WILBRINK V.D. VLUGT

MAKELAARS

Leiderdorp

Hoofdstraat 59

NVM QUALIS Baerz & Co GARANTIE MAKELAARS

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.hoofdstraat59.nl

WILBRINK V.D. VLUGT
MAKELAARS

LEIDERDORP
HOOFDSTRAAT 59

Type	: Vrijstaande monumentaal herenhuis met garage. Deze voormalige ambtswoning van de burgemeester heeft een fraaie tuin.
Bouwjaar	: 1904
Kadastraal	: Leiderdorp, sectie B, perceelnummer 3465
Perceeloppervlakte	: 1.152m²
Woonoppervlakte	: 250m²
Garage	: Ruime aangebouwde garage van 30m²
Inhoud woning	: 1.153m³
Tuin	: Royale tuin met gazon met rondom prachtige bomen waardoor er veel privacy is.
Verwarming	: Via cv- installatie (Nefit Ecoline 2005) en vloerverwarming (keuken en bijkeuken).
Warm water	: Via cv-installatie (Nefit Ecoline 2005).
Isolatie	: Voorzien van dakisolatie en vloerisolatie.
Monument	: Dit fraaie herenhuis is aangewezen als gemeentelijk monument voor meer info over de mogelijkheden zie https://www.leiderdorp.nl/over-leiderdorp/gemeentelijke-monumenten
Onroerend zaak bel.	: € 1.152,40
Bijzonderheden	: Ouderdomsclausule zal in de koopakte worden opgenomen
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	: € 1.295.000,-- kosten koper

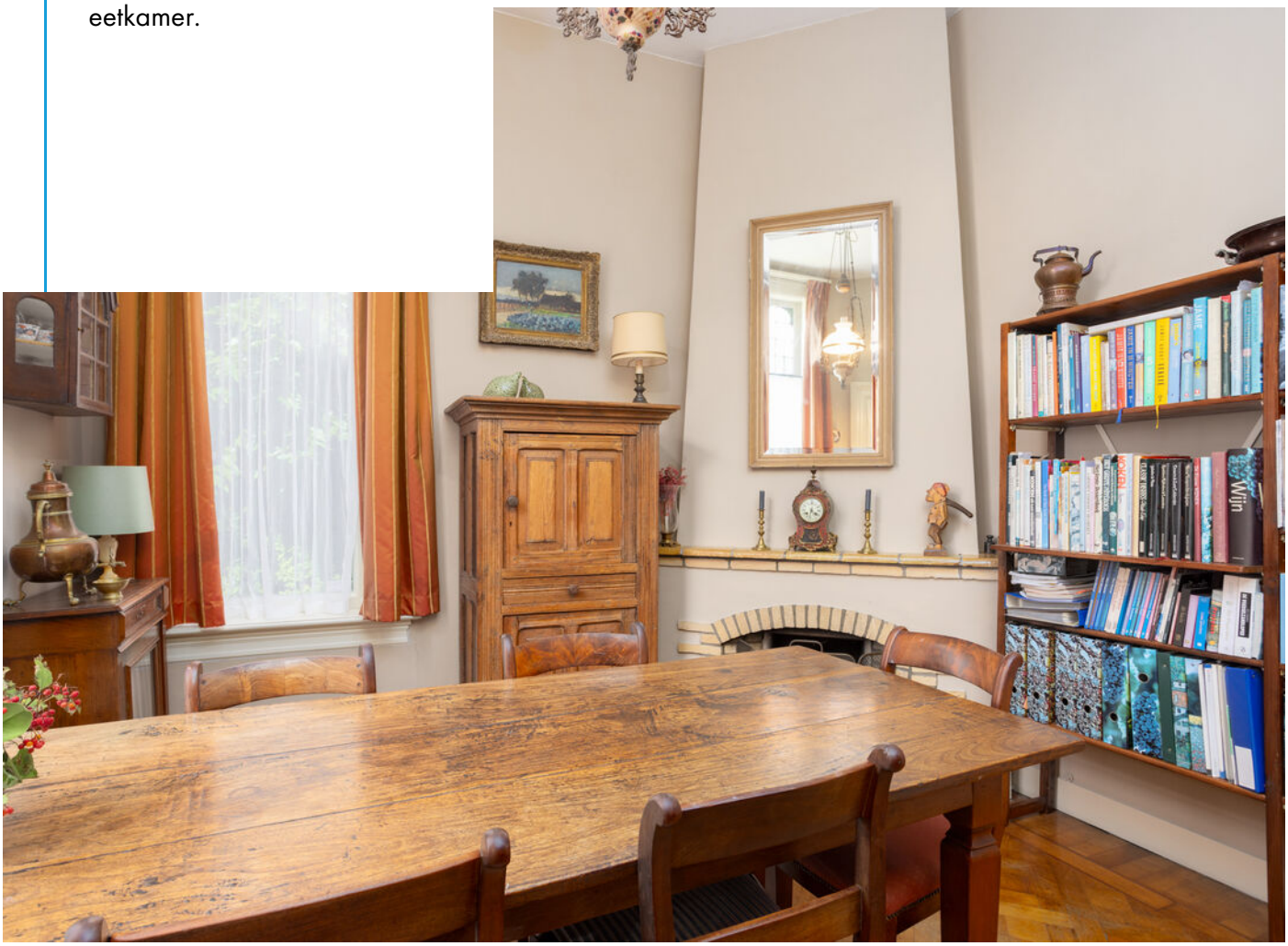
Vrijstaande monumentale villa. Deze voormalige ambtswoning van de burgemeester met een heerlijk grote tuin bevindt zich in het oude deel van de gemeente Leiderdorp, nabij uitvalswegen. Naast de ruime aangebouwde garage is er genoeg parkeergelegenheid op eigen terrein.

