



1e Binnenvestgracht 5, 2312 BA Leiden

Vraagprijs € 325.000,00 kosten koper

Omschrijving

1e Binnenvestgracht 5 Leiden

Hartje centrum.

Benedenwoning (ca. 58.10 m² woonoppervlakte) met een zonnig tuintje / plaats op het zuiden.

Het betreft een Karakteristiek pand gelegen in beschermd stadsgezicht gebied.

Gelegen in het levendige centrum van Leiden op loop afstand van alle stadse gemakken, o.a. restaurants met terras, cafés, musea, de bioscoop, winkelstraten: Haarlemmerstraat en Breestraat, alles binnen een straal van enkele honderden meters lopen.

Op slechts ca. 3 minuten lopen van een supermarkt (Stationsweg).

Ook zeer gunstig gelegen ten opzichte van het Centraal Station van Leiden (ca. 5 minuten lopen), het Bio sciencepark, diverse gebouwen van de universiteit en het LUMC zijn op loop/fiets afstand en u bereikt snel en makkelijk de uitvalswegen o.a. A-44 en N-206. Parkeren in het centrum Zone A (ca. € 54,- per 3 maanden voor 1e auto) of in de parkeergarage van de Morssingel, zie de informatie op de site van de Gemeente Leiden.

Verwarming en warm water via CV, eigen combi ketel Remeha Avanta HR 27 C bj. 2013. Geheel met dubbel glas.

Er is een ruime gesloten keuken met inbouw apparatuur, u krijgt een lichte L-vormige woonkamer van (ca. 28 m²) en een moderne badkamer met douche en toilet. Het woongedeelte is voorzien van een laminaatvloer.

De VVE is recent opgericht / geactiveerd, servicekosten voorlopig ca. € 87,00 per maand.

Er is een gezamenlijke opstalverzekering.

De vereniging is ingeschreven in de kamer van koophandel.

Thans is er nog geen reservefonds aanwezig.

Heerlijk wonen voor de centrum liefhebbers.

Indeling:

Begane grond:

Entree, ruime hal met moderne meterkast, trapkast en 2 vaste kasten, L-vormige woonkamer (ca. 5.98/3.77 x 5.61/1.78 m.) met vaste kast, nette afgesloten keuken (ca. 3.97 x 1.87 m.) met inbouw apparatuur o.a. 4 pits kookplaat (gas), afzuig/filterkap en de aansluiting voor de wasmachine, 1 slaapkamer (ca. 3.07 x 2.92 m.) aan de voorzijde met vaste kast, nette moderne badkamer (ca. 2.51 x 2.41/1.39 m.) met douche met scherm en thermostaatkraan, vrijdragende toilet en wastafel met meubel.

Vliering:

Boven de badkamer is een vliering met opstelling van de CV ketel (via een vlizo trap te bereiken).

Bijzonderheden:

- woonoppervlakte 58.10 m²;
- ruime woonkamer (ca. 30 m²);
- 1 slaapkamer;
- vliering, bergruimte met opstelling CV ketel;
- 29/81 aandeel in de VVE;
- servicekosten voorlopig gesteld op € 87,00 per maand;
- leuke woning voor starters en centrum liefhebber;
- afgesloten keuken met inbouwapparatuur;
- moderne badkamer met douche en toilet;
- woongedeelte met laminaat vloer;
- bouwjaar ca. 1925
- veel in pandige kasten;
- inhoud ca. 247,00 m³
- verwarming CV, ketel HR Remeha bj. 2013;
- geheel met dubbel glas;
- energielabel volgt;
- parkeren in de directe omgeving betaald en vergunninghouders (Zone A vergunning ca. € 54 per 3 maanden, 1 auto) of in de parkeer garage aan de Morssingel (zie de info van de Gemeente Leiden);
- Project notaris Teekens Karstens te Leiden.

Oplevering: in overleg (kan op korte termijn);
vraagprijs € 325.000,00 kk

Alle informatie is uitsluitend bedoeld als uitnodiging tot het doen van een bod.
Deze informatie is vrijblijvend en er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Deze gegevens zijn met de grootste zorg samengesteld, doch aanvaardt Kompas Makelaars & Taxateurs B.V. geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van eventuele foutieve vermelding. Kompas Makelaars en taxateurs Leiden.

Interesse in deze woning? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in de regio vindt u op Funda.

Bij woningen ouder dan 50 jaar hanteren wij standaard een asbest-en ouderdomsclausule.

