



Hoofdstraat 214 Leiderdorp

Vraagprijs € 795.000,- k.k.



Goed wonen, lekker leven

Wonen in een stijlvol gerenoveerd en bijzonder duurzaam pakhuis in de Hoofdstraat in Leiderdorp?

Dit pareltje aan de Hoofdstraat in Leiderdorp is een voormalig pakhuis met verrassend veel ruimte. Het pakhuis dateert uit de 19^e eeuw en is in 2019 onder architectuur geheel gerenoveerd met kwalitatief hoogwaardige en duurzame materialen. De indeling is speels en ruim en bevat bovendien een inpandige garage. Deze bijzonder smaakvolle woning heeft een achtertuin op het zuidwesten en uitzicht vanaf de achterzijde op het water van de Oude Rijn. De achtertuin is tevens te bereiken via de poort vanaf het Jaagpad dat langs de Oude Rijn loopt.

De stijlvolle woning kenmerkt zich door de riante woonkamer van ca. 48 m² met speels niveau verschil, een open keuken. De woning biedt daarnaast ruimte aan 4 slaapkamers, 2 badkamers en een garage. Dit alles gelegen in de prachtige woonomgeving van de oude dorpskern van Leiderdorp bij de Doesbrug. Dit bijzondere object heeft een woonoppervlakte van 165,2 m² (NEN2580). De heerlijk zonnige achtertuin op het zuidwesten met een berging en met een uitgang/achterom met poort naar het Jaagpad aan de Oude Rijn maken de woning compleet. Uiteraard is de woning volledig verduurzaamd: Alle wanden en plafonds zijn geïsoleerd, raampartijen voorzien van HR++ beglazing, verwarming middels CV combi ketel met hybride warmtepomp, laagtemperatuursconvectoren en 10 zonnepanelen.

De ligging aan het Jaagpad/Oude Rijn zorgt voor verbinding over water naar onder meer het centrum van Leiden, de Kagerplassen en het Braassem.

Alle voorzieningen zoals winkels, scholen, kinderopvang, sportfaciliteiten en een ziekenhuis zijn in de directe omgeving. Bovendien ligt deze smaakvolle woning op 15 minuten fietstafstand van het centrum van Leiden en op zo'n 20 autominuten van Den Haag en Amsterdam.



Begane grond:

Entree, hal met vestibule en een compleet nieuwe meterkast. Tussen de vestibule en woonruimte een subtiele eiken scheidingswand met grote ramenpartij met veiligheidsglas. Zeer ruime speelse living met open keuken aan de achterzijde. In de woonkamer zijn leuke details behouden, zoals de oorspronkelijke bevestigingsogen van de voormalige stal, de originele rolschuifdeur van het pakhuis en hergebruikt hout. De houten balkenlaag van de verdieping is in het zicht gelaten. Achterin deze ruimte zijn openslaande deuren en een enkele deur naar de achtertuin.

De open keuken met terrasdeuren naar de tuin is voorzien van een moderne witte, trendy keukeninrichting in een L-opstelling met klein (schier)eiland. De keuken is voorzien van de volgende inbouwapparatuur, te weten een inductie kookplaat met een RVS wazemkap, oven op ooghoogte, vaatwasmachine, koel/vriescombinatie en een RVS spoelbak met mengkraan die ook kokend water geeft.

Vanuit de woonkamer toegang tot het tussenportaal middels een houten schuifdeur met zwart stalen schuifstelsel. Modern toilet met een wandcloset en een fonteintje met eiken blad en ééngreeps mengkraantje. Gastenbadkamer met een douche, wastafelmeubel en voorbereiding voor een handdoekradiator. Tevens is er een aansluiting voor een wasmachine aanwezig. Ruime inpandige garage met een fraai gedetailleerde, elektrisch en op afstand bedienbare deur (type schuifpoort).

De gehele benedenverdieping, inclusief de garage, is voorzien van een goed geïsoleerde betonvloer met vloerwarming. De vloer van de garage is gevlinderd en voorzien van een duurzame coating.

