



Antoniusstraat 12 Zoeterwoude

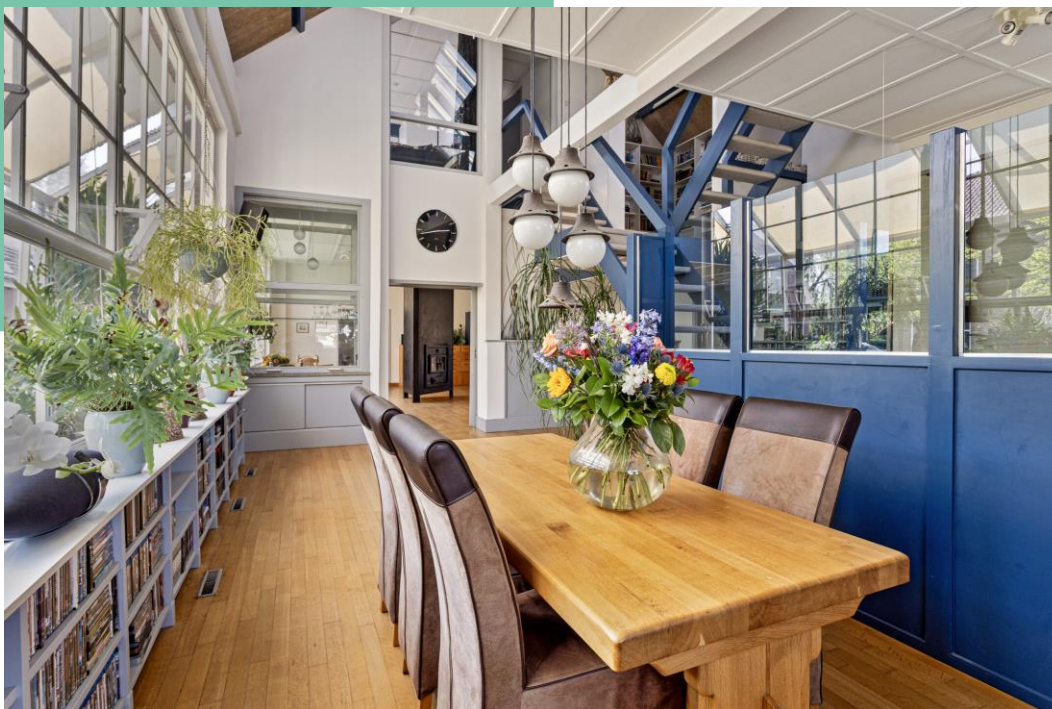
Vraagprijs € 1.245.000,- k.k.



Goed wonen, lekker leven

Uniek wonen in de voormalige oude R.K. Landbouw school in Zoeterwoude-Rijndijk. Deze oude school ligt in een rustig en doodlopend woonstraatje en is verbouwd tot woning en heeft een woonoppervlak van maar liefst 295 m² en een grote achtertuin gelegen op het westen.

Deze bijzondere woning heeft tot 1970 dienst gedaan als school, daarna is het in gebruik geweest als kantoor waar een architecten bureau in was gevestigd. Ook heeft de voormalige school gediend als stemlokaal van Zoeterwoude. In 1988 is het verbouwd tot woning met een bijzondere en speelse indeling, waarbij de uitstraling en kenmerken van de school behouden zijn gebleven doch speels verbouwd met vides en gedeeltelijk een split-level indeling. De twee oude lokalen met de grote ramenpartij herken je gelijk als je door de woning heen loopt. Het eerste lokaal is nu de woonkamer van ca. 63 m², het tweede lokaal een multifunctionele ruimte van ca. 51 m² thans eetkamer met werkruimte, ook goed te gebruiken als kantoorruimte aan huis, praktijkruimte, atelier ruimte of naar eigen inzicht te gebruiken en in te delen. Ook is het mogelijk eenvoudig een woonkamer van totaal 111 m² te creëren. Naast deze oude lokalen heeft de woning nog een half open keuken, slaap-/werkkamer op de begane grond en 3 slaapkamers op de 1e verdieping met ook nog een ruime open overloop met grote dakramen aan de achterzijde. Tevens is de woning voorzien van 53 zonnepanelen en een laadpaal voor de elektrische auto.



