



# Julianastraat 29

## Leiderdorp

Vraagprijs € 650.000,- k.k.



---

Goed wonen, lekker leven

## **Ruime, uitgebouwde hoekwoning met royale tuin, veranda en vrijstaande garage, gelegen in de groene en gewilde Oranjewijk.**

Deze ruime, uitgebouwde 5-kamer hoekwoning is prachtig gelegen aan de rand van de zeer geliefde en groene Oranjewijk. De woning ligt aan een rustige groenstrook met singel, wat zorgt voor een vrij uitzicht en veel privacy. Met een woonoppervlak van ca. 140 m<sup>2</sup> biedt deze goed onderhouden woning volop leefruimte. De woning beschikt over een zeer royale uitgebouwde woonkamer van maar liefst 53 m<sup>2</sup>, een moderne keuken, vier ruim bemeten slaapkamers en een grote, verzorgde tuin rondom, met zowel een zonnige achter- als zijtuin en een sfeervolle veranda. Daarnaast is er een vrijstaande uitgebouwde garage aanwezig. De woning, gebouwd in 1960 op een perceel van 331 m<sup>2</sup>, is voorzien van dubbel glas en beschikt over 13 zonnepanelen, wat bijdraagt aan een energielabel D.

De ligging van deze woning is ideaal voor gezinnen die willen wonen in een groene, kindvriendelijke omgeving. De rustige woonstraat biedt volop groen en een fijne, vrije ligging aan de voorzijde. Op korte loopafstand vindt u diverse voorzieningen, waaronder basisscholen, openbaar vervoer, buurtwinkels en een supermarkt (Lidl). Ook recreatieve voorzieningen zoals een jachthaven, het zwembad De Does en tennis- en padelvereniging De Munnik bevinden zich in de directe nabijheid. Daarnaast biedt de ligging aan de rand van Het Groene Hart direct toegang tot prachtige fiets- en wandelpaden. Voor uw dagelijkse boodschappen kunt u eenvoudig terecht in de nabijgelegen winkelcentra Santhorst en Winkelhof. De uitvalswegen A4 en N11 zijn snel en eenvoudig te bereiken, waardoor bestemmingen zoals Schiphol, Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht uitstekend bereikbaar zijn. Binnen slechts 15 minuten fietsen staat u in het bruisende en historische centrum van Leiden.



## Begane grond:

U betreedt de woning via de verzorgde voortuin, waarna u binnenkomt in een ruime hal met toegang tot de meterkast en de trap naar de eerste verdieping. Vanuit de hal bereikt u het moderne toilet, dat is uitgerust met een wandcloset, een urinoir en een fonteintje. De woonkamer is zeer royaal en heerlijk licht, dankzij de grote raampartijen die vrij uitzicht bieden aan de voorzijde van de woning. De totale oppervlakte van de woon-eetkamer bedraagt 53 m<sup>2</sup>, wat volop ruimte biedt voor zowel een grote eet- als zitkamer. De woonkamer is verdeeld in een riante en lichte eetkamer (ca. 7,40 x 3,68 m) en een sfeervolle zitkamer (ca. 7,03 x 3,97 m), die is voorzien van openslaande deuren naar de zonnige achtertuin. De halfopen keuken is modern ingericht in een praktische L-vorm en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, een RVS afzuigkap, een koel-/vriescombinatie en een vaatwasser.

De zeer ruime en zonnige achtertuin (ca. 14,36 x 7,24 m) is een heerlijke plek om te ontspannen. De tuin is mooi aangelegd met onder andere een olijfboom en een palmbloom, en beschikt over een grote, sfeervolle veranda met vlonders, inbouwspots, heaters en sfeerverlichting. Vanuit de achtertuin heeft u toegang tot de vrijstaande garage, die met een oppervlak van ca. 24 m<sup>2</sup> (ca. 7,84 x 3,08 m) ruim genoeg is voor een auto en extra opslag. De achtertuin heeft een oppervlak van 125 m<sup>2</sup>.

## Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevindt zich een overloop die toegang biedt tot verschillende kamers. De achterzijkamer, momenteel in gebruik als kastenkamer annex walk-in closet, heeft toegang tot het balkon aan de achterzijde van de woning. De ouderslaapkamer (ca. 4,22 x 3,68 m) is ruim en beschikt over een grote vaste kastenwand, wat zorgt voor veel opbergruimte. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een ruime slaapkamer (ca. 3,68 x 2,89 m) die is voorzien van een mooie radiatorombouw en die een prachtig vrij uitzicht biedt over de groene omgeving. De moderne badkamer op deze verdieping is volledig betegeld en is uitgerust met een douche, voorzien van een grote regendouche en handdouche, een glazen douchewand, een tweede toilet (wandcloset), een wastafel met een grote spiegel voorzien van verlichting, en een designradiator.

## Tweede verdieping:

De tweede verdieping is te bereiken via een vaste trap. Hier komt u op de overloop/voorzolder, waar extra bergruimte aanwezig is. Op deze verdieping bevindt zich ook een wasruimte, met aansluitingen voor zowel een wasmachine als een droger, en de opstelplaats voor de CV-combiketel. De ruime slaapkamer op deze verdieping (ca. 5,50 x 3,70 m) is voorzien van een dakkapel aan de achterzijde en een Velux-dakraam aan de voorzijde, wat zorgt voor veel natuurlijk licht. Achter de knieschotten is extra bergruimte gecreëerd.

## Bijzonderheden:

- Ruime, uitgebouwde hoekwoning met grote voor-, zij- en achtertuin, veranda en vrijstaande ruime garage;
- Woonoppervlak conform NEN 2580: 139,1 m<sup>2</sup>;
- Zeer royale living van 53 m<sup>2</sup>;
- Moderne keuken en badkamer;
- Vier ruim bemeten slaapkamers;
- Goed geïsoleerd, voorzien van dubbel glas en 13 zonnepanelen;
- Perceeloppervlak van ca. 331 m<sup>2</sup>;
- Zonnige, fraai aangelegde achtertuin met veranda en veel privacy;
- Vrijstaande ruime garage met mogelijkheid voor een carport;
- Gelegen in een rustige, groene omgeving met vrij uitzicht;
- Veel voorzieningen op loopafstand, ideaal voor gezinnen.

**Oplevering: Naar verwachting maart 2025, afhankelijk oplevering nieuwbouw woning.**

## Object gegevens

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

Bouwjaar : 1960  
Aantal kamers : 5 kamers  
Aantal slaapkamers : 4 kamers

Type dak : Zadeldak  
Materiaal dak : Pannen

Onderhoud binnen : Goed  
Onderhoud buiten : Goed

## Maten

Perceeloppervlak : Ca. 331 m<sup>2</sup>  
Woonoppervlak : Ca. 139 m<sup>2</sup>  
Inhoud : Ca. 4.93 m<sup>3</sup>  
Woonkamer : Ca. 53 m<sup>2</sup>

## Buitenruimte

Tuin : Achtertuin, voortuin, zijtuin  
Ligging : Noord, West  
Tuin diepte : 11.26 m  
Tuin breedte : 14.36 m  
Achterom : Ja

Balkon oppervlakte : Ca. 3 m<sup>2</sup>

## Garage/parkeergelegenheid

Parkeerfaciliteit : Openbaar parkeren  
Garage aanwezig : Vrijstaand steen, Carport  
Oppervlakte garage : Ca. 24 m<sup>2</sup>  
Voorzieningen : Voorzien van elektra

## Berging

Berging aanwezig : Vrijstaand steen  
Oppervlakte berging : Ca. 24 m<sup>2</sup>

## Energie/Isolatie

Type verwarming	: C.V.-Ketel
Merk/type	: Remeha Avanta 28C
Combi ketel	: Ja
Bouwjaar	: 2018
Warmwater via	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Dubbel glas
Energie label	: D

