



Braambes 5 Leiden

Vraagprijs € 550.000,- k.k.



Goed wonen, lekker leven

Heerlijk rustig en centraal gelegen in de kindvriendelijke Merenwijk: een zeer verzorgde en goed onderhouden 5-kamer eengezinswoning van ca. 134 m² met een zonnige, groene achtertuin. Deze ruime woning biedt alles wat je nodig hebt: een lichte woonkamer van ca. 30 m² met grote raampartijen, een moderne keuken met uitgebreide inbouwapparatuur, vier ruime slaapkamers, een nette en volledig betegelde badkamer met ligbad en aparte douche, en een multifunctionele voorzolder met werk-/hobbyruimte. De fraai aangelegde achtertuin op het oosten is ideaal voor wie graag geniet van de ochtend- en vroege middagzon en beschikt over een praktische achterom.

Deze woning ligt in de geliefde en kindvriendelijke Merenwijk, een wijk die bekendstaat om zijn rustige en gemoedelijke sfeer. De Braambes is een autoluw straatje met weinig verkeer en voldoende parkeergelegenheid, wat het wonen hier extra comfortabel maakt. Voor gezinnen is de locatie ideaal: basisscholen, het wijkpark "Merenwijk" met kinderboerderij, en buurtwinkelcentrum De Kopermolen bevinden zich op loopafstand. Voor sportliefhebbers zijn er diverse faciliteiten zoals tennis, golf, padel en voetbal goed bereikbaar. Het gezellige centrum van Leiden en NS-station Leiden Centraal liggen op minder dan 10 minuten fietsafstand. Ook de snelwegen A4 en A44 zijn eenvoudig en snel bereikbaar.



Indeling:

Begane grond

Bij aankomst valt de verzorgde uitstraling direct op. Via de overdekte entree kom je in de hal, waar je naast de voordeur de meterkast vindt. De hal geeft toegang tot het moderne toilet met wandcloset en fonteintje, de trapopgang naar de eerste verdieping en de lichte, tuingerichte woonkamer. Deze royale woonkamer van ca. 30 m² (afmetingen ca. 6.12/4.12 x 5.15 m) biedt een grote raampartij met veel natuurlijk lichtinval en heeft een handige trapkast. De sfeervolle massief eikenhouten vloer loopt door over de gehele begane grond, wat zorgt voor een warme uitstraling.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de moderne halfopen keuken, ingericht in een praktische L-opstelling. Deze keuken is voorzien van brede pannenladen en hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, combi-oven/magnetron, een 90 cm brede gaskookplaat met wokbrander, een RVS-afzuigkap, een vaatwasser en een 1½ spoelbak met ééngreeps mengkraan en ingebouwde zeepdispenser.

Vanuit de woonkamer is via een portaaltje met extra bergruimte de achtertuin bereikbaar. De zonnige tuin is ca. 10 meter diep, fraai aangelegd en gericht op het oosten. Hier geniet je van een groene omgeving en volop privacy. De tuin is voorzien van een vrijstaande stenen berging en een praktische achterom.

Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot drie ruime slaapkamers en de badkamer. Aan de voorzijde bevindt zich een slaapkamer van ca. 4.1 x 2.87 m met toegang tot het balkon, dat zich over de volle breedte van de woning uitstrekt. Aan de achterzijde ligt de ouderslaapkamer van ca. 5.48 x 2.87 m en daarnaast een derde slaapkamer van ca. 4.15 x 2.21 m.

De badkamer is modern en kleurrijk ingericht, volledig betegeld en voorzien van een ligbad, een aparte douchecabine met thermostaatkraan, een tweede toilet (wandcloset) en een wastafelmeubel met spiegel en handige bovenkastjes voor extra opbergruimte.

Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt verrassend veel ruimte. De ruime voorzolder van ca. 11 m² is ideaal in te richten als werk- of hobbyruimte. Hier vind je ook de opstelplaats voor de wasmachine en droger, een handige gootsteen en de CV-combiketel. De voorzolder biedt daarnaast volop bergruimte.

