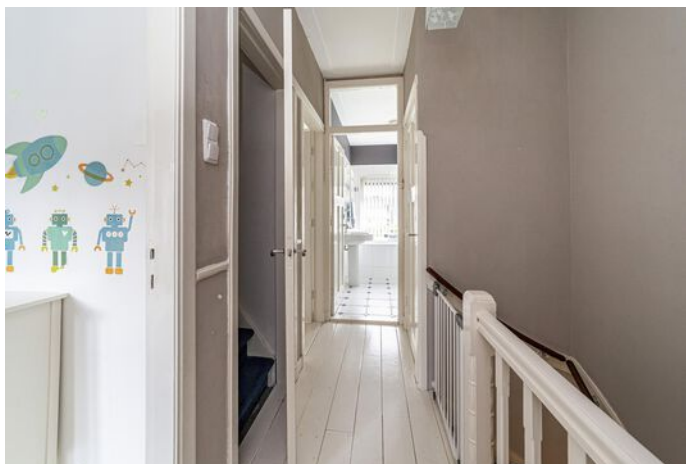
=====
=====
=====

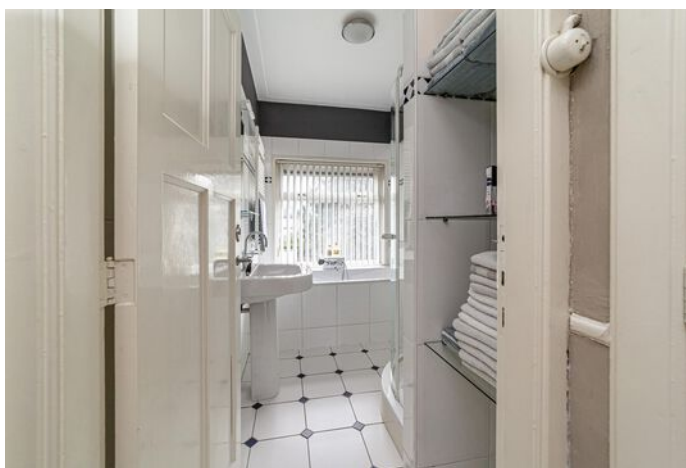


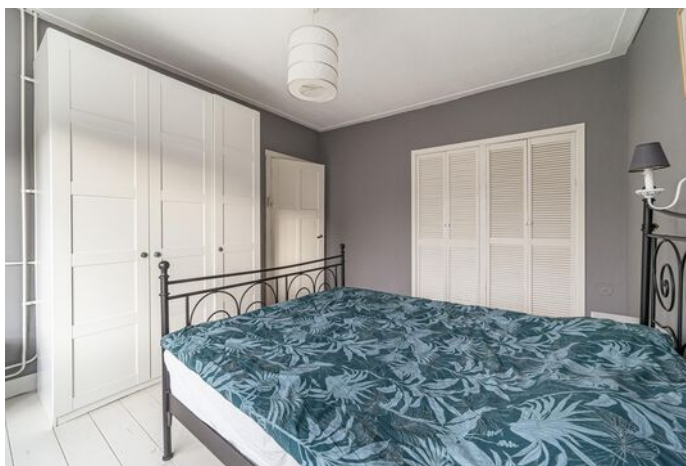


