



**Hugo de Vriesstraat 57 B, 2313 RG Leiden**

**Vraagprijs € 349.000,00 kosten koper**

## Omschrijving

Hugo de Vriesstraat 57 B te Leiden.

Volledig gerenoveerde (2021/2022) bovenwoning (ca. 62 m<sup>2</sup> woonoppervlakte), op de 1e etage en 2e etage van een herenhuis uit het bouwjaar van ca. 1936.

Gelegen aan de rand van het centrum in de gezellige "Professorenwijk-west" op loop/fietsafstand van de Leidse binnenstad met al zijn gezellige winkels, musea en uitgaangelegenheden, met de fiets bent u binnen ca. 10 minuten op het Centraal station en op 2 minuten fietsen van station Leiden Lammenschans. In de straat woont u op korte afstand van enkele buurtwinkels en het winkelcentrum de Luifelbaan met alle winkels en supermarkten o.a. Albert Heijn XL en de Lidl op ca. 5 minuten fietsafstand. Dus een lekkere centrale ligging.

Het LUMC, het bio science park en diverse gebouwen van de universiteit zijn snel te bereiken.

De woning is voorzien van luxe open keuken met inbouw apparatuur, moderne geheel getegelde badkamer, met inloopdouche met scherm, hand en regen douche, vrijdragend toilet, handdoekradiator, wastafel met meubel, de woning is bijna geheel voorzien van dubbel glas in kunststofkozijnen, verwarming via een gedeelde CV ketel, Remeha Tzerra combi bj. 2019, nagenoeg alle leidingen zijn vernieuwd en alle wanden en plafonds zijn opnieuw gestuukt/gesausd, het dak is vernieuwd en geïsoleerd in 2020, platte dak deel vernieuwd in 2023.

Alle kamers voorzien van een stijlvolle laminaat vloer.

De woning heeft nog enkele originele details, o.a. klein deel glas in lood, een originele voordeur, moderne paneel deuren en een erker aan de voorzijde.

De woning wordt gestoffeerd en gemeubileerd opgeleverd.

De woning is ook gunstig gelegen ten opzichte van de uitvalswegen, A-4, A-44, A -434 en N-11, openbaar vervoer voorzieningen zijn op loopafstand.

Parkeren kan in de directe omgeving, betaald en vergunningen, zone B1\_3, voor info zie de site van de Gemeente Leiden.

De VVE is actief.

De VVE is ingeschreven in de kamer van koophandel en er is een opstalverzekering op naam van de VVE.

Service kosten zijn vastgesteld op ca. € 217,40 per maand.

Het voorschot bedrag voor de kosten voor elektra, water en verwarming zijn voorlopig vastgesteld op € 200,- per maand (alles via tussen meters).

Een heerlijke lichte woning, ideaal voor de starters die niet willen verbouwen.

**Indeling**

Begane grond:

Entree, gezamenlijke hal, meterkast (met tussenmeters),

Entree nr. 57 B, kleine hal, nette gestoffeerde trapopgang naar de 1e verdieping;

**1e verdieping:**

Overloop, woonkamer met open keuken (totaal ca. 5.07 x 4.25/3.38 m.), open keuken (ca. 3.22 x 2.00 m.) met diverse inbouw apparatuur o.a. inductie kookplaat, afzuig/filterkap, koel/vrieskast, combi/oven en vaatwasser, 1 slaapkamer (ca. 3.34 x 3.22 m.) aan de voorzijde, moderne vernieuwde badkamer (ca. 2.24 x 1.71 m.) met douche met scherm, thermostaatkraan, hand en regen douche, vrijdragend toilet, wastafel met meubel en handdoekradiator.

2e verdieping: royale slaapkamer (ca. 5.35 x 3.75/2.78 m.) met aan beide zijde een dakkapel, vaste kast met opstelling CV ketel en aparte kast met aansluiting voor de wasmachine, verder nog veel bergruimte in de knieschotten en vaste kasten.

