

TE KOOP

Plaspoelkade 1

Leidschendam



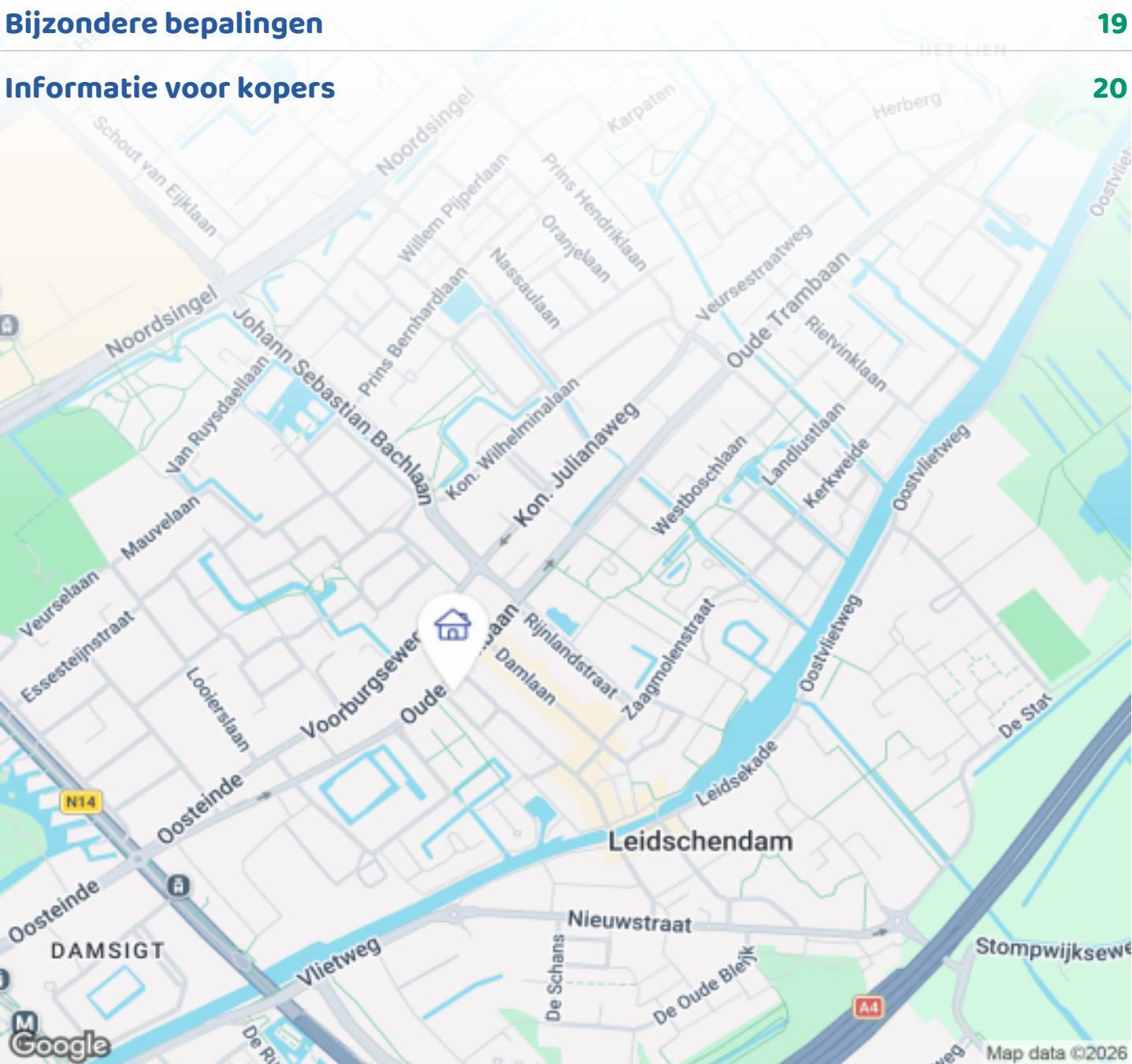
Vraagprijs

€ 415.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	13
Kenmerken	15
Zakenlijst	18
Algemene informatie	19
Bijzondere bepalingen	19
Informatie voor kopers	20



