

VRAAGPRIJS

€ 495.000 K.K.



DA COSTASTRAAT 99, 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	: 90 m ²
Perceeloppervlakte	: 89 m ²
Inhoud	: 355 m ³
Bouwjaar	: 1940
Soort woning	: eengezinswoning
Type woning	: tussenwoning
Aantal kamers	: 4
Aantal slaapkamers	: 3
Energie label	: C



Charmante en uitstekend onderhouden jaren '30 gezinswoning dicht bij het Leidse centrum!

De in de eerste helft vorige eeuw gebouwde 4-kamer tussenwoning is gelegen in een kindvriendelijke en groene omgeving dicht tegen het centrum van Leiden. Deze fijne, instapklare woning heeft naast mooie authentieke details, een luxe open keuken, een moderne badkamer, zeer fraaie en op maat gemaakte inbouwkasten, een dakkapel aan voor- en achterzijde (2021) én een zonnige zuidwestelijk gelegen achtertuin met berging en achterom.

De woning heeft een goede en centrale ligging want de Da Costastraat ligt net even buiten de singels die het Leidse centrum omringen. In het tegenovergelegen Schrijverspark is het 's zomers heerlijk toeven en kunnen de kinderen lekker voetballen of skaten. Vanuit deze woning fietst of loopt u zo het historische centrum van Leiden in met alle denkbare stadse voorzieningen zoals de vele winkels, restaurants, koffiebarretjes, bioscopen, musea en natuurlijk de Leidse grachten. Ook het grote winkelcentrum De Luifelbaan is op een 5-tal fietsminuten gelegen. Diverse basis- en middelbare (internationale) scholen, de Rijksuniversiteit Leiden en verschillende sportverenigingen en accommodaties zijn in de buurt gelegen. Net als het Centraal station van Leiden of treinstation Lammenschans waar u binnen 5 - 10 minuten naartoe fietst. Uitvalswegen zoals A4, N11 en A44 zijn ook in de buurt en gemakkelijk te bereiken.

Meer over de woning en indeling:

Begane grond

Voor we de woning binnengaan, staan we even stil bij de charmante voorgevel met o.a. glas in loodramen boven de voordeur en de erker. In de entreehal ligt een keurige stenen vloeren. Hier is tevens de meterkast voorzien van een moderne elektra box met voldoende groepen.

De sfeervolle woonkamer heeft een stijlvolle massief eikenhoutenvloer met brede planken.

Aan de voorzijde een prima zit/lounge gedeelte met goed uitzicht op de Da Costastraat. Aan de tuinzijde van de woning is genoeg plek voor een grote eettafel met niet alleen goed uitzicht op de groene achtertuin maar ook op de luxueuze- en ruime open keuken (2017).

Deze keuken is echt een parel en een feest voor de kookliefhebbers onder ons! Naast het zwart composieten werkblad met veel werkruimte, springen het 6 pits gasfornuis (Smeg) en wijnkoelkast (Liebherr) direct in het oog. De keuken is tevens voorzien van een Quooker, koelkast, vriezer en afzuigkap. De witte greeploze kasten en laden zorgen voor een strakke en moderne look.

Via de openslaande deuren komen we in de zonnige en zuidwestelijk gelegen achtertuin met achterom. Deze fijne tuin heeft een beschutte ligging en biedt daardoor veel privacy. In alle jaargetijden komt de zon er lekker bij en de begroeiing zorgt voor de nodige schaduw op hele warme dagen. In de handige berging is de opstelplaats voor de wasmachine/droger en kunt u tevens de fietsen stallen.

Terug in de woning komen we via de paneel deur in de woonkamer bij het halletje met de trapopgang en de toiletruimte voorzien van zwevend toilet en fonteintje. We nemen de trap naar boven en komen op de ruime overloop met veel daglicht. Op deze verdieping twee slaapkamers, de badkamer en toegang naar het dakterras. De slaapkamer aan de voorzijde is over de gehele breedte en voorzien van handige onderhoudsvrije kunststof tuimel/kiepramen. De zeer fraaie houten inbouwkast is op maat gemaakt en heeft naast veel opbergruimte ook een zeer handig ingebouwd bureau waardoor een fijne werkplek is ontstaan met goed uitzicht op de Da Costastraat. De moderne badkamer heeft een inloopdouche, zwevend toilet en een wastafelmeubel. Aan de achterzijde bevindt zich nog een prima slaapkamer met een zeer fraai op maat gemaakte hoogslaper en bureau waardoor deze kamer optimaal wordt gebruikt en ook zeer ruim aanvoelt. Ook is deze kamer, evenals de deur naar



aanvoelt. Ook is deze kamer, evenals de deur naar het dakterras, voorzien van onderhoudsvrije kunststof tuimel/kiepramen.

