



**Opaalstraat 269, 2332 TA Leiden**

**Vraagprijs € 350.000,00 kosten koper**

## Omschrijving

Opaalstraat 269 Leiden

4-kamerappartement (ca. 82 m<sup>2</sup>) woonoppervlakte met een eigen berging op de begane grond.

Op de 1e etage van een complex zonder lift.

Leuk uitzicht op het groen aan de achterzijde.

De woning is gelegen in de Hoge Mors / Juwelenwijk op korte afstand van het LUMC, diverse gebouwen van de Universiteit en het Bio Science Park, de historische binnenstad van Leiden met zijn leuke winkelstraten, de markt, musea en horecagelegenheden zijn op slechts 7 tot 10 minuten fietsafstand. Daarnaast zijn er in de directe omgeving nog enkele buurtwinkels, diverse scholen, Park Kweeklust, een kinderboerderij en diverse sportverenigingen.

Op loopafstand van het winkelcentrum Diamantplein.

De uitvalswegen zoals de A 4, N 434 en A 44 zijn snel te bereiken, de bus stopt bijna letterlijk voor de deur en het Centraal Station is op 9 minuten fietsafstand.

Het appartement is voorzien van een lichte woonkamer met vaste kasten en een gesloten keuken (eenvoudig door te breken), drie slaapkamers, een basis badkamer met douche en een zonnig balkon op het zuidwesten.

Op de begane grond is een eigen berging.

Het appartement is volledig voorzien van dubbele beglazing.

Betaald parkeren, zone C1, 1e auto ca. € 61,00 per jaar.

Er is een actieve VVE, de bijdrage per maand is thans € 329,11 exclusief voorschot verwarming (ca. € 106,- pm).

Indeling:

Begane grond:

Centrale hal met trappenhuis, bellen tableau, toegang tot de bergingen via een deur rechts naast de entree.

Op de 1e etage:

Entree, hal met meterkast en garderobe kast, ruime woonkamer (ca. 6.61 x 3.97 m.) met toegang tot het balkon en met doorloop naar de gesloten keuken (ca. 3.67 x 2.22 m.), 3 slaapkamers, 2 aan de achterzijde (ca. 4.17 x 2.08 m.) en (ca. 3.23 x 1.81 m.) en 1 slaapkamer aan de voorzijde (ca. 4.00 x 3.00 m.), balkon (ca. 3.77 x 1.44 m.) op het zuidwesten, apart toilet met fonteintje en een nette badkamer met douche en wastafel in de badkamer is ook de aansluiting voor de wasmachine en droger.

Een leuk appartement voor starters.

Bijzonderheden:

- op de 1e etage met een leuk uitzicht op het groen en een watertje;
- lichte woonkamer ca. 27 m<sup>2</sup>;
- afgesloten nette keuken;
- nette badkamer met douche en wastafel;
- 3 slaap/werkkamers;
- eigen berging op de begane grond;
- geheel met dubbel glas;
- CV blokverwarming;
- energielabel G;
- er is een actieve vereniging van eigenaren;
- 75/1571 aandeel in de VVE;
- VVE kosten thans € 329,11 exclusief voorschot verwarming (ca. € 106,- pm);
- nabij buurtwinkels en winkelcentrum Diamantplein;
- het centraal station is op 9 minuten fietsafstand;
- bj. ca. 1968;
- woonoppervlakte 82 m<sup>2</sup>;
- inhoud ca. 262 m<sup>3</sup>;
- Project notaris Boom te Voorschoten.

Oplevering: in overleg (kan op korte termijn);  
vraagprijs: € 350.000,- 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.

