



Jan Paetsplein 28, 2332 PK Leiden

Vraagprijs € 395.000,00 kosten koper

Omschrijving

Jan Paetsplein 28 Leiden

Benedenwoning (ca. 61.20 m² woonoppervlakte) met voortuin met oprit voor 1 auto, vrijstaande stenen schuur aan de voorzijde en een zonnige zeer royale achtertuin (ca. 14.40/12.00 x 14.60 m.) op het zuiden MET ACHTEROM.

De woning is gelegen in een rustige kindvriendelijke (er is een speelplek op het plein tegenover de woning) straat in de groene wijk "de Bockhorst". Nabij de Lage Mors met winkelcentrum en diverse buurtwinkels. Op loopafstand van park Kweeklust.

Het centrum van Leiden met al zijn gezellige winkels, restaurants en musea en het centraal station zijn op 6 minuten fietsafstand. Ook zeer gunstig gelegen ten opzichte van het Biosciencepark, het LUMC, diverse universiteitsgebouwen en de uitvalswegen A-44, A-434 en N-206.

Binnen 30 minuten fietsen bent u op het Katwijkse strand.

De woning is geheel voorzien van dubbel glas. Verwarming via (huur) CV, ketel, Intergas bj. 2018, ca. €30,- per maand).
Energie label A.

De VVE is actief, er is een inschrijving in de KvK, er is een reservefonds, de maandelijkse bijdrage is ca. € 80,-.

De woonkamer heeft open slaande deuren naar de zonnige achtertuin, een fraaie visgraad PVC vloer en is voorzien van vloerverwarming. Er is een moderne badkamer met ligbad en vrijdragend toilet, een open keuken met diverse inbouw apparatuur.

Gelegen op erfpacht grond van de gemeente Leiden, canon thans € 46,00 per jaar plus € 48,20 (exclusief 21 % btw) aan administratie kosten (er is een optie canon af te kopen).

Indeling van de woning:

Begane grond:

Entree, hal met meterkast, flinke bergkast, tuingerichte L-vormige woonkamer (ca. 5.13 x 5.78/4.04) met PVC visgraad vloer, vanuit de woonkamer heeft u openslaande deuren naar de zonnige achtertuin op het zuiden, moderne open keuken (ca. 4.05 x 2.06 m.) met diverse inbouwapparatuur, o.a. een inductie kookplaat, vaatwasser, combi oven/magnetron, close in boiler, koel/vrieskast en afzuig/filterkap, tussen hal met vaste kast met opstelling CV ketel, 2 slaapkamers (ca. 4.05 x 2.92 m. aan de achterzijde) en (ca. 2.93 x 2.43 m. aan de voorzijde), nette badkamer (ca. 2.06 x 1.94 m.) met een ligbad met thermostaat kraan, vrijdragende toilet en een wastafel met meubel.

Leuk voor de starters op de markt.

Een woning met 2 slaapkamers en een fantastische tuin, in een gezellige buurt.



Bijzonderheden:

- leuke en lichte benedenwoning;
- met 2 slaapkamers;
- 61.20 m2 woonoppervlakte;
- actieve VVE, € 80,- per maand bijdrage;
- open keuken met apparatuur;
- moderne badkamer met ligbad en vrijdragend toilet;
- zonnige zeer royale achtertuin op het zuidwesten met achterom;
- PVC vloer met vloerverwarming in de woonkamer;
- gelegen in de rustige woonwijk "de Bockhorst";
- 1 parkeerplaats op eigen terrein;
- in een groene omgeving;
- geheel met dubbel glas;
- CV ketel intergas uit 2018, huur € 30,- per maand;
- energielabel A, geldig tot 14-07-2033;
- erfpacht: € 46,00 per jaar
- administratiekosten erfpacht € 48,20 excl. BTW per jaar
- bouwjaar: 1980.

Aanvaarding: in overleg (kan op korte termijn);
vraagprijs: € 395.000,00 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.
Kompas Makelaars en taxateurs Leiden

Kenmerken

Object gegevens	
Soort appartement	Benedenwoning
Open portiek	Nee
Bouwjaar	1980

Maten object	
Aantal kamers	3 kamers
Aantal slaapkamers	2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	191 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	61 m ²
Woonkamer	24 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Bijzonderheden	Gedeeltelijk gestoffeerd, toegankelijk voor ouderen
Schuur / berging	Vrijstaand steen
Kabel	Nee
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, Dubbel glas, HR++ glas
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warmwater	C.v.-ketel, elektrische boiler eigendom

