

VRAAGPRIJS

€ 499.000 K.K.



MAGDA DE HAASSTRAAT 13, 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	: 143 m ²
Perceeloppervlakte	: 83 m ²
Inhoud	: 464 m ³
Bouwjaar	: 1993
Soort woning	: eengezinswoning
Type woning	: tussenwoning
Aantal kamers	: 6
Aantal slaapkamers	: 5
Energielabel	: A+



Ruime 6-kamer eengezinswoning met vrij uitzicht en A+ label.

In rustige- en kindvriendelijke omgeving aan het groene Stevenshofpark, ligt deze keurig onderhouden energiezuinige (gasloze) woning met 5 slaapkamers, achtertuin met achterom en heerlijk dakterras. Deze energiezuinige woning met 12 zonnepanelen heeft een lichte- tuingerichte woonkamer met open keuken en aan de voorzijde een prachtig vrij uitzicht op het park.

Hier kunnen de kinderen nog heerlijk en onbezorgd buitenspelen! De rustige straat is verkeersluw en doodlopend voor auto's. Direct tegenover de woning ligt het Stevenshofpark voor bijvoorbeeld een fijne wandeling met de hond en waar de kinderen heerlijk kunnen voetballen en spelen.

De woning is gunstig gelegen ten opzichte van basisscholen, winkelcentrum de Stevensbloem, sportverenigingen, LUMC, het Bio Science Park, openbaar vervoer en uitvalswegen. Op de fiets staat u in een tiental minuten in het bruisende centrum van Leiden met alle leuke stadse voorzieningen zoals musea, theaters, bioscopen, restaurants en gezellige koffiebarretjes.

Indeling van de woning

Begane grond

Voor we de woning binnengaan bekijken we de recent geverfde en fris ogende voorgevel. De entreehal is ruim met o.a. de meterkast, ruimte voor de stadsverwarming en het toilet. De woonkamer is zeker ruim te noemen met aan de voorzijde het zit/lounge gedeelte met goed en groen uitzicht op het Stevenshofpark. De open haard zorgt in de koude wintermaanden voor een gezellige sfeer in de woonkamer. Onder de stenenvloer ligt op de begane grond een comfortabele vloerverwarming. De ruime open keuken (2015) is aan de achterzijde gelegen en van alle gemakken voorzien. Naast vaatwasser, koelkast en vriezer biedt de keuken

veel opbergruimte en een ruim werkblad. Tevens is er een klein barretje waaraan je prettig zit voor bijvoorbeeld het ontbijt of een glaasje wijn tijdens het koken. Door de goed gekozen opstelling van de keuken is er genoeg ruimte voor een grote eettafel aan de achterzijde.

De openslaande deuren bieden toegang tot de zuidoostelijk gelegen achtertuin. De overkapping van een deel van de tuin zorgt ervoor dat je hier bijna het hele jaar door al snel heerlijk buiten kan zitten. Als de deuren openstaan zorgt dit voor een extra ruimtelijk gevoel van de toch al grote woonkamer.

1e verdieping

Via de trap komen we op de overloop van de eerste verdieping. Hier bevinden zich 2 ruime slaapkamers en de badkamer. Aan de voorzijde een zeer ruime slaapkamer over de gehele breedte van de woning. Van hieruit is er een prachtig vrij uitzicht op het park aan de voorzijde. De moderne badkamer heeft royale afmetingen en is werkelijk van alle gemakken voorzien. Een groot ligbad, een inloopdouche met regendouche, zwevend toilet, dubbele wastafel en design radiator maken deze badkamer extra compleet. Aan de achterzijde bevindt zich nog een prima slaapkamer.

2e verdieping

De ruime overloop geeft toegang tot maar liefst 3 kamers. Aan de voorzijde twee prima slaapkamers en aan de achterzijde nog een kamer welke o.a. toegang biedt tot het ruime balkon met zuidoostelijke ligging. Via deze kamer is er tevens toegang tot de aparte ruimte met opstelplaats voor de wasmachine/droger.

Kortom: een ideale, energiezuinige gezinswoning met veel woonoppervlakte op een uitstekende locatie in de Leidse Stevenshof.

