

Welkom



Vraagprijs  
€ 399.000  
k.k.

Wulkenbank 1  
Leiden

**Rijland**  
**RIJNLAND MAKELAARS**  
*Al 60 jaar alles in huis*

(071) 561 79 40 / (071)-5890300  
info@rijnland-makelaars.nl  
www.rijnland-makelaars.nl



## Omschrijving

DONDERDAG 25 APRIL  
ORGANISEREN WIJ EEN  
OPEN HUIS VAN 16.00 UUR  
TOT 17.30 UUR.

U KUNT ZONDER  
VOORAFGAANDE AFSPRAAK  
KOMEN KIJKEN. VERKOOP  
MIDDELS INSCHRIJVING.

BIEDEN VANAF € 399.000,=  
K.K.

In de Merenwijk op leuke  
locatie gelegen  
eengezinshoekwoning met  
diepe ca. 12 meter achtertuin.  
De woning ligt centraal in de  
wijk en uitstekend t.o.v.

diverse voorzieningen zoals  
scholen, winkelcentrum,  
openbaar vervoer en de  
Leidse binnenstad, het LUMC,  
Bio Sciencepark etc, etc.

DE WONING DIENT  
GEMODERNISEERD TE  
WORDEN. De woning zal  
worden geleverd zoals  
getoond ten tijde van de  
bezoichtiging.

indeling:

entree, gang met toilet en  
vaste kast met o.a. de  
opstelling CV. Ruime  
woonkamer met loopdeur naar

de tuin en open spiltrap naar  
de 1e verdieping. Keuken aan  
de voorzijde van de woning.

1e verdieping;

vide, achter-slaapkamer (v/h  
2) en slaapkamer aan de  
voorzijde. Badkamer met  
ligbad, 2e toilet en wastafel.

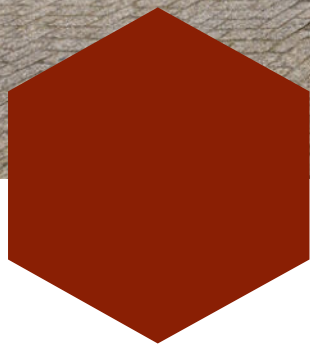
Projectnotaris Hermans &  
Schuttevaer te Utrecht. Keuze  
voorbehouden aan de  
verkoper.

- van toepassing zijn de  
artikelen:

- Feitelijk gebruik
- asbest clausule
- ouderdomsclausule.

Meetinstructie (NEN 2580) is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een INDICATIE van de gebruiksoppervlakte.

De meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

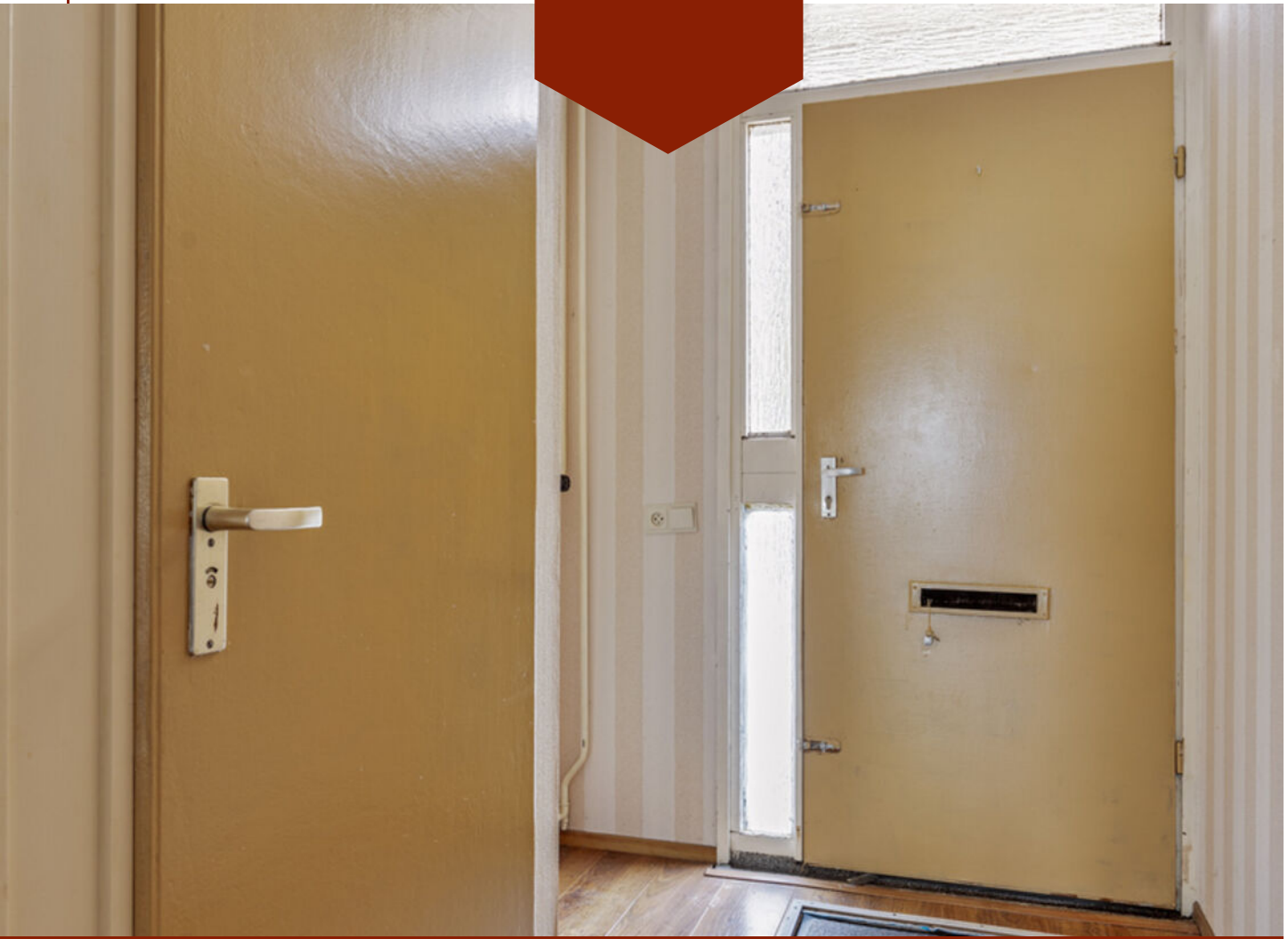


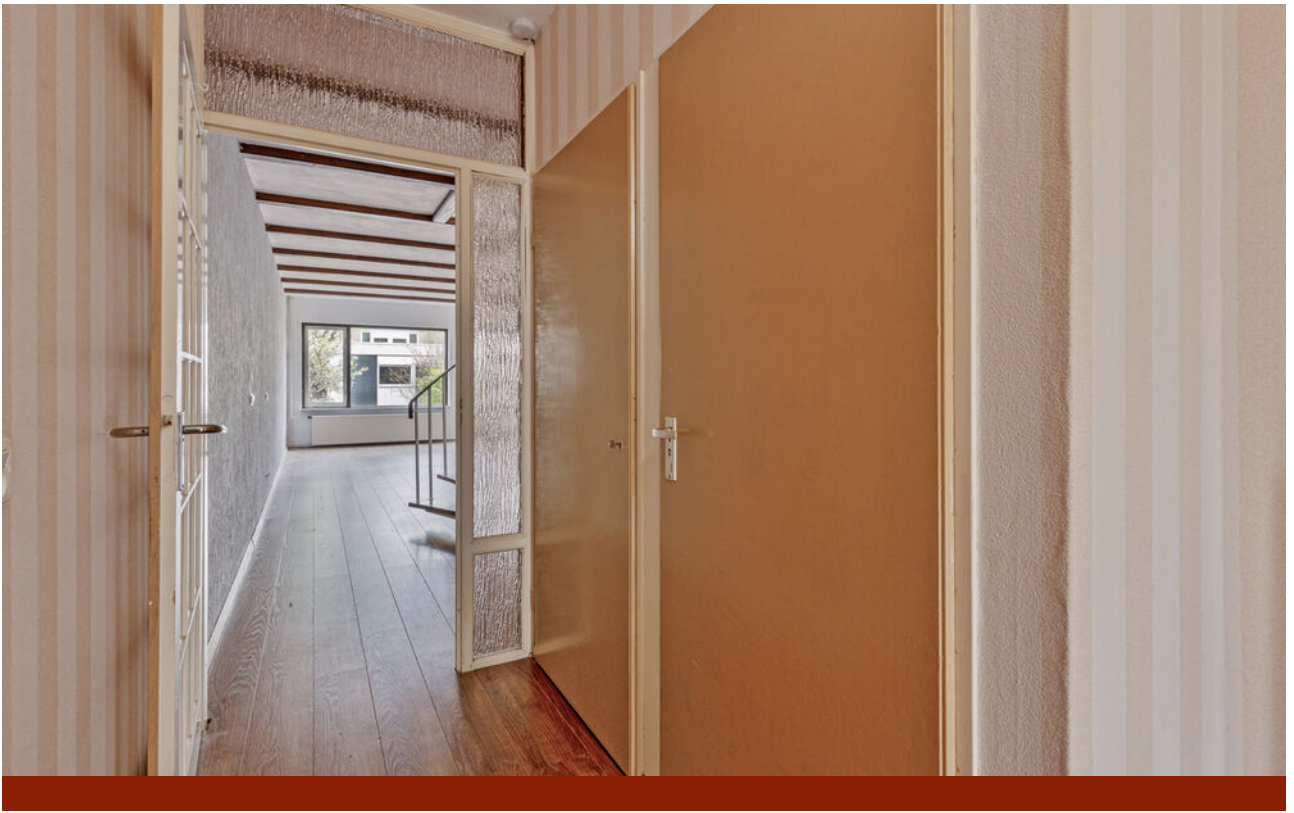
## *Kenmerken*

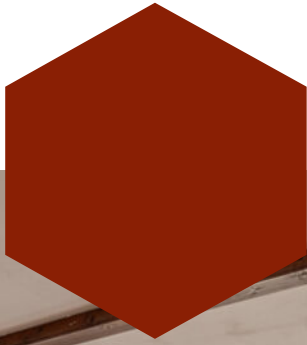
Woonoppervlakte	106 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	125 m <sup>2</sup>
Inhoud	377 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1970
Energie label	C





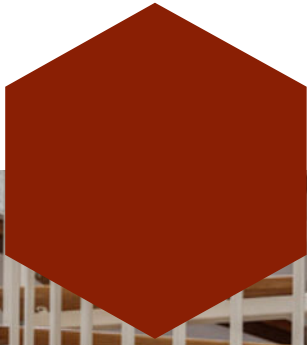
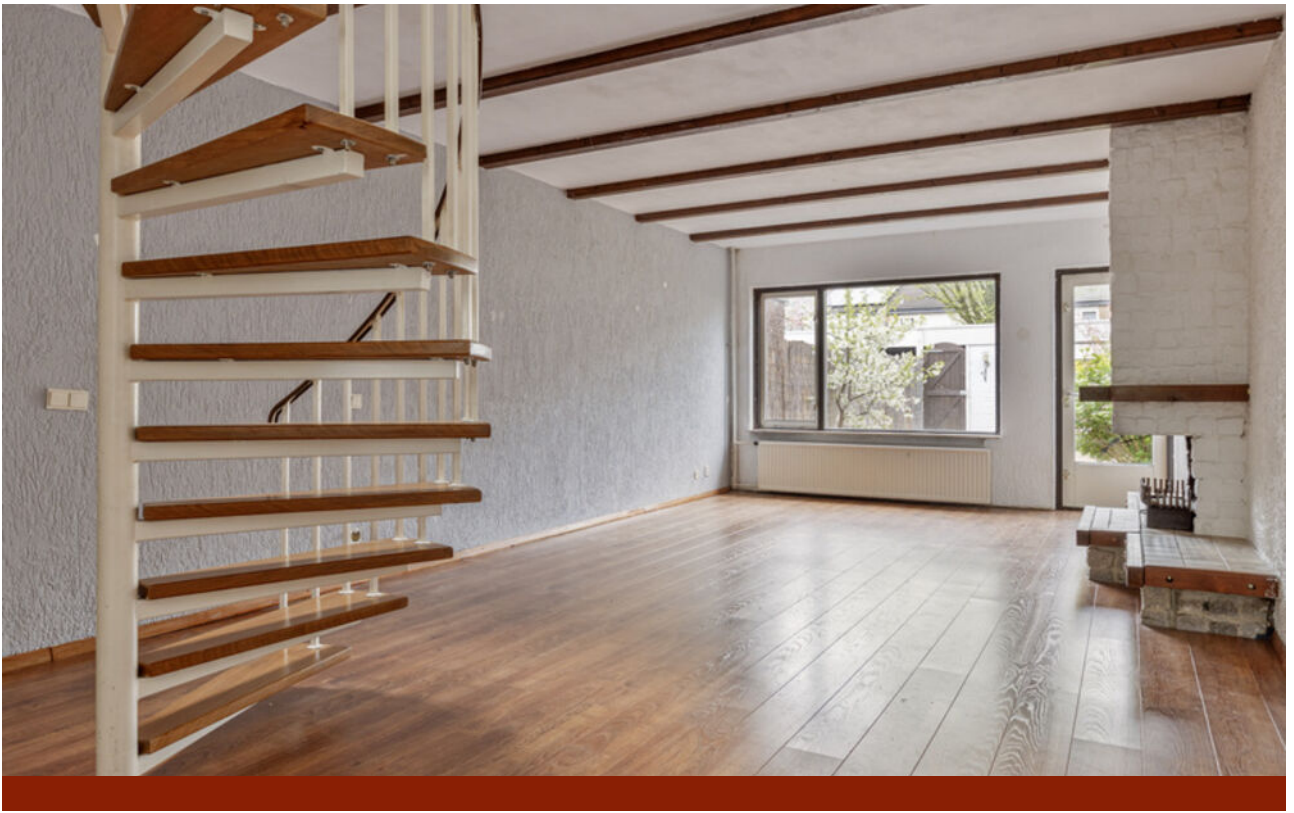


