



**Dotterbloem 17, 2317 LS Leiden**  
**Vraagprijs € 699.000,00 kosten koper**

## Omschrijving

Dotterbloem 17 Leiden

Ruime hoekwoning, mooi gelegen aan een rustige straat en goed onderhouden, het betreft een herenhuis (met ca. 154.30 m<sup>2</sup> woonoppervlakte), nu met 4 slaapkamers (er is eenvoudig een 5e slaapkamer bij te maken).

De goed verzorgde achtertuin (ca. 7.50 x 7.10 m.) op het oosten en aan de voorzijde een stenen berging en nog een extra overkapping.

Gelegen in een rustig gedeelte van de "Merenwijk", in een kindvriendelijke en groene wijk op loopafstand van basisscholen, wijkpark, sporthal en de kinderboerderij, het winkelcentrum De Kopermolen, openbaar vervoer voorzieningen zijn snel te bereiken en met ca. 12 minuten fietsen zit u in het gezellige centrum van Leiden. Het centraal station (11 minuten fietsen), het LUMC, diverse gebouwen van de Universiteit, het bio science park en de uitvalswegen A 4 en A 44 zijn snel te bereiken.

De woning heeft een extra groot zijraam, een voortuin, zijtuin en een brede achtertuin op het oosten.

De woning is grotendeels voorzien van dubbel glas. Verwarming via eigen CV installatie, combi-ketel Remeha Tzerra M 39 c bj. 2017, er is ook een houtkachel aanwezig.

Er is een nette halfopen keuken met inbouw 5 pits (gas) SMEG kookplaat, (Miele) vaatwasser, koel/vrieskast, oven en een afzuig/filterkap, totaal 3 toiletten, 2 badkamers, 1e gedateerd (1e etage) maar zeer netjes met: ligbad, dubbele wastafel, 2e toilet en douche, 2e badkamer (2e etage) met douche en 3e toilet (sani broyeur).

De ruime tuin gerichte woon-eetkamer is uitgebouwd en heeft openslaande deuren naar de zonnige achtertuin, de woonkamer is voorzien van een fraaie parket vloer.

Op de 2e verdieping is een extra badkamer gemaakt en aan de voorzijde een dakkapel.

Er is een optie voor een 2e dakkapel aan de achterzijde (vergunning vrij).

Deze heerlijke ruime gezinswoning ligt op 206 m<sup>2</sup> eigen grond.

Indeling:

Begane grond:

Voortuin met kleine overkapping, ruime stenen berging, meterkast (7 groepen met aardlek), entree woning, hal, modern vrijdragend toilet met fonteintje, ruime en lichte woon-eetkamer (ca. 8.53 x 4.89/4.76 m) met klein speels niveau verschil en fraaie parketvloer, houtkachel, open trap naar de 1e etage en openslaande deuren naar de achtertuin, halfopen keuken (ca. 4.95 x 2.56 m.) in L-opstelling met inbouw apparatuur o.a., 5 pits (gas) kookplaat, afzuig/filterkap, koel/vrieskast, vaatwasser, close in boiler en oven.

**1e etage:**

Overloop met vaste kast, 1 L- vormige slaapkamer (ca. 4.79/3.58 x 3.33 m.) aan de voorzijde, 2 slaapkamers aan de achterzijde, 1e (ca. 4.09 x 2.81 m.) met deur naar het balkon op het oosten met zicht op de achtertuin, 2e (ca. 4.35 x 2.10 m.), nette badkamer (ca. 3.57 x 2.27 m.) met ligbad, douche met scherm, dubbele wastafel, 2e vrijdragend toilet en handdoekradiator.

**2e etage:**

Royale overloop/ voorzolder met vaste kast, opstelling CV-ketel (Remeha 2017), 2e badkamer (ca. 3.66 x 1.27 m.) met douche met scherm, wastafel en 3e vrijdragende toilet (sani broyeur) hier is ook de aansluiting voor wasmachine en droger, , 1 slaapkamer (ca. 4.79 x 3.55 m.) met dakraam, aan de voorzijde is een dakkapel, de 2e etage heeft nog veel bergruimte achter de kniebeschotten en een optie voor een 2e dakkapel (achter).

Een heerlijk ruime gezinswoning op een rustige plek.

