



# Dokter Perquinstraat 2 Leidschendam

Vraagprijs € 700.000,- k.k.



---

Goed wonen, lekker leven

# Omschrijving

Op een unieke locatie langs de Vliet gelegen zeer ruime half vrijstaande woning met een gebruiksoppervlak van ca. 218 m<sup>2</sup> met garage, grote bijkeuken en verzorgde achtertuin. Deze bijzonder ruime woning is tijdens de bouw over een lengte van 16.10 m en een breedte van 3.30 m uitgebouwd en kenmerkt zich door de ruime woonkamer van ca. 35 m<sup>2</sup> met een schitterend uitzicht over de Vliet met de voorbijvarende bootjes, de woonkeuken van ca. 26 m<sup>2</sup>, de werkkamer op de begane grond, de 5 slaapkamers en de 2 badkamers.

Deze riante woning dient inwendig te worden gemoderniseerd en biedt veel mogelijkheden voor een eventueel kantoor of een praktijk aan huis. Verder ligt de woning op loopafstand van het vernieuwde Damcentrum met leuke winkels, de Leidschendamse Sluisjes met de gezellige restaurantjes en terrasjes en nabij scholen, openbaar vervoer en winkelcentrum The Mall of the Netherlands.



## Indeling:

Voortuin. Entree. Ruime hal met meterkast (11 gr + ALS). Toilet met fonteintje. Studeer-/werkkamer voorzijde. Ruime en lichte woonkamer van ca. 35 m<sup>2</sup> (ca 5.40 x 6.40 m) met open haard en schuifpui naar de achtertuin met een onderheid terras op zonzijde. Woon-/eetkeuken (zowel vanuit de woonkamer als vanuit de hal bereikbaar) van ca. 26 m<sup>2</sup> (ca. 9.20 x 2.80 m) voorzien van een U-vormige keukeninrichting met diverse apparatuur. Vanuit de woonkeuken middels een schuifpui toegang tot de achtertuin. Bijkeuken (ca. 3.00 x 3.00 m) met aansluiting wasmachine. Vanuit de bijkeuken toegang tot de 1 1/2 garage van ca. 6.00 x 2.90 m met kanteldeur en eveneens toegang tot de schuur van ca. 3.00 x 3.00 m met eigen toegangsdeur. De hal, woonkamer en woonkeuken zijn voorzien van een lesteenvloer met vloerverwarming.

Verzorgde en heerlijk zonnige achtertuin gelegen op het zuid/zuidoosten met de gehele dag de zon in de tuin. De fraai aangelegde en brede tuin heeft een beschut terras aan de eetkamer en royaal terras aan de woonkamer (doorlopende lesteenvloer). Vanuit de tuin ook weer een schitterend uitzicht over de Vliet.

## 1e verdieping:

Overloop. Toilet. Grote ouderslaapkamer voorzijde (ca. 5.40 x 3.10 m) over de volle breedte van de woning. Badkamer met ligbad, douche en dubbele wastafel. 2e Slaapkamer achterzijde (ca. 2.30 x 5.15 m) en 3e Slaapkamer achterzijde (ca. 3.10 x 2.80 m) beide met toegang tot achterbalkon met een waanzinnig uitzicht over de Vliet.

## 2e verdieping:

Overloop. 2e Badkamer met douche en toilet. CV-ruimte met opstelplaats CV combi ketel. Ruime 4e slaapkamer voorzijde (ca. 3.10 x 4.00 m) met een vrij uitzicht op de mooie woningen van het Voorburgs kwartier. 5e Ruime slaapkamer achterzijde (ca. 4.00 x 3.65 m) met toegang tot het balkon op zonzijde en uitzicht op de Vliet.

## Bijzonderheden:

- Gelegen in een zeer rustige en gewilde woonomgeving aan een autoluw woonerf en aan de Vliet;
- Ideale gezinswoning of woning met eventuele praktijkruimte aan huis;
- Gebruiksoppervlak van ca., 218 m<sup>2</sup>;
- Woonoppervlak van ca. 192 m<sup>2</sup>;
- Grote en lichte woonkamer met aansluitend een half open woonkeuken van in totaal 61 m<sup>2</sup>;
- 5 Slaapkamers en een werk/studeerkamer;
- 2 Badkamers;
- 3 Toiletten;
- Keurig onderhouden, doch dient de woning inwendig gemoderniseerd te worden;
- Schitterend uitzicht over de Vliet;
- De woning ligt op loopafstand van het vernieuwde Damcentrum;
- Oplevering kan op korte termijn.