Bijzonderheden:

- vrij uitzicht aan de voorzijde



- energielabel A+
- 5 slaapkamers
- 12 zonnepanelen (2015)
- stadsverwarming
- zonnig zuidoostelijk gelegen dakterras
- vloerverwarming
- erfpacht afgekocht tot 6-2-2067
- asbest en ouderdomsclausule worden opgenomen in het koopcontract
- oplevering in overleg

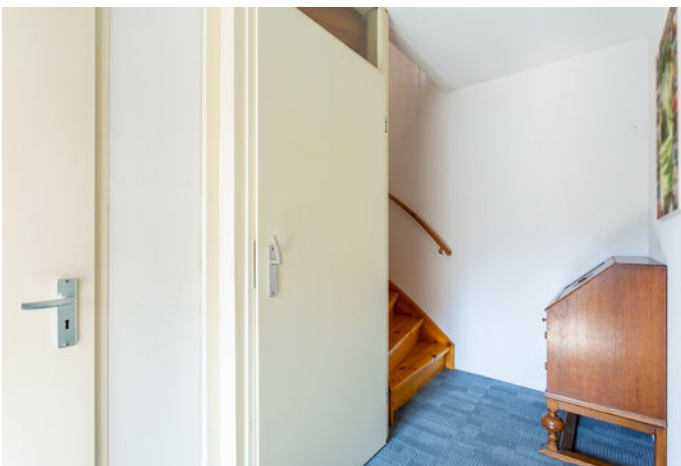
Deze informatie is vrijblijvend en er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

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.



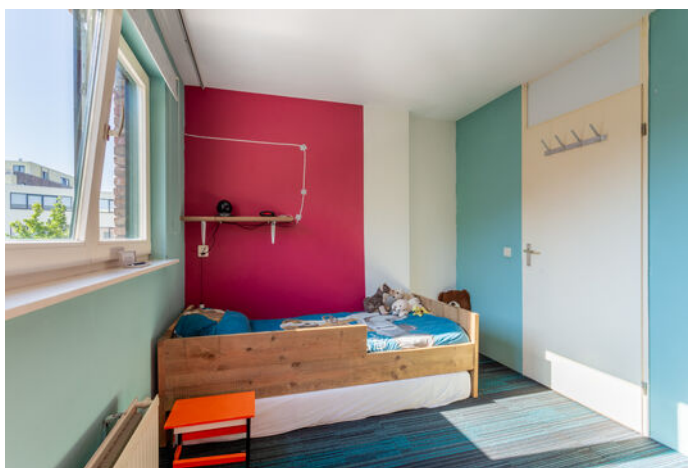
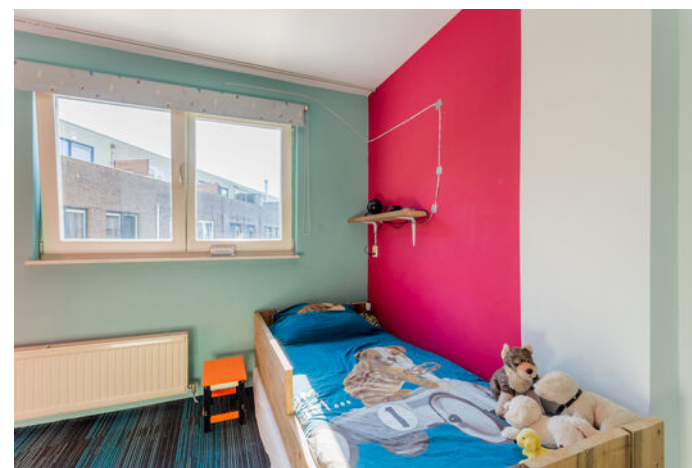
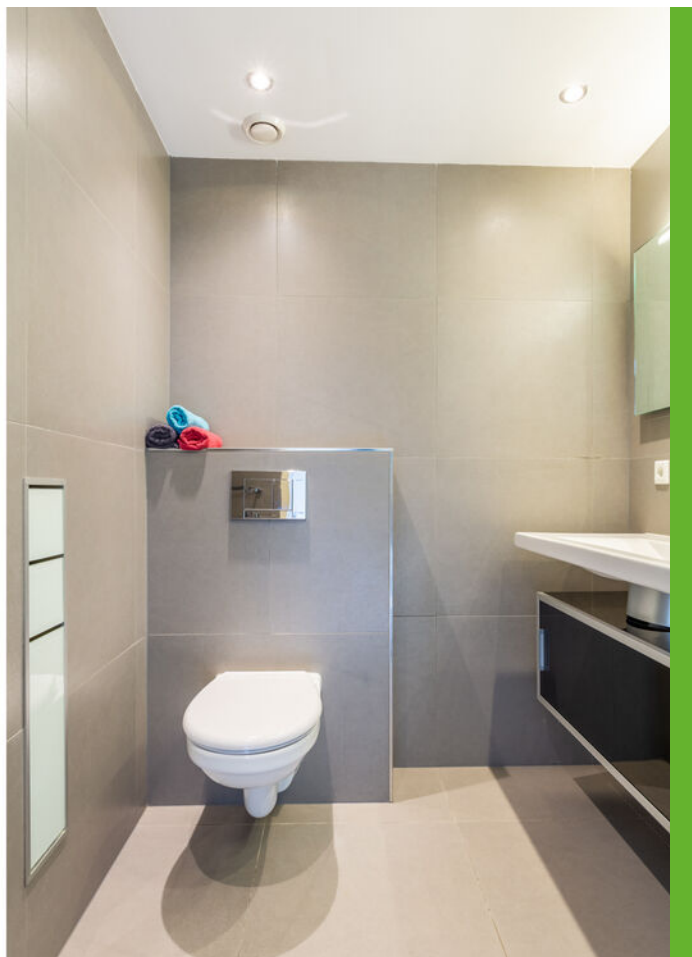