De zonnige achtertuin ligt op het zuidwesten en is verzorgd aangelegd met klassieke bestrating met klikkertjes. Er is een berging/schuur en heeft toegang via eigen perceel naar het achtergelegen Jaagpad en het water van de Oude Rijn.

1e Verdieping:

Verrassend lichte sfeervolle overloop/gang met klassieke balustrade, een groot dakvenster dat voor mooi daglicht zorgt. In het pakhuis bevinden zich twee slaapkamers, bereikbaar vanuit hal/overloop: aan de voorzijde een ruime slaapkamer met openslaande deuren en een Frans balkon met fraai ijzeren hek. Aan de achterzijde een tweede ruime slaapkamer met sfeervolle details zoals oorspronkelijke balken met oud telmerk en met uitzicht op de tuin. Keurig afgewerkte technische ruimte met cv-combiketel (2019), binnenunit van de warmtepomp incl. buffervat (2021), mechanische ventilatie en omvormer zonnepanelen. Een ruim tweede toilet met wandcloset Smaakvolle en moderne badkamer met inloopdouche met rainshower en trendy douche stalen douchewand met glas, wastafelmeubel en handdoekradiator.

Vanuit de overloop is de geheel nieuwe opbouw boven de garage bereikbaar via drie luie treden. In de opbouw bevinden zich de derde en vierde slaapkamer. De slaapkamer aan de voorzijde kijkt uit op de Hoofdstraat en de Does. De slaapkamer aan de achterzijde heeft naar binnenslaande deuren en een Frans balkonhek. Deze kijkt uit op het fraaie groene sedumdak van de keuken, op de tuin en op de Oude Rijn.

Alle slaapkamers zijn meer dan ruim. Ze worden verwarmd met design convectoren (lage temperatuurverwarming) en zijn voorzien van duurzaam pvc met eikenpatroon.

De woning is van top tot teen gerestaureerd met oog voor detail en met compleet nieuw installatiewerk zoals gas-, water- en elektra-leidingen. Bij de renovatie zijn er ook hoge eisen gesteld aan het energiezuinig en duurzaamheid zo is de woning voorzien van een centrale verwarming gekoppeld aan een hybride warmtepomp en vloerverwarming op de begane grond. De woning is voorzien van vloer-, glas-, gevel- en dakisolatie. Op het keukendak ligt een groen sedumdak. Op het dak liggen 10 zonnepanelen (370 Wp per paneel).

De wanden en plafonds zijn strak gepleisterd. Het buitenschilderwerk is geheel verzorgd in 2019 in de kleuren passend bij een beschermd dorpsgezicht.

Bijzonderheden:

- Betonnen begane grondvloer met vloerverwarming en vloerisolatie (Kingspan dikte 10 cm);
- De garage is voorzien van een geïsoleerde, gevulde en gecoate betonvloer met vloerverwarming;
- Beglazing uitgevoerd met dubbel glas (isolidesuper +);
- CV-ketel Remeha Avanta cw5 uit 2019;
- Remeha hybride 6Kw warmtepomp uit 2021, incl. 50L buffervat;
- Vloerverwarming pomp verdeelunit Grundfos High Efficiency UPM3x Auto;
- 10 Zonnepanelen bevestigd op het dak met een vermogen van 3750 Wattpiek;
- Meterkast: de stoppenkast is voorzien van 9 groepen 3 aardlekschakelaars. Slimme meters voor gas en elektra; aansluiting voor internet, telefoon & TV;
- Alle wanden en daken zeer goed geïsoleerd;
- Beneden en boven een rookmelder;
- Mechanische ventilatie middels een Itho Daalderop systeem;
- Sedum, vetplantjes op keukendak, die geel, paars en roze bloeien;
- Pakhuis met nieuw dak voorzien van nieuwe pannen/knikpannen;
- Nieuwe opbouw boven de garage voorzien van een fraaie zinken kap met felsen;
- Sfeervolle details zoals de rolschuifdeur van het pakhuis, oorspronkelijke bevestigingsogen en een spant met telmerk;
- Hergebruik van oude materialen;
- Paneeldeuren met klassiek deurbeslag;
- Balken in het zicht;
- Ramen en deuren aan de achterzijde van het pakhuis, gebaseerd op de oorspronkelijke;
- Wand en plafonds strak gepleisterd.

