

# Wordt dit jouw droomhuis?



**Brittenburg 68**

Leiderdorp



**Drieman Leiderdorp**  
Oosterschans 1  
2352 DG Leiderdorp

071 - 820 00 20  
leiderdorp@drieman.nl  
**driemanleiderdorp.nl**

# Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Vraagprijs € 450.000,- k.k.





## Kenmerken van deze woning

<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Tussenwoning
<b>Bouwjaar</b>	1964
<b>Inhoud</b>	331 m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	99 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	131 m <sup>2</sup>
<b>Tuin</b>	Achtertuintuin
<b>Tuin oppervlakte</b>	56 m <sup>2</sup>
<b>Energie label</b>	C
<b>Aantal kamers</b>	4
<b>Aantal slaapkamers</b>	3



# Omschrijving van de woning

Nieuw aanbod in Leiderdorp: jouw perfecte start op de Brittenburg 68!

Sta op het punt van een nieuw begin in deze charmante eengezinswoning, ideaal voor startende huishoudens en (jonge) gezinnen. Met 3 ruime slaapkamers, een gemoderniseerde badkamer, keuken en 2 toiletten, een kunststof dakkapel en een prachtige achtertuin van circa 9,5 meter diep, biedt deze woning alle comfort die je zoekt.

Specifiek ontworpen voor een moderne levensstijl, biedt deze woning extra voordelen voor o.a. motorrijders. De ruime achtertuin biedt namelijk voldoende ruimte voor het stallen van een motor, scooter of bakfiets, met gemakkelijke toegang via de extra brede, in 2 delen te openen achterdeur.

Keurig onderhouden en gelegen op een rustige locatie in Leiderdorp, is het hier een veilige omgeving voor kinderen, zonder doorgaand autoverkeer aan de voor- en achterzijde en met speelgelegenheid in de directe omgeving. Bovendien zijn er voldoende gratis parkeermogelijkheden in de buurt. Met diverse scholen op loopafstand en de nabijheid van 2 winkelcentra, een bushalte en parken, is dit de ideale plek om zorgeloos te wonen. Voor wie gericht op Leiden is: het centrum is slechts 10 minuutjes fietsen. Ook de uitvalswegen (A4 en N11) zijn gemakkelijk bereikbaar, waardoor wonen in Leiderdorp en elders werken perfect te combineren is.

Indeling:

ruime voortuin, entree, nette hal, toilet, fijne bergkast onder de trap, keurige woonkamer met mooie grote ramen en dus veel lichtinval, gestucte wanden, open L-vormige keuken welke in 2020 is gerenoveerd. Een Bora downdraft inductie kookplaat, quooker, vaatwasser, koelkast en combi-oven zijn ingebouwd. Via de achterdeur kom je in een heerlijke tuin, door het plaatsen van een extra brede achterdeur (in 2 delen) kun je hier makkelijk achterom met (bak)fiets, scooter of motor. Er is een stenen berging aanwezig met elektra.

1e verdieping: overloop, van de oorspronkelijke badkamer is nu een aparte wasruimte gemaakt, ideaal! Omstreeks 2015 is er een slaapkamer omgebouwd tot badkamer en voorzien van een inloopdouche en uniek

wastafelmeubel, het 2e toilet is apart. Zowel aan de voor-, als de achterzijde zijn grote slaapkamers met vaste kastruimte.

2e verdieping:

overloop met CV-ketel, grote zolderkamer met kunststof dakkapel en lekker veel bergruimte.

Dus..... wil je niet al te veel klussen en snel wonen? Kom dan eens vrijblijvend kijken op Brittenburg 68!

Algemeen:

Keuken geplaatst 2020

Badkamer gerenoveerd omstreeks 2015

Nieuwe groepenkast 2021

Kunststof dakkapel

Grotendeels dubbelglas

Buitenschilderwerk 2022 en 2023

Riolering grotendeels vervangen

Energie label C

Woonoppervlakte circa 99 m<sup>2</sup>

Grondoppervlakte circa 131 m<sup>2</sup> eigen grond oplevering, indicatie zomer 2024











# Plattegrond

Begane grond

Brittenburg 68  
Situatie

5,92 m



De plattegronden zijn met zorg samengesteld.  
De afmetingen zijn bij benadering en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend!  
Driemans Garantieadviseurs

