



Hogewoerd 161, 2311 HL Leiden

Vraagprijs € 350.000,00 kosten koper

Omschrijving

LEIDEN – Hogewoerd 161

Op een rustige locatie in het historisch centrum van Leiden gelegen appartement ca. 55.40 m², (benedenwoning), het betreft een Rijksmonument met een achtertuin (gezamenlijk) op het zuiden en een eigen fietsenberging.

Het Rijksmonument heeft een lijstgevel, 19e-eeuwse deuroplijsting, stamt uit de 18e eeuw, gebouwd in ca. 1750.

De woning is in goede staat, het complex is in 2024 voor een groot deel gerenoveerd, heeft nog diverse originele details o.a. glas in lood ramen, balken in het zicht, stijlvolle gevel en originele voordeur, mooie openslaande deuren en hoge plafonds (ca. 2.94 m.).

Voorzien van een nette open keuken met inbouw apparatuur, badkamer met ligbad en wastafel, apart toilet, eigen CV, ketel: Intergas (bj. mei 2024), het woongedeelte is voorzien van een laminaat vloer, nog extra inpandige bergruimte, woonkamer en open keuken ca. 24 m². De woning is goed geïsoleerd, voorzien van vacuüm glas, daardoor energielabel A.

De totale woonoppervlakte is ca. 55.40 m², de inhoud is ca. 203 m³.

Het huis ligt op een korte afstand van alle stadse gemakken en bezienswaardigheden; o.a. het Plantsoen, de winkelstraten Haarlemmerstraat/ Breestraat, supermarkt (ca. 2 minuten lopen op het Levendaal), het Singelpark, de markt, diverse musea, restaurants en overige uitgaansgelegenheden. Ook nabij het Centraal Station (ca. 8 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 actief, servicekosten op € 160,00 per maand, er is een reservefonds, een gezamenlijke opstal verzekering en de VVE is ingeschreven in de KvK.
Het is een klein complex met 7 eenheden.

Indeling:

Begane grond:

Entree, gedeelde hal.

Entree appartement:

Hal, moderne meterkast, trapkast/bergruimte, L-vormige woonkamer (ca. 5.85 x 3.39/2.94 m.) met hoge ramen aan de voorzijde, open keuken (ca. 2.38 x 2.08 m.) met inbouw apparatuur, o.a. keramische kookplaat, afzuig/filterkap, vaatwasser, combi oven/magnetron en koelkast, 2 slaapkamers beide aan de achterzijde (1e: ca. 3.10 x 2.90 m.) met openslaande deuren naar de achtertuin, (2e: ca. 2.90 x 2.21 m.) met vaste kast, nette badkamer (ca. 1.96 x 1.86 m.) met ligbad en wastafel alsmede de aansluiting voor de wasmachine, aparte toilet met fonteintje, in de 2e slaapkamer is een vaste kast met de opstelling van de CV ketel (bj. Mei 2024).

Wonen op een prachtige plek voor de centrum liefhebbers.

Bijzonderheden:

- benedenwoning met gezamenlijke achtertuin;
- op een rustige locatie in het hart van het historische centrum;
- Rijks monument (nr. 24642;
- diverse originele details;
- in goede staat van onderhoud;
- bouwjaar: ca. 1750;
- nette open keuken met inbouw apparatuur;
- 2 slaapkamers;
- nette badkamer met ligbad;
- apart toilet;
- goede geïsoleerd, met vacuüm glas;
- energielabel A;
- CV ketel Intergas (bj. Mei 2024);
- appartementsrecht 1/7 aandeel;
- VVE is actief, servicekosten € 160,- per maand.
- woonoppervlakte: ca. 55.40 m²;
- inhoud ca. 203 m³;
- parkeren zone A, centrum 1 vergunning ca. € 54,00 per kwartaal 1e auto.

