

VRAAGPRIJS

€ 1.575.000 K.K.



## PLANTSOEN 7, 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





<b>Woonoppervlakte</b>	: 277 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	: 134 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	: 1148 m <sup>3</sup>
<b>Bouwjaar</b>	: 1875
<b>Soort woning</b>	: herenhuis
<b>Type woning</b>	: tussenwoning
<b>Aantal kamers</b>	: 8
<b>Aantal slaapkamers</b>	: 5
<b>Energie label</b>	: -



Statig- en monumentaal herenhuis op één van de mooiste plekken van Leiden!

Dit in eclectische stijl gebouwde woonhuis heeft zeer veel woonruimte verdeeld over 4 verdiepingen, een prachtig trappenhuis, vele authentieke details, een zonnige tuin aan de voorzijde en een terras aan de achterzijde. Het uitzicht vanuit deze royale woning op de parkachtige omgeving van het Plantsoen en Zoeterwoudsesingel is werkelijk uniek.

De ligging van deze woning is uitstekend. Het autoluwe Plantsoen is hier een oase van rust en groen nabij bruisende centrum van Leiden. De prachtige- soms eeuwenoude bomen maken het gelijknamige park echt tot een bijzondere plek om in te wandelen of om vanaf een bankje in alle rust te genieten van de voorbijvarende boten. Indien u genoeg tot rust bent gekomen ligt het Leidse centrum letterlijk om de hoek. Via het Plantsoen, het Levendaal of de Hogewoerd loopt of fietst u binnen enkele minuten naar het hart van deze historische universiteitsstad met alle voorzieningen die het stadse leven zo aantrekkelijk maken. Een bezoek aan de zaterdagmarkt met de beste viskramen uit de omgeving, koffiedrinken op een van de vele terrassen aan de Leidse grachten, een bezoek aan een museum, theater of bioscoop..... het ligt allemaal dichtbij deze fanatische woning. Sinds enige tijd is het Plantsoen ook onderdeel van het nieuwe en populaire Singelpark, een fraaie wandelroute rond het centrum van Leiden. Het Centraal Station en treinstation Leiden Lammenschans liggen op 5-10 minuten fietsen.

Meer over deze unieke woning.

Voor we binnen gaan, staan we even stil en kijken naar de imposante façade van dit fraaie herenhuis uit 1875 dat in 1997 een gemeentelijk monument werd. Tezamen met de identieke panden van Plantsoen 3 en 5 vormt het één geheel wat betreft de stijl. Daarnaast vormen alle panden van het Plantsoen en het park een harmonische stedenbouwkundig geheel en een duidelijk voorbeeld van de façade-architectuur waarin

voorgevels opvallen door de rijke architectonische vormgeving.

## Entree

De entree via de prachtige houten voordeur in de beschutte portiek is zeker chique te noemen. Een prachtige hal strekt zich voor ons uit. De marmeren vloer, hoge plafonds en het schitterende trappenhuis met bewerkte spijlen zijn echte eye-catchers en geven deze ruimte grandeur. Wat een binnenkomst!!

## Woonverdieping/begane grond

Via de fraaie dubbele tussendeuren met daarboven een schitterend origineel detail gaan we de royale L-vormige woonkamer binnen. Wat een enorme ruimte! De aandacht gaat direct uit naar de grote ramen aan de voorzijde, de hoge plafonds en de fraaie eiken parketvloer. Omdat deze verdieping iets boven het maaiveld ligt, is het uitzicht over het fraaie Plantsoen en het water van de Zoeterwoudsesingel wijds en prachtig. Deze kant van de riante woonkamer is bij uitstek geschikt voor een zit/lounge gedeelte, het fijne uitzicht van hieruit zal u niet snel gaan vervelen. De achterzijde van de woonkamer grenst aan een ruim terras (18m<sup>2</sup>) welke u via de openslaande deuren kunt bereiken. Dit gedeelte van de woonkamer biedt vele mogelijkheden. Zo hebben de huidige eigenaren daar een vleugel geplaatst welke in een ruimte als deze natuurlijk uitstekend tot zijn recht komt. In het zijgedeelte zou u een 2e zitgedeelte kunnen maken echter dit deel leent zich bijvoorbeeld ook voor het plaatsen van een keuken (zie artist impression voor een idee). Op deze manier creëert u een fijne woonkeuken in die in directe verbinding staat met de woonkamer én het terras.

