



Brederostraat 27 Leiden

Vraagprijs € 550.000,- k.k.



Goed wonen, lekker leven

Smaakvol gemoderniseerd en sfeervol afgewerkt, karakteristiek jaren '30 herenhuis met een grote achtertuin met veranda. Deze keurige en goed onderhouden woning kenmerkt zich door de heerlijke lichte living van ca. 25 m² met erker en glas-in-loodramen en openslaande deuren naar de tuin, moderne open keuken, 3 goed bemeten slaapkamers en een moderne sfeervolle badkamer. Deze gezellige jarendertigwoning is gemoderniseerd met behoud van vele stijldetails, waaronder de schitterende granitovloer in de gang, de glas-in-loodramen en de mooie panelen in de gehele woning. Aan de achterzijde is een fraaie veranda aangebouwd waar je heerlijk kan genieten van de verzorgde en kleurrijke achtertuin.

Deze gave woning ligt in de gewilde wijk "Lage Mors", in een rustige woonstraat met aan het einde van de straat een fijn wijkpark met diverse speeltuinen en een kinderboerderij. Ook ligt de woning gunstig nabij (internationale) scholen, sportverenigingen, buurtwinkels zoals een bakker, groenteboer en een slager. Het Centraal Station van Leiden is op loopafstand, evenals het Leidse centrum met al zijn gezellige terrassen en restaurants, diverse musea, gebouwen van de universiteit, en het Bio Science Park. De uitvalswegen A4, A44 en N206 zijn snel en gemakkelijk te bereiken.



Indeling:

Groene voortuin met klein terrasje. Entree. Gang met mooie recent gerenoveerde en gepolijste granitovloer, trap naar de 1e verdieping, meterkast en handige trapkast. Modern, geheel betegeld toilet met wandcloset. Sfeervolle woonkamer (ca. 8.31 x 3.00 m) met open haard, erker aan de voorzijde met glas-in-lood bovenramen en aan de achterzijde openslaande deuren naar de veranda en achtertuin. Half open keuken met een moderne witte L-vormige keukeninrichting ('17) v.v. koel/vriescombinatie, grote oven, 4-pits gaskookplaat, RVS afzuigschouw, magnetron, vaatwasmachine en een spoelbak met een ééngreeps mengkraan.

Zonnige en heerlijk groene 12,2 meter diepe achtertuin, gelegen op het noordoosten. De achtertuin heeft een mooie aangebouwde veranda met glazen dak, grote nieuwe houten berging en een achterom.

1e Verdieping:

Overloop. Grote slaapkamer voorzijde, over de volle breedte van de woning (ca. 5.00 x 3.02 m), met een paar glas-in-loodramen. Slaapkamer achterzijde (ca. 3.46 x 2.41 m) met bergkast. Moderne badkamer ('20) met douche met thermostaatkraan, wastafelmeubel, modern toilet (wandcloset) en wasmachineaansluiting.

2e Verdieping:

Grote en ruime slaapkamer (ca. 4.94 x 3.07 m) met een nokhoogte van 3.20 m, 3 grote dakramen, veel bergruimte, afgesloten CV-ruimte en een open vliering.

Bijzonderheden:

- Mooi karakteristiek jaren dertig eengezinswoning met voor- en achtertuin;
- Gemoderniseerd en sfeervol afgewerkt;
- Living van ca. 25 m² met open haard, erker en openslaande deuren naar tuin;
- Moderne keuken met inbouwapparatuur ('17);
- Aangebouwde veranda/terrasoverkapping ('18);
- Moderne stijlvolle badkamer ('20);
- Zonnige 12 meter diepe achtertuin met houten berging ('23);
- 3 slaapkamers;
- Goed onderhouden;
- Goed geïsoleerd, vloerisolatie, vrijwel geheel dubbelglas en dakisolatie;
- Energielabel C;
- Gelegen in een fijne woonomgeving in de gewilde wijk "Lage Mors";
- Veel voorzieningen in de directe omgeving, speelpark aan het einde van de straat en op 10 min fietsafstand van het centrum van Leiden.