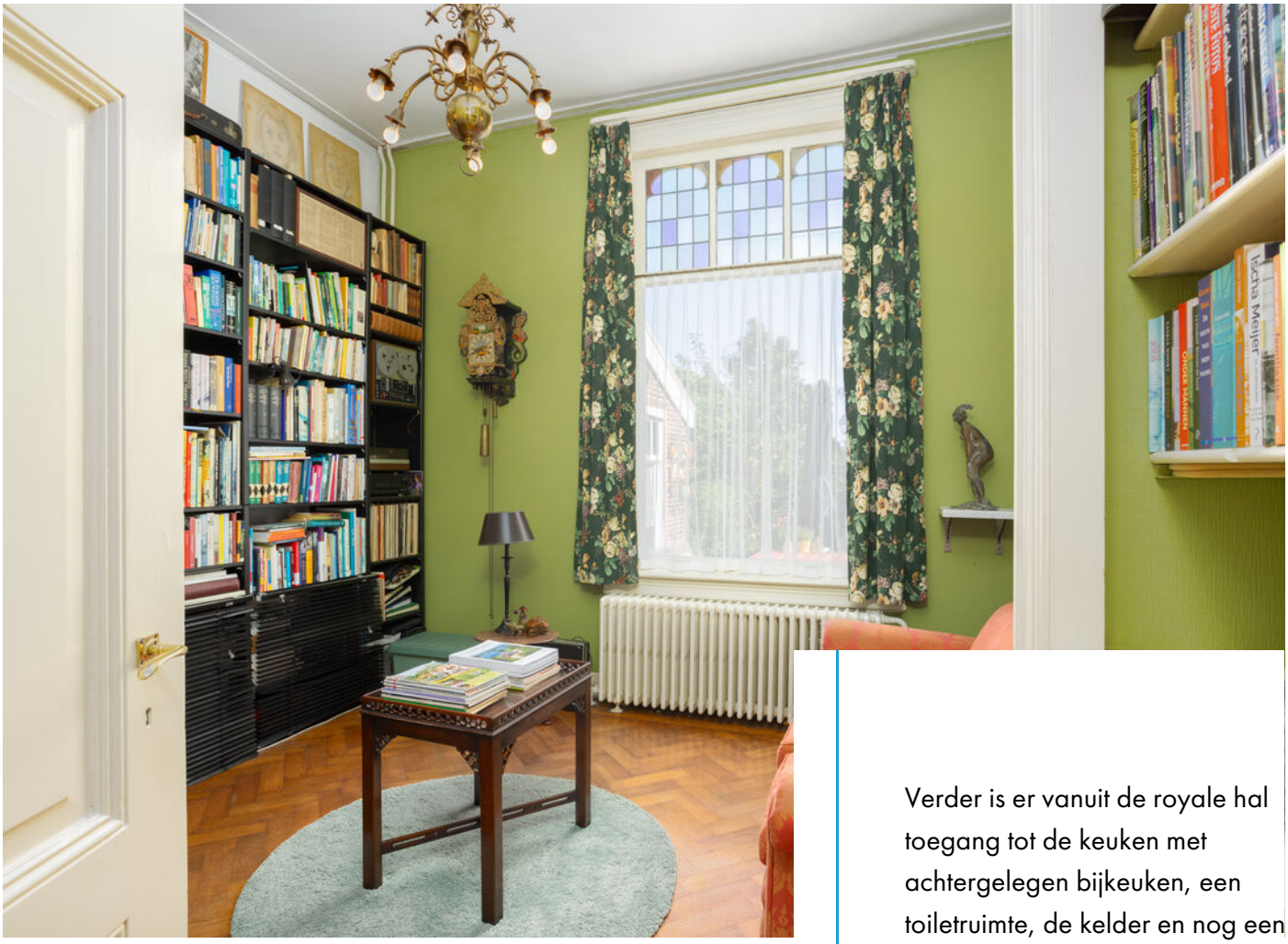
Bij binnenkomst is de authentieke sfeer direct voelbaar, door een rijk gedecoreerde hal, glas-in-lood, hoge plafonds en de marmeren vloer.