## Souterrain

Via de hal nemen we de trap naar het souterrain welke zich onder de gehele begane grond verdieping uitstrekt. De hal met originele granito vloer geeft toegang tot de woonkeuken, bijkeuken en wijnkelder. Allereerst bekijken we de gezellige en ruime woonkeuken welke zich vrijwel geheel



uitstrekt over de lengte van het pand. Zowel aan de voor- als aan de achterzijde zorgen ramen voor voldoende lichtinval. Aan de voorzijde twee fraaie kozijnen met dubbele openslaande ramen. De keuken zelf is luxe, heeft veel opbergruimte en is van alle gemakken voorzien zoals een inductiekookplaat, vaatwasmachine, afzuigkap, koelkast en fraaie verlichting op de achterwand. Deze ruimte is bij uitstek geschikt om een hele grote eettafel te plaatsen waaraan u uitgebreid kunt tafelen met familie en vrienden. Voor inrichtingsideeën hebben we ook hier een artist impression foto laten maken. Aan de achterzijde is er verder een ruimte welke de huidige bewoners als kantoorruimte hebben gebruikt met o.a. en groot vast bureau en handige dossierkasten. Daarnaast bevindt zich een hal met de achteringang welke is gelegen aan de 4e Binnenvestgracht. Het Souterrain heeft dus een eigen ingang die niet alleen ontzettend handig is maar ook mogelijkheden biedt voor bijvoorbeeld een zelfstandig appartement of kantoor/atelier. Via de bijkeuken komen we weer in de hal waaraan tevens een fijne wijnkelder is gelegen.

## 1e verdieping

Via de begane grond en het schitterende trappenhuis komen we op de ruime en lichte overloop van de 1e verdieping. Ook hier fraaie paneeldeuren, een eiken parketvloer en een ruime inbouwkast. Hier bevinden zich 3 slaapvertrekken, een separaat toilet en de badkamer. De slaapkamer aan de voorzijde is zeer ruim en heeft prachtig uitzicht op het groen van het Plantsoen en de Zoeterwoudsesingel. De badkamer is compleet met een ligbad, wastafel en een douchehoek. Aan de achterzijde nog 2 prima slaapkamers voorzien van onderhoudsarme kunststof tuimel-kiep ramen. De grootste van de twee kamers is, evenals de kamer aan de voorzijde, voorzien van een handige inbouwkast.

## 2e verdieping

We gaan verder met de tour door het huis en komen de bovenste verdieping. Een grote lichtkoepel zorgt voor veel lichtinval in het trappenhuis en op de

overloop. Aan de voorkant een zeer ruime kamer met dakkapel en handige en ruime inloopkast waarin tevens de opstelplaats voor de CV ketel (2018). Ook van deze slaapkamer hebben we een artist impression laten maken hoe deze slaapkamer er 'aangekleed' uit kan zien. Op deze verdieping een 2e badkamer voorzien van toilet, douchehoek en wastafel. En tenslotte aan de achterzijde een ruime slaapkamer vanwaar een prachtig uitzicht over het centrum van Leiden.

Kortom: een fantastisch monumentaal herenhuis met een uniek en vrij uitzicht op één van de mooiste plekken van Leiden.

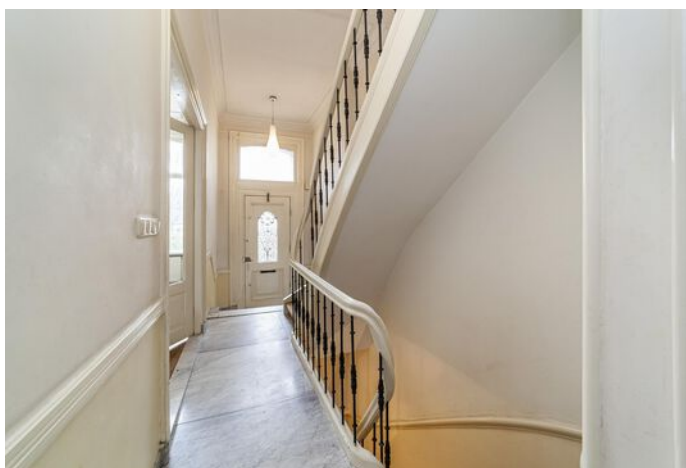
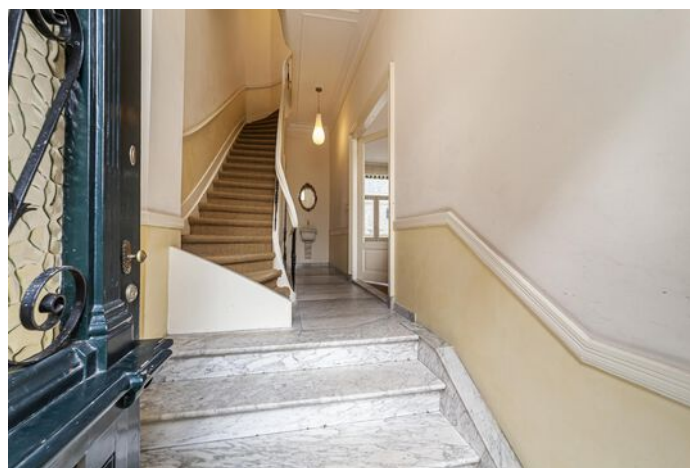
Wij laten u deze woning graag zien!

