



Hoge Rijndijk 316 A, 2314 AN Leiden

Vraagprijs € 449.000,00 kosten koper

Omschrijving

Hoge Rijndijk 316 A Leiden.

Wonen met uw achtertuin direct aan het WATER van de Oude Rijn. Op een schitterende plek, bij de buitenplaats "Buitenzorg" wij bieden thans aan de in de afgelopen jaren gerenoveerde hoek/eindwoning, zijnde de voormalige 'Portierswoning'.

De woning is gelegen direct naast het hoofdgebouw.

U krijgt de beschikking over een lichte woning met 55.50 m² woonoppervlakte plus 5.30 m² overige inpandige ruimte, 1 slaapkamer (op de 1e woonlaag deels onder de schuine kap, deze is niet meegeteld in de woonmeters, nokhoogte 2.05 m.) en een fraaie uitgebouwde woonkamer /serre met veel licht en openslaande deuren naar de achtertuin, die direct aan het WATER van de Oude Rijn is gelegen.

De moderne woonkeuken is voorzien van inbouw apparatuur en de badkamer is op de begane grond voorzien van douche, handdoekradiator en wastafel met meubel.

De begane grond is voorzien van een fraaie plavuizen vloer, plafondhoogte (ca. 2.58 m. in de serre /woonkamer). 1e verdieping met laminaat vloer. Verwarming via eigen CV (ketel, Remeha Avanta (bj. 2016), woonkamer serre met vloerverwarming. Gedeeltelijk met dubbel glas, deel voorzetramen, nagenoeg alle leidingen zijn vernieuwd en alle wanden en plafonds zijn opnieuw gestuukt/gesausd, het dak is gerenoveerd en voorzien van extra isolatie.

Er is geen energielabel nodig aangezien het een Rijksmonument is.

U heeft een privé tuin gedeelte van ca. 31 m² en een totaal perceel van 117 m². Daarnaast ligt uw huis tegen de "madelige " parkachtige tuin van de buitenplaats met ca. 1400 m² grond met mooie groen partijen en diverse fraaie bomen.

Gelegen aan de rand van Leiden, tegen de gezellige wijk "Meerburg" aan, op fietsafstand van de Leidse binnenstad met al zijn gezellige winkels, musea en uitgaangelegenheden, met de fiets bent u binnen ca. 14 minuten op het Centraal station. In de straat woont u op korte afstand van buurtwinkels/ buurt super in het kleinschalige winkelcentrum in de wijk Meerburg (IJsselkade) deze is op ca. 3 minuten fietsafstand. Ook het oude centrum van Leiderdorp (Hoofdstraat) is snel te bereiken. Dus een mooie centrale ligging aan een van de uitvalswegen van Leiden. Het LUMC, het bio science park en diverse gebouwen van de universiteit zijn snel te bereiken.

De woning is ook gunstig gelegen ten opzichte van de uitvalswegen, A 4, A 434 en N11, openbaar vervoer voorzieningen zijn op loopafstand.

Parkeren kan in de directe omgeving, betaald en vergunningen, zone C 4.1. Kosten voor onderhoud tuin, poort en scheidingsmuur ca. € 300,- per jaar.

De ideale woning voor mensen die houden van groen en water.

Indeling:

Begane grond:

Entree, royale hal, trapopgang naar de 1e etage,, woonkeuken (ca. 4.00 x 2.91 m.) met inbouw 4 pits (gas) kookplaat en afzuig/filterkap, vrijdragend toilet, tuin gerichte woonkamer / serre (ca. 6.68 x 3.87 m.) met openslaande deuren naar de zonnige tuin op heet oosten aan het water, moderne badkamer (ca. 2.51 x 2.91/1.91 m.) met douche voorzien van scherm, wastafel met meubel en handdoekradiator, moderne meterkast en vaste kast,

1e verdieping:

1 kleine slaapkamer (vloeroppervlakte ca. 4.20 x 3.46 m. geheel onder de schuine kap, nokhoogte 2.05 m.), kast met opstelling CV ketel, velux raam.