We nemen de trap naar de 2e verdieping en komen in 3e slaapkamer die door de dakkapellen aan voor- en achterzijde zeer licht en ruim te noemen is. Aan de achterzijde is er een fijn en vrij uitzicht op de achtergelegen tuinen. Ook hier hebben de huidige bewoners met handige inbouwkasten optimaal gebruik gemaakt van de ruimte. De in 2021 vernieuwde dakkapellen zijn van kunststof en isolerend HR ++ glas. Beide dakkapellen zijn voorzien van automatische rolluiken die de ruimte verduisteren voor een goede nachtrust en die er in de zomer voor zorgen dat de ruimte lekker koel blijft. Op deze verdieping is tevens de opstelplaats voor de cv-ketel (Remeha 2011).

Kortom: een zeer goed onderhouden, sfeervolle (gezins)woning met heerlijke achtertuin op een fijne locatie dicht bij het Leidse centrum.

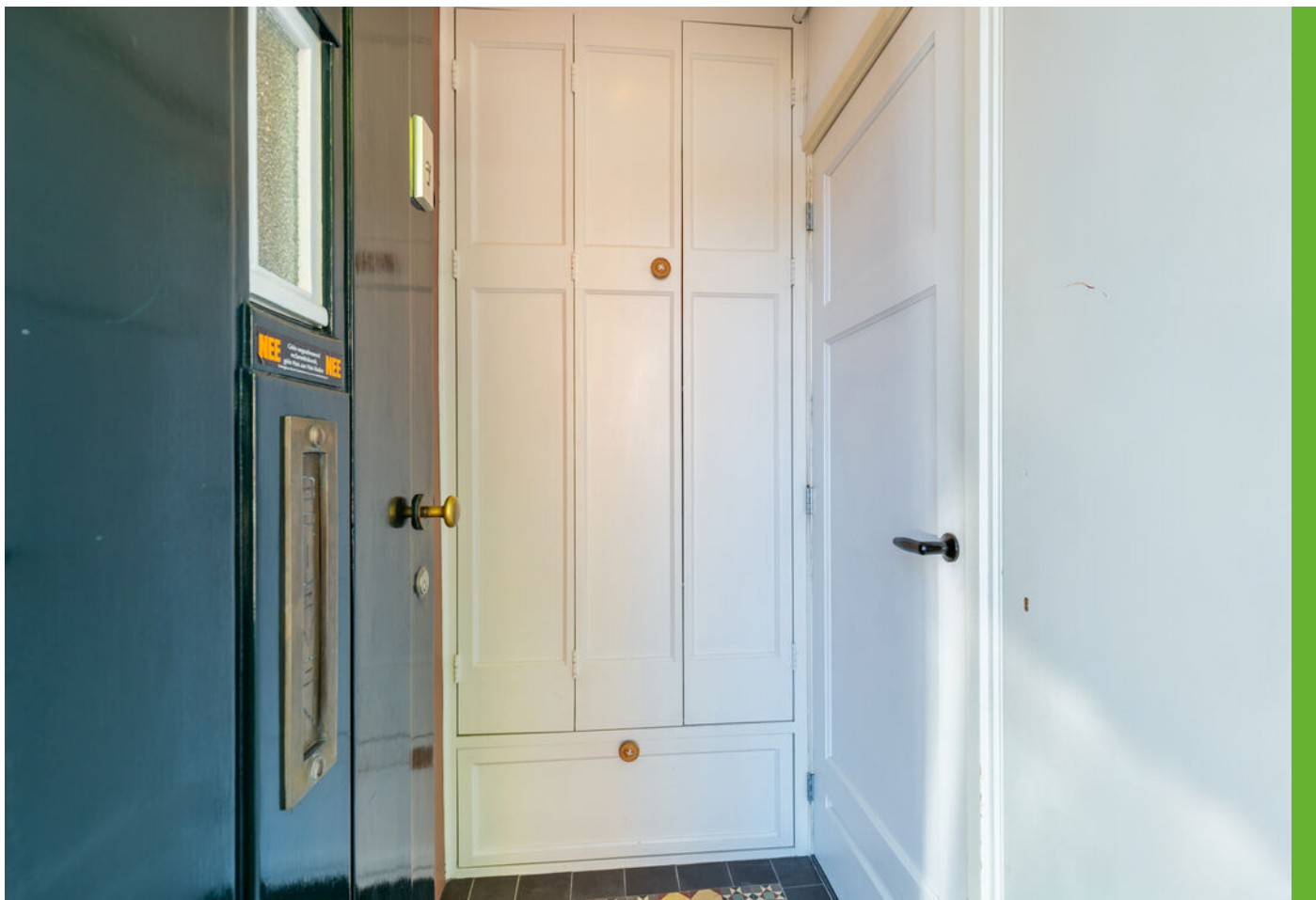
U bent van harte welkom de woning te bekijken!