Aanvaarding: in overleg (kan op korte termijn);
vraagprijs : € 350.000,- 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	Benedenwoning
Open portiek	Nee
Bouwjaar	1750

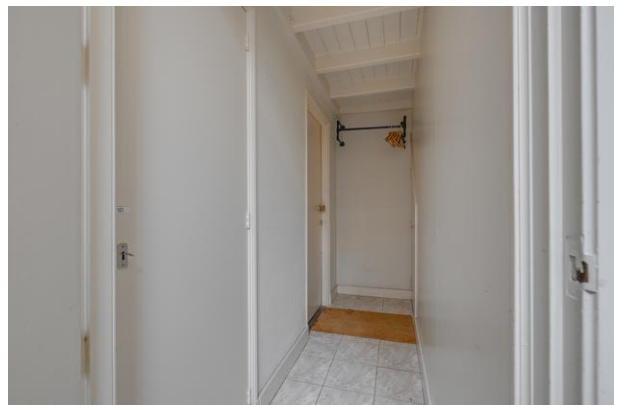
Maten object	
Aantal kamers	3 kamers
Aantal slaapkamers	2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	203 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	55 m ²
Woonkamer	18 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in centrum, beschutte ligging
Bijzonderheden	Monumentaal pand, monument, gedeeltelijk gestoffeerd, beschermd stads- of dorpsgezicht, toegankelijk voor ouderen
Schuur / berging	Vrijstaand steen
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, Dubbel glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	Intergas (Gas gestookt combiketel uit 2025, eigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Achters tuin
Tuin diepte (cm)	590
Tuin breedte (cm)	350
Hoofdtuin	Achters tuin
Positie	Zuid
Kwaliteit	Normaal

Foto's



Hogewoerd 161 - 2311 HL 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 161 - 2311 HL Leiden