## Bijzonderheden:

- Bouwjaar rond 1875;
- gemeentelijk monument;
- gelegen in beschermd stadsgezicht;
- veel originele details;
- 4 woonverdiepingen;
- woonoppervlakte 277 m<sup>2</sup>;
- 5 slaapkamers;
- ruim souterrain met zeer ruime woonkeuken, kantoor, bijkeuken en wijnkelder;
- tuin op zuid-oosten gelegen;
- Terras (18m<sup>2</sup>)
- achteringang aan de 4e Binnenvestgracht;
- 2 badkamers;
- 3 toiletten;
- CV ketel Nefit Trendline CW 5 uit 2018;
- dubbel glas;
- bouwtechnische rapport ter inzage tijdens bezichtiging;
- asbest- en ouderdomsclausule worden opgenomen in koopcontract;
- oplevering kan snel

Deze informatie is vrijblijvend en er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

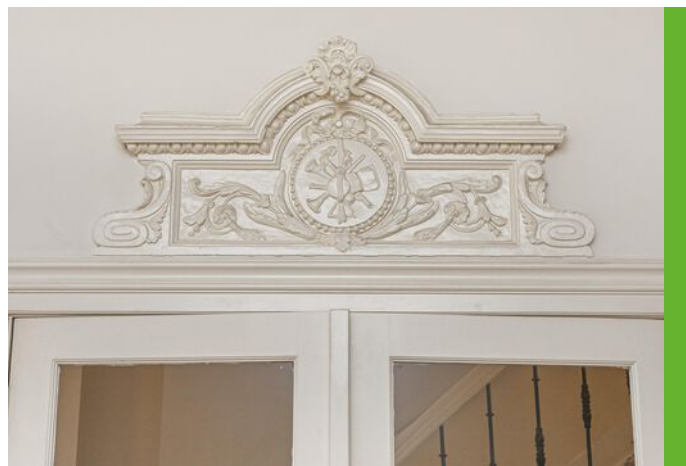
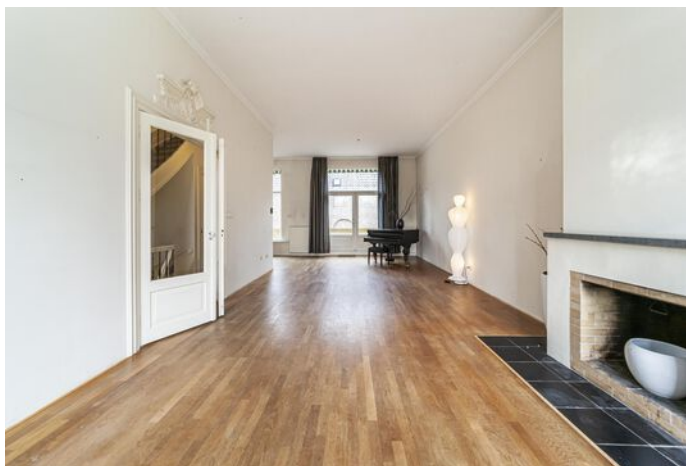
Deze gegevens zijn met de grootste zorg samengesteld, doch aanvaardt April Makelaars Leiden geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van eventuele foutieve vermelding danwel de