Bijzonderheden:

- aan het WATER;
- in de afgelopen jaren gerenoveerd;
- Rijksmonument: Buitenplaats "Buitenzorg" met tuin, inrijhek met hekpijlers, waarop Lod. XV-bekroningen en twee hoekpaviljoens. Het huis dateert uit tweede kwart achttiende eeuw, heeft een driezijdiguitgebouwde middenpartij met gebeeldhouwde Lod. XIV-omlijsting van deur en bovenvenster, alsmede gesneden consoles en is vergroot in de negentiende eeuw.
- woon keuken met inbouw kookplaat en afzuigfilterkap;
- moderne badkamer met douche en wastafel met meubel;
- woonkamer / serre voorzien van fraaie plavuizenvloer met vloerverwarming;
- alle wanden en plafonds opnieuw gestuukt;
- gedeeltelijk dubbel glas en deel met voorzetramen;
- geen energielabel i.v.m. Rijksmonument;
- Verwarming middels eigen CV ketel Remeha bj. 2016;
- kosten gezamenlijke tuin voorlopig € 300,00 per jaar, ca. 1.400 m²;
- aan de rand van Leiden, nabij buurtwinkels en kleinschalige winkelcentrum in de wijk Meerburg;
- centraal station op ca. 14 minuten fietsafstand;
- bj. ca. 1730;
- woonoppervlakte 55.50 m² met 5.50 overige inpandige ruimte (slaapkamer deels onder schuine kap;
- inhoud ca. 257 m³;
- eigen grond 117 m²;
- wonen zonder verbouwen;
- Project notaris Teekens Karstens te Leiden.

Oplevering: in overleg (kan op korte termijn).

vraagprijs : € 449.000,- kk

Alle informatie is uitsluitend bedoeld als uitnodiging tot het doen van een bod. Deze gegevens zijn met de grootste zorg samengesteld, doch aanvaardt Kompas Makelaars & Taxateurs B.V. geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van eventuele foutieve vermelding.

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Hoekwoning
Bouwjaar	1730

Maten object	
Aantal kamers	2 kamers
Aantal slaapkamers	1 slaapkamer(s)
Inhoud woning	257 m ³
Perceel oppervlakte	117 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	56 m ²
Woonkamer	26 m ²

Details	
Ligging	Aan water, aan park, aan rustige weg, vrij uitzicht, beschutte ligging, aan vaarwater, in bosrijke omgeving
Bijzonderheden	Monumentaal pand, monument, gedeeltelijk gestoffeerd
Schuur / berging	Vrijstaand hout
Kabel	Nee
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas, Voorzetramen
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warmwater	C.v.-ketel

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuin
Tuin diepte (cm)	722
Tuin breedte (cm)	429
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Oost
Kwaliteit	Verzorgd

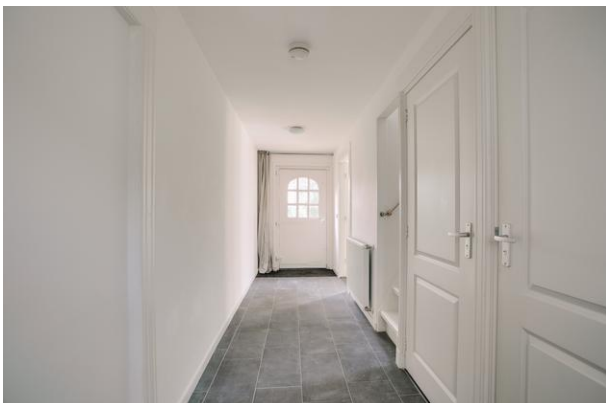
Foto's



Hoge Rijndijk 316 A - 2314 AN Leiden

Kompas Makelaars & Taxateurs
Maresingel 76
2316 HE, LEIDEN
Tel: 071-5234275
E-mail: info@kompasmakelaardij.nl
www.kompasmakelaardij.nl

Foto's



Hoge Rijndijk 316 A - 2314 AN Leiden

Kompas Makelaars & Taxateurs
Maresingel 76
2316 HE, LEIDEN
Tel: 071-5234275
E-mail: info@kompasmakelaardij.nl
www.kompasmakelaardij.nl

