



Morsweg 75 A, 2332 EK Leiden

Vraagprijs € 449.000,00 kosten koper

Omschrijving

Zeer stijlvol gerenoveerde (in 2025) 3 kamer BENEDENWONING, met 2 slaapkamer op de 1e etage (totaal ca. 64.10 m² woonoppervlakte) MET ACHTER TUIN op het westen in een herenhuis uit het bouwjaar ca. 1905.

Gelegen aan de rand van het centrum in een rustige straat, op loopafstand van de Leidse binnenstad met al zijn winkels, musea, bioscopen en uitgaangelegenheden, met de fiets bent u binnen ca. 3 minuten op het Centraal station. In de straat woont u op korte afstand van een supermarkt (ca. 2 minuten fietsen) aan de Stationsweg. Op steenworp afstand van een speelplein, snackbar, Turkse bakker, sportschool en het singelpark. Dus een prima centrale ligging. Via de Morspoort loopt u zo het centrum in. Het LUMC, het bio science park en diverse gebouwen van de universiteit zijn snel te bereiken.

De woning is in 2025 volledig gerenoveerd, voorzien van luxe nieuwe keuken met alle inbouw apparatuur, moderne geheel nieuwe badkamers, met douche en een brede wastafels met meubel, alles met luxe stijlvolle zwarte kranen, aparte vrijdragende toilet met fonteintje, de woning is geheel voorzien van nieuwe kozijnen, alles met dubbel glas (HR ++), verwarming via een eigen CV ketel, Intergas bj. 2025, de leidingen zijn vernieuwd en alle wanden en plafonds zijn opnieuw gestuukt/gesausd. Geheel voorzien van vloerverwarming. Het woondeel is voorzien van PVC vloeren.

De woning heeft in de woonkamer hoge plafonds van ca. 2.81 m. en is geheel uitgerust met moderne paneeldeuren. Aan de achterzijde een beschutte achtertuin op het westen (ca. 5.90 x 4.90/2.80 m.).

De woning is gunstig gelegen ten opzichte van de uitvalswegen, A-4, N 434 en A-44, openbaar vervoer voorzieningen zijn op loopafstand. Parkeren kan in de directe omgeving, betaald en vergunningen, zone B1_1. (zie info van de Gemeente Leiden)

De VVE is recent geactiveerd, thans nog geen reserves.

De VVE is ingeschreven in de kamer van koophandel en de opstalverzekering staat op naam van de VVE. Service kosten voorlopig vastgesteld per 1-01-2026 op ca. € 67,02 per maand.

Een heerlijke lichte woning, ideaal voor de starters die niet willen verbouwen en voor iedereen die dicht bij het station en het centrum willen wonen.

Indeling

Begane grond:

Entree, gezamenlijke hal, geheel nieuwe meterkast (met tussenmeters);

Begane grond:

Entree van het appartement Morsweg 75 A:

Hal, apart vrijdragend toilet met fonteintje, 1e badkamer (ca. 2.36 x 1.17 m.) met douche en wastafel met meubel, de geheel nieuwe open keuken (ca. 2.57 x 2.80 m.) heeft alle inbouw apparatuur o.a. inductie kookplaat met afzuigsysteem in de plaat, inbouw vaatwasser, combi oven/magnetron en koel/vrieskast alsmede een fraai composiet aanrechtblad, vaste kast met opstelling CV ketel en wasmachine aansluiting, trapopgang naar de 1e etage, trapkast, aan de achterzijde een lichte uitgebouwde L- vormige woonkamer (ca. 8.90/5.93 x 2.80 m.) voorzien

van stijlvolle "zwarte" openslaande deuren naar beschutte achter tuin (ca. 5.90 x 4.90/2.80 m.) op het westen.

1e verdieping:

Overloop de 2 slaapkamers aan de achterzijde (ca. 4.59/3.00 x 2.85 m. en ca. 2.53 x 1.79 m.), 2e geheel nieuwe badkamer (ca. 1.79 x 1.10 m.) voorzien van douche met scherm, thermostaatkraan, hand en regendouche en wastafel met meubel.

Wonen zonder verbouwen.

Bijzonderheden:

- volledig gerenoveerd 2025;
- woning op de BEGANE GROND met 2 slaapkamer op de 1e etage;
- beschutte tuin op het westen;
- 2 slaapkamers;
- luxe open keuken met alle inbouw apparatuur;
- 2 nieuwe badkamers met douche en wastafels met meubel;
- luxe zwarte kranen en stijlvol sanitair;
- apart vrijdragend toilet;
- woongedeelte voorzien van PVC vloeren;
- alle wanden en plafonds opnieuw gestuukt;
- geheel met dubbel glas HR ++;
- dak vernieuwd in 2025;
- energielabel A;
- Verwarming middels eigen CV ketel Intergas CW 4 bj. 2025;
- geheel met vloerverwarming;
- Vereniging van eigenaren is recent geactiveerd, thans nog geen reserves;
- VVE kosten voorlopig € 67,02 per maand;
- aandeel 63/230 in de splitsing;
- nabij het centrum;
- centraal station op 3 minuten fietsafstand;
- bj. ca. 1905;
- woonoppervlakte 64.10 m²;
- inhoud ca. 252 m³;
- gas, water en elektra via met tussenmeters;
- wonen zonder verbouwen;
- notaris Teekens Karstens.

