



**Braambes 1, 2318 AJ Leiden**

**Vraagprijs € 525.000,00 kosten koper**

## Omschrijving

Braambes 1 Leiden

Royale HOEK eengezinswoning (ca.129.20 m2 woonoppervlakte\*\*) met een kleine stook grond aan de voorzijde, een zij-tuin en een zonnige achtertuin (ca. 10.30 meter diep en 6.30 breed) op het ZUIDOOSTEN met achterom en vrijstaande stenen schuur aan de achterzijde.

Gelegen in de 'Merenwijk' met voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving (gratis). In een kindvriendelijke buurtje, nabij scholen, speelplekken, natuurgebied, sporthal, kinderboerderij en winkelcentrum.

Openbaar vervoer voorzieningen zijn op loopafstand.

Het centrum van Leiden, het centraal station (ca. 7 minuten fietsen), het LUMC, diverse gebouwen van de universiteit en het Bio science park zijn snel en eenvoudig te bereiken. Ook zeer gunstig gelegen ten opzichte van de uitvalswegen A-44, A-4, A-434 en N-206.

De woning heeft een eenvoudige badkamer met ligbad, aparte douche en 2e toilet, er is een eenvoudige afgesloten keuken, thans 3/4 slaapkamers en de ruime 2e verdieping heeft met opties voor dakkapel(len) en nokverhoging, \*\*de 2e verdieping is meegenomen in de woonmeters, in overleg met de kopers zal een extra dakraam worden geplaatst. Ook is er een mogelijkheid om de begane grond uit te bouwen (achterzijde).

Door de verkoper wordt nog in de gehele woning dubbel glas geplaatst, de voordeur alsmede de draaidelen van de ramen worden vervangen.

Verwarming via eigen CV, ketel Nefit HRC CW 3 combi van bouwjaar ca 2020.

Een leuke gezinswoning met verrassend veel ruimte die u geheel naar eigen inzicht kan opfrissen.

Indeling:

Begane grond:

Meterkast (ouder) aan de buitenzijde, entree, hal met trapopgang naar de 1e etage, basis toilet met fonteintje, tuin gerichte woonkamer (ca. 6.18/5.47 x 5,18 m. met trapkast en toegang via het " klompenhok" naar de zonnige tuin op het zuidoosten (ca. 10.30 meter diep met achterom en vrijstaande stenen berging), aan de voorzijde van de woning een afgesloten keuken (ca. 4,17 x 2.83 m.) eenvoudig door te breken.

1e verdieping:

Overloop met vaste kast, 3 slaapkamers, 1e (ca. 4.18 x 2.90 m.) met toegang tot het balkon (ca. 5.23 x 1.14 m.) op het westen aan de voorzijde en de 2e (ca. 5.48 x 2.90 m.) en 3e (ca. 4.13 x 2.20 m.) aan de achterzijde, eenvoudige badkamer (ca. 2.77 x 2.20 m.) met ligbad, aparte douche, 2e toilet en wastafel.

**2e verdieping:**

Zeer royale ruimte nog in te delen naar wens (totaal ca. 9.99 x 5.16 m.) dus eenvoudig 2 kamers van te maken, met opstelling CV ketel (Nefit HRC CW 3 combi bj. ca. 2020), dakraam, bergruimte in de knieschotten en opstelling voor de wasmachine, het is mogelijk om nog een 1 of 2 dakkapellen te plaatsen, \*\*de 2e verdieping is meegenomen in de woonmeters, in overleg met de kopers zal een extra dakraam worden geplaatst..

Heerlijk naar eigen idee verbouwen en ook zonder aan en / of opbouw al een ruime woning.

**Bijzonderheden:**

- hoekwoning;
- woonoppervlakte: 129.20 m2, de 2e verdieping is meegenomen in de woonmeters, in overleg met de kopers zal een dakraam worden geplaatst;
- thans 4 slaapkamers;
- grond oppervlakte: 133 m2;
- zonnige achtertuin (ca. 10.30 x 6.30) met achterom op het zuidoosten;
- zonnig balkon aan de voorzijde op het westen op de 1e etage;
- vrijstaande stenen berging;
- inhoud: 466 m3;
- bouwjaar : 1977;
- energielabel volgt;
- geheel met dubbel glas;
- moet inwendig worden opgefrist;
- Optie voor dakkapellen / nokverhoging;
- optie voor uitbouw op de begane grond;
- CV ketel Nefit HRC CW 3 combi bj. 2020;
- eenvoudige keuken;
- basis badkamer met ligbad, aparte douche en 2e toilet;
- kindvriendelijke buurt;
- nabij park, winkelcentrum en kinderboerderij;

Aanvaarding : in overleg (kan op korte termijn)

Vraagprijs : € 525.000,- k.k.