Kortom een schitterende woning met een unieke uitstraling en de comfort van deze tijd. Zeker een bezichtiging waard!

Oplevering januari 2024.

Object gegevens

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

Bouwjaar : 1936
Aantal kamers : 5 kamers
Aantal slaapkamers : 4 kamers

Type dak : Samengesteld dak
Onderhoud binnen : Uitstekend
Onderhoud buiten : Goed

Maten

Perceeloppervlak : Ca. 184 m²
Woonoppervlak : Ca. 165 m²
Inhoud : Ca. 593 m³

Buitenruimte

Tuin : Achtertuin
Ligging : Zuid-west
Tuin diepte : 17,7 m
Tuin breedte : 5,85 m
Achterom : Ja

Garage/parkeergelegenheid

Parkeerfaciliteit : Openbaar parkeren
Garage aanwezig : Inpandig
Voorzieningen : Voorzien van vloerverwarming, voorzien van elektra, met elektrische deur

Berging

Berging aanwezig : Vrijstaand steen
Oppervlakte berging : Ca. 5 m²

Energie/Isolatie

| | |
|-----------------|--|
| Type verwarming | : Vloerverwarming begane grond, Warmtepomp, Warmte terugwininstallatie |
| Warmwater via | : CV-ketel |
| Isolatie | : Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie |
| Energielabel | : A++ |

Voorzieningen

| | |
|---------------|--|
| Voorzieningen | : Mechanische ventilatie, tv kabel en zonnepanelen |
|---------------|--|

