



Sumatrastraat 46 A, 2315 BH Leiden

Vraagprijs € 409.000,00 kosten koper

Omschrijving

Ruime bovenwoning (ca. 105.60 m² woonoppervlakte), met een zonnig balkon (ca. 3.33 x 0.87 m.) op het westen en een eigen stenen schuur op de begane grond (er moet nog een extra deur worden geplaatst).

Gelegen nabij het centrum in de gezellige wijk "de Kooi" op korte afstand van de Leidse binnenstad met al zijn gezellige winkels, de markt, bioscopen, musea en uitgaangelegenheden, met de fiets bent u binnen ca. 8 minuten op het Centraal station. In de straat woont u op korte afstand van enkele buurtwinkels, het Kooipark en het winkelcentrum "Kooiplein" (ca. 2 minuten fietsafstand). Dus een lekkere centrale ligging. Het LUMC, het bio science park en diverse gebouwen van de universiteit zijn snel te bereiken.

De woning is in afgelopen jaren deels gerenoveerd, voorzien van een eenvoudige half open keuken met inbouw apparatuur, 2 toiletten, een nette badkamer met ligbad, aparte douche en wastafel met meubel (vernieuwd in 2021), voor een deel voorzien van vernieuwde (ca. 2024) kozijnen (kunststof), geheel met dubbel glas (HR ++), verwarming via (gehuurde) CV ketel, via een vaste trap heeft u toegang toe de zolder etage met 2 velux ramen (hier een extra werk/slaapkamer).

De woning heeft verder enkele originele details, o.a. paneeldeuren, hoge plafonds (ca. 2.92 m.), glas in lood in de suite deuren (de kamer en suite is nog aanwezig), een erker en een originele voordeur.

Een heerlijk ruime en lichte woning op een mooie plek.

De woning is ook gunstig gelegen ten opzichte van de uitvalswegen, A-4, A -434, A-44 en N-206, openbaar vervoer voorzieningen zijn op loopafstand. Parkeren kan in de directe omgeving, betaald en vergunningen, zone B1_1 (ca. € 61,00 voor de 1e auto).

De VVE is recent geactiveerd, thans nog geen reserves.

De VVE wordt ingeschreven in de kamer van koophandel, er is geen gezamenlijke opstalverzekering.

Service kosten zijn nog niet vastgesteld.

Indeling

Begane grond:

Entree, hal met vernieuwde/aangepaste meterkast, trapopgang naar de 1e verdieping;

1e verdieping:

Overloop, trapopgang naar de 2e etage, toilet met fonteintje, via de half open keuken komt u in de ruime (kamer en suite) woonkamer (ca. 8.92 x 3.33) met erker aan de voorzijde en een schuifpui naar het zonnige balkon (ca. 3.33 x 0.87 m.) op het westen, half open keuken (ca. 3.72 x 2.06 m.) met natuurstenen aanrechtblad, inbouw apparatuur o.a. RVS fornuis (gas) waarvan de oven niet werkt, afzuig/filterkap, losse koel/vrieskast, vaatwasser en Quooker, aan de voorzijde een kleine slaap/werkkamer (ca. 2.11 x 2.06 m.).

2e verdieping:

Overloop, apart toilet, kamer/berging met aansluiting voor de wasmachine en opstelling van de CV combi-ketel (Intergas bj. 2023, gehuurd), 2 slaapkamers (ca. 3.77 x 3.37 m.) aan de achterzijde en (ca. 3.75 x 3.37 m.) aan de voorzijde beide met een dakkapel, nette badkamer (ca. 2.15 x 2.09 m.) met douche met mengkraan, hand en regen douche, ligbad en wastafel meubel.

3e verdieping / zolder:

Via een vaste trap naar de ruime bergzolder (extra kamer) met 2 velux ramen en heerlijk veel bergruimte.

Een leuk huis met verrassend veel ruimte.