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 appartement</b>	Galerijflat
<b>Open portiek</b>	Nee
<b>Bouwjaar</b>	1968

Maten object	
<b>Aantal kamers</b>	4 kamers
<b>Aantal slaapkamers</b>	3 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	262 m <sup>3</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	82 m <sup>2</sup>
<b>Woonkamer</b>	26 m <sup>2</sup>

Details	
<b>Ligging</b>	Aan park, in woonwijk
<b>Bijzonderheden</b>	Gedeeltelijk gestoffeerd
<b>Schuur / berging</b>	Inpandig
<b>Kabel</b>	Ja
<b>Buitenzonwering</b>	Nee

Energie	
<b>Energielabel</b>	G
<b>Isolatie</b>	Dakisolatie, Dubbel glas, HR+ glas
<b>Verwarming</b>	Blokverwarming
<b>Warmwater</b>	Centrale voorziening

Tuin gegevens	
<b>Tuin</b>	Geen tuin

## Foto's



**Opaalstraat 269 - 2332 TA 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



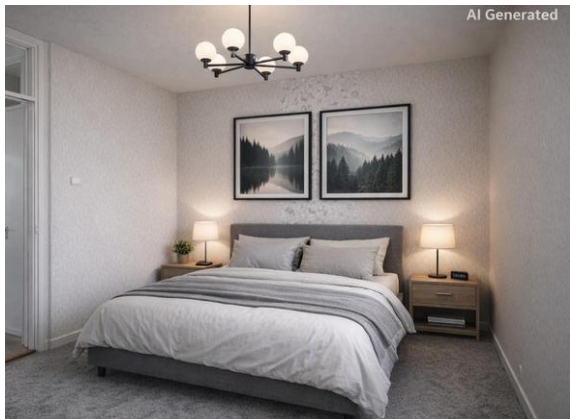
## Foto's



## Foto's



## Foto's



Opaalstraat 269 - 2332 TA 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

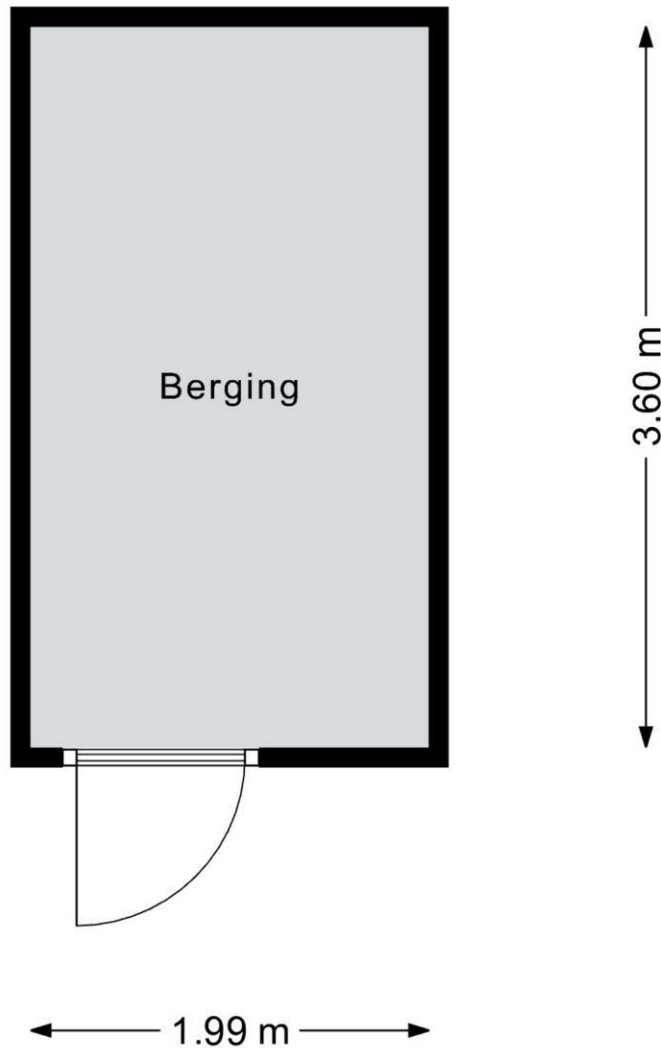


# Plattegrond



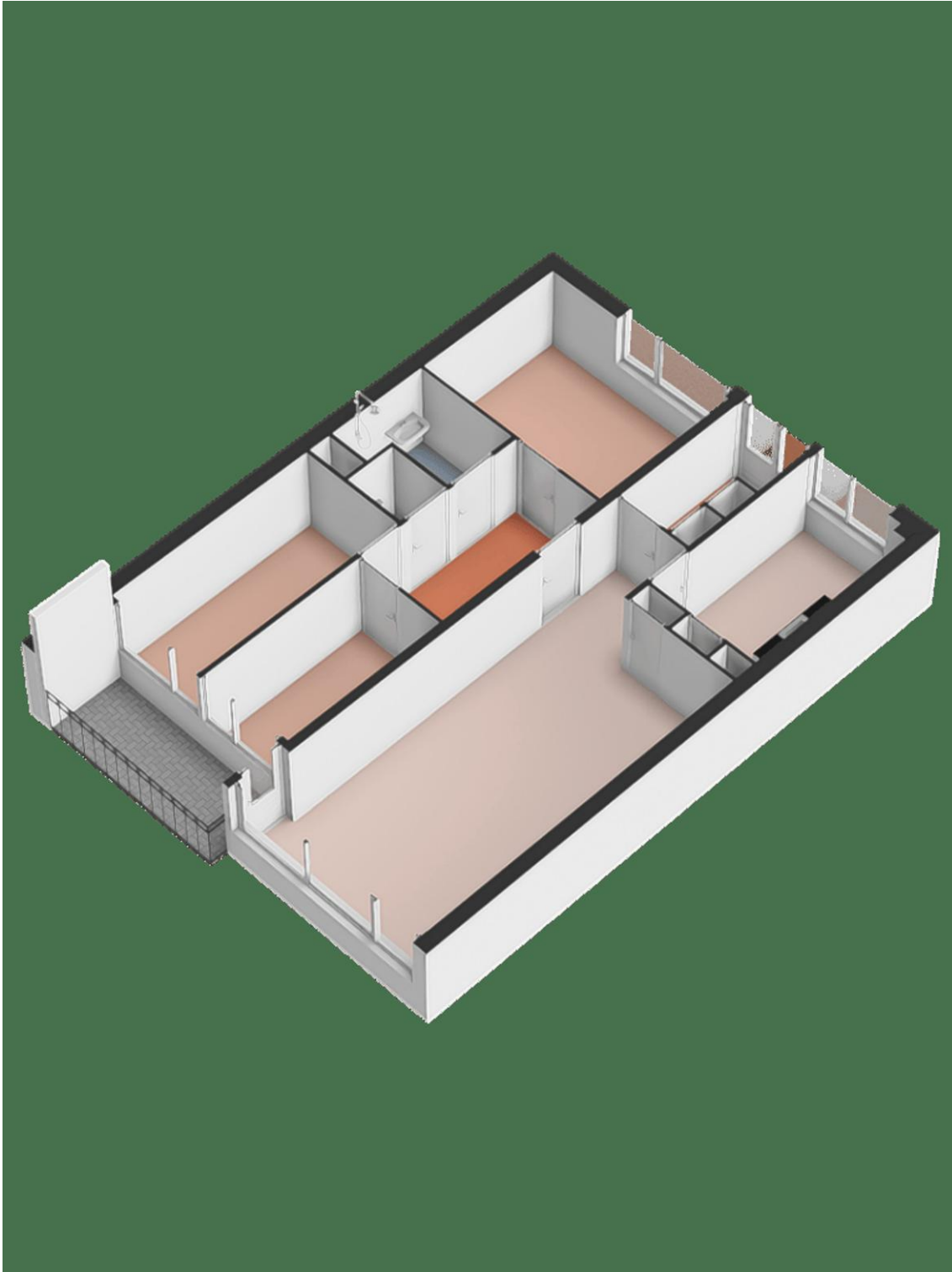
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
 © Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)

## Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Relax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)