Oplevering januari/februari 2025

Object gegevens

Soort object : Woonhuis
Soort woning : Eengezinswoning
Type woning : Tussenwoning
Ligging : Aan rustige weg

Bouwjaar : 1934
Aantal kamers : 4 kamers
Aantal slaapkamers : 3 kamers

Type dak : Zadeldak
Materiaal dak : Pannen

Onderhoud binnen : Goed
Onderhoud buiten : Goed

Maten

Perceeloppervlak : Ca. 122 m²
Woonoppervlak : Ca. 93 m²
Inhoud : Ca. 305 m³
Woonkamer : Ca. 25 m²

Buitenruimte

Tuin : Achtertuin, voortuin
Ligging : Noord, Oost
Tuin diepte : 12.20 m
Tuin breedte : 5.00 m
Achterom : Ja

Garage/parkeergelegenheid

Parkeerfaciliteit : Openbaar parkeren, parkeervergunningen
Garage aanwezig : Geen garage

Berging

Berging aanwezig : Vrijstaand hout
Oppervlakte berging : Ca. 8 m²
Voorzieningen : Voorzien van elektra

Energie/Isolatie

Type verwarming	: C.V.-Ketel, Open haard
Merk/type	: Nefit HR Combi
Bouwjaar	: 2015
Warmwater via	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Dubbel glas
Energielabel	: C

Voorzieningen

Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, tv kabel en dakraam
---------------	-----------------------------------------------

