



Coornhertstraat 59, 2332 AP Leiden

Vraagprijs € 549.500,00 kosten koper

Omschrijving

Coornhertstraat 59 Leiden

Goed onderhouden jaren 30 eengezins (tussen) woning met een zonnige voortuin op het WESTEN en een achtertuin met vrijstaande houten schuur en achterom op het oosten.

Gelegen in het verkeersarme deel van de Coornhertstraat, met aan de voorzijde een dakkapel en optie voor nog een 2e dakkapel aan de achterzijde.

Totaal ca. 89.10 m2 woonoppervlakte en gelegen op 99 m2 eigen grond.

In de gezellige wijk de "Lage Mors" gelegen, De woning ligt nabij scholen, sportverenigingen, buurtwinkels o.a. een groenteboer en een slager, het Centraal Station van Leiden is op ca. 5 minuten fietsafstand, het Leidse centrum met al zijn gezellige terrassen en restaurants, diverse musea, diverse gebouwen van de Universiteit alsmede het Bio sciencepark zijn op loop/fietsafstand en u bereikt ook snel en makkelijk de uitvalswegen A-4, A-434, A-44 en N-206.

Het winkelcentrum Diamantplein op binnen 4 minuten fietsen te bereiken.

Er zijn nog diverse originele details o.a. hoge plafonds (ca. 2.77 m.), erker aan de voorzijde, granito vloer in de hal en in de keuken, glas in lood ramen en paneeldeuren.

Daarnaast is de woning voorzien van een afgesloten keuken met inbouwapparatuur, moderne badkamer met inloop douche en dubbele wastafel, woonkamer met stijlvolle houtenvloer.

Verwarming via Cv installatie, Atag TY 28E20 H combi ketel (bouwjaar 12-2020), bijna geheel voorzien van dubbel glas (behalve enkele glas in lood ramen).

Een heerlijke gezinswoning op een super locatie.

Indeling:

Begane grond:

Entree: hal met granito vloer, moderne meterkast, woonkamer (doorzonkamer ca. 8.05 x 4.17/3.15 m.) met stijlvolle houtenvloer, openslaande deuren naar de achter tuin en een erker aan de voorzijde, trap naar de 1e etage, vrijdragend toilet met fonteintje, keuken (ca. 3.52/2.20 x 1.97 m.) met natuurstenen aanrechtblad, diverse inbouw apparatuur o.a. 4 pits kookplaat, vaatwasser, afzuig/filterkap, combi oven/magnetron en een koel/vrieskast, er is een aparte deur naar de achtertuin.

Eerste verdieping:

Overloop, met vaste kast, 2 slaapkamers (voorzijde ca. 4.17 x 3.66 met vaste kast en aan de achterzijde ca. 2.88 x 2.25 m. ook met een vaste kast), ruime moderne badkamer (ca. 1.81 x 1.80 m.) met dubbele wastafel met meubel en inloop douche, met hand, regendouche en thermostaat kraan.

Tweede verdieping:

Overloop met aansluiting voor de wasmachine en droger, opstelling CV ketel en 2 velux dakramen, 1 slaapkamer aan de voorzijde (ca. 4.18 x 3.09 m.) met dakkapel.

Heerlijk wonen voor de starters die graag een eengezinswoning willen.

Bijzonderheden:

- Zonnige voortuin op het westen en achtertuin op het oosten met achterom;
- houten schuur in achtertuin;
- Woonoppervlakte: totaal ca. 89.10 m²;
- Inhoud: ca. 335 m³;
- 3 slaapkamers;
- Bouwjaar: ca. 1935;
- keuken met inbouwapparatuur;
- moderne badkamer met douche en dubbele wastafel;
- CV combi ketel Atag TY 28E20 H, bouwjaar 12-2020;
- energielabel D;
- bijna geheel dubbel glas;
- nog enkele originele details;
- nabij centrum, scholen, centraal station en buurtwinkels.

Aanvaarding : in overleg (ca. april/mei 2026)

Vraagprijs : € 549.500,- k.k.

