

WILBRINK • V. D. VLUGT

M A K E L A A R S



Leiderdorp
Grotiuslaan 4



www.grotiuslaan4.nl

WILBRINK • V. D. VLUGT

M A K E L A A R S

Beste geïnteresseerde,

Namens de verkoper(s) bedanken wij u voor de getoonde interesse in deze woning. Met deze brochure willen we u zo compleet mogelijk informeren over de woning.

Wellicht is dit de woning die u zoekt en breekt een spannende periode aan. Niet alleen voor u, maar ook voor de verkopers. Hoe dan ook zijn zij zeer benieuwd naar uw reactie. Wij vragen u dan ook uw mening (positief of negatief) te laten weten zodat wij de verkopers daarover kunnen inlichten.

Indien u na het lezen van deze brochure nog vragen heeft of een bod wilt doen, neem dan contact op met ondergetekende.

Met vriendelijke groet,
Wilbrink & v.d. Vlugt Makelaars



Rick Broekhof RM RT
Beëdigd NVM Makelaar/Taxateur o.z




 info@wilbrinkvandervlugt.nl
 (0252) 41 90 49



www.grotiuslaan4.nl

LEIDERDORP
GROTIUSLAAN 4

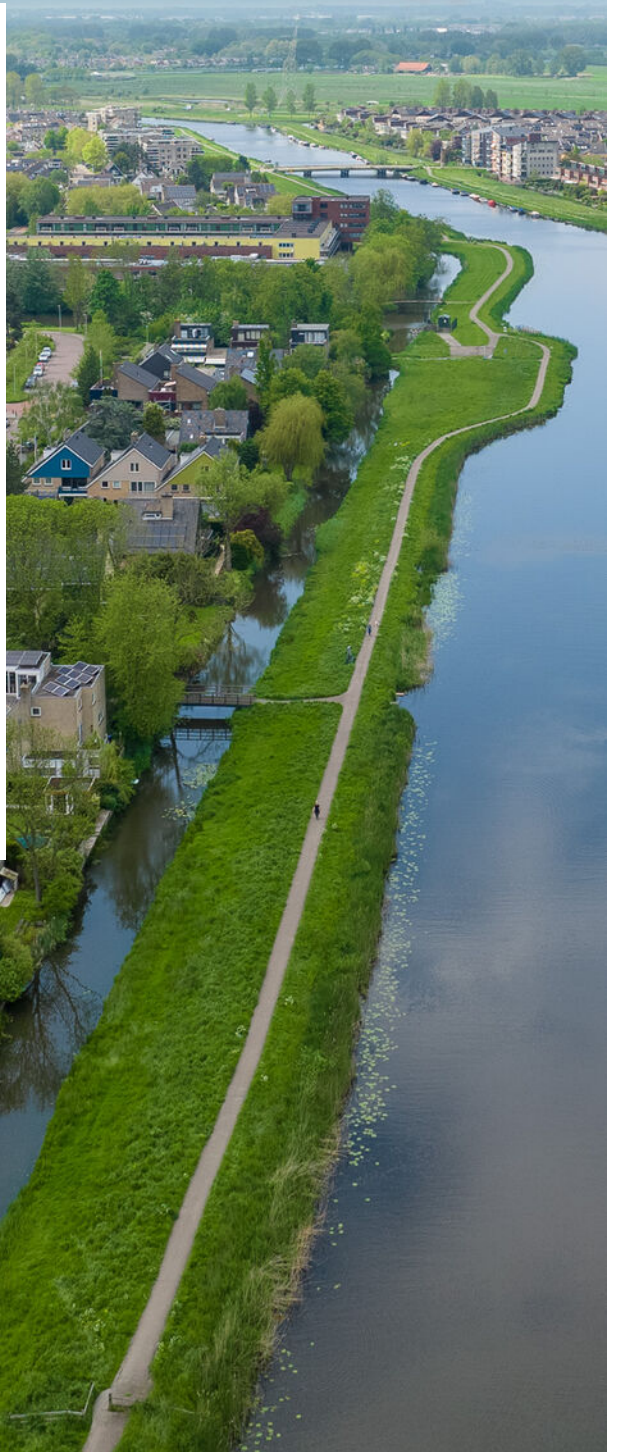
Type	: Ruime vrijstaande woning met wel 10 slaapkamers, 7 bergingen en een inpandige garage geschikt voor 2 auto's. Op de oprit is parkeergelegenheid voor 2 auto's op eigen terrein.
Bouwjaar	: 1971
Kadastraal	: Gemeente Leiderdorp; Sectie A; Nummer 6057
Perceeloppervlakte	: 808m ²
Woonoppervlakte	: 338m ²
Overige inpandige ruimte	: 25m ²
Gebouwgebonden Buitenruimte	: 37m ²
Inhoud woning	: 1.451m ³
Tuin	: De tuin is rondom gelegen en voorzien van mooie bomen en een vijver met vlonder
Verwarming	: CV -installatie Nefit combiketel (2021)
Warm water	: CV -installatie Nefit combiketel (2021), Daalderop boiler
Isolatie	: Dakisolatie en deels geïsoleerde beglazing
Energielabel	: B
Zonnepanelen	: De woning is v.v. 12 zonnepanelen
Voorschot Energiekosten	: € 555,- per maand
Bouwkundige keuring	: Van deze woning is een bouwkundig rapport beschikbaar via de makelaar. In het rapport wordt per onderdeel aangegeven in welke staat de woning verkeert. Voor die onderdelen waarvoor op korte termijn herstelwerkzaamheden worden verwacht, is aangegeven welke kosten daarvoor worden geraamd.
	