Oplevering: in overleg (kan op korte termijn).

vraagprijs : € 449.000,- 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.

Interesse in deze woning? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in de regio vindt u op Funda.

Kenmerken

Object gegevens	
Soort appartement	Bovenwoning
Open portiek	Nee
Bouwjaar	1905

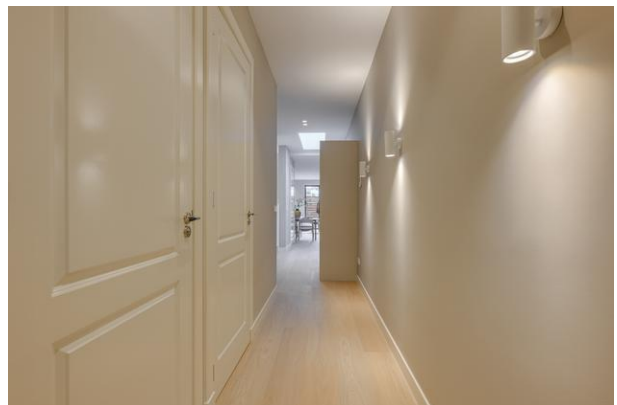
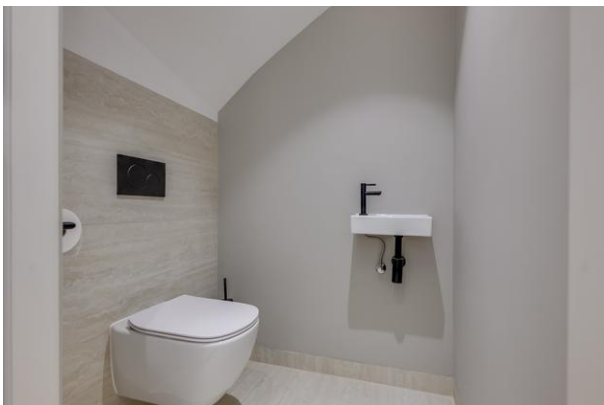
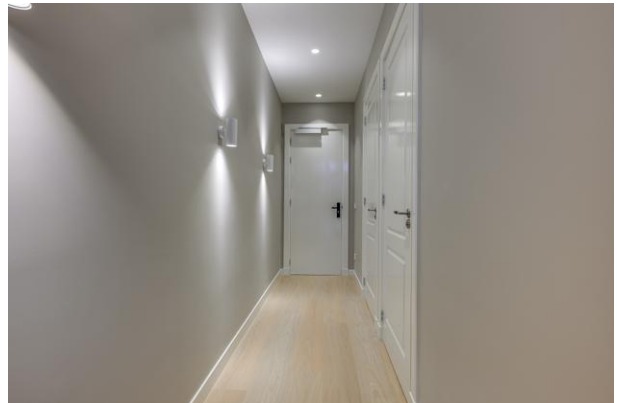
Maten object	
Aantal kamers	3 kamers
Aantal slaapkamers	2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	252 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	64 m ²
Woonkamer	22 m ²

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

Energie	
Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR++ glas
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming geheel
Warmwater	C.v.-ketel

Tuin gegevens	
Tuin	Achters tuin
Tuin diepte (cm)	590
Tuin breedte (cm)	385
Hoofdtuin	Achters tuin
Positie	West
Kwaliteit	Verzorgd

