



Vuurbloem 27, 2317 LN Leiden

Vraagprijs € 725.000,00 kosten koper

Omschrijving

Vuurbloem 27 Leiden

Ruime hoekwoning, mooi gelegen aan een rustige straat en goed onderhouden, het betreft een herenhuis (met ca. 147.80 m² woonoppervlakte), nu met 3 slaapkamers (er is eenvoudig een 4e en zelfs een 5e slaapkamer te maken).

Gelegen op een ruim perceel eigen grond van maar liefst 253 m².

U krijgt een ruime achtertuin van ca. 10.00 x 13.70 m., gericht op het zuidoosten, een flink stuk tuin aan de zijkant met een houten berging en aan de voorzijde een strook grond geschikt om de auto te parkeren (met een laadpunt voor een elektrische auto) en nog een aangebouwde stenen berging aan de voorzijde en nog een extra overkapping.

Gelegen in een rustig gedeelte van de "Merenwijk", in een kindvriendelijke en groene wijk op loopafstand van basisscholen, wijkpark, sporthal en de kinderboerderij, het winkelcentrum De Kopermolen, openbaar vervoer voorzieningen zijn snel te bereiken en met ca. 12 minuten fietsen zit u in het gezellige centrum van Leiden. Het centraal station (11 minuten fietsen), het LUMC, diverse gebouwen van de Universiteit, het bio science park en de uitvalswegen A 4 en A 44 zijn snel te bereiken.

De woning heeft een extra zijraam op de begane grond, het balkon op de 1e verdieping is bij de slaapkamer getrokken en er zijn opties voor dakkapellen op de 2e etage.

De woning is geheel voorzien van dubbel glas, extra muurisolatie (spouw), vloerisolatie en met 29 zonnepanelen, Verwarming via eigen CV installatie, combi-ketel Atag nieuw bj. 2026, er is ook een open haard.

Energielabel A.

Voorzien van een nette halfopen keuken (gedateerd) met inbouw 5 pits (gas) kookplaat, (vernieuwde) vaatwasser, koel/vrieskast, combi-oven en een afzuig/filterkap, de ruime tuin gerichte woon-eetkamer is uitgebouwd en heeft openslaande deuren naar de zonnige achtertuin, de woonkamer is voorzien van een nette parket vloer, ruime badkamer met ligbad, douche, dubbele wastafel en 2e toilet. Op de 2e verdieping is een extra keukenblok gemaakt en aan de voorzijde is er een optie voor een dakkapel (vergunningplicht).

Een heerlijke ruime gezinswoning op een rustige plek, op 253 m² eigen grond.

Indeling:

Begane grond:

Voortuin met parkeerplek (met laadpunt voor een elektrische auto), kleine overkapping, ruime stenen aangebouwde berging (met vliering), meterkast (zeer uitgebreid met click schakelaars en extra groepen voor de zonnepanelen).

Entree woning, hal, modern vrijdragend toilet met fonteintje, ruime en lichte woon-eetkamer (ca. 8.43 x 4.90 m) met klein speels niveau verschil en parketvloer, open haard, open trap naar de 1e etage en openslaande deuren naar de achtertuin, halfopen keuken (ca. 4.61 x 2.50 m.) met inbouw apparatuur o.a. 5 pits (gas) kookplaat, afzuig/filterkap, koel/vrieskast,

vaatwasser, cooker en combi oven.

1e etage:

Overloop met vaste kast en kast met aansluiting voor de wasmachine en droger, 1 (voorheen 2) slaapkamer (ca. 4.89 x 4.38 m.) aan de achterzijde (het balkon is bij de kamer betrokken), 1 slaapkamer aan de voorzijde, (ca. 4.89 x 3.34 m.) deels onder de schuine kap, nette ruime badkamer (ca. 3.95 x 2.77 m.) met (hoek) ligbad, douche met scherm en thermostaatkraan, dubbele wastafel, 2e vrijdragend toilet en handdoekradiator.

2e etage:

Overloop, voorzolder/kamer met dakraam, vaste kast met opstelling Cv-ketel (Atag bj. 2026), er is ook een optie voor aansluiting voor de wasmachine en droger, 1 slaapkamer (ca. 4.79 x 3.55 m.) met dakraam, de 2e etage heeft nog veel bergruimte in de kniebeschotten en een opties voor dakkapellen.

