



Waldeck Pymontstraat 3 A, 2316 PA Leiden

Vraagprijs € 399.000,00 kosten koper

Omschrijving

Royale bovenwoning (ca. 102 m² woonoppervlakte) met een klein balkon (ca. 3.04 x 1.19 m.) op het westen.

Deze bovenwoning ligt nabij/aan de rand van het centrum, op loopafstand van het Huigpark en de Singelparkroute, via het park kunt u lopend de Leidse binnenstad in met al zijn gezellige winkels (o.a. Haarlemmerstraat en Breestraat), diverse musea, restaurants, de markt, diverse uitgaangelegenheden en bioscopen, met de fiets bent u met ca. 5 minuten op het Centraal station, op 3 minuten fietsen van een supermarkt (Dirk Langegracht) en op 3 minuten fietsen van het winkelcentrum bij het Kooiplein.

Ook zeer gunstig gelegen ten opzichte van het Bio Sciencepark, diverse gebouwen van de universiteit en het LUMC. In de wijk heeft u nog enkele buurtwinkels en speelpleintjes, dus een lekkere centrale ligging in een rustige straat.

De uitvalswegen A-44, N-434 en N-445 zijn snel te bereiken.

Parkeren zone B1_1, Zie de info op de site van de Gemeente Leiden.

Ook geschikt voor dubbele bewoning of voor studerende kinderen.
De VVE is niet actief, geen reserve fonds thans geen VVE bijdrage;

De woning is bijna geheel voorzien van dubbel glas, verwarming via eigen CV, combi-ketel merk Nefit Proline HRC CW 5, bouwjaar 2020, ruime woonkamer van ca. 28.8 m² (voorheen kamer en suite), het woongedeelte is voorzien van een oudere laminaat vloer, de afgesloten keuken is zeer eenvoudig, er is een eenvoudige badkamer met douche op de 2e etage. Totaal 5 kamers, de woning moet gerenoveerd worden.

Indeling:

Begane grond:

Entree, hal, meterkast (4 stoppen met aardlekschakelaar) en trapopgang naar de 1e etage;

1e verdieping:

Overloop, basis toilet, aan de voorzijde een werk/slaapkamer (ca. 2.73 x 2.13 m.), doorzon woonkamer (ca. 9.05 x 3.18 m.) met open slaande deuren naar het balkon (ca. 3.04 x 1.19 m) op het westen (het balkon moet worden gerenoveerd, afgesloten keuken (ca. 3.19 x 2.43/2.13 m.) met deur naar het balkon, in de keuken is ook een aansluiting voor de wasmachine of vaatwasser.

2e verdieping:

Ruime overloop, 3 slaapkamers, 1 kleine slaapkamer (ca. 3.13 x 2.73/ 1.32 m.) aan de achterzijde met een kleine dakkapel, 2 slaapkamers (ca. 3.97/3.83 x 3.19 m.) en (ca. 3.77 x 2.10 m.) aan de voorzijde, berging met opstelling van de CV ketel (bj. 2020) en aansluiting voor de wasmachine, eenvoudige badkamer (ca. 3.13 x 1.94/1.10 m.) met douche en wastafel.

Een ruime woning, geschikt om geheel naar eigen inzicht te verbouwen, op een leuke en centrale locatie.



Bijzonderheden:

- woonoppervlakte 102 m²;
- 2/3 aandeel in de VVE;
- de VVE is niet actief, geen reserve fonds thans geen VVE bijdrage;
- inhoud ca. 384 m³;
- 5 kamer woning;
- klein balkon op het westen;
- gesloten zeer eenvoudige keuken;
- 4 slaapkamers;
- CV verwarming (Nefit combiketel bj. 2020);
- bijna geheel met dubbel glas;
- energielabel E;
- bouwjaar ca. 1916;
- nabij centrum;
- nabij centraal station.

aanvaarding : in overleg (kan op korte termijn);
vraagprijs € 399.000,- 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.
Kompas Makelaars en taxateurs Leiden

Ouderdomsclausule en niet bewoningsclausule van toepassing.