## Object gegevens

Soort object : Woonhuis  
Soort woning : Herenhuis  
Type woning : Hoekwoning  
Ligging : Aan water, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht

Bouwjaar : 1988  
Aantal kamers : 7 kamers  
Aantal slaapkamers : 5 kamers

Type dak : Samengesteld Dak  
Materiaal dak : Pannen, Bitumineuze Dakbedekking

Onderhoud binnen : Redelijk, Goed  
Onderhoud buiten : Redelijk, Goed

## Maten

Perceeloppervlak : Ca. 329 m<sup>2</sup>  
Woonoppervlak : Ca. 192 m<sup>2</sup>  
Inhoud : Ca. 731 m<sup>3</sup>  
Woonkamer : Ca. 35 m<sup>2</sup>

## Buitenruimte

Tuin : Achtertuin, voortuin, zijtuin  
Ligging : Oost, Zuid  
Tuin diepte : 12.50 meter  
Tuin breedte : 10.00 meter  
Achterom : Ja

Balkon : Ja  
Balkon ligging : Oost, Zuid  
Balkon ligging : Oost, Zuid  
Balkon oppervlakte : 7 m<sup>2</sup>

## Garage/parkeergelegenheid

Parkeerfaciliteit : openbaar parkeren  
Garage aanwezig : Aangebouwd steen  
Oppervlakte garage : Ca. 26 m<sup>2</sup>  
Voorzieningen : Voorzien van verwarming, Voorzien van elektra, Voorzien van water

## Berging

Berging aanwezig: : Inpandig

# Kenmerken

## Energie/Isolatie

Type verwarming	: C.V.-Ketel, Open haard
Merk/type	: Combi ketel VR
Warmwater via	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Dubbel glas

## Voorzieningen

Voorzieningen	: Tv kabel, rookkanaal en schuifpui
---------------	-------------------------------------