Locatie



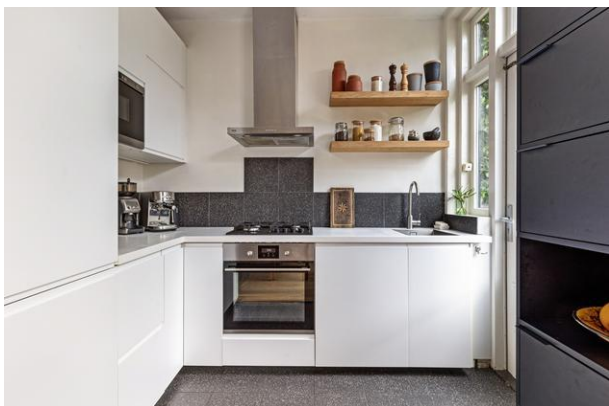




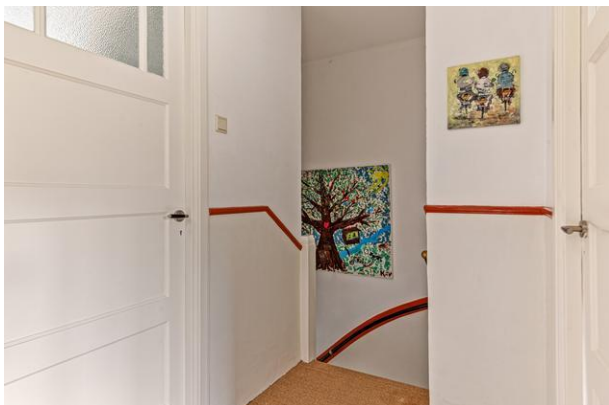
















Plattegrond met tuin



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

Plattegrond begane grond



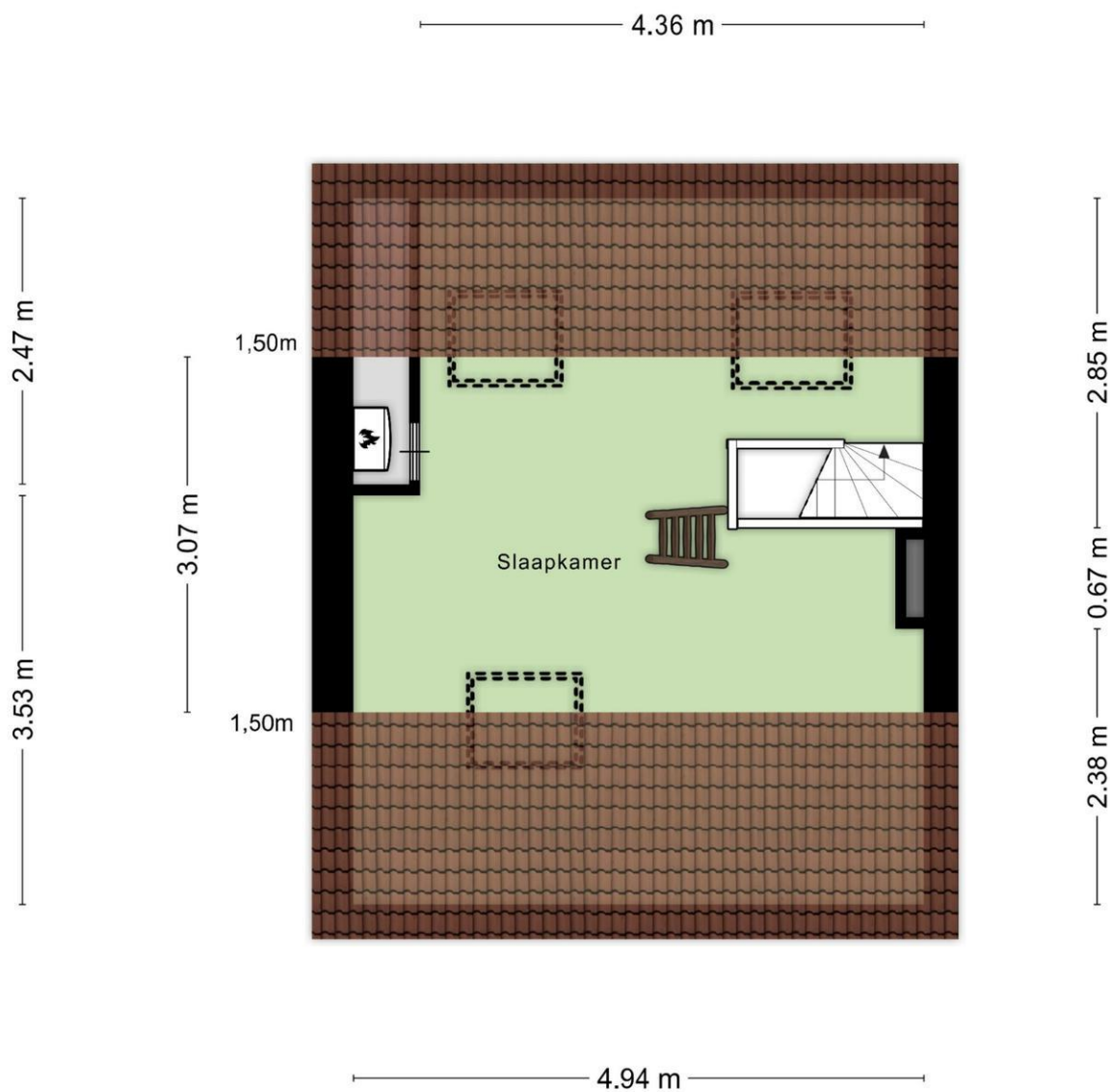
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond 1e verdieping