De Laat de Kanterstraat 19, Leiden













De Laat de Kanterstraat 19, Leiden

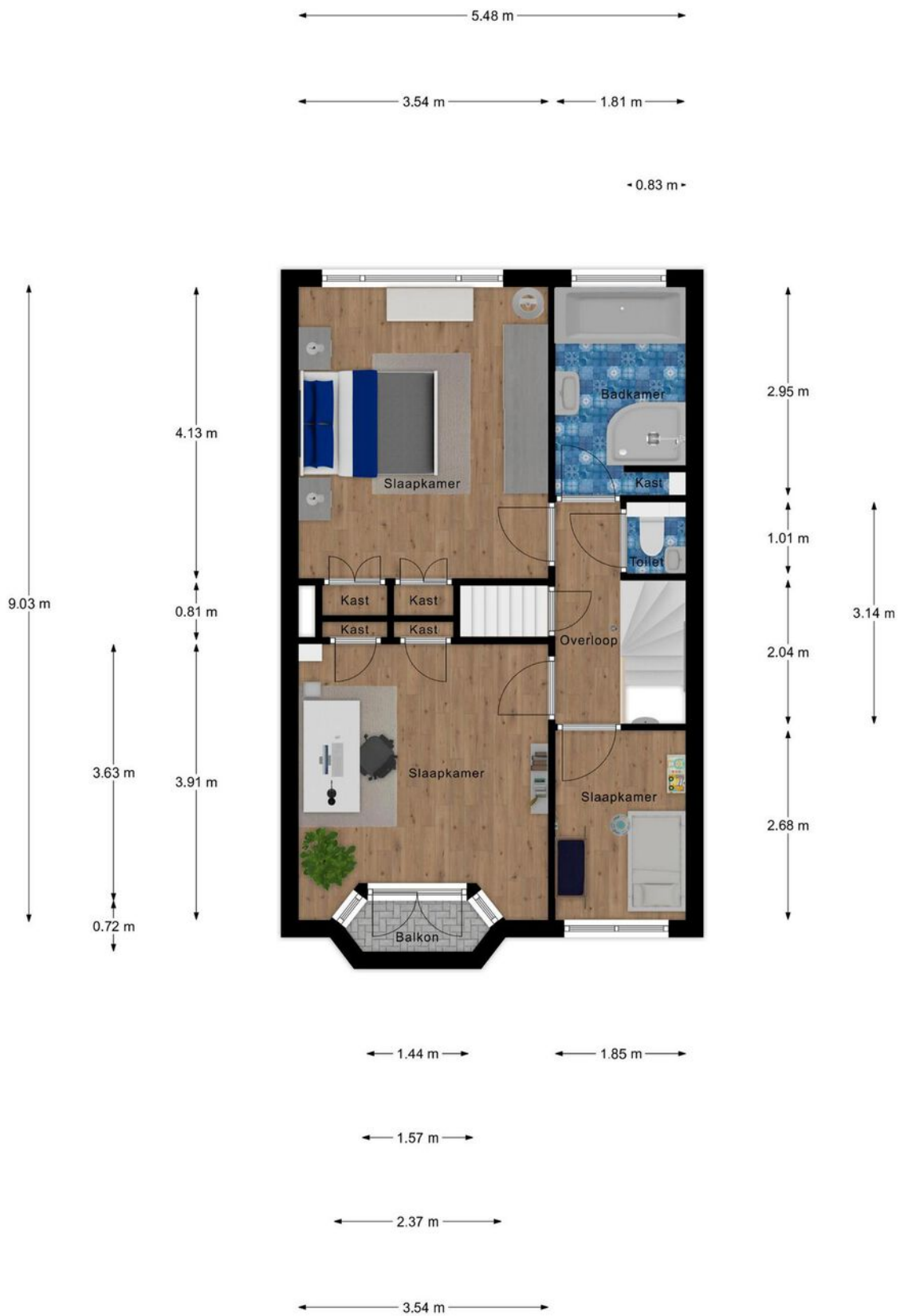




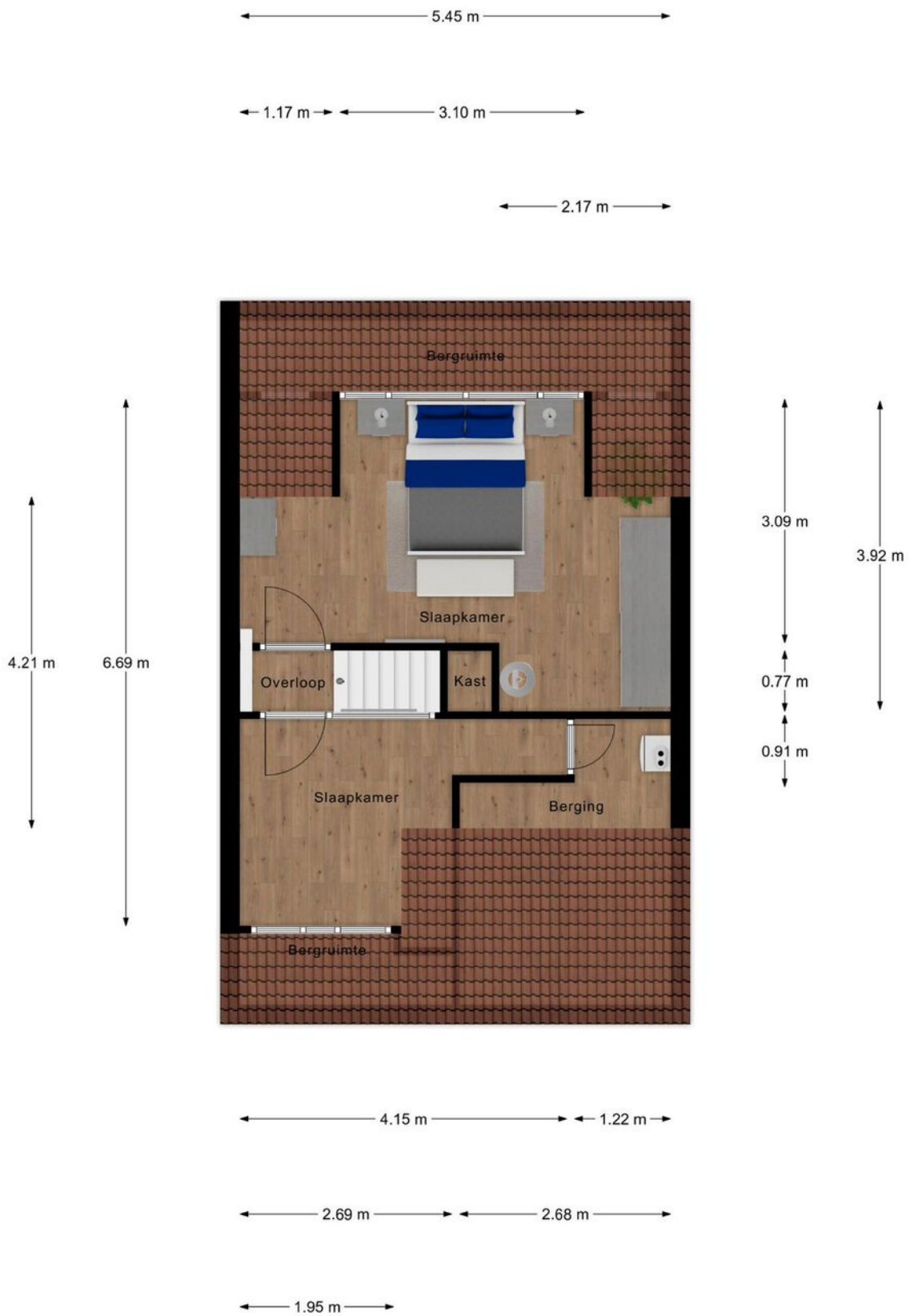
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl



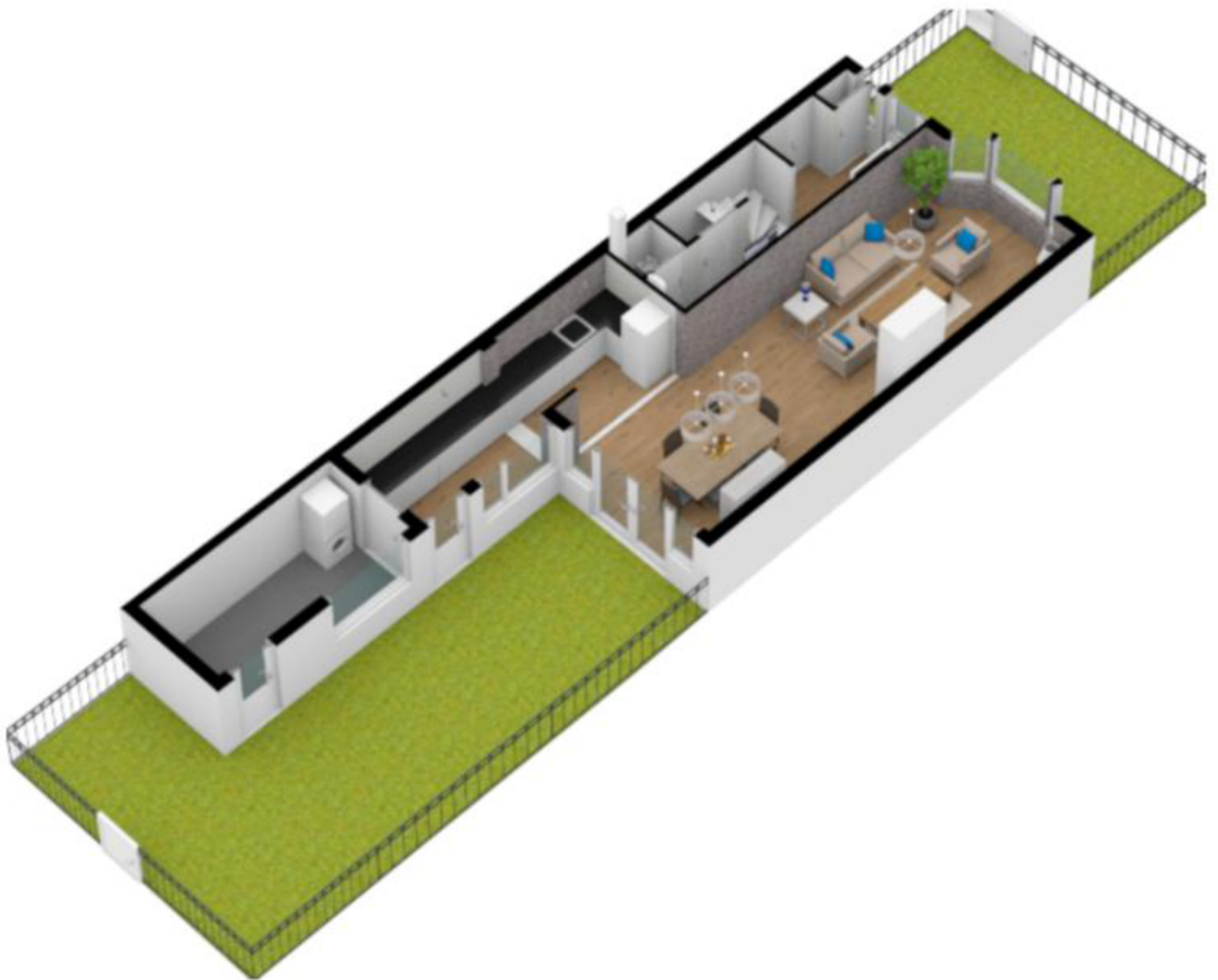
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl









KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: ONL

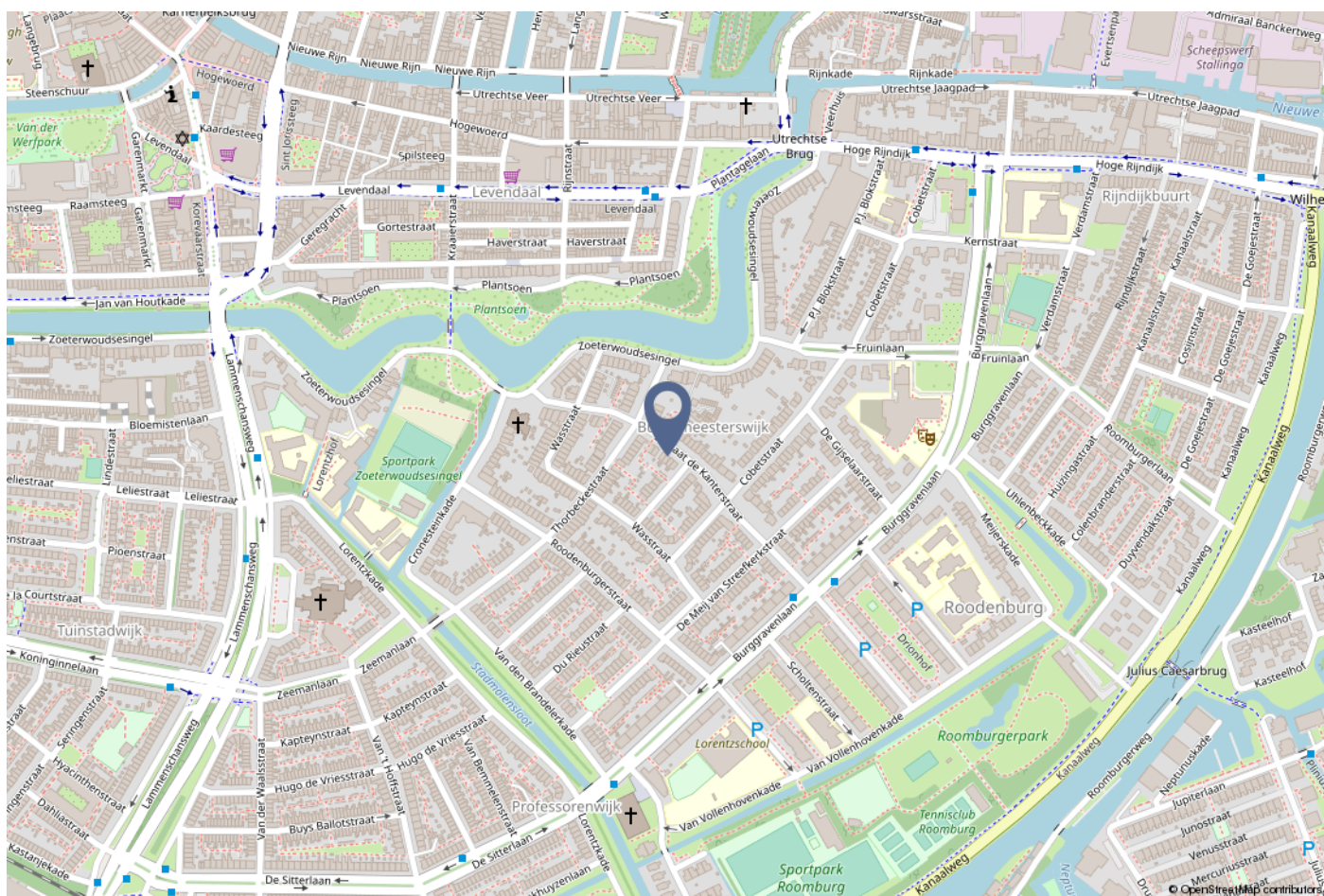


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Leiden	
	Huisnummer	Sectie M	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4858	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 december 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

LOCATIE OP DE KAART



VERKOPEN ZONDER ZORGEN MET APRIL MAKELAARS

April makelaars combineert bij het verkopen van uw huis het persoonlijke aspect van de traditionele makelaar met alle voordelen van het nieuwe makelen en speelt zo op geheel eigen wijze in op deze recente ontwikkeling. Wij werken alleen op persoonlijke basis, regelen bij voorkeur het gehele verkooptraject en zijn regionaal bekend. Eerst maakt u kennis met uw eigen NVM makelaar, daarna pas bepaalt u of u gebruik wenst te maken van onze diensten.

Graag verzorgen wij voor u het gehele verkooptraject waarbij u kiest voor gemak, comfort en de zekerheid dat alles professioneel geregeld wordt. In overleg met u komen wij tot de beste verkoopstrategie op maat voor uw woning, rekening houdend met uw situatie. Daarbij zullen onder andere de volgende zaken met u worden besproken:

- Onze kennis en ervaring;
- Marketing;
- Relevante websites;
- Social media;
- Professionele fotografie;
- Video;
- Virtuele tour;
- Woningstyling;
- Een optimale vraagprijsstelling;
- De strategie.

Bel of mail ons voor een afspraak!
Onze adressen en telefoonnummers staan op de laatste pagina van deze brochure.



Leeftijd



0 - 14: 22%

15 - 24: 14%

25 - 44: 16%

45 - 64: 32%

65+: 16%

Huishoudens



Eenpersoons: 27%

Zonder kinderen: 30%

Met kinderen: 43%

Koop / huur



Koop: 90%

Huur: 10%



49%



51%



0,9 per huishouden



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Gang, overloop, toiletten, woonkamer, zolderkamer voor, hoofdslaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		

LIJST VAN ZAKEN



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser			X
- koffiezetapparaat		X	

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		

LIJST VAN ZAKEN



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
zonnescherm achter eerste verdieping	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten			
- radiatorfolie,	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
pot beplanting incl pot gaat mee.		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		



Uw reactie op de bezichtiging

Graag vernemen wij en de verkoper uw reactie n.a.v. de woningbezichtiging. U kunt uw reactie bij voorkeur doorgeven per e-mail.