**Bijzonderheden:**

- geheel gerenoveerd 2021/2022
- open keuken met alle inbouw apparatuur;
- 2 slaapkamers;
- moderne badkamer met douche, vrijdragend toilet en wastafel met meubel;
- luxe kranen en sanitair;
- woongedeelte voorzien van laminaat vloer;
- gestoffeerd en gemeubileerd;
- alle wanden en plafonds gestuukt;
- geheel met dubbel glas;
- energielabel C;
- Verwarming middels (gezamenlijke) CV ketel Remeha Tzerra Ace 28 c bj. 2019;
- Vereniging van eigenaren is actief;
- VVE kosten €217,40 per maand;
- nabij het centrum, buurtwinkels en het winkelcentrum de Luifelbaan;
- centraal station op 10 minuten fietsafstand;
- bj. ca. 1936;
- woonoppervlakte 62 m<sup>2</sup>;
- inhoud ca. 195 m<sup>3</sup>;
- gas, water en elektra via met tussenmeters;
- wonen zonder verbouwen;
- Project notaris Teekens Karstens te Leiden.

Oplevering: in overleg (kan op korte termijn).

vraagprijs : € 349.000,- 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          |             |
|--------------------------|-------------|
| <b>Soort appartement</b> | Bovenwoning |
| <b>Open portiek</b>      | Nee         |
| <b>Bouwjaar</b>          | 1936        |

| Maten object                           |                    |
|----------------------------------------|--------------------|
| <b>Aantal kamers</b>                   | 3 kamers           |
| <b>Aantal slaapkamers</b>              | 2 slaapkamer(s)    |
| <b>Inhoud woning</b>                   | 195 m <sup>3</sup> |
| <b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b> | 62 m <sup>2</sup>  |
| <b>Woonkamer</b>                       | 17 m <sup>2</sup>  |

| Details                |                                                             |
|------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <b>Ligging</b>         | Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging             |
| <b>Bijzonderheden</b>  | Gestoffeerd, gemeubileerd, beschermd stads- of dorpsgezicht |
| <b>Kabel</b>           | Nee                                                         |
| <b>Buitenzonwering</b> | Nee                                                         |

| Energie             |                                                       |
|---------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>Energielabel</b> | C                                                     |
| <b>Isolatie</b>     | Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas |
| <b>Verwarming</b>   | C.V.-Ketel, Blokverwarming                            |
| <b>Warmwater</b>    | C.v.-ketel                                            |

| Tuin gegevens |           |
|---------------|-----------|
| <b>Tuin</b>   | Geen tuin |

## Foto's



**Hugo de Vriesstraat 57 B - 2313 RG Leiden**

**Kompas Makelaars & Taxateurs**  
**Maresingel 76**  
**2316 HE, LEIDEN**  
**Tel: 071-5234275**  
**E-mail: [info@kompasmakelaardij.nl](mailto:info@kompasmakelaardij.nl)**  
**[www.kompasmakelaardij.nl](http://www.kompasmakelaardij.nl)**

## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's

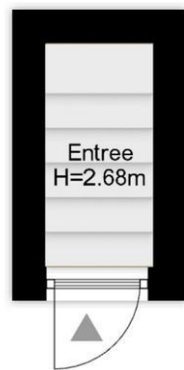


**Hugo de Vriesstraat 57 B - 2313 RG Leiden**

**Kompas Makelaars & Taxateurs**  
**Maresingel 76**  
**2316 HE, LEIDEN**  
**Tel: 071-5234275**  
**E-mail: [info@kompasmakelaardij.nl](mailto:info@kompasmakelaardij.nl)**  
**[www.kompasmakelaardij.nl](http://www.kompasmakelaardij.nl)**

