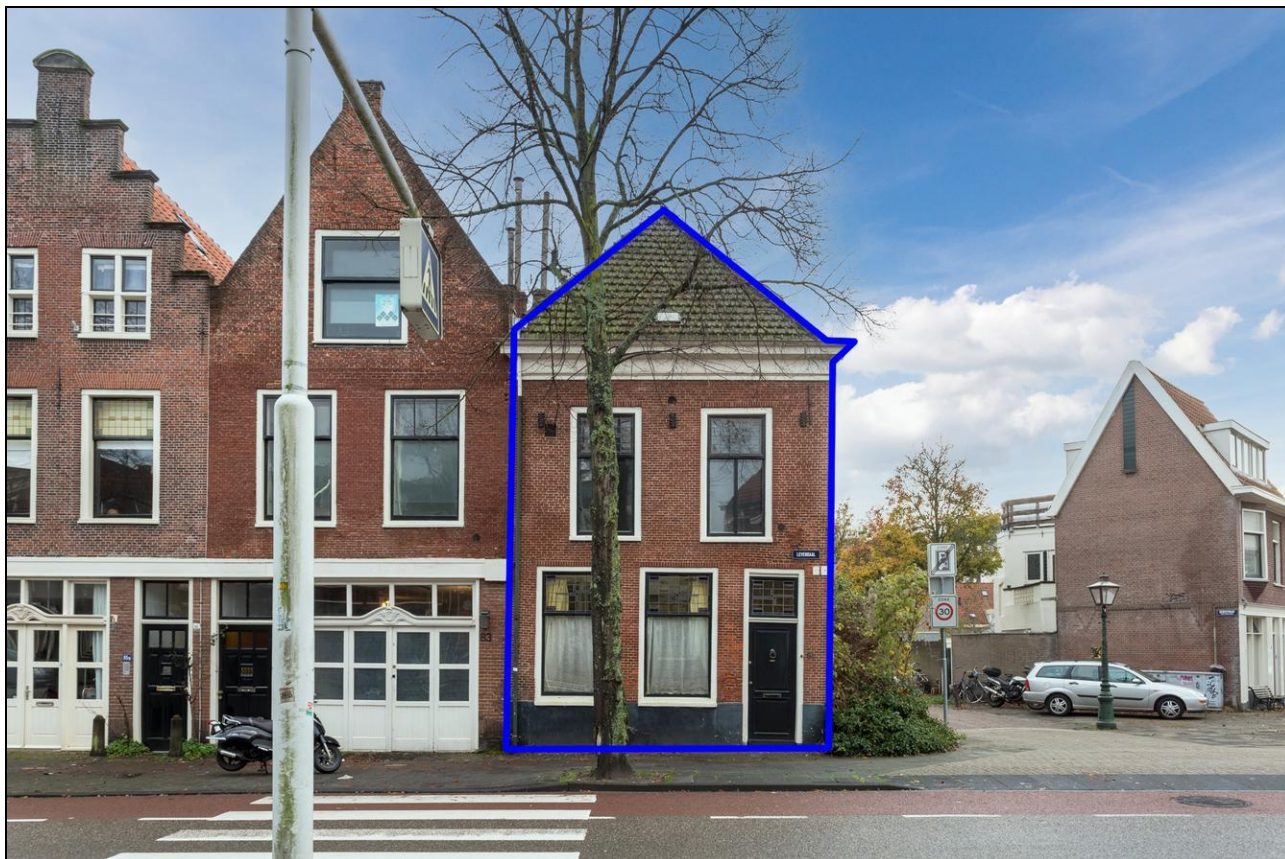




Levendaal 81, 2311 JG Leiden

€ 397.000,- k.k.

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

Omschrijving

Op zoek naar een unieke woning op een absolute toplocatie? Zoek dan niet verder, want dit monumentale pand biedt jou deze kans. Het in 1640 gebouwde huis heeft 152,6 m² aan woonoppervlak en is gelegen in het bruisende centrum van Leiden. Je woont dichtbij parken, winkels, horeca, scholen, ov-verbindingen en uitvalswegen. Het is een huis dat je nog helemaal kunt inrichten naar je eigen wensen, zodat je er echt een droomwoning van kunt maken. Wonen in dit unieke monumentale pand is hoe dan ook bijzonder!

Over de ligging en de buurt:

Deze charmante woning (1640) is gelegen aan het Levendaal in Leiden. Je woont op loopafstand van het Van der Werfpark, het Singelpark en het park Plantsoen, die jou wandel- fiets- en recreatiemogelijkheden bieden.

