

# Geurts

MAKELAARS

HYPOTHEKEN EN  
VERZEKERINGEN

C



KRUISBES 3, LEIDEN

VRAAGPRIJS € 725.000 K.K.



BOUWJAAR  
1978



AANTAL SLAAPKAMERS  
4 SLAAPKAMERS



WOONOPPERVLAKTE  
154 M<sup>2</sup>

GEURTSMAKELAARS.NL





Ruim geschakeld herenhuis met vier slaapkamers, royaal dakterras en zonnige tuin in de geliefde Merenwijk.

Aan een rustig en kindvriendelijk hofje in de geliefde Merenwijk staat dit ruim geschakelde herenhuis met een karakteristieke uitstraling. Door de unieke ronde vormen en speelse architectuur staan de woningen aan de Kruisbes in Leiden bekend als 'geschakelde kasteelwoningen'. Met een woonoppervlakte van 154 m<sup>2</sup>, vier volwaardige slaapkamers, een royaal dakterras en een zonnige, speels ingedeelde achtertuin, verdeeld in twee delen op het zuiden en westen biedt deze woning volop ruimte, comfort en mogelijkheden.

De woning vormt een uitstekende basis voor wie op zoek is naar een royaal gezinshuis dat geheel naar eigen smaak kan worden gemoderniseerd.

De ligging is ideaal. De woning bevindt zich in een rustige, groene en kindvriendelijke woonomgeving, op korte afstand van basisscholen, winkelcentrum De Kopermolen, sportverenigingen en diverse recreatievoorzieningen. Ook de historische binnenstad van Leiden en Leiden Centraal Station zijn binnen circa tien minuten fietsen bereikbaar.

Ben je op zoek naar een ruime gezinswoning met veel potentie op een fijne locatie? Dan is Kruisbes 3 absoluut een bezichtiging waard.

Indeling

Begane grond

Via de entree kom je in de ruime hal met meterkast, toiletruimte met fonteintje en een praktische berging, die zowel vanuit de hal als vanaf de buitenzijde naast de voordeur bereikbaar is. Daarnaast beschikt de hal over een grote garderoberuimte en de trapopgang naar de eerste verdieping.

De royale Z-vormige woonkamer biedt volop mogelijkheden voor het creëren van een comfortabele zit- en eethoek. Aan de linkerzijde bevindt zich het ruime zitgedeelte met een sfeervolle open haard. Dankzij de schuifpui geniet de woonkamer van veel natuurlijk daglicht en een prettige verbinding met de tuin.

De zonnige achtertuin is verrassend ruim, heerlijk zonnig en speels ingedeeld in twee gedeelten. Direct achter de woning bevindt zich een ruim terras waar meerdere zitplekken kunnen worden gecreëerd. Via een sfeervol tuinpad bereik je het achterste deel van de tuin, waar eveneens ruimte is voor een gezellige loungehoek of een extra terras. Daarnaast beschikt de tuin over een vrijstaande aluminium berging en een praktische achterom.

De open keuken is voorzien van een oven, een vierpits kookplaat en een afzuigkap. Er is voldoende ruimte voor een grote eettafel, waardoor dit een heerlijke plek is om samen te koken en uitgebreid te tafelen.

De hal en woonkamer zijn afgewerkt met een praktische tegelvloer.

#### Eerste verdieping

De ruime overloop geeft toegang tot drie ruime slaapkamers. Eén van de slaapkamers aan de achterzijde is voorzien van airconditioning.

De badkamer is uitgerust met een ligbad, een inloopdouche en een wastafel. Daarnaast beschikt deze verdieping over een separate toiletruimte.

#### Tweede verdieping

Ook de tweede verdieping biedt verrassend veel ruimte. Op de overloop bevinden zich de moderne HR-combiketel, de aansluitingen voor de wasmachine en droger en een praktische inbouwkast. Verder vind je hier een royale vierde slaapkamer, eveneens voorzien van een inbouwkast, met directe toegang tot het ruime dakterras.

Dankzij de royale afmetingen is deze verdieping uitstekend geschikt als slaapkamer, werkruimte, hobbykamer of een combinatie hiervan.