**Clausules :**

**Transport:**

Via: Van Buttingha Wichers Notarissen, Koninginnegracht 23, 2514 AB Den Haag, 070-3383131. Postbus 85376, 2508 CK Den Haag eventueel collegiaal met...

Ouderdomsclausule en niet bewoningsclausule van toepassing

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	
<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Hoekwoning
<b>Bouwjaar</b>	1977

Maten object	
<b>Aantal kamers</b>	5 kamers
<b>Aantal slaapkamers</b>	4 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	466 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	133 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	129 m <sup>2</sup>
<b>Woonkamer</b>	29 m <sup>2</sup>

Details	
<b>Ligging</b>	Aan rustige weg, in woonwijk
<b>Bijzonderheden</b>	Kluswoning
<b>Schuur / berging</b>	Vrijstaand steen
<b>Kabel</b>	Nee
<b>Buitenzonwering</b>	Nee

Energie	
<b>Isolatie</b>	Dakisolatie, Dubbel glas, HR++ glas
<b>Verwarming</b>	C.V.-Ketel
<b>Warmwater</b>	C.v.-ketel
<b>C.V.-ketel</b>	Nefit HRC (Gas gestookt combiketel uit 2020, eigendom)

Tuin gegevens	
<b>Tuin</b>	Achtertuint, voortuint, zijtuint
<b>Tuin diepte (cm)</b>	1.030
<b>Tuin breedte (cm)</b>	630
<b>Hoofdtuint</b>	Achtertuint
<b>Positie</b>	Oost, Zuid
<b>Kwaliteit</b>	Verwaarloosd

## Foto's



**Braambes 1 - 2318 AJ 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



**Braambes 1 - 2318 AJ 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



**Braambes 1 - 2318 AJ 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



**Braambes 1 - 2318 AJ 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



**Braambes 1 - 2318 AJ 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



**Braambes 1 - 2318 AJ 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)

**Braambes 1 - 2318 AJ 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

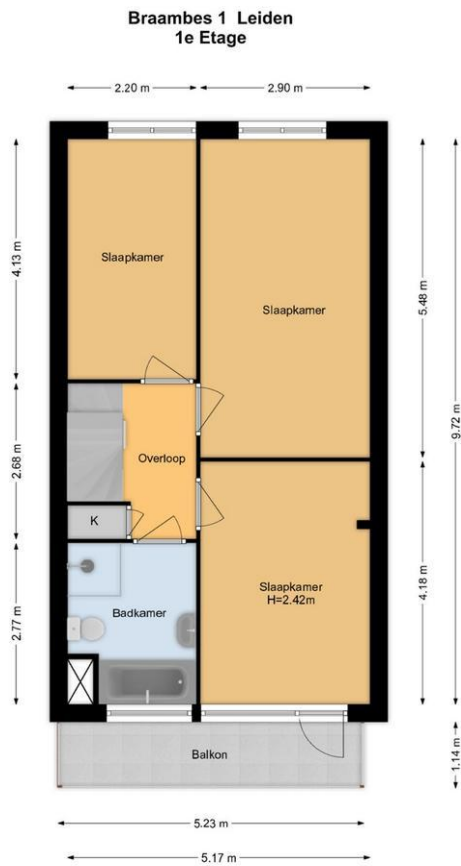


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.woonkeur365.nl](http://www.woonkeur365.nl)

**Braambes 1 - 2318 AJ 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

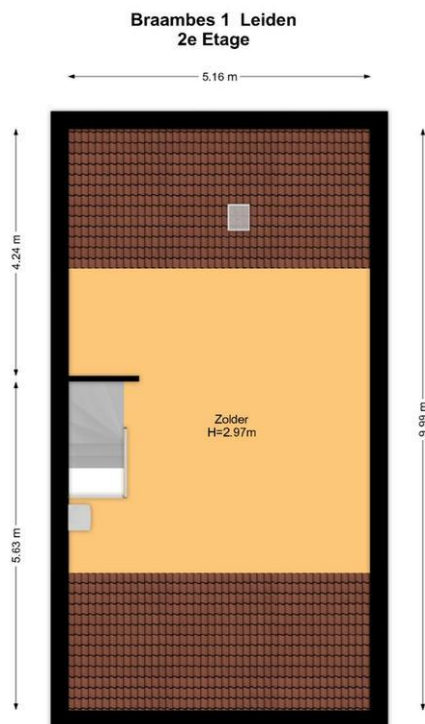


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.woonkeur365.nl](http://www.woonkeur365.nl)

