



## Haarlemmerstraat 313 B, 2312 DV Leiden

**Vraagprijs € 295.000,00 kosten koper**



Den Elsen Makelaardij B.V.  
Pelikaanstraat 17  
2312 DW, LEIDEN  
Tel: 071-7601120  
E-mail: mail@denelsenmakelaardij.nl  
www.denelsenmakelaardij.nl

# Omschrijving

## Haarlemmerstraat 313 B, 2312 DV Leiden

For English see below

Wonen in het historische hart van Leiden, met alle levendigheid van de stad letterlijk om de hoek, én het comfort van een recent gerenoveerd appartement.

Dit slim ingedeelde 2-kamer appartement op de eerste verdieping aan de Haarlemmerstraat biedt precies dat. Gelegen op de hoek met de Koestraat woon je hier in een rustige omgeving, terwijl je binnen een paar stappen midden in het bruisende centrum staat. Ideaal voor iedereen die op zoek is naar een instapklare woning op een absolute toplocatie.

Het appartement maakt deel uit van een kleinschalig complex en is in 2021 volledig gerenoveerd. De afwerking is modern en verzorgd, met een warme uitstraling door de combinatie van lichte wanden, een houtlook vloer en een strak afgewerkte keuken en badkamer. Je hoeft hier eigenlijk alleen nog maar je spullen neer te zetten.

### Indeling:

Via de entree kom je binnen in de hal, die toegang geeft tot alle vertrekken en een grote inloopkast. Aan de voorzijde bevindt zich de lichte woonkamer met open keuken. Grote raampartijen zorgen voor een uitstekende lichtinval en geven een prachtig uitzicht richting het water van de Oude Rijn. De ruimte is efficiënt ingedeeld en biedt voldoende plek voor een comfortabele zithoek.

De moderne keuken is uitgevoerd in een lichte kleurstelling met een donker houtlook werkblad en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven en koelkast. Alles is strak geïntegreerd en praktisch opgezet.

De slaapkamer ligt rustig aan de achterzijde van het appartement en vormt een prettige, stille plek om te slapen en thuis te werken. Dankzij een groot raam is de ruimte heerlijk licht en de inloopkast zorgt voor optimale opbergruimte.

De badkamer is modern afgewerkt en voorzien van een douche, toilet en wastafel. Daarnaast bevindt zich hier ook de opstelplaats voor de wasmachine en droger, praktisch en netjes weggewerkt.

Op de begane grond bevindt zich een gemeenschappelijke fietsenstalling.

Met een woonoppervlakte van 44,3 m<sup>2</sup> is het appartement efficiënt en doordacht ingedeeld. Iedere vierkante meter wordt optimaal benut, waardoor het geheel ruim en comfortabel aanvoelt. Dankzij de slimme indeling en ruime ingebouwde kastruimte is er altijd genoeg opbergruimte.

### Wonen in Leiden; alles binnen handbereik

De ligging van dit appartement is echt een groot pluspunt. Je woont hier in het centrum van Leiden, een stad die bekend staat om haar historische charme, grachten, hofjes en levendige sfeer. Vanuit de woning loop je zo naar de haven, de Haarlemmerstraat met haar winkels en de gezellige terrassen en restaurants die de stad rijk is.

Voor je dagelijkse boodschappen hoef je de deur nauwelijks uit en ook speciaalzaken, koffietentjes en lunchplekken liggen letterlijk om de hoek. Daarnaast zijn het station Leiden Centraal en diverse busverbindingen snel bereikbaar, waardoor je eenvoudig reist richting Den Haag, Amsterdam, Schiphol en het strand.

Ook qua ontspanning zit je hier perfect: een wandeling langs de grachten, een middagje cultuur in één van de vele musea of gewoon een drankje op het terras. Dit is wonen in een stad die nooit verveelt.



Den Elsen Makelaardij B.V.  
Pelikaanstraat 17  
2312 DW, LEIDEN  
Tel: 071-7601120  
E-mail: [mail@denelsenmakelaardij.nl](mailto:mail@denelsenmakelaardij.nl)  
[www.denelsenmakelaardij.nl](http://www.denelsenmakelaardij.nl)

#### Bijzonderheden:

- Energielabel A+ (!)
- Gebruikersoppervlakte wonen: 44,3 m<sup>2</sup>
- Inhoud: 137,46 m<sup>3</sup>
- Bouwjaar: 1750, volledig gerenoveerd in 2021;
- Woonoppervlakte: ca. 44,3 m<sup>2</sup>;
- Actieve (kleinschalige) VVE - maandelijks bijdrage: € 196,-
- Elektrische installatie met voldoende groepen en aardlekschakelaar(s)
- Verwarming en warm water d.m.v. cv-ketel uit 2022 (eigendom)
- Isolatie: volledig voorzien van dubbel glas en gevelisolatie

Living in the historic heart of Leiden, with all the liveliness of the city literally just around the corner, and the comfort of a recently renovated flat.

