



Herensingel 35 A, 2315 LZ Leiden

Vraagprijs € 495.000,00 kosten koper

Omschrijving

Herensingel 35 A te Leiden

Op zoek naar leuke woonruimte, met een achtertuin op het oosten (ca. 10.40/7.20 x 5.30 m.) met achterom en een eenvoudige houten schuur, op een mooi plekje aan de rand van het centrum van Leiden en niet bang voor een verbouwing?

Kom dan kijken naar deze eengezins-tussenwoning, met 103.70 m² woonoppervlakte, op een perceel van 99 m² eigen grond, thans met 5 kamers waarvan 3 aan de voorzijde met zicht op het water van de Zijlsingel.

Het huis is gebouwd rond het jaar 1895, en moet inwendig en aan de voorzijde worden gemoderniseerd/gerenoveerd.

Thans opgedeeld in 3 woonunits, wordt leeg opgeleverd.

Geschikt voor dubbele bewoning.

Ingedeeld met een 3 keukens/keukenblokken, 2 eenvoudige badkamers, 1 douche unit en 3 toiletten, verwarming via eigen CV combi ketel (merk Nefit bj. ca. 2018).

Met nog diverse originele details, de woonkamer op de begane grond is nog ingedeeld als kamer en suite met schouwen en schuifdeuren, deels met glas in lood, en aan de voorzijde een erker, nog diverse paneeldeuren, een originele voordeur en hoge plafonds.

De achterzijde is voorzien van nieuwe kozijnen (kunststof) met dubbel glas, op de begane grond met openslaande deuren.

De woning is gelegen aan de Herensingel in de gezellige wijk "de Kooi", op loop / fiets afstand van het centrum en nabij de uitvalswegen A-4, A-434 en N-11. Scholen, buurtwinkels (bakker), het singelpark en een speeltuin zijn op loop afstand. Het winkelcentrum aan het Kooplein is op 6 minuten loopafstand.

Het Bio sciencepark, het LUMC, het levendige centrum met diverse restaurant en uitgaansgelegenheden, de markt, diverse gebouwen van de universiteit en het centraal station (ca. 7 minuten fietsen) zijn op snel te bereiken.

Indeling:

Begane grond:

Entree, tochtportaal met meterkast, hal met trapopgang naar de 1e verdieping, uitgebouwde woonkamer en suite (ca. 8.59 x 3.33 m.) met schuifdeuren met glas in lood, vaste kasten en originele schouwen, eenvoudige originele keuken (ca. 2.98 x 1.68 m.) met granito aanrechtblad, in de keuken is ook nog een eenvoudige douche, tussenhal, basis toilet.

1e etage:

Overloop, 2 slaapkamers, 1 aan de voorzijde (ca. 5.05 x 4.38/1.93 m.) met vaste kast en doorloop naar de open keuken (keukenblok) en 1 aan de achterzijde, (ca. 3.14 x 2.99 m.) met toegang tot het balkon op het oosten (ca. 5.32 x 0.92 m), tussenhal met aansluiting voor de wasmachine, eenvoudige badkamer (ca. 2.09 x 1.09 m.) met douche en 2e toilet.

Herensingel 35 A - 2315 LZ Leiden

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

2e etage:

Overloop, berging / kast met opstelling CV ketel (Nefit bj. 2018), 1 ruime kamer / studio, (ca. 5.06/4.16 x 7.56/4.50 m.) met dakkapel aan de voorzijde, keukenblok en een eenvoudige badkamer (ca. 1.71 x 1.16 m.) met douche en 3e toilet.

Een verrassend ruime woning voor de mensen die geheel naar eigen inzicht een woning willen verbouwen.