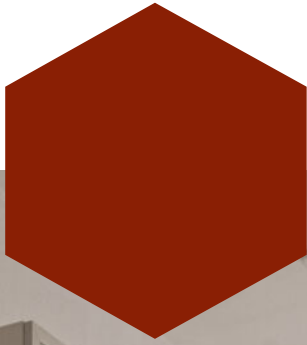


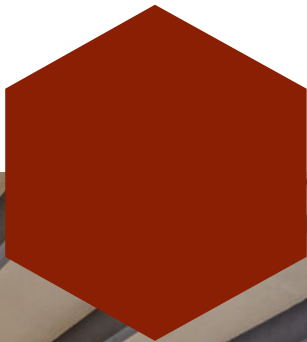


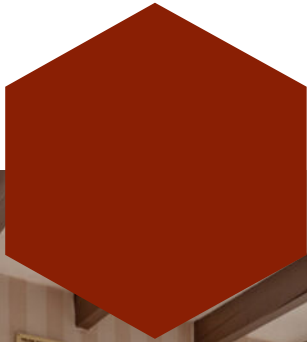


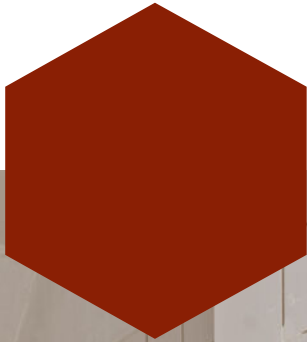


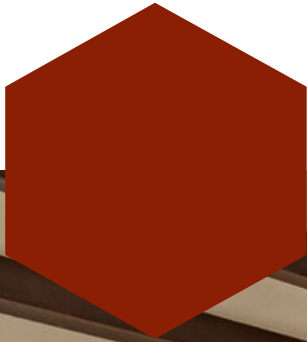


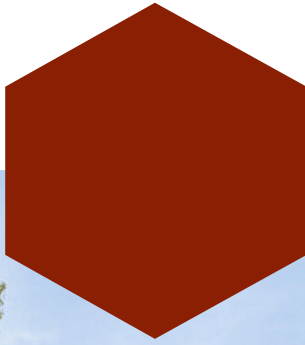




