



Arubapad 5, 2315 VA Leiden

Vraagprijs € 529.000,00 kosten koper

Omschrijving

Arubapad 5 Leiden

Royale bovenwoning (maisonnette) ca. 91.30 m² woonoppervlakte, met een zonnig dakterras/daktuin (ca. 16 m²) op het westen, een privé berging en 1 eigen parkeerplaats op het gezamenlijke (van het complex) parkeerdek.

U krijgt een heerlijk lichte woonkamer met openslaande deuren, een luxe woonkeuken van ca. 19 m² met alle inbouw apparatuur, 2 ruime slaapkamers en een luxe badkamer met 2e toilet.

Gebouwd in 2017, geheel met dubbel glas, verder ook volledig geïsoleerd, energielabel A en geheel voorzien van vloerverwarming.

De woning is gelegen in de gezellige woonwijk "De Kooi" letterlijk boven / naast het moderne winkelcentrum Kooiplein met supermarkten en speciaalzaken, Het centraal station is op ca. 8 minuten fietsafstand, het LUMC, het Bio sciencepark en diverse gebouwen van de universiteit zijn snel te bereiken.

Nabij het Kooipark, via het Singelpark en het Huigpark loopt u zo het centrum in. De uitvalswegen N-11, N-446, A-434 en A-4 zijn snel en makkelijk te bereiken.

Verder op korte afstand een multifunctionele accommodatie met allerlei zorgfaciliteiten, een buurtcentrum, bibliotheek, kinderopvang en drie basisscholen. Op loopafstand vindt u ook een kinderopvang, sportverenigingen (o.a. voetbal en korfbal) en zwembad De Zijl.

De woning is goed onderhouden, het complex is in juni 2024 nog geschilderd. Er is een actieve VVE, bijdrage totaal voor het appartement en parkeerplaats € 125,- per maand. Geen gezamenlijke entree.

Indeling:
Begane grond:
Entree met de meterkast en trapopgang naar de 1e etage.

1e Verdieping:

Woonverdieping:

Overloop, modern vrijdragend toilet met fonteintje, lichte woonkamer (ca. 5.28 x 3.77/2.72 m.) met openslaande deuren naar het zonnige terras, zeer ruime (open) leefkeuken (ca. 4.83/2.61 x 5.28 m.), de keuken is voorzien van alle nodige inbouw apparatuur o.a. een vaatwasser, koel/vrieskast, combimagnetron, inductiekookplaat en afzuig/filterkap. Geheel voorzien van een nette laminaatvloer met vloerverwarming, veel licht door de grote raamoppervlakken aan de voor en de achterkant.

2e Verdieping:

Overloop 2 slaapkamers (ca. 5.14 x 2.74 m.) aan de achterzijde en (ca. 3.73 x 2.80 m.) aan de voorzijde, aparte berging / wasruimte (ca. 2.60 x 2.20 m.) met aansluitingen van de CV-ketel (Intergas, bouwjaar 2017) en ruimte voor wasmachine en droger, luxe badkamer geheel betegeld een 2e vrijdragend toilet, handdoekradiator, wastafel met meubel met verlichte spiegelkast en een ruime inloopdouche met thermostaatkraan en glazen scherm.

Ideaal voor mensen die niet willen klussen.

De bijzonderheden:

- ca. 91.30 m2 woonoppervlakte;
- heerlijke 3-kamer maisonnette woning;
- toplocatie aan de rond van het centrum;
- goed onderhouden, zonder klussen wonen;
- 2 ruime slaapkamers;
- royale living met luxe open keuken met alle inbouw apparatuur;
- alle kamers met internet aansluiting;
- luxe badkamer met douche en 2e toilet;
- aparte wasruimte;
- zonnige daktuin op het westen;
- privé parkeerplaats op het stallingsdek;
- eigen berging op de begane grond;
- volledig geïsoleerd;
- geheel voorzien van vloerverwarming;
- verwarming en warm water door middel van CV-ketel (Intergas - bouwjaar 2017);
- actieve V.v.E. bijdrage € 125,- per maand.