This cleverly laid out one-bedroom flat on the first floor on the Haarlemmerstraat offers exactly that. Situated on the corner of the Koestraat, you will live in a quiet neighbourhood, whilst being just a few steps away from the bustling city centre. Ideal for anyone looking for a turn-key home in a prime location.

The flat is part of a small-scale complex and was fully renovated in 2021. The finish is modern and well-presented, with a warm feel thanks to the combination of light-coloured walls, a wood-effect floor and a sleekly finished kitchen and bathroom. All you really need to do is move in your belongings.

#### Layout:

The entrance leads into the hall, which provides access to all rooms and a large walk-in wardrobe. At the front is the bright living room with an open-plan kitchen. Large windows ensure excellent natural light and offer a beautiful view towards the waters of the Oude Rijn. The space is efficiently laid out and offers plenty of room for a comfortable seating area.

The modern kitchen features a light colour scheme with a dark wood-look worktop and is fitted with various built-in appliances, including an induction hob, extractor hood, combination oven and fridge. Everything is seamlessly integrated and practically arranged.

The bedroom is situated in a quiet spot at the rear of the flat and provides a pleasant, peaceful place to sleep and work from home. Thanks to a large window, the room is wonderfully bright, and the walk-in wardrobe offers ample storage space.

The bathroom has a modern finish and is fitted with a shower, toilet and washbasin. It also houses the space for the washing machine and tumble dryer, which are neatly concealed.

On the ground floor, there is a communal bicycle storage area.

With a living area of 44,3 m<sup>2</sup>, the flat has an efficient and well-thought-out layout. Every square metre is used to its full potential, creating a spacious and comfortable space. Thanks to the clever layout and generous built-in cupboard space, there is always plenty of storage.

#### Living in Leiden – Everything Within Easy Reach

The location of this flat is a real highlight. You will be living in the centre of Leiden, a city renowned for its historic charm, canals, courtyards and lively atmosphere. From the flat, it is just a short walk to the harbour, to the Haarlemmerstraat with its shops, and to the city's many cosy terraces and restaurants.

You hardly need to leave the house for your daily groceries, as well as specialist shops, coffee bars and lunch spots are literally just around the corner. Leiden Centraal station and various bus connections are also easily accessible, making travel to The Hague, Amsterdam, Schiphol and the beach effortless.



Den Elsen Makelaardij B.V.  
Pelikaanstraat 17  
2312 DW, LEIDEN  
Tel: 071-7601120  
E-mail: [mail@denelsenmakelaardij.nl](mailto:mail@denelsenmakelaardij.nl)  
[www.denelsenmakelaardij.nl](http://www.denelsenmakelaardij.nl)

This is also the perfect spot for relaxation: a stroll along the canals, a cultural afternoon in one of the many museums, or simply a drink on a terrace. This is living in a city that never gets boring.

#### Key Features

Energy rating A+ (!)

Usable living area: 44.3 m<sup>2</sup>

Volume: 137.46 m<sup>3</sup>

Year of construction: 1750, fully renovated in 2021

Living area: approx. 44.3 m<sup>2</sup>

Active (small-scale) Owners' Association (VVE) – monthly contribution: € 196,-

Electrical installation with sufficient circuits and residual current device(s)

Heating and hot water via central heating boiler from 2022 (privately owned)