#### Bijzonderheden

- Gelegen aan een rustig hofje in de geliefde en kindvriendelijke Merenwijk
- Geschakeld herenhuis met karakteristieke architectuur
- Woonoppervlakte 154 m<sup>2</sup>

- Vier ruime slaapkamers
- Royaal dakterras
- Open haard in de woonkamer
- Airconditioning in één van de slaapkamers
- Praktische berging, bereikbaar vanuit zowel de woning als de buitenzijde
- Volop mogelijkheden om de woning naar eigen wens te moderniseren

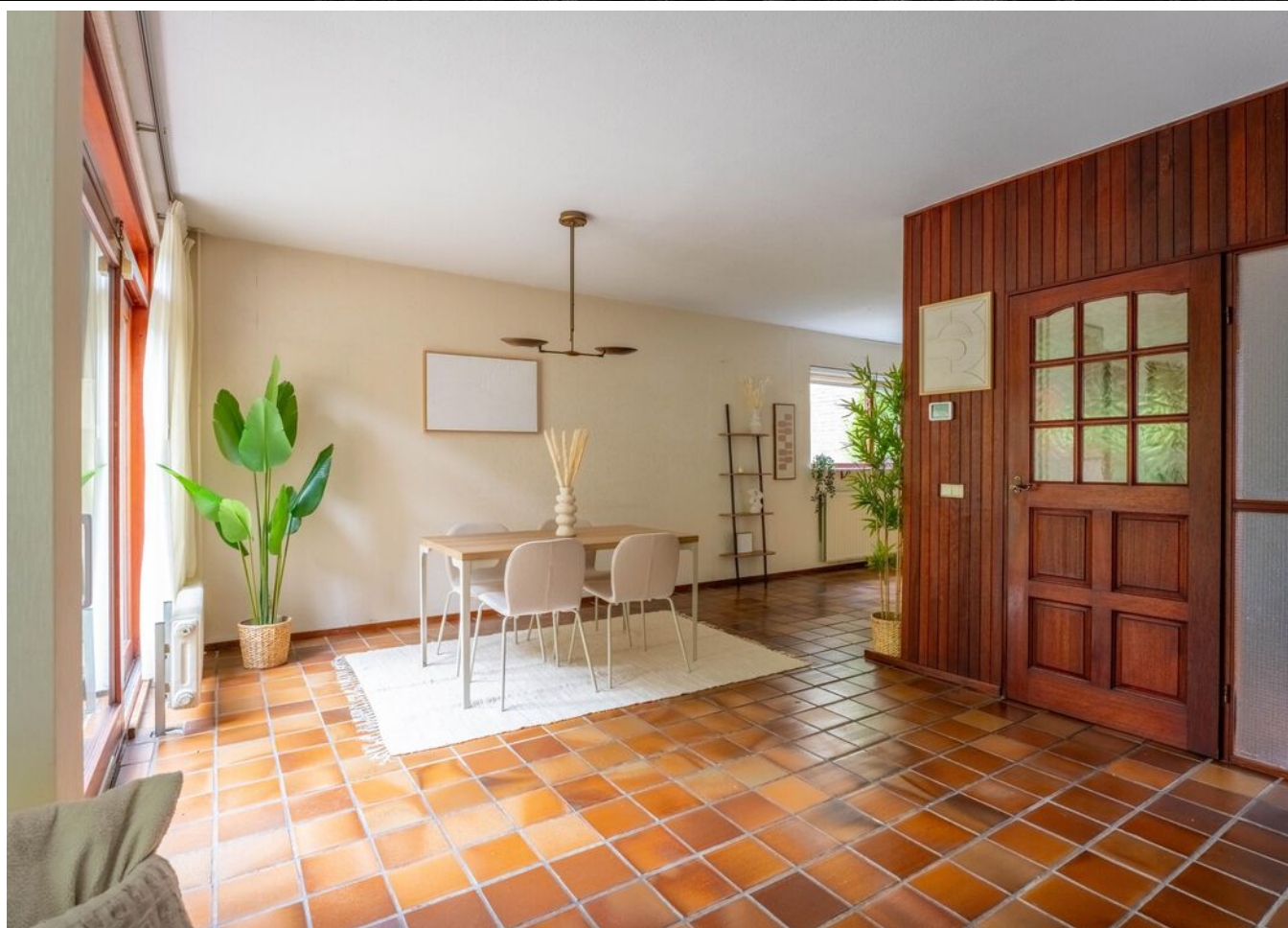




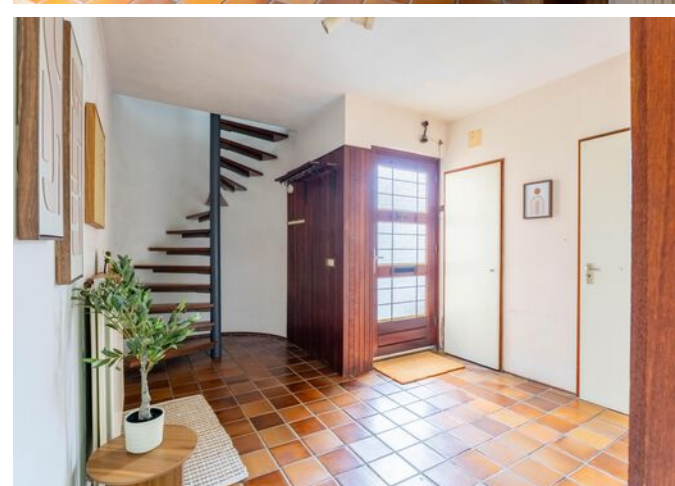
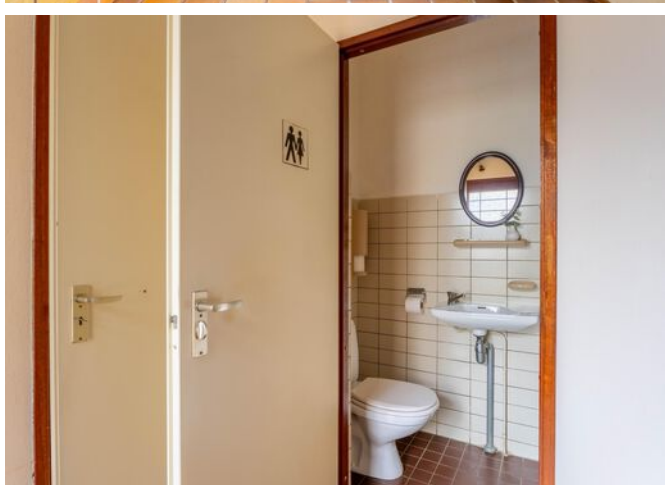










