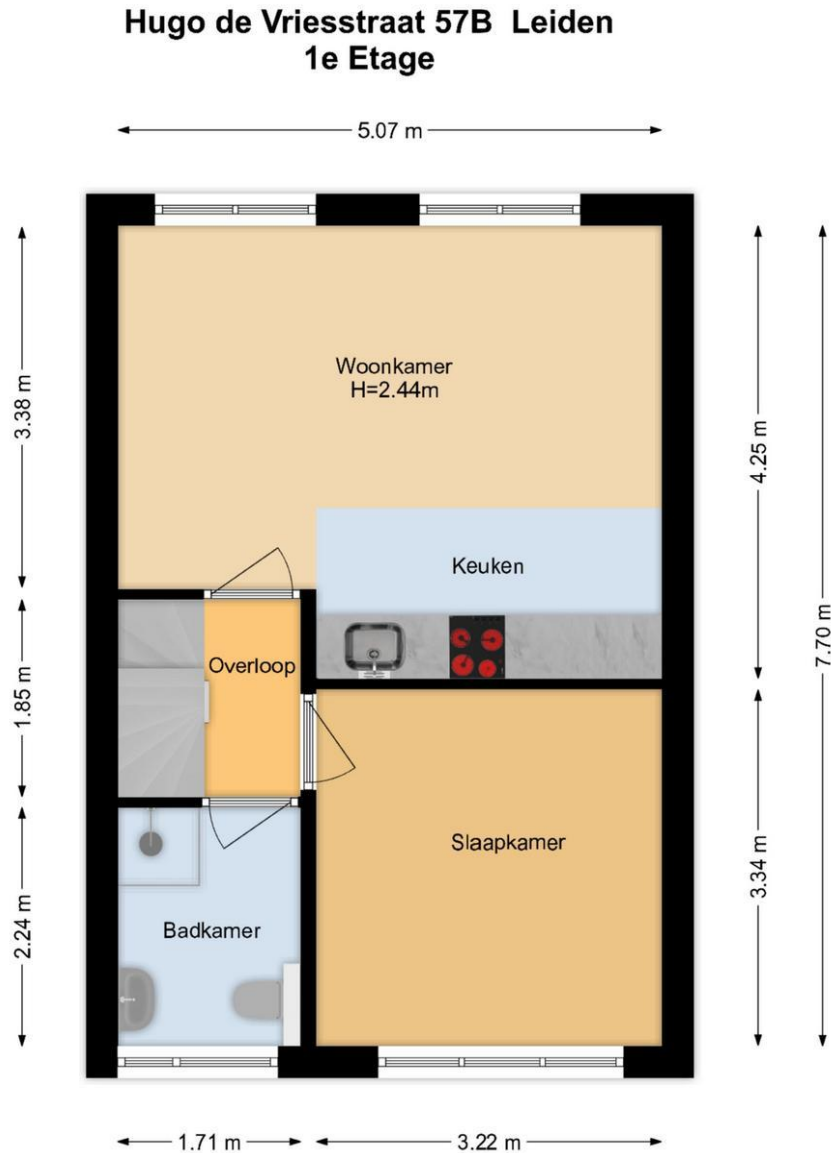
## Plattegrond

**Hugo de Vriesstraat 57B Leiden**  
**Begane Grond**



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.woonkeur365.nl](http://www.woonkeur365.nl)

