

**TE KOOP**

# **Aart van der Leeuwstraat 41**

Weesp



**Vraagprijs**

**€ 335.000**

**kosten koper**

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	13
Kenmerken	15
Zakenlijst	18
Algemene informatie	20
Bijzondere bepalingen	20
Informatie voor kopers	21



Woningbrochure: Aart van der Leeuwstraat 41, Weesp



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



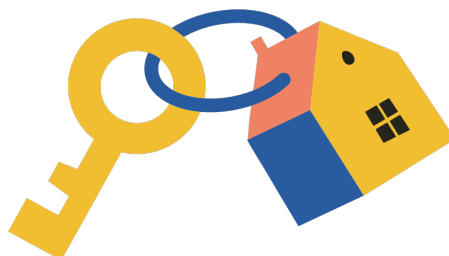
Instapklaar en sfeervol 3-kamerappartement met balkon op het westen – op goede locatie in Weesp!

Bent u op zoek naar een modern, licht en goed afgewerkt appartement op een rustige maar centrale locatie in het charmante Weesp? Dan is dit stijlvolle 3-kamerhoekappartement met zonnig balkon en aparte berging absoluut een bezichtiging waard!

\*\*\* ENGLISH TEXT, PLEASE SEE BELOW \*\*\*

Gelegen op de eerste woonlaag van een kleinschalig en goed onderhouden appartementencomplex, biedt deze woning een fijne combinatie van comfort, ruimte én ligging. U woont hier op loopafstand van het historische centrum, het NS-station en met natuur en uitvalswegen binnen handbereik.

Indeling: licht, modern en praktisch  
Via de centrale hal betreedt u de woning. Aan de voorzijde vindt u een ruime slaapkamer. In de hal vindt



**Woningbrochure: Aart van der Leeuwstraat 41, Weesp**

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

u het moderne separate toilet en aan de achterzijde van de woning is de nette badkamer voorzien van inloopdouche, handdoekradiator, wastafelmeubel en mechanische ventilatie.

De keuken is modern ingericht met inbouwapparatuur zoals een inductiekookplaat, oven/magnetroncombi, vaatwasser, koelkast én wasmachine. Dankzij de westelijke ligging geniet u hier van de avondzon op het balkon, bereikbaar via zowel de keuken als de tweede slaap-/werkkamer.

De woonkamer is heerlijk licht door de grote ramen en geeft toegang tot de tweede kamer, ideaal als werkplek of 2e slaapkamer.

Tijdens de volledige renovatie in 2017, zijn alle wanden glad gestuct, leidingen vernieuwd, elektra vervangen en is er een moderne meterkast geplaatst. Kortom: een instapklaar appartement waar u zó in kunt!

Locatie: centraal en groen  
Weesp combineert historische charme met uitstekende bereikbaarheid. Geniet van de gezellige terrasjes, winkels en culturele voorzieningen van het centrum, terwijl u ook zo in Amsterdam, Almere of op de A1 zit. De woning ligt in een groene, rustige buurt met een actieve en gezonde VvE.

Pluspunten op een rij:  
> Woonoppervlakte ca. 59 m<sup>2</sup>  
> Actieve en gezonde VvE, lage servicekosten (€ 118,80 p/m)  
> Volledig gemoderniseerd (2017), inclusief elektra en leidingwerk  
> Balkon op het westen, met avondzon  
> Voorzijde is voorzien van dubbele beglazing  
> Energielabel D (2020)  
> Remeha Tzerra HR-ketel (2017)  
> Aparte berging met raam en stroomvoorziening  
> Het dak is vernieuwd en geïsoleerd in 2024  
> Parkeren voor de deur, met vergunning  
> Oplevering in overleg – snel mogelijk!

Maak snel een afspraak!

Dit appartement is perfect voor wie zorgeloos wil wonen op een rustige plek, vlak bij alle voorzieningen. Neem contact met ons op voor een bezichtiging – wij laten u deze woning graag zien!

\*\*\* ENGLISH \*\*\*

Bright and Fully Renovated 2-Bedroom Apartment with West-Facing Balcony – Great Location in Weesp

Looking for a modern, well-maintained apartment in a quiet yet central location in the charming town of Weesp? This stylish and move-in ready 2-bedroom corner apartment with a sunny west-facing balcony and private storage is exactly what you're looking for!