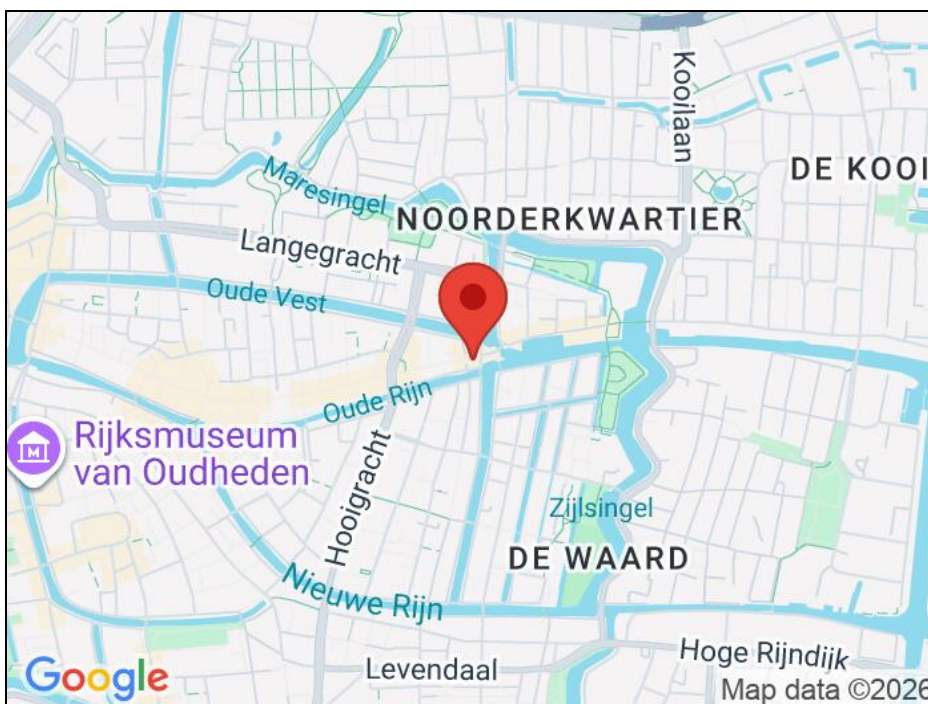
Insulation: fully fitted with double glazing and external wall insulation

## Kenmerken

<b>Vraagprijs</b>	: € 295.000,00 kosten koper
<b>Soort</b>	: Appartement
<b>Open portiek</b>	: Nee
<b>Aantal kamers</b>	: 2 kamers waarvan 1 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	: 137 m <sup>3</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	: 44 m <sup>2</sup>
<b>Soort appartement</b>	: Portiekflat
<b>Bouwjaar</b>	: 1750
<b>Ligging</b>	: In centrum
<b>Energielabel</b>	: A+
<b>Verwarming</b>	: C.V.-Ketel
<b>Isolatie</b>	: Muurisolatie, Dubbel glas, HR-glas
<b>Voorzieningen</b>	: Mechanische ventilatie, TV kabel
<b>C.V.-ketel</b>	: Remeha Avanta Ace 28c (Gas gestookt combiketel uit 2022, eigendom)