Foto's



Hoge Rijndijk 316 A - 2314 AN Leiden

Kompas Makelaars & Taxateurs
Maresingel 76
2316 HE, LEIDEN
Tel: 071-5234275
E-mail: info@kompasmakelaardij.nl
www.kompasmakelaardij.nl

Foto's



Hoge Rijndijk 316 A - 2314 AN Leiden

Kompas Makelaars & Taxateurs
Maresingel 76
2316 HE, LEIDEN
Tel: 071-5234275
E-mail: info@kompasmakelaardij.nl
www.kompasmakelaardij.nl

Foto's



Hoge Rijndijk 316 A - 2314 AN Leiden

Kompas Makelaars & Taxateurs
Maresingel 76
2316 HE, LEIDEN
Tel: 071-5234275
E-mail: info@kompasmakelaardij.nl
www.kompasmakelaardij.nl

Foto's



Hoge Rijndijk 316 A - 2314 AN Leiden

Kompas Makelaars & Taxateurs
Maresingel 76
2316 HE, LEIDEN
Tel: 071-5234275
E-mail: info@kompasmakelaardij.nl
www.kompasmakelaardij.nl

Foto's



Hoge Rijndijk 316 A - 2314 AN Leiden

Kompas Makelaars & Taxateurs
Maresingel 76
2316 HE, LEIDEN
Tel: 071-5234275
E-mail: info@kompasmakelaardij.nl
www.kompasmakelaardij.nl

Foto's



Hoge Rijndijk 316 A - 2314 AN Leiden

Kompas Makelaars & Taxateurs
Maresingel 76
2316 HE, LEIDEN
Tel: 071-5234275
E-mail: info@kompasmakelaardij.nl
www.kompasmakelaardij.nl