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

Foto's



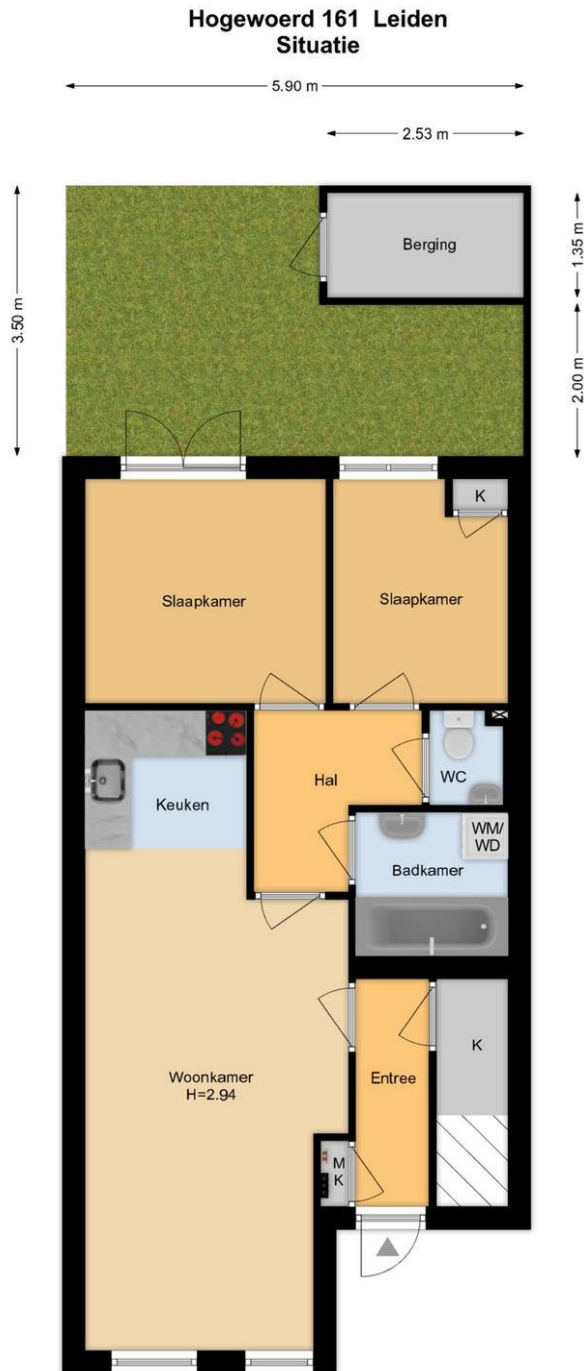
Hogewoerd 161 - 2311 HL Leiden

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

Foto's



Plattegrond

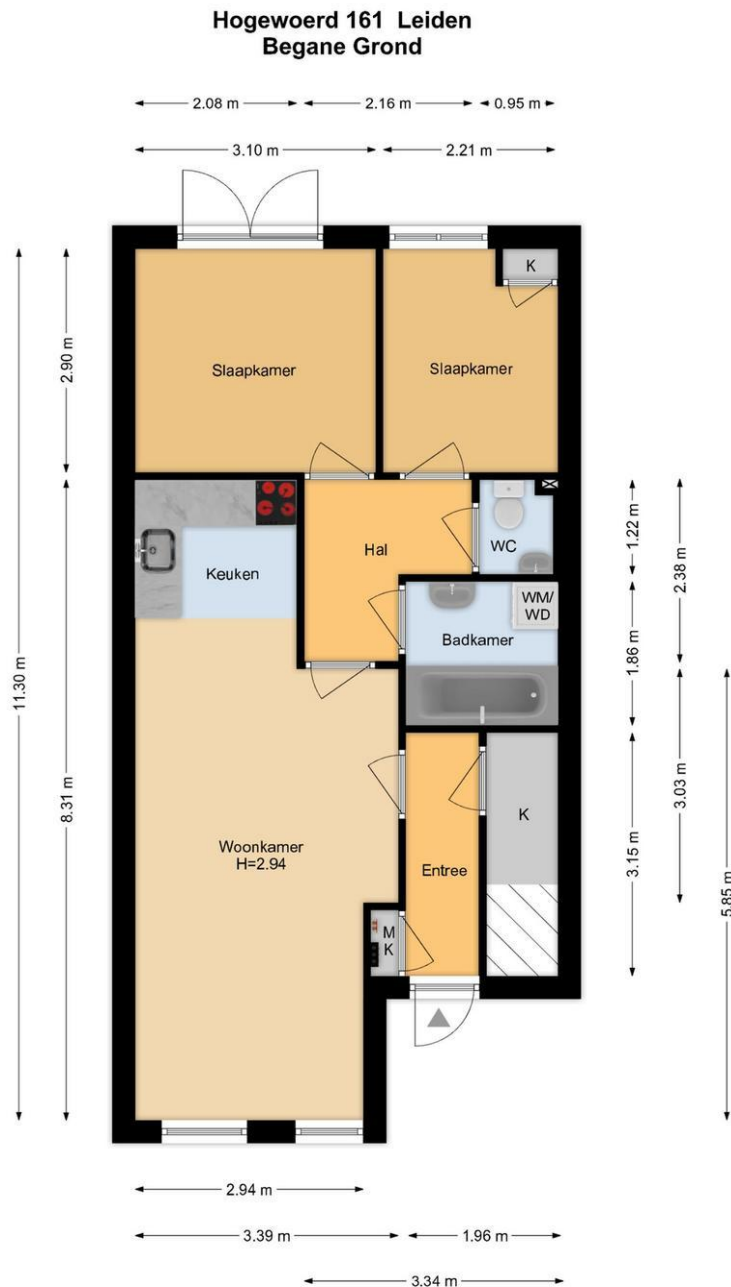


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.woonkeur365.nl

Hogewoerd 161 - 2311 HL 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

Hogewoerd 161 - 2311 HL Leiden