Verder is er op deze verdieping een royale vierde slaapkamer (ca. 6.32 x 2.87 m) met een groot dakraam en een brede dakkapel, waardoor de ruimte heerlijk licht is en ideaal geschikt voor diverse doeleinden, zoals een logeerkamer of extra werkplek.

Bijzonderheden:

- Keurig onderhouden en ruime 5-kamer eengezinswoning met zonnige achtertuin;
- Gelegen in een rustige, kindvriendelijke woonomgeving;
- Woonoppervlak conform NEN 2580: ca. 134 m²;
- Grote en lichte woonkamer van ca. 30 m²;
- Gehele begane grond voorzien van een massieve eikenhouten vloer;
- Moderne keuken met uitgebreide inbouwapparatuur;
- Vier grote slaapkamers en een ruime voorzolder met werkruimte;
- Fraai aangelegde achtertuin op het oosten met veel privacy;
- Bouwjaar: 1977;
- Gelegen op eigen grond;
- Veel voorzieningen in de directe omgeving, zoals kinderopvang, scholen en winkels;
- Gunstige ligging ten opzichte van het centrum van Leiden en uitvalswegen.

Oplevering in overleg, kan snel.

Object gegevens

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

Bouwjaar : 1977
Aantal kamers : 5 kamers
Aantal slaapkamers : 4 kamers

Type dak : Zadeldak
Materiaal dak : Pannen

Onderhoud binnen : Goed
Onderhoud buiten : Goed

Maten

Perceeloppervlak : Ca. 119 m²
Woonoppervlak : Ca. 134 m²
Inhoud : Ca. 473 m³
Woonkamer : Ca. 30 m²

Buitenruimte

Tuin : Achtertuin
Ligging : Oost
Tuin diepte : Ca. 10.7 m
Tuin breedte : Ca. 5.4 m
Achterom : Ja

Balkon : Ja
Balkon ligging : West
Balkon oppervlakte : Ca. 14 m²

Garage/parkeergelegenheid

Parkeerfaciliteit : openbaar parkeren
Garage aanwezig : Geen garage

Berging

Berging aanwezig : Vrijstaand steen
Oppervlakte berging : Ca. 6 m²
Voorzieningen : Voorzien van elektra

