



Aloelaan 24, 2316 XT Leiden

€ 399.000,- k.k.

Oudshoorn Makelaardij
Sint Jorissteeg 4
2311 JA, LEIDEN
Tel: 071-5132443
E-mail: info@oudshoornmakelaardij.nl
www.oudshoornmakelaardij.nl

Omschrijving

Van ultiem wooncomfort genieten? Dat doe je hier! Deze schitterende woning, gelegen aan de Aloëlaan, is in 2017 nog compleet verbouwd. Het huis heeft een woonoppervlak van 86,8 m² en beschikt over onder andere twee slaapkamers, een nette keuken, uitstekend sanitair en een ruime zolder. Je woont in een rustige buurt met het centrum, scholen, winkels, horeca, parken, sportfaciliteiten en uitvalswegen in de nabijheid. Kortom: een werkelijk unieke locatie om te wonen!

Belangrijk: De verkoopster heeft een offerte getekend, welke niet meer is in te trekken, voor werkzaamheden aan het hoofddak, te weten: nieuwe dakpannen, dampfolie, panlatten en tengels, loodaansluitingen dakkapel, bitumenlagen, nokvorsten vervangen en daktrim plaatsen. Voorafgaand aan bieding is de offerte ter inzage. De kosten van deze renovatie komen op € 14.211,00, dit bedrag komt bovenop de vraagprijs.

Over de ligging en de buurt:

Deze keurige woning is gelegen aan een rustige weg in Leiden. Het huis staat in de buurt Stationskwartier. Dichtbij de woning vind je de Leidse Hout, het Huigpark en het Noorderpark. Op korte afstand van de woning heb je daardoor meerdere mogelijkheden om te wandelen, fietsen of te recreëren. In de dichte omgeving tref je ook een aantal sportgelegenheden aan, zoals een sportschool, schaatsbaan en voetbalclub.

Het bruisende centrum van Leiden is slechts zo'n 5 minuten fietsen. In dit centrum geniet je van een groot en divers winkelaanbod. Je vindt hier onder andere speciaalzaken, kleine boetiekjes, winkels voor je dagelijkse boodschappen en grote landelijke filialen. Naast het fantastische winkelaanbod ben je hier ook aan het juiste adres voor leuke bezienswaardigheden en gezellige restaurants, cafés en terrassen.

Het dichtstbijzijnde treinstation Leiden Centraal, de supermarkt, kinderopvang, basisschool, het voortgezet onderwijs en de bushalte zijn allemaal lopend bereikbaar. Je woont ook dichtbij het ziekenhuis. De uitvalswegen zijn vanaf de woning snel te bereiken, de A44 is slechts een paar minuten rijden.

Indeling van de woning:

Begane grond:

Vanaf de straat bereik je de voordeur van deze charmante woning. Achter de voordeur vind je de entreehal met meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer.

De woonkamer heeft aan de voorzijde twee raampartijen en aan de achterzijde een brede raampartij. Hierdoor geniet je van een goede lichtinval in de ruimte. De woonkamer heeft een lichte parketvloer en de muren en het plafond zijn strak afgewerkt. In de woonkamer vind je kastruimte. Via de achterzijde kom je bij de keuken van deze woning.

De keuken is te herkennen aan de houtkleurige keukenkastjes en het donkere werkblad. Je beschikt hier over de volgende apparatuur: vaatwasser, oven, gasfornuis en koelkast. De keukenruimte heeft een brede raampartij en openslaande deur met glas naar de achtertuin. De ruimte wordt verlicht met inbouwspots. Niet alleen is vanaf hier de achtertuin bereikbaar, je hebt ook toegang tot een toiletruimte. Deze moderne toiletruimte is helemaal aan de achterzijde van de woning gelegen en voorzien van een zwevend toilet en fonteintje.

Eerste verdieping:

De gestoffeerde trap biedt toegang tot de overloop van deze verdieping. Via deze ruime overloop zijn alle vertrekken bereikbaar. Op de eerste verdieping van de woning vind je de trapopgang naar de tweede verdieping, twee slaapkamers, berging en badkamer.

Je beschikt op deze verdieping over twee ruime slaapkamers, waarvan één aan de voorzijde gelegen is en één aan de achterzijde. De slaapkamer aan de voorzijde is gelegen over de gehele breedte van de woning en is het ruimst van de twee. Beide slaapkamers hebben een mooie laminaatvloer en nieuw gestucte wanden.