## Locatie

Haarlemmerstraat 313 B  
2312 DV LEIDEN



## Foto's



## Foto's



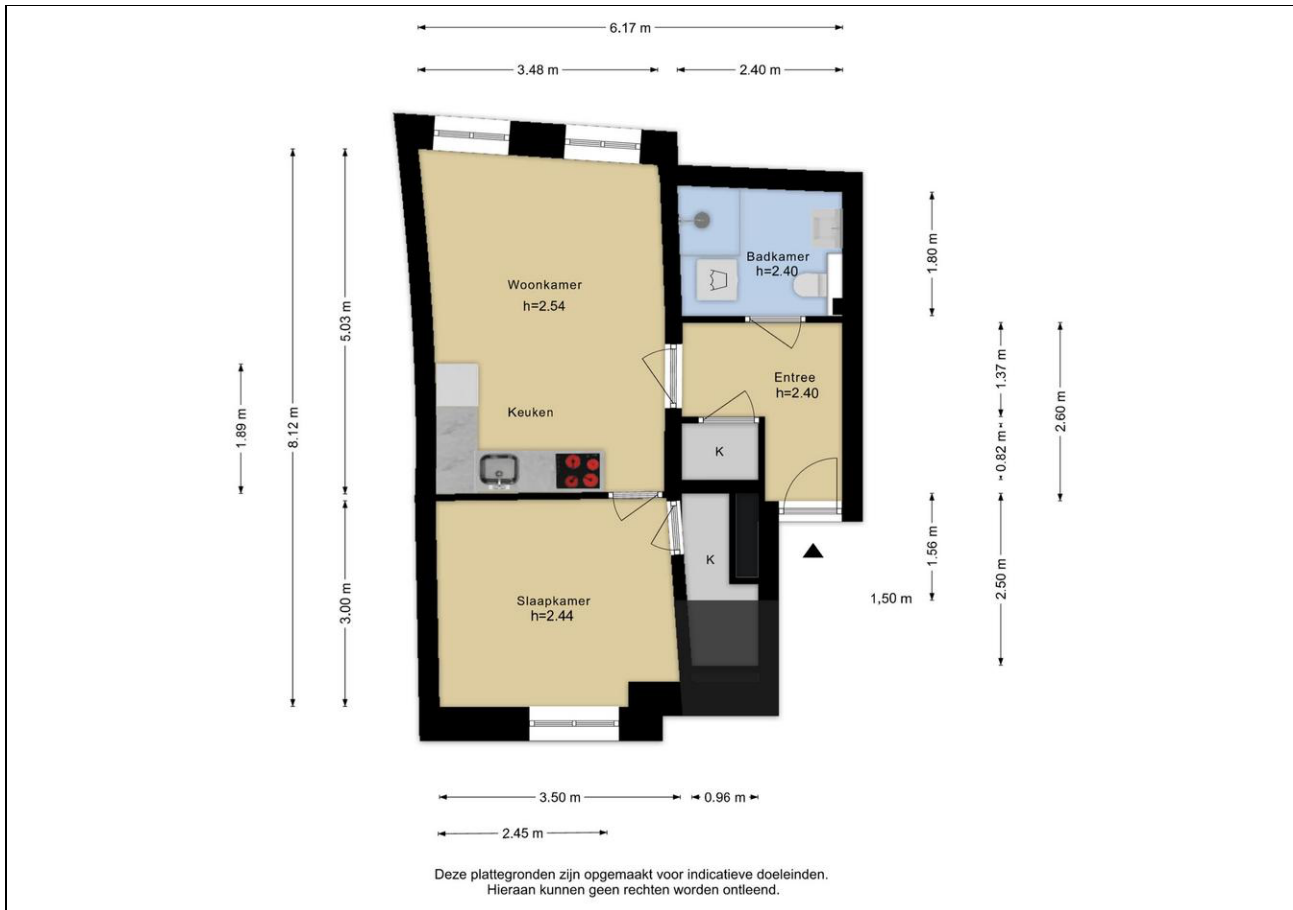
## Foto's



## Foto's



## Plattegrond



# Plattegrond



# Vragenlijst voor de verkoop van een appartement

## DEEL B

### 1 Bijzonderheden

- a. Zijn er nadat u het appartement in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het appartement? **Nee**  
Zo ja, welke? : \_\_\_\_\_
- b. Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? **Nee**  
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)  
Zo ja, welke zijn dat? : \_\_\_\_\_
- c. Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? **Nee**  
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)  
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? : \_\_\_\_\_
- d. Is een gedeelte van uw appartement, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? **Nee**  
Zo ja, graag nader toelichten: : \_\_\_\_\_
- e. Heeft u grond van derden in gebruik? **Nee**  
Zo ja, welke grond? : \_\_\_\_\_
- f. Rusten er voor zover u weet 'bijzondere lasten en beperkingen' op het appartement? **Nee**  
(‘Bijzondere lasten en beperkingen’ kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdiensbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing.)  
Zo ja, welke? : \_\_\_\_\_
- g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? **Nee**
- h. Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op het appartement? **Nee**  
Zo ja, hoe lang nog? : \_\_\_\_\_
- i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? **Ja**  
Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? **Nee**  
Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? **Nee**
- j. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? **Nee**  
Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? **Ja / Nee**  
Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag: € \_\_\_\_\_  
Duur: : \_\_\_\_\_



- k. Is er sprake van onteigening? **Nee**
- l. Is het appartement of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? **Nee**  
Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst? Ja / Nee  
Indien er geen contract of overeenkomst is, : \_\_\_\_\_  
beschrijf hieronder wat (mondeling) met de \_\_\_\_\_  
huurder/ gebruiker is afgesproken:  
Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven? : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
- Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik? : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
- Welke zaken zijn van de huurder en mag hij : \_\_\_\_\_  
verwijderen bij ontruiming? \_\_\_\_\_  
(Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen)  
Heeft de huurder een waarborgsom gestort? Ja / Nee  
Zo ja, hoeveel? € \_\_\_\_\_  
Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? Ja / Nee  
Zo ja, welke? : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
- m. Behoort de gebruikte berging (of een andere ruimte zoals een garage en/of parkeerplaats) ook **n.v.t.**  
volgens de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement? (Het komt regelmatig voor  
dat een in gebruik zijnde berging/garage/parkeerplaats niet de berging is die volgens de  
splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement hoort. Men heeft om wat voor reden dan  
ook de berging geruild. Het is van belang om de berging/garage/parkeerplaats welke conform de  
splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement hoort te verkopen)
- n. Is er over het appartement een geschil/procedure gaande, al dan niet bij de rechter, **Nee**  
huurcommissie of een andere instantie? (bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals  
erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)  
Zo ja, welke is/zijn dat? : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
- o. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? **Nee**  
Zo ja, toelichting: : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
- p. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of **Nee**  
aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?  
Zo ja, welke? : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
- q. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het appartement voor een **Nee**  
deel kunnen worden teruggevorderd?  
Zo ja, welke? : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
- r. Is het appartement onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard **Nee**  
geweest?  
Zo ja, waarom? : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
- s. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? **Nee**  
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een appartement met



praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)