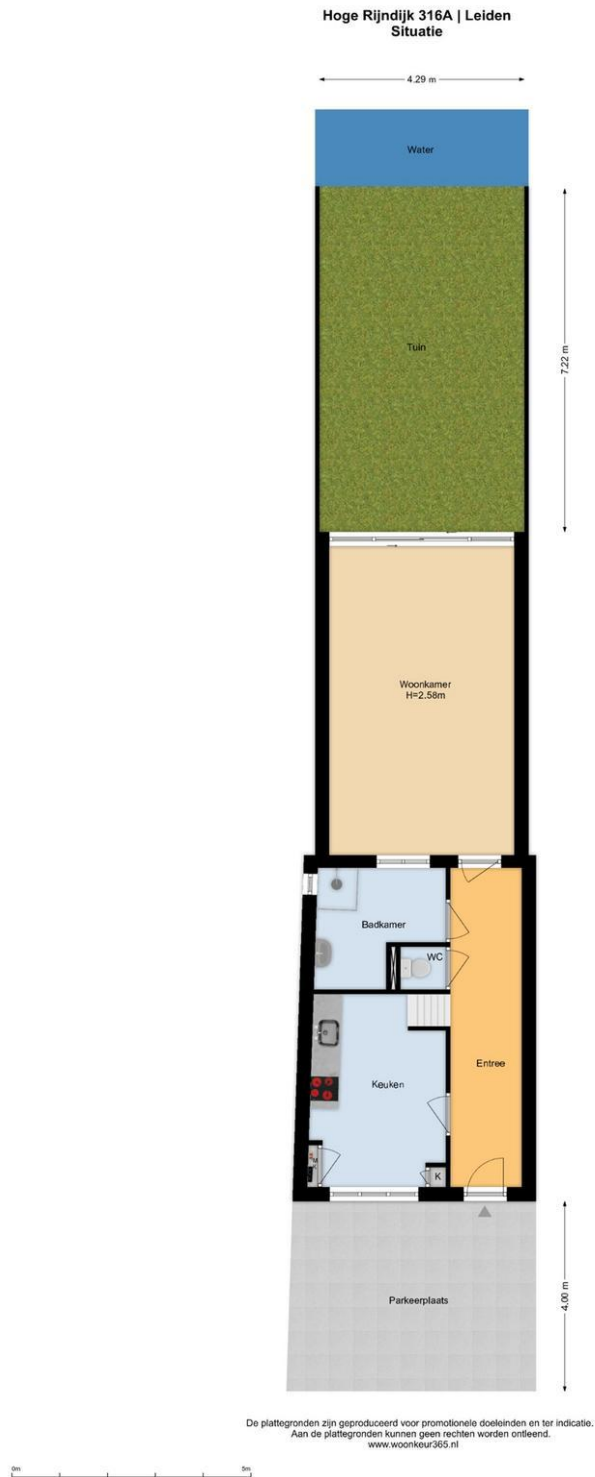
Foto's



Hoge Rijndijk 316 A - 2314 AN Leiden

Kompas Makelaars & Taxateurs
Maresingel 76
2316 HE, LEIDEN
Tel: 071-5234275
E-mail: info@kompasmakelaardij.nl
www.kompasmakelaardij.nl

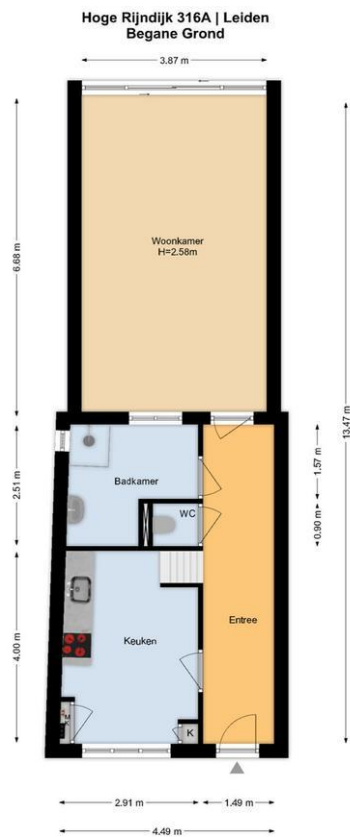
Plattegrond



Hoge Rijndijk 316 A - 2314 AN Leiden

Kompas Makelaars & Taxateurs
Maresingel 76
2316 HE, LEIDEN
Tel: 071-5234275
E-mail: info@kompasmakelaardij.nl
www.kompasmakelaardij.nl

Plattegrond



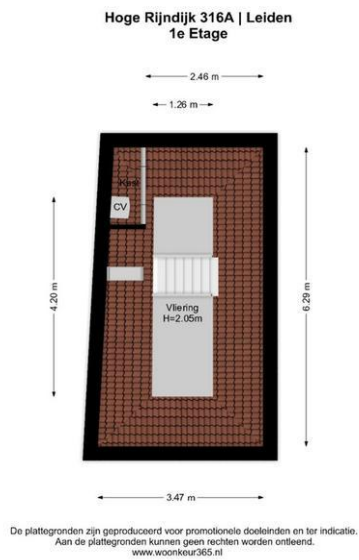
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.woonkeur365.nl



Hoge Rijndijk 316 A - 2314 AN Leiden

Kompas Makelaars & Taxateurs
Maresingel 76
2316 HE, LEIDEN
Tel: 071-5234275
E-mail: info@kompasmakelaardij.nl
www.kompasmakelaardij.nl

Plattegrond



Hoge Rijndijk 316 A - 2314 AN Leiden

Kompas Makelaars & Taxateurs
Maresingel 76
2316 HE, LEIDEN
Tel: 071-5234275
E-mail: info@kompasmakelaardij.nl
www.kompasmakelaardij.nl