## Voorzieningen

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

## Locatie













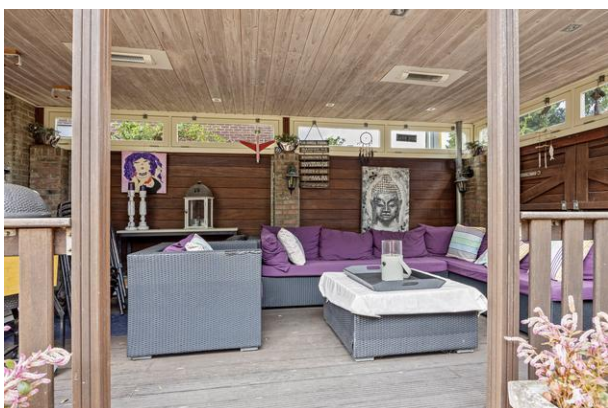


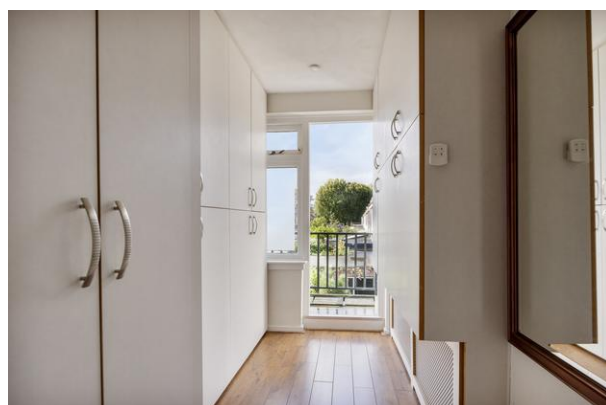
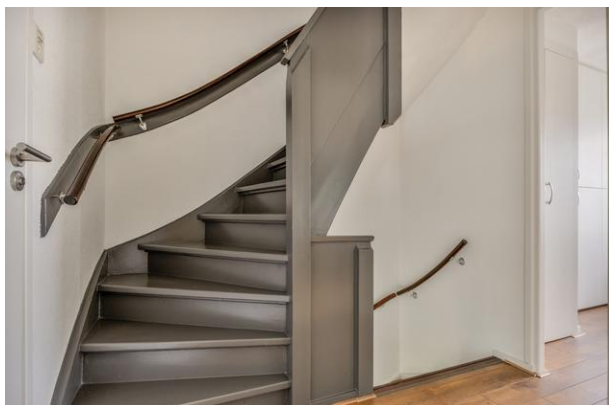