Located on the first residential floor of a small-scale, well-kept apartment complex, this home offers a perfect mix of comfort, light and convenience. The historic city centre, train station, shops and restaurants are all within walking distance. Nature and highways (A1, A9, N201) are easily accessible.

Layout: Bright, Practical, and Modern

Entry via the central hall gives access to the spacious front bedroom, separate toilet. The modern bathroom with walk-in shower, towel radiator, vanity unit and mechanical ventilation is situated on the back of the apartment.

The contemporary kitchen is equipped with built-in appliances including an induction hob, oven/microwave combo, dishwasher, fridge, and a washing machine.

The balcony, facing west, can be accessed from both the kitchen and the second bedroom/study – perfect for enjoying the evening sun.

The bright living/dining room connects seamlessly with the second bedroom, ideal as a home office or guestroom.

During the full renovation in 2017, all walls were smoothly plastered, all piping and wiring replaced, a new fuse box installed, and modern switches fitted

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

throughout. This home is completely ready to move into!

The furniture is available for takeover.

Location: Central and Green

This peaceful, green residential area in Weesp offers the best of both worlds: quiet surroundings with all the urban conveniences nearby. The apartment is part of a healthy and active Homeowners' Association (VvE).

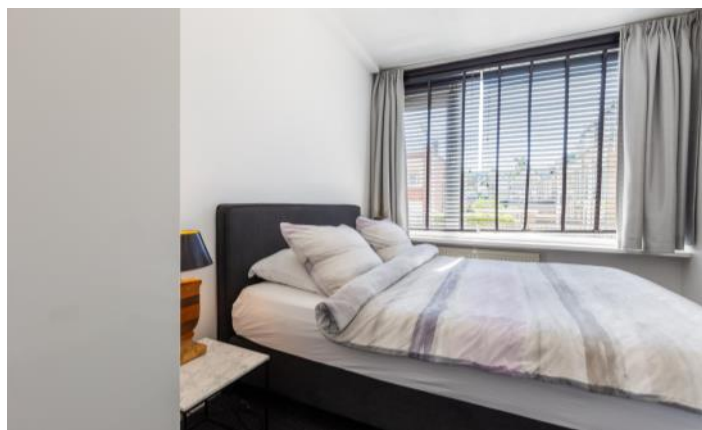
Key Features:

- > Approx. 59 m<sup>2</sup> of living space
- > Healthy and active VvE, low monthly fees (€118.80 incl. storage)
- > Fully renovated in 2017 (wiring, plumbing, walls, kitchen, bathroom)
- > Balcony facing west (evening sun)
- > Double glazing front side windows
- > Energy label D (2020)
- > Remeha Tzerra HR boiler (2017)
- > Private storage room with electricity and natural light
- > The roof of the building has been renewed and insulated in 2024
- > Permit-based street parking
- > Quick handover possible

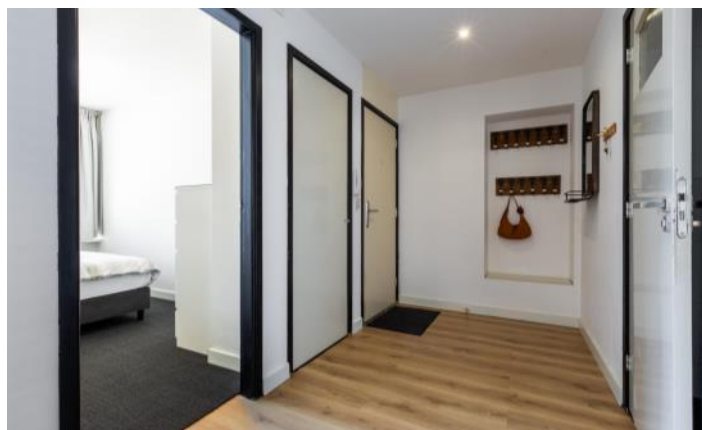
Schedule Your Viewing Today!

Looking for a low-maintenance, stylish home with great connections and charm? Contact us to book a viewing — we'd love to show you around!