Kenmerken

Object gegevens	
Soort appartement	Benedenwoning
Open portiek	Nee
Bouwjaar	1929

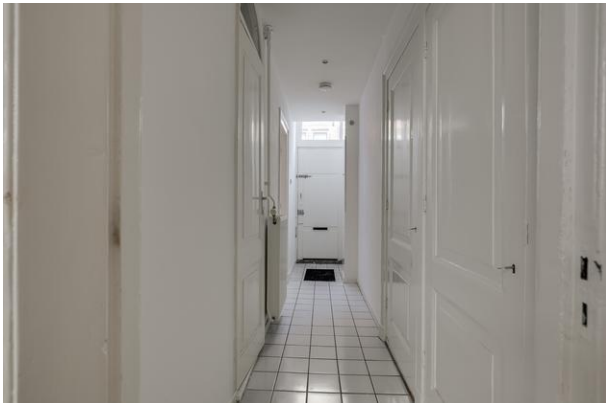
Maten object	
Aantal kamers	2 kamers
Aantal slaapkamers	1 slaapkamer(s)
Inhoud woning	247 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	58 m ²
Woonkamer	30 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in centrum, beschutte ligging
Bijzonderheden	Gedeeltelijk gestoffeerd, beschermd stads- of dorpsgezicht, toegankelijk voor ouderen
Schuur / berging	Inpandig
Kabel	Nee
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Isolatie	Dakisolatie, Dubbel glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	Remeha Avanta HR 27 C (Gas gestookt combiketel uit 2013, eigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint
Tuin diepte (cm)	310
Tuin breedte (cm)	230
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Zuid
Kwaliteit	Normaal

Foto's



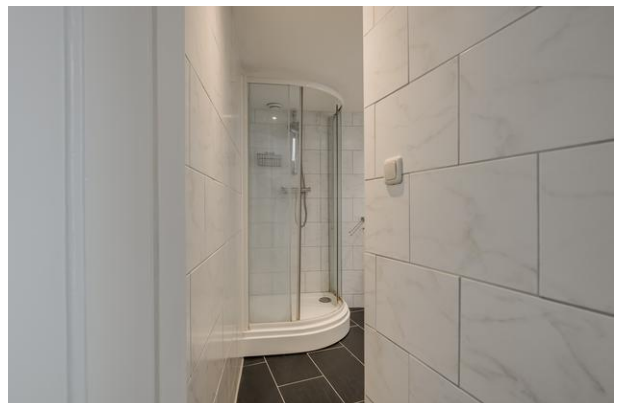
1e Binnenvestgracht 5 - 2312 BA Leiden

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

Foto's



Foto's



1e Binnenvestgracht 5 - 2312 BA Leiden

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

Foto's



Foto's



1e Binnenvestgracht 5 - 2312 BA Leiden

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

Foto's



1e Binnenvestgracht 5 - 2312 BA Leiden

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

Plattegrond

1 e Binnenvestgracht 5 Leiden
Situatie



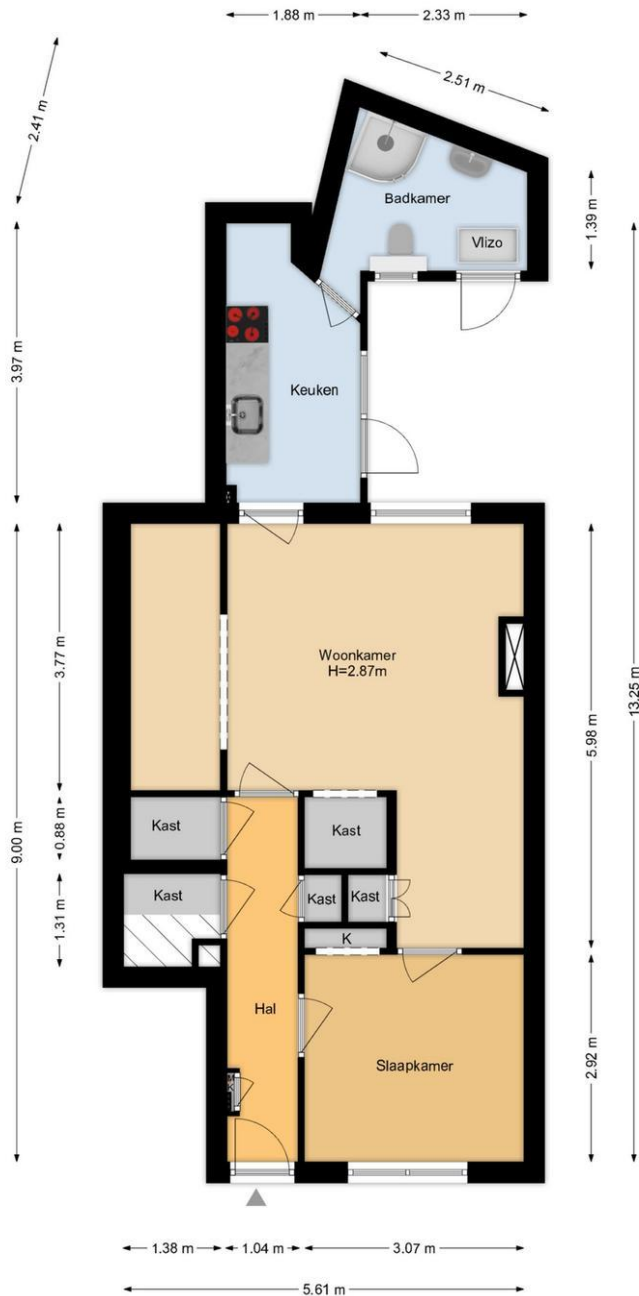
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.woonkeur365.nl