De trap naar de etages en kelder is voorzien van fijn houtsnijwerk.

Aan de rechterzijde van de woning is de grote kamer-en-suite met openhaard, vaste kasten, een erker met glas-in-loodramen. Aan de achterzijde geven openslaande zijdeuren toegang tot de grote zonnige tuin.

Aan de linkerkant van de woning bevindt zich een ruime kamer met schouw, thans in gebruik als eetkamer.





Verder is er vanuit de royale hal toegang tot de keuken met achtergelegen bijkeuken, een toiletruimte, de kelder en nog een kamer die nu in gebruik is als werkkamer.

De woonkeuken is ruim van opzet, voorzien van allerhande inbouwapparatuur en heeft aansluitend een deur naar de ruime betegelde bijkeuken.

Vanuit de bijkeuken heeft u aan de ene kant toegang tot de zongelegen achtertuin en aan de andere kant tot de aangebouwde garage.

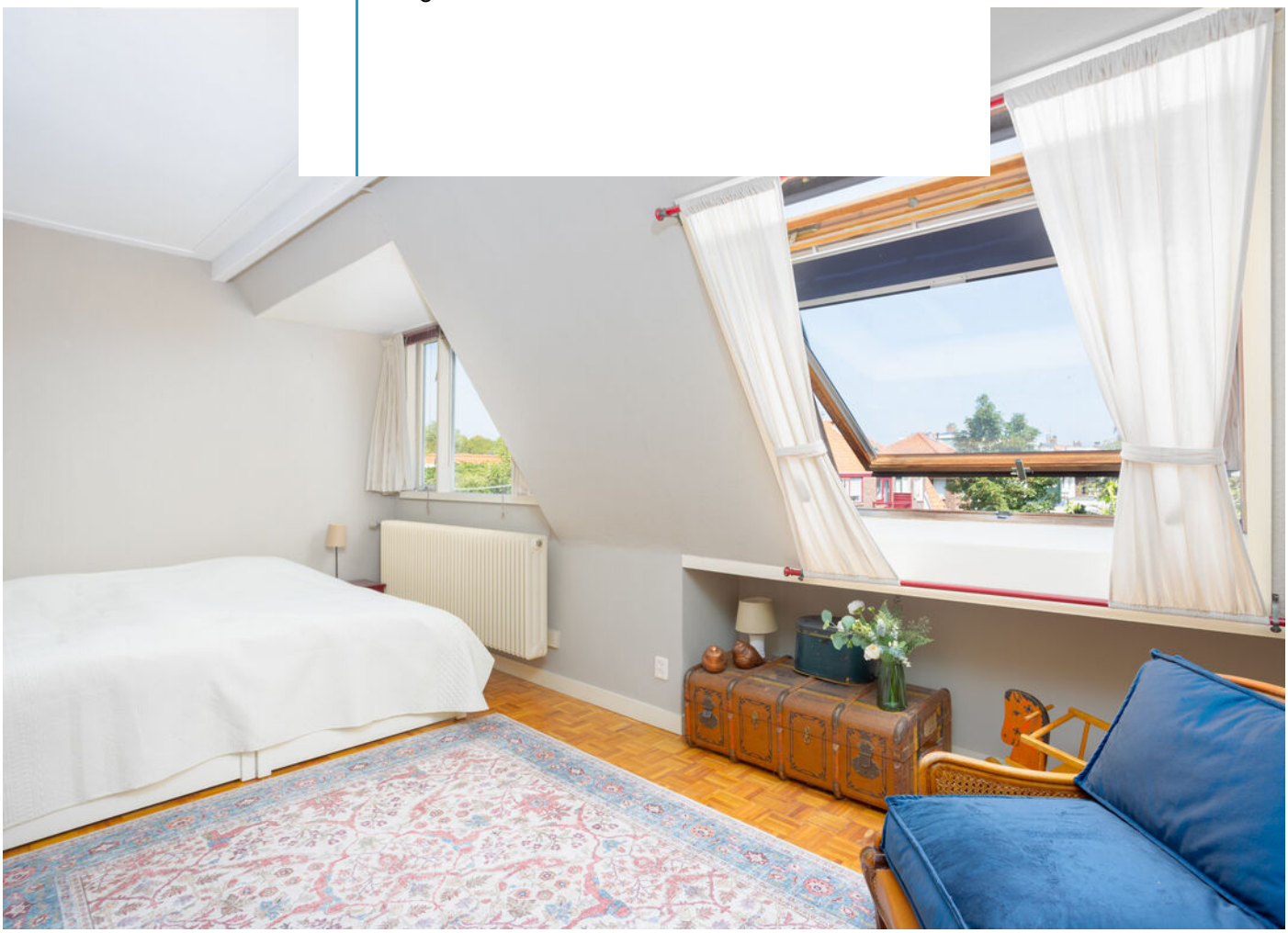
Via de statige trap komt u op de overloop van de 1e etage.

De overloop biedt toegang tot de hoofdbadkamer en 4 ruim bemeten slaapkamers, waarvan er één aansluitend een eigen kleine badkamer heeft.

Een van de slaapkamers aan de achterzijde heeft eigen sanitaire voorzieningen, te weten een toilet, douche en wastafel.

De hoofdslaapkamer met glas-in-loodramen bevindt zich aan de voorzijde van het huis.

De achterkamer heeft een toegang tot een eigen bergruimte met wastafel.



De badkamer heeft een ligbad met douche, toilet, wastafel en tevens is hier de cv installatie.