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 verme

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1935

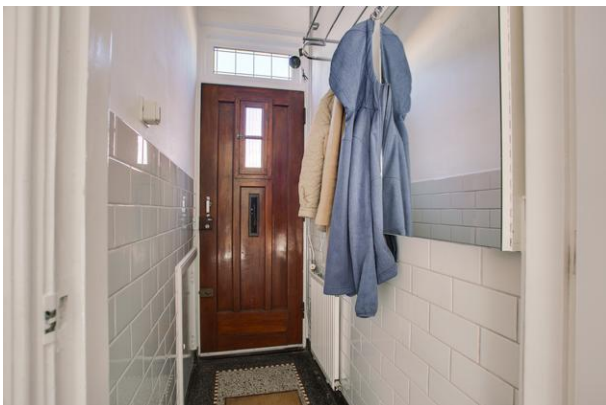
Maten object	
Aantal kamers	4 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	335 m ³
Perceel oppervlakte	99 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	89 m ²
Woonkamer	31 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Bijzonderheden	Gedeeltelijk gestoffeerd
Schuur / berging	Vrijstaand hout
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energie label	D
Isolatie	Dakisolatie, Grotendeels dubbelglas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	Atag TY 28E20 H (Gas gestookt combiketel uit 2020, eigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuin
Tuin diepte (cm)	920
Tuin breedte (cm)	440
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Oost
Kwaliteit	Verzorgd

Foto's



Coornhertstraat 59 - 2332 AP Leiden

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

Foto's



Foto's



Foto's



Coornhertstraat 59 - 2332 AP Leiden

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

Foto's



Coornhertstraat 59 - 2332 AP Leiden

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

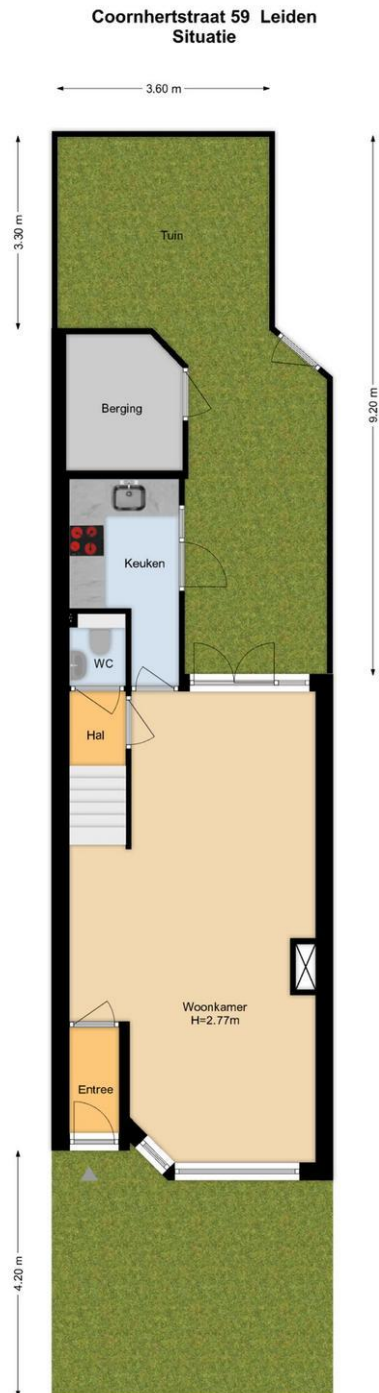
Foto's



Coornhertstraat 59 - 2332 AP Leiden

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

Plattegrond



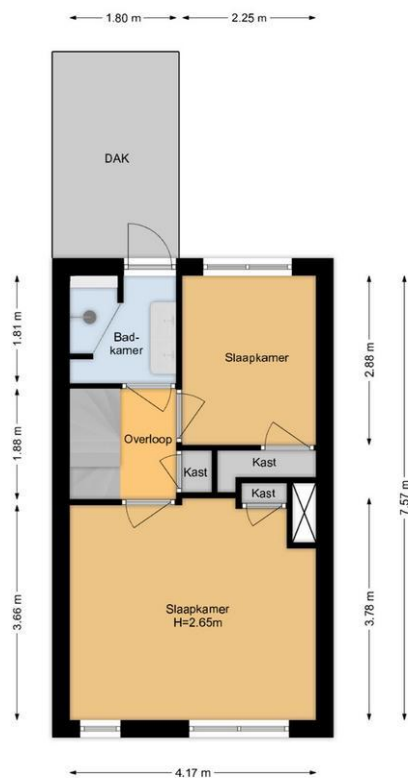
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.woonkeur365.nl