Zo ja, waarom? : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

- t. Hoe gebruikt u het appartement nu? : **Bewoning**  
(Bijvoorbeeld voor bewoning, praktijk, winkel, opslag.)  
Is dat gebruik volgens de splitsingsakte toegestaan? **Ja**  
Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? **Ja**  
Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart? **Ja / Nee**  
Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart? : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

## 2 Gevels

- a. Is er bij het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? **Nee**  
Zo ja, waar? : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
- b. Zijn er bij het appartement (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? **Nee**  
Zo ja, waar? : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
- c. Zijn de gevels bij het appartement tijdens de bouw geïsoleerd? **Niet bekend**  
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? **Ja**  
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : **Niet bekend**  
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **Nee**  
Is er sprake van volledige isolatie? **Ja**  
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd? : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
- d. Zijn de gevels bij het appartement ooit gereinigd? **Niet bekend**  
Zo ja, volgens welke methode en wanneer? : **Niet bekend**
- a. Hoe oud zijn de daken van het appartementencomplex ongeveer? Platte daken: : **Niet bekend**  
Overige daken: : **Niet bekend**

## 3 Dak(en)

- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? **Nee**  
Zo ja, waar? : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
- c. Zijn er in het verleden in het appartement gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? **Nee**  
Zo ja, waar? : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
- d. Is het dak van het appartementencomplex al eens (gedeeltelijk) vernieuwd c.q. gerepareerd? **Nee**  
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
- e. Is het dak van het appartementencomplex tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: **Niet bekend**



Overige daken: **Niet bekend**  
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken: Ja / Nee / Niet bekend  
Overige daken: Ja / Nee / Niet bekend

Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : **Redelijke schatting: 2021-2022. en - Niet bekend**

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **Nee**

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: **Niet bekend**

Overige daken: **Niet bekend**

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

f. Zijn de regenwaterafvoeren van het appartement lek of verstopt? **Nee**  
Zo ja, toelichting: : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

g. Zijn de dakgoten lek of verstopt? **Nee**  
Zo ja, toelichting: : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

a. Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? : **Hout**  
(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)

b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren van het appartement voor het laatst geschilderd? : **Niet bekend**

#### 4 Kozijnen, ramen en deuren

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **Nee**

Zo ja, door wie? : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

c. Functioneren alle scharnieren en sloten in het appartement? **Ja**  
Zo nee, toelichting: : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

d. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? **Ja**  
Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet? : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

e. Is er sprake van isolerende beglazing in het appartement? **Ja**  
Zo ja, welk type glas? : **Niet bekend, waarschijnlijk HR++ glas**

(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)

Is er sprake van isolerende beglazing in het gehele appartement? **Ja**  
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

f. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? **Nee**  
(Denk aan lekkende ruiten.)  
Zo ja, waar? : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_



## 5 Vloeren, plafonds en wanden

- a. Is er in het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? **Nee**  
Zo ja, waar? : \_\_\_\_\_
- b. Is er in het appartement sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? **Nee**  
Zo ja, waar? : \_\_\_\_\_
- c. Zijn er in het appartement (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? **Nee**  
Zo ja, waar? : \_\_\_\_\_
- d. Hebben zich in het verleden in het appartement problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc) **Nee**  
Zo ja, waar? : \_\_\_\_\_
- e. Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? **Nee**  
Zo ja, waar? : \_\_\_\_\_
- f. Is er in het appartement sprake van vloerisolatie? **Niet bekend**  
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : \_\_\_\_\_  
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? Ja / Nee  
Is er sprake van volledige isolatie? **Niet bekend**  
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : \_\_\_\_\_
- a. Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **Niet bekend**  
Zo ja, waar? : \_\_\_\_\_