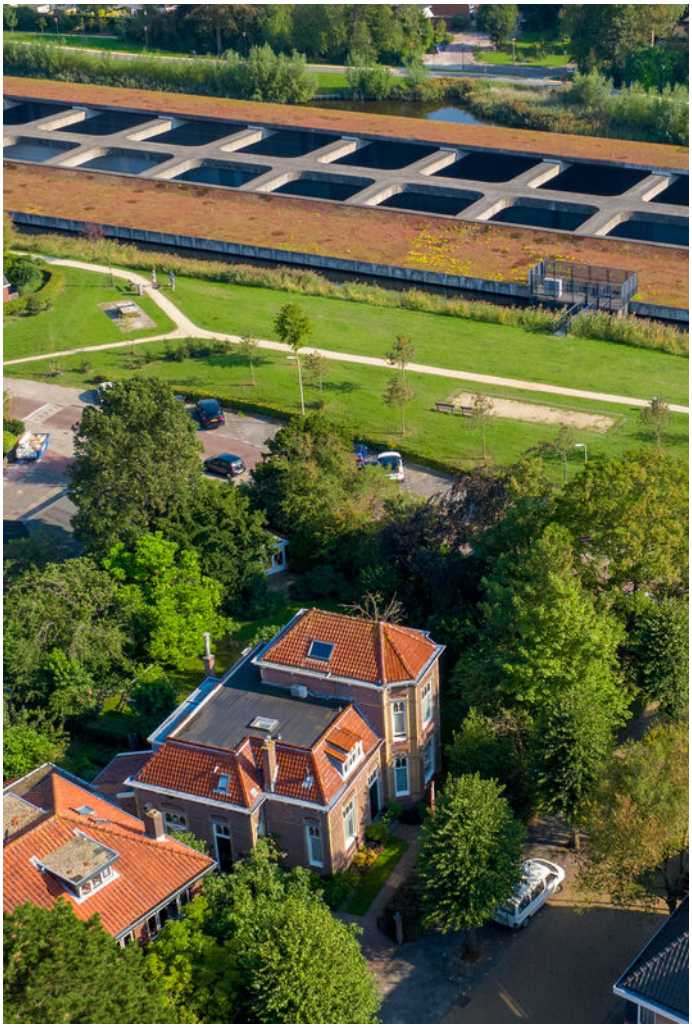
Ook de slaapkamer in het midden is voorzien van glas-in-lood-ramen. In deze kamer bevindt zich een trap naar de zolderetage.

Deze ruime zolder met dakraam is te gebruiken als bergruimte of is geschikt te maken als extra kamer.

De woning ligt op een ruim perceel met een fraai aangelegde tuin. Deze tuin met veel groen biedt voldoende privacy.

De tuin bevat een schuurtje voor tuingereedschap. Het sierlijke witte tuinhuisje met zitgelegenheid biedt een mooie plek om te genieten van de namiddag zon.

59



Hoofdstraat 59 is gelegen in de buurt Kerkwijk te Leiderdorp. Dit is een betrekkelijk rustige buurt. De woning is goed bereikbaar met veel voorzieningen in de buurt.

Het historische centrum van de stad Leiden ligt op fietsafstand.

Daarnaast is de (ondertunnelde) snelweg A4 op slechts enkele minuten rijden.

De oude foto's van het monument uit 1903 brengen het verleden tot leven, terwijl de moderne beelden van dezelfde plek een prachtige glimp bieden van hoe de schoonheid van dit historische juweeltje door de tijd heen is bewaard.

Bijzonderheden

- Gemeentelijk monument
- Voormalige ambtswoning burgemeester
- Authentieke details
- Hoge plafonds
- Fraaie deurkozijnen en paneeldeuren
- Zeer ruime (slaap)kamers
- Grote zonnige tuin
- Ouderdomsclausule van toepassing
- Bouwkundige keuring ter inzage

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: wilbrink

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 april 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Leiderdorp
Sectie	B
Perceel	3465