Uitbrengen van een bod op een woning

Wanneer u interesse heeft voor deze woning zult u het met de verkoper eens moeten worden over een aantal zaken zoals de prijs, de aanvaardingsdatum en eventuele overige voorwaarden (bijvoorbeeld een financieringsvoorbehoud en/of bouwtechnische keuring). Alles begint met het door u uitbrengen van een bod waarin al deze zaken genoemd worden. Dit bod brengt u bij voorkeur per e-mail uit aan ons kantoor.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Bedenktijd

Tot 3 dagen na ontvangst van de door beide partijen ondertekende akte kan de koper nog afzien van de koop. Hiervoor gelden wel bepaalde regels. Onze makelaars vertellen u er graag meer over.

Kosten koper

Bij een bestaande woning wordt er bijna altijd over kosten koper gesproken. U koopt een woning en betaalt daarnaast ook de kosten om deze woning op uw naam te krijgen. Deze kosten bestaan uit overdrachtsbelasting, kadastrale rechten en de notaris-kosten voor het opmaken van de leveringsakte. Deze kosten worden u bij de notaris in rekening gebracht. Indien u, zoals de meeste kopers, ook een hypotheek afsluit voor de financiering van de

koopsom krijgt u ook te maken met (veelal fiscaal aftrekbare) kosten die u maakt om deze financiering te verkrijgen (o.a. afsluitprovisie / kosten hypotheekadviseur, kosten hypotheekakte, taxatiekosten).

Koopakte

April makelaars maakt gebruik van een standaardkoopovereenkomst welke is vastgesteld en goedgekeurd door de Consumentenbond, vereniging eigen huis en de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM.

Notaris

Wanneer u uw nieuwe woning heeft gekocht wordt deze op de dag van overdracht door de verkoper aan u geleverd. De notaris stelt hiervoor een akte van levering op. De koper mag meestal zelf kiezen bij welke notaris de overdracht plaats zal vinden. Bij voorkeur kiest de koper een notaris die gevestigd is in de gemeente waarin het verkochte object is gelegen, dan wel de notaris is gevestigd in een directe buurgemeente binnen een straal van 20 kilometer hemelsbreed rondom het verkochte object. Indien op verzoek van koper toch een notaris buiten deze omgeving wordt gekozen en verkoper niet zover kan of wenst te reizen voor de overdracht, geldt dat de kosten voor het opstellen van eventueel benodigde volmachten voor de verkopers voor rekening van koper komen.

Bovendien geldt in alle gevallen de volgende clausule:

"Indien de kosten voor het royeren van een hypotheek, vermeerderd met eventuele daarvoor in rekening te brengen overige kosten, bij de gekozen notaris meer bedragen dan € 200,- incl. btw en kadastrale rechten zal het meerdere boven het genoemde bedrag aan koper in rekening worden gebracht ten tijde van de overdracht."

Waarborgsom

Bij het sluiten van de koopovereenkomst verplicht koper zich om binnen 7 weken na mondeling overeenkomen een bankgarantie of waarborgsom te stellen bij de gekozen notaris. De hoogte van hiervan is 10% van de koopsom.



Omdat het om flinke bedragen gaat, wordt de bankgarantie doorgaans op uw verzoek geregeld door de instelling waar u de hypotheek afsluit.

Boeteclausule

In de koopakte is voor beide partijen een boetebeding opgenomen van 10% van de koopsom, indien één van beide partijen zijn verplichtingen niet nakomt. Verder dient u er rekening mee te houden dat in voorkomende gevallen hiernaast ook de eventueel geleden schade voor de andere partij vergoed dient te worden.