Oplevering: in overleg (kan op korte termijn);
vraagprijs: € 529.000,- 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. Uw NVM-Aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.
Adressen van collega NVM-Aankoopmakelaars in de regio vindt u op Funda.

Kenmerken

Object gegevens	
Soort appartement	Bovenwoning
Open portiek	Nee
Bouwjaar	2017

Maten object	
Aantal kamers	3 kamers
Aantal slaapkamers	2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	327 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	91 m ²
Woonkamer	20 m ²

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

Energie	
Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, HR-glas
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming geheel
Warmwater	C.v.-ketel

Tuin gegevens	
Tuin	Geen tuin

Foto's



Arubapad 5 - 2315 VA 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



Foto's



Foto's



Arubapad 5 - 2315 VA Leiden

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

Foto's



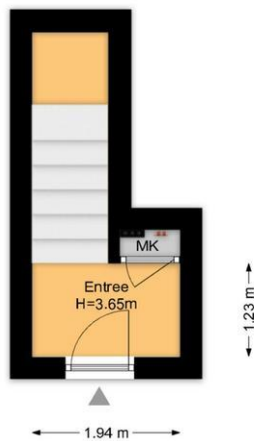
Arubapad 5 - 2315 VA Leiden

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

Plattegrond

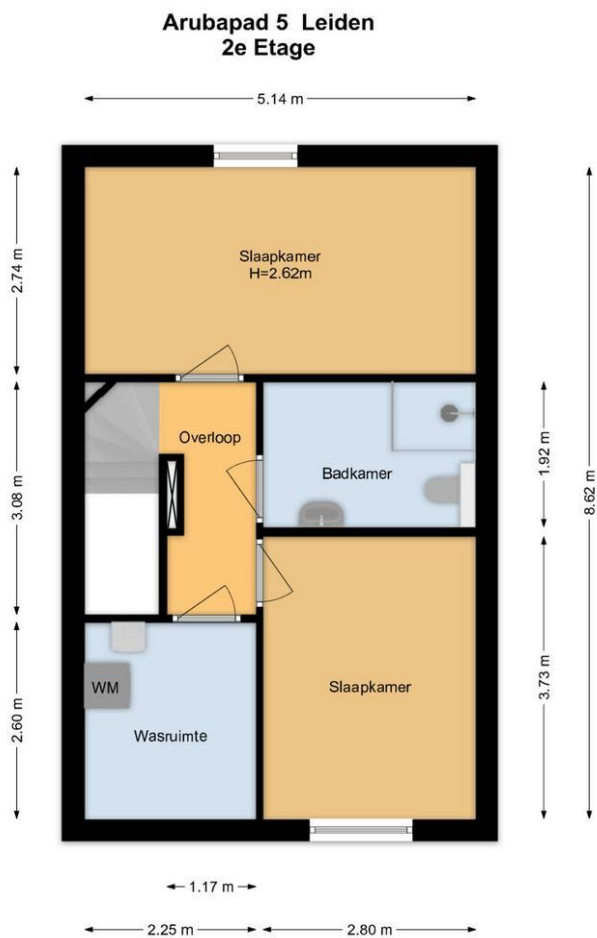
Arubapad 5 Leiden Begane Grond

← 1.00 m → · -0.79 m ·



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

Plattegrond

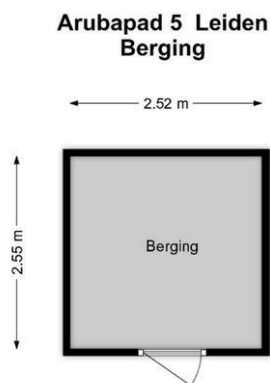


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.woonkeur365.nl

Arubapad 5 - 2315 VA 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



Kadastrale gegevens

Adres	Arubapad 5
Postcode / Plaats	2315 VA Leiden
Gemeente	Leiden
Sectie / Perceel	K / 6889
Soort	Volle eigendom