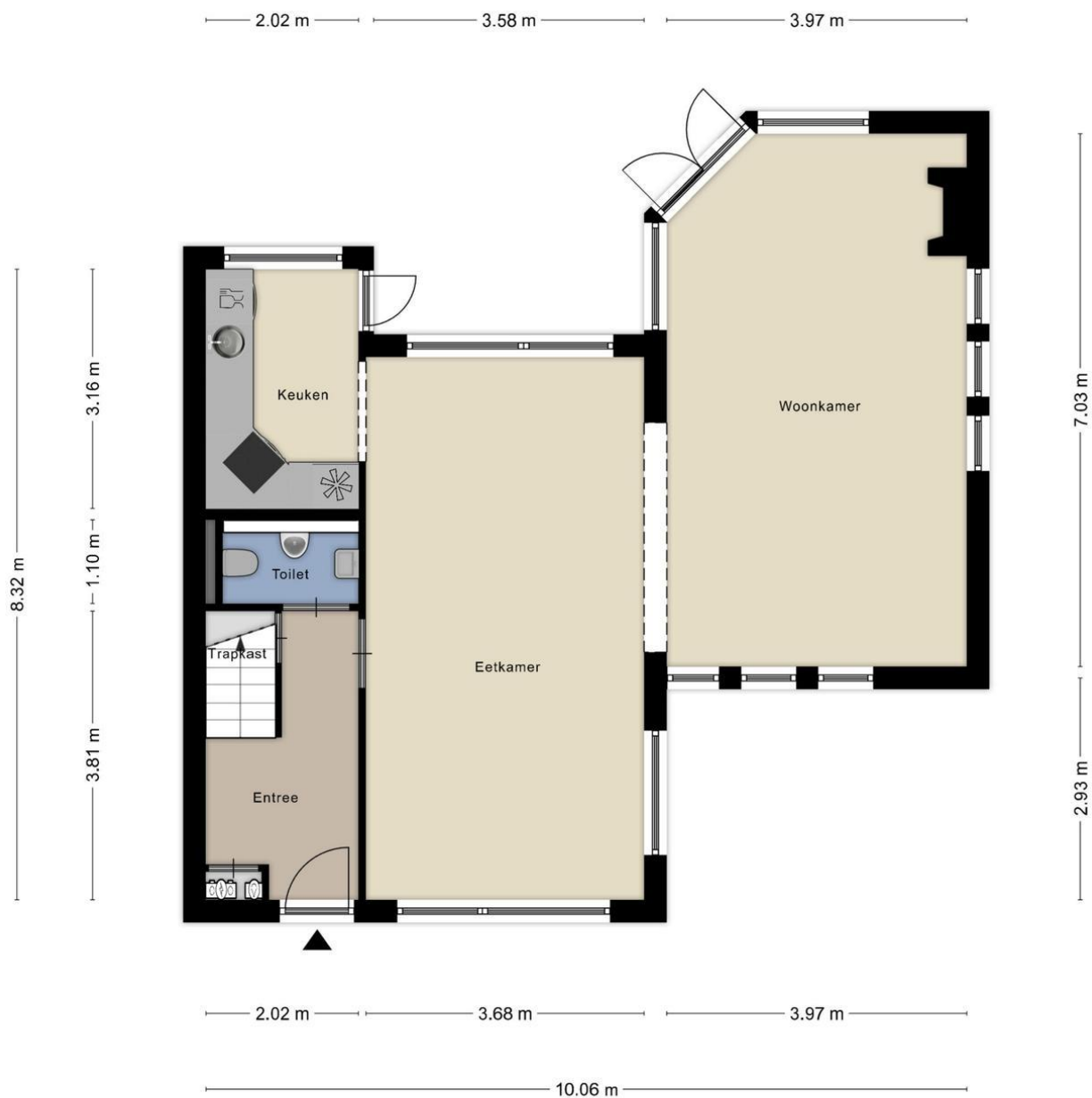






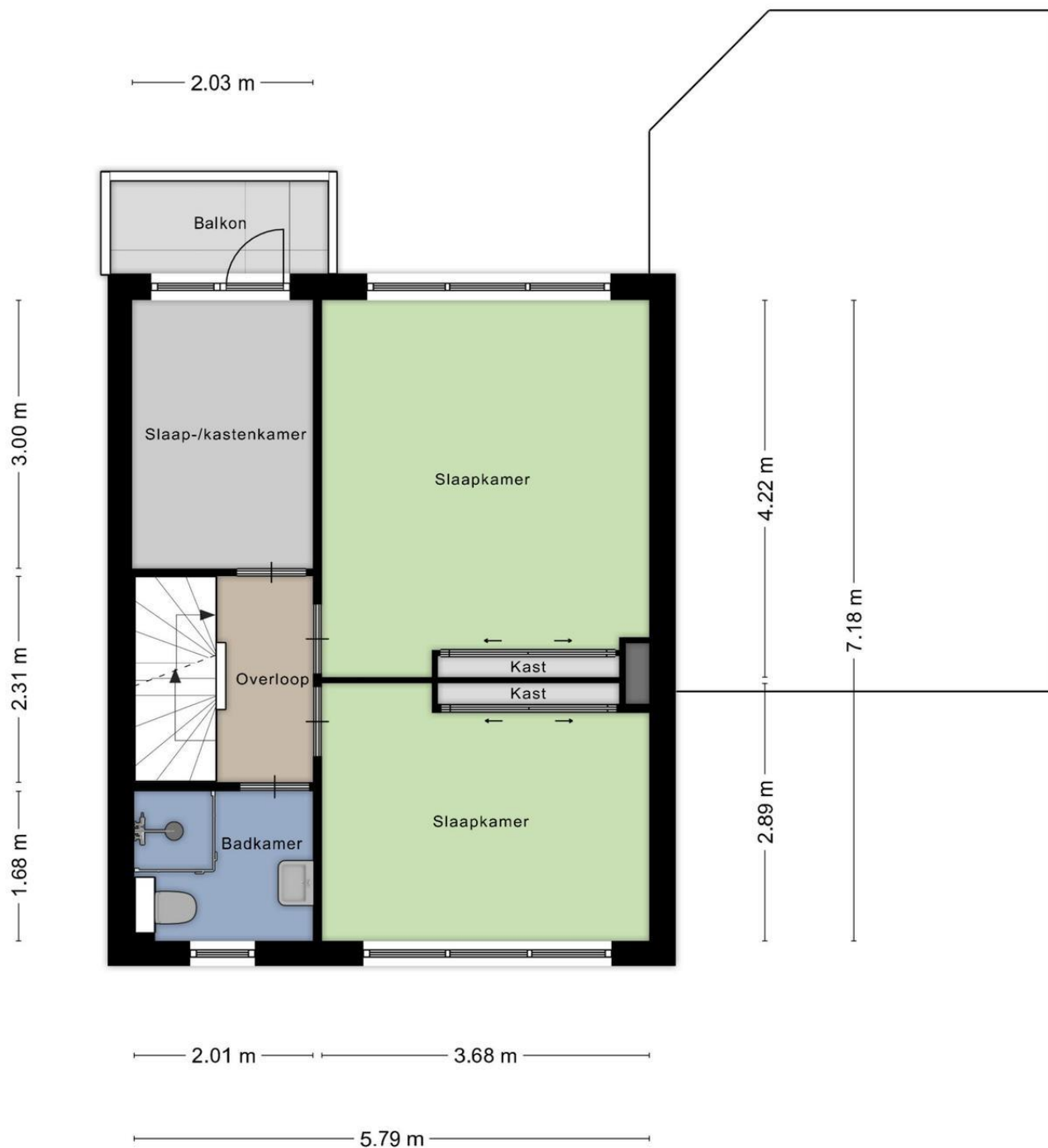
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond begane grond