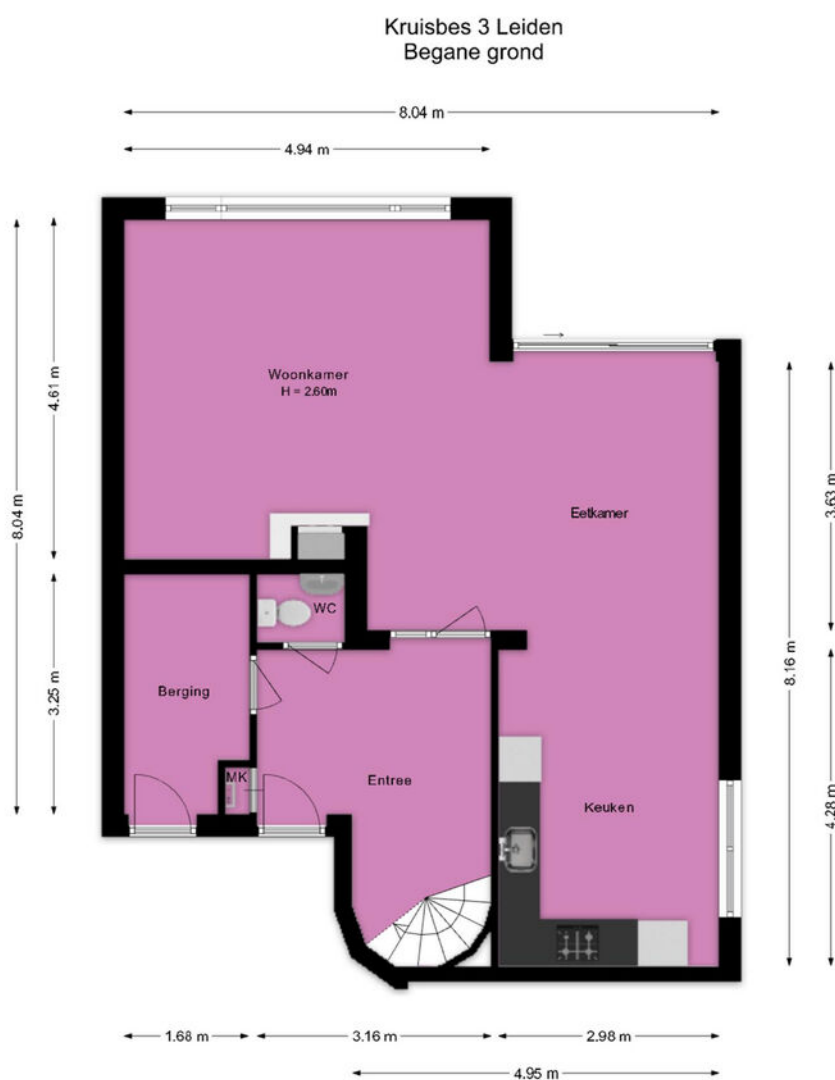








# PLATTEGROND



Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.  
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.  
[www.agvastgoedmedia.nl](http://www.agvastgoedmedia.nl)



# PLATTEGROND

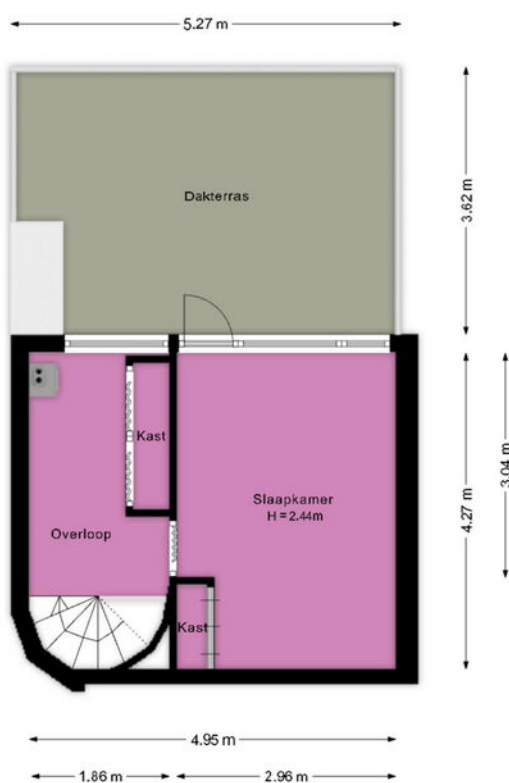


Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.  
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.  
[www.agvastgoedmedia.nl](http://www.agvastgoedmedia.nl)