Bijzonderheden:

- in de afgelopen jaren gedeeltelijk gerenoveerd;
- royale bovenwoning;
- met een eigen stenen schuur op de begane grond (er moet nog een extra deur worden geplaatst);
- ruime woonkamer en suite (ca. 29 m²);
- half open keuken met inbouw apparatuur;
- badkamer met douche, ligbad, wastafel met meubel (vernieuwd in 2021);
- badkamer met vloerverwarming;
- het woongedeelte is deels voorzien van een PVC vloer en de 2e etage deels met laminaatvloer;
- deels nieuwe kunststof kozijnen
- geheel met dubbel glas;
- energielabel E;
- Verwarming middels (huur) CV ketel Intergas ca. € 39,56 per maand;
- Vereniging van eigenaren recent geactiveerd;
- VVE heeft nog geen servicekosten afgesproken en er zijn nog geen reserves;
- 1/2 aandeel;
- nabij het centrum, buurtwinkels en winkelcentrum Kooiplein;
- centraal station op 4 minuten fietsafstand;
- bj. ca. 1934;
- woonoppervlakte 105.60;
- inhoud ca. 393 m³;
- nog diverse originele details;
- hoge plafonds op de 1e verdieping (ca. 2.92 m.);
- funderingsrisico niet hoog A,B,C.

Oplevering: in overleg (kan op korte termijn).
vraagprijs : € 409.000,- 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.

Kenmerken

Object gegevens	
Soort appartement	Bovenwoning
Open portiek	Nee
Bouwjaar	1934

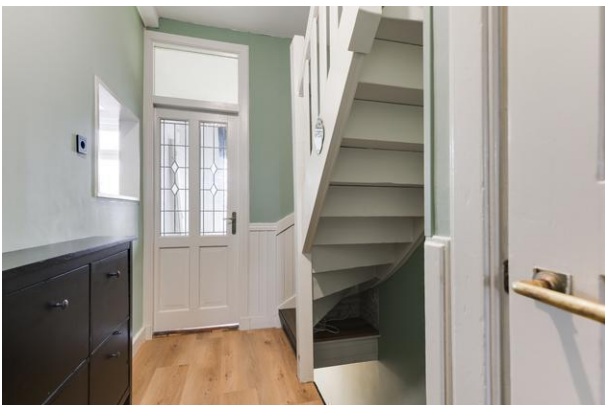
Maten object	
Aantal kamers	6 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	393 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	106 m ²
Woonkamer	30 m ²

Details	
Ligging	In woonwijk, vrij uitzicht
Bijzonderheden	Gedeeltelijk gestoffeerd
Schuur / berging	Vrijstaand steen
Kabel	Nee
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energie label	E
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas, HR++ glas
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warmwater	C.v.-ketel