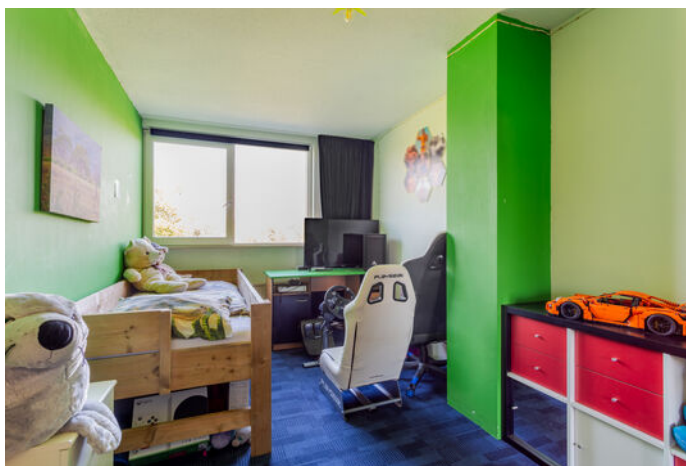
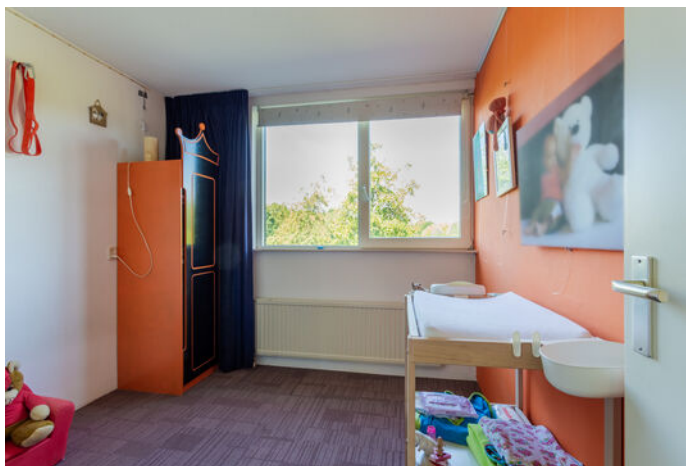
Magda de Haasstraat 13, Leiden