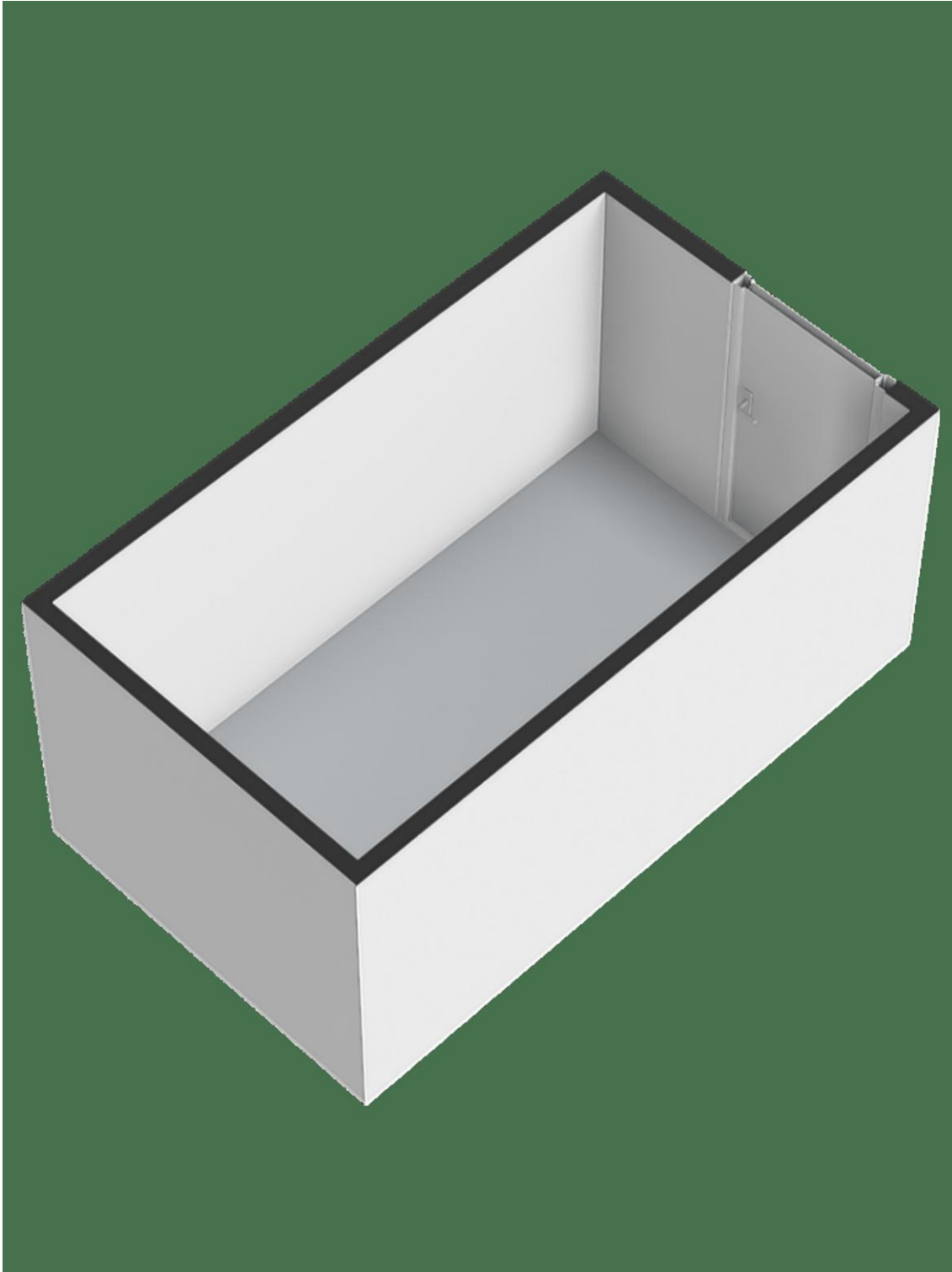
## Plattegrond



Opaalstraat 269 - 2332 TA 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





## **Kadastrale gegevens**

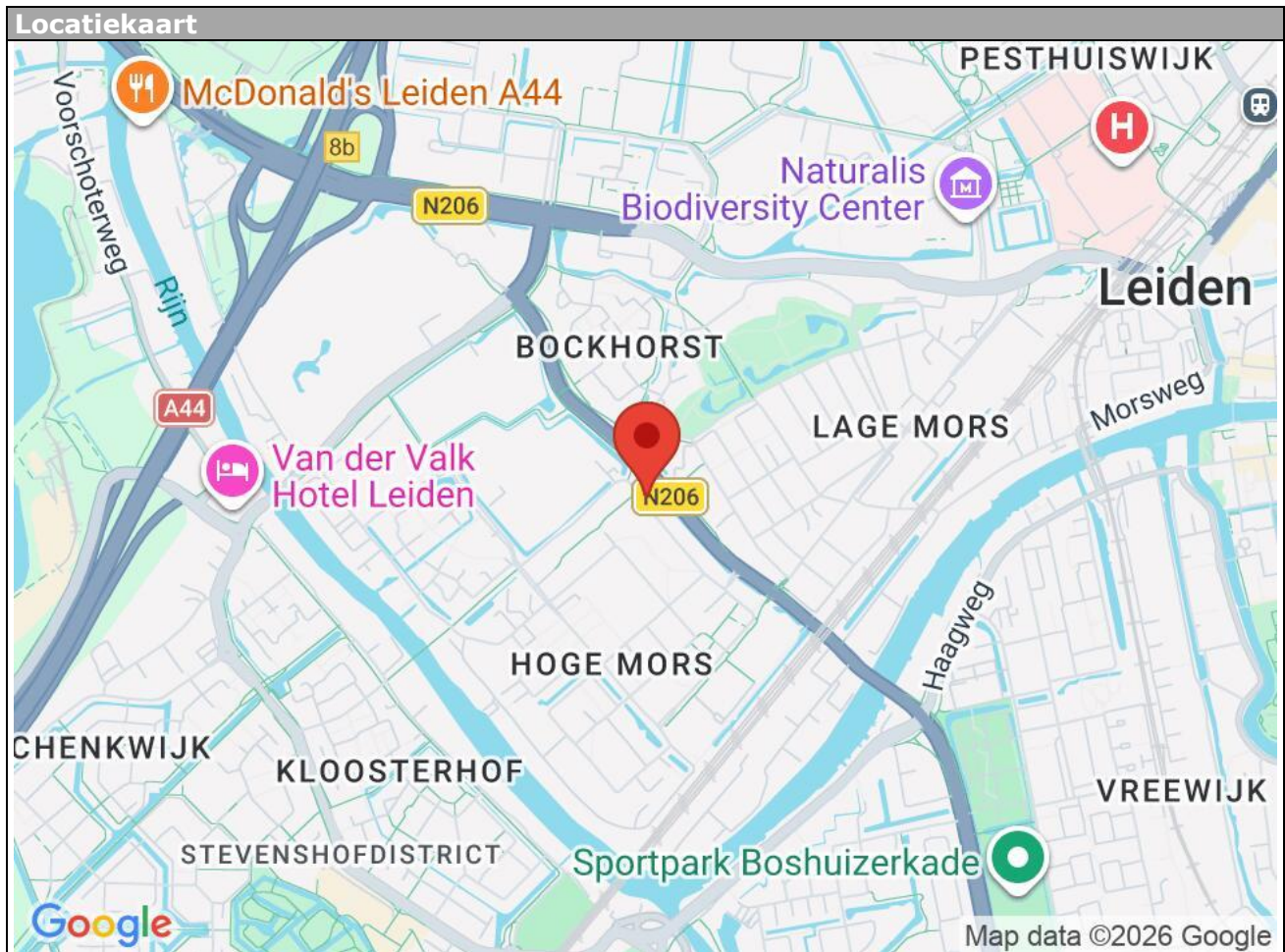
Adres	Opaalstraat 269
Postcode / Plaats	2332 TA Leiden
Gemeente	Leiden
Sectie / Perceel	X / 4365
Soort	Volle eigendom

**Opaalstraat 269 - 2332 TA 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	Opaalstraat 269
Postcode / plaats	2332 TA Leiden
Provincie	Zuid-Holland



Opaalstraat 269 - 2332 TA 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)**