Foto's



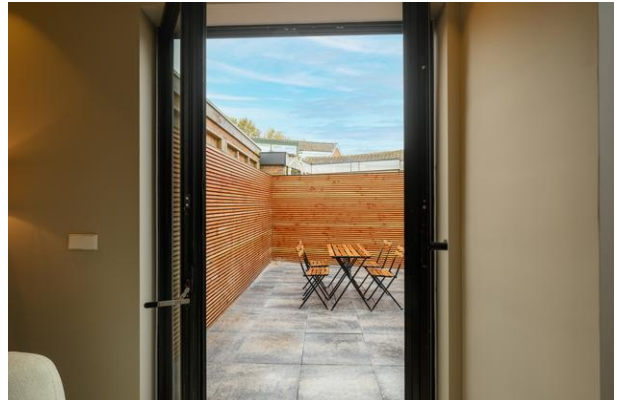
Morsweg 75 A - 2332 EK Leiden

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

Foto's



Foto's



Morsweg 75 A - 2332 EK Leiden

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

Foto's



Foto's



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

Plattegrond

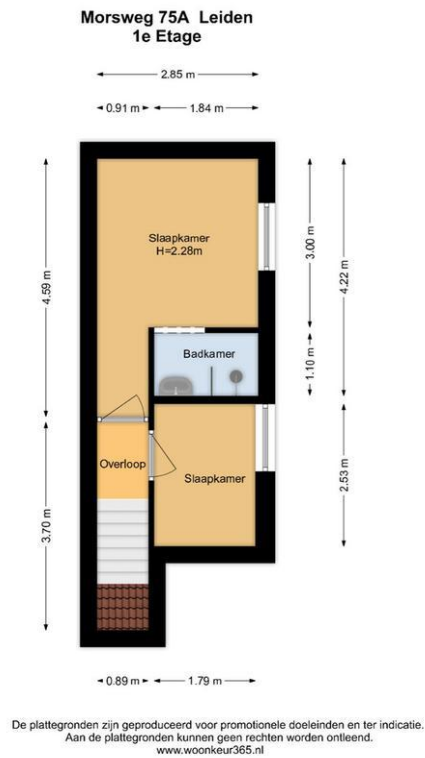


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.woonkeur365.nl

Morsweg 75 A - 2332 EK Leiden

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

Plattegrond



Morsweg 75 A - 2332 EK Leiden

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



Kadastrale gegevens

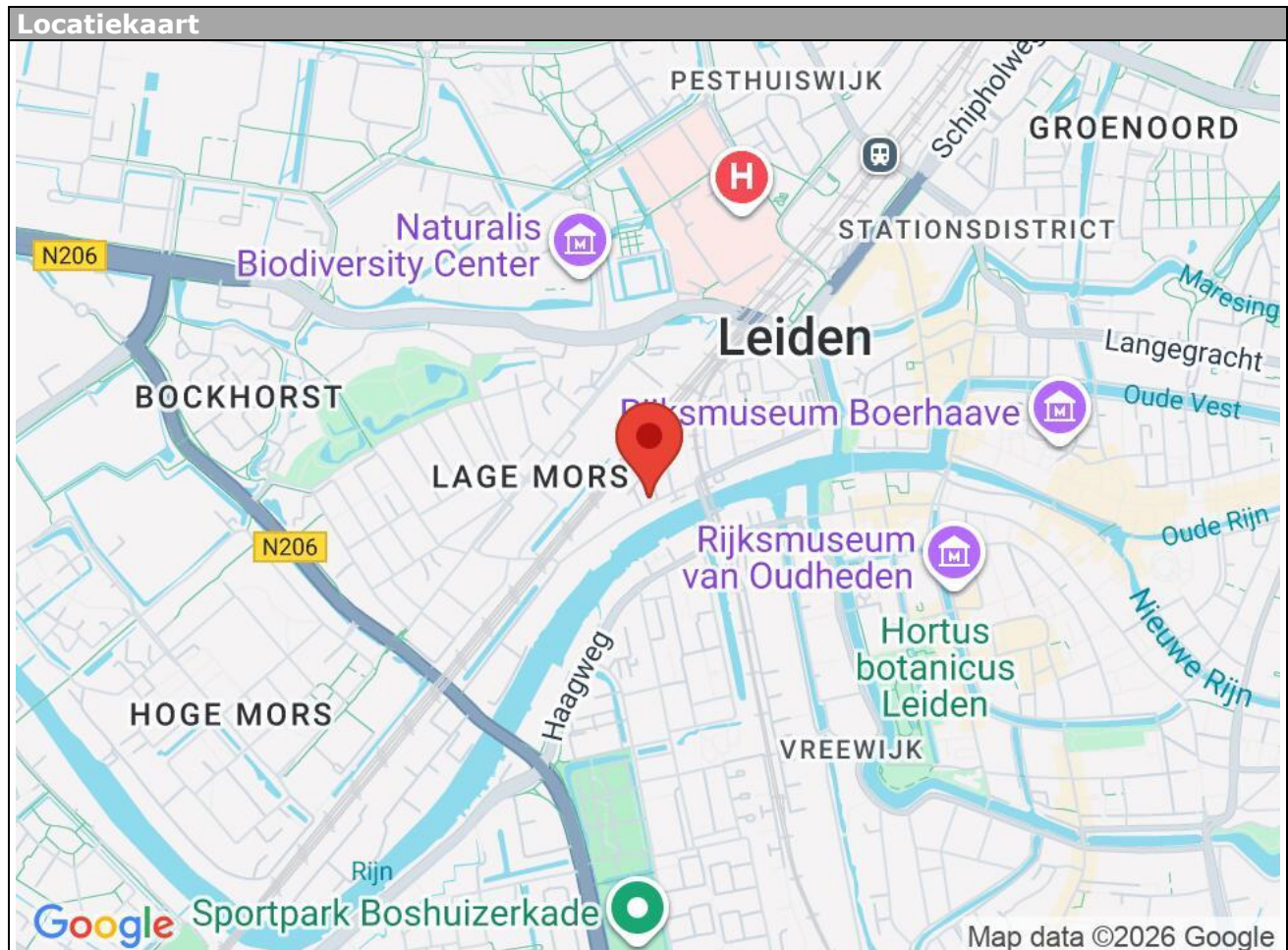
Adres	Morsweg 75 A
Postcode / Plaats	2332 EK Leiden
Gemeente	Leiden
Sectie / Perceel	P / 3009
Soort	Volle eigendom

Morsweg 75 A - 2332 EK Leiden

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

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Morsweg 75 A
Postcode / plaats	2332 EK Leiden
Provincie	Zuid-Holland



Morsweg 75 A - 2332 EK 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