## Locatie





















# 1e Verdieping





# Plattegrond begane grond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

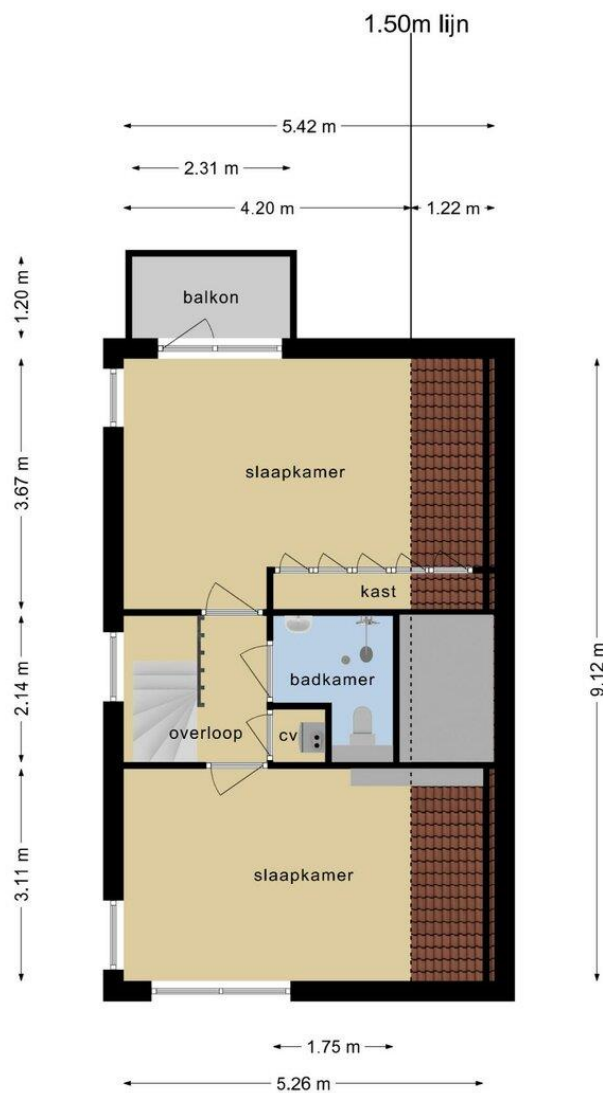


# Plattegrond 1e verdieping



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond 2e verdieping



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

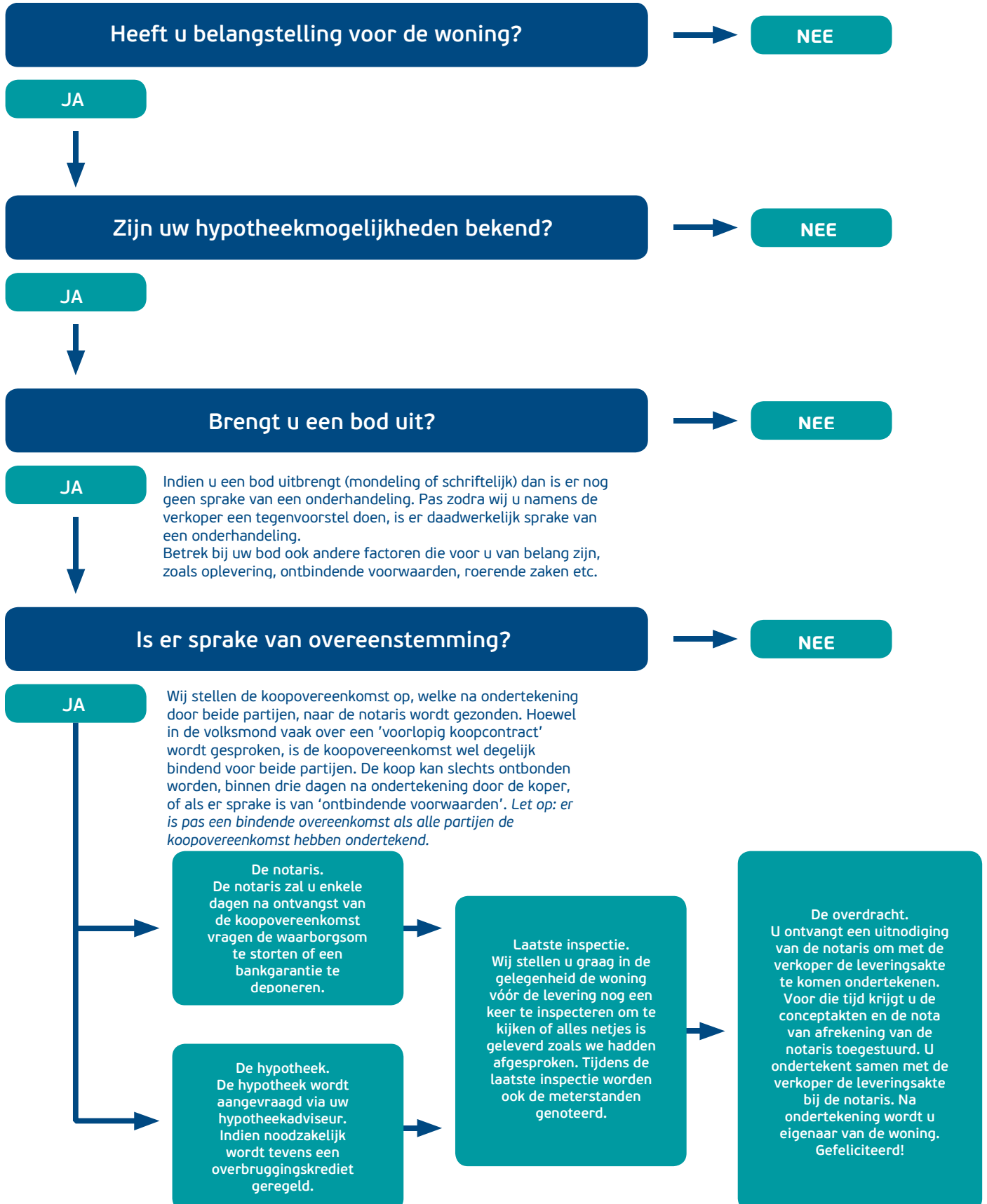
## Kadastrale gegevens

Adres  
Postcode / Plaats  
Gemeente  
Sectie / Perceel  
Oppervlakte  
Soort

Dokter Perquinstraat 2  
2265 BJ Leidschendam  
Veur  
B / 9096  
329 m<sup>2</sup>  
Volle eigendom