# Plattegrond

## Eerste verdieping

### Brittenburg 68 1e verdieping

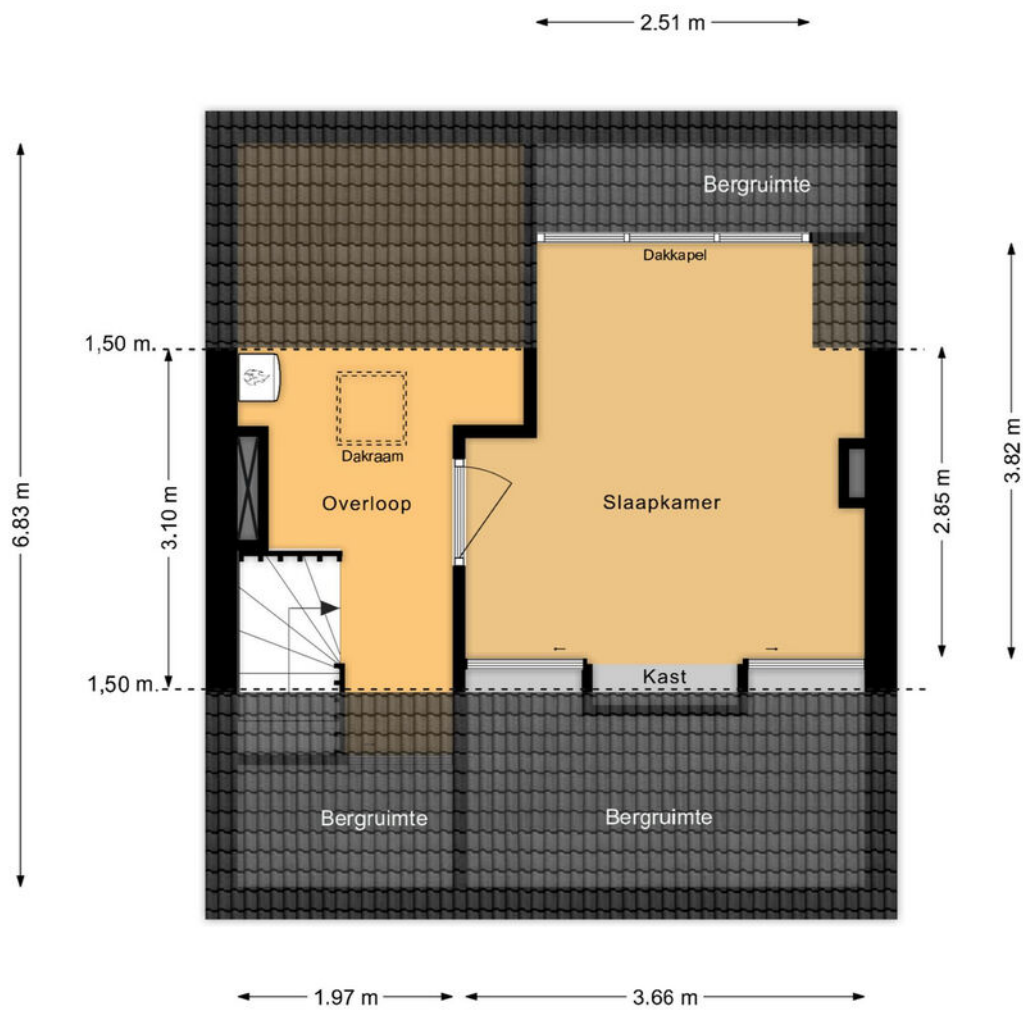


De plattegronden zijn met zorg samengesteld.  
De afmetingen zijn bij benadering en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.  
Aan de plattegronden kunnen géén rechten worden ontleend !  
Drieman Garantiemakelaars

# Plattegrond

Tweede verdieping

**Brittenburg 68**  
**2e verdieping**



De plattegronden zijn met zorg samengesteld.  
De afmetingen zijn bij benadering en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.  
Aan de plattegronden kunnen géén rechten worden ontleend !  
Drieman Garantiemakelaars

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 april 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Leiderdorp Sectie A Perceel 4955</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
--	--	---