Tuin gegevens	
Tuin	Geen tuin

Foto's



Jan Paetsplein 28 - 2332 PK Leiden

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

Foto's



Jan Paetsplein 28 - 2332 PK Leiden

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

Foto's



Jan Paetsplein 28 - 2332 PK Leiden

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

Foto's



Foto's



Jan Paetsplein 28 - 2332 PK Leiden

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

Plattegrond

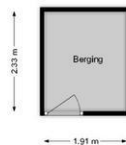


Jan Paetsplein 28 - 2332 PK Leiden

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

Plattegrond

Jan Paetsplein 28 | Leiden
Berging



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.wonenur365.nl



Jan Paetsplein 28 - 2332 PK Leiden

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



Kadastrale gegevens

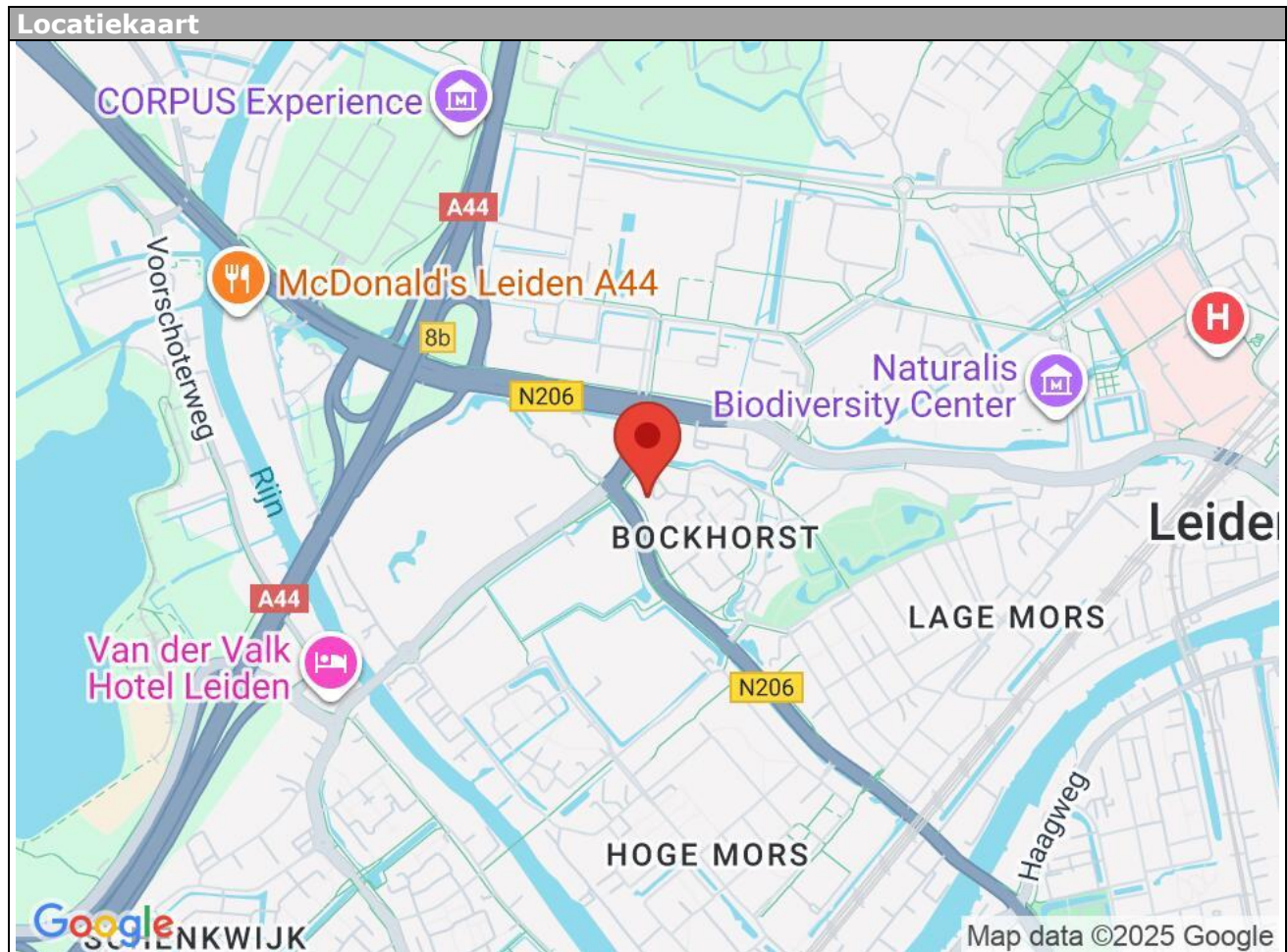
Adres	Jan Paetsplein 28
Postcode / Plaats	2332 PK Leiden
Gemeente	Leiden
Sectie / Perceel	X / 3382
Soort	Erfpacht

Jan Paetsplein 28 - 2332 PK Leiden

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

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Jan Paetsplein 28
Postcode / plaats	2332 PK Leiden
Provincie	Zuid-Holland



Jan Paetsplein 28 - 2332 PK 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.