Tuin gegevens	
Tuin	Geen tuin

Foto's



Sumatrastraat 46 A - 2315 BH Leiden

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

Foto's



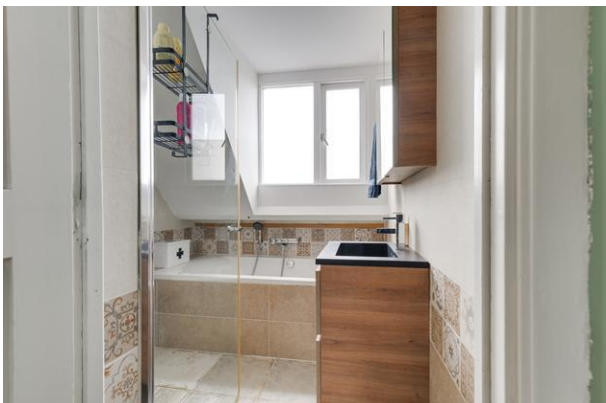
Foto's



Sumatrastraat 46 A - 2315 BH Leiden

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

Foto's



Foto's

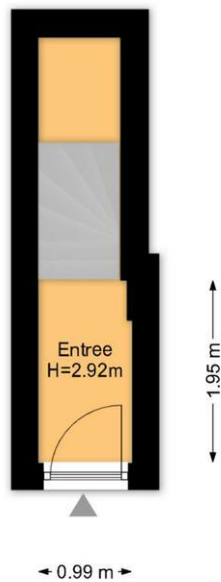


Sumatrastraat 46 A - 2315 BH Leiden

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

Plattegrond

Sumatrastraat 46A Leiden Begane Grond



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