# Lijst van zaken

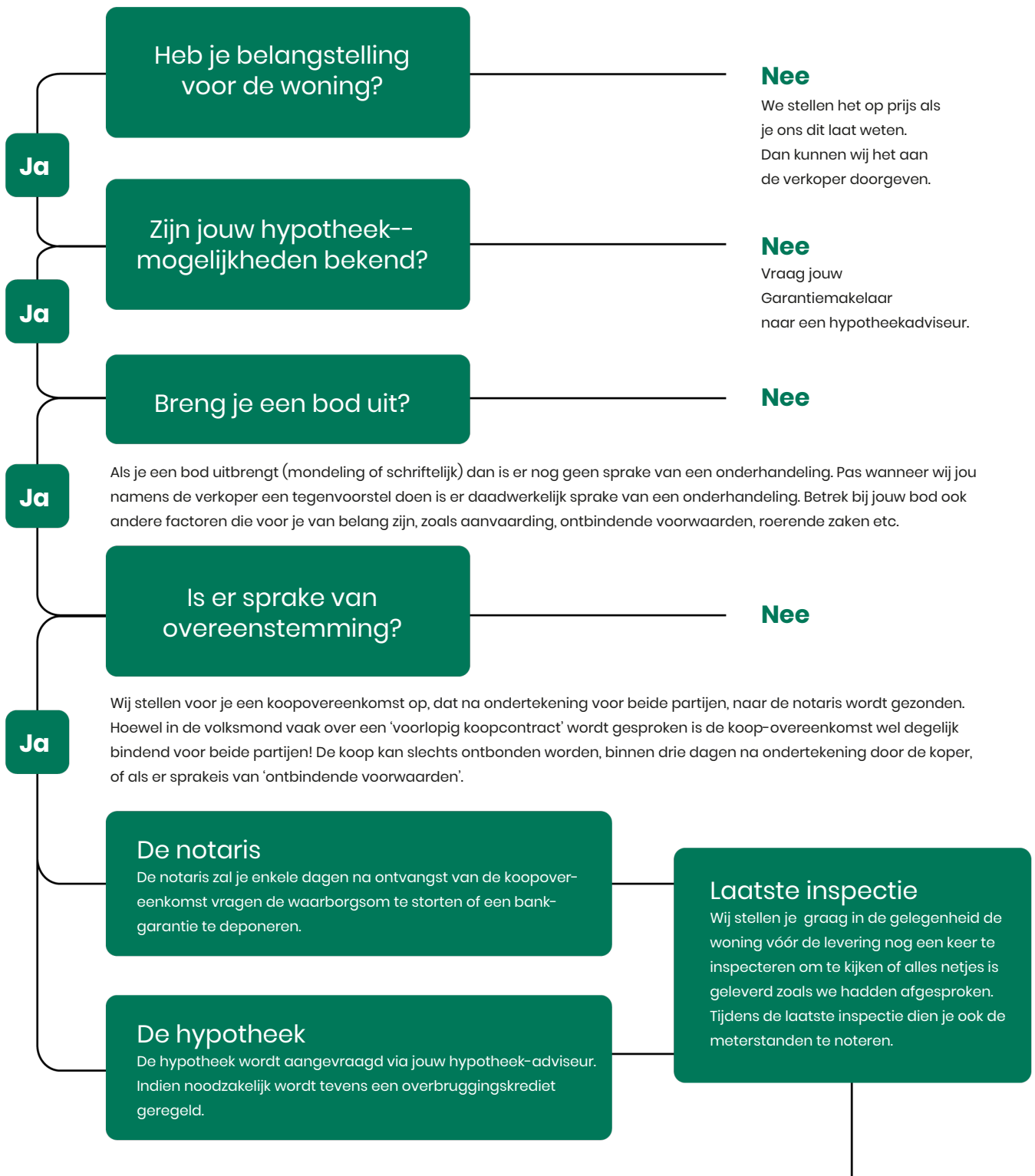
BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
<b>Woning - Interieur</b>			
<b>Verlichting, te weten</b>			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- plafonnieres blijven hangen	X		
<b>(Losse)kasten, legplanken, te weten</b>			
- inbouw kasten	X		
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën			X
- gordijn op zolder	X		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- badkamermeubel. Indien de koper deze niet wil. Dan neemt de verkoper deze mee.	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		

# Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		

# Van bezichtiging tot aankoop

## Volg de route met de vragen



# Gefeliciteerd!

**De overdracht**

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport-akte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.



# Veelgestelde vragen

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

## 2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

## 3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

## 4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet

je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

## 5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## 6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.



# Zorgeloos van je nieuwe woning genieten

## 7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in

zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

## 8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten

beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.

# Overige informatie

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening  
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## **Toelichtingsclausule Meetinstructie 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. Uitgangspunt blijft altijd; "wat u ziet is wat u koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit.

Bij woning ouder dan 10 jaar kunnen de volgende clausules van toepassing zijn:

## **Ouderdomsclausule**

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 50 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper. Koper is voor ondertekening van deze overeenkomst in de gelegenheid gesteld de woning bouwkundig te laten keuren.

## **Asbestclausule**

Gezien het bouwjaar van de onroerende zaak kunnen er 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.

## **Move**

Via het aan u aangeboden move-account heeft u toegang tot belangrijke informatie die voor deze woning van toepassing zijn.

## **Disclaimer**

Deze informatie is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld. onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



## Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

**071 - 820 00 20**

[leiderdorp@drieman.nl](mailto:leiderdorp@drieman.nl)

[driemanleiderdorp.nl](http://driemanleiderdorp.nl)



**Drieman Leiderdorp**  
Oosterschans 1  
2352 DG Leiderdorp

071 - 820 00 20  
[leiderdorp@drieman.nl](mailto:leiderdorp@drieman.nl)  
[driemanleiderdorp.nl](http://driemanleiderdorp.nl)