Indeling:

Entree. Hal met garderobekast en toegang naar de zonnige serre met grote ramenpartij, over bijna de volle breedte van de woning. Ruime loftachtige gang met trap naar de 1e verdieping en toegang naar de eetkeuken. Links van de gang toegang naar een slaap-/studeerkamer (de oude directeurskamer) met vaste kasten. CV-ruimte. Het eerste lokaal is verbouwd tot een zeer royale en lichte living ook weer met grote ramenpartij met de mooie stalen industriële kozijnen en met zicht op de zonnige serre met de vele planten. De woonkamer heeft een oppervlak van 63 m² (ca. 8.92 / 6.51 x 7.75 m) met een grote metalen open haard en een doorkijk naar de keuken en aan de achterzijde toegang tot de achtertuin. Vanuit de woonkamer doorloop met schuifdeur naar het tweede voormalige leslokaal waarbij ook de oude zuurkast met de granito werkblad behouden is gebleven. De tweede lokaal heeft ook weer een heerlijke leefruimte van ca. 51 m² (ca. 6.51 x 7.82 m) met een speelse split-level indeling thans in gebruik als eetkamer met hogere gelegen werkruimte. Ook vanuit dit tweede lokaal een fraai uitzicht ook weer met doorkijk door de serre. Onder de werkgedeelte bevindt zich een kelderruimte annex wijnkelder met klimaatbeheersing. Vanuit het werkgedeelte trapje naar de tussen overloop met leuk zithoekje met bibliotheekje en trap naar de 1e verdieping. Ook is vanuit deze multifunctionele ruimte de berging bereikbaar. De half open (eet-)keuken van ca. 16.4 m² (ca. 6.14 / 2.93 x 2.11 / 3.11 m) bevindt zich aan de achterzijde van de woning met doorkijk naar de woonkamer. De keuken is voorzien van een L-vormige keukeninrichting met diverse inbouwapparatuur met vanuit het eetgedeelte zicht op de achtertuin. Handige bijkeuken met opstelplaats voor de wasmachine en wasdroger met aparte doucheruimte en toilet. Vanuit deze ruimte ook weer toegang naar de achtertuin.

1e Verdieping:

Vanuit de loftachtige gang trap naar de 1e verdieping. Lichte overloop met 2 dakramen, vide en bergkast. Grote slaapkamer (ca. 4.56 x 3.68 m) met wastafel. Royale overloop met grote ramenpartij in het dak middels dakramen, deze ruimte wordt thans gebruikt als sportruimte en heeft een vaste bergkast en ook een separaat toiletruimte. 2e Slaapkamer (ca. 5.73 x 2.25 m) met 2 dakramen en zicht op de entresol. Badkamer met wastafelmeubel en ligbad. De badkamer is voorzien van een brede dakkapel. 3e Grote slaapkamer (ca. 4.56 x 3.89 m) met grote raampartij doormiddel van grote dakramen. De achtertuin is over de volle breedte van de woning met achterom en is gesitueerd op het westen met bijna de hele dag de zon.

