



Hogewoerd 103 C, 2311 HJ Leiden

Vraagprijs € 299.000,00 kosten koper

Omschrijving

LEIDEN – Hogewoerd 103 C

Centrum liefhebbers opgelet.

Op een rustige locatie in het historisch centrum van Leiden gelegen appartement (op de 2 etage ca. 41.70 m² woonoppervlakte) met zicht op de Hogewoerd en een optie voor een dakterras aan de achterzijde.

Stijlvol gerenoveerd in 2025.

Hoog plafond met balken in het zicht en veel ramen aan de voorzijde en een dakkapel aan de achterzijde.

Voorzien van luxe open keuken met inbouw apparatuur, nieuwe badkamer met douche en vrijdragend toilet, eigen CV, ketel (Remeha nieuw bj. 2025), woonkamer en open keuken ca. 30 m², geheel vernieuwde meterkast met tussenmeters, bijna alle leidingen vervangen, wanden en plafonds gestuukt, geheel met dubbel glas.
Het woongedeelte is voorzien van laminaatvloeren.

De totale woonoppervlakte is totaal ca. 41.70 m², de inhoud is ca. 150 m³.

Het huis ligt op een korte afstand van alle stadse gemakken en bezienswaardigheden; o.a. het Plantsoen, de winkelstraten Haarlemmerstraat/ Breestraat, supermarkt (Levendaal), het Singelpark, diverse musea, restaurants en overige uitgaansgelegenheden.
Ook nabij het Centraal Station (ca. 7 minuten fietsen), het LUMC, het Bio Science Park en diverse universiteitsgebouwen. De uitvalswegen (A-4, N-434, 11 en A-44) zijn snel te bereiken.

De VVE is recent opgericht, servicekosten voorlopig vastgesteld op € 106,00 per maand, thans nog geen reserves aanwezig.

Er is een gezamenlijke opstal verzekering en de VVE is ingeschreven in de KvK.

Aan de achterzijde is ruimte om een fiets te "parkeren"

Wonen op een prachtige plek voor de centrum liefhebbers die niet willen verbouwen.

Indeling:

Begane grond:

Entree, overloop, woonkamer met open keuken (totaal ca. 6.98 x 4.47 m.) met veel glas aan de voorzijde en velux dakraam, luxe open keuken met inbouw apparatuur, o.a. inductiekookplaat, afzuig/filterkap, combi oven/magnetron, koelkast en vaatwasser, aparte slaapkamer (ca. 4.99/5.12 x 4.10 m.) met velux dakraam aan de achterzijde, geheel vernieuwde badkamer (ca. 3.18 x 1.65 m.) met douche met thermostaatkraan, modern vrijdragend toilet, wastafel met meubel en een handdoekradiator alsmede de aansluiting voor de wasmachine. In de hoek is de opstelling voor de CV ketel (bj. 2025).

Bijzonderheden:

- wonen zonder verbouwen;
- woning op de 2e etage met zicht op de Hogewoerd;
- op een rustige locatie in het hart van het historische centrum;
- Gemeentelijk monument (nr. 951);
- volledig gerenoveerd in 2025;
- bouwjaar: ca. 1850;
- luxe open keuken met inbouw apparatuur;
- 1 aparte slaapkamer;
- optie voor een dakterras (vergunning plichtig);
- geheel met dubbel glas;
- energielabel C;
- CV ketel Remeha (bj. 2025);
- appartementsrecht 53/268 aandeel;
- VVE recent opgericht, servicekosten voorlopig vastgesteld op € 106,- per maand.
- ruimte voor fietsen achter het pand;
- woonoppervlakte: ca. 41.70 m²;
- inhoud ca. 150 m³;
- parkeren zone A, centrum (zie info op de site van de Gemeente Leiden);
- notaris TK project notaris.

Aanvaarding: in overleg (kan op korte termijn);
vraagprijs : € 299.000,- kk.

Alle informatie is uitsluitend bedoeld als uitnodiging tot het doen van een bod.
Kompas Makelaars en taxateurs Leiden.