Plantsoen 7, Leiden







Plantsoen 7, Leiden

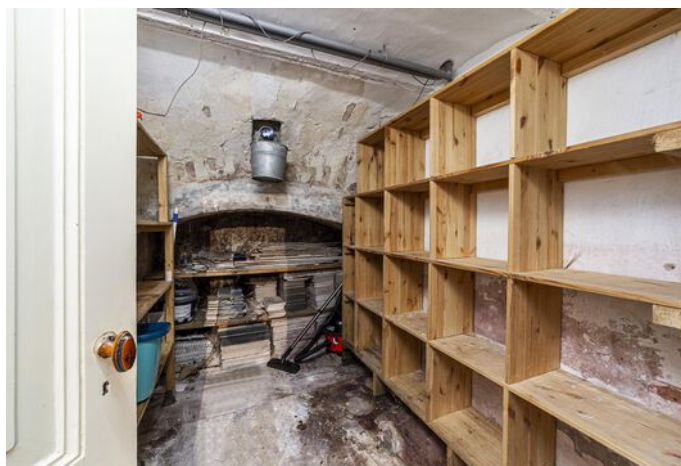




Plantsoen 7, Leiden

artist impression



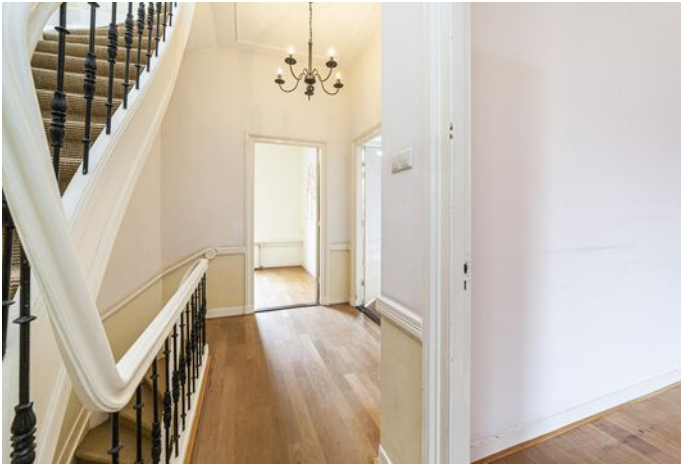






Plantsoen 7, Leiden







Plantsoen 7, Leiden

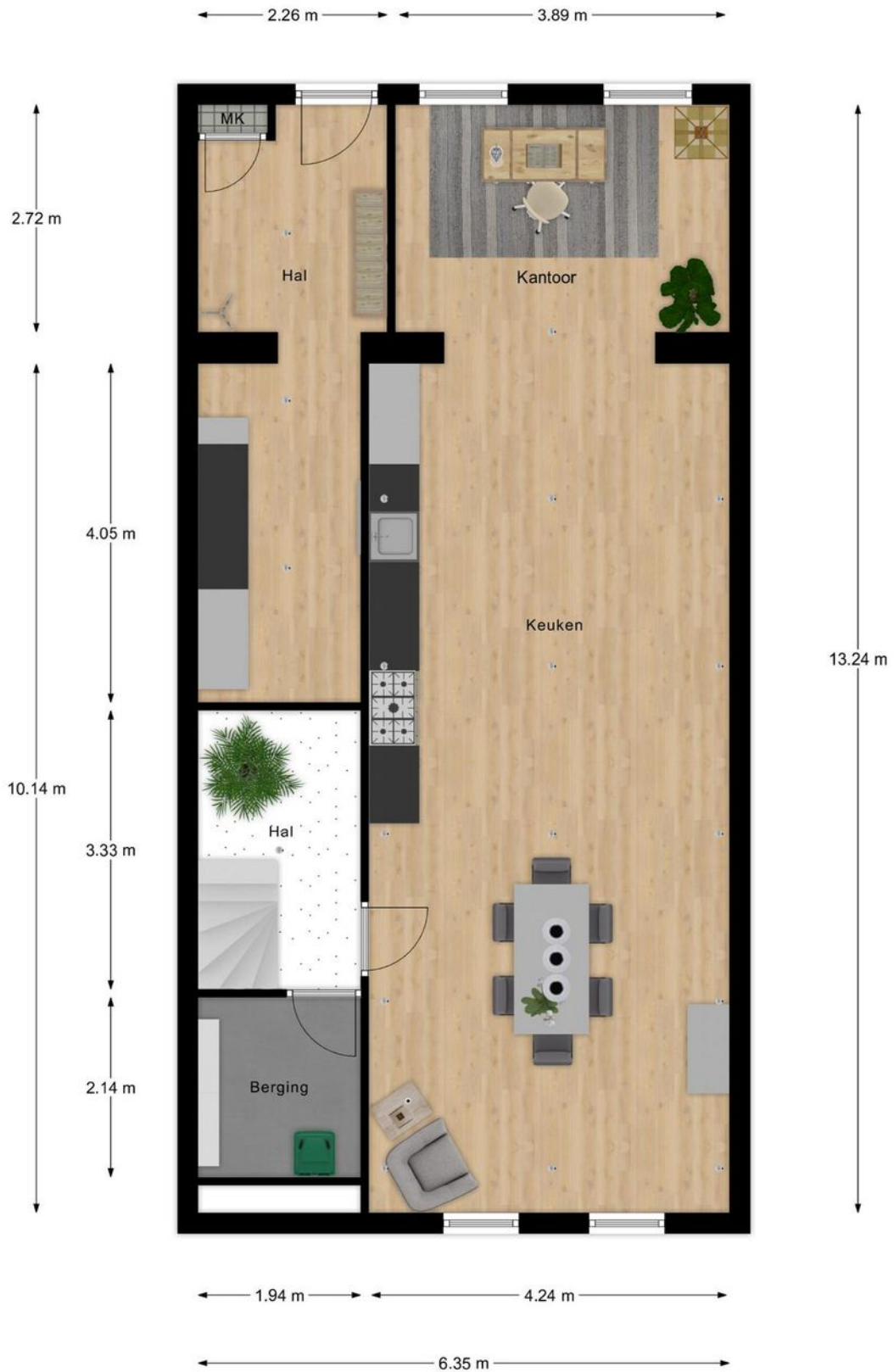




Plantsoen 7, Leiden







Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)







Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)





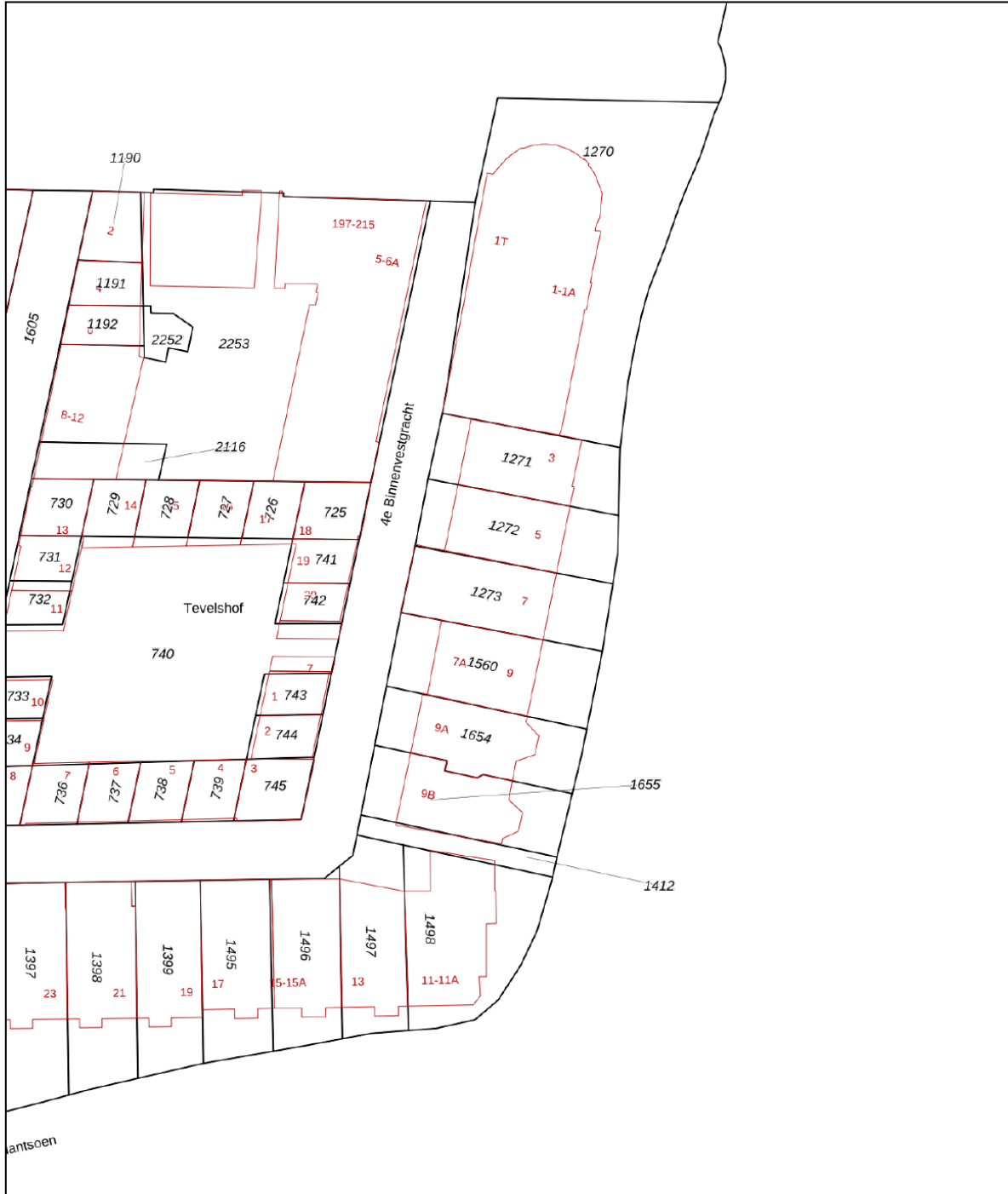
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)