## Kadastrale kaart





Deze verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op de dienstverlening van Emil NVM Makelaars. Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de van toepassing zijnde voorwaarden vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars & Taxateurs (NVM). Deze liggen op ons kantoor ter inzage en kunnen desgewenst toegestuurd worden.

Bijgaande aanbieding is slechts bedoeld als een uitnodiging tot het bezichtigen van de betreffende onroerende zaak of als uitnodiging tot het doen van een voorstel. Verkoper behoudt zich te allen tijde het recht van gunning voor.

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopakte, waarvan u een exemplaar met toelichting via ons kantoor kunt opvragen. In aanvulling op de NVM-koopakte zijn de navolgende verkoopvoorwaarden gesteld, welke ingesloten zullen worden in de koopakte. Bij het uitbrengen van een bieding aanvaardt men uitdrukkelijk de lasten en beperkingen die uit de navolgende verkoopvoorwaarden blijken en/of voortvloeien.

Al onze aanbiedingen zijn "kosten koper", tenzij uitdrukkelijk anders is vermeld. Dit betekent dat de overdrachtsbelasting en de notariskosten voor rekening van koper zijn. Standaard wordt in de koopakte een 2% clause ten gunste van verkoper opgenomen.

De verkooppresentatie is een globale beschrijving van de aangeboden onroerende zaak. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Het ontslaat de koper derhalve niet van zijn onderzoeksplicht. De tekeningen en de vermelde maten zijn circa en een vrijblijvende indicatief. Maten, (woon-)oppervlakten, verhoudingen en indeling etc. kunnen in werkelijkheid afwijken. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De opgegeven maatvoering is door de makelaar handmatig gemeten. Verkoper en Emil NVM Makelaars BV aanvaarden ter zake geen aansprakelijkheid. Koper is gehouden zelfstandig de (woon-)oppervlakte vast te (laten) stellen.

Er is pas sprake van een koopovereenkomst nadat beide partijen de schriftelijke koopovereenkomst hebben ondertekend. Partijen zijn dus niet gebonden zolang geen schriftelijke koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Aan mondelinge toezeggingen van de ander kunnen door één partij geen rechten worden ontleend.

## **Bankgarantie/waarborgsom**

De koper dient tot zekerheid van de nakoming van zijn/haar verplichtingen binnen 6 weken na de mondelinge overeenstemming een onvoorwaardelijke en door een in Nederland gevestigde bankinstelling verstrekte bankgarantie ter grootte van 10% (tien procent) van de koopsom bij de notaris af te (laten) geven. In plaats van de bankgarantie kan koper ook een waarborgsom ter grootte van 10% (tien procent) van de koopsom bij de notaris te voldoen.

## **Ontbindende voorwaarden financiering**

Het is voor de koper mogelijk om een ontbindende voorwaarden ten behoeve van financiering op te nemen in de koopovereenkomst. De duur voor het financieringsvoorbehoud is 5 weken en gaat in op het moment van mondelinge overeenstemming.