Oplevering	: In overleg
Vraagprijs	: € 1.275.000,- kosten koper

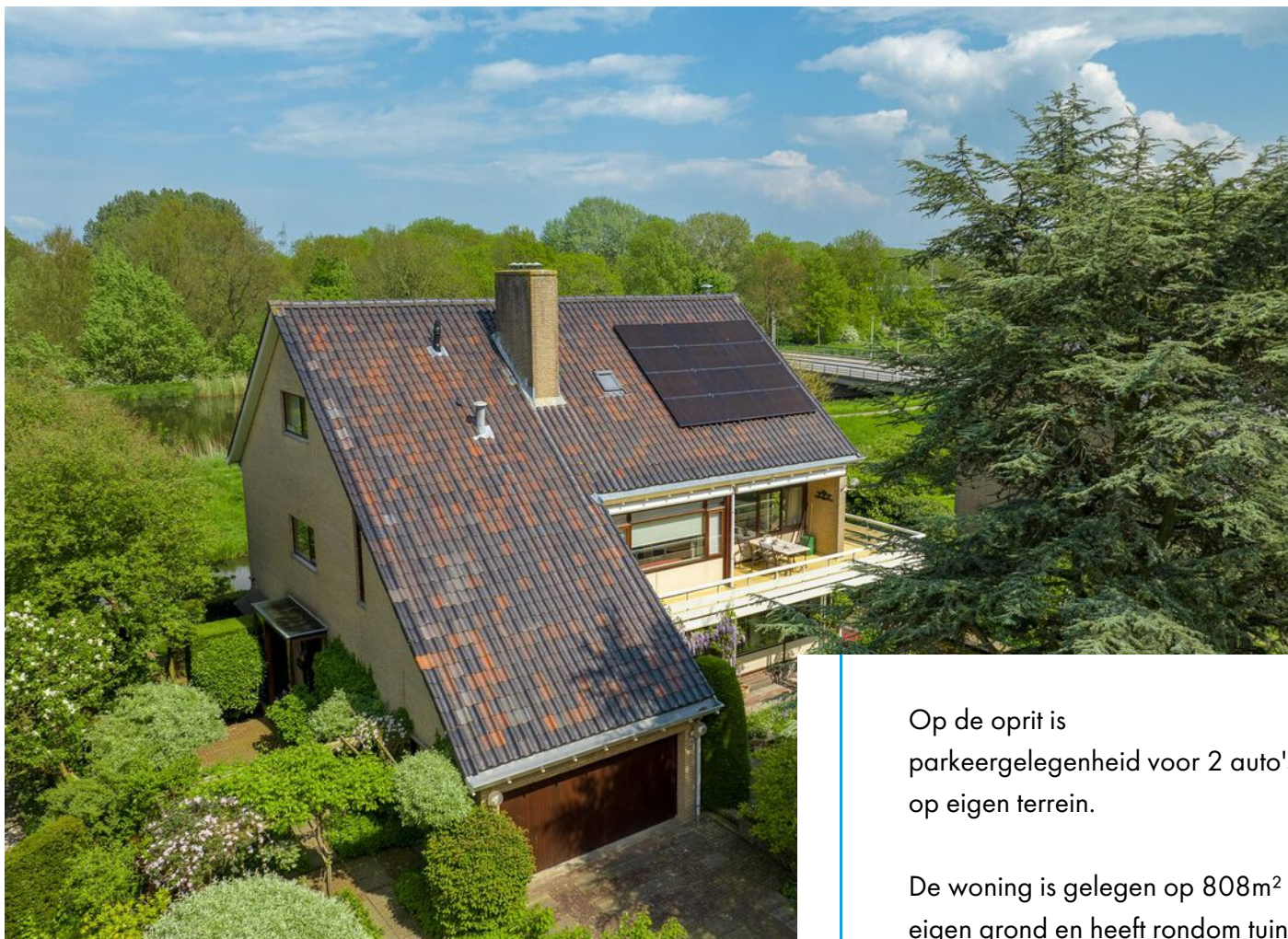




Op één van de fraaiste locaties van Leiderdorp langs het water van de Dwarswating en tegenover Park de Bloemerd vinden we deze ruime vrijstaande woning met wel 10 slaapkamers, 7 bergingen en een inpandige garage geschikt voor 2 auto's.

De gehele benedenetage is zeer geschikt voor kantoor of praktijk aan huis, maar ook voor dubbele bewoning! De woonoppervlakte van het appartement is dan 130m², genoeg voor 2 slaapkamers, een bijkeuken en privéterrassen. Dit royale vrijstaand woonhuis biedt tevens de mogelijkheid voor het voeren van een praktijkruimte op de begane grond.