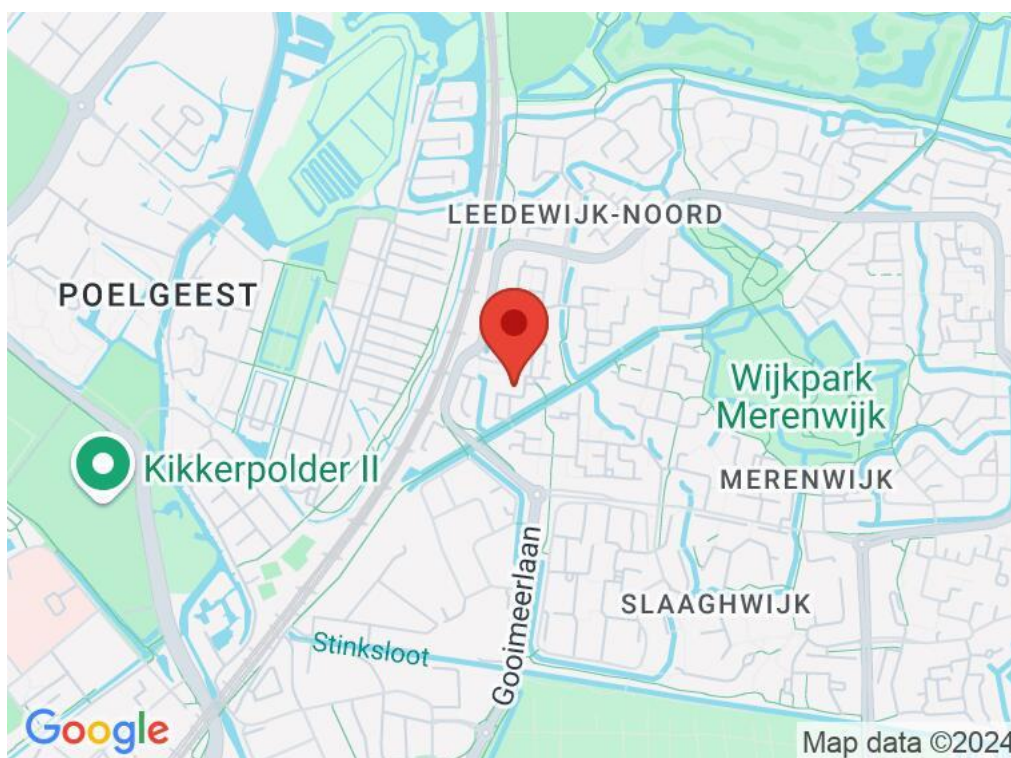
Energie/Isolatie

Type verwarming	: C.V.-Ketel
Merk/type	: Nefit HR combi ketel
Combi ketel	: ja
Bouwjaar	: 2019
Warmwater via	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas

Voorzieningen

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

Locatie













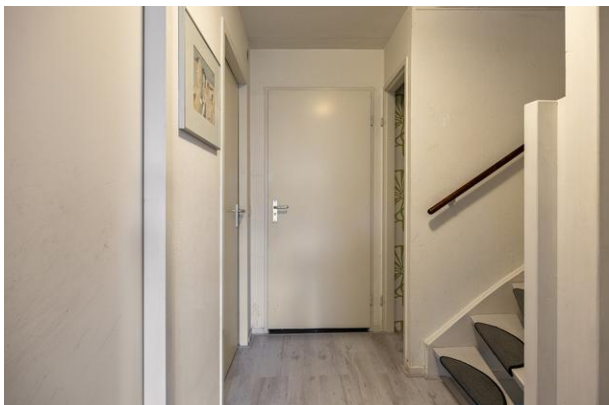








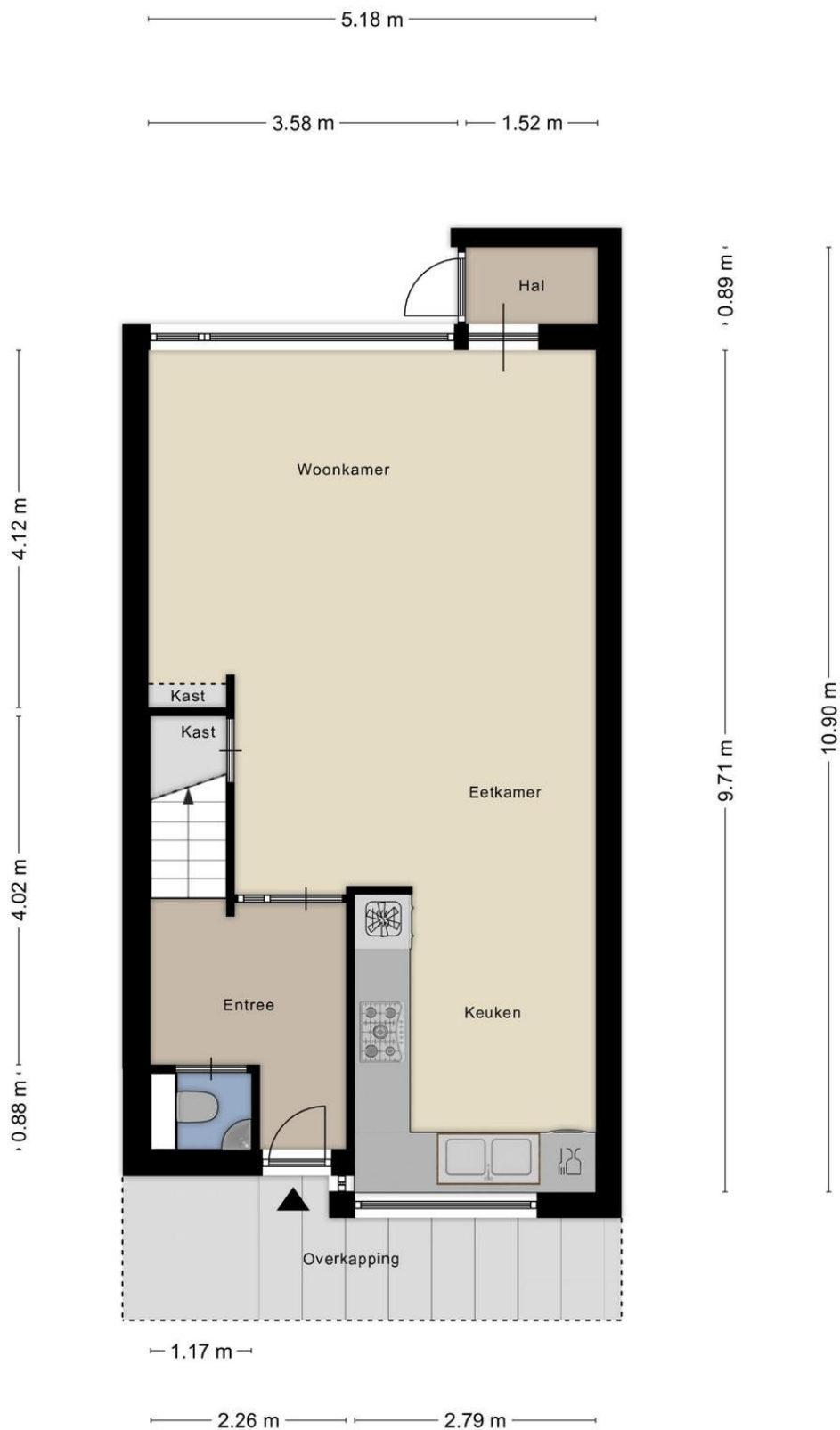








Plattegrond begane grond