Bijzonderheden:

- ca. 103.70 m2 woonoppervlakte;
- op 99 m2 eigen grond;
- inhoud ca. 385 m3;
- bouwjaar 1895;
- royale achtertuin op het de oosten met achterom;
- eenvoudige schuur in de achtertuin;
- veel inpandige bergruimte;
- 3 ruime slaapkamers;
- uitgebouwde woonkamer met openslaande deuren;
- 3 x eenvoudige keuken / keukenblok;
- 2 x badkamer met douche en 1 losse douche unit;
- verwarming via CV, eigen ketel Nefit bj. 2018;
- gedeeltelijk dubbel glas;
- met dakkapel;
- met balkon op de 1e etage achter op het oosten;
- moet geheel worden gemoderniseerd.
- Projekt notaris Teekens Karstens te Leiden.

aanvaarding: in overleg (kan op korte termijn);
vraagprijs: € 495.000,- 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

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1895

Maten object	
Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	385 m ³
Perceel oppervlakte	99 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	104 m ²
Woonkamer	29 m ²

Details	
Ligging	In woonwijk, vrij uitzicht, aan vaarwater
Bijzonderheden	Gedeeltelijk gestoffeerd, dubbele bewoning mogelijk, kluswoning
Schuur / berging	Vrijstaand hout
Kabel	Nee
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Isolatie	Dakisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas, HR++ glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	Nefit (Gas gestookt combiketel uit 2018, eigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint
Tuin diepte (cm)	1.040
Tuin breedte (cm)	530
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Oost
Kwaliteit	Normaal