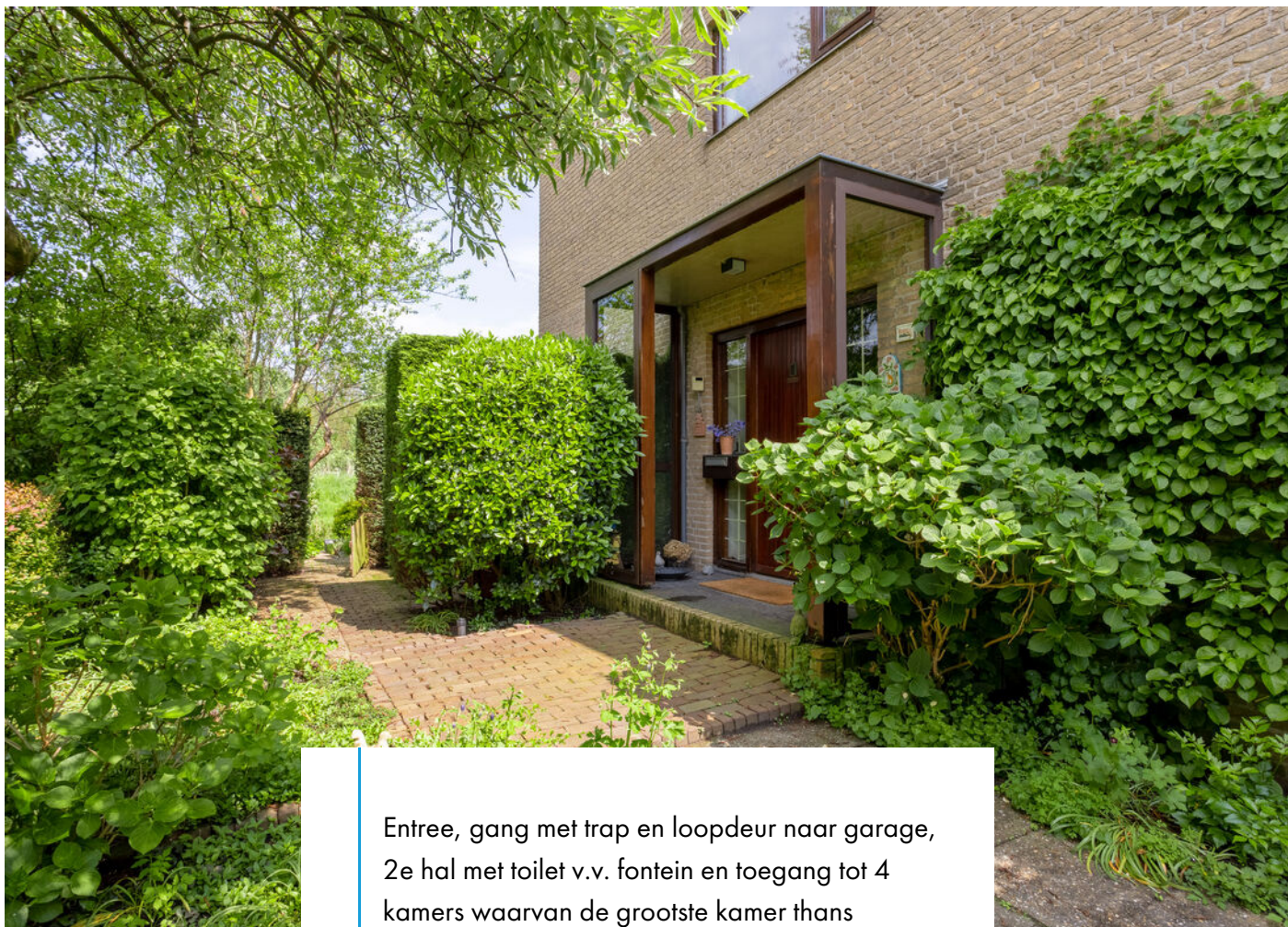




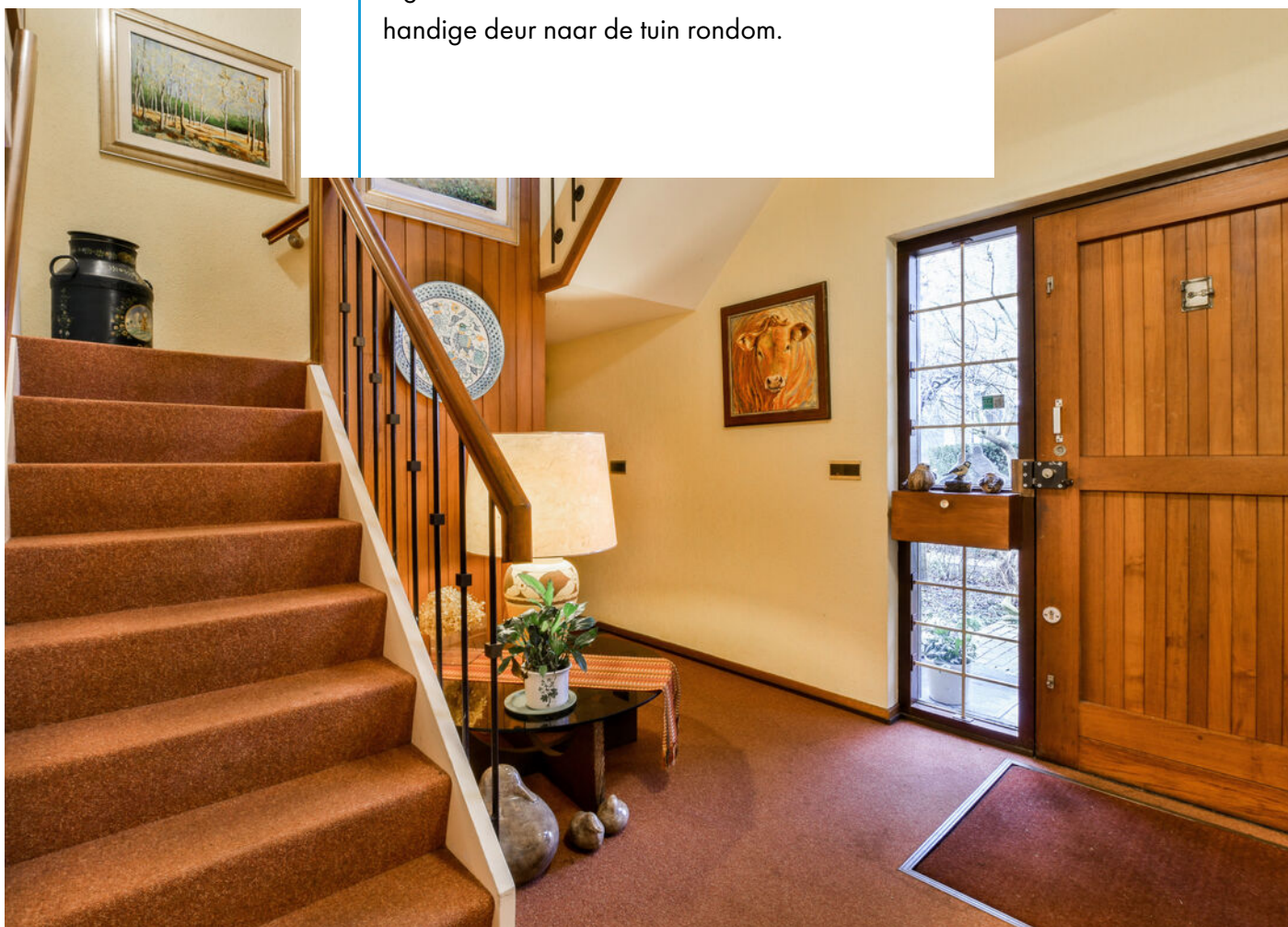
Op de oprit is
parkeergelegenheid voor 2 auto's
op eigen terrein.

De woning is gelegen op 808m²
eigen grond en heeft rondom tuin.
De achtertuin is gelegen aan het
vaarwater 'de Dwarswatering'
met heerlijk vrij uitzicht over het
water en een park.





Entree, gang met trap en loopdeur naar garage,
2e hal met toilet v.v. fontein en toegang tot 4
kamers waarvan de grootste kamer thans
ingericht is als atelier. 2 kamers hebben een
handige deur naar de tuin rondom.

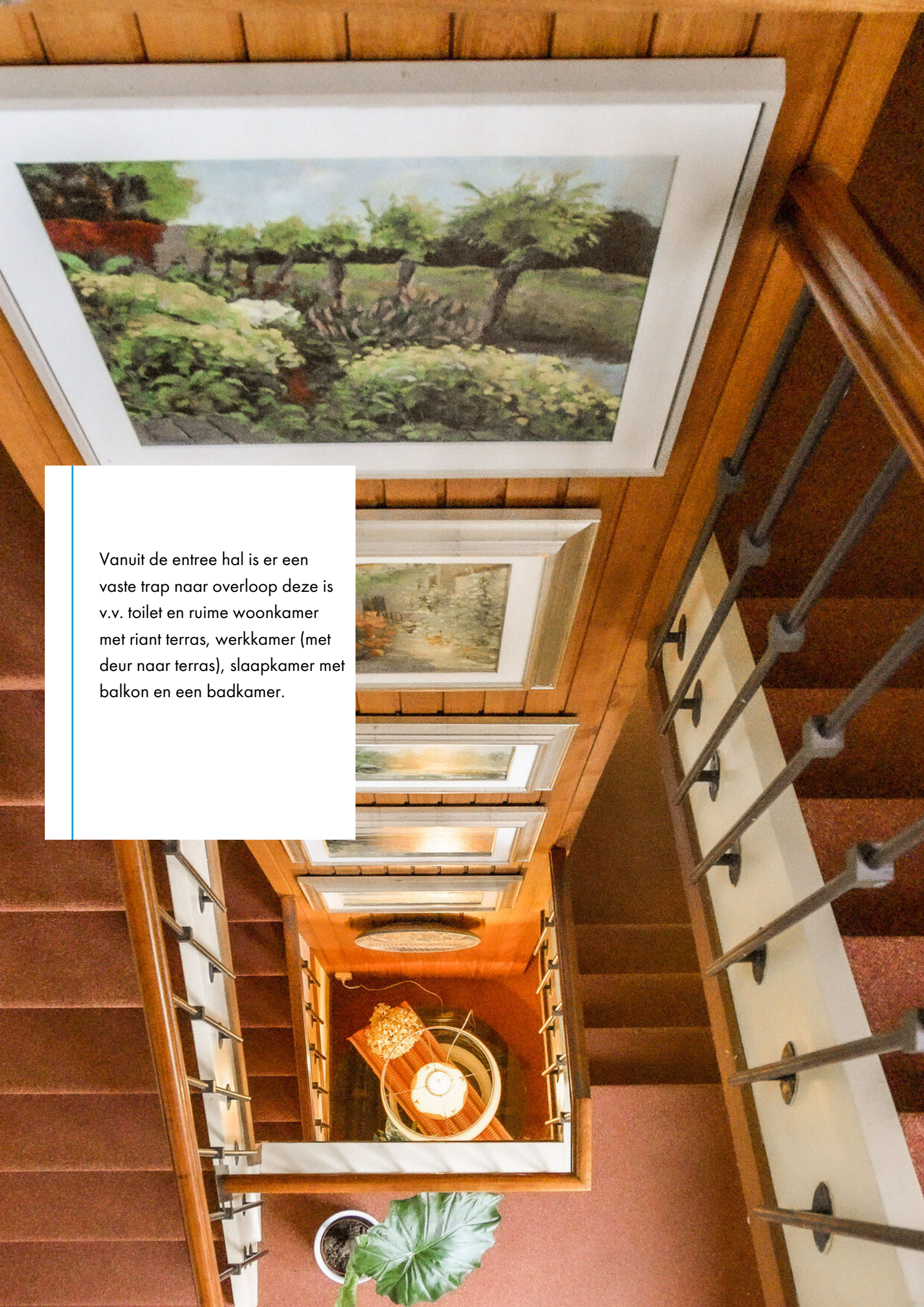




Vanuit de hal is er een deur naar riante atelier.

Naast de garage zijn er nog 2 bergingen waarvan de grootste voorzien is van aansluitingen wasmachine en een keukenblok.



A photograph of a wooden staircase with a white railing and a large painting of a landscape on the wall. The painting depicts a lush green landscape with a river and trees. The staircase is made of dark wood and has a white railing with dark metal balusters. The wall is also made of dark wood and has several framed paintings. The lighting is warm and comes from recessed ceiling lights.