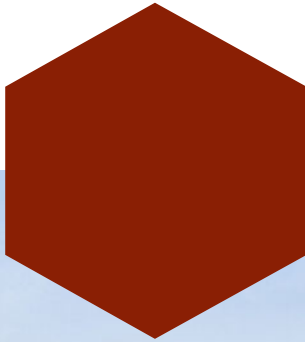


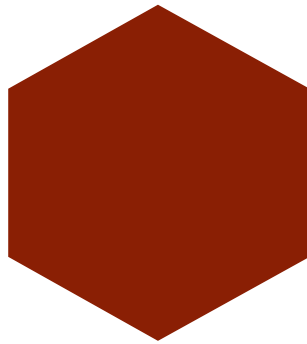


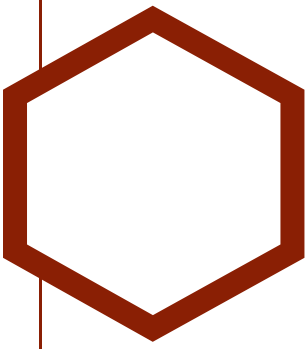




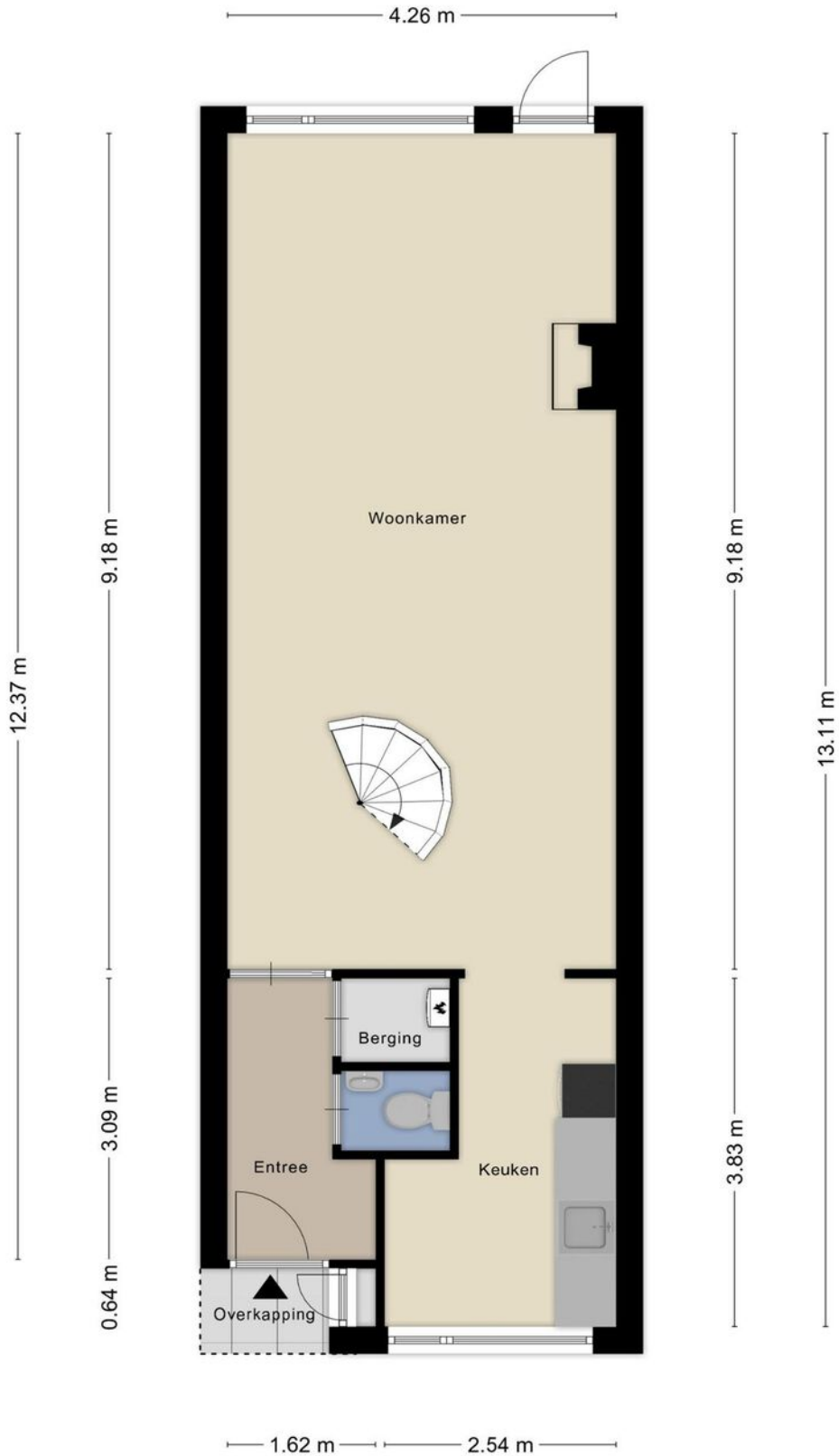


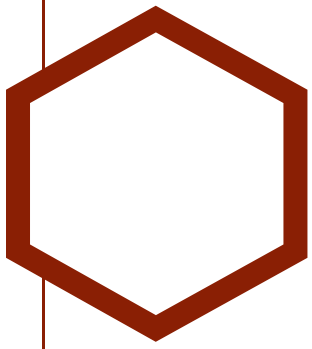