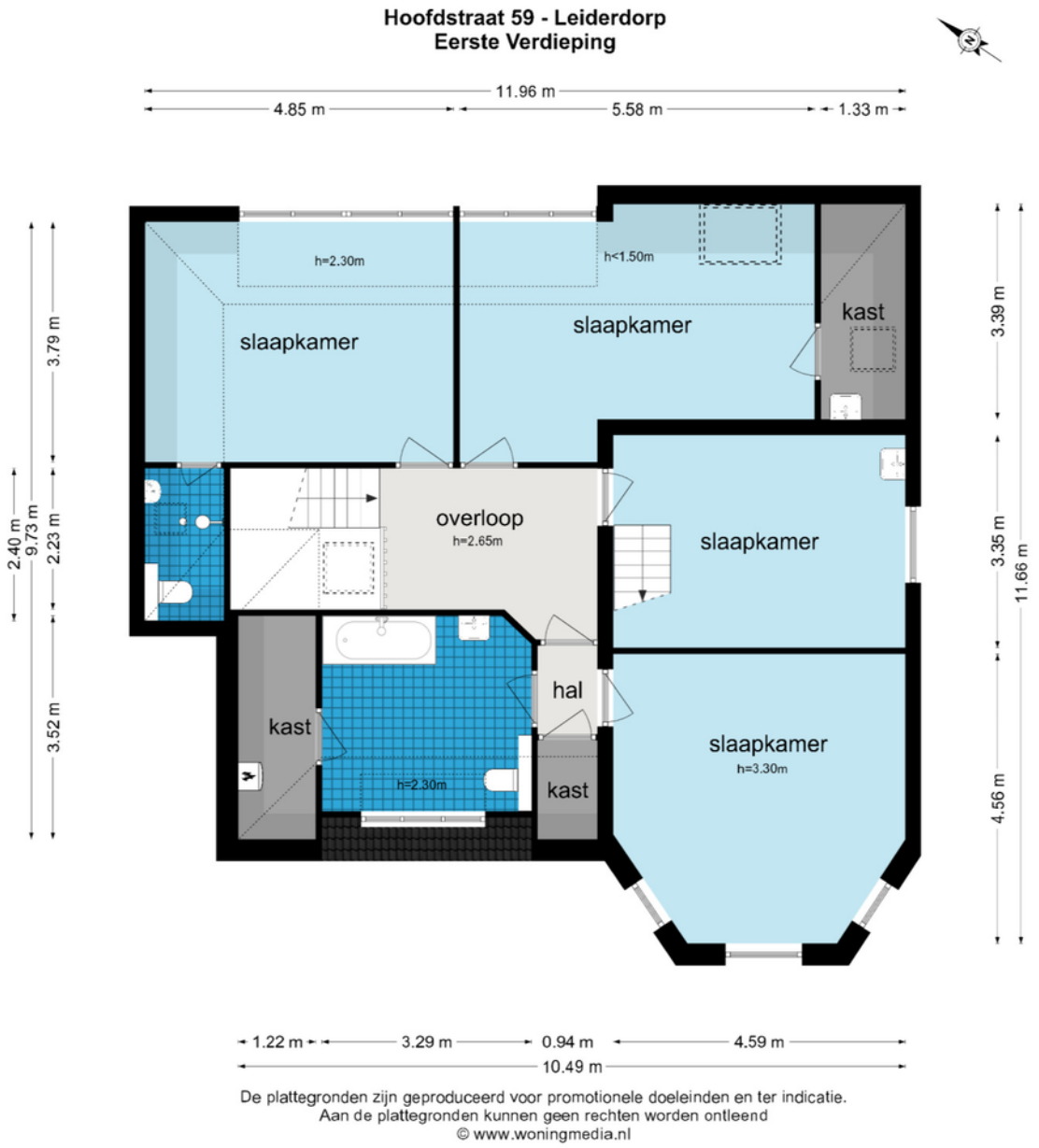
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Plattegrond perceel