Bijzonderheden:

- gebouwd in 1940;
- fraaie authentieke details zoals glas in lood en paneeldeuren;
- woonoppervlakte 90 m²;
- overig inpandige ruimte 6,1 m²;
- gebouw gebonden buitenruimte 8,4 m²;
- perceel oppervlakte 89 m²
- moderne en luxe keuken uit 2017
- CV Ketel uit 2011
- Energielabel C
- dakisolatie, dubbelglas en HR++ glas
- bouwtechnische keuring ter inzage
- asbest- en ouderdomsclausule worden opgenomen in koopcontract
- oplevering uiterlijk 1 juni 2024 (hangt af van oplevering nieuwbouw)

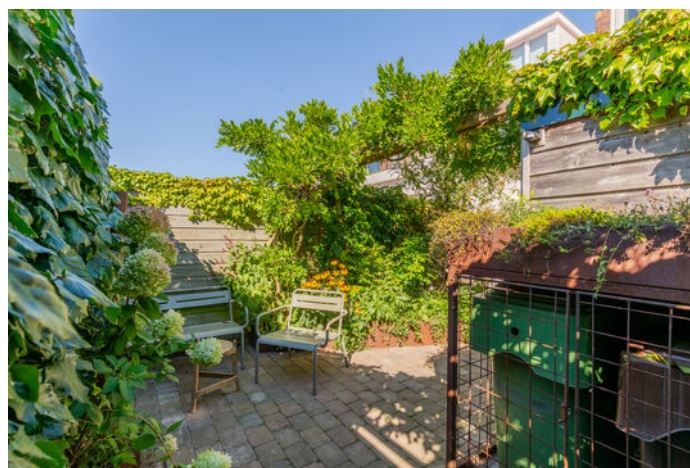
Deze informatie is vrijblijvend en er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

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.