**Bijzonderheden:**

- Herenhuis;
- Hoekwoning met ruime goed verzorgde tuin aan 3 zijde;
- 154,30 m2 woonoppervlakte;
- 206 m2 eigen grond;
- ca. 577 m3 inhoud;
- bijna volledig voorzien van dubbel glas (HR ++);
- energielabel D;
- goed onderhouden;
- bouwjaar: 1975
- 5 kamers;
- 4 (eenvoudig om te zetten naar 5 slaapkamers);
- 2 badkamers;
- heerlijk ruime woonkamer ca. 42 m2;
- begane grond met parketvloer in het woongedeelte;
- nette halfopen keuken met inbouw apparatuur;
- met 1 dakkapel aan de voorzijde;
- zonnige achtertuin op het oosten met achterom;
- in een rustige straat, gratis parkeren;
- gunstig ten opzichte van het centrum van Leiden, scholen, park, kinderboerderij en winkelcentra;
- eigen CV, ketel Remeha bj. 2017.

Aanvaarding: in overleg;

Vraagprijs: € 699.000,00 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	
<b>Soort woning</b>	Herenhuis
<b>Type woning</b>	Hoekwoning
<b>Bouwjaar</b>	1975

Maten object	
<b>Aantal kamers</b>	5 kamers
<b>Aantal slaapkamers</b>	4 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	577 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	206 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	154 m <sup>2</sup>
<b>Woonkamer</b>	42 m <sup>2</sup>

Details	
<b>Ligging</b>	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
<b>Bijzonderheden</b>	Gedeeltelijk gestoffeerd
<b>Schuur / berging</b>	Aangebouwd steen
<b>Kabel</b>	Ja
<b>Buitenzonwering</b>	Ja

Energie	
<b>Energielabel</b>	D
<b>Isolatie</b>	Dakisolatie, Muurisolatie, Grotendeels dubbelglas, HR++ glas
<b>Verwarming</b>	C.V.-Ketel
<b>Warmwater</b>	C.v.-ketel, elektrische boiler eigendom
<b>C.V.-ketel</b>	Remeha Tzerra M 39 c (Gas gestookt combiketel uit 2017, eigendom)

Tuin gegevens	
<b>Tuin</b>	Achtertuint, voortuint, zijtuint
<b>Tuin diepte (cm)</b>	750
<b>Tuin breedte (cm)</b>	710
<b>Hoofdtuin</b>	Achtertuint
<b>Positie</b>	Oost
<b>Kwaliteit</b>	Verzorgd

## Foto's



**Dotterbloem 17 - 2317 LS Leiden**

**Kompas Makelaars & Taxateurs**  
**Maresingel 76**  
**2316 HE, LEIDEN**  
**Tel: 071-5234275**  
**E-mail: [info@kompasmakelaardij.nl](mailto:info@kompasmakelaardij.nl)**  
**[www.kompasmakelaardij.nl](http://www.kompasmakelaardij.nl)**

## Foto's



## Foto's



## Foto's



Dotterbloem 17 - 2317 LS Leiden

**Kompas Makelaars & Taxateurs**  
Maresingel 76  
2316 HE, LEIDEN  
Tel: 071-5234275  
E-mail: [info@kompasmakelaardij.nl](mailto:info@kompasmakelaardij.nl)  
[www.kompasmakelaardij.nl](http://www.kompasmakelaardij.nl)

## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



Dotterbloem 17 - 2317 LS Leiden

**Kompas Makelaars & Taxateurs**  
Maresingel 76  
2316 HE, LEIDEN  
Tel: 071-5234275  
E-mail: [info@kompasmakelaardij.nl](mailto:info@kompasmakelaardij.nl)  
[www.kompasmakelaardij.nl](http://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](http://www.woonkeur365.nl)

Dotterbloem 17 - 2317 LS Leiden

**Kompas Makelaars & Taxateurs**  
Maresingel 76  
2316 HE, LEIDEN  
Tel: 071-5234275  
E-mail: [info@kompasmakelaardij.nl](mailto:info@kompasmakelaardij.nl)  
[www.kompasmakelaardij.nl](http://www.kompasmakelaardij.nl)