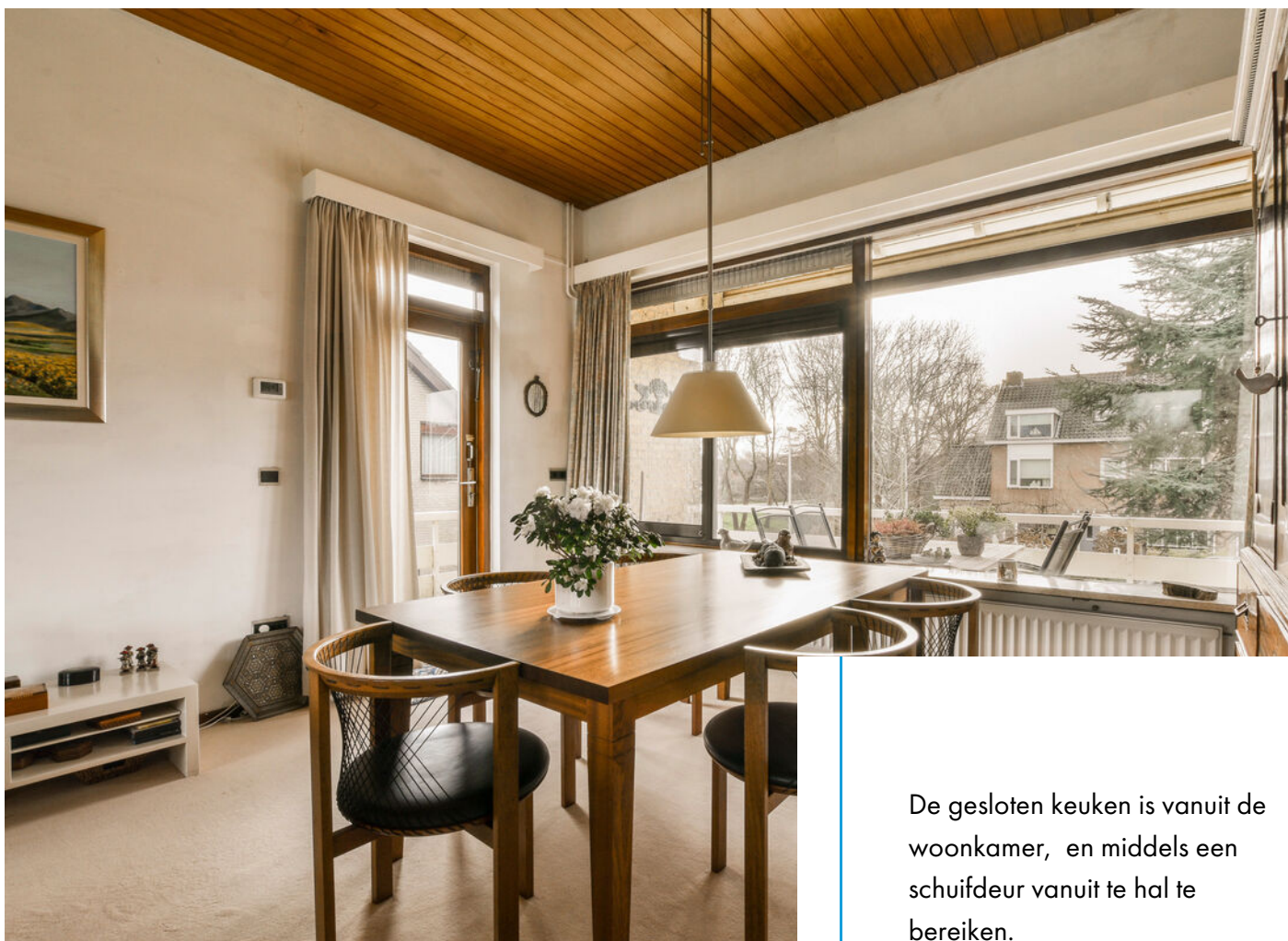
Vanuit de entree hal is er een vaste trap naar overloop deze is v.v. toilet en ruime woonkamer met riant terras, werkkamer (met deur naar terras), slaapkamer met balkon en een badkamer.





De zeer ruime woonkamer is ook via trap buitenom te bereiken, heeft een heerlijke openhaard met design kasten en grote raampartijen voor veel licht en met mooi uitzicht.





De gesloten keuken is vanuit de woonkamer, en middels een schuifdeur vanuit te hal te bereiken.





De nette keukenopstelling is v.v. diverse inbouwapparatuur met deur naar het achterbalkon met fantastisch uitzicht over de Dwarswating. De slaapkamer op deze etage heeft ook toegang tot hetzelfde balkon.







Groot terras aan de voorzijde met via buitentrap een extra ingang/toegang tot de woon/eetkamer.





De ruime lichte badkamer heeft een heerlijk ligbad, dubbele wastafel en een separate doucheruimte.

De kamer aan de voorzijde, thans ingericht als werkkamer heeft een deur naar het terras.






Vaste trap naar overloop met 3 ruime slaapkamers en ruime berging met de opstelling van de cv-installatie en de omvormer van de 12 zonnepanelen. Verder is er een 2e badkamer met douche, toilet en wastafel.



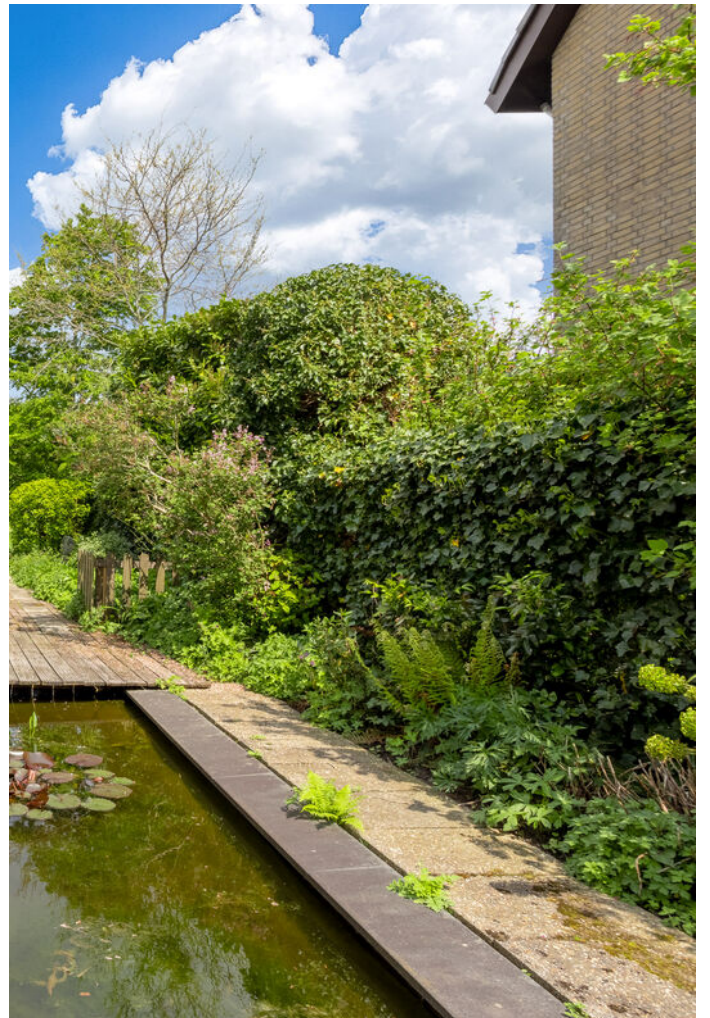




De tuin is rondom gelegen en voorzien van mooie bomen en een vijver met vlonder.