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

Kenmerken

Object gegevens	
Soort appartement	Bovenwoning
Open portiek	Nee
Bouwjaar	1850

Maten object	
Aantal kamers	2 kamers
Aantal slaapkamers	1 slaapkamer(s)
Inhoud woning	150 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	42 m ²
Woonkamer	29 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in centrum, beschutte ligging
Bijzonderheden	Gedeeltelijk gestoffeerd
Kabel	Nee
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energie label	C
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	Remeha (Gas gestookt combiketel uit 2025, eigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Geen tuin

Foto's



Hogewoerd 103 C - 2311 HJ Leiden

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

Foto's



Foto's



Hogewoerd 103 C - 2311 HJ Leiden

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

Foto's



Hogewoerd 103 C - 2311 HJ Leiden

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

Foto's



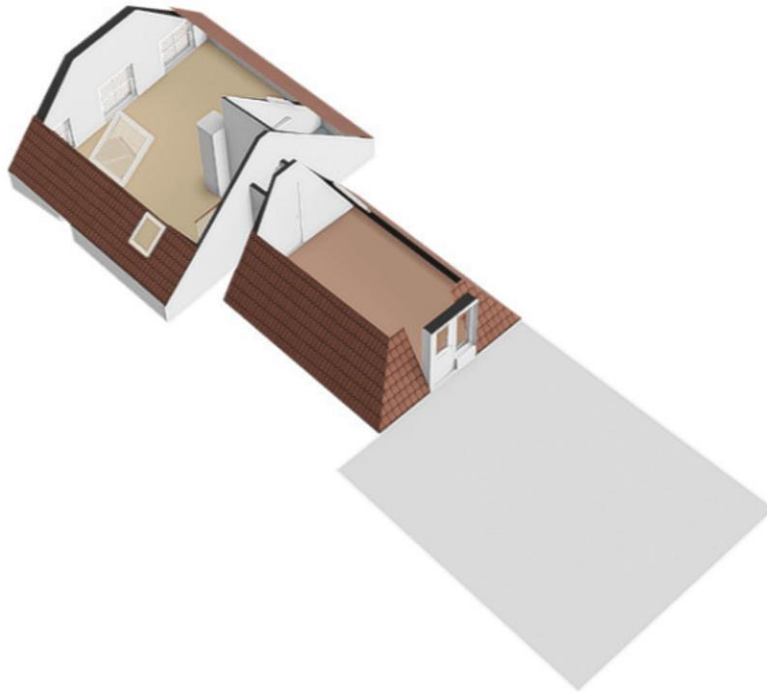
Hogewoerd 103 C - 2311 HJ Leiden

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

Plattegrond



Plattegrond



Hogewoerd 103 C - 2311 HJ Leiden

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

Plattegrond



Hogewoerd 103 C - 2311 HJ Leiden

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

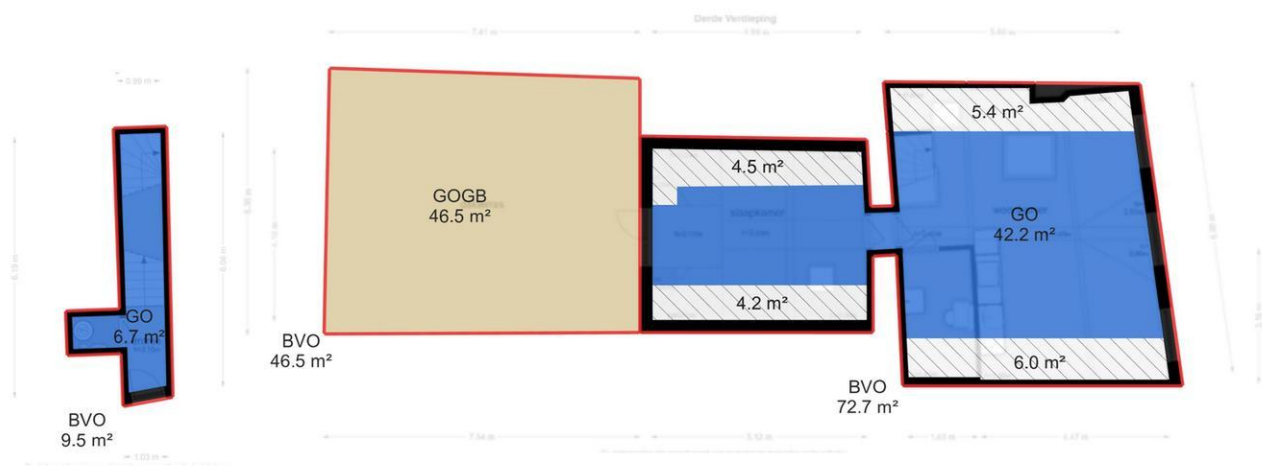
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond





Kadastrale gegevens

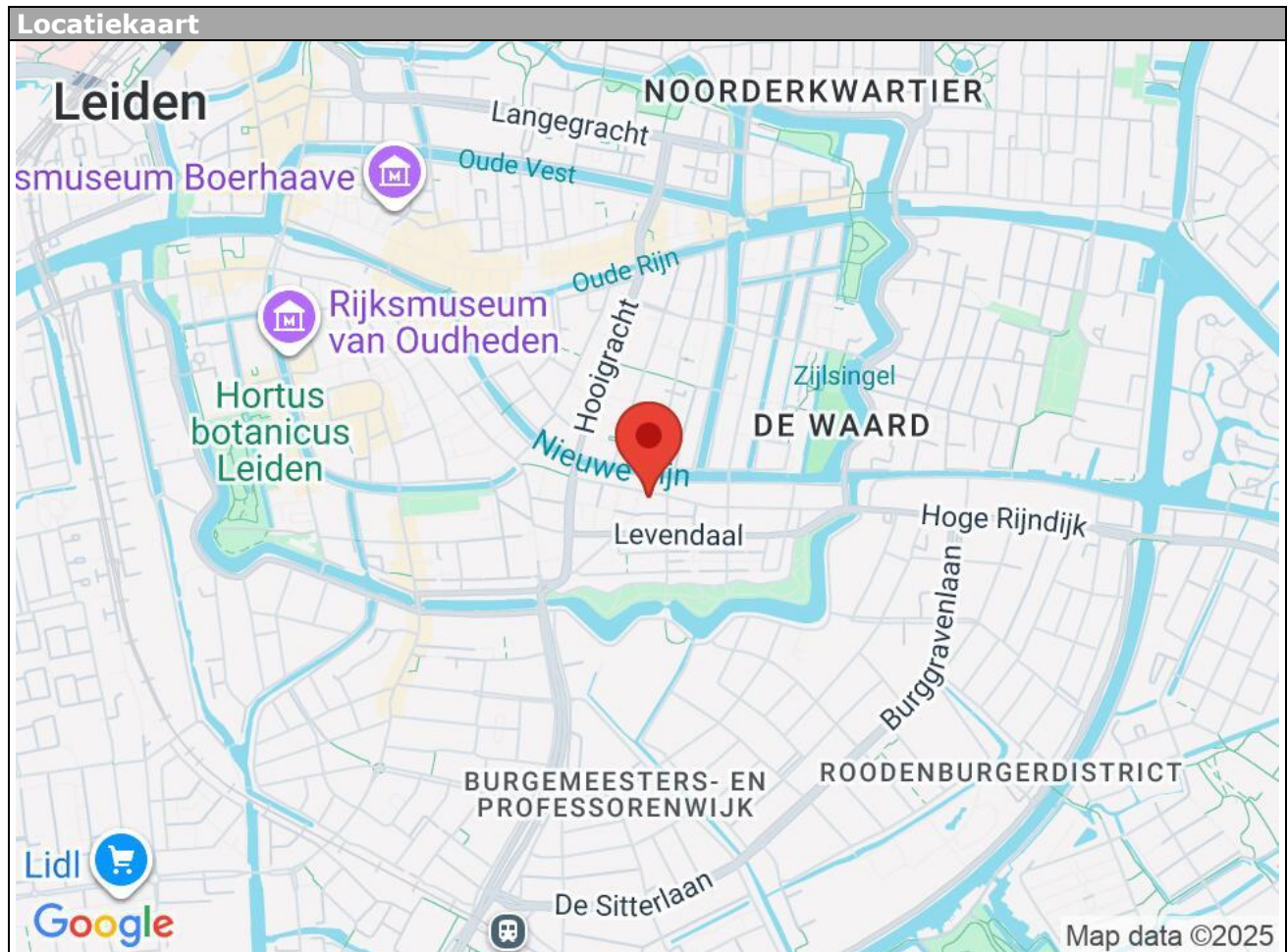
Adres	Hogewoerd 103 C
Postcode / Plaats	2311 HJ Leiden
Gemeente	Leiden
Sectie / Perceel	D / 2298
Soort	Volle eigendom

Hogewoerd 103 C - 2311 HJ Leiden

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

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Hogewoerd 103 C
Postcode / plaats	2311 HJ Leiden
Provincie	Zuid-Holland



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.