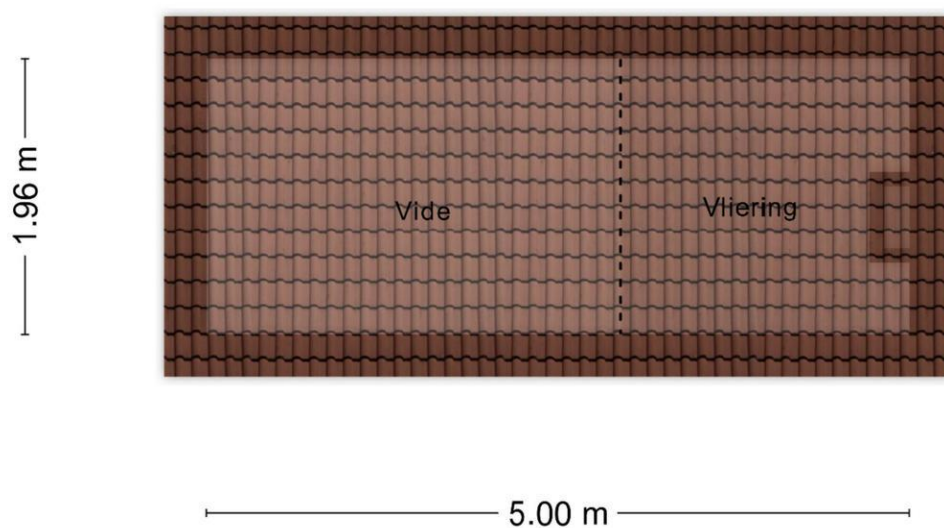


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

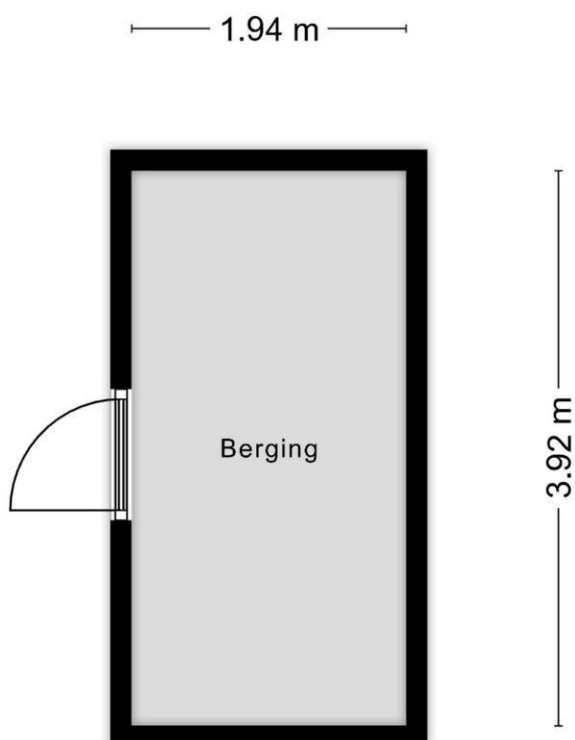
Plattegrond 2e verdieping



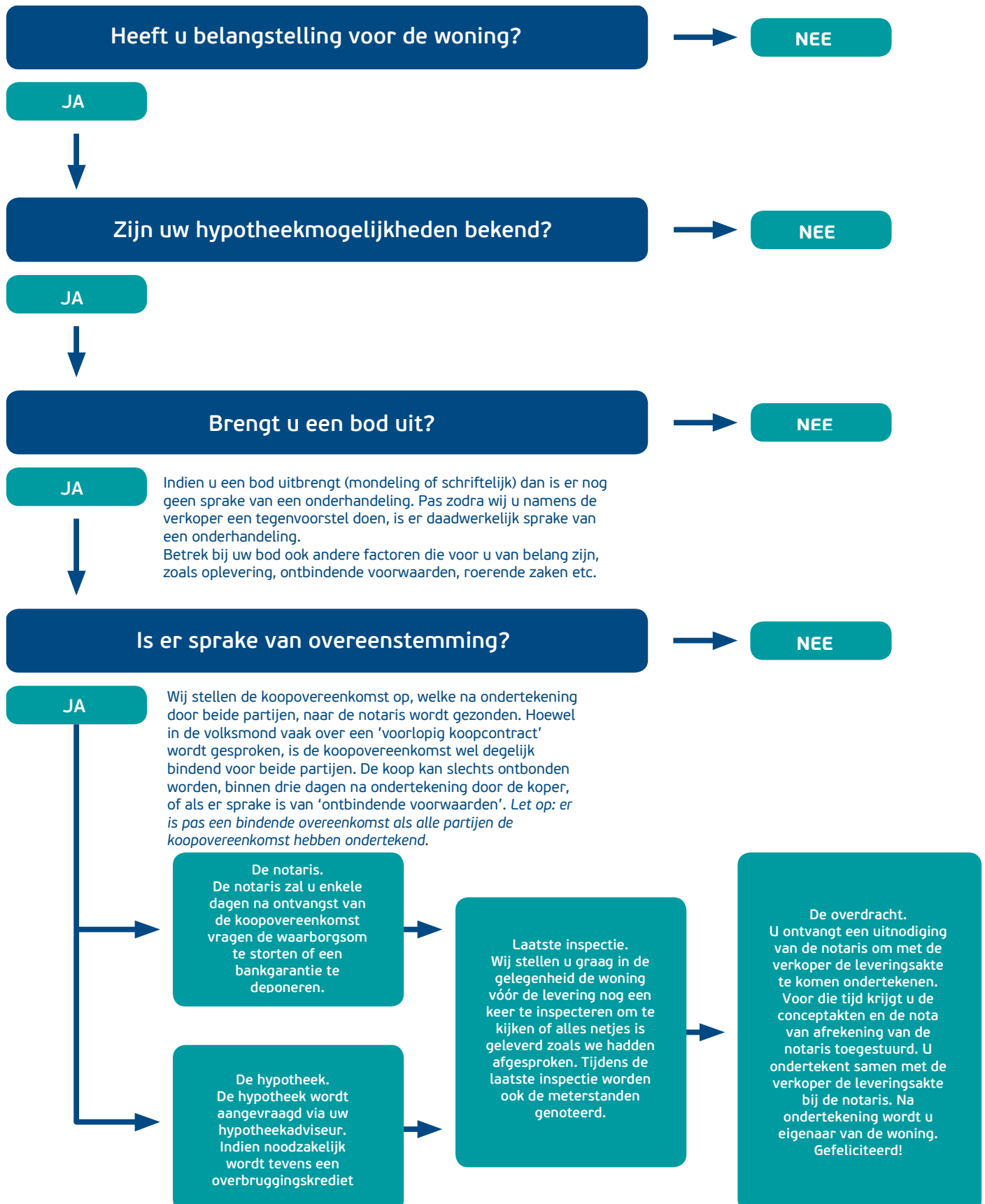
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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.

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