**Braambes 1 - 2318 AJ 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)

**Braambes 1 - 2318 AJ 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

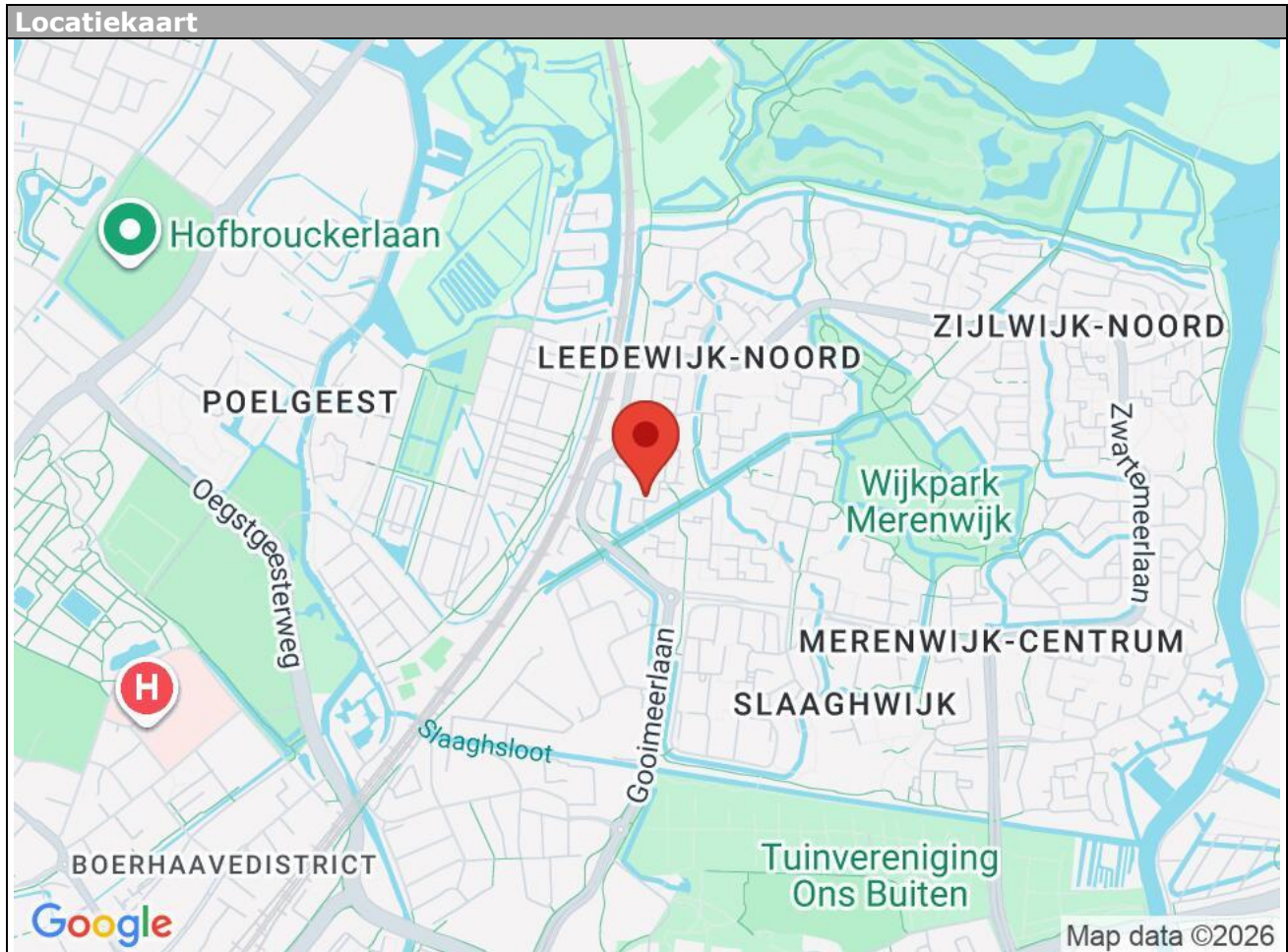
Adres	Braambes 1
Postcode / Plaats	2318 AJ Leiden
Gemeente	Leiden
Sectie / Perceel	S / 4443
Oppervlakte	133 m <sup>2</sup>
Soort	Volle eigendom

**Braambes 1 - 2318 AJ 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	Braambes 1
Postcode / plaats	2318 AJ Leiden
Provincie	Zuid-Holland



Braambes 1 - 2318 AJ 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.