Bijzonderheden:

- Uniek woonobject, zijnde de voormalige lagere Landbouw School;
- Woonoppervlak van 295 m² (NEN 2580);
- Bijzondere indeling met behoud van het gevoel van de oude school;
- Speels ingedeeld met vides, split-level, grote ramenpartijen
- Gelegen in een gewilde en rustige woonomgeving;
- Door de bovengemiddelde woonruimte ideaal woning met kantoor-/praktijk-/atelierruimte aan huis;
- Een woning biedt veel mogelijkheden;
- Riant living van maar liefst 63 m² en uit te breiden naar 111 m²;
- 4 Slaapkamer;
- Eigen grond, perceel oppervlak ca. 620 m²;
- 53 zonnepanelen liggen er op het dak;
- Eigen laadpaal voor elektrische auto;
- Beschut gelegen;
- Gunstig gelegen nabij openbaar, vervoer, winkels en op 15 minuten fietsafstand van het centrum van Leiden;
- Ligging ook gunstig tov van uitvalswegen richting. Den Haag op 15 minuten rijafstand, Alphen aan de Rijn op 10 minuten, Schiphol op 20 minuten en Amsterdam op 30 minuten.

Object gegevens

Soort object	: Woonhuis
Soort woning	: Herenhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Kenmerk type	: Semi-Bungalow
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging

Bouwjaar	: 1935
Aantal kamers	: 6 kamers
Aantal slaapkamers	: 4 kamers

Type dak	: Zadeldak
Materiaal dak	: Pannen

Onderhoud binnen	: Redelijk, Goed
Onderhoud buiten	: Goed

Maten

Perceeloppervlak	: Ca. 620 m ²
Woonoppervlak	: Ca. 295 m ²
Inhoud	: Ca. 1.136 m ³
Woonkamer	: Ca. 63 m ²

Buitenruimte

Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Ligging	: Noord, West
Tuin diepte	: Ca. 10 m
Tuin breedte	: Ca. 25 m
Achterom	: Ja

Balkon oppervlakte	: Ca. 30 m ²
--------------------	-------------------------

Garage/parkeergelegenheid

Parkeerfaciliteit	: Openbaar parkeren
Garage aanwezig	: Geen garage

Berging

Berging aanwezig:	: Inpandig
Voorzieningen	: Voorzien van verwarming, Voorzien van elektra

Energie/Isolatie

Type verwarming	: Hete lucht verwarming, Open haard
Warmwater via	: Elektrische boiler eigendom
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas

Voorzieningen

Voorzieningen	: Tv kabel, buitenzonwering, rookkanaal, dakraam en zonnepanelen
---------------	------------------------------------------------------------------