Kadastrale gegevens

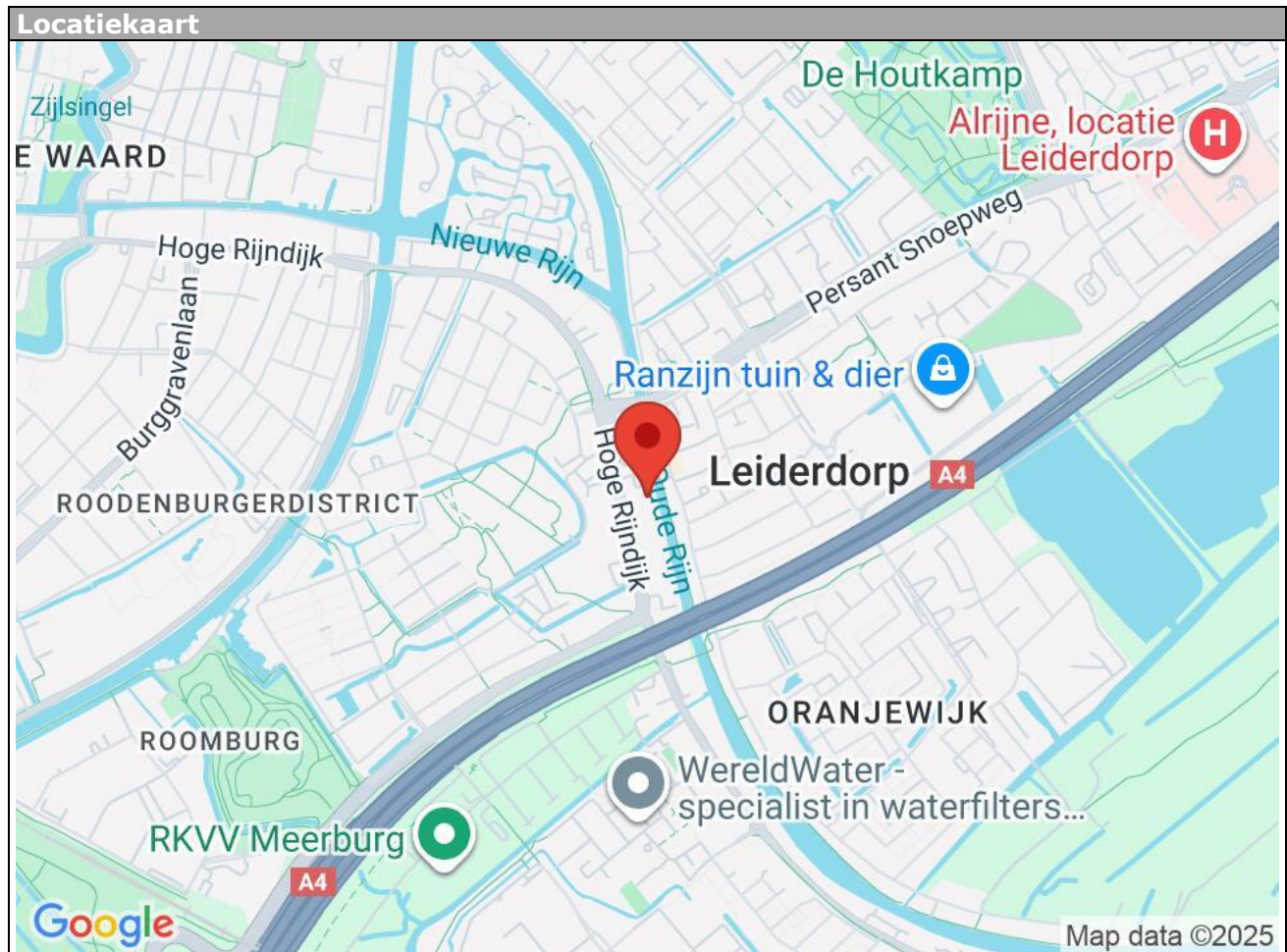
Adres	Hoge Rijndijk 316 A
Postcode / Plaats	2314 AN Leiden
Gemeente	Leiden
Sectie / Perceel	T / 7049
Oppervlakte	117 m ²
Soort	Volle eigendom

Hoge Rijndijk 316 A - 2314 AN Leiden

Kompas Makelaars & Taxateurs
Maresingel 76
2316 HE, LEIDEN
Tel: 071-5234275
E-mail: info@kompasmakelaardij.nl
www.kompasmakelaardij.nl

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Hoge Rijndijk 316 A
Postcode / plaats	2314 AN Leiden
Provincie	Zuid-Holland



Hoge Rijndijk 316 A - 2314 AN Leiden

Kompas Makelaars & Taxateurs
Maresingel 76
2316 HE, LEIDEN
Tel: 071-5234275
E-mail: info@kompasmakelaardij.nl
www.kompasmakelaardij.nl

De 10 meest gestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

7. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat

het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Meer informatie?

Kijk eens op onze site www.nvm.nl loop binnen bij een NVM-makelaar in de buurt. Hij neemt graag de tijd voor u.