Woningbrochure: Plaspoelkade 1, Leidschendam

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Aan de rand van het gezellige en vernieuwde Damcentrum van Leidschendam met alles binnen handbereik staat in een kindvriendelijke wijk het appartement aan de Plaspoelkade 1 als onderdeel van het in 1930 gebouwde gemeentelijk cultureel historische huizenblok van Woningstichting Spoorwegpersoneel.

De ligging is als zeer centraal aan te merken; in de directe omgeving een breed scala aan scholen (zowel lager als voortgezet onderwijs), sportvelden, het oude centrum van Leidschendam rondom de historische Sluisjes met een gevarieerd aanbod aan gezellige winkels en restaurants maar ook het winkelcentrum "The Mall of the Netherlands" op loop/fietsafstand. Binnen enkele minuten zit u op de snelweg A4, A12, A13 of A44. Buslijnen 45 en 46, en tramlijn 19 liggen op loopafstand. Daarnaast is er veel groen in de omgeving op fietsafstand, zoals de Vlietlanden en de Horsten.

Verkoper aan het woord: "Wij zijn allemaal geboren in



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

dit huis. Onze ouders hebben hier ruim 65 jaar met erg veel plezier gewoond. Zij hebben altijd genoten van het uitzicht en de gezellige omgeving van het oude centrum waarin je lopend naar de bakker kan voor een vers broodje (en de beste croissants van Nederland) of bij mooi weer even naar de Sluisjes wandelt om daar een terrasje te pakken of een ijsje te eten. Anderzijds is het een heerlijk ruim gelijkvloers huis met voldoende buitenruimte waarin je ook rust vindt. Een ander charmant detail zijn de plaatsjes met een zitje achter en voor het huis waar je in het voorjaar al kan genieten van de eerste zonnige dagen en de tuin aan de voorzijde waar je, zoals mijn moeder altijd graag deed, naar hartenlust kunt tuinieren."

Indeling van de benedenwoning:

Entree met meterkast en gang richting de achterplaats. Ruime, lichte, sfeervolle woonkamer met open haard en veel uitzicht door de klassieke stijlramen met 9-ruitsverdeling, voorzien van voorzetramen. De keuken met eetbar, aanrecht met bovenkastjes, inbouwspots en inbouwapparatuur, te weten, inductiekookplaat, combi-oven, 1½ spoelbak, koelkast en afzuigkap. Een ruim toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje. Twee ruime slaapkamers waarvan de voorslaapkamer met kastenwand en de in achterslaapkamer de badkamer direct bereikbaar is. In de ganghal naast de keuken een vaste kast en in de gang richting de slaapkamers een diepe gangkast met daarin de toegang tot de kruipruimte waar ook de CV-combiketel (Remeha Avanta 28 C uit 2021) hangt, direct onder de badkamer. De badkamer is voorzien van een ligbad met thermostaatkraan, dubbele wastafel(meubel) met thermostaatkranen, een inloofdouche met thermostaatkraan, wandstoel en glazen deur en een ventilator. Onder het tapijt in alle gangen ligt nog een mooie originele granito vloer met zwarte banden. De woning is zowel binnenshuis als buitenshuis in goede staat.

Via de bijkeuken met wandkast, een ruime opstelplaats en voorzieningen voor de wasmachine, droger en/of vriezer, kom je op het plaatsje (21 m²) achter het huis waar je tot 12.00u heerlijk rustig in het zonnetje kunt zitten en waar de ook schuur zich bevindt. Aan de

voorzijde van het huis ook een plaatsje met een zitje en een tuin langs de gehele woonkamer en keuken.