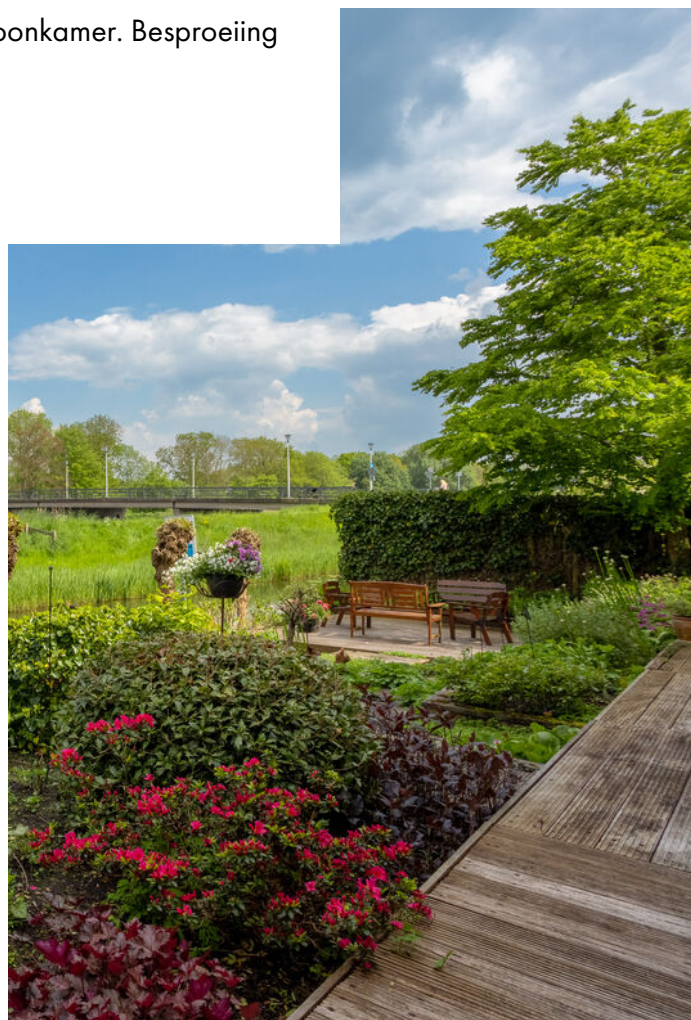
WILDBRINK
DIAVALDGT
KOOP
0251-419048
www.wildbrink.nl





De achtertuin is gelegen aan het vaarwater 'de Dwarswatering' met heerlijk vrij uitzicht over het water en een park.

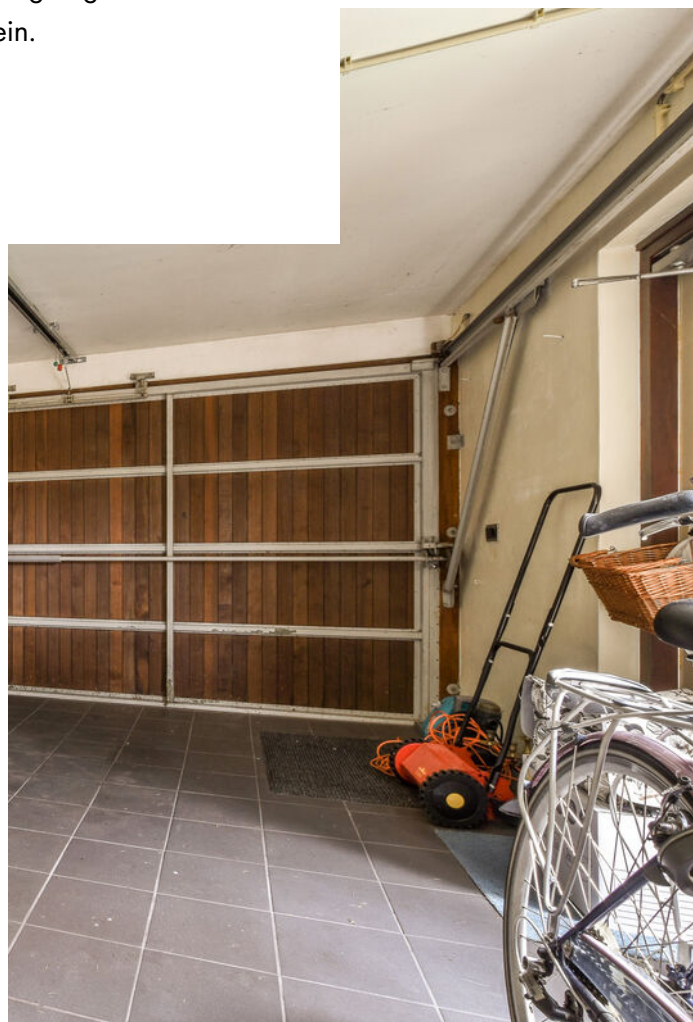
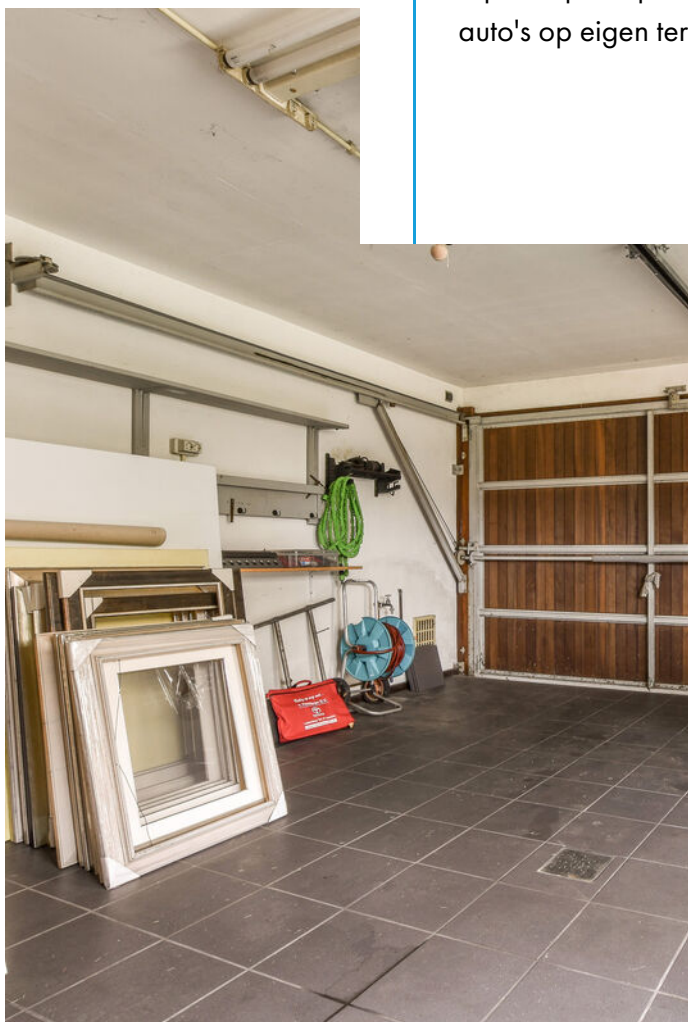
Er is een heerlijk terras aan het water en een trap naar de woonkamer. Besproeiing via de sloopomp.