De woning ligt in het hartje van Leiden, met de bruisende binnenstad op loopafstand. De binnenstad voorziet jou van een groot en gevarieerd winkelaanbod. Zo tref je hier winkels voor je dagelijkse boodschappen en speciaalzaken aan, maar zit je hier ook goed voor grote ketens van bekende merken. Het centrum van Leiden heeft ook talloze gezellige restaurants, cafés en terrassen.

Dirk van den Broek is vanaf de woning slechts 2 minuten lopen. De kinderopvang, basisschool, de bushalte en het dichtstbijzijnde treinstation zijn ook lopend te bereiken. De uitvalswegen zijn goed bereikbaar, je woont dichtbij de A4 en A44.

Indeling van de woning:

Begane grond:

Vanaf de straat is de voordeur van dit unieke monumentale pand te bereiken. Achter de voordeur vind je de entreehal met meterkast en toegang tot de grote woonkamer. De woonkamer is voorzien van een houten vloer. Aan de voorzijde heeft de ruimte twee raampartijen, waardoor je hier een goede lichtinval hebt. In de woonkamer tref je de trapopgang naar de eerste verdieping aan. Via het woongedeelte bereik je meerdere hallen. Van deze twee hallen geeft er één toegang tot de keuken.

De keuken is gelegen aan de achterzijde van de woning. De keuken bestaat uit rode keukenkastjes en een houtkleurig werkblad en dient vernieuwd te worden. Je beschikt hier momenteel over een gasfornuis. Via de keuken heb je toegang tot kastruimte en een toiletruimte met staand toilet.

Eerste verdieping:

Via de trap in de woonkamer bereik je de overloop van de eerste verdieping. De overloop biedt toegang tot de trapopgang naar de tweede verdieping en de twee slaapkamers. Van de twee slaapkamers ligt er één aan de voorzijde en één aan de achterzijde. Beide slaapkamers zijn zeer ruim in opzet. De ruimtes hebben een vloer van hout en kunnen nog goed naar eigen wens ingericht worden.

De slaapkamer aan de achterzijde heeft een openslaande deur naar een toiletruimte met staand toilet en een klein trappetje naar beneden die leidt tot de badkamer. De badkamer is voorzien van betegeling en kenmerkt zich door de lichte kleurstelling. Je treft hier een wastafel en douchecabine met douche aan. De badkamer dient te worden vernieuwd. Via een openslaande deur in de badkamer is het dakterras te bereiken. Deze kan nog volledig naar eigen smaak worden ingericht en biedt voldoende ruimte voor het plaatsen van meubilair.

Tweede verdieping:

Middels de trap kom je bij de zolderverdieping van deze woning. De zolder is vrij ruim en biedt daardoor volop mogelijkheden. Het is een mogelijkheid om hier een extra slaapkamer of werkruimte/hobbyruimte te realiseren. De zolderverdieping is te herkennen aan de houten details.

Parkeren:

Er is een parkeervergunningensysteem van toepassing.

Kenmerken van de woning:

- Uniek monumentaal pand, gelegen in het centrum van Leiden
- Dient volledig gerenoveerd te worden
- Twee slaapkamers en grote zolder
- Veel voorzieningen op loopafstand
- Uitvalswegen dichtbij
- Volledige eigendom
- Asbestclausule, Ouderdomsclausule en Niet bewonersclausule van toepassing

Kenmerken

	€ 397.000,00
Soort	Woonhuis
Type woning	Hoekwoning
Aantal kamers	4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	519 m ³
Perceel oppervlakte	69 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	152 m ²
Soort woning	Herenhuis
Bouwjaar	1650
Ligging	Aan drukke weg, in centrum
Tuin	Geen tuin
Garage	Geen garage
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Geen isolatie
C.V.-ketel	