## 6 Kelder, kruipruimte en fundering

- b. Is de kruipruimte van het appartement toegankelijk? **Nee**  
Is de kruipruimte droog? **Ja**  
Zo nee of meestal, toelichting: : \_\_\_\_\_
- c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? **Nee**  
Zo ja of soms, toelichting: : \_\_\_\_\_
- d. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? **Nee**  
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? Ja / Nee / n.v.t.  
Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid? : \_\_\_\_\_



- a. Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in : **CV-installatie**  
het appartement?  
(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, blokverwarming, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)

## 7 Installaties

- Is/zijn de installatie(s) eigendom? **Ja**  
Zo nee, toelichting: : \_\_\_\_\_  
(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden)  
Merk van de installatie(s): : **remeha**  
Type(nummer) van de installatie(s): : **Avanta Ace 28c**  
Installatiedatum van de installatie(s): : **25 januari 2022**  
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? : **15 augustus 2025**  
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? **Ja**  
Zo ja, door wie? : **P. Brandt Installatiebedrijf**
- b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? **Nee**  
(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)  
Zo ja, wat is u opgevallen? : \_\_\_\_\_
- c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? **Nee**  
Zo ja, welke? : \_\_\_\_\_
- d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? **Nee**  
Zo ja, waar en welke? : \_\_\_\_\_
- e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? **Nee**  
Zo ja, waar? : \_\_\_\_\_
- f. Heeft u vloerverwarming in het appartement? **Nee**  
Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Ja / Nee  
Elektrisch:  
warm water: Ja / Nee  
overig, namelijk : \_\_\_\_\_  
Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? : \_\_\_\_\_  
Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? : \_\_\_\_\_  
Waar bevindt zich de overige vloerverwarming? : \_\_\_\_\_
- g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? **Nee**  
Zo ja, welke? : \_\_\_\_\_



- h. Heeft het appartementencomplex zonnepanelen? **Nee**  
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst? Jaar: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
Waarvoor wordt de energie die wordt opgewekt gebruikt? : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(Bijvoorbeeld voor de privé-gedeeltes van de bewoners of voor de gemeenschappelijke ruimten)
- i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? : **Niet bekend**
- j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? : **Niet bekend**  
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? **Niet bekend**
- k. Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.) **Niet bekend**  
Zo ja, wanneer en welke onderdelen? : **Niet bekend**  
Zijn er gebreken aan de (technische) installaties? **Nee**  
Zo ja, welke? : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
- l. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? **Nee**  
Zo ja, waar bevindt deze zich? : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
Blijft deze achter? Ja / Nee / n.v.t./Nader overeen te komen
- m. Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? **Ja**  
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? **Ja**  
Zo nee, toelichting: : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden? : **Niet bekend**  
Hoe oud is dit systeem ongeveer? : **Redelijke schatting: 4-5 jaar**
- n. Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch) **Nee**  
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? Ja / Nee  
Zo nee, toelichting: : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
Hoe oud is dit systeem ongeveer? : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
- o. Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? **Ja**  
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? : **Redelijke schatting: 4-5 jaar**

### 8 Sanitair en riolering

- a. Zijn er in het appartement beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? **Nee**  
Zo ja, welke? : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_



- b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? : **Redelijke schatting: 4-5 jaar**
- c. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen in het appartement goed door? **Ja**  
Zo nee, welke niet? : \_\_\_\_\_
- d. Is het appartement aangesloten op het gemeentelijke riool? **Ja**
- e. Zijn er in het appartement gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? **Nee**  
Zo ja, welke? : \_\_\_\_\_
- f. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? **Niet bekend**  
Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden : \_\_\_\_\_  
onderhouden? \_\_\_\_\_
- g. Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? : **Redelijke schatting: 2021-2022**
- h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? : **Redelijke schatting: 2021-2022**  
Functioneert alle inbouwapparatuur? **Ja**  
Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet? : \_\_\_\_\_
- i. Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan) **Nee**  
Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe : \_\_\_\_\_  
oud is deze kraan ongeveer? \_\_\_\_\_
- a. Wat is het bouwjaar van het appartement? : **Rond 1750**
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in het appartement aanwezig? (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.) **Niet bekend**  
Zo ja, welke en waar? : \_\_\_\_\_
- c. Blijft er in het appartement zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? **Niet bekend**
- d. Is er sprake van loden leidingen in het appartement? **Niet bekend**  
Zo ja, waar? : \_\_\_\_\_
- e. Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de (gemeenschappelijke)tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen) **Nee**
- f. Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering) **Nee**
- g. Is de grond van het appartementencomplex verontreinigd? **Niet bekend**  
Zo ja, is er een onderzoeksrapport? Ja / Nee / n.v.t.  
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? Ja / Nee / n.v.t.
- h. Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? **Niet bekend**  
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? Ja / Nee / n.v.t.



Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd? : \_\_\_\_\_  
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? **n.v.t.**

## 9 Diversen

- i. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om het appartement? **Nee**  
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)  
Zo ja, waar? : \_\_\_\_\_
- j. Is het appartement aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? **Niet bekend**  
Zo ja, waar? : \_\_\_\_\_  
Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? Ja / Nee / n.v.t.  
Zo ja, wanneer? : \_\_\_\_\_  
Zo ja, door welk bedrijf? : \_\_\_\_\_
- k. Is er in het appartement sprake van chlorideschade (betonrot)? **Niet bekend**  
(betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van panden gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn.)  
Zo ja, waar? : \_\_\_\_\_
- l. Hebben er in het appartement verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden? **Nee**  
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? : \_\_\_\_\_  
Zo ja, in welk jaartal? : \_\_\_\_\_  
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : \_\_\_\_\_
- m. Zijn er in het appartement verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? **Nee**  
Zo ja, welke? : \_\_\_\_\_
- n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde toestemming van de VvE? **Nee**  
Zo ja, welke? : \_\_\_\_\_
- o. Is er sprake van glasvezel internet? **Niet bekend**
- p. Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? **Ja**  
Zo ja, welke label? : **A+**
- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? **€ 337**  
Belastingjaar? : **2026**
- b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 321000**  
Peiljaar? : **2025**
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 527**



- Belastingjaar? : **2026**
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) **€ 576**
- Belastingjaar? : **2026**
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: **€ 88**
- Elektra: € \_\_\_\_\_
- Water: **€ 18**
- Stadsverwarming: € \_\_\_\_\_
- Anders: : **Een rekening voor gas en elektra**
- Te weten: € \_\_\_\_\_
- Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m<sup>3</sup>): **242 (!)**
- Elektriciteit hoog (kWh): **694**
- Elektriciteit laag (kWh): **679**
- Elektriciteit totaal (kWh): **1373**
- Water (m<sup>3</sup>): **77**
- Stadsverwarming (GJ): \_\_\_\_\_
- Anders: \_\_\_\_\_
- Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: **2**

#### 10 Vaste lasten

- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? **Nee**  
(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)  
Zo ja, welke? : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
- Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? **Ja / Nee**  
Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.
- Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom: € \_\_\_\_\_  
Duur: : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
- g. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? € \_\_\_\_\_  
Heeft u alle canons betaald? **n.v.t.**  
Is de canon afgekocht? **n.v.t.**  
Zo ja, tot wanneer? : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
- h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? **Nee**  
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? **Nee**  
Zo ja, hoe hoog? : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
- Zo ja, waarvoor? : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
- i. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? **Ja**  
Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal : **1**  
worden aangevraagd?  
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning per jaar? **€ 216**



### 11 Garanties

- a. Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? **Nee**  
(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)  
Zo ja, welke? : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

### 12 De VvE en onderlinge verhoudingen

- Is de VvE ingeschreven in het Handelsregister (Kamer van koophandel)? **Ja**  
Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel: : **97096989**
- b. Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE? : **7**
- c. Is er een eigenaar met 50% of meer dan 50% van het aantal stemmen? **Ja**
- d. Breukdeel van het aandeel in het : **45/296**  
appartementencomplex: Woning:  
Berging: : **N.v.t.**  
Parkeerplaats: : **N.v.t.**
- e. Aantal stemmen voor dit appartement: : **45/296**

### 13 De bestuurder(s) ('het bestuur')

- a. Is er een professionele bestuurder? **Ja**
- b. Zo nee, is de bestuurder lid van de VvE? **Ja / Nee / n.v.t.**

### 14 De vergadering van eigenaars

- a. Wordt er ten minste eenmaal per jaar vergaderd? **Ja**
- b. Zijn er notulen en/of schriftelijke besluiten en actielijsten van de laatste twee vergaderingen beschikbaar? **Nee**
- c. Lopen er procedures tot vernietiging van besluiten? **Nee**  
Zo ja, om welke besluiten gaat het? : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

### 15 Verzekeringen

- a. Is er een collectieve opstalverzekering? **Ja**
- b. Is daar een 'appartementenclausule' in opgenomen? **Ja**
- c. Is er een collectieve wettelijke aansprakelijkheidsverzekering? **Ja**