Coornhertstraat 59 - 2332 AP Leiden

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

Plattegrond

Coornhertstraat 59 Leiden
1e Etage

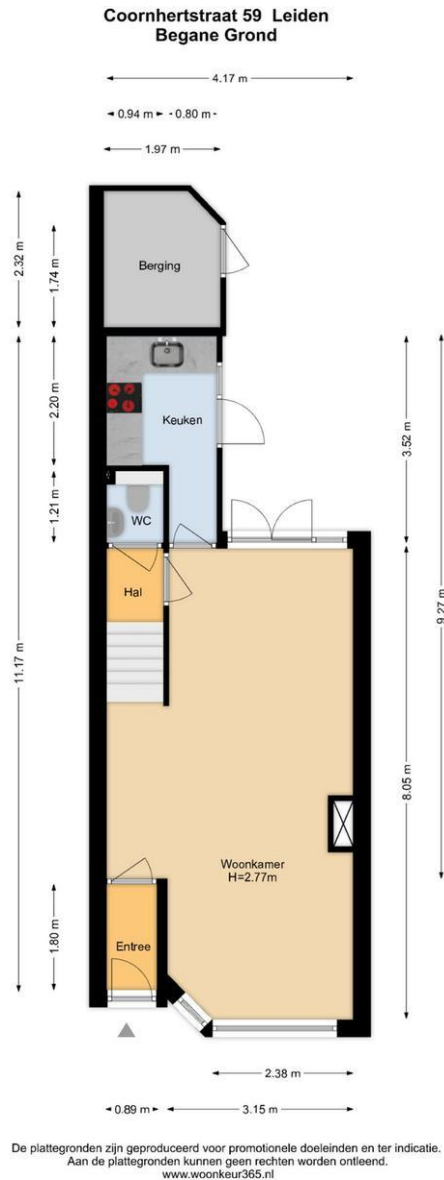


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.woonkeur365.nl

Coornhertstraat 59 - 2332 AP Leiden

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

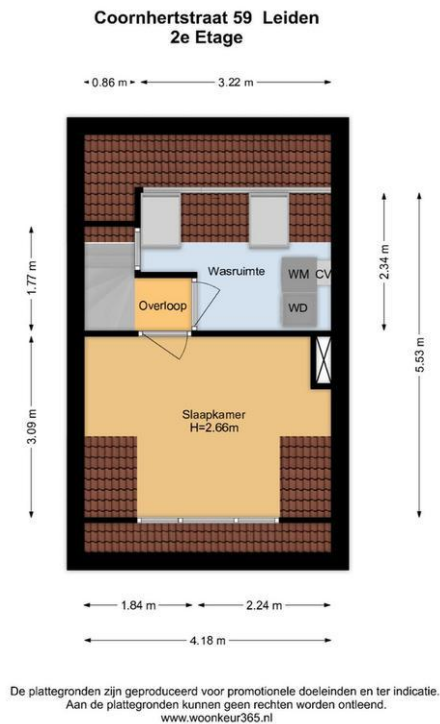
Plattegrond



Coornhertstraat 59 - 2332 AP Leiden

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

Plattegrond



Coornhertstraat 59 - 2332 AP Leiden

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