Interesse in deze woning? Schakel direct uw eigen NVM-Aankoopmakelaar in. Uw NVM-Aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

Kenmerken

Object gegevens	
Soort appartement	Bovenwoning
Open portiek	Nee
Bouwjaar	1916

Maten object	
Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	384 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	102 m ²
Woonkamer	29 m ²

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

Energie	
Energie label	E
Isolatie	Dakisolatie, Grotendeels dubbelglas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	Nefit Prolin HRC cw 5 (Gas gestookt combiketel uit 2020, eigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Geen tuin

Foto's



Waldeck Pyrmontstraat 3 A - 2316 PA Leiden

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

Foto's



Foto's



Waldeck Pyrmontstraat 3 A - 2316 PA Leiden

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

Foto's



Foto's



Foto's

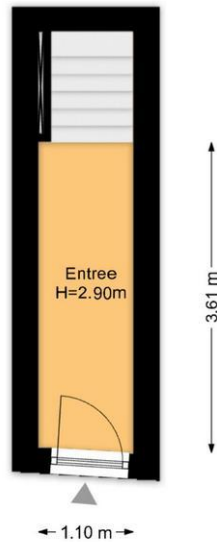


Waldeck Pyrmontstraat 3 A - 2316 PA Leiden

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

Plattegrond

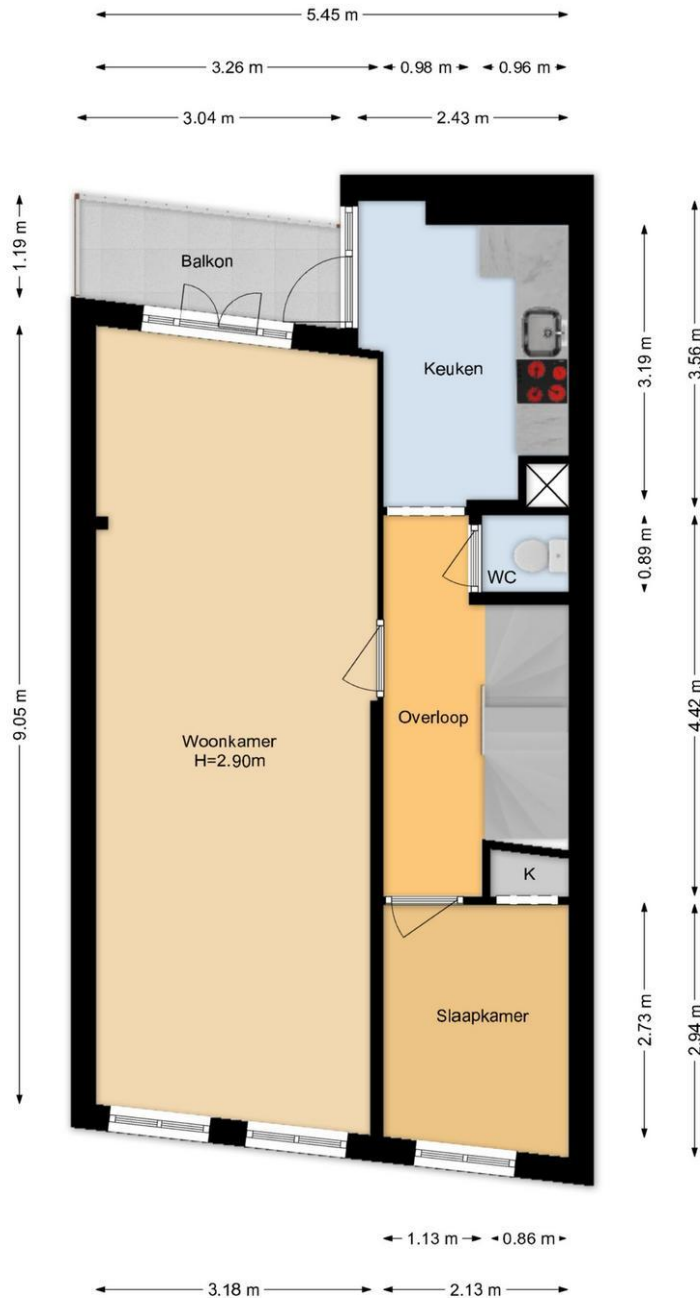
Waldeck Pyrmontstraat 3A Leiden Begane Grond