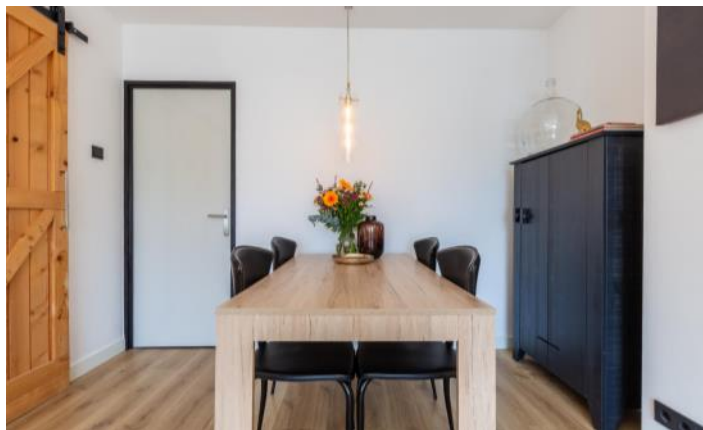








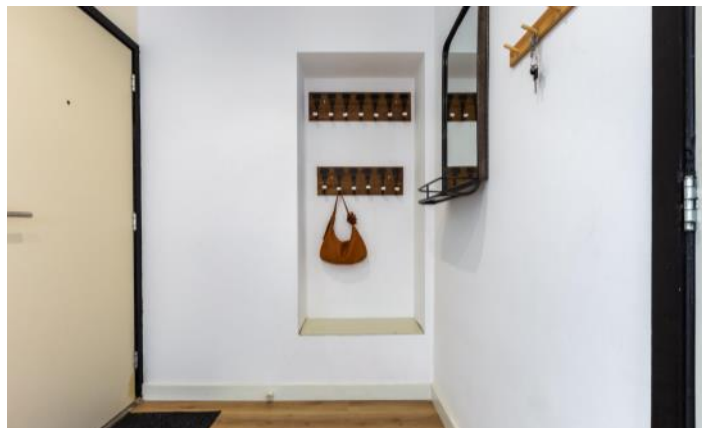
# FOTO'S



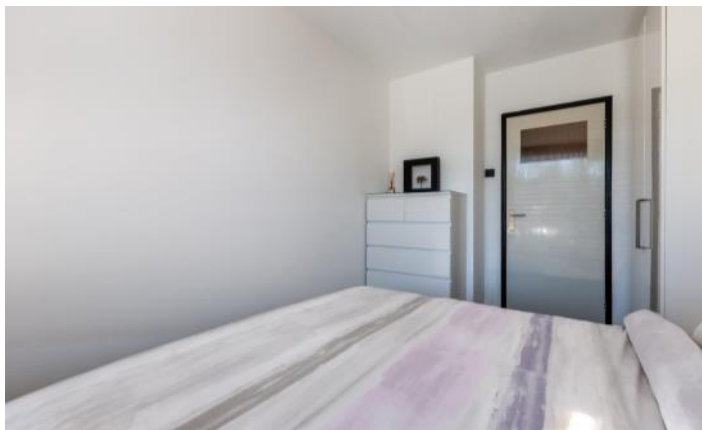








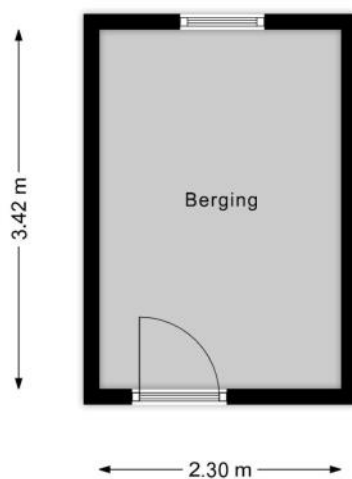




# PLATTEGROND



# PLATTEGROND





# KENMERKEN

## Bouw

Soort appartement	Portiekflat, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1960
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

## Oppervlakten en inhoud

Inhoud	192 m <sup>3</sup>
--------	--------------------

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	59 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	5 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	8 m <sup>2</sup>

### \* 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	2 kamers (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Douche, wastafel
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	1
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Glasvezel kabel

## Energie

Energielabel	D
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	intergas
Bouwjaar cv-ketel	2017
Eigendom cv-ketel	Eigendom

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	In woonwijk
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

# KENMERKEN

## Bergruimte

Schuur/berging	Inpandig
Voorzieningen	Voorzien van elektra

## Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 119 per maand
--------------	-----------------

## Kadastrale gegevens

### Weesp B 2846 2

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

### Weesp B 2846 21

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

## Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.



# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten			●
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Boiler	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Wastafelmeubel	●		

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

## Overige zaken

Het appartement wordt (indien gewenst) gemeubileerd en gestoffeerd opgeleverd.



*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*

# 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](https://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](https://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](http://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.