# Plattegrond

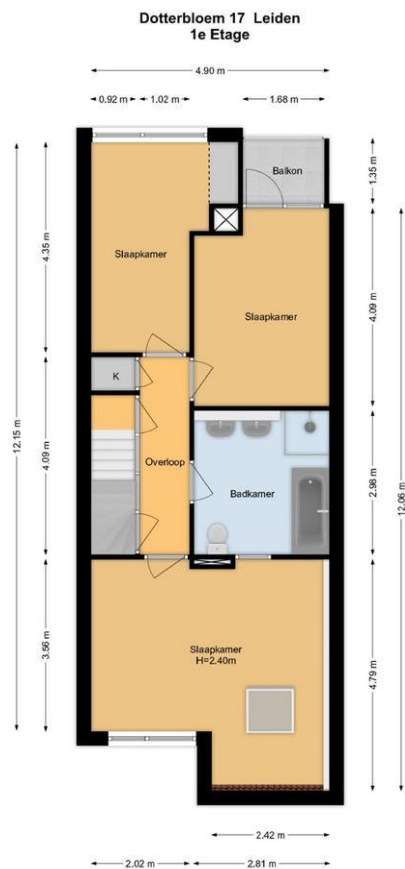


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.woonkeur365.nl](http://www.woonkeur365.nl)

**Dotterbloem 17 - 2317 LS Leiden**

**Kompas Makelaars & Taxateurs**  
**Maresingel 76**  
**2316 HE, LEIDEN**  
**Tel: 071-5234275**  
**E-mail: [info@kompasmakelaardij.nl](mailto:info@kompasmakelaardij.nl)**  
**[www.kompasmakelaardij.nl](http://www.kompasmakelaardij.nl)**

# Plattegrond

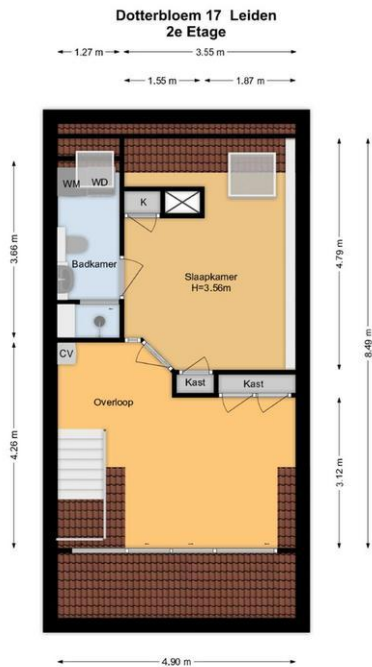


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.woonkeur365.nl](http://www.woonkeur365.nl)

Dotterbloem 17 - 2317 LS Leiden

**Kompas Makelaars & Taxateurs**  
Maresingel 76  
2316 HE, LEIDEN  
Tel: 071-5234275  
E-mail: [info@kompasmakelaardij.nl](mailto:info@kompasmakelaardij.nl)  
[www.kompasmakelaardij.nl](http://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](http://www.woonkeur365.nl)

**Dotterbloem 17 - 2317 LS Leiden**

**Kompas Makelaars & Taxateurs**  
**Maresingel 76**  
**2316 HE, LEIDEN**  
**Tel: 071-5234275**  
**E-mail: [info@kompasmakelaardij.nl](mailto:info@kompasmakelaardij.nl)**  
**[www.kompasmakelaardij.nl](http://www.kompasmakelaardij.nl)**