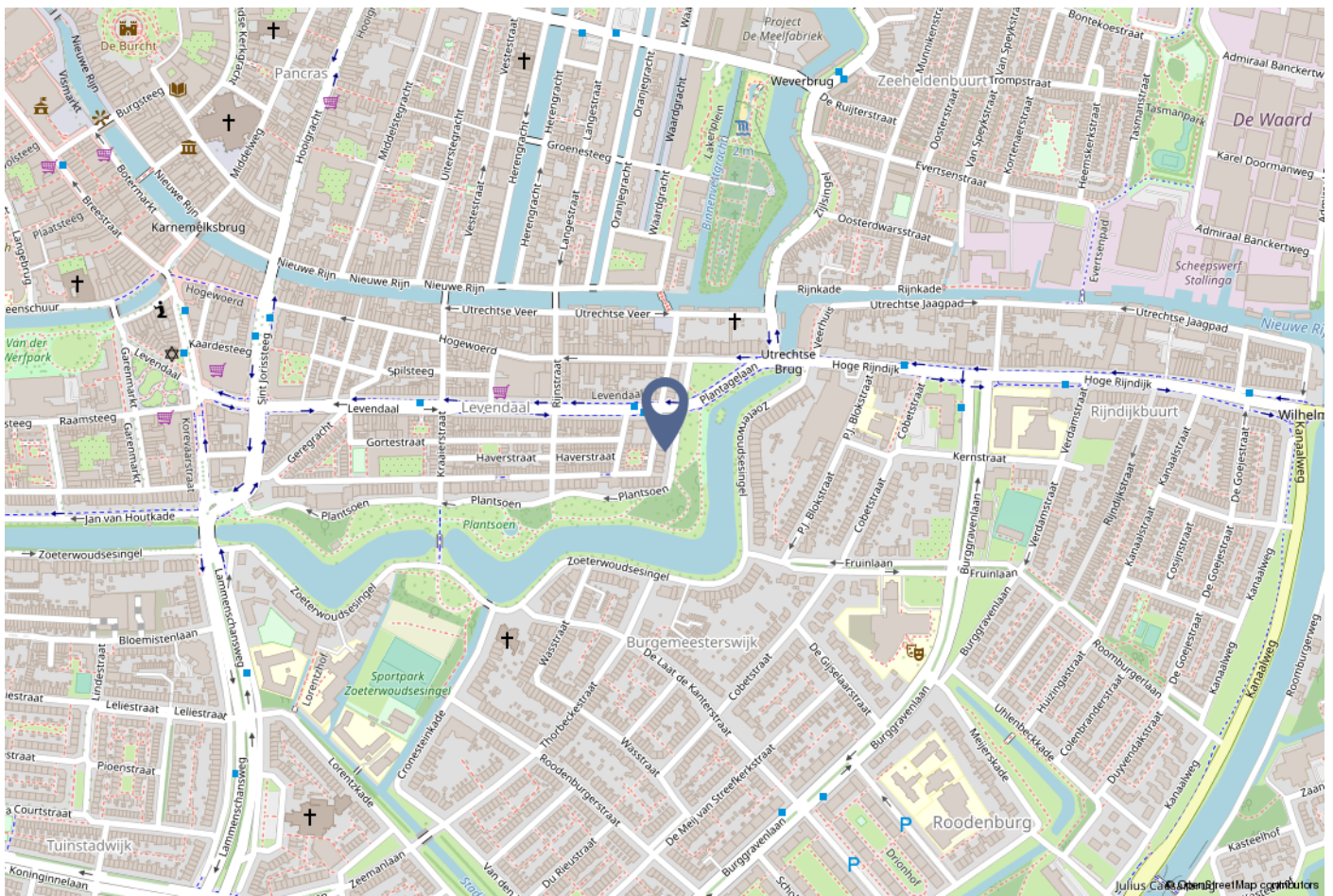
Kadastrale kaart

Uw referentie: ONL



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 januari 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Leiden Sectie D Perceel 1273</p> <p>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.</p>	
--	--	--

## 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: 5%

15 - 24: 29%

25 - 44: 39%

45 - 64: 17%

65+: 10%

Huishoudens



Eenpersoons: 74%

Zonder kinderen: 19%

Met kinderen: 8%

Koop / huur



Koop: 25%

Huur: 75%



45%



55%



0,3 per huishouden

# LIJST VAN ZAKEN



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsel	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		

# LIJST VAN ZAKEN



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	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		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)	X		

## Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		



## Bijzonderheden 1 A.

Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? Nee

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 B.

Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? Nee  
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Zo ja, welke zijn dat?

## Bijzonderheden 1 C.

Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? Nee  
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

## Bijzonderheden 1 D.

Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? Nee

Zo ja, graag nader toelichten:

## Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik? Nee

Zo ja, welke grond?