# PLATTEGROND

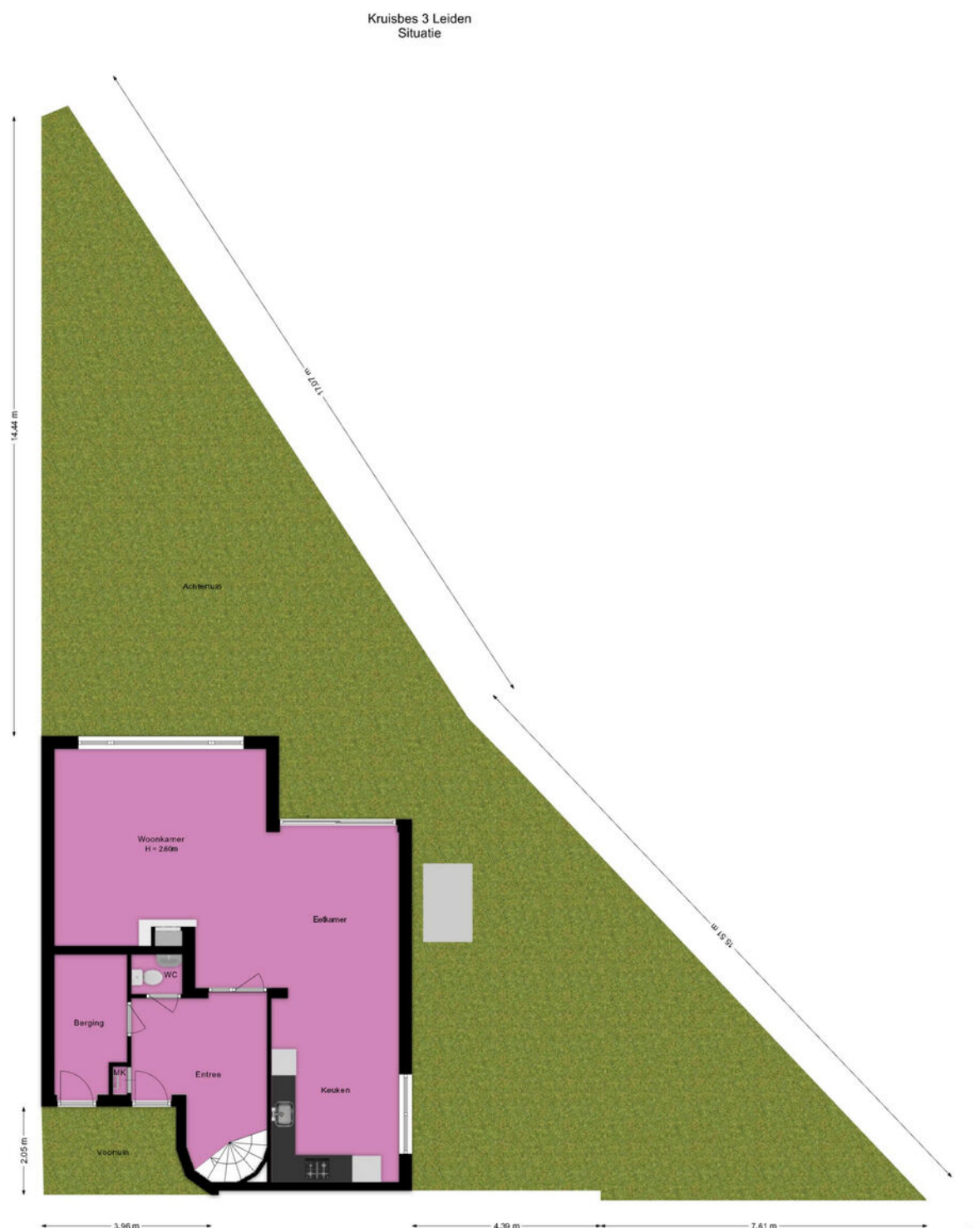
Kruisbes 3 Leiden  
2e Verdieping



Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.  
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.  
[www.agvastgoedmedia.nl](http://www.agvastgoedmedia.nl)



# PLATTEGROND



Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.  
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.  
[www.agvastgoedmedia.nl](http://www.agvastgoedmedia.nl)





## OBJECT GEGEVENS

|              |                    |
|--------------|--------------------|
| Soort woning | Herenhuis          |
| Type woning  | Geschakelde woning |
| Bouwjaar     | 1978               |

## MATEN OBJECT

|                                 |                    |
|---------------------------------|--------------------|
| Aantal kamers                   | 6                  |
| Aantal slaapkamers              | 4                  |
| Inhoud woning                   | 543 m <sup>3</sup> |
| Perceel oppervlakte             | 243 m <sup>2</sup> |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | 154 m <sup>2</sup> |

## DETAILS

|                   |                                                       |
|-------------------|-------------------------------------------------------|
| Ligging           | Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging       |
| Verwarming        | C.v.-ketel, open haard                                |
| Bouwjaar CV ketel | +/- 4 jaar                                            |
| Isolatie          | Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas |
| Warmwater         | C.v.-ketel                                            |
| Schuur / berging  |                                                       |