## Kadastrale gegevens

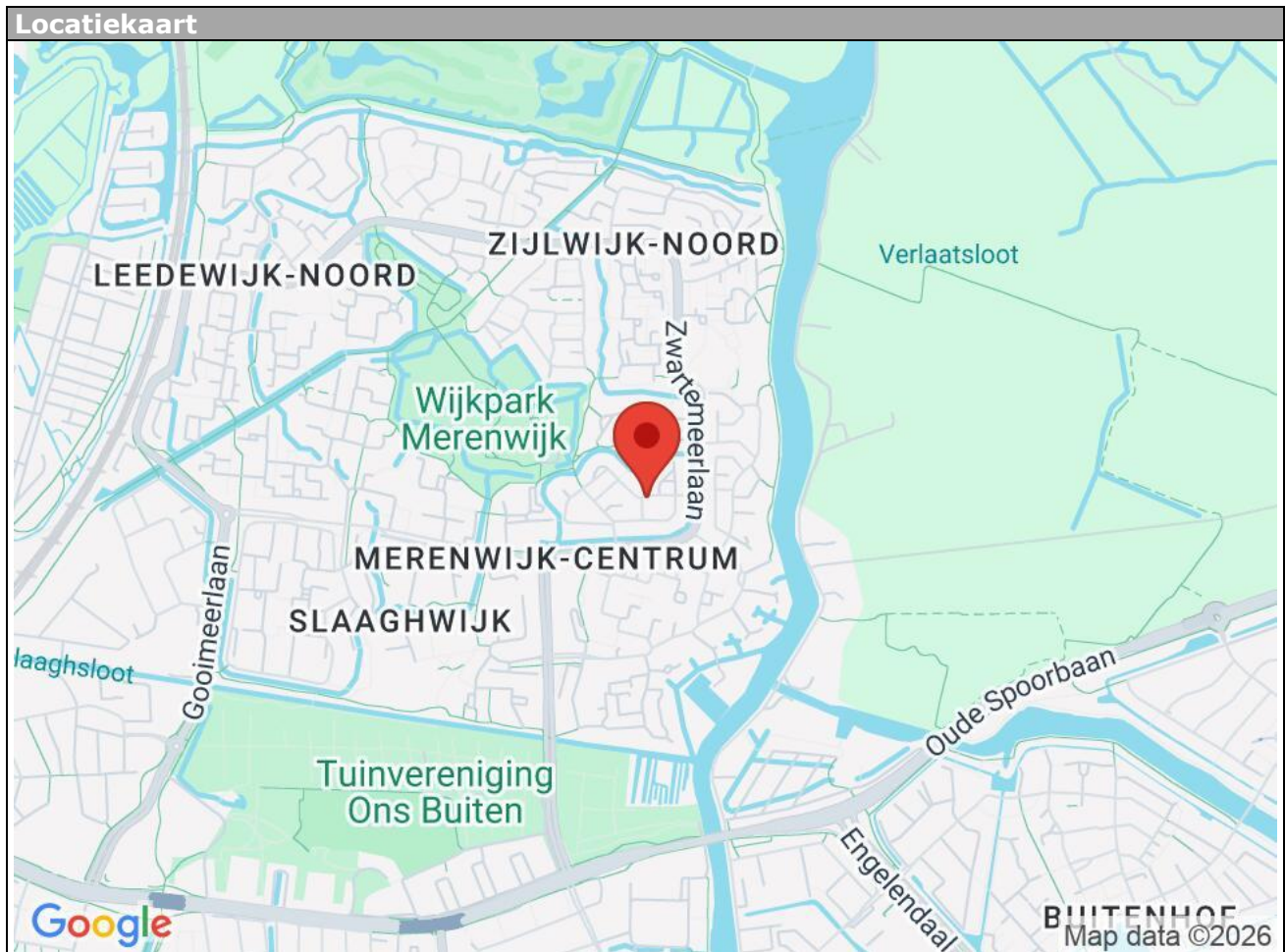
Adres	Dotterbloem 17
Postcode / Plaats	2317 LS Leiden
Gemeente	Leiden
Sectie / Perceel	S / 1569
Oppervlakte	206 m <sup>2</sup>
Soort	Volle eigendom

**Dotterbloem 17 - 2317 LS Leiden**

**Kompas Makelaars & Taxateurs**  
**Maresingel 76**  
**2316 HE, LEIDEN**  
**Tel: 071-5234275**  
**E-mail: [info@kompasmakelaardij.nl](mailto:info@kompasmakelaardij.nl)**  
**[www.kompasmakelaardij.nl](http://www.kompasmakelaardij.nl)**

## Locatie

Adres gegevens	
Adres	Dotterbloem 17
Postcode / plaats	2317 LS Leiden
Provincie	Zuid-Holland



Dotterbloem 17 - 2317 LS Leiden

**Kompas Makelaars & Taxateurs**  
Maresingel 76  
2316 HE, LEIDEN  
Tel: 071-5234275  
E-mail: [info@kompasmakelaardij.nl](mailto:info@kompasmakelaardij.nl)  
[www.kompasmakelaardij.nl](http://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](http://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](mailto:info@kompasmakelaardij.nl)**