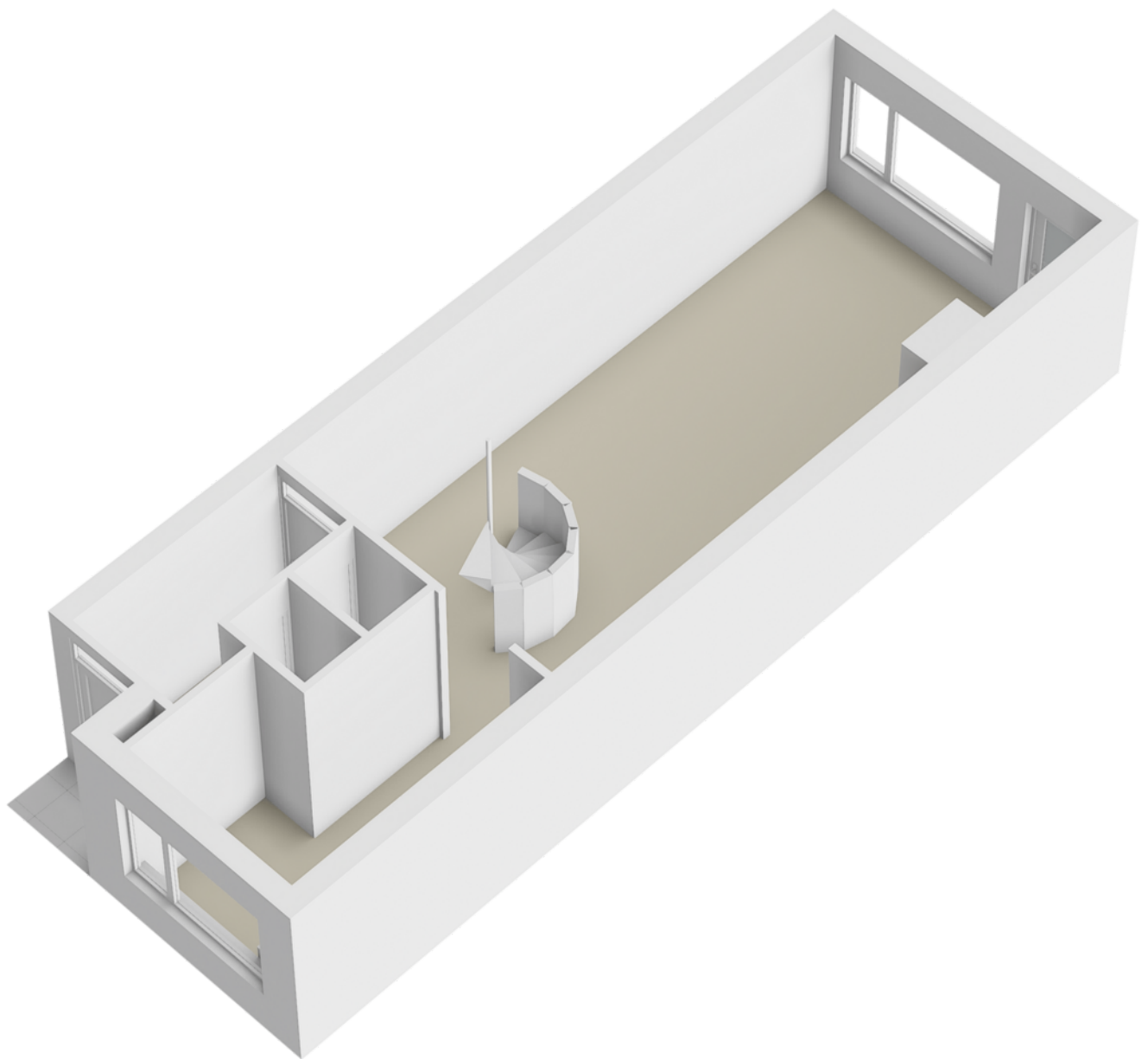


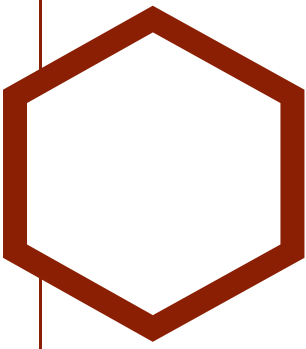
# Plattegrond



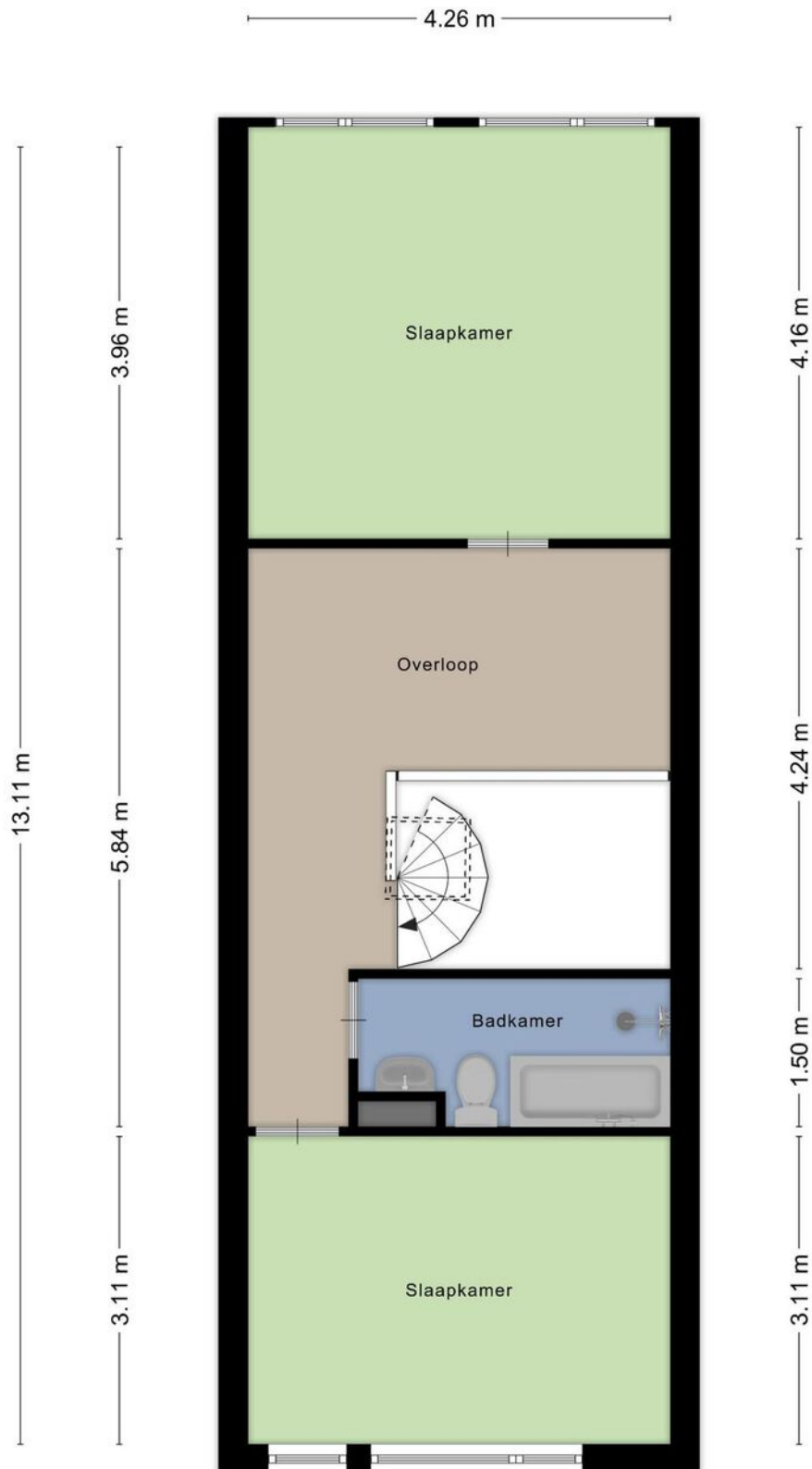


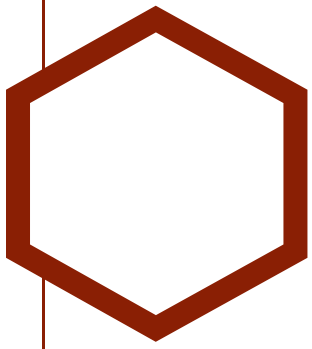
Plattegrond



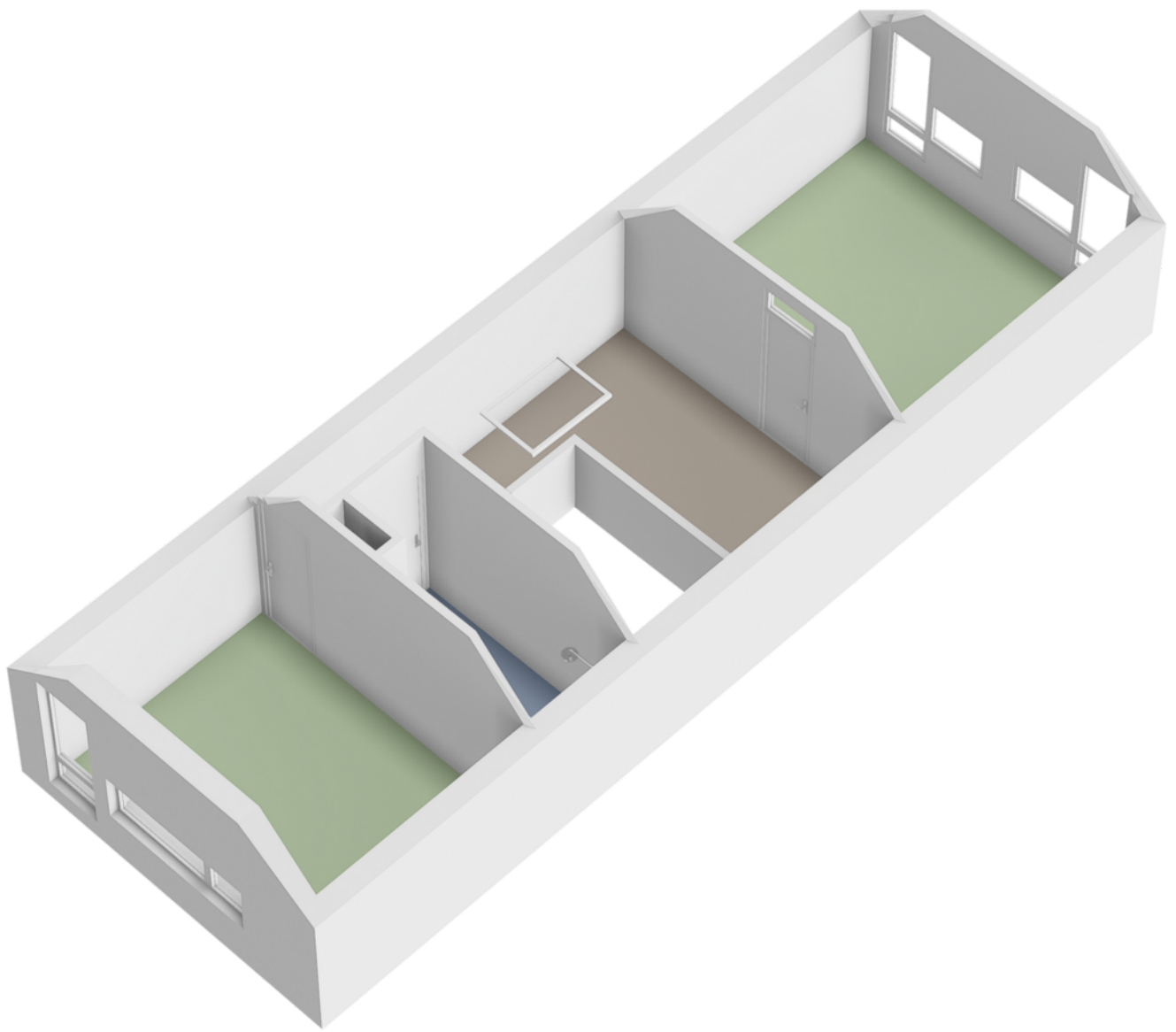


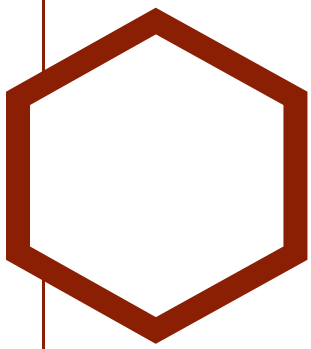