Magda de Haasstraat 13, Leiden





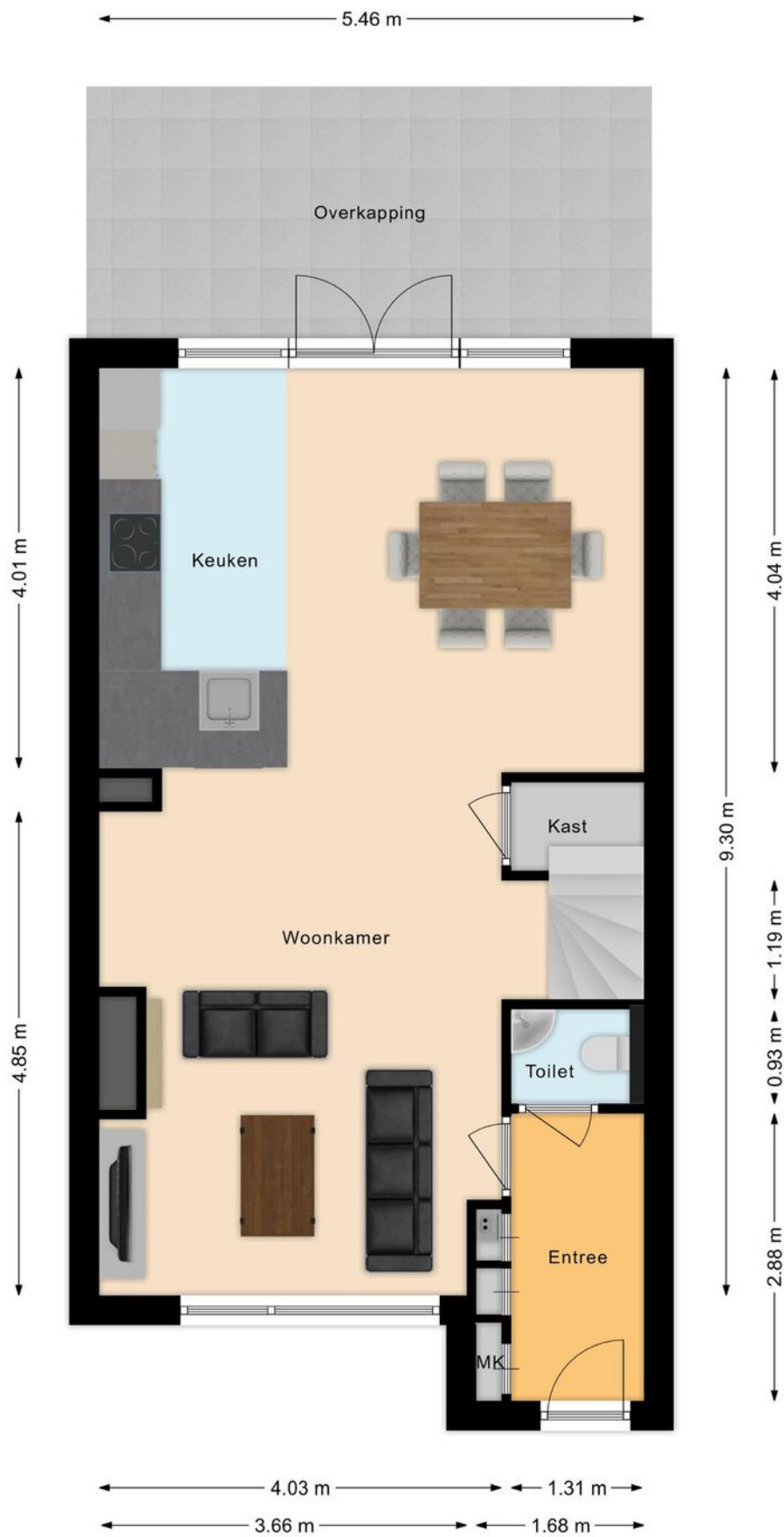
Magda de Haasstraat 13, Leiden

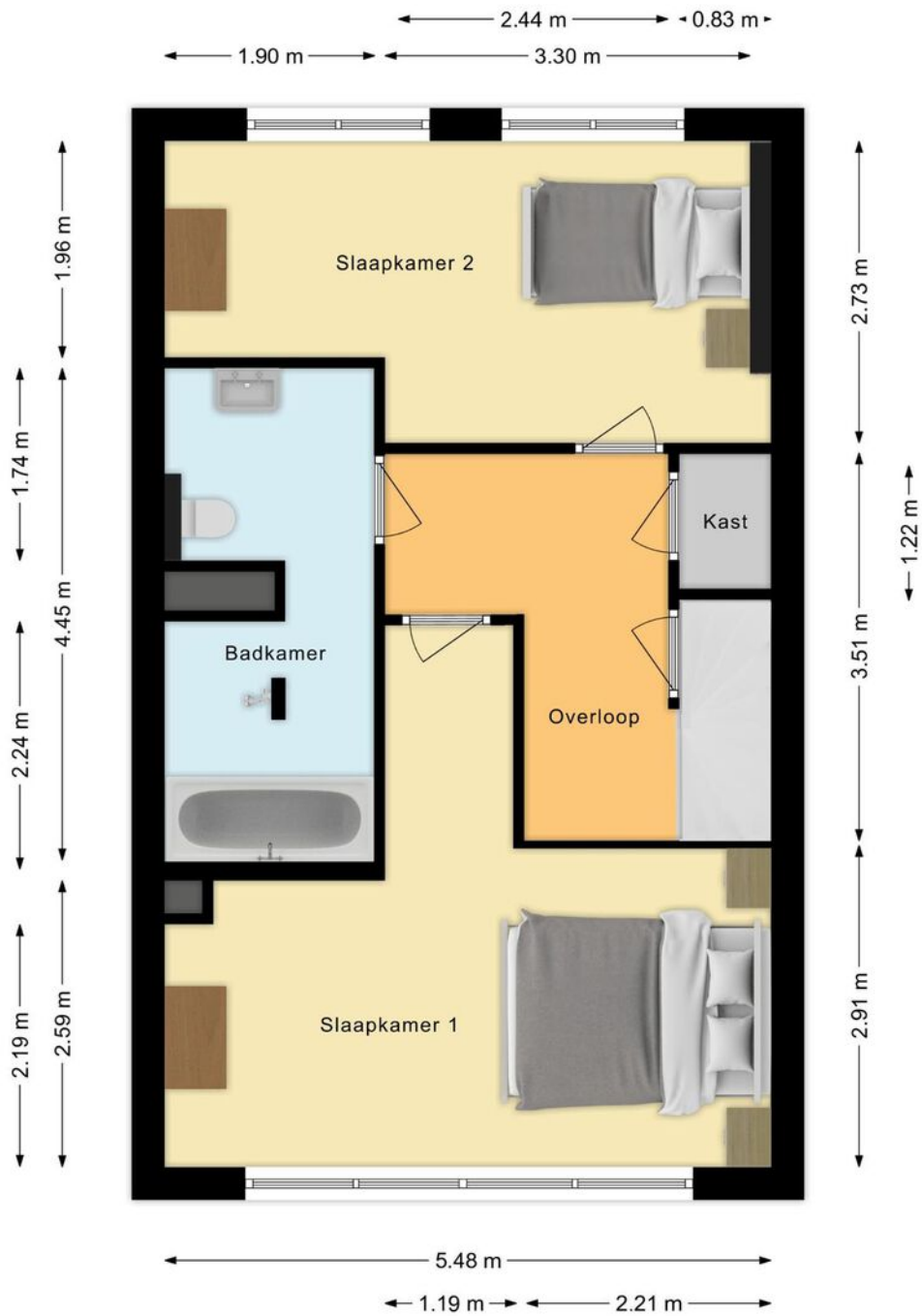