## Plattegrond

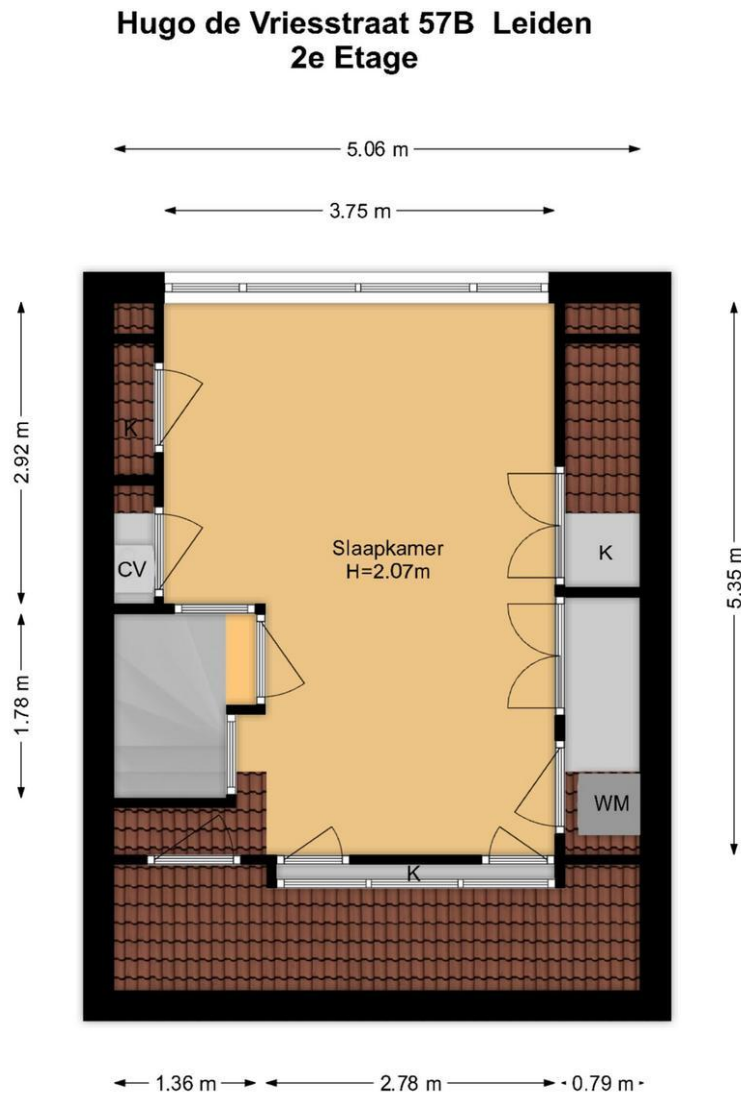


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.woonkeur365.nl](http://www.woonkeur365.nl)

**Hugo de Vriesstraat 57 B - 2313 RG Leiden**

**Kompas Makelaars & Taxateurs**  
**Maresingel 76**  
**2316 HE, LEIDEN**  
**Tel: 071-5234275**  
**E-mail: [info@kompasmakelaardij.nl](mailto:info@kompasmakelaardij.nl)**  
**[www.kompasmakelaardij.nl](http://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](http://www.woonkeur365.nl)

**Hugo de Vriesstraat 57 B - 2313 RG Leiden**

**Kompas Makelaars & Taxateurs**  
**Maresingel 76**  
**2316 HE, LEIDEN**  
**Tel: 071-5234275**  
**E-mail: [info@kompasmakelaardij.nl](mailto:info@kompasmakelaardij.nl)**  
**[www.kompasmakelaardij.nl](http://www.kompasmakelaardij.nl)**