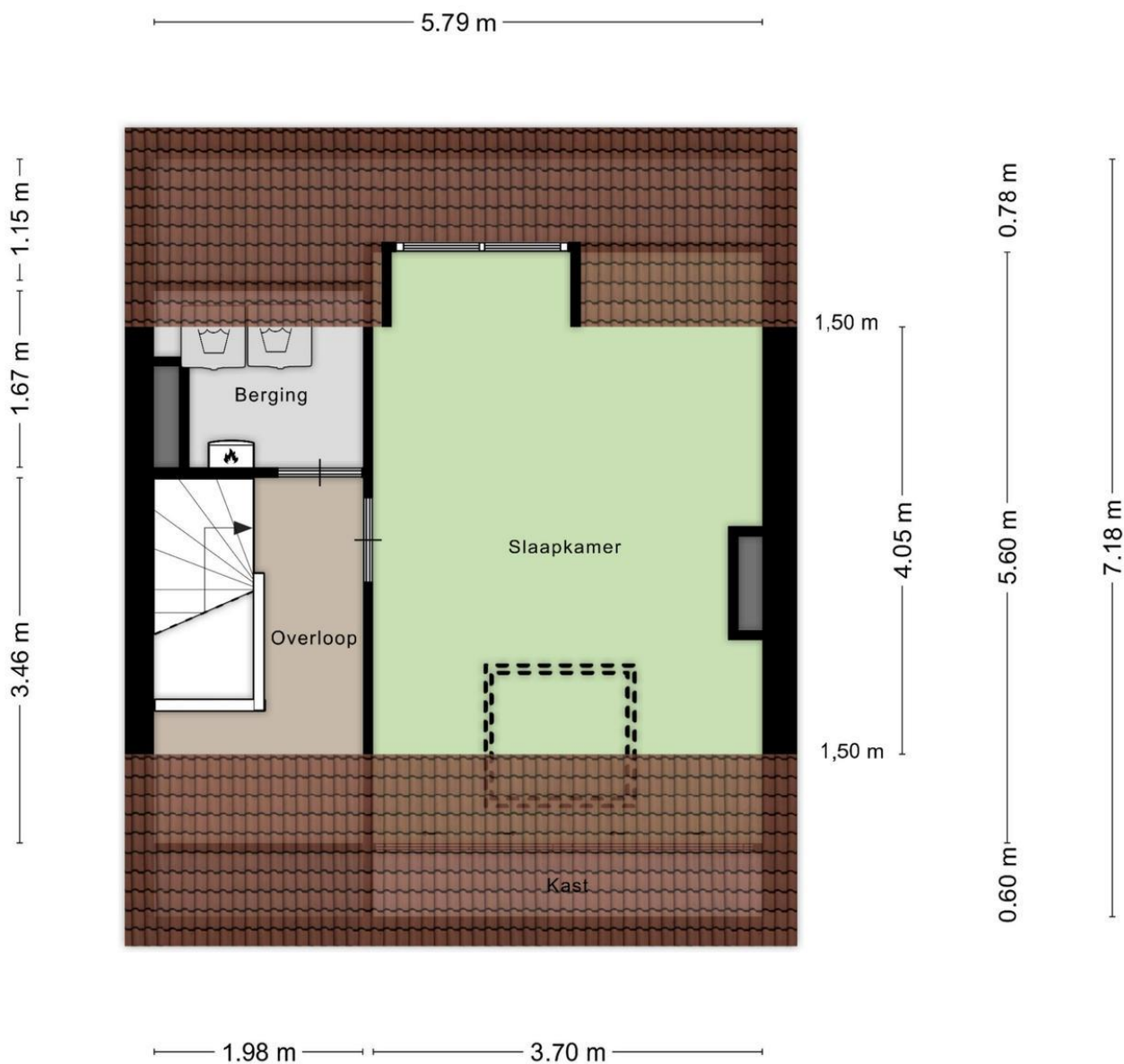
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond 1e verdieping