Foto's



Herensingel 35 A - 2315 LZ Leiden

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

Foto's



Herensingel 35 A - 2315 LZ Leiden

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

Foto's



Herensingel 35 A - 2315 LZ Leiden

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

Foto's



Foto's



Herensingel 35 A - 2315 LZ Leiden

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

Foto's



Herensingel 35 A - 2315 LZ Leiden

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

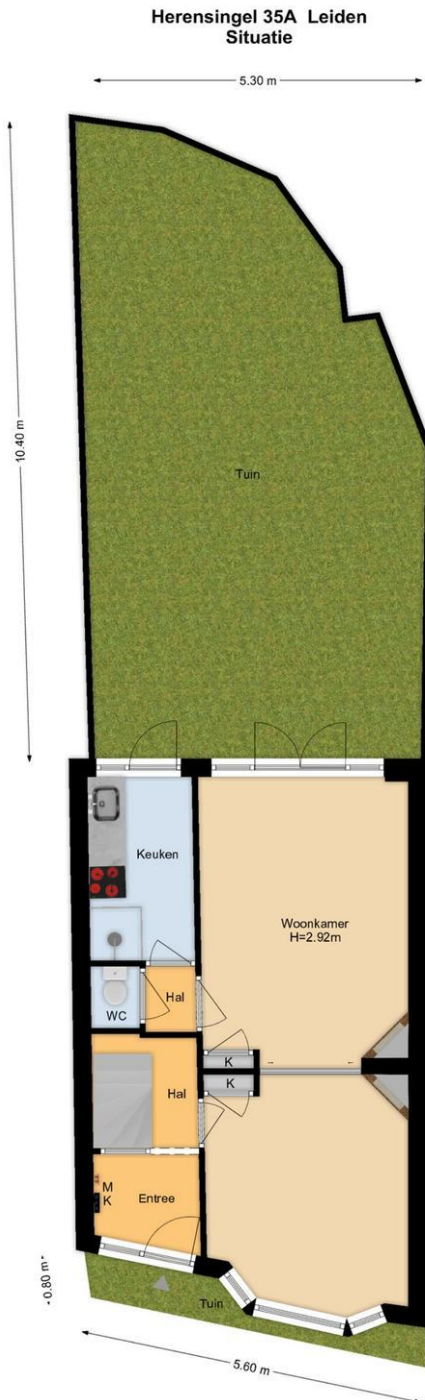
Foto's



Herensingel 35 A - 2315 LZ Leiden

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

Plattegrond

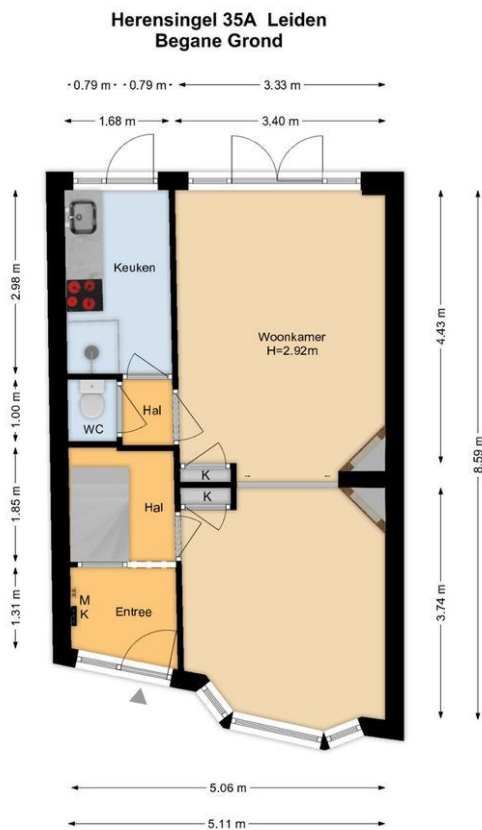


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.woonkeur365.nl

Herensingel 35 A - 2315 LZ Leiden

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

Plattegrond

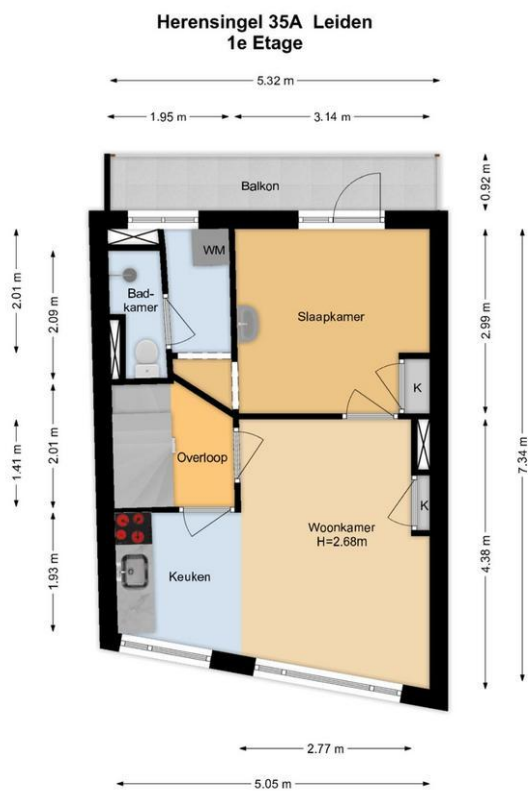