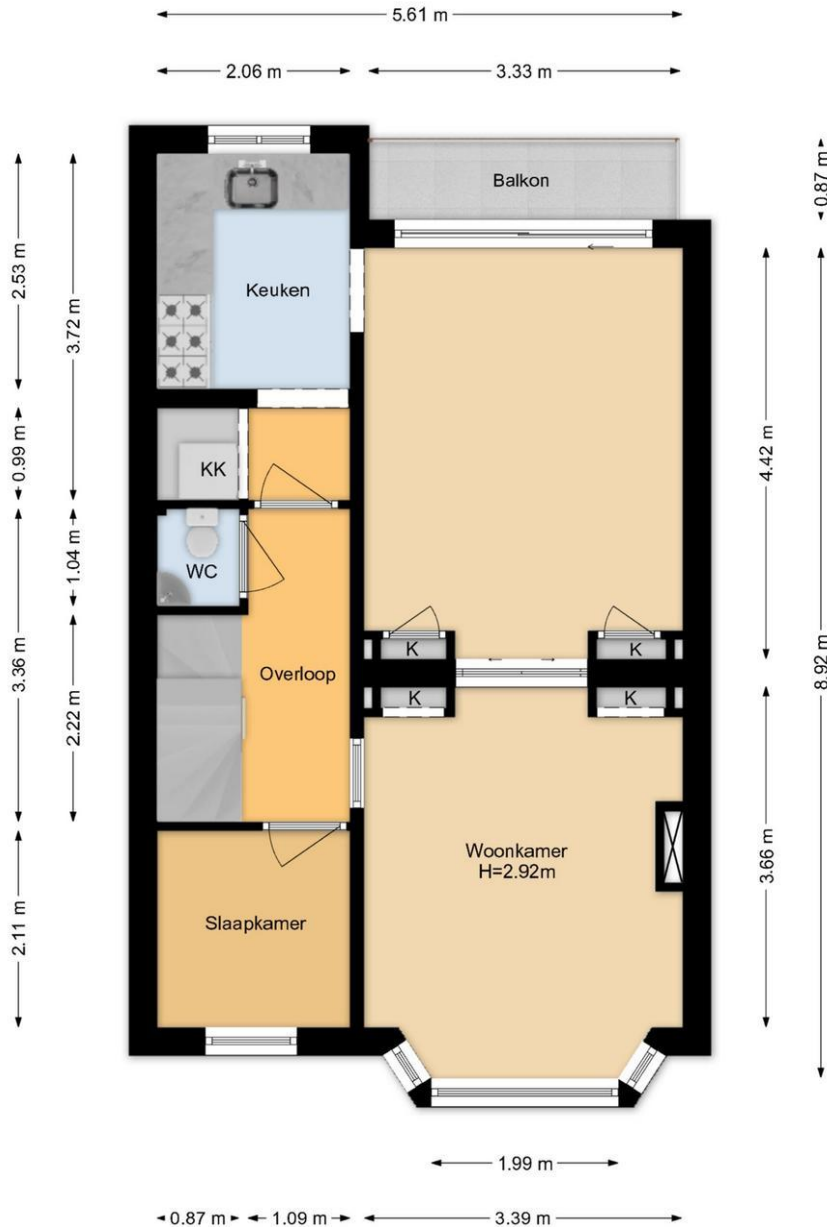


Sumatrastraat 46 A - 2315 BH Leiden

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

Plattegrond

Sumatrastraat 46A Leiden 1e Etage



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

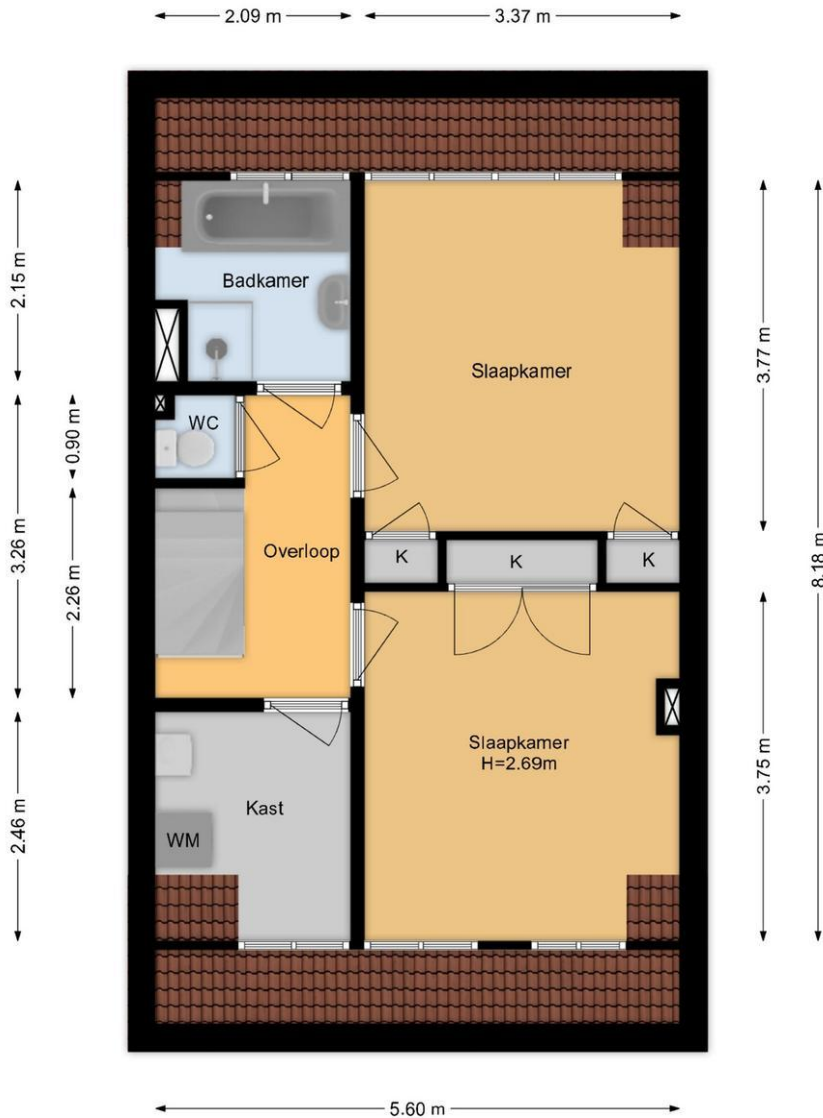


Sumatrastraat 46 A - 2315 BH Leiden

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

Plattegrond

Sumatrastraat 46A Leiden 2e Etage



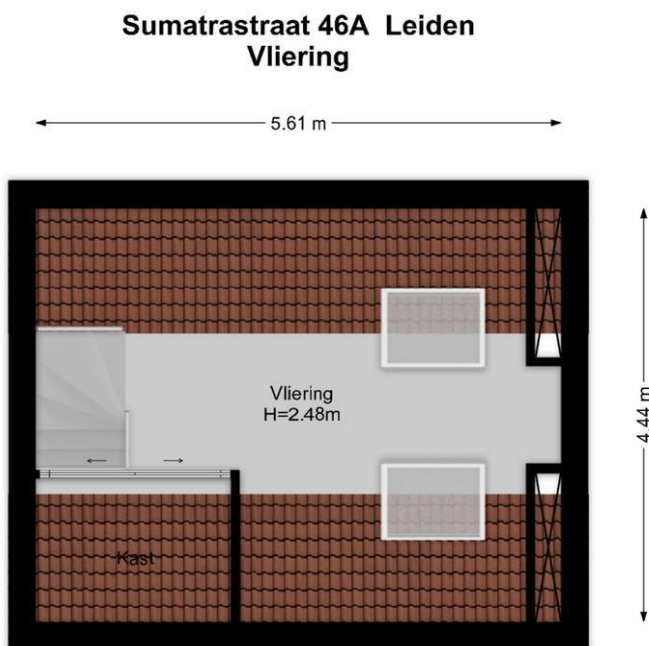
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.woonkeur365.nl