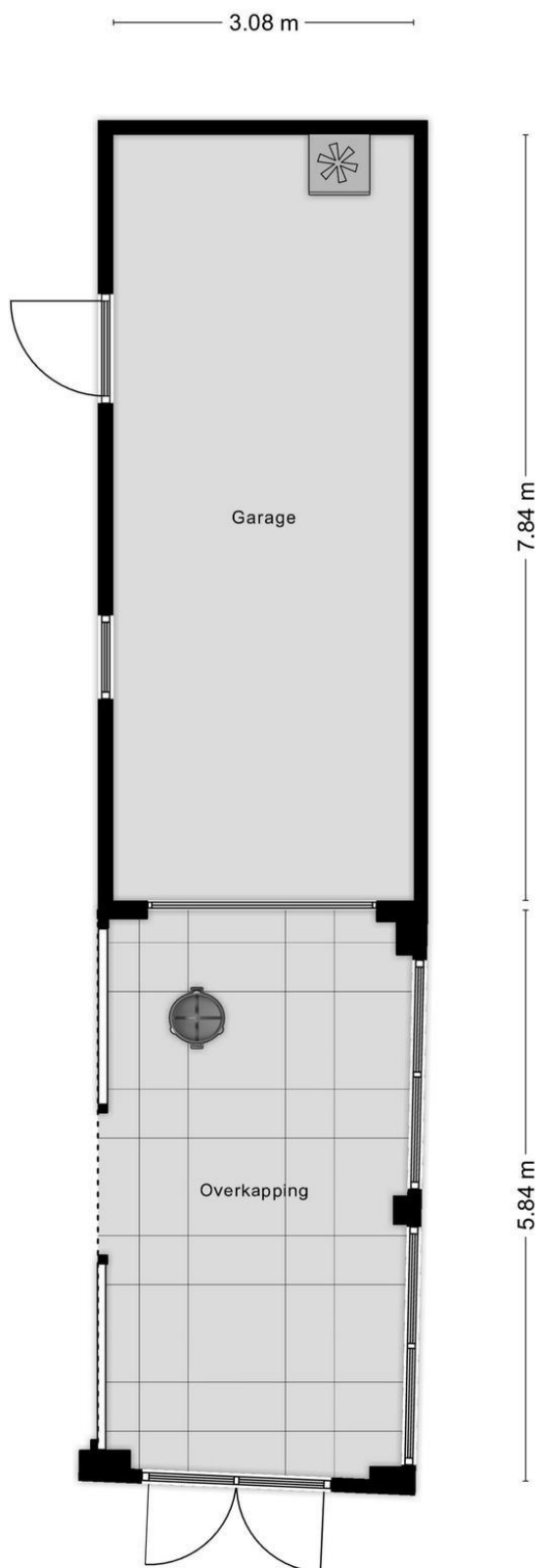
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond 2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond garage en veranda