Kadastrale gegevens

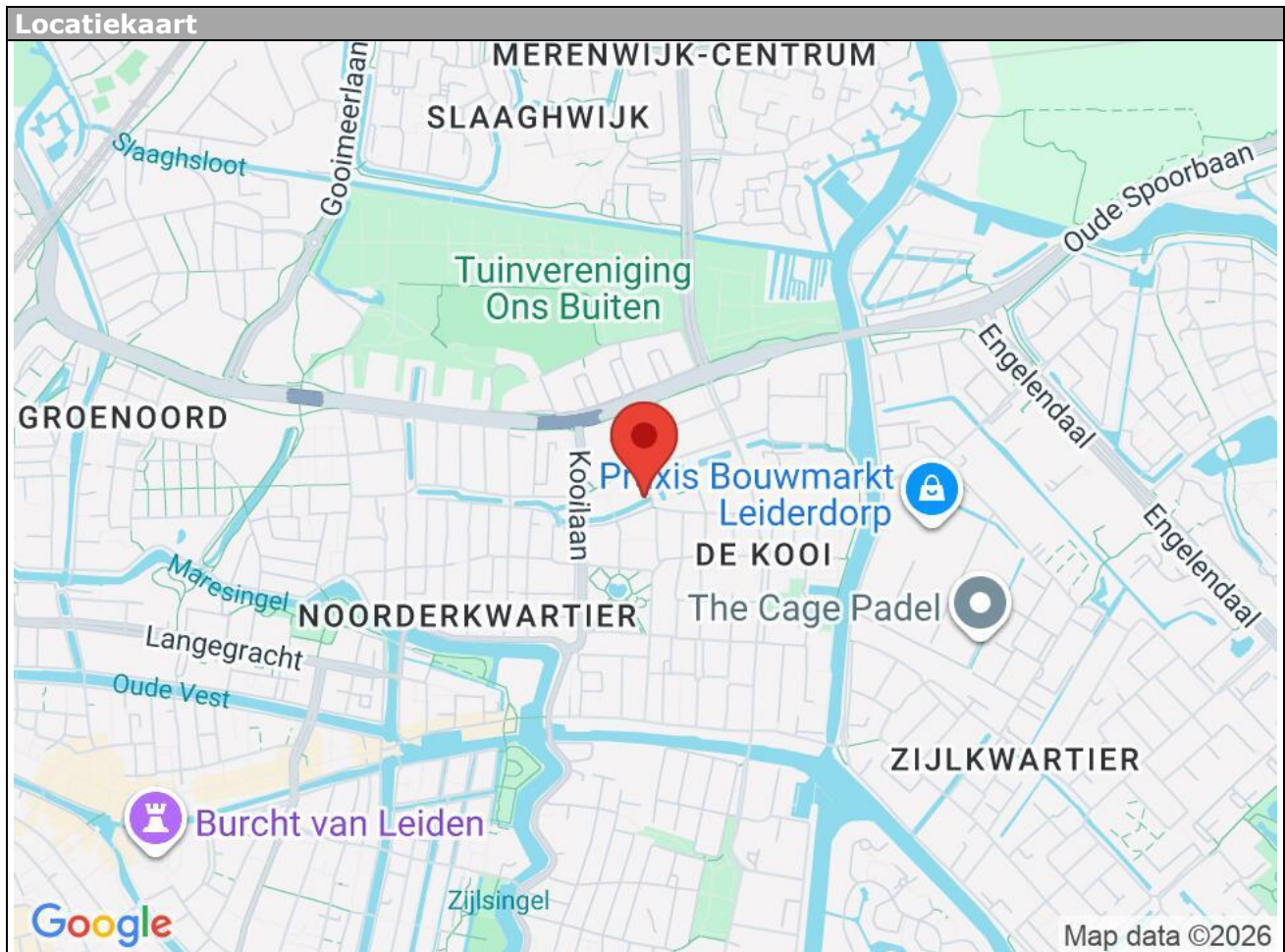
Adres	Arubapad 5
Postcode / Plaats	2315 VA Leiden
Gemeente	Leiden
Sectie / Perceel	K / 6889
Soort	Volle eigendom

Arubapad 5 - 2315 VA Leiden

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

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Arubapad 5
Postcode / plaats	2315 VA Leiden
Provincie	Zuid-Holland



Arubapad 5 - 2315 VA 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.