# Plattegrond



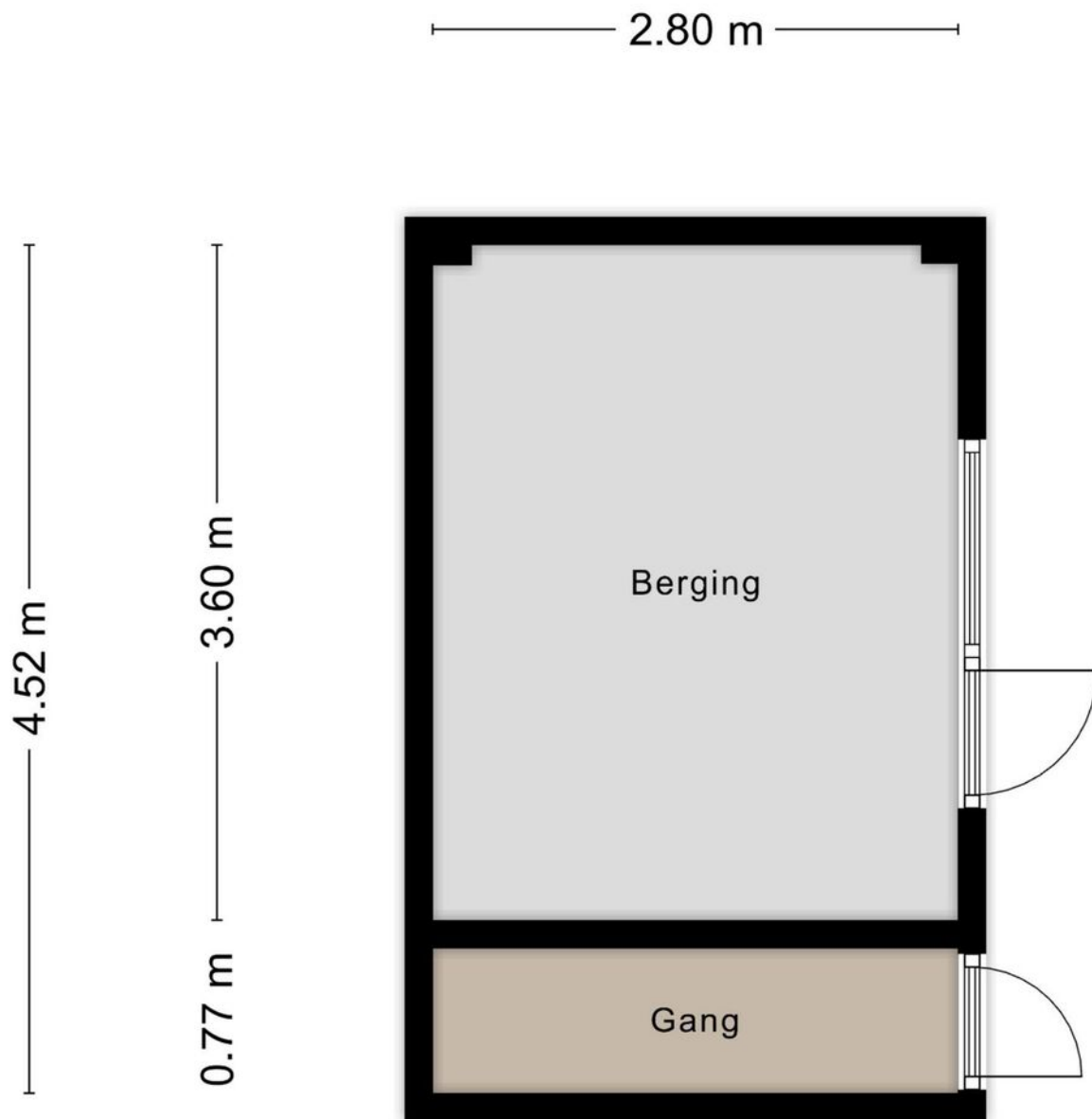


# Plattegrond

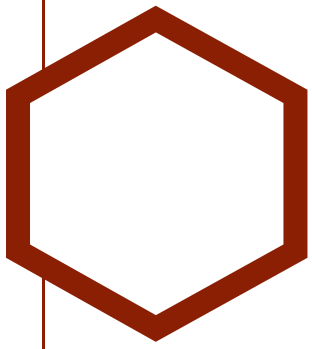




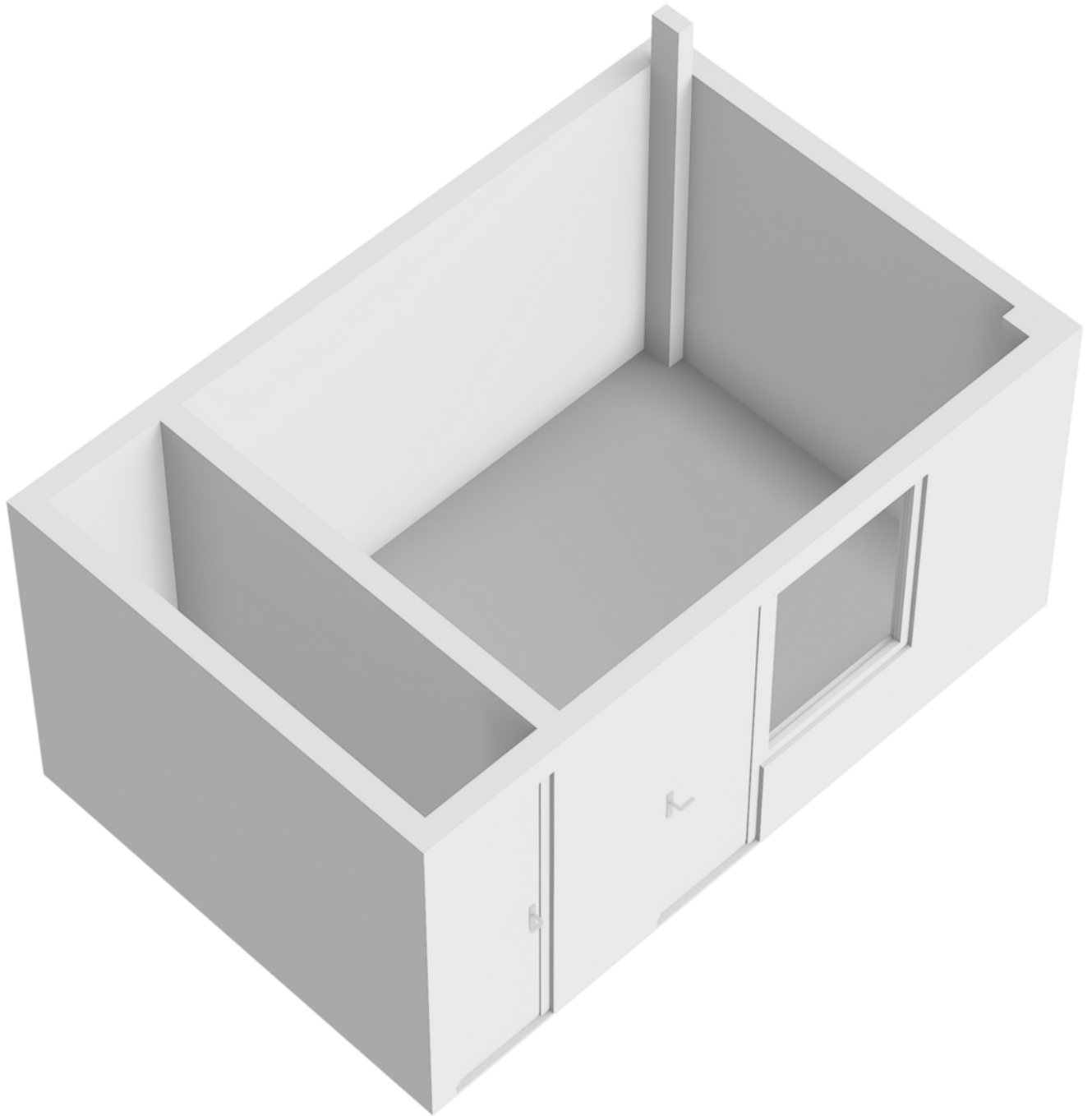
# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Plattegrond





## Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van Rijnland Makelaars dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

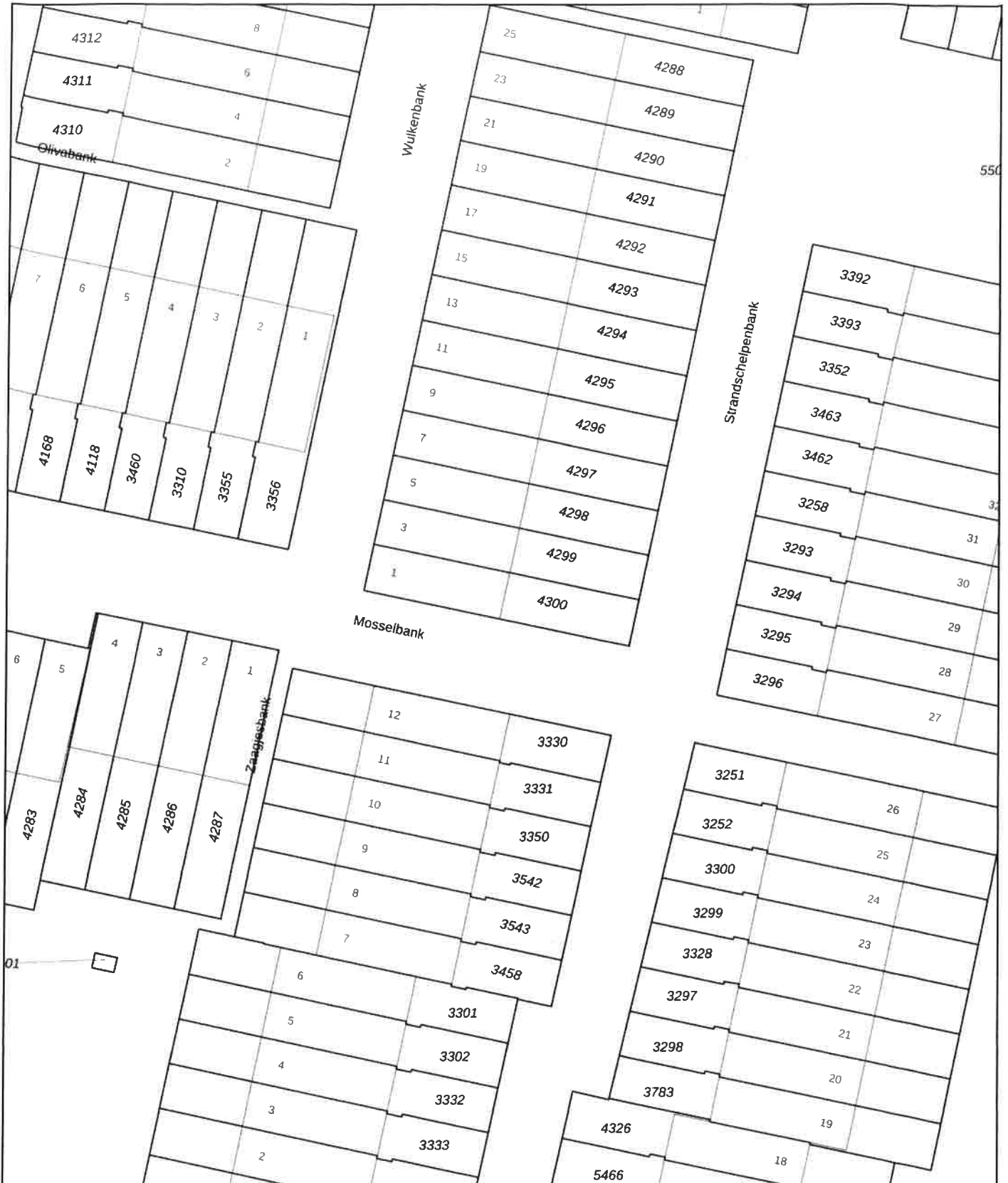
Object type	Woning
Adres	Wulkenbank 1
Postcode/plaats	2317 MG, Leiden
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Certificaatnummer	431674
Status	Definitief
Datum meetopname	11-04-2024
Datum meetrapport	14-04-2024


	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	106.20	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0.10	M <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	1.20	M <sup>2</sup>
Externe bergruimte	10.10	M <sup>2</sup>
Bruto vloeroppervlak woning	123.90	M <sup>2</sup>
Bruto inhoud woning	376.48	M <sup>3</sup>

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011





<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Leiden</p> <p>Sectie S</p> <p>Perceel 4300</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 februari 2024  
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Al onze aanbiedingen geschieden geheel vrijblijvend en dienen derhalve slechts te worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

Bij het tot stand komen van een overeenkomst tussen koper en verkoper zal door Rijnland Makelaars B.V. een koopakte worden opgesteld op basis van het recentste model NVM-koopakte vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken en vastgoeddeskundigen NVM, de Consumentenbond en de “Vereniging eigen huis”.

Indien de overdrachtsbelasting voor rekening van koper komt en door koper met succes een beroep kan worden gedaan op vermindering van heffingsgrondslag, zal koper aan verkoper wel uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Indien partijen overeenkomen dat bedoeld verschil aan verkoper wordt uitgekeerd zal dit via de notaris gelijktijdig met betaling van de koopsom plaatsvinden.

Indien de juridische eigendomsoverdracht buiten de schuld om van verkoper later plaatsvindt dan overeengekomen in de NVM-koopakte, is koper verschuldigd alle hieruit voortvloeiende kosten, te voldoen gelijktijdig met de koopsom, te berekenen vanaf de overeengekomen datum van de juridische eigendomsoverdracht tot en met de daadwerkelijke datum van de juridische eigendomsoverdracht.

Houdt u er als koper rekening mee dat in oudere woningen, op zichtbare en niet zichtbare plaatsen, asbest verwerkt kan zijn. Bij oudere woningen dient u er als (kandidaat) koper verder rekening mee te houden dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager kunnen liggen dan bij nieuwe woningen. Indien hierover bij u twijfels bestaan adviseren wij u daartoe nader onderzoek te plegen. Dit geldt tevens indien u voornemens bent te verbouwen.