## TUIN

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| Tuin              | Achtertuint, voortuin |
| Tuin diepte (cm)  | 1444 cm               |
| Tuin breedte (cm) | 2004 cm               |
| Hoofdtuin         | Achtertuint           |
| Positie           | Zuiden en westen      |
| Kwaliteit         | Verzorgd              |



## EXTRA INFORMATIE - CLAUSULES

Welkom bij Geurts Makelaars! Leuk dat u een van onze woningen komt bekijken. Het zoeken én aankopen van een huis is een spannend proces. Daarom hebben wij alvast de punten voor u uitgewerkt, zodat dit proces helder en duidelijk is. Ook informeren wij u op voorhand welke artikelen u in de koopovereenkomst kunt tegenkomen. Wilt u een van de artikelen niet in de koopovereenkomst, vergeet dit dan niet te vermelden bij uw voorstel.

### **Verkoop proces:**

Na het overeenkomen van de koop worden de personalia gegevens opgevraagd bij koper. Graag ontvangen wij deze gegevens binnen twee werkdagen retour. De concept koopakte wordt na ontvangst van de personalia gegevens binnen twee werkdagen verzonden.

Wij ontvangen graag binnen twee werkdagen reactie op de concept koopakte. De door koper gekozen notaris dient voor het tekenen van de akte te zijn aangegeven. Mocht dit niet het geval zijn, dan wijzen wij zelf een notaris aan.

Na het tekenen van de akte wordt de akte doorgezonden naar de notaris.

### **Standaard artikelen in de koopovereenkomst:**

#### **- Royementskosten verkoper**

De koper heeft voor de eigendomsoverdracht de notaris gekozen genoemd in artikel 4.1. Indien genoemde notaris voor de royementskosten aan de verkoper meer in rekening brengt dan €300,- (inclusief BTW) per hypothecaire inschrijving, komen deze meerkosten

voor rekening van koper.

#### **- Ouderdomsclausule (bij woningen ouder dan 20 jaar)**

Bijzondere bepalingen:

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de onroerende zaak meer dan 20 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.

Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.) en optrekkend vocht.

#### **- Indien u biedt met ontbindende voorwaarden**

Als eis stellen wij bij het intrekken van de ontbindende voorwaarden dat de relevante stukken aan ons worden overhandigd.

Denk hierbij aan minimaal één afwijzingen van de bank, een kopie van de aanvraag van de hypotheek, kopieën van loonstroken, en eventueel andere relevante stukken en/of een bouwkundig rapport.

Dit om te kunnen beoordelen of er een reële aanvraag is ingediend.

#### **- Meetinstructie**

De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te



wordt noch door Geurts Makelaars o.g. B.V, noch door de verkoper enige aansprakelijkheid aanvaard voor afwijkingen in de opgegeven maten. Koper verklaart in de gelegenheid te zijn gesteld om de opgegeven maten te (laten) controleren.

### **- Asbestclausule (woningen met een ouder bouwjaar dan 1992)**

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/ materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

### **- Toestemming AVG**

De verkoper en koper stemmen, in het kader van de AVG, ermee in dat de notaris voor het verlijden van de akte van levering aan de makelaar de concept akte van levering en de eindafrekening ter inzage verstrekt en ook met de makelaar correspondentie voert inzake deze transactie. Ook geven partijen elkaar toestemming een kopie van deze

overeenkomst te overleggen aan zijn of haar hypotheekadviseur en/of financier en zo nodig de taxateur ten behoeve van een taxatie van het verkochte / gekochte.

### **- Niet-bewoningsclausule (indien van toepassing)**

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

### **-Energie label**

Aan deze koopovereenkomst is wel/geen kopie van een energielabel gehecht. Indien het origineel aanwezig is wordt dit bij de eigendomsoverdracht overhandigd door de verkoper aan de koper.