### 16 Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE

- a. Is er een reservefonds? **Ja**  
Hoe hoog is het reservefonds en wat is de peildatum? Bedrag: **€ 3250**  
Datum: **01-01-2026**
- b. Is er een meerjarenonderhoudsplan aanwezig? **Nee**  
Hoe oud is het meerjarenonderhoudsplan en welke : \_\_\_\_\_  
periode bestrijkt het plan? Jaar: \_\_\_\_\_  
Periode: : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
- c. Zo nee, hoe wordt vastgesteld wat moet worden gereserveerd voor groot onderhoud? : **Er zal in de komende periode een eerste VVE vergadering na oprichting plaatsvinden**
- d. Te betalen maandelijkse bijdrage is in totaal: **€ 196**



Den Elsen Makelaardij B.V.  
Pelikaanstraat 17  
2312 DW, LEIDEN  
Tel: 071-7601120  
E-mail: mail@denelsenmakelaardij.nl  
www.denelsenmakelaardij.nl

Waarvan:

Exploitatiekosten (servicekosten) € \_\_\_\_\_  
Reservering voor onderhoud € \_\_\_\_\_  
Stookkosten (voorschot) € \_\_\_\_\_

e. Zijn er eenmalige en/of incidentele bijdragen verschuldigd? **Nee**

Zo ja, waarvoor, wat is het bedrag en wanneer : \_\_\_\_\_  
moeten deze worden betaald? \_\_\_\_\_

Bedrag: € \_\_\_\_\_

Te voldoen per: \_\_\_\_\_

f. Zijn alle aan de VvE verschuldigde bedragen betaald? **Ja**

Zo nee, welke niet? : \_\_\_\_\_

a. Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw : **N.v.t.**  
mening moet weten)



Den Elsen Makelaardij B.V.  
Pelikaanstraat 17  
2312 DW, LEIDEN  
Tel: 071-7601120  
E-mail: [mail@denelsenmakelaardij.nl](mailto:mail@denelsenmakelaardij.nl)  
[www.denelsenmakelaardij.nl](http://www.denelsenmakelaardij.nl)

## Over ons

### Over Den Elsen Makelaardij

Welkom bij Den Elsen Makelaardij, het kantoor waar persoonlijke aandacht, vakkennis en passie samenkomen. Ik ben Martijn den Elsen, opgegroeid in Zoeterwoude en sinds 2012 actief in de makelaardij. Wat begon als een commercieel medewerker, groeide uit tot jarenlange ervaring als Makelaar bij diverse kantoren. Hierdoor heb ik de veranderende woningmarkt van dichtbij meegemaakt. Vooral die van Leiden. Met die kennis en ervaring heb ik uiteindelijk mijn eigen onderneming opgericht: Den Elsen Makelaardij. Een familiebedrijf met bouwkundige expertise

Dankzij mijn vader, die al veertig jaar een aannemingsbedrijf runt, kreeg ik van jongs af aan inzicht in de bouwkundige kant van woningen. Deze expertise pas ik dagelijks toe, waarbij ik niet alleen kijk naar de uitstraling maar ook naar de kwaliteit van een huis. Mijn vader ondersteunt mij als adviseur en zorgt voor de bordplaatsing bij nieuwe projecten. Samen bieden we een sterke basis, zowel in bouwkundige als makelaarskennis.

Den Elsen Makelaardij mag dan nog jong zijn, ik werk nauw samen met mijn familie om betrokken en professionele service te bieden. Deze familiale band zorgt ervoor dat we écht betrokken zijn bij iedere klant en ons inzetten voor een optimale begeleiding. Onze missie? Jouw belang voorop

Bij Den Elsen Makelaardij draait alles om jou. Of het nu gaat om kopen, verkopen, huren of verhuren: mijn missie is om je optimaal te begeleiden bij iedere stap. Je kunt bij ons rekenen op begeleiding die volledig is afgestemd op jouw situatie en wensen. Persoonlijke aandacht en deskundig advies vormen de kern van onze aanpak.

### Een makelaar die écht meedenkt

Of je nu een startende koper/huurder of een ervaren huizenverkoper/verhuurder bent: Den Elsen Makelaardij biedt een persoonlijke en deskundige aanpak waarbij jij je gehoord en begrepen voelt. Met onze ervaring en persoonlijke aanpak maken we samen de juiste stappen in de woningmarkt.



**Den Elsen Makelaardij B.V.**  
**Pelikaanstraat 17**  
**2312 DW, LEIDEN**  
**Tel: 071-7601120**

**E-mail: [mail@denelsenmakelaardij.nl](mailto:mail@denelsenmakelaardij.nl)**