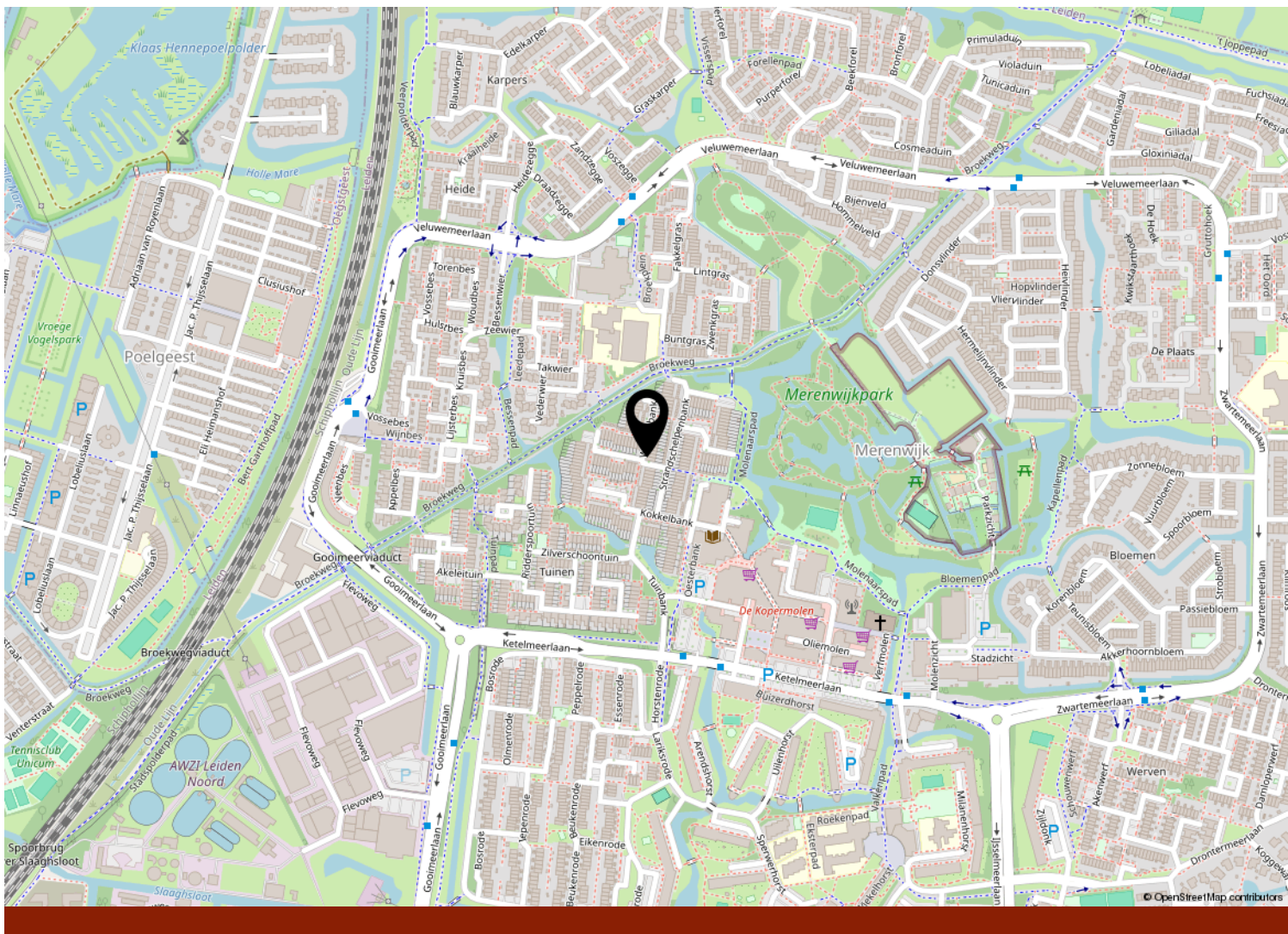
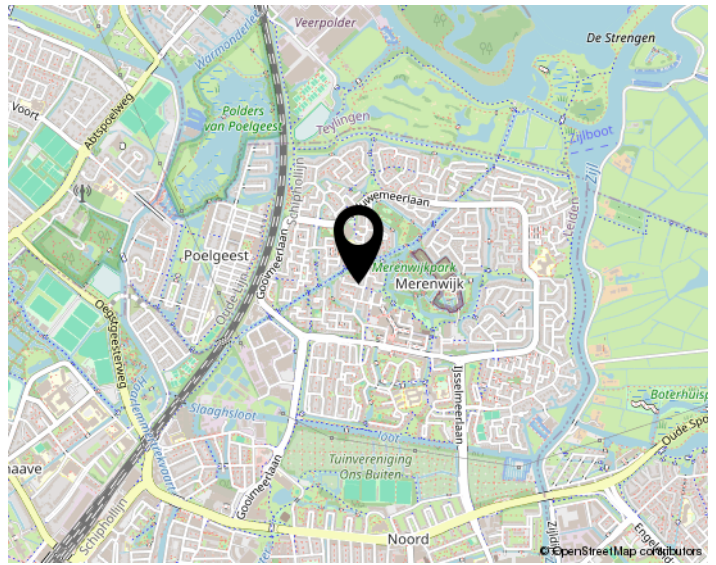
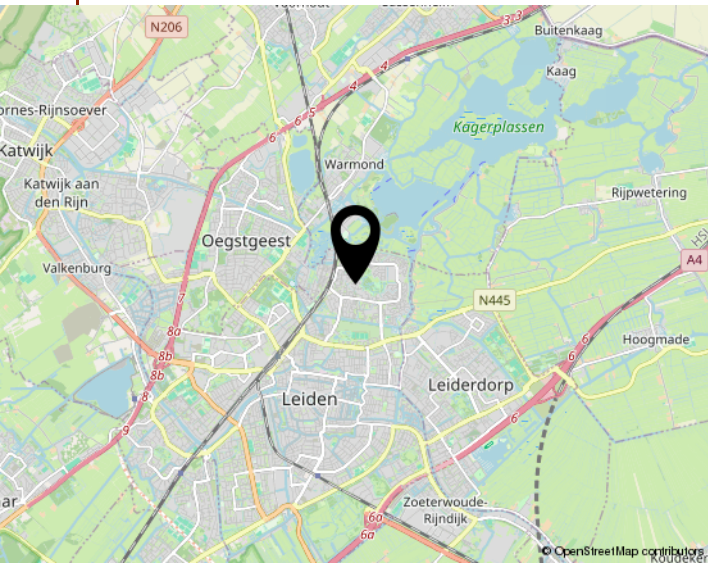
Tenzij verkoper de kwaliteit ervan heeft gegarandeerd, staat hij of zij niet in voor o.a. de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden, voor zover aanwezig, niet geacht belemmerend te werken op het woongebruik.

Bij het samenstellen van deze brochure is de grootst mogelijke zorgvuldigheid betracht. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend. In de aanbiedingen voormelde indeling en maatvoering zijn zo nauwkeurig mogelijk opgenomen doch dienen slechts ter indicatie. Prijswijzigingen, druk- en/of zetfouten voorbehouden. Alle prijzen zijn k.k. (kosten koper) tenzij anders vermeld.

Meetinstructie (NEN 2580) is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een INDICATIE van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# Locatie

## op de kaart



*Interesse*  
in de woning?



Neem dan contact op met ons kantoor:

**Rijland Makelaars**  
*Al 60 jaar alles in huis*

Voorschoten / Leiderdorp

(071) 561 79 40 / (071)-5890300  
info@rijnland-makelaars.nl  
www.rijnland-makelaars.nl