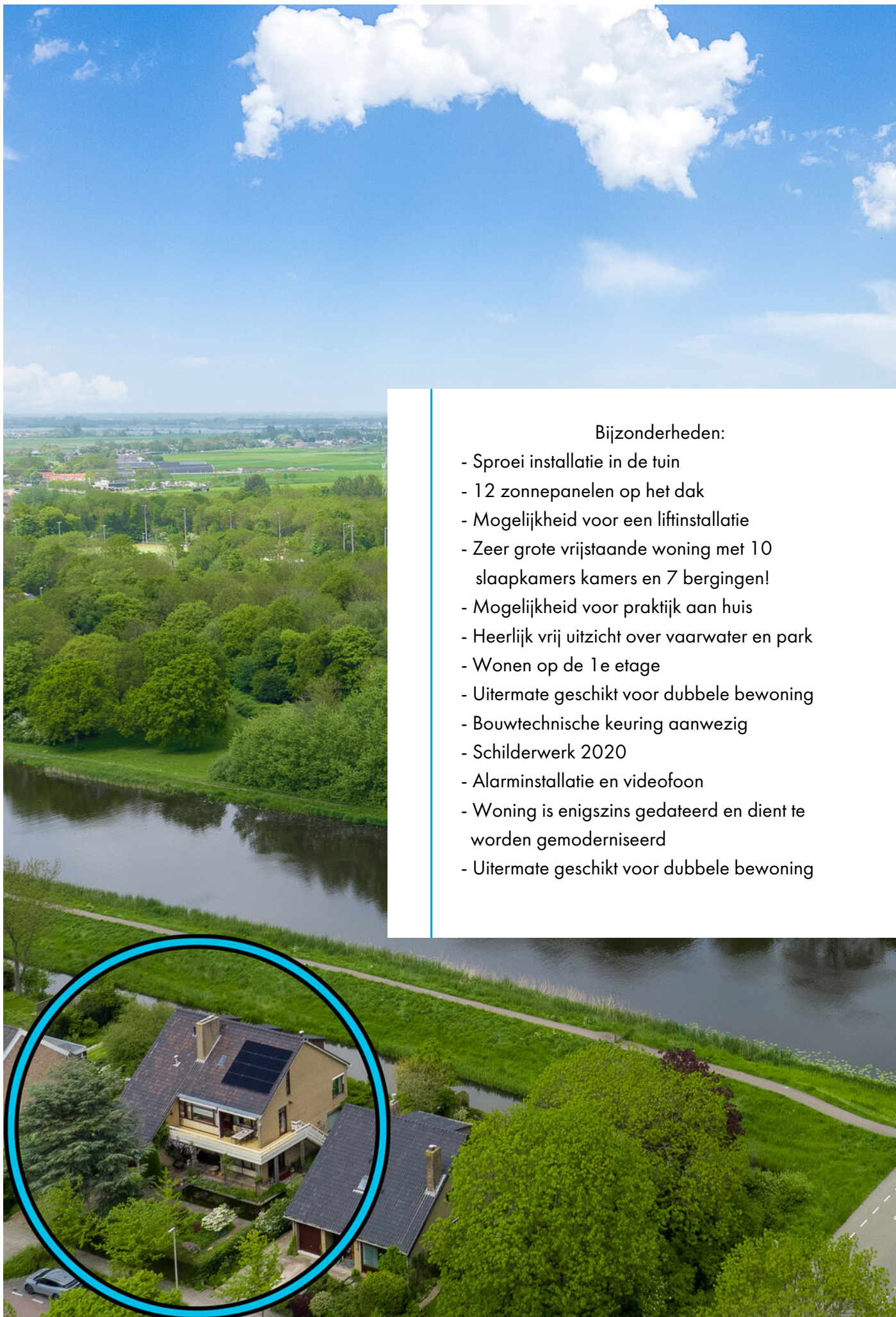




De inpandige garage is geschikt voor 2 auto's.

Op de oprit is parkeergelegenheid voor 2 auto's op eigen terrein.





Bijzonderheden:

- Sproei installatie in de tuin
- 12 zonnepanelen op het dak
- Mogelijkheid voor een liftinstallatie
- Zeer grote vrijstaande woning met 10 slaapkamers kamers en 7 bergingen!
- Mogelijkheid voor praktijk aan huis
- Heerlijk vrij uitzicht over vaarwater en park
- Wonen op de 1e etage
- Uitermate geschikt voor dubbele bewoning
- Bouwtechnische keuring aanwezig
- Schilderwerk 2020
- Alarminstallatie en videofoon
- Woning is enigszins gedateerd en dient te worden gemoderniseerd
- Uitermate geschikt voor dubbele bewoning

Plattegrond perceel

Grotiuslaan 4 - Leiderdorp
Perceeltkening



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.wonimgmedia.nl

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond begane grond

Grotiuslaan 4 - Leiderdorp Begane grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond 1e etage

Grotiuslaan 4 - Leiderdorp Eerste verdieping

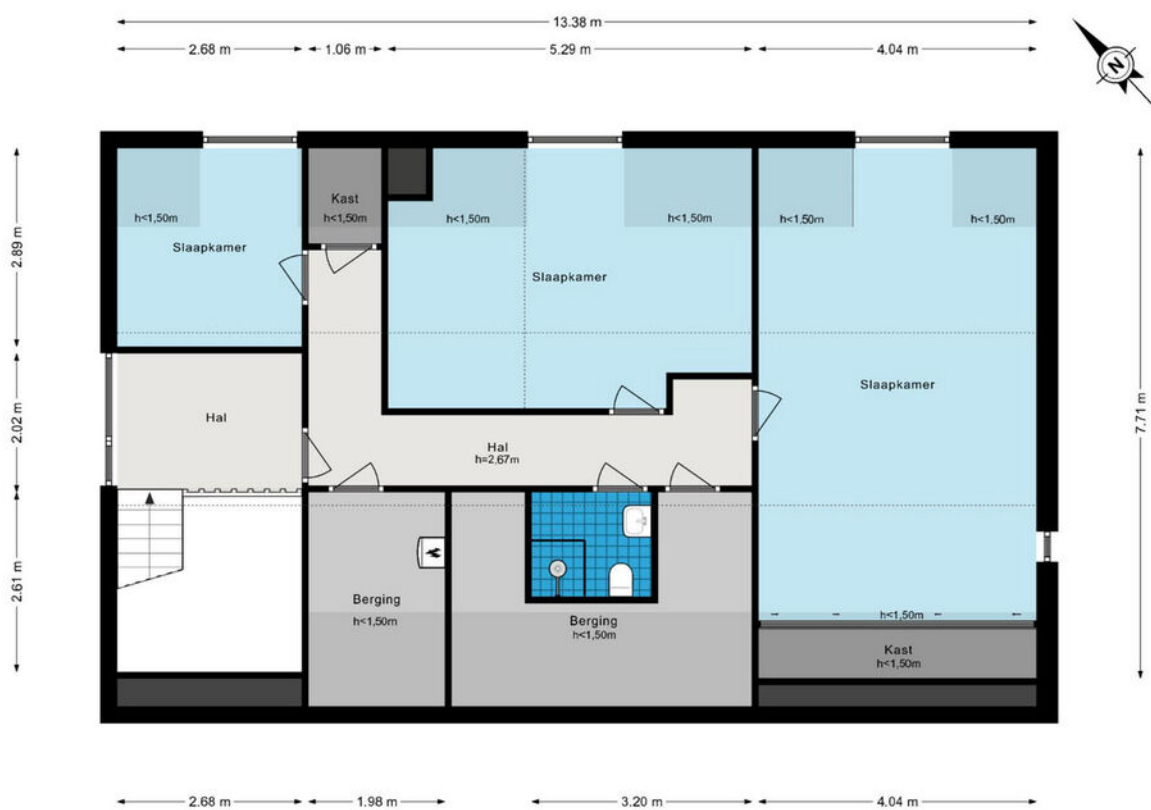


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond 2e etage

Grotiuslaan 4 - Leiderdorp Tweede verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Toelichting op het rapport

Woning Media heeft in opdracht van **Wibrink & v.d. Vlucht Makelaars** een NEN2580 meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlakten en inhoud zijn aangegeven.