Het appartement maakt onderdeel uit van de actieve Verenigingen van Eigenaren (VVE) de VVE Plaspoelstraat IV, gevestigd te Leidschendam (C93270). Tijdens de laatste jaarlijkse Algemene Ledenvergadering (ALV) is besloten om in 2026 een Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) te laten opstellen. De vijf huizenblokken aan de Plaspoelkade, Plaspoelstraat en Zijdestraat vormen ieder een eigen VVE en vallen onder de Gemeentelijke Monumenten. Hierdoor zijn ruime gemeentelijke subsidies beschikbaar die er onder andere toe hebben geleid dat in 2022 van het gehele schuine (zadel)dak o.a. de dakpannen, nokvorsten, hoekkepers en tengels zijn vervangen. De VVE wordt sinds 2025 ondersteund door de vastgoedbeheerder MVGM.

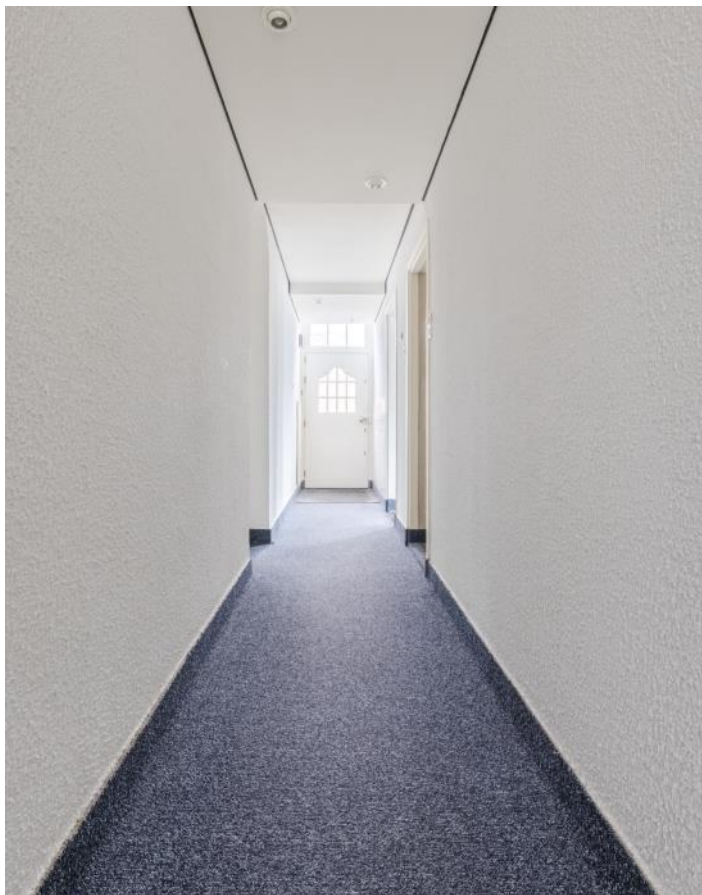














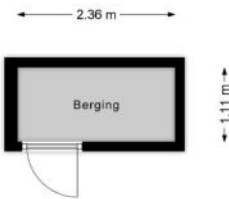




PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Benedenwoning, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1930
Specifiek	Gemeentelijk monument
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	380 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	100 m ²
Externe bergruimte	3 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, douche, dubbele wastafel, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	1
Voorzieningen	TV kabel

Energie

Energielabel	D
Isolatie	Voorzetramen
Verwarming	Cv-ketel, Openhaard
Warm water	Cv-ketel, Elektrische boiler eigendom
Merk/type cv-ketel	Remeha Avanta 28 C
Bouwjaar cv-ketel	2021
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk, Vrij uitzicht
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	21 m ² (3,6m diep en 5,8m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het oosten

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
Isolatie	Geen isolatie

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Parkeervergunningen
--------------------------	--

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 114 per maand
--------------	-----------------

Kadastrale gegevens

Veur B 6710 11

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

Bijzonderheden

Er is sprake van een monumentale status.
> Gemeentelijk monument

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten	●		
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Toiletaccessoires	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 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 de 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.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.