Bijzonderheden:

- Herenhuis;
- Hoekwoning met ruime tuin aan 3 zijde;
- zonnige achtertuin op het zuidoosten met achterom;
- 147,80 m2 woonoppervlakte;
- 253 m2 eigen grond;
- ca. 511 m3 inhoud;
- geheel voorzien van dubbel glas (deel HR + deel HR ++);
- 29 zonnepanelen;
- dak, muur en vloer Isolatie;
- energielabel A;
- goed onderhouden;
- bouwjaar: 1975
- 3 slaapkamers (eenvoudig om te zetten naar 4 Of zelfs 5 slaapkamers);
- ruime badkamer met bad en aparte douche;
- heerlijk ruime woonkamer ca. 41 m2;
- begane grond met parketvloer in het woongedeelte;
- nette halfopen keuken met inbouw apparatuur;
- optie voor dakkapellen;
- in een rustige straat, gratis parkeren, 1 parkeerplek voor het huis;
- elektrisch laadpunt voor auto aanwezig;
- gunstig ten opzichte van het centrum van Leiden, scholen, park, kinderboerderij en winkelcentra;
- eigen CV, ketel Atag IQ-38 EC, bj. 2026.

Aanvaarding: in overleg;

Vraagprijs: € 725.000,00 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.

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 woning	Herenhuis
Type woning	Hoekwoning
Bouwjaar	1976

Maten object	
Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	511 m ³
Perceel oppervlakte	253 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	148 m ²
Woonkamer	41 m ²

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

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

Tuin gegevens	
Tuin	Achters tuin, voortuin, zijtuin
Tuin diepte (cm)	1.000
Tuin breedte (cm)	1.370
Hoofdtuin	Achters tuin
Positie	Oost, Zuid
Kwaliteit	Normaal