## Bijzonderheden 1 F.

Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? Nee  
(Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)

Zo ja, welke?



## Bijzonderheden 1 G.

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? Nee

## Bijzonderheden 1 H.

Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op de woning? Nee

Zo ja, hoe lang nog?

## Bijzonderheden 1 I.

Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? Ja

Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? Ja

Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? Nee

## Bijzonderheden 1 J.

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? Nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? Nee

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:

Duur:

## Bijzonderheden 1 K.

Is er sprake van onteigening? Nee

## Bijzonderheden 1 L.

Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? Nee

Zo ja: Is er een huurcontract?

Welk gedeelte is verhuurd?

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?



Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming?  
(Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.)

Heeft de huurder een waarborgsom gestort?

Zo ja, hoeveel?

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 M.

Is er over het pand een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdiensbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)

Nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

## Bijzonderheden 1 N.

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

Nee

Zo ja, toelichting:

## Bijzonderheden 1 O.

Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?

Nee

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 P.

Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?

Nee

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 Q.

Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?

Nee

Zo ja, waarom?

## Bijzonderheden 1 R.



Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?  
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)

Nee

Zo ja, waarom?

## Bijzonderheden 1 S.

Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)

woonhuis

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

Ja

Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?

N.v.t

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

## Gevels 2 A.

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?

Nee

Zo ja, waar?

## Gevels 2 B.

Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?

Nee

Zo ja, waar?

## Gevels 2 C.

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?

Niet bekend

Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd?

Niet bekend

Is er sprake van volledige isolatie?

Niet bekend

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

## Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd?

Ja

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

niet bekend

## Dak(en) 3 A.





Hoe oud zijn de daken? Platte daken: niet bekend

Overige daken:

## Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)? Ja

Zo ja, waar? dakgoot en kapel achterzijde (verholpen)

## Dak(en) 3 C.

Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? Nee

Zo ja, waar?

## Dak(en) 3 D.

Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? Nee

Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?

## Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Niet bekend

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Niet bekend

Is er sprake van volledige isolatie? Niet bekend

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

## Dak(en) 3 F.

Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? Nee

Zo ja, toelichting: Regenpijp achterhuis eindigt (via regenton) op balkon zonder verdere afvoer

## Dak(en) 3 G.

Zijn de dakgoten lek of verstopt? Nee



Zo ja, toelichting:

## Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? niet bekend

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

Zo ja, door wie?

## Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

Functioneren alle scharnieren en sloten? Ja

Zo nee, toelichting:

## Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? Ja

Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?

## Kozijnen, ramen en deuren 4 D.

Is er sprake van isolerende beglazing? Ja

Is er sprake van volledige isolatie? Nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? Er is alleen enkel glas in de bovenramen van de woonkamer (straatzijde). Rest is dubbel glas.

## Kozijnen, ramen en deuren 4 E.

Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? (Denk aan lekkende ruiten.) Ja

Zo ja, waar? linker bovenraam in de voorste slaapkamer op de 2e verdieping

## Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? Ja



Zo ja, waar?

in keuken, bijkeuken en gang souterrain

## Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?

Ja

Zo ja, waar?

plafond in badkamer op 2e verdieping

## Vloeren, plafonds en wanden 5 C.

Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?

Ja

Zo ja, waar?

plafond bij trap naar 2e en 3e verdieping (onder de douche); plafond in de achterste slaapkamer op de 2e verdieping (door lekkages in dakgoot en afvoer CV ketel; beide verholpen); diverse scheurtjes in muren

## Vloeren, plafonds en wanden 5 D.

Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)

Ja

Zo ja, waar?

douches in beide badkamers (beide verholpen)

## Vloeren, plafonds en wanden 5 E.

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?

Nee

Zo ja, waar?

## Vloeren, plafonds en wanden 5 F.

Is er sprake van vloerisolatie?

Niet bekend

Is er sprake van volledige isolatie?

Niet bekend

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?



## Kelder, kruipruimte en fundering 6 A.

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? Nee

Zo ja, waar?

## Kelder, kruipruimte en fundering 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk? Nee

Is de kruipruimte droog?

Zo nee of meestal, toelichting: Er is geen kruipruimte

## Kelder, kruipruimte en fundering 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? Soms

Zo ja of soms, toelichting: Het souterrain is soms vochtig (optrekkend vocht in de muren), echter zonder dat er water zichtbaar is

## Kelder, kruipruimte en fundering 6 D.

Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? Nee

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? N.v.t

Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid? Het souterrain is soms vochtig (optrekkend vocht in de muren), echter zonder dat er water zichtbaar is

## Installaties 7 A.

Wat voor warmte-installatie is er aanwezig? (Bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem.) CV

Wat is het merk van de installatie en hoe oud is deze? Merk: Nefit Trendline II HRC30/CW5 - Combiketel uit december 2018

Leeftijd: 4 jaar

Wanneer is deze voor het laatst onderhouden? 2022



Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

Neeleman  
installatietechniek bv  
Coenecoop 87 a 2741 PH  
Waddinxveen

## Installaties 7 B.

Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie?  
(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden)

Nee

Zo ja, wat is u opgevallen?

