



Valeriusstraat 196, 2324 XK Leiden

Vraagprijs € 299.000,00 kosten koper

Omschrijving

Valeriusstraat 196 Leiden

Leuk 3 kamer appartement (ca. 63.60 m² woonoppervlakte) met een klein balkon op het noorden aan de voorzijde. Gelegen op de 1e woonlaag.

Er is een zeer ruime eigen berging op de begane grond (ca. 19.70 m²).

De flat ligt op een leuke locatie aan de rand van Leiden, in de Componisten Wijk (zuidwest), het is een goed onderhouden appartementencomplex en er is een actieve V.V.E..

Gunstig gelegen ten opzichte van uitvalswegen (o.a. A-4, A-44, N-434 en N-11) en op ca. 10 minuten fietsen van het centrum van Leiden. Er zijn goede openbaar vervoervoorzieningen (bus) op loopafstand, station Lammenschans op 9 minuten fietsen en Leiden centraal op ca. 11 minuten fietsen.

Ook gunstig gelegen ten opzichte van winkelcentrum Wagnerplein-Kennedylaan en Winkelcentrum De Luifelbaan met alle winkels die u nodig heeft o.a. Albert Heijn XL, Hema en Lidl.

Nabij het Bio sciencepark en diverse universiteitsgebouwen, sportvelden (voetbal), sporthal, zwembad, tennisvereniging en scholen.

Er is voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving (betaald en vergunningen Zone C 2).

De woning is bijna geheel voorzien van dubbel glas, in kunststofkozijnen, verwarming via eigen CV combi ketel (Intergas bj. 2006). Energielabel F.

Er is een eenvoudig keukenblok, de badkamer is voorzien van een douche en een wastafel en er is een apart toilet.

Er is een actieve VVE, de service kosten zijn thans ca. € 187,14 per maand.

Heerlijk wonen, ideaal voor de starters.

Moet inwendig worden opgefrist.

Het complex wordt in de komende jaren verduurzaamd.

Indeling complex:

Begane grond:

Entree met bellentableau, hal en trappenhuis, tevens is hier de toegang tot de bergingen.

1e woonlaag:

Appartement;

entree appartement:

Hal, vaste kast met opstelling van de CV ketel, meterkast, apart toilet, gesloten keuken (ca.

2.70 x 1.91 m.) met toegang tot het balkon op het noorden, lichte woonkamer (ca. 5.98 x

3.79 m.), badkamer (ca. 2.93 x 1.03 m.) voorzien van douche, wastafel en

wasmachineaansluiting, 1 slaapkamer aan de achterzijde (ca. 3.08 x 2.77 m.) met vaste

kasten en leuk zicht op het groen en 1 aan de voorzijde (ca. 3.79 x 3.05 m.) met deur naar de

badkamer.

Bijzonderheden:

- ca. 63.60 m2 woonoppervlakte;
- eenvoudige keuken;
- lichte woonkamer;
- 2 slaapkamers;
- 1 klein balkon op het noorden;
- op de 1e woonlaag;
- bijna volledig met dubbel glas, in kunststof kozijnen;
- bijdrage VVE: € 187,14 per maand;
- verwarming en warm water via eigen CV ketel. Intergas combi bj. 2006;
- Energielabel F;
- eigen zeer ruime berging in de onderbouw (ca. 7.15 x 2.88/2.51 m.);
- gunstige ligging:
- parkeergelegenheid in directe omgeving (Zone C 2 € 61,00 per jaar voor de 1e auto);
- nabij winkelcentra;
- nabij bushalte en uitvalswegen A 4, N 434 en N 11;
- bouwjaar: 1962.
- Project notaris Boom te Voorschoten.

Oplevering: in overleg (kan op korte termijn).
vraagprijs : € 299.000,- kk

Alle informatie is uitsluitend bedoeld als uitnodiging tot het doen van een bod.