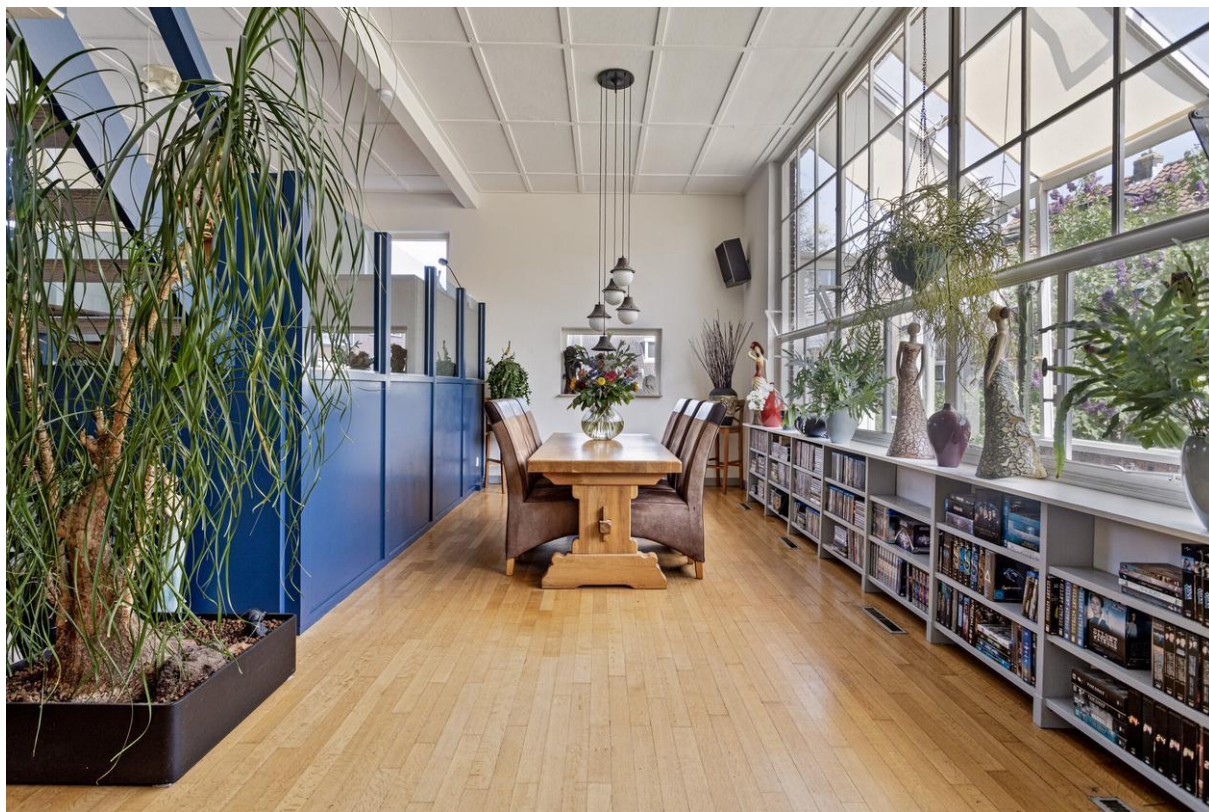
Locatie











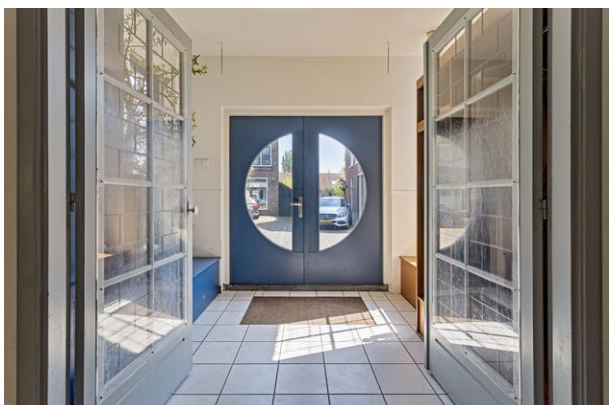






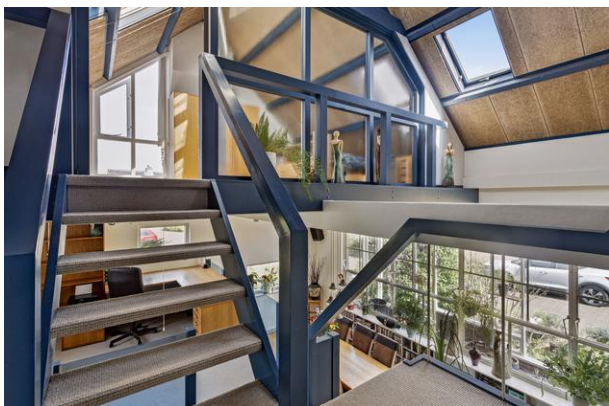




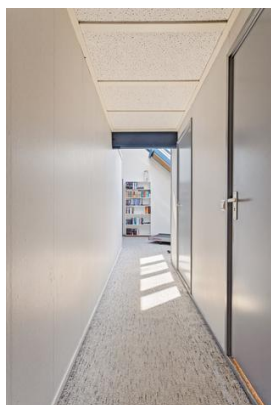














Plattegrond begane grond

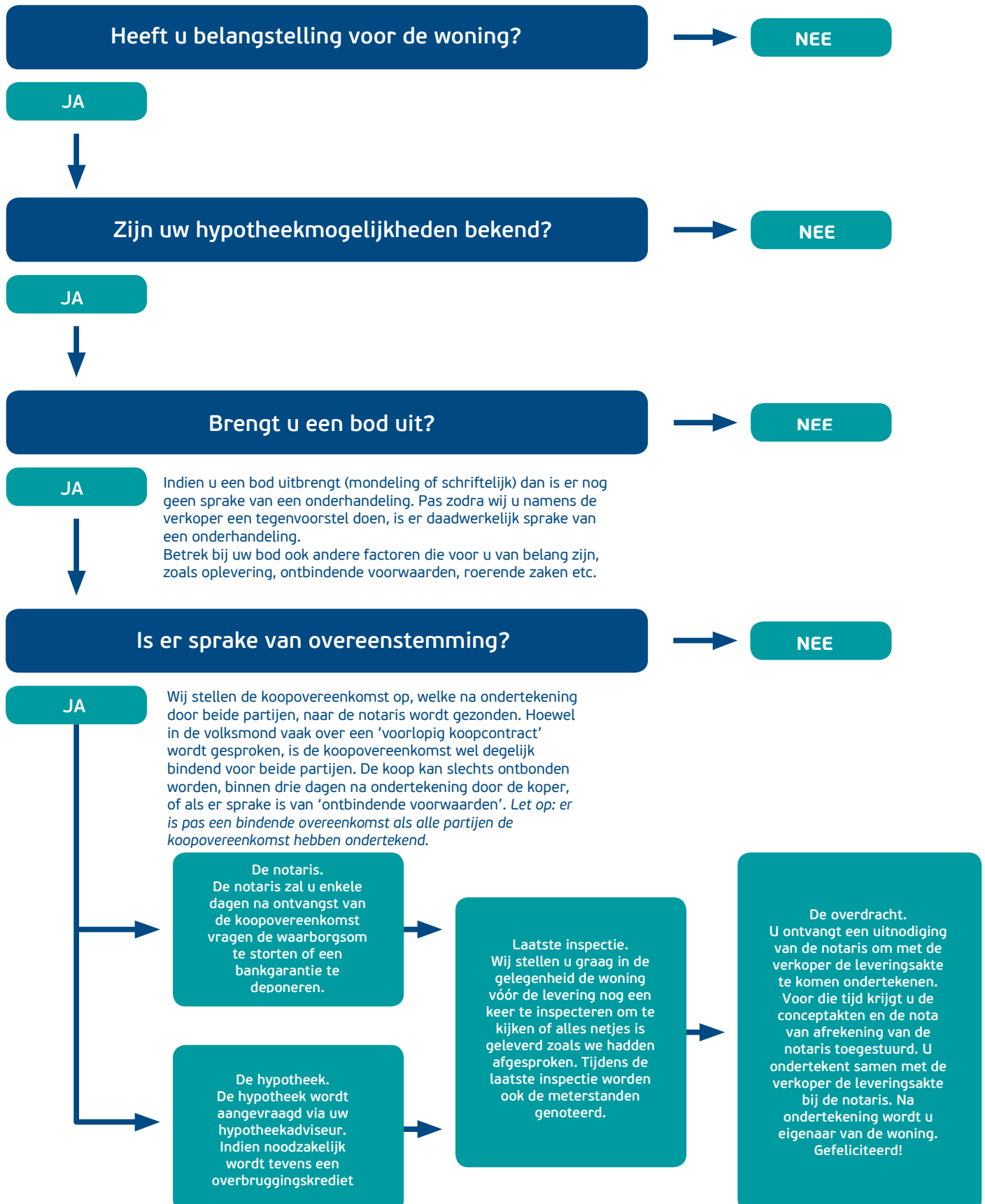


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zober www.zober.nl

Plattegrond begane grond



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



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.

Indien van toepassing kunnen tevens de navolgende clauses in de koopakte worden opgenomen:

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 woongebruik.

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