Locatie

Levendaal 81
2311 JG LEIDEN



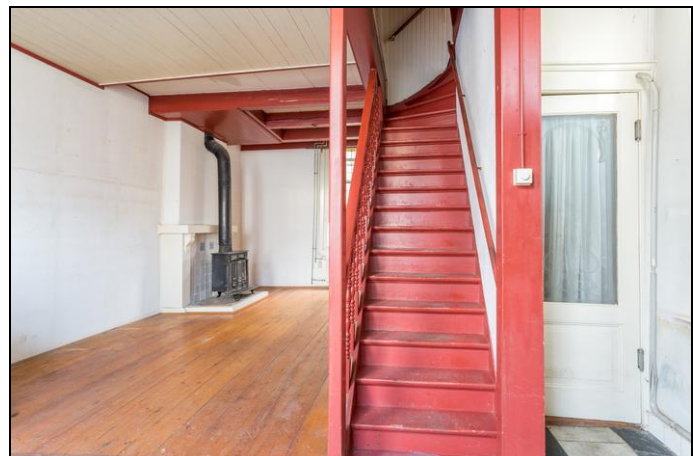
Foto's



Foto's



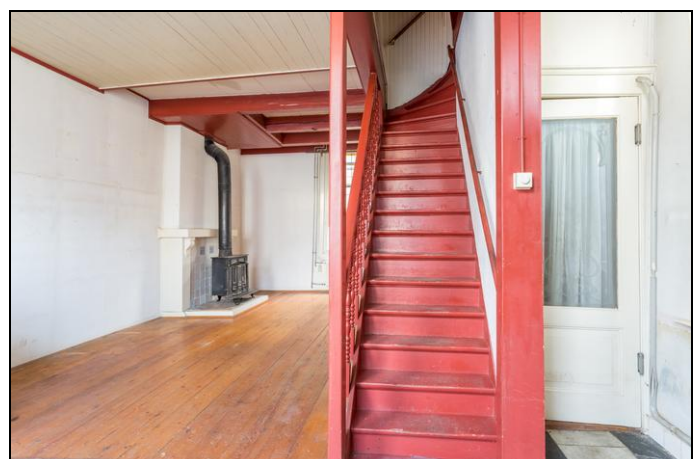
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



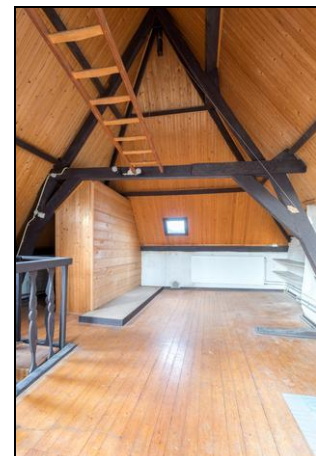
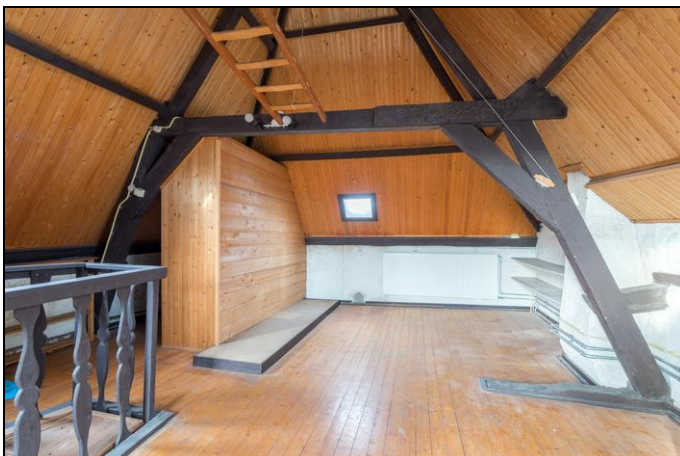
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Plattegrond



Plattegrond



Floor plan of a kitchen with the following dimensions and features:

- Overall Dimensions:**
 - Width: 4.48 m (top) and 5.38 m (bottom)
 - Height: 8.28 m (left) and 5.53 m (right)
- Room Features:**
 - Zolder:** A central staircase area.
 - Kast:** A storage cabinet or island.
 - Appliances:** A sink and a stove are located in the top-left corner.
- Internal Dimensions and Layout:**
 - Top-left corner: <1.50m (width) and <1.50m (height).
 - Top-right corner: <1.50m (width).
 - Bottom-left corner: <1.50m (width).
 - Bottom-right corner: 3.76 m (width) and 1.53 m (width).
 - Right side: 2.52 m (height) and 5.72 m (height).
 - Bottom: 3.66 m (width) and 1.43 m (width).

Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Levendaal 81
Postcode / Plaats	2311 JG Leiden
Gemeente	Leiden
Sectie / Perceel	E / 1844
Oppervlakte	69 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:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
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/scherf)	☒	☐	☐	☐
- 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:				
- achterzetramen begane grond voorgevel en achterzetramen 1e verdieping voorgevel blijven achter	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

	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.