Locatie





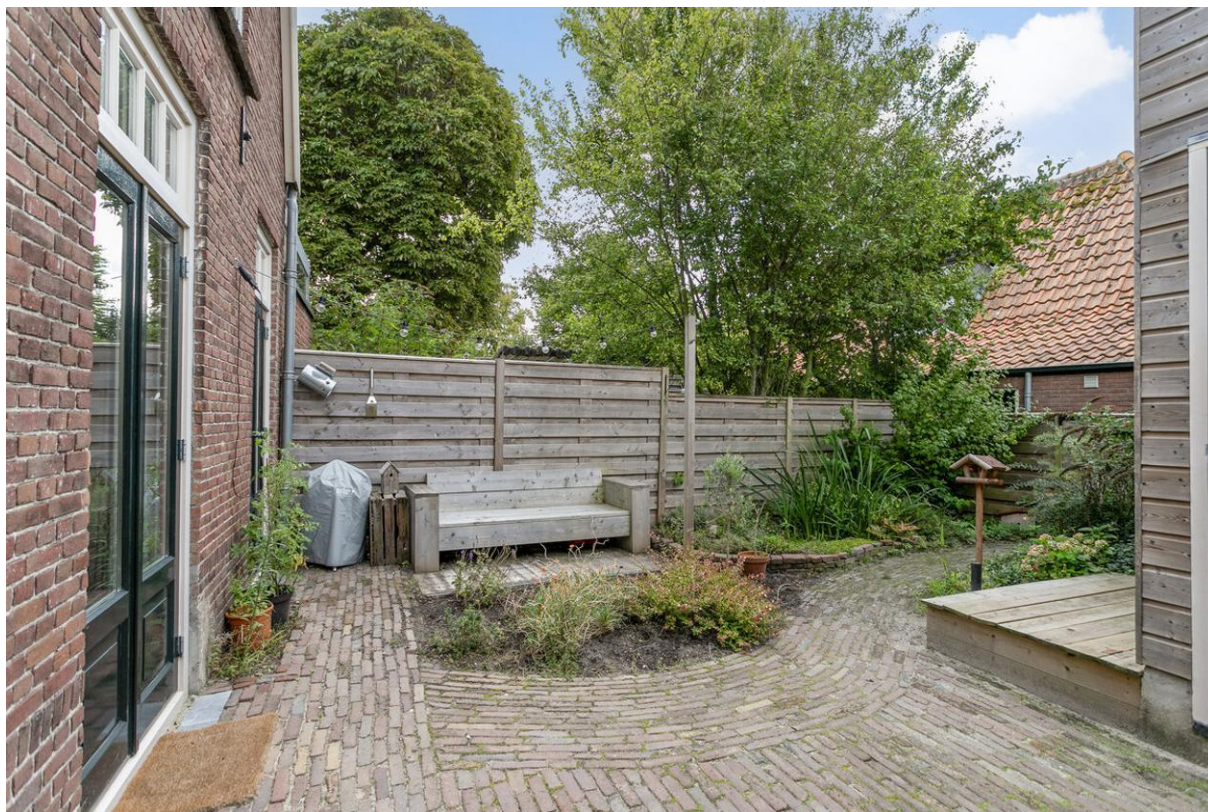










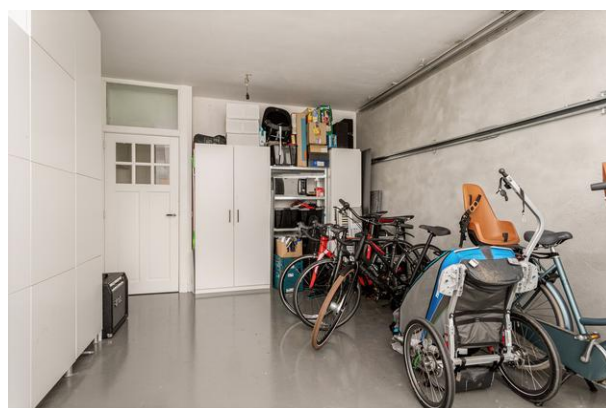
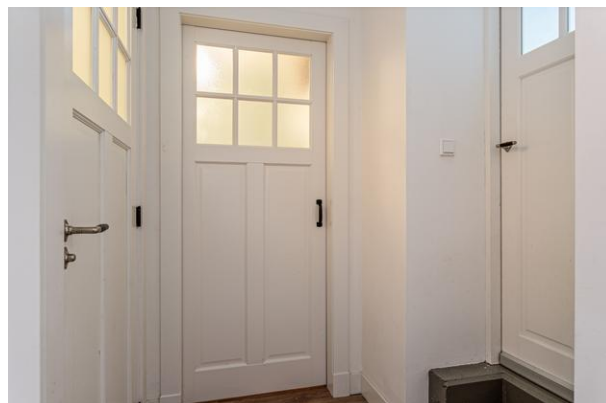




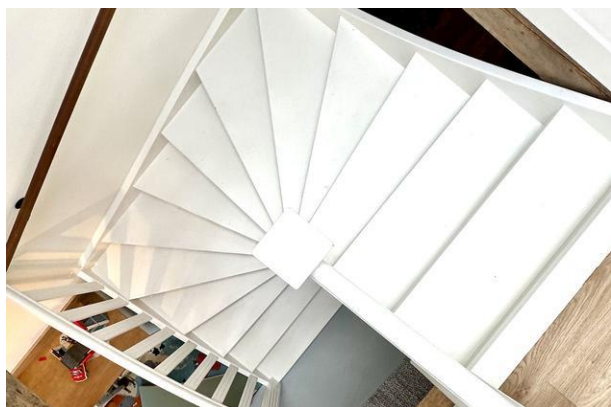














Plattegrond Begane grond met tuin



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond 1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale gegevens