Kadastrale gegevens

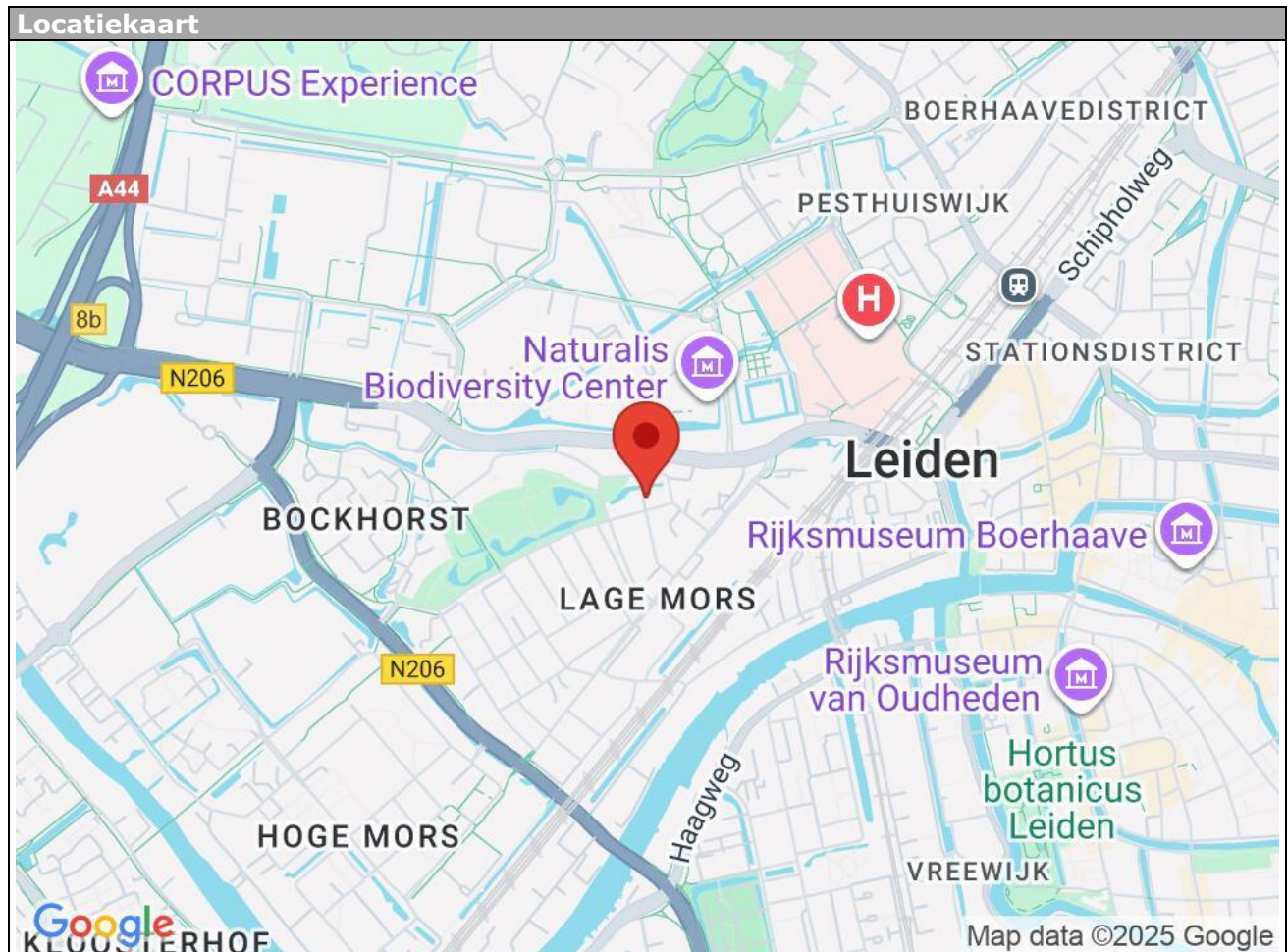
Adres	Coornhertstraat 59
Postcode / Plaats	2332 AP Leiden
Gemeente	Leiden
Sectie / Perceel	R / 34
Oppervlakte	99 m ²
Soort	Volle eigendom

Coornhertstraat 59 - 2332 AP Leiden

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

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Coornhertstraat 59
Postcode / plaats	2332 AP Leiden
Provincie	Zuid-Holland



Coornhertstraat 59 - 2332 AP 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.



Kompas Makelaars & Taxateurs
Maresingel 76
2316 HE, LEIDEN
Tel: 071-5234275

E-mail: info@kompasmakelaardij.nl