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Kadastrale gegevens

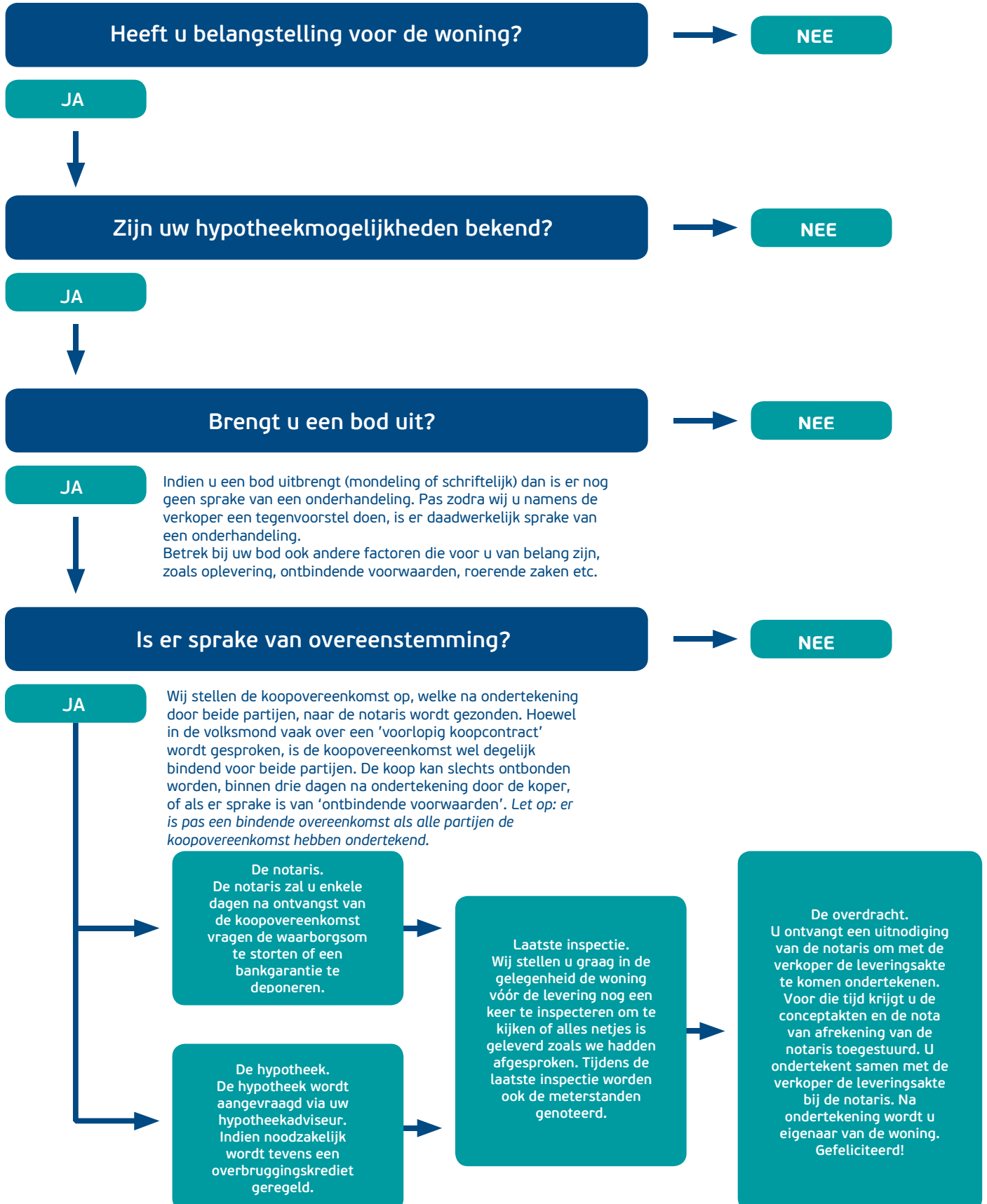
Adres Julianastraat 29  
Postcode / Plaats 2351 GV Leiderdorp  
Gemeente Leiderdorp  
Sectie / Perceel B / 1649  
Oppervlakte 279 m<sup>2</sup>  
Soort Volle eigendom

## Kadastrale gegevens

Adres Julianastraat 29  
Postcode / Plaats 2351 GV Leiderdorp  
Gemeente Leiderdorp  
Sectie / Perceel B / 1648  
Oppervlakte 52 m<sup>2</sup>  
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 60 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.

# Aantekeningen





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