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

Plattegrond 1e verdieping



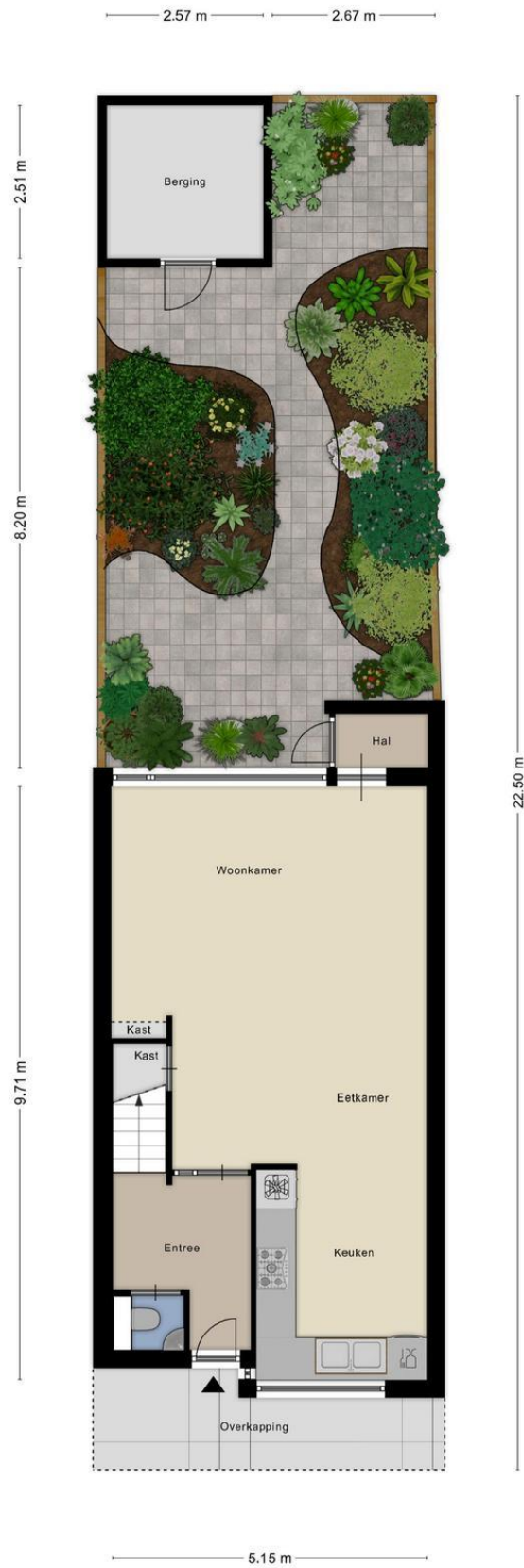
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond 2e verdieping