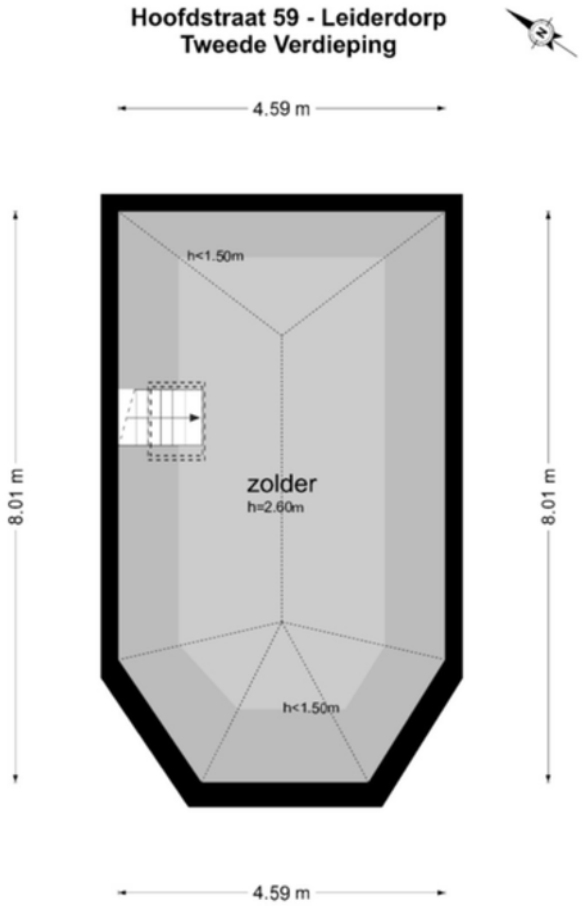
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.woningmedia.nl

Plattegrond 1e Etage



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

Plattegrond 2e Etage



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

Toelichting op het rapport

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

Object Type:	Woning
Adres:	Hoofdstraat 59
Postcode/plaats:	2351AB Leiderdorp
Meetcertificaat type A:	Op locatie gemeten
Datum meetopname:	9 juni 2022
Datum meetrapport:	12 juni 2022

Het meetrapport is opgesteld conform de richtlijnen NEN 2580:2012 NL; 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen - Termen, definities en bepalings-methoden.'

Woning Media heeft de navolgende vloeroppervlakten en inhoud vastgesteld:

	BG	1e V	2e V	**Totaal**
Bruto Vloeroppervlak woning	184,80	131,90	41,70	**358,40 m²**
G.O. Wonen	132,40	99,80	17,70	**249,90 m²**
G.O. Overige inpandige ruimte	30,30	-	-	30,30 m²
G.O. Gebouwgebonden buitenruimte	-	-	-	0,00 m²
G.O. Externe bergruimte	10,50	-	-	10,50 m²
Aftrekposten: Vides	-	-	-	0,00 m²
Aftrekposten: Trapgaten	-	5,20	-	5,20 m²
Aftrekposten: Tarra	22,10	13,60	6,90	42,60 m²
Aftrekposten: h<1.50m	-	13,30	17,10	30,40 m²
Bruto Inhoud woning	690,21	382,87	79,54	1152,61 m³

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

Amsterdam, 12 juni 2022
Woning Media Nederland

© 2022 - Woning Media - www.woningmedia.nl

Op al onze diensten en transacties zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en gepubliceerd op onze website www.woningmedia.nl.

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	
- plafonniere slaapkamer		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- rekken garage/kelder		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- rails vitrage		X	
- zonnescherm	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangsysteem	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- gordijnen		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten			
-	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
m.u.v. boompje grasveld		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X		
m.u.v. 3 x lantaarns		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
2 x glas in loodraam schuurtje		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- speeltoestel + zandbank	X		

WILBRINK V.D. VLUGT
MAKELAARS

Interesse in deze woning?

Met vragen kunt u altijd terecht bij de makelaar. Daarnaast vind 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 stuken. 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 waardebepaling 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. Vlugt 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. Vlugt 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. Vlugt 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. Vlugt Makelaars is dé specialist in de regio.

Qualis en Baerz & co

Wilbrink & v.d. Vlugt 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. Vlugt 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 Bearz.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