Foto's



Vuurbloem 27 - 2317 LN 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



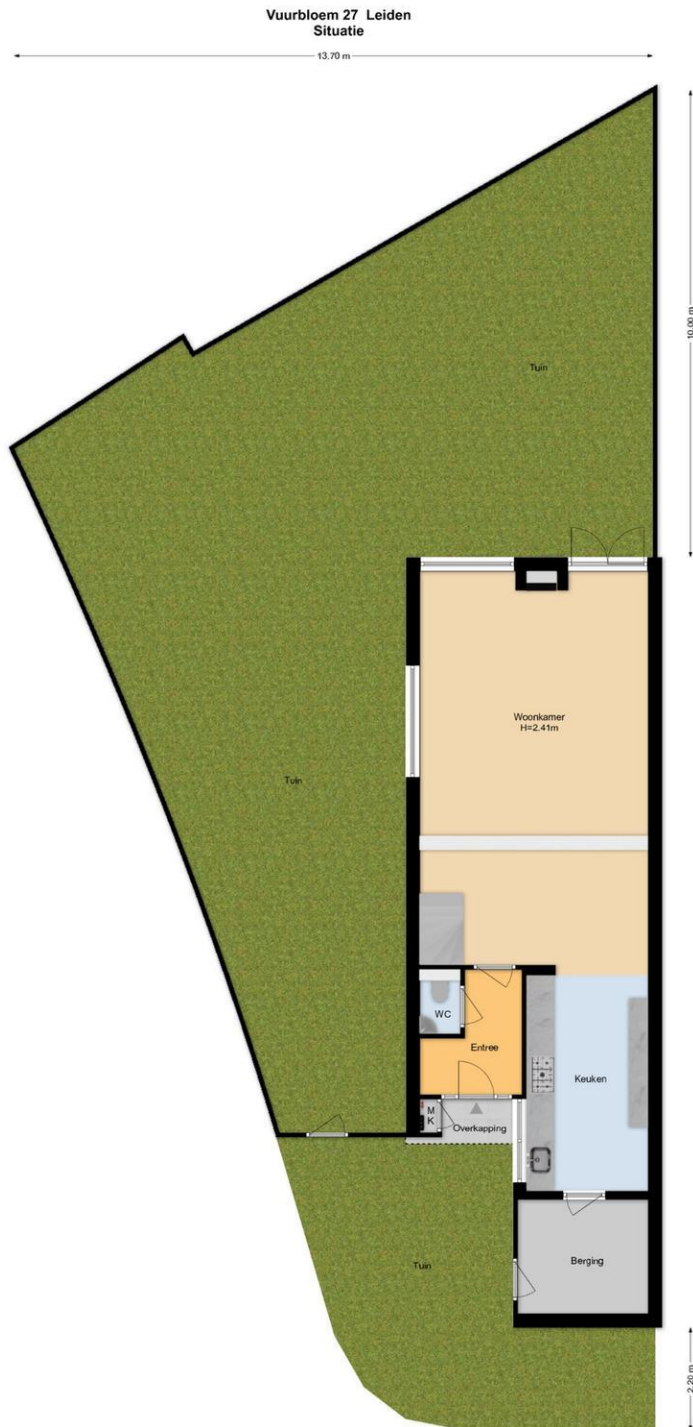
Foto's



Vuurbloem 27 - 2317 LN Leiden

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

Plattegrond

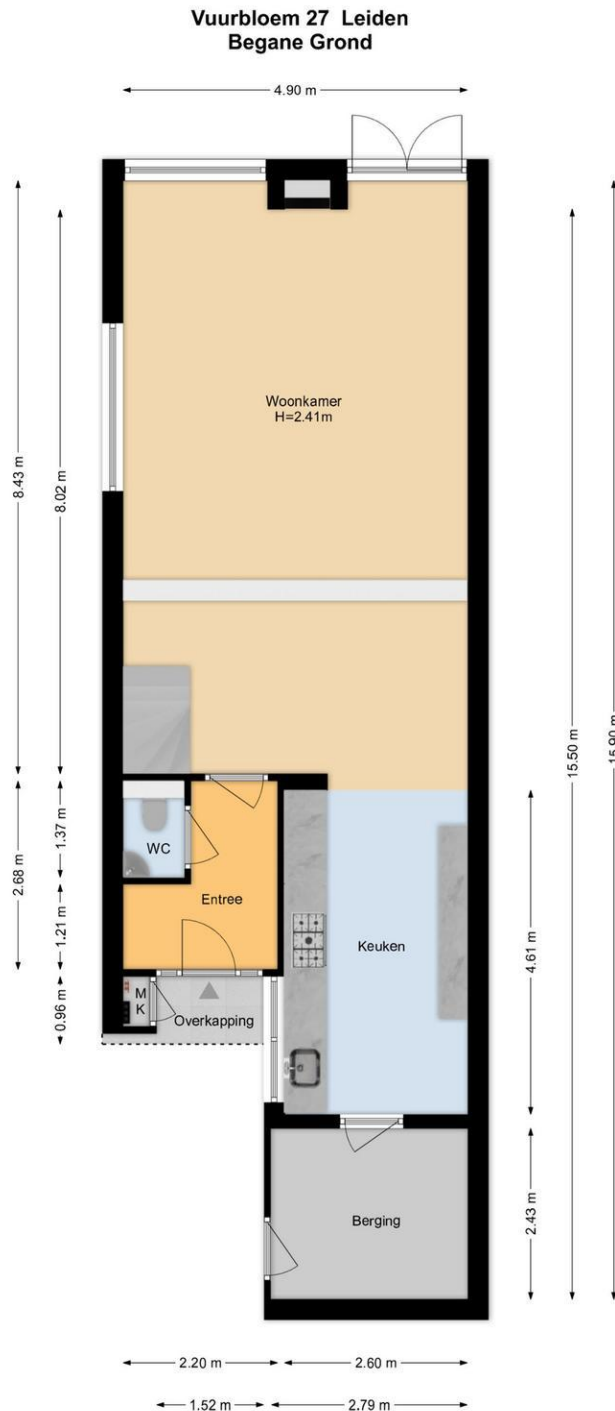


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.woonkeur365.nl

Vuurbloem 27 - 2317 LN Leiden

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

Plattegrond