## **Bouwkundige keuring**

De (kandidaat-)koper heeft het recht zelf een bouwkundige keuring te laten verrichten om inzicht te kunnen verkrijgen in de bouwkundige staat van het object en onderzoek. Indien dit voor de koper een ontbindende voorwaarde is, dient dit in de onderhandeling te worden meegenomen. In het geval men een bieding uitbrengt onder voorbehoud van een bouwkundige keuring dient de keuring/inspectie voldoende bepaald te zijn t.a.v. de te inspecteren onderdelen. Eveneens dient er een drempelbedrag voor de onderhoudslatentie te zijn vastgesteld voordat ontbinding van de koopovereenkomst kan worden ingeroepen. Een onderhoudslatentie is slechts dan aanwezig indien de kwaliteit afwijkt van hetgeen men mag verwachten van een normaal onderhouden woning van gelijke ouderdom. De persoon of instantie namens welke de persoon keurt, dient tenminste als bouwtechnisch bureau bij de KvK te zijn ingeschreven, dan wel te zijn aangesloten bij een landelijke brancheorganisatie in de bouwnijverheid c.q. architectuur. Bij inroepen van ontbinding van de koopovereenkomst naar aanleiding van de bouwkundige keuring zal een exemplaar van voormelde rapportage omgaand aan verkoper ter hand worden gesteld.

Indien koper hiervan geen gebruik maakt zal de navolgende clause in de koopovereenkomst worden opgenomen:

Koper is in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, dan wel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. Koper heeft hier geen gebruik van gemaakt.

## **Ouderdomsclausule**

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat indien een woning meer dan 30 jaar oud is de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de vloeren, het dak, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van ongedierte c.q. schimmels (houtworm, boktor, zwam etc.) en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte en in artikel 7:17 lid 2 BW omschreven woongebouw.

## **Asbestclausule**

Verkoper garandeert dat het verkochte geen andere asbesthoudende materialen bevat dan de gebruikelijke voor woningen van deze ouderdom. Deze gebruikelijke materialen zijn niet van dien aard dat koper als gevolg daarvan zijn plannen om de woning te bewonen op het moment van de eigendomsoverdracht niet kan of mag verwezenlijken. Bij eventuele verwijdering van genoemde materialen dienen op grond van de milieuwet speciale maatregelen worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van deze asbest in de woning kan voortvloeien.

## **Notariskeuze**

De koper is in principe vrij een notaris te kiezen (tenzij anders bepaald in de verkoopbrochure), mits de notaris is gevestigd in de gemeente waarin het verkochte object is gelegen, dan wel de notaris is gevestigd in een directe buurgemeente binnen een straal van 10 kilometer hemelsbreed rondom het verkochte object. De reden hiervoor is dat de verkoper en diens makelaar graag aanwezig zijn bij de eigendomsoverdracht en dat direct daaraan voorafgaand met koper en verkoper een inspectie en meteropname wordt uitgevoerd in het verkochte object. Indien op verzoek van koper toch een notaris buiten deze omgeving wordt overeengekomen gelde de volgende voorwaarden:

- Voor rekening van de koper zijn de kosten van het opstellen van eventueel benodigde volmachten voor de verkopers indien verkopers niet aanwezig is bij de overdracht.
- De makelaar zal in dat geval de inspectie van de woning en de meterstandenopname verzorgen, maar niet bij de overdracht aanwezig zijn.

Onverminderd het hiervoor gestelde geldt het volgende: Indien de kosten voor het royeren van een hypotheek, vermeerderd met eventuele daarvoor in rekening te brengen administratiekosten, bij de gekozen notaris meer bedragen dan € 200,- incl. btw en kadastrale rechten zal het meerdere boven voornoemd bedrag aan koper in rekening worden gebracht ten tijde van de overdracht. Koper verplicht zich om bij het opvragen van een offerte aan een notaris tevens ook de voornoemde kosten op te vragen.

## **Uitstel notariële overdracht**

Indien de juridische levering later plaatsvindt dan overeengekomen, is koper een rente ad. 6% 's jaars verschuldigd over de koopsom, te voldoen gelijktijdig met de koopsom, te berekenen vanaf de overeengekomen datum van de juridische levering tot en met de daadwerkelijke datum van de juridische levering. De VVE bijdragen alsmede de vaste lasten worden verrekend vanaf de in de koopovereenkomst overeengekomen datum van levering.

Vooromschreven vergoeding is niet verschuldigd indien de oorzaak in de risicosfeer van verkoper ligt.







Parkweg 18 • 2271 AJ Voorburg  
t 070 - 35 55 722  
[info@emilmakelaars.nl](mailto:info@emilmakelaars.nl) • [www.emilmakelaars.nl](http://www.emilmakelaars.nl)

---

Goed wonen, lekker leven