De badkamer en berging liggen wat meer centraal op deze verdieping. De badkamer met lichte kleurstelling

kenmerkt zich door de moderne, luxueuze afwerking. Je treft hier een zwevend toilet, badmeubel met wastafel en inloopdouche met regendouche aan. De ruimte is met inbouwspots verlicht.

Naast de badkamer vind je een berging. Hier zijn de wasmachine- en droger aansluitingen te vinden en kun je nog wat spullen opbergen.

Tweede verdieping:

Via de trap is de tweede verdieping van deze woning bereikbaar. De zolderverdieping is ruim in opzet en biedt daardoor diverse mogelijkheden. Het is mogelijk om een derde slaapkamer te realiseren op zolder of om een hobby- of werkruimte te creëren. De ruimte is voorzien van een mooie laminaatvloer en door de grote raampartij heb je hier genoeg lichtinval. De tweede verdieping is niet als woonoppervlakte meegenomen, maar als overige inpandige ruimte circa 10m². Dit heeft te maken met de minimale hoogte van deze verdieping.

Tuin:

Het huis heeft een kleine, betegelde tuin. Je hebt ruimte om een tuintafel met stoelen te plaatsen om hier bij lekker weer tijd door te brengen. De tuin is optimaal beschut, waardoor het een plek is waar je veel privacy en rust ervaart. De tuin is niet bereikbaar via een achterom.

Parkeren:

Er is een parkeervergunningensysteem van toepassing.

Kenmerken van de woning:

- Goed onderhouden woning
- Twee slaapkamers, mooie keuken en uitstekend sanitair
- Huis is volledig verbouwd in 2017
- Nieuwe elektra, cv en verwarming
- Nieuw gestucte en geverfde muren
- Buiten houtwerk geverfd in 2017
- Dakkappen en dakgoot vervangen in 2017
- Keukendak in 2022 vervangen
- Diverse voorzieningen dichtbij
- Uitvalswegen goed bereikbaar
- Energielabel: C
- Volledige eigendom

Kenmerken

	€ 399.000,00
Soort	Woonhuis
Type woning	Tussenwoning
Aantal kamers	4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	321 m ³
Perceel oppervlakte	56 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	76 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1910
Ligging	In woonwijk
Tuin	Plaats
Hoofdtuin	Plaats 9 m ² (340 cm bij 260) cm
Garage	Geen garage
Energielabel	C
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Voorzieningen	TV kabel
C.V.-ketel	Remeha Avanta (Gas gestookt combiketel uit 2017, eigendom)

Locatie

Aloelaan 24
2316 XT LEIDEN



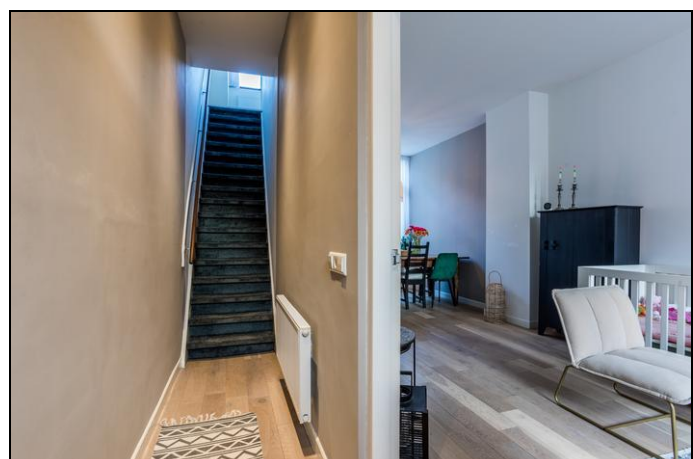
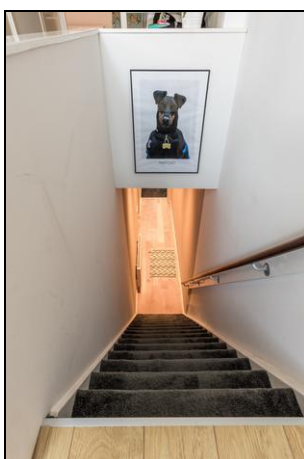
Foto's