Voorbehoud financiering

Een van de voorwaarden die een koper doorgaans stelt bij het bieden betreft het financieringsvoorbehoud. Als koper heeft u zo de mogelijkheid om te bieden op voorwaarde dat de bank u op normale voorwaarden en condities een hypotheek wil verstrekken. Na het eens te zijn geworden over de koopsom en de overige randvoorwaarden heeft u nog een paar weken de tijd om de bank te laten berekenen of ze u, op basis van o.a. uw inkomen, de hypotheek willen verstrekken. Indien u onverhoopt toch een beroep moet doen op deze ontbindende voorwaarde dan dient u goed gedocumenteerd te kunnen aantonen dat de bank(en) u de lening niet willen verstrekken. De meest gebruikte termijn die wij voor het financieringsvoorbehoud aanhouden is ca. 6 weken na het mondeling sluiten van de koop. Na deze periode kunt u geen beroep meer doen op dit voorbehoud.

Hypotheekadvies

Het is raadzaam om voordat u gaat bieden te weten wat uw financiële mogelijkheden zijn. Indien gewenst verzorgen wij op korte termijn een adviesgesprek met een deskundige en erkende hypotheekadviseur.

Bouwtechnische keuring

Wanneer u als koper aanleiding ziet om een bouwtechnische keuring uit te laten voeren staat dat u vrij. De kosten van deze bouwtechnische keuring komen voor uw rekening. Een bouwtechnische keuring geeft veelal een goed overzicht van de

bouwtechnische staat van de te kopen woning. Indien u een bouwtechnische keuring als voorbehoud bij de koop wenst op te nemen dient u dit bij het uitbrengen van het bod te vermelden. Hierbij worden de zichtbare en niet constructieve mankementen, die in vrijwel elk huis wel te vinden zijn, uitgesloten van de ontbindende voorwaarde. Het gaat er immers om dat u in de basis een goed huis koopt en niet voor (grote) verrassingen komt te staan.

Asbest

Woningen van voor 1994 kunnen asbesthoudende materialen bevatten. Natuurlijk zal de verkoper, als hij bekend is met de aanwezigheid van asbesthoudende materialen, u op de hoogte stellen.

Ouderdomsclausule / verborgen gebreken

De verkoper dient alle niet zichtbare en hem bekende gebreken en verontreinigingen aan u te melden. Hiernaast heeft u als koper zelf een onderzoeksplicht om zichtbare gebreken te ontdekken en te controleren wat u koopt. Toch kan het voorkomen dat in de woning gebreken aanwezig zijn waarvan de verkoper het bestaan niet kent. Na de koop zijn deze risico's voor u als koper / nieuwe eigenaar, tenzij u aan kunt tonen dat de verkoper deze zaken bewust voor u verborgen heeft gehouden. Met name bij oudere panden dient u er hiernaast rekening mee te houden dat deze op een aantal punten niet (kunnen) voldoen aan de huidige bouwkundige kwaliteitseisen. In dat geval zal in de koopakte de zgn. ouderdomsclausule worden opgenomen:

"Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan.....jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper, zulks onverminderd de verplichting van verkoper om koper op de hoogte te stellen van gebreken waarvan hij behoort



te weten dat ze voor koper van belang zijn en waarvan hij weet of vermoedt te weten dat koper ze niet kent. Anderzijds moet koper bij twijfel vragen stellen en/of zelf onderzoek (laten) verrichten"

Indien u na het lezen van bovengenoemde informatie nog vragen heeft, aarzel dan niet om contact met ons op te nemen.

Wij zijn u graag van dienst!

April

makelaars



Aangenaam anders



INTERESSE?

NEEM CONTACT MET ONS OP!

Graag laten wij u persoonlijk en geheel vrijblijvend de woning zien.
Bel of mail gewoon even voor een afspraak. We maken graag kennis met u.

Vestiging Leiden

Haagweg 55
2321 AC Leiden
071-5790121
leiden@aprilmakelaars.nl

Vestiging Woerden

Jaap Bijzerweg 19
3446 CR WOERDEN
0348 207 000
woerden@aprilmakelaars.nl

Vestiging Vleuten

Dorpsstraat 8 A
3451 BK VLEUTEN
030 2600 926
mail@aprilmakelaars.nl

Vestiging Vianen

Franciscushof 240
4133 BL VIANEN
0347 206000
mail@aprilmakelaars.nl