1e Binnenvestgracht 5 - 2312 BA Leiden

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

Plattegrond

**1 e Binnenvestgracht 5 Leiden
Begane Grond**



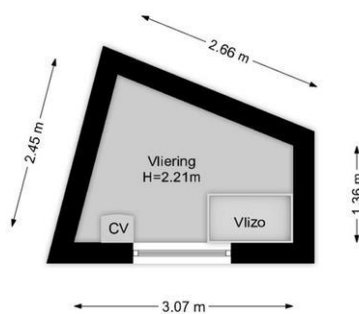
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.woonkeur365.nl

1e Binnenvestgracht 5 - 2312 BA Leiden

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

Plattegrond

**1 e Binnenvestgracht 5 Leiden
Vliering**



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



Kadastrale gegevens

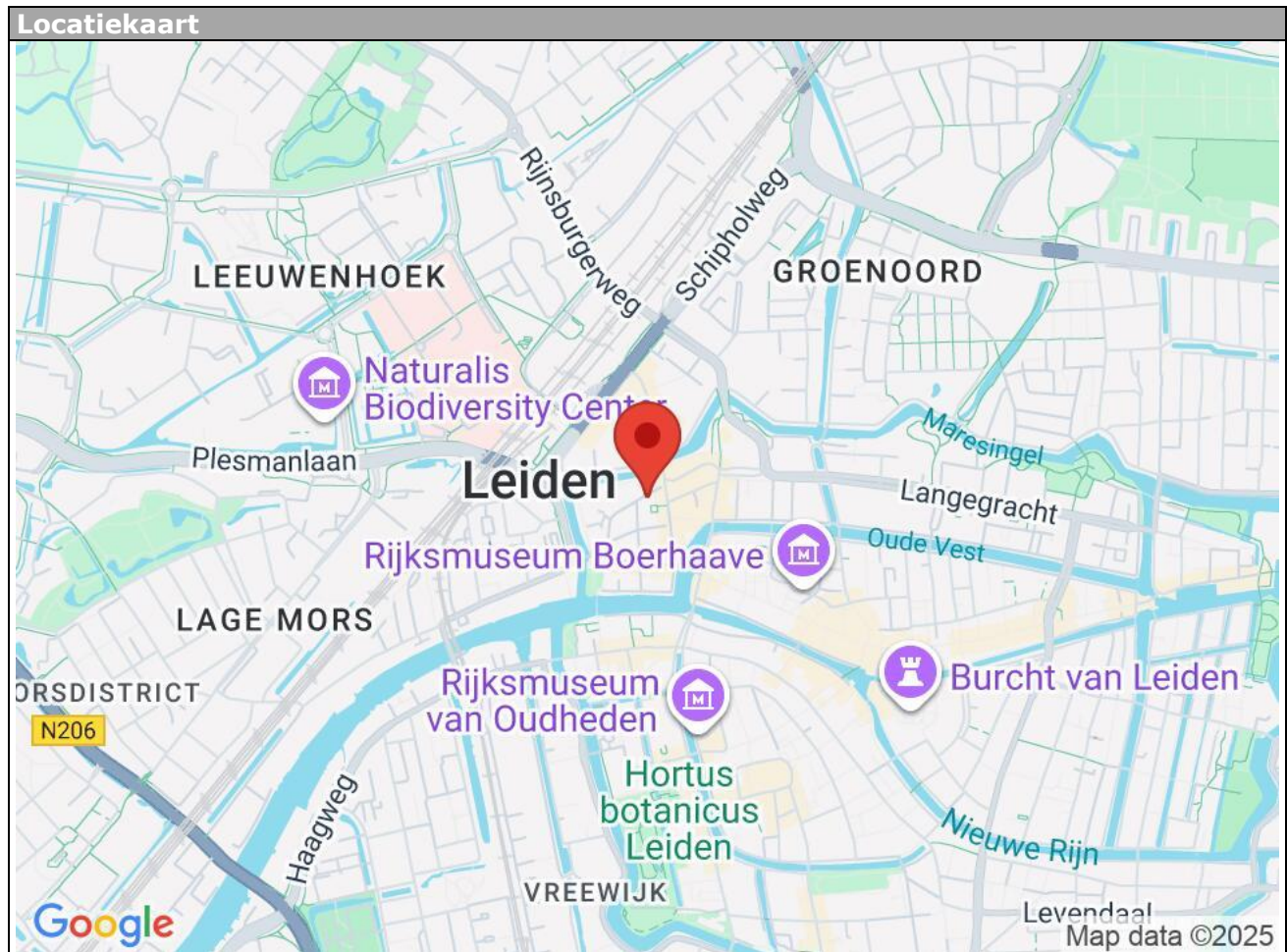
Adres	1e Binnenvestgracht 5
Postcode / Plaats	2312 BA Leiden
Gemeente	Leiden
Sectie / Perceel	B / 2251
Soort	Volle eigendom

1e Binnenvestgracht 5 - 2312 BA Leiden

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

Locatie

Adres gegevens	
Adres	1e Binnenvestgracht 5
Postcode / plaats	2312 BA Leiden
Provincie	Zuid-Holland



1e Binnenvestgracht 5 - 2312 BA 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.