## Installaties 7 C.

Zijn er radiatoren die niet warm worden?

Nee

Zo ja, welke?

## Installaties 7 D.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?

Nee

Zo ja, waar en welke?

## Installaties 7 E.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?

Nee

Zo ja, waar?

## Installaties 7 F.

Heeft u vloerverwarming in de woning?

Nee

Zo ja, waar?

## Installaties 7 G.

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?

Nee

Zo ja, welke?



## Installaties 7 H.

Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?	Nee
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?	N.v.t
Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd?	Nee
Kan het huurcontract worden overgenomen door koper?	
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	
Installateur:	
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	
Aantal kWh:	
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?	
Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?	

## Installaties 7 I.

In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/ rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	2011
--	------

## Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	2011: er zijn twee kanalen naast elkaar. Het kanaal vanuit de woonkamer heeft bij de inspectie in 2011 een gebroken pijp (mogelijk van asbest) aan het licht gebracht, waardoor deze niet geveegd en dus ook niet gebruikt kon worden. Het kanaal in het souterrain was wel geveegd en bruikbaar, maar slechts 1 maal gebruikt in 2011.
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Ja

## Installaties 7 K.

Is de elektrische installatie vernieuwd?	Nee
--	-----



Zo ja, wanneer?

Wellicht wel voor 2011 door de vorige eigenaar bij het plaatsen van de nieuwe keuken in 2009

Zo ja, welke onderdelen?

## Installaties 7 L.

Zijn er gebreken aan de (technische) installaties?

Nee

Zo ja, welke?

## Sanitair en riolering 8 A.

Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?

Nee

Zo ja, welke?

De jacuzzi sproeiers van het ligbad werken niet

## Sanitair en riolering 8 B.

Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?

Ja

Zo nee, welke niet?

## Sanitair en riolering 8 C.

Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?

Ja

## Sanitair en riolering 8 D.

Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?

Nee

Zo ja, welke?

## Sanitair en riolering 8 E.

Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?

Nee

Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?



## Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning? 1875

## Diversen 9 B.

Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig? Ja

Zo ja, welke en waar? Mogelijk in de schoorsteenpijp van de woonkamer

## Diversen 9 C.

Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? Nee

## Diversen 9 D.

Is er sprake van loden leidingen in de woning? Nee

Zo ja, waar?

## Diversen 9 E.

Is de grond verontreinigd? Niet bekend

Zo ja, is er een onderzoeksrapport? Nee

Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? Nee

## Diversen 9 F.

Is er een olietank aanwezig? Nee

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? N.v.t

Zo ja, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? Nee

## Diversen 9 G.

Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.) Nee





Zo ja, waar?

## Diversen 9 H.

Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? Niet bekend

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? N.v.t

Zo ja, wanneer?

Zo ja, door welk bedrijf?

## Diversen 9 I.

Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? (Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn) Nee

Zo ja, waar?

## Diversen 9 J.

Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? Ja

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? Achterhuis op souterrain met balkon er op (1e verdieping)

Zo ja, in welk jaartal? onbekend (voor 2011)

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? onbekend

## Diversen 9 K.

Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? Niet bekend

Zo ja, welke?

## Diversen 9 L.

Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel? Nee

Zo ja, welke label?



## Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? 1597

Belastingjaar? 2022

## Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde? 1373000

Peiljaar? 2021

## Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? 593

Belastingjaar? 2022

## Vaste lasten 10 D.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? 636

Belastingjaar? 2022 (riool 212 euro, afvalstoffen 424 euro)

## Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:

Elektra:

Blokverwarming:

Anders: voorschot totaal per maand

Te weten: 515

## Vaste lasten 10 F.

Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.) Nee

Zo ja, welke?

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? Nee  
 Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.



Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom?  
Afkoopsom:

Duur:

## Vaste lasten 10 G.

Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?

Heeft u alle canons betaald? N.v.t

Is de canon afgekocht? N.v.t

Zo ja, tot wanneer?

## Vaste lasten 10 H.

Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? Ja

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? Nee

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

## Vaste lasten 10 I.

Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? Ja

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd? 1

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar? 192

## Garanties 11 A.

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? Nee  
(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)

Zo ja, welke?

## Nadere informatie 12 A.

Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten) scharnier in de zonwering boven balkon is defect



## **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