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.woonkeur365.nl

Herensingel 35 A - 2315 LZ Leiden

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

Plattegrond

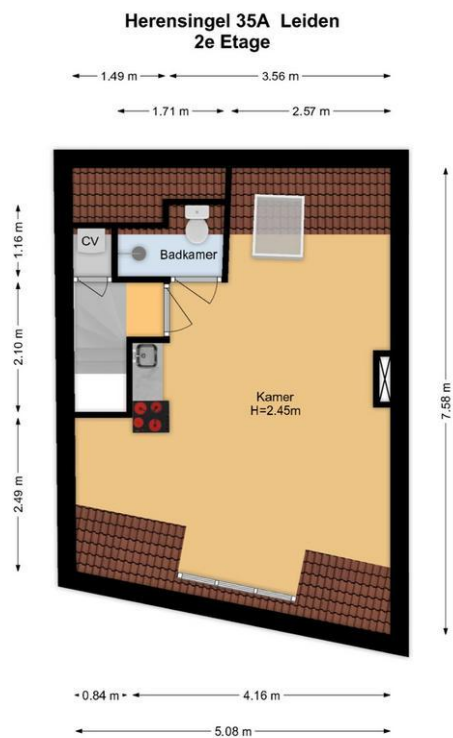


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.woonkeur365.nl

Herensingel 35 A - 2315 LZ 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

Herensingel 35 A - 2315 LZ Leiden

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



Kadastrale gegevens

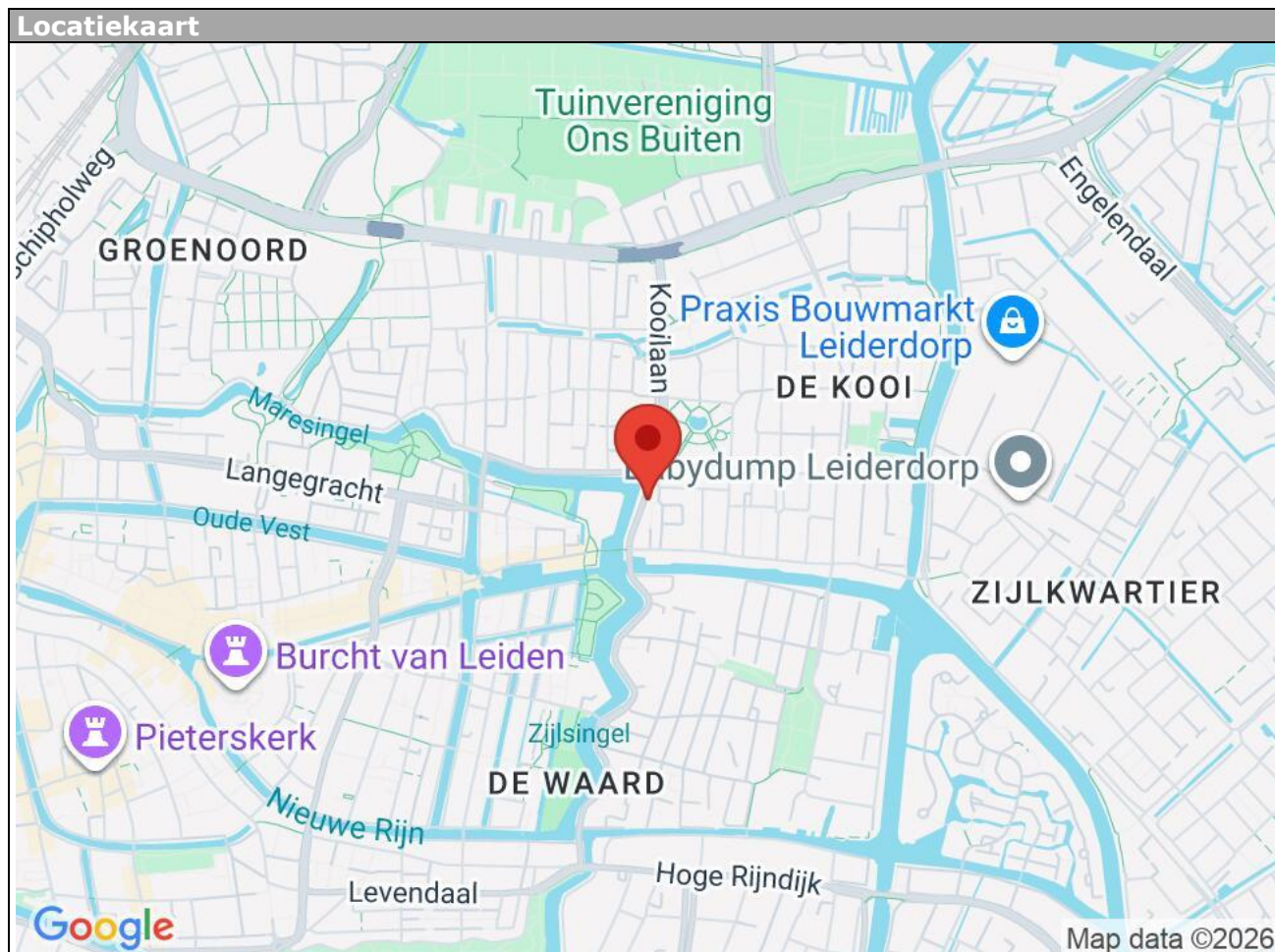
Adres	Herensingel 35 A
Postcode / Plaats	2315 LZ Leiden
Gemeente	Leiden
Sectie / Perceel	K / 4341
Oppervlakte	99 m ²
Soort	Volle eigendom

Herensingel 35 A - 2315 LZ Leiden

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

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Herensingel 35 A
Postcode / plaats	2315 LZ Leiden
Provincie	Zuid-Holland



Herensingel 35 A - 2315 LZ 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