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

Plattegrond

Waldeck Pymontstraat 3A Leiden 1e Etage



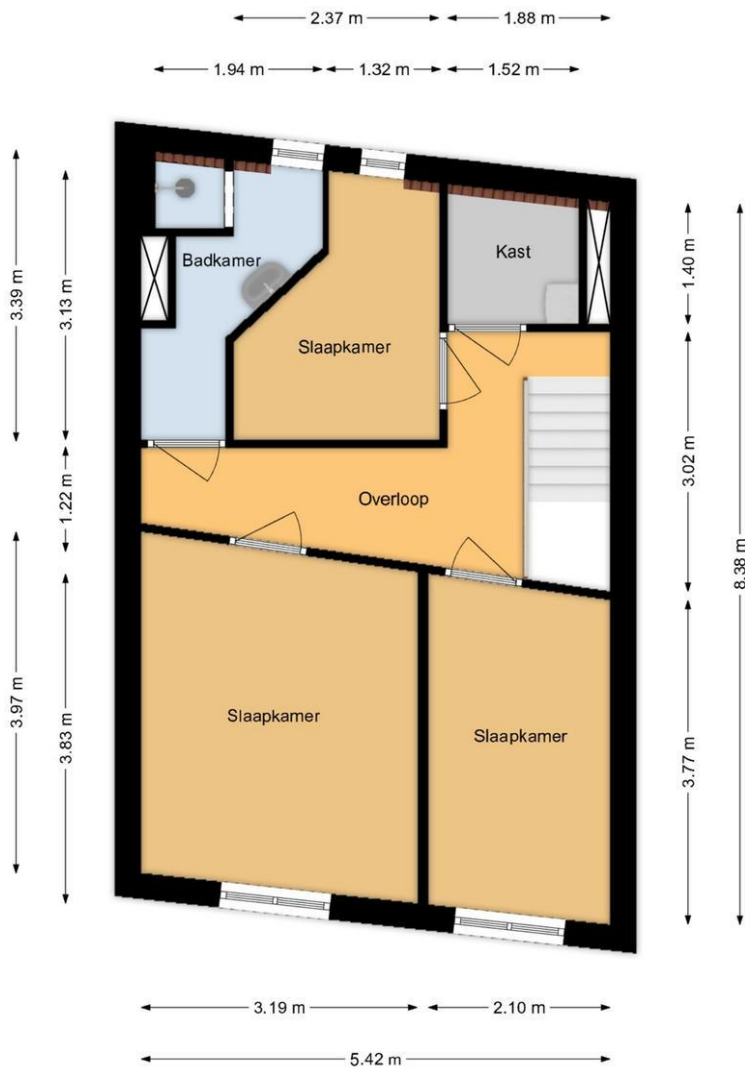
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.woonkeur365.nl