## Kadastrale gegevens

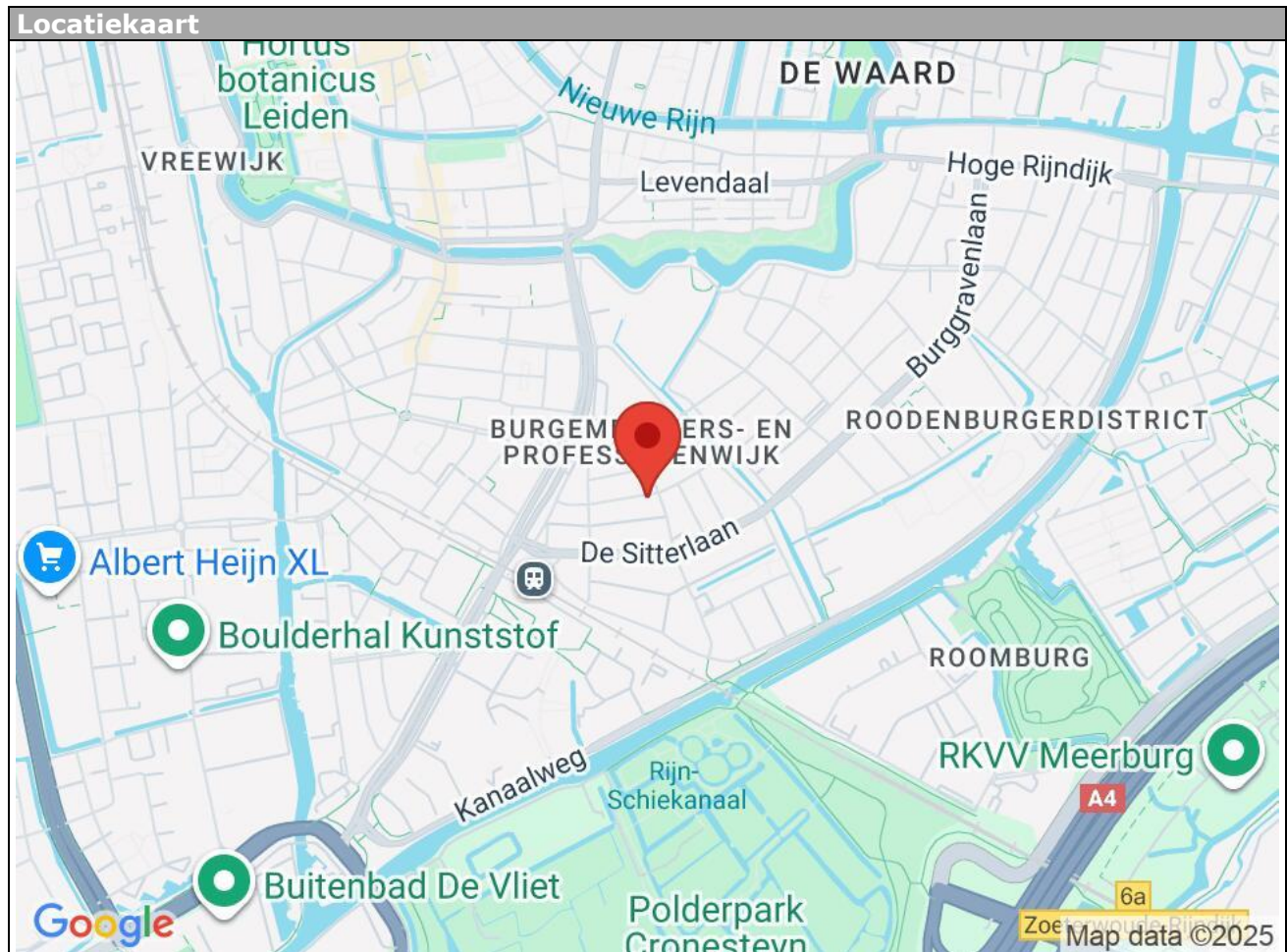
|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adres             | Hugo de Vriesstraat 57 B |
| Postcode / Plaats | 2313 RG Leiden           |
| Gemeente          | Leiden                   |
| Sectie / Perceel  | M / 9353                 |
| Soort             | Volle eigendom           |

**Hugo de Vriesstraat 57 B - 2313 RG Leiden**

**Kompas Makelaars & Taxateurs**  
**Maresingel 76**  
**2316 HE, LEIDEN**  
**Tel: 071-5234275**  
**E-mail: [info@kompasmakelaardij.nl](mailto:info@kompasmakelaardij.nl)**  
**[www.kompasmakelaardij.nl](http://www.kompasmakelaardij.nl)**

## Locatie

| Adres gegevens    |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adres             | Hugo de Vriesstraat 57 B |
| Postcode / plaats | 2313 RG Leiden           |
| Provincie         | Zuid-Holland             |



Hugo de Vriesstraat 57 B - 2313 RG Leiden

**Kompas Makelaars & Taxateurs**  
Maresingel 76  
2316 HE, LEIDEN  
Tel: 071-5234275  
E-mail: [info@kompasmakelaardij.nl](mailto:info@kompasmakelaardij.nl)  
[www.kompasmakelaardij.nl](http://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](http://www.nvm.nl) loop binnen bij een NVM-makelaar in de buurt. Hij neemt graag de tijd voor u.



**Kompas Makelaars & Taxateurs**  
**Maresingel 76**  
**2316 HE, LEIDEN**  
**Tel: 071-5234275**  
**E-mail: [info@kompasmakelaardij.nl](mailto:info@kompasmakelaardij.nl)**