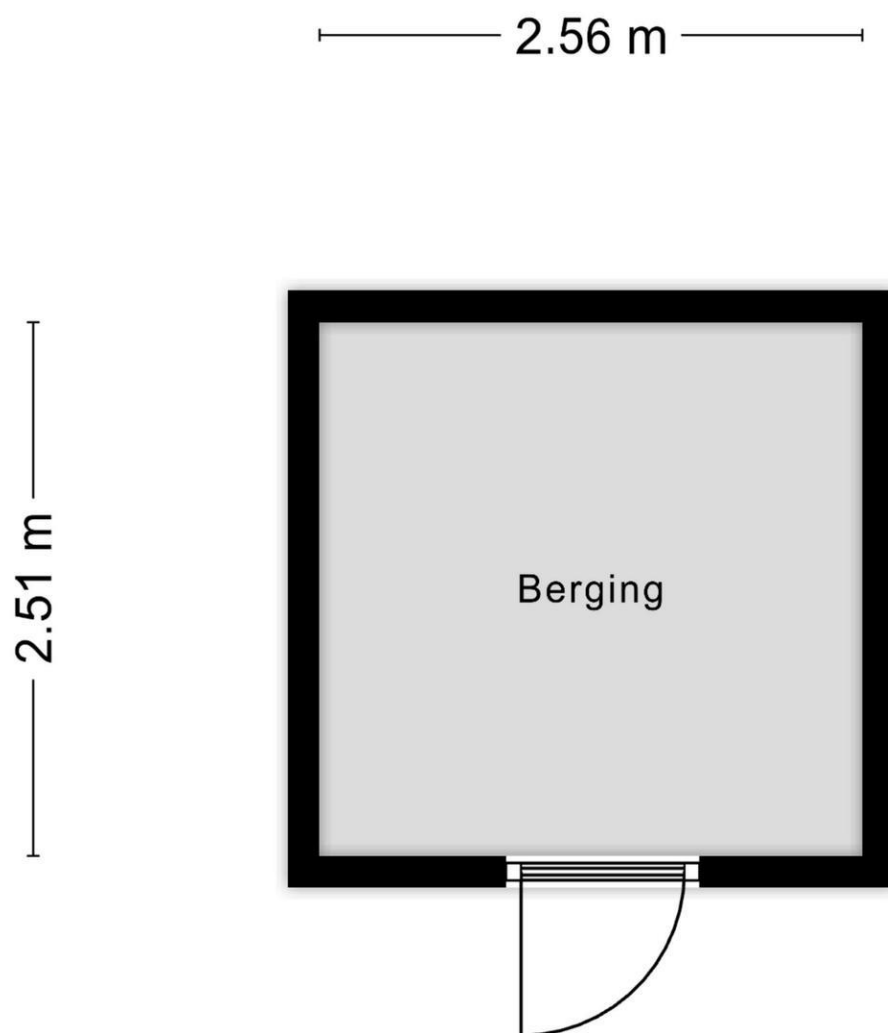


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond perceel



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



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

Kadastrale gegevens

Adres

Braambes 5

Postcode / Plaats

2318 AJ Leiden

Gemeente

Leiden

Sectie / Perceel

S / 4441

Oppervlakte

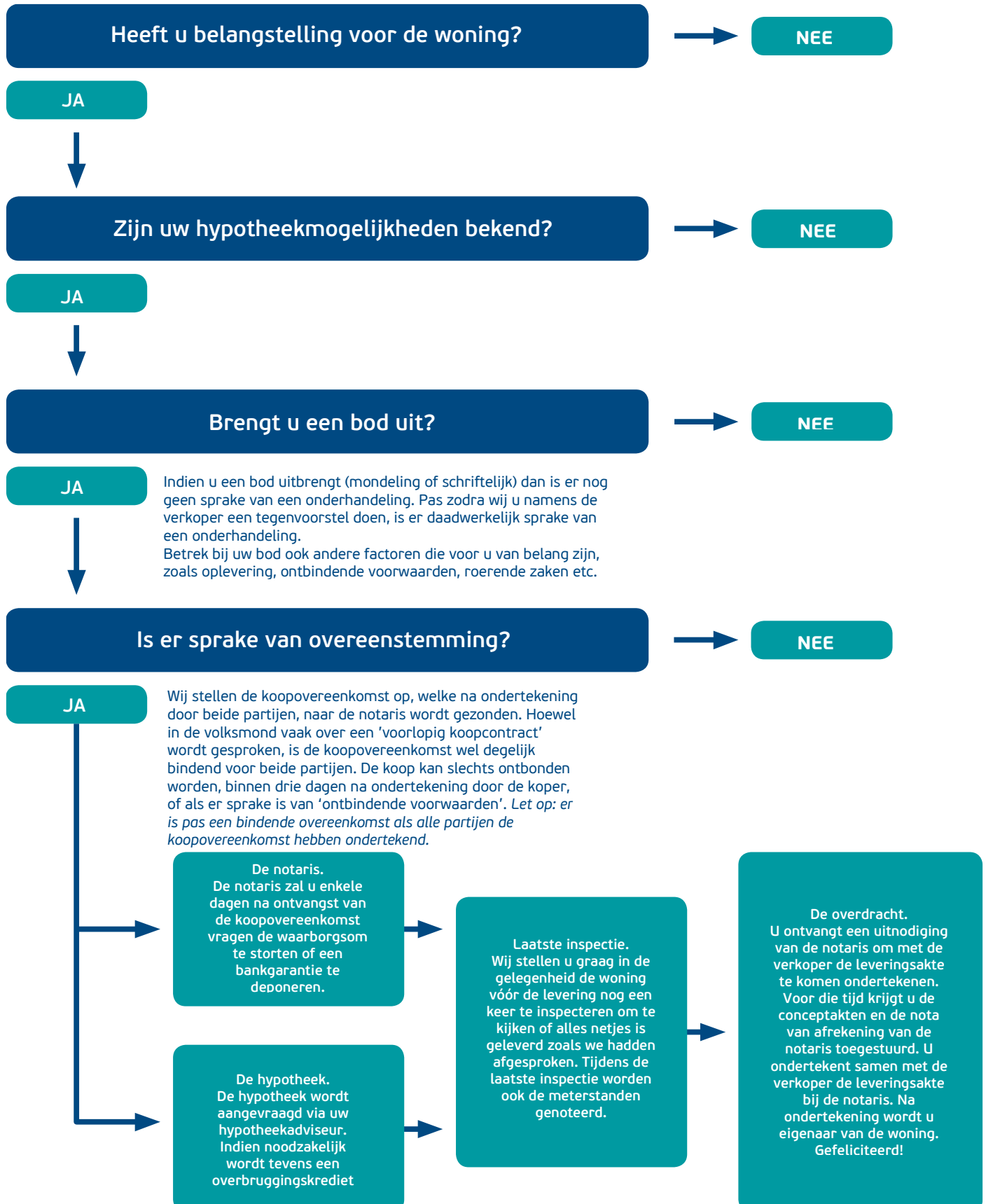
119 m²

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 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.

Niet zelf-bewoningclausule

Koper verklaart hierbij uitdrukkelijk dat de onroerende zaak wordt geaccepteerd in de huidige staat van onderhoud. Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij de onroerende zaak nooit zelf heeft gebruikt of bewoond en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan de onroerende zaak, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij de onroerende zaak zelf had gebruikt/bewoond. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van de koper komen en dat hiermee bij de vaststelling van de koopsom rekening is gehouden.

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