Foto's



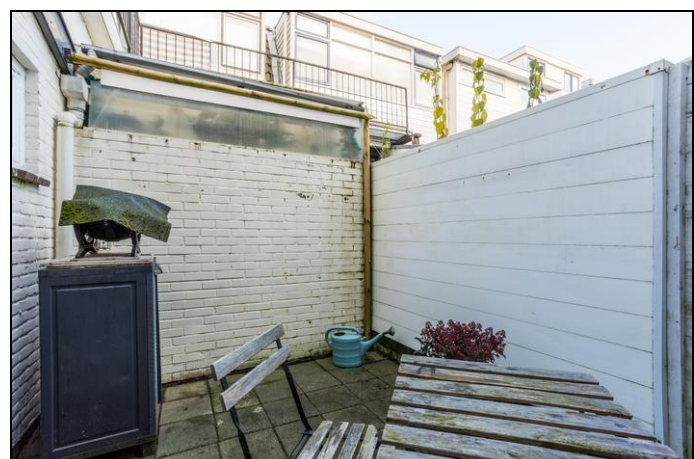
Foto's



Foto's



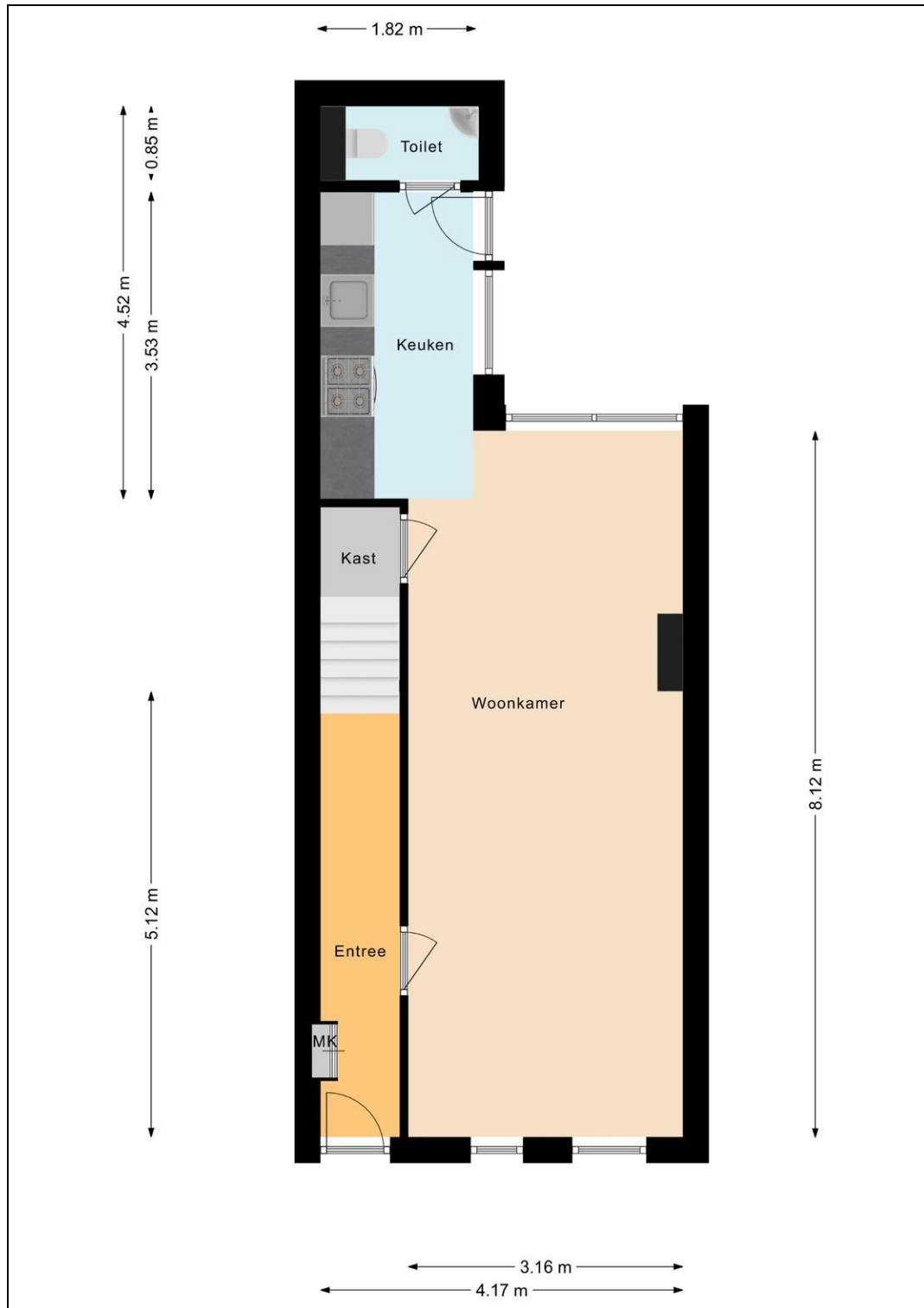
Foto's



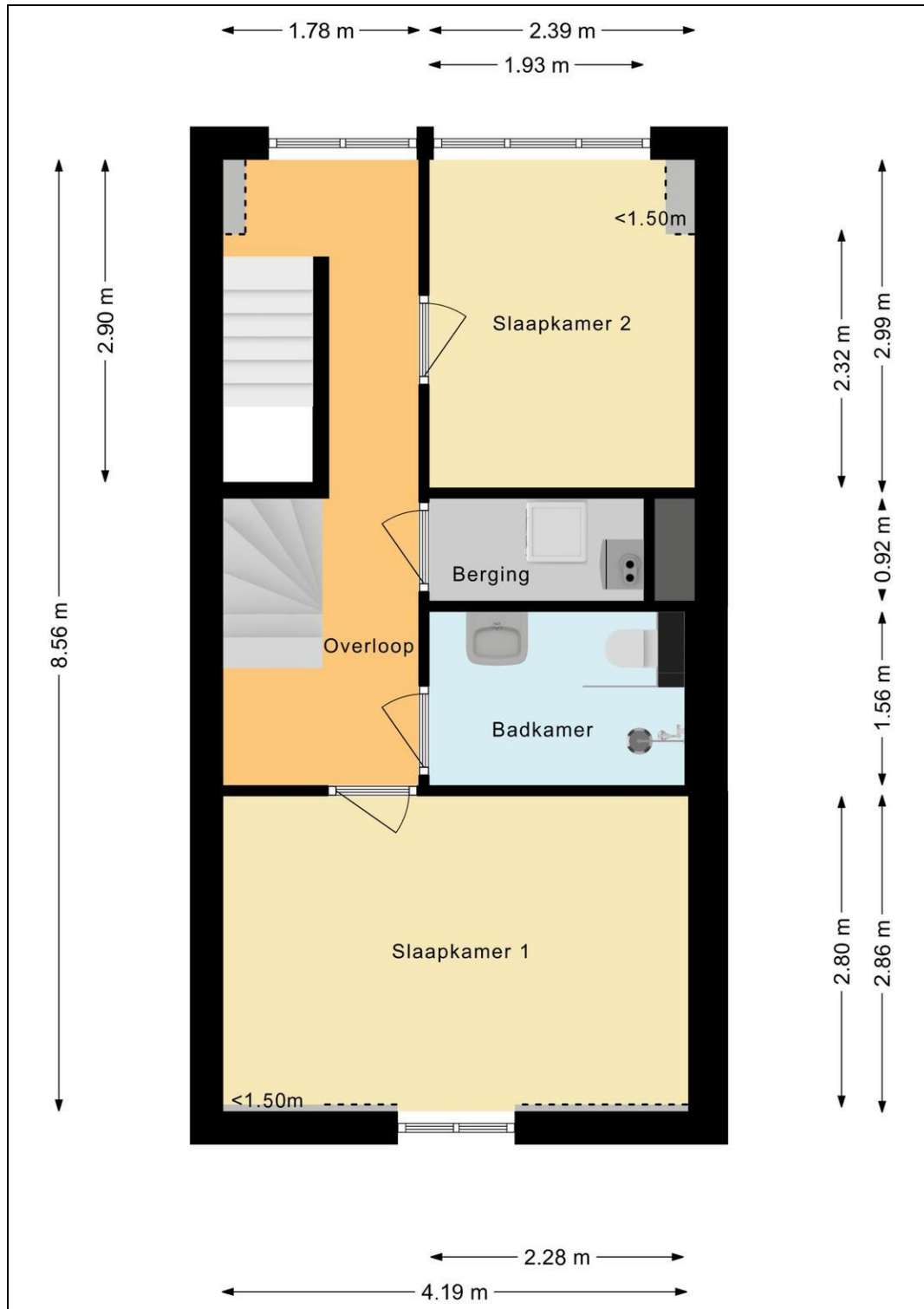
Foto's



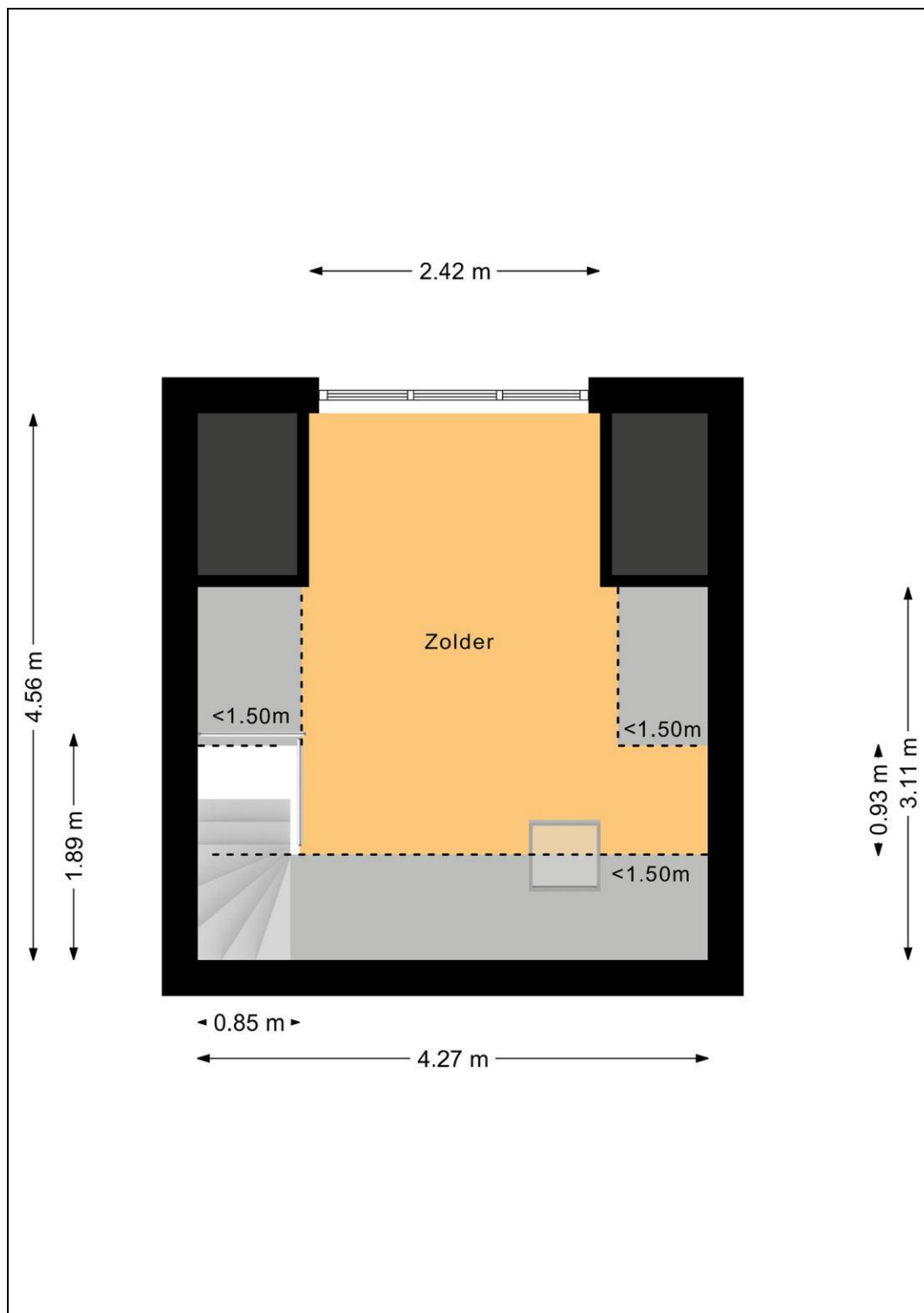
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Aloelaan 24
Postcode / Plaats	2316 XT Leiden
Gemeente	Leiden
Sectie / Perceel	L / 740
Oppervlakte	56 m ²
Soort	Volle eigendom

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☒
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Losse kasten gaan mee	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☐	☒	☐	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☒	☐	☐	☐
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☒	☐	☐	☐
- Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
- Koelkast	☐	☐	☐	☒
- Vriezer	☐	☐	☐	☒
- Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☐	☐	☐	☒
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
- Fontein	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☐	☐	☐	☒
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/schermb)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☒	☐	☐	☐
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☐	☐	☐	☒
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☐	☐	☐	☒
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Aanvullende informatie

Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht

Deze brochure beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Toelichtingsclausule NEN2580

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.

Bij woningen ouder dan 30 jaar worden de volgende clausules opgenomen in de koopovereenkomst:

Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de onroerende zaak meer dan 20 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.). Bouwkundige kwaliteits-gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik.

Asbestclausule

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

Brochure

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend voor geadresseerde bestemd en niet bedoeld als aanbod. Ten aanzien van de juistheid van de vermelde informatie kan door Oudshoorn Makelaardij geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.