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



Kadastrale gegevens

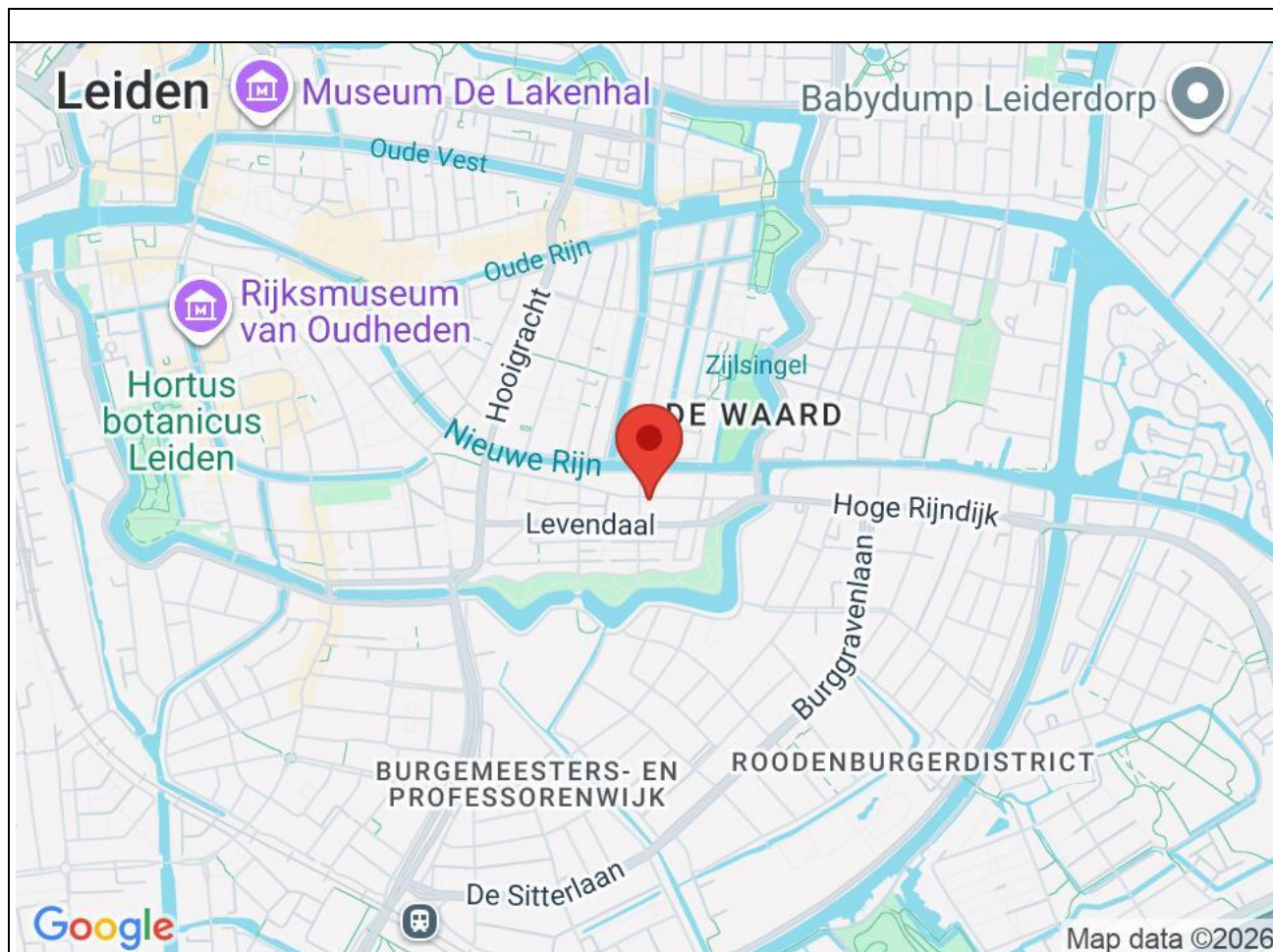
Adres	Hogewoerd 161
Postcode / Plaats	2311 HL Leiden
Gemeente	Leiden
Sectie / Perceel	D / 2160
Soort	Volle eigendom

Hogewoerd 161 - 2311 HL Leiden

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

Locatie

Adres	Hogewoerd 161
Postcode / plaats	2311 HL Leiden
Provincie	Zuid-Holland



Hogewoerd 161 - 2311 HL 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.