Sumatrastraat 46 A - 2315 BH Leiden

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



Sumatrastraat 46 A - 2315 BH Leiden

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



Kadastrale gegevens

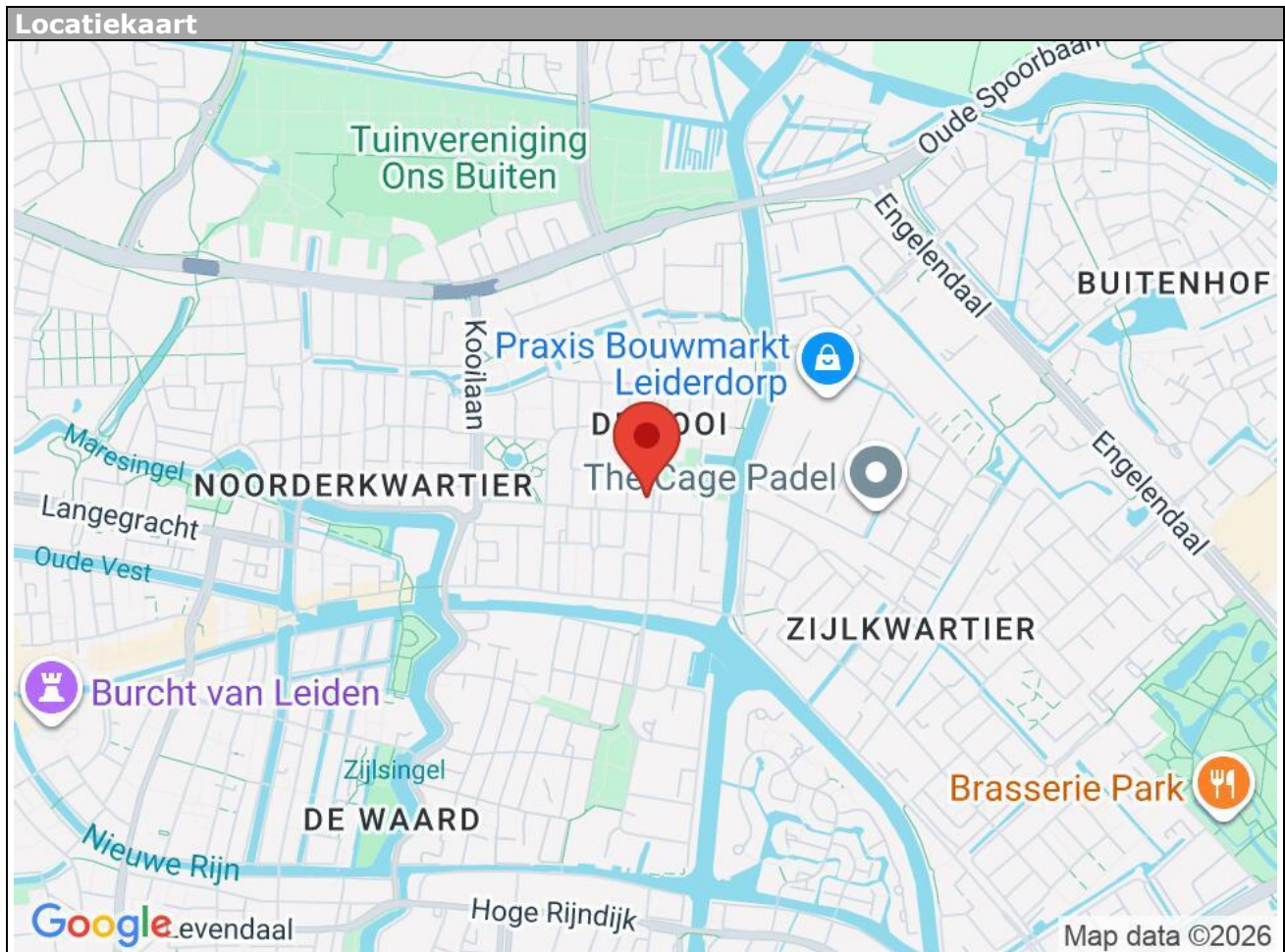
Adres	Sumatrastraat 46 A
Postcode / Plaats	2315 BH Leiden
Gemeente	Leiden
Sectie / Perceel	N / 1543
Soort	Volle eigendom

Sumatrastraat 46 A - 2315 BH Leiden

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

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Sumatrastraat 46 A
Postcode / plaats	2315 BH Leiden
Provincie	Zuid-Holland



Sumatrastraat 46 A - 2315 BH 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