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 appartement	Portiekwoning
Open portiek	Nee
Bouwjaar	1962

Maten object	
Aantal kamers	3 kamers
Aantal slaapkamers	2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	205 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	64 m ²
Woonkamer	23 m ²

Details	
Ligging	Aan park, aan rustige weg, in woonwijk
Bijzonderheden	Gedeeltelijk gestoffeerd, kluswoning
Schuur / berging	Inpandig
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

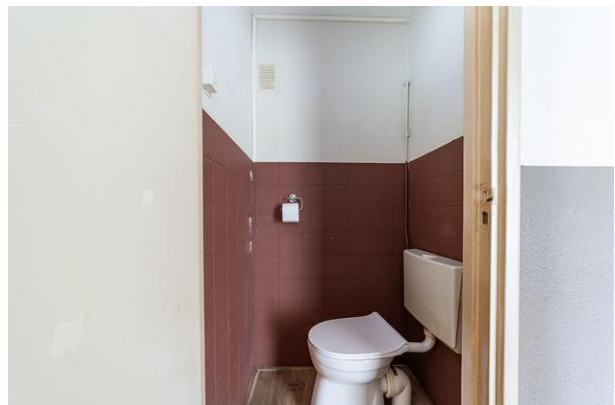
Energie	
Energie label	F
Isolatie	Dakisolatie, Dubbel glas, HR+ glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	Intergas (Gas gestookt combiketel uit 2006, eigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Geen tuin

Foto's



Foto's



Foto's



Valeriusstraat 196 - 2324 XK Leiden

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

Foto's



Foto's



Valeriusstraat 196 - 2324 XK Leiden

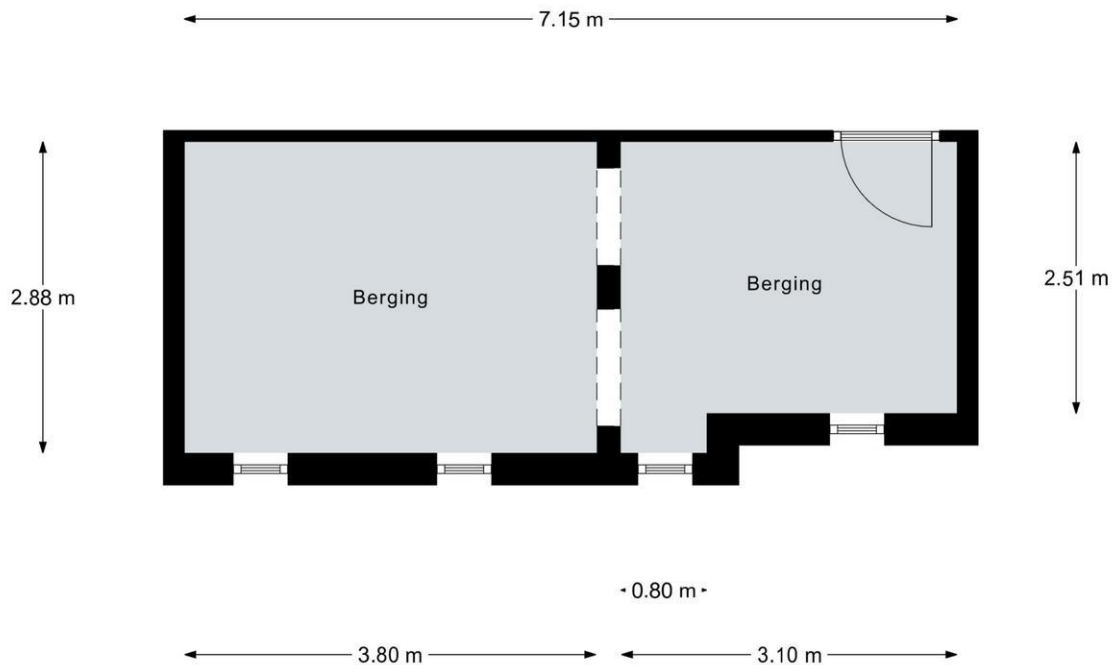
Kompas Makelaars & Taxateurs
Maresingel 76
2316 HE, LEIDEN
Tel: 071-5234275
E-mail: info@kompasmakelaardij.nl
www.kompasmakelaardij.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 © Realax www.realax.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