Object:	Woning
Adres:	Grotiuslaan 4
Postcode:	2353BV
Plaats:	Leiderdorp
Meetmethode:	Meetinstructies BBMI; type A : Op locatie gemeten
Certificaatnummer:	WMNL-00002
Datum meetopname:	05 januari 2023
Datum meetrapport:	06 januari 2023

Het meetrapport is opgesteld conform de richtlijnen Meetinstructies 2019; 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen - Termen, definities en bepalingsmethoden.

Woning Media heeft de navolgende vloeroppervlakten en inhoud vastgesteld:

	BG	1e V	2e V	Totaal
Bruto Vloeroppervlak woning	167,70	158,10	120,20	446,00 m ²
G.O. Wonen	127,80	134,50	75,30	337,60 m ²
G.O. Overige inpandige ruimte	24,60	-	-	24,60 m ²
G.O. Gebouwwgebonden buitenruimte	-	36,90	-	36,90 m ²
G.O. Externe bergruimte	-	-	-	0,00 m ²
Aftrekposten: Vides	-	-	-	0,00 m ²
Aftrekposten: Trapgaten	-	6,50	7,10	13,60 m ²
Aftrekposten: Tarra	15,30	13,70	15,10	44,10 m ²
Aftrekposten: h<1.50m	-	3,40	22,70	26,10 m ²
Bruto Inhoud woning	586,95	507,50	356,99	1451,45 m ³

Rapport is opgemaakt door Woning Media Nederland B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.

Amsterdam,
Woning Media Nederland

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- keukenlamp		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- wandkast (boeken)			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Koelkast parterre			X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing

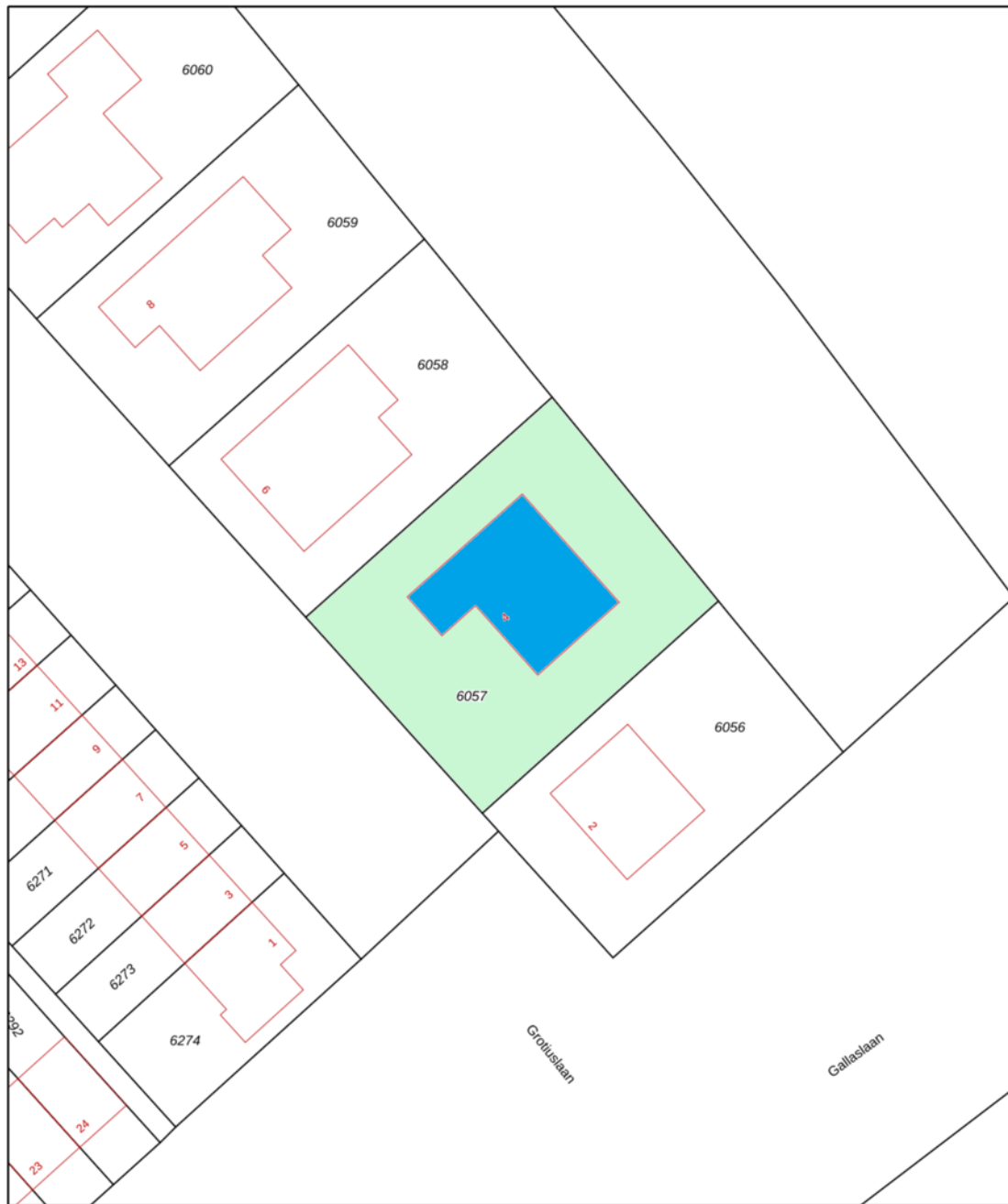
Brievenbus	X		
------------	---	--	--

Lijst van roerende zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
TV			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- Mechanische ventilatie	X		
- Luchtbehandeling	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		



Kadastrale kaart



0 5 10 15 20 25m

	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Leaderdorp Sectie A Perceel 6057	
---	--	--	---

Voor een eenzijdig uittreksel eelauerd op 21 november 2022
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele

Interesse in deze woning?

Met vragen kunt u altijd terecht bij de makelaar. Daarnaast vindt u ook veel informatie op de eigen website van deze woning, zoals een uitgebreide video, het meetrapport, de vragenlijst ingevuld door de verkoper over de staat van de woning, het rapport van de bouwkundige keuring (indien beschikbaar) en andere relevante stukken. Ook kunt u de zonnestand bekijken en relevante afstanden tot bijvoorbeeld winkels, scholen, horeca en openbaar vervoer.

Verantwoording

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid 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. Wij, noch de eigenaar van dit woonhuis, aanvaarden enige aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

Meetinstructie

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 verschillende meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Een bod uitbrengen

Onderzoeksplicht van de koper

Wij gaan er vanuit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing, zoals vermeld in het Burgerlijk Wetboek. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie die door ons wordt aangeboden, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Het bod

Als u besluit een bod uit te brengen op de woning kan dat mondeling of schriftelijk. Betrek bij uw bod ook andere factoren die voor u van belang zijn, zoals aanvaarding, ontbindende voorwaarden, roerende zaken, etc. Met ontbindende voorwaarden geeft u aan dat de koop onder bepaalde omstandigheden niet doorgaat. Zo weet u mogelijk nog niet zeker of u de hypotheek rond krijgt. In dat geval kunt u een bod onder voorbehoud financiering doen. Vermeld in dit geval ook het benodigde hypotheekbedrag.