**JEROEN  
GEURTS**

REGISTER MAKELAAR & TAXATEUR



**BOB  
DE BRUIN**

REGISTER MAKELAAR & TAXATEUR



**MARTIJN  
GEURTS**

REGISTER MAKELAAR & TAXATEUR



**NIELS VAN  
STEIJN**

KANDIDAAT MAKELAAR



**FEMKE DOCTERS  
VAN LEEUWEN**

ASSISTENT MAKELAAR



**ANNEMARIE  
LEEUVENBURG**

ASSISTENT MAKELAAR



**MELISSA  
KUIJT**

COMMERCIEEL BINNENDIENSTMEDEWERKER



**DEWI HARTEVELD-  
GUIJT**

COMMERCIEEL BINNENDIENSTMEDEWERKER



**FLEUR  
SUVAAL**

COMMERCIEEL BINNENDIENSTMEDEWERKER



**OLIWIA  
JERZAK**

NVM MAKELAAR



**GWEN  
ZONNEVELD**

COMMERCIEEL BINNENDIENSTMEDEWERKER



**FRANCIS  
DUYVESTIJN**

MEDIA SPECIALIST



**JORIS  
LANGEZAAL**

MEDIA SPECIALIST





SUSANNE  
OUWEHAND

COMMERCIEEL BINNENDIENSTMEDEWERKER



RICK VAN DER  
SCHANS

HYPOTHEEK ADVISEUR



SHELL  
PUT

COMMERCIEEL BINNENDIENST HYPOTHEKEN



BIANCA  
SLOOTWEG

COMMERCIEEL BINNENDIENST HYPOTHEKEN

# WIE IS GEURTS MAKELAARS?

Ons team bestaat uit ambitieuze en toegankelijke professionals, wat je direct merkt wanneer je bij een van de drie kantoren van Geurts Makelaars binnenstapt. Ons team is enorm gedreven om het beste verkoopplan voor jou op te stellen, waarbij er veel aandacht besteed wordt aan de informatievoorziening, presentatie en communicatie met jou tijdens dit proces. Wat maakt ons uniek? Wij stellen ons op als tijdelijke gastheer van jouw woning, waarbij aandacht tijdens bezichtigingen voorop staat. Naast een uitgebreide rondleiding geven wij een ervaring mee, waardoor jouw thuisomgeving niet slechts een woning of product is. We zijn graag onderdeel van het complete proces en sturen je met enthousiasme naar de best mogelijke uitkomst. En daar zijn we trots op!

Samenwerken met experts levert jou minder stress op en daar zijn wij ons zeer van bewust. Onze kantoren zijn aangesloten bij de NVM en onze makelaars zijn stuk voor stuk goed opgeleid. Daarnaast wordt ons team versterkt door een fotograaf, tekstschrijver en social media expert die direct aan de slag kunnen wanneer wij jouw huis in de verkoop willen zetten. Kwaliteit staat bij ons hoog in het vaandel, zodat we onze klanten kunnen verzekeren van de juiste informatieverstrekking en afhandeling. Jouw woning is bij ons in goede handen en dat stralen we graag uit.

*Jeroen Geurts, Martijn Geurts  
& Bob de Bruin*



# Geurts

HYPOTHEKEN EN  
VERZEKERINGEN

**VANAF NU OOK  
HYPOTHEKEN EN VERZEKERINGEN!**

**BEL RICK  
VOOR EEN GRATIS  
ORIËNTATIEGESPREK**

**Erkend Financieel Adviseur**

- Hypotheken
- Verzekeringsadvies
- Kredietadvies

☎ 071 209 99 99

✉ [info@geurtshypotheken.nl](mailto:info@geurtshypotheken.nl)



**WWW.GEURTSHYPOTHEKEN.NL**





### KANTOOR VOORHOUT

Herenstaat 136, 2215 KL Voorhout

**0252 216 334**

voorhout@geurtsmakelaars.nl



### KANTOOR LEIDEN

Hooigracht 86, 2312 KW Leiden

**071 51 30 841**

leiden@geurtsmakelaars.nl



### KANTOOR RIJNSBURG

Vliet Noordzijde 94, 2231 GR Rijnsburg

**071 402 3386**

rijnsburg@geurtsmakelaars.nl



HYPOTHEKEN EN  
VERZEKERINGEN

**071 209 9999**

info@geurtshypotheken.nl



**GEURTSMAKELAARS.NL**