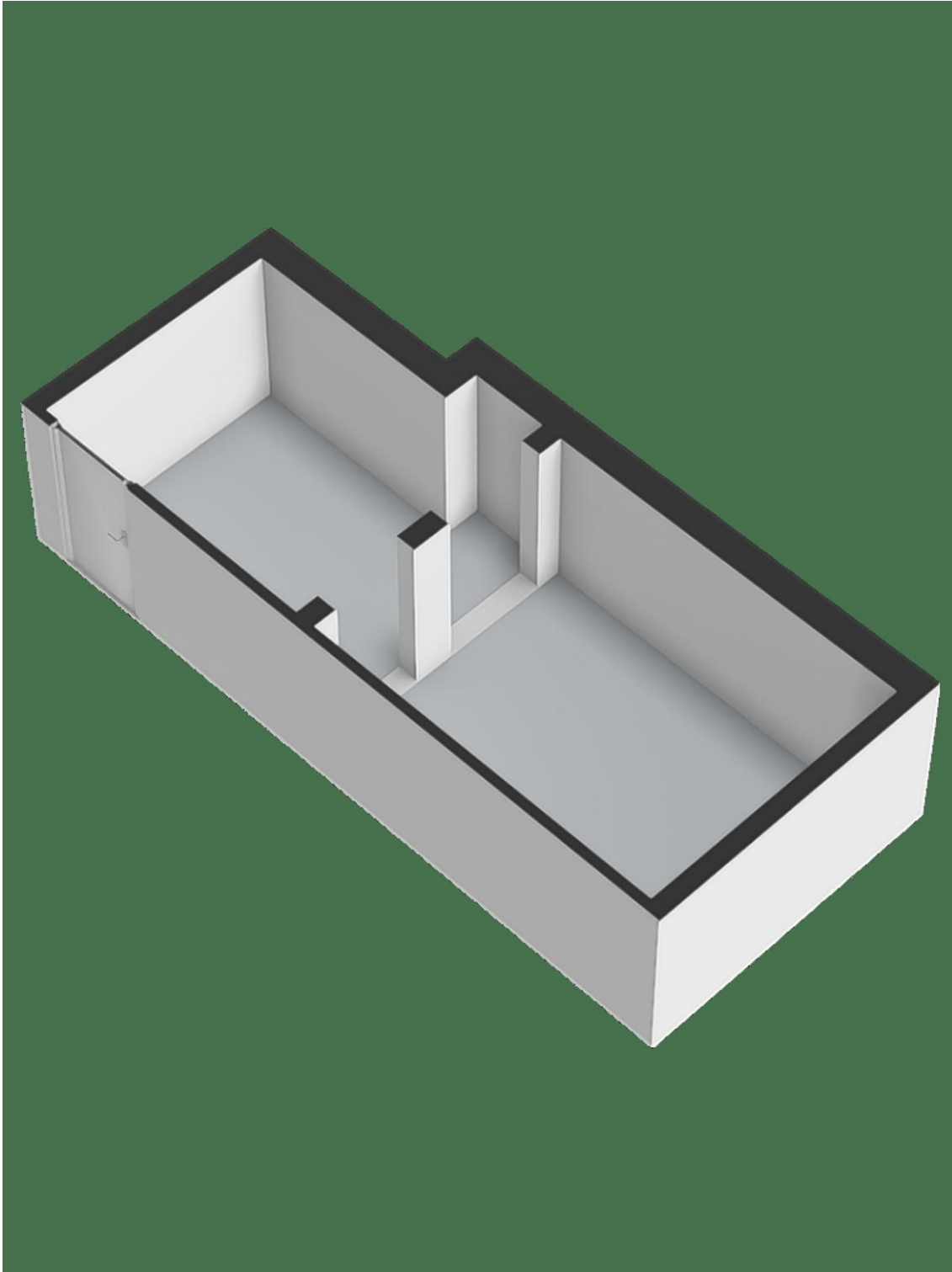
Plattegrond



Valeriusstraat 196 - 2324 XK Leiden

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

Plattegrond



Valeriusstraat 196 - 2324 XK Leiden

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



Kadastrale gegevens

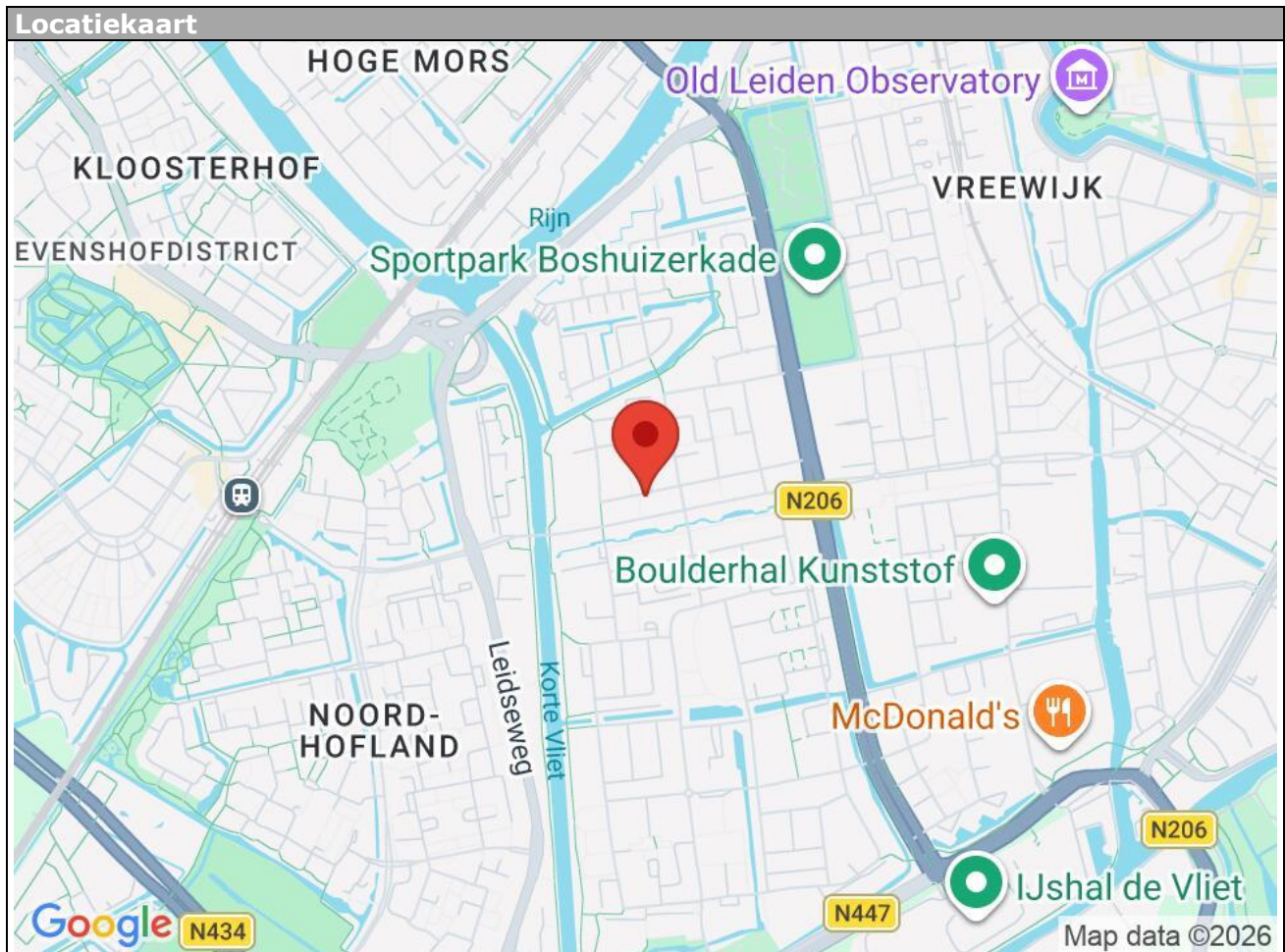
Adres	Valeriusstraat 196
Postcode / Plaats	2324 XK Leiden
Gemeente	Leiden
Sectie / Perceel	O / 5393
Soort	Volle eigendom

Valeriusstraat 196 - 2324 XK Leiden

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

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Valeriusstraat 196
Postcode / plaats	2324 XK Leiden
Provincie	Zuid-Holland



Valeriusstraat 196 - 2324 XK 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