Onderhandeling

Als u een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk) is er nog geen sprake van een onderhandeling. Pas wanneer wij namens de verkoper een tegenvoorstel doen, is er daadwerkelijk sprake van een onderhandeling.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de modelkoopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Als waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom te voldoen bij de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Aanvullende clausules

Bij woningen die ouder zijn dan 10 jaar kan in de koopakte een ouderdomsclausule worden opgenomen waarin wordt gesteld dat de koper rekening dient te houden met het feit dat de eisen die destijds aan de bouwkwaliteit gesteld werden lager kunnen liggen dan bij nieuwere woningen. Daarnaast kan er bij woningen die dateren van vóór 1993 in de koopakte een asbestclausule worden opgenomen waarin verkoper verklaart dat gedurende de periode dat hij eigenaar was geen asbesthoudende stoffen op of in de onroerende zaak zijn aangebracht, maar niet kan uitsluiten dat er in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen aanwezig zijn.

Notariskeuze

De notariskeuze ligt bij de koper. Echter indien de notaris voor de handelingen die ten behoeve van verkoper worden uitgevoerd hogere kosten in rekening brengt dan te doen gebruikelijk, dan zijn deze meerdere kosten voor rekening van de koper.

Energielabel

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.

Uw huidige woning

Bent u op dit moment reeds eigenaar van een woning of appartement, dan bieden wij u onze diensten aan voor een vrijblijvende en gratis waardebeoordeling van uw huidige woning. Dit in verband met een door u te nemen beslissing omtrent de woning die u zojuist heeft bezocht. Graag vertellen wij u in een persoonlijk gesprek wat wij voor u kunnen betekenen.

De makelaar

Deze woning wordt u namens de verkoper aangeboden door Wilbrink & v.d. Vlugt Makelaars. De belangen van de verkoper worden dan ook behartigd door Wilbrink & v.d.Vlugt Makelaars. Kandidaat-kopers geven wij dan ook altijd in overweging om een eigen NVM-makelaar in te schakelen voor begeleiding bij de aankoop.

Ook uw woning verkopen?

Met elkaar maken wij het waar(d).



Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars is al jarenlang de betrouwbare partner in wonen: professioneel, persoonlijk en met hart voor uw belang. Daar kunt u op vertrouwen. Of het gaat om een nieuwbouw woning, een appartement, een eengezinswoning of een riante villa, wij kennen de markt als geen ander. We zijn actief in elk segment, in de hele regio van Haarlem tot Wassenaar tot Alphen a/d Rijn, met een nadruk op de Duin- en Bollenstreek.

NVM-Makelaar

Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars is aangesloten bij de Nederlandse vereniging van Makelaars (NVM). Ons kantoor telt drie beëdigde makelaars, een assistent makelaar, vijf gediplomeerde binnendienstmedewerkers en een medewerker buitenreclame en onderhoud. Dat maakt ons uniek in de regio en biedt u de meeste zekerheid. Onze technische kennis en kennis van de markt is altijd up-to-date.

Garantiemakelaar

In de Duin- en Bollenstreek is Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars het enige kantoor dat zich Garantiemakelaar mag noemen. Een Garantiemakelaar onderscheidt zich door kennis, kwaliteit, service, duidelijke procedures en heldere afspraken.

Specialist in exclusief wonen

De exclusieve woningmarkt vereist een aparte benadering. De aan- of verkoop van uw exclusieve woning is bij ons in de allerbeste handen. Discretie, een grondige aanpak, duidelijke kwaliteitsprocedures en een zorgvuldig opgebouwd netwerk zijn daarbij belangrijk. In dit segment komt in meer dan de helft van de gevallen de koper niet op het huis af, maar wordt het huis onder de aandacht van een potentiële koper gebracht. Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars is dé specialist in de regio.

Qualis en Baerz & co

Wilbrink & v.d. Vlucht is aangesloten bij Qualis en Baerz & co. Via deze wegen werken wij samen met de beste makelaars van Nederland. We maken gebruik van gezamenlijke marketing, zoals publicatie in Qualis Magazine en Qualis Gallery. Zo wordt uw exclusieve woning landelijk en bij de juiste doelgroep onder de aandacht gebracht. Uw huis is zo ook vindbaar via tientallen websites van onze aangesloten makelaarspartners, Baerz.com en Qualis.nl. Via deze portals zijn wij rechtstreeks online verbonden met diverse internationale luxury home portals. Waaronder het vermaarde Luxuryrealestate.com, Rightmove.co.uk en Luxuryestate.com. Dit stelt ons in staat om exclusieve woningen aan te bieden onder een wereldwijd vermogend koperspubliek.

Actief in ieder segment

Meer dan eens krijgen we de vraag of Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars alleen exclusieve woningen verkoopt. Niets is minder waar. Ons aanbod is heel divers, we verkopen woningen in iedere prijsklasse. Onze dienstverlening is wél heel uitgebreid en daarmee misschien exclusief te noemen. Wij weten als geen ander hoe belangrijk het is dat we de woning goed voor u verkopen en proberen u zoveel mogelijk te ontzorgen. Samen met ons team geven we u de aandacht die u verdient en streven we naar het beste resultaat.

Ons aanbod is goed in beeld

Voor iedere woning bepalen we samen de beste marketing aanpak. Via onze website www.onsaanbod.nl kunt u rechtstreeks onze panden bekijken. Uiteraard vindt u ons aanbod ook op Funda.nl en op de Garantie Makelaars website www.garantiemakelaars.nl. Ons aanbod in exclusieve woningen vindt u ook op www.Qualis.nl en Baerz.com. Daarnaast adverteren we in diverse landelijke en lokale bladen en in de bioscoop. Wij zijn ook zeer actief op de verschillende sociale media.

Uw droomhuis nog niet gevonden?

Mocht dit niet uw droomwoning zijn, dan gaan wij graag samen met u op zoek naar een woning die wel aan al uw wensen voldoet. Neem contact met ons op.

Wilt u ook als eerste op de hoogte gehouden worden van ons nieuwe woningaanbod? Benieuwd welke woningen verkocht zijn of inspiratie nodig voor uw eigen woning? Volg ons dan op Facebook, Instagram, Twitter en LinkedIn. We verwelkomen u daar graag!



Wij staan voor u klaar

Vragen?

Neem gerust contact met ons op als u meer informatie wilt. We zijn u graag van dienst. We zijn bereikbaar op werkdagen van 8.30 – 23.00 uur op tel. **0252-419049** of per mail: **info@wilbrinkvandervlugt.nl**



Frits R. Wilbrink RM
Beëdigd NVM Makelaar o.z.
Directeur



Miranda M.C.J. van der Wagt-Waasdorp RM RT
Beëdigd NVM Makelaar o.z.
Beëdigd Taxateur o.z.
Adjunct Directeur



Brigitte Rutten-Wilbrink MSc, K RMT
Kandidaat Makelaar o.z.
Kandidaat Taxateur o.z.



Rick T.P.M. Broekhof RM RT
Beëdigd NVM Makelaar o.z.
Beëdigd Taxateur o.z.



Matthew van Soest K RMT
Kandidaat Makelaar o.z.
Kandidaat Taxateur o.z.



Pim van der Deijl
Vastgoed adviseur
Verhuur Specialist



Tess van der Zon A RMT
Assistent Makelaar o.z.



Daniëlle de Hollander
Commercieel medewerker
binnendienst



Angelique de Boer
Commercieel medewerker
binnendienst



Wendy Vink
Commercieel medewerker
binnendienst



Marie-José Zwaan
Commercieel medewerker
binnendienst



Claudia Mens
Marketing & Communicatie
Specialist