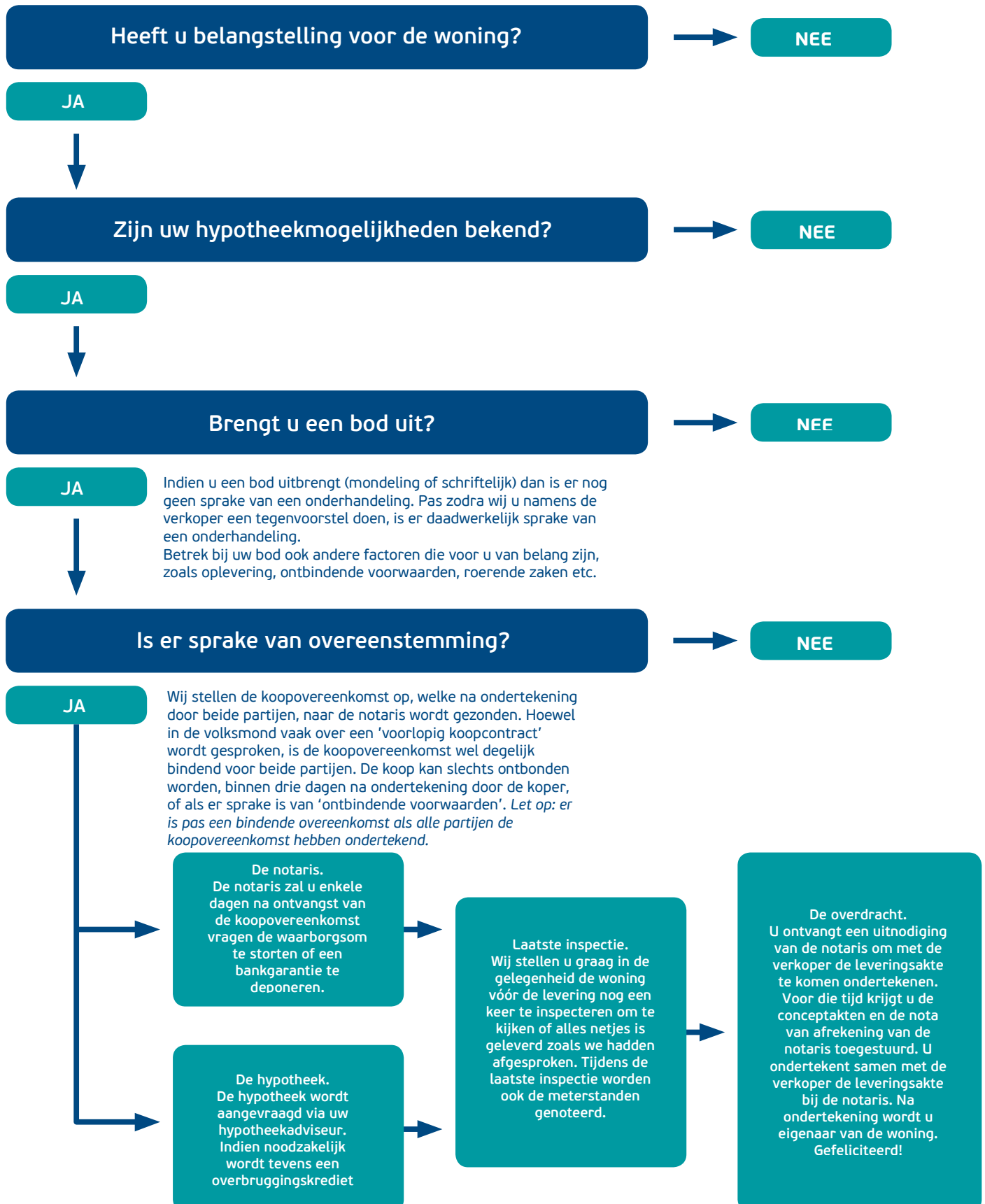
Adres Hoofdstraat 214
Postcode / Plaats 2351 AS Leiderdorp
Gemeente Leiderdorp
Sectie / Perceel C / 1618
Oppervlakte 63 m²
Soort Volle eigendom

Kadastrale gegevens

Adres Hoofdstraat 214
Postcode / Plaats 2351 AS Leiderdorp
Gemeente Leiderdorp
Sectie / Perceel C / 1561
Oppervlakte 121 m²
Soort 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 90 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 • www.emilmakelaars.nl

Goed wonen, lekker leven