Waldeck Pymontstraat 3 A - 2316 PA Leiden

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

Plattegrond

Waldeck Pymontstraat 3A Leiden 2e Etage



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

Waldeck Pymontstraat 3 A - 2316 PA Leiden

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



Kadastrale gegevens

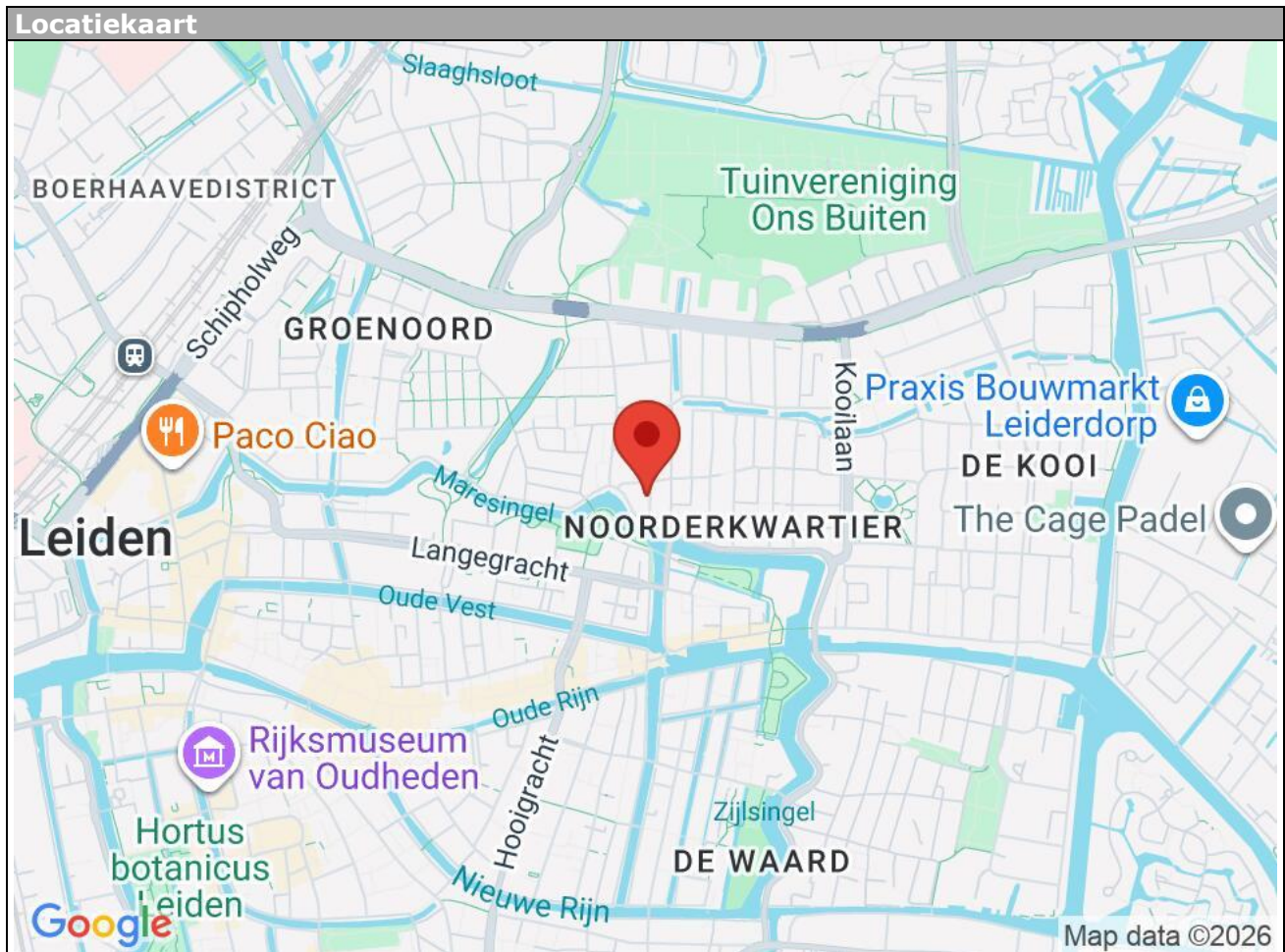
Adres	Waldeck Pyrmontstraat 3 A
Postcode / Plaats	2316 PA Leiden
Gemeente	Leiden
Sectie / Perceel	K / 7322
Soort	Volle eigendom

Waldeck Pyrmontstraat 3 A - 2316 PA Leiden

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

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Waldeck Pyrmontstraat 3 A
Postcode / plaats	2316 PA Leiden
Provincie	Zuid-Holland



Waldeck Pyrmontstraat 3 A - 2316 PA 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.