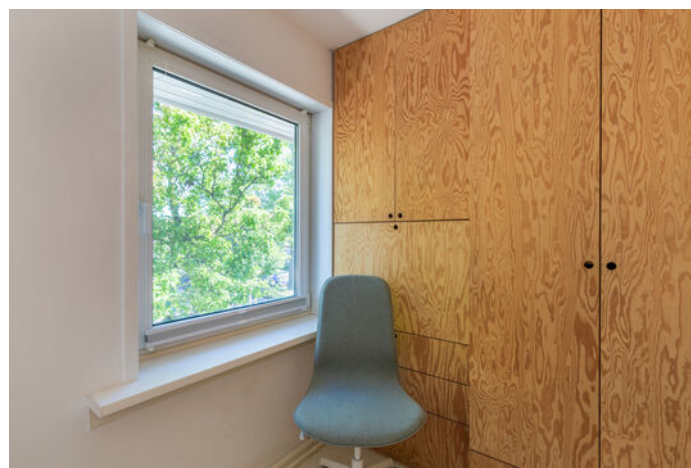


Da Costastraat 99, Leiden



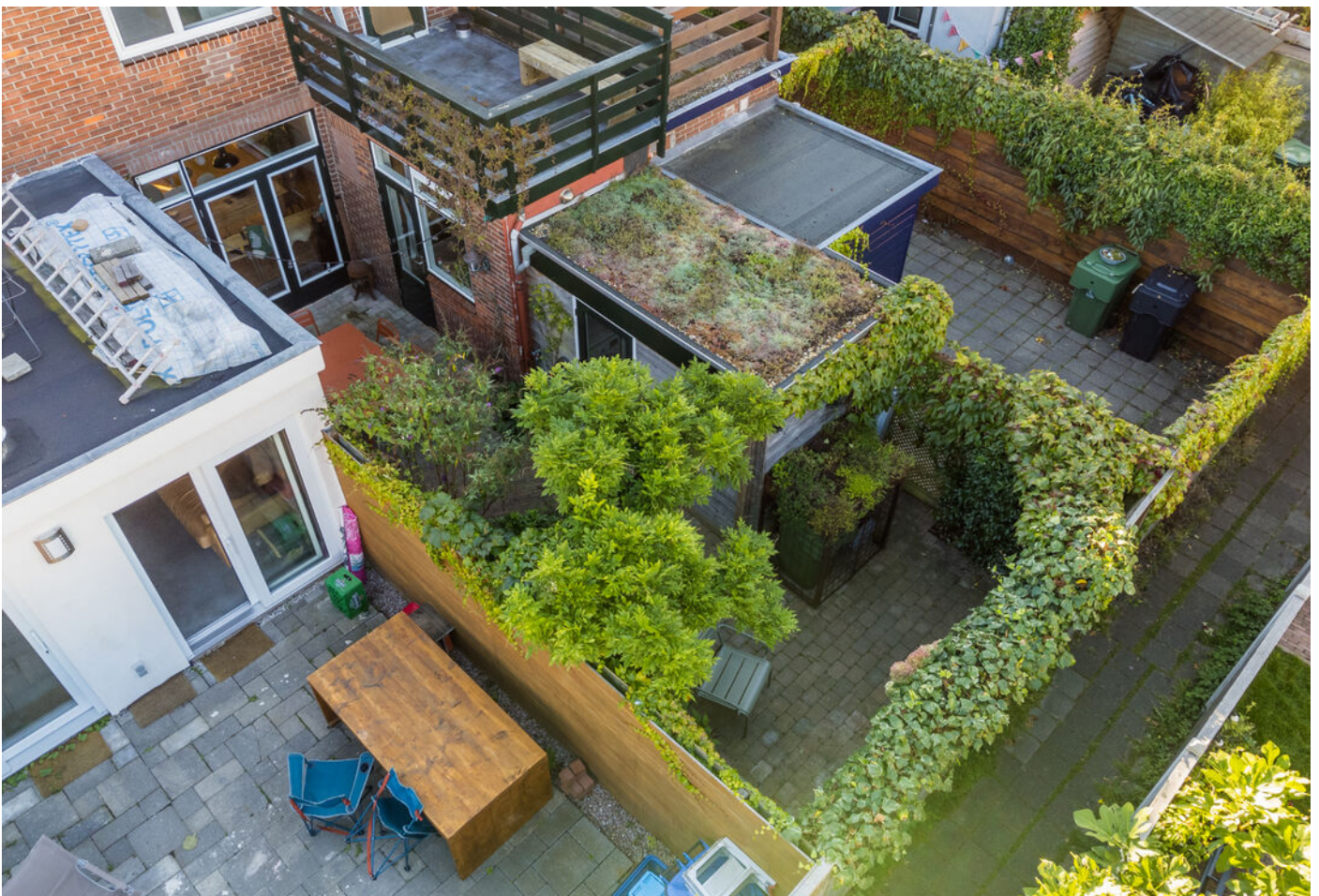


Da Costastraat 99, Leiden

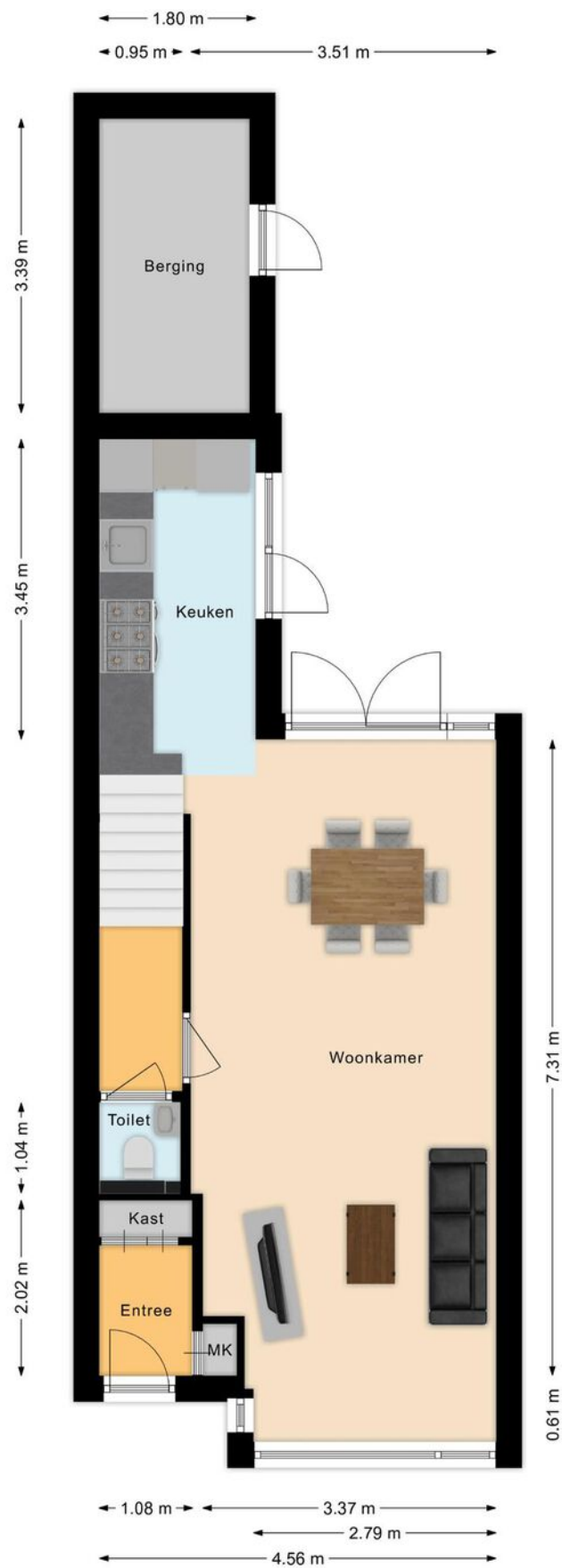




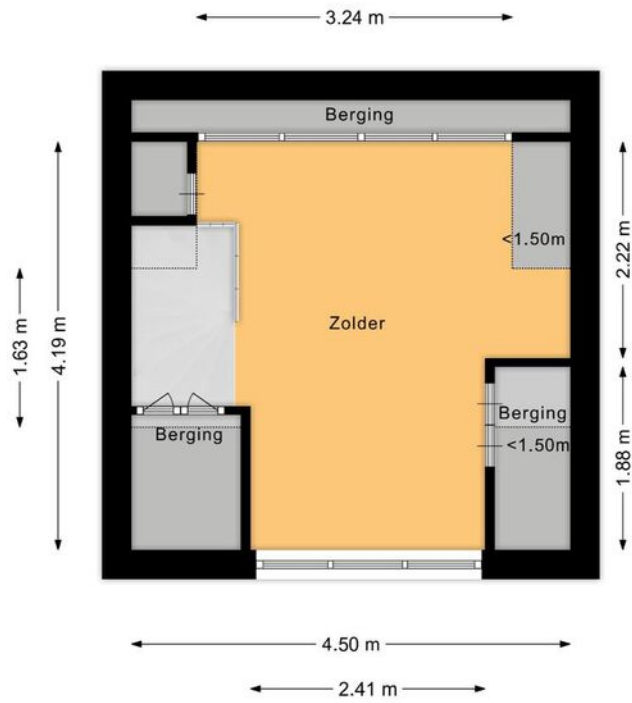
Da Costastraat 99, Leiden



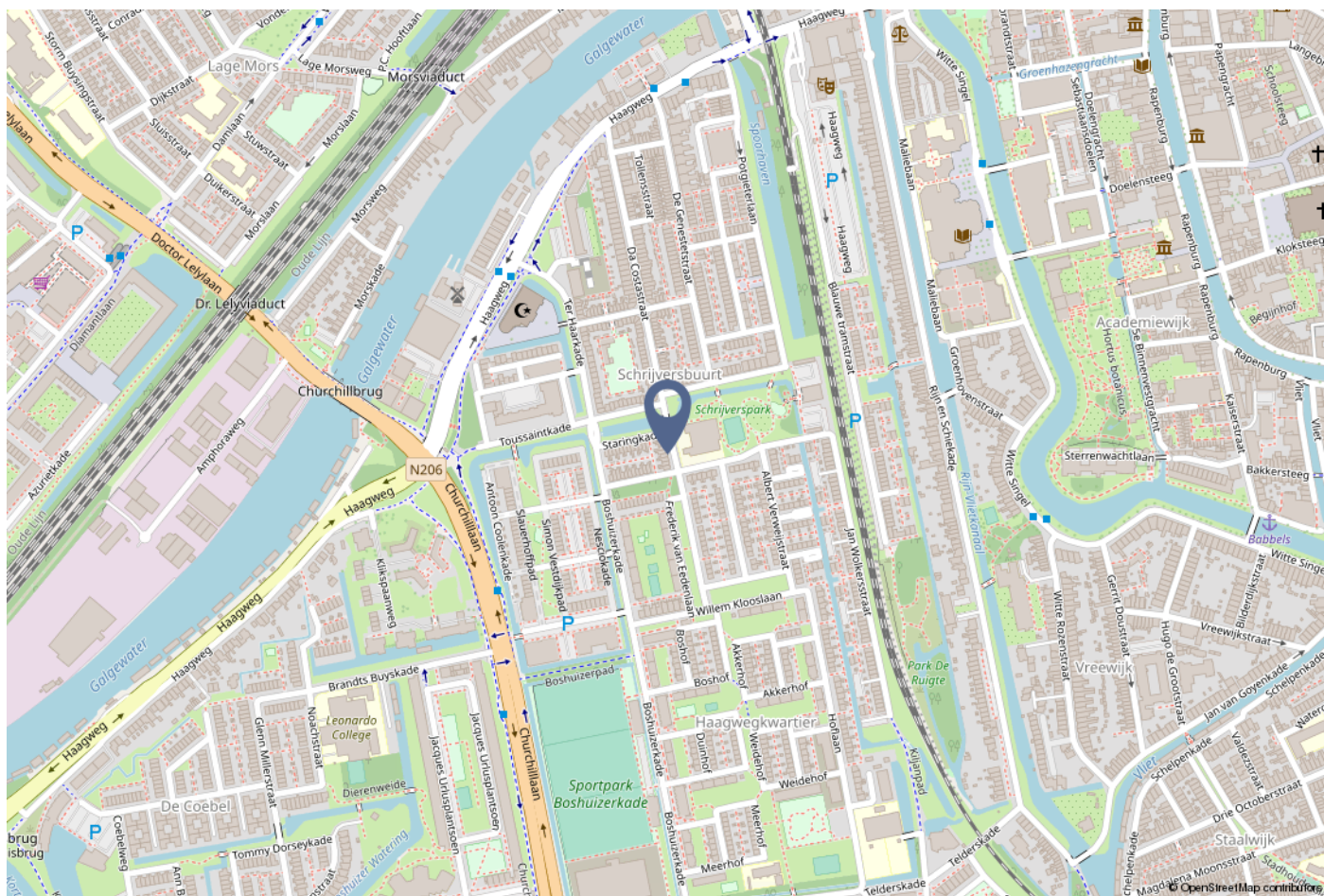








LOCATIE OP DE KAART



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: 11%

15 - 24: 17%

25 - 44: 36%

45 - 64: 25%

65+: 10%

Huishoudens



Eenpersoons: 60%

Zonder kinderen: 22%

Met kinderen: 19%

Koop / huur



Koop: 39%

Huur: 61%



46%



54%



0,6 per huishouden



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- hanglampen in de keuken			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		

LIJST VAN ZAKEN



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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