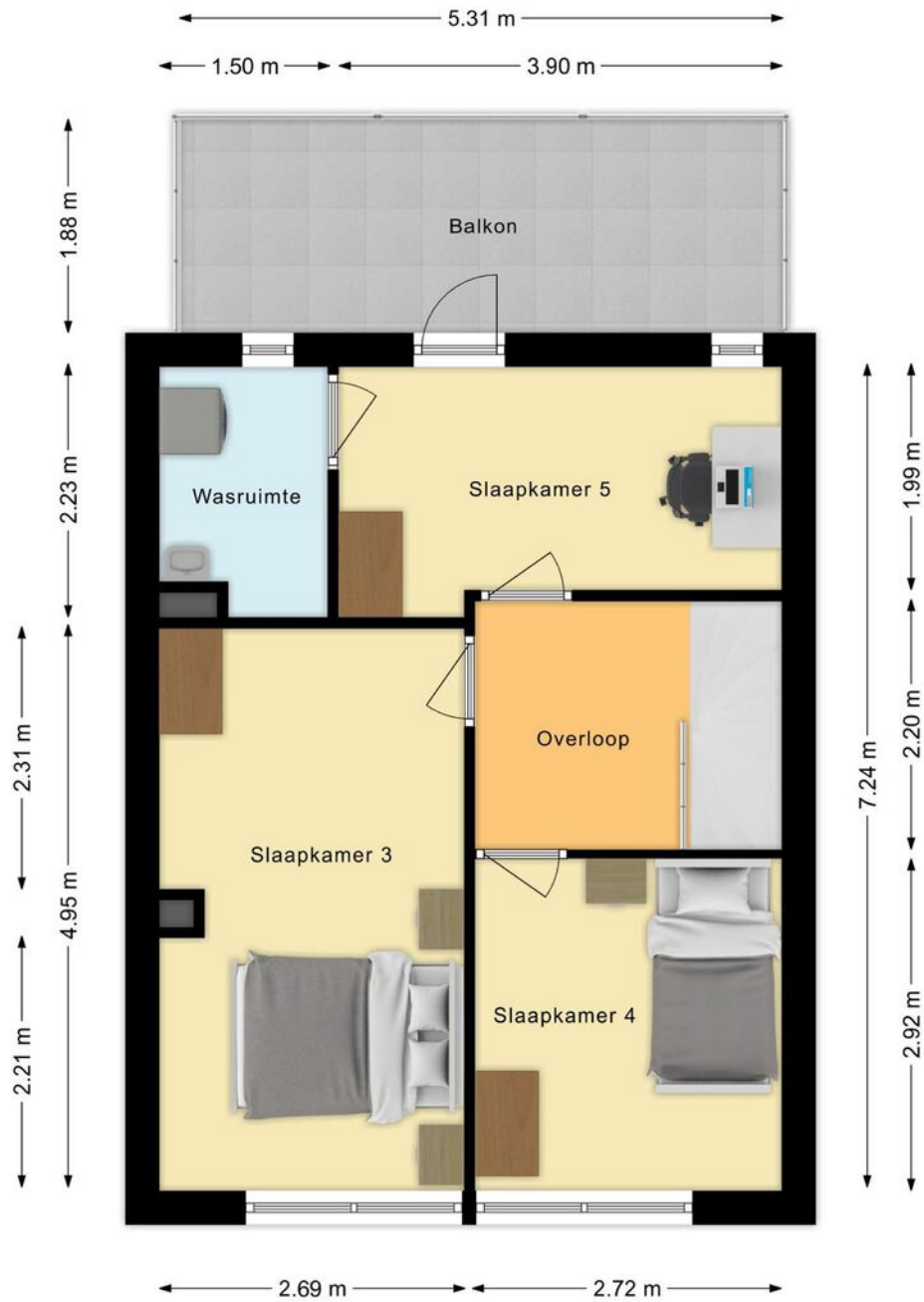


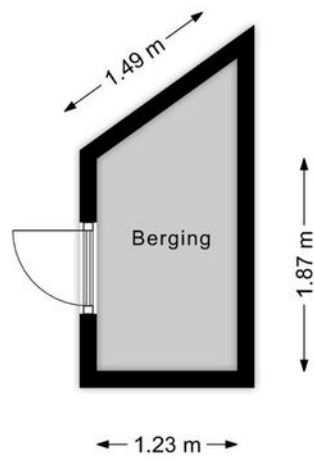
Magda de Haasstraat 13, Leiden





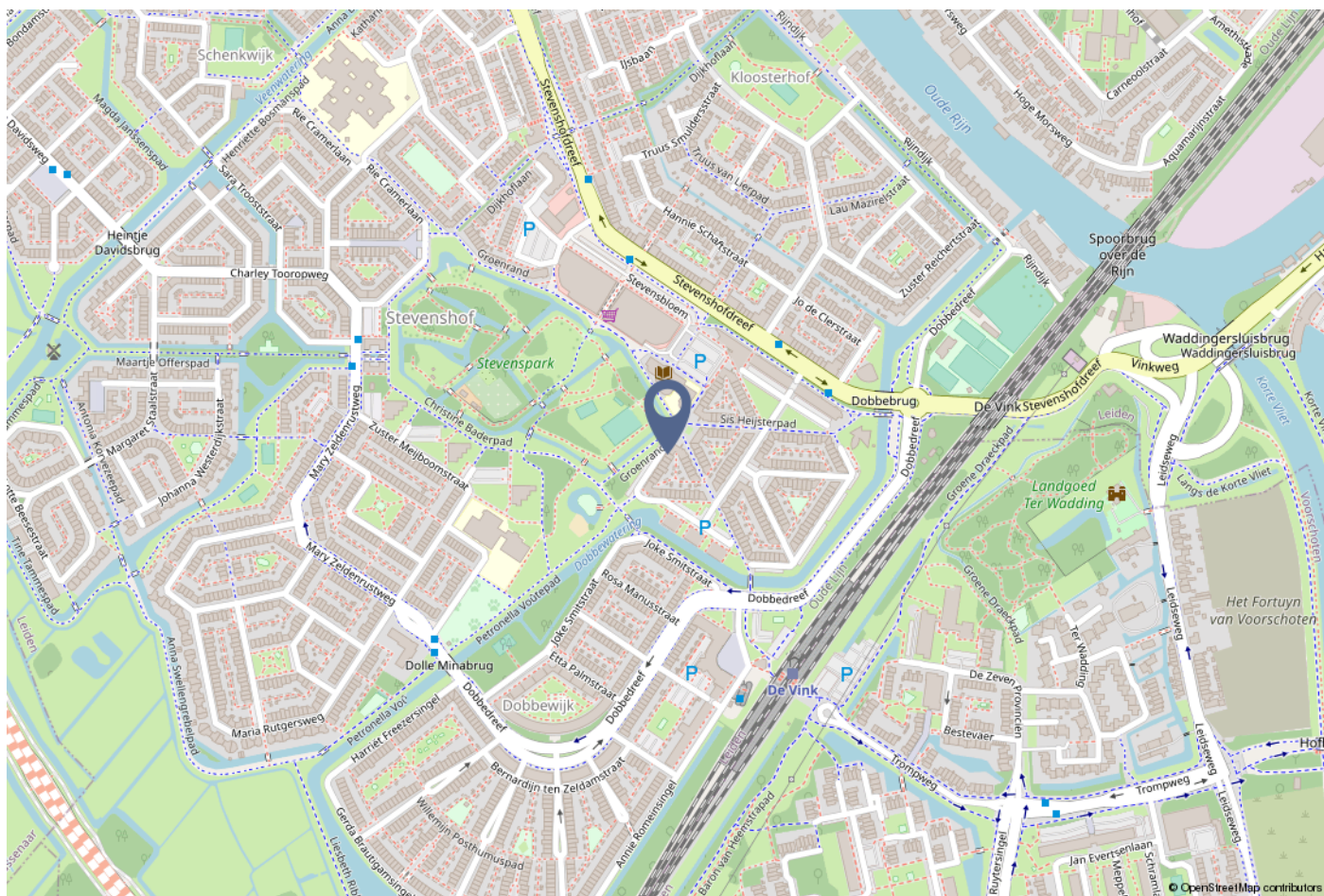








LOCATIE OP DE KAART



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: 13%

15 - 24: 9%

25 - 44: 24%

45 - 64: 29%

65+: 26%

Huishoudens



Eenpersoons: 46%

Zonder kinderen: 29%

Met kinderen: 24%

Koop / huur



Koop: 39%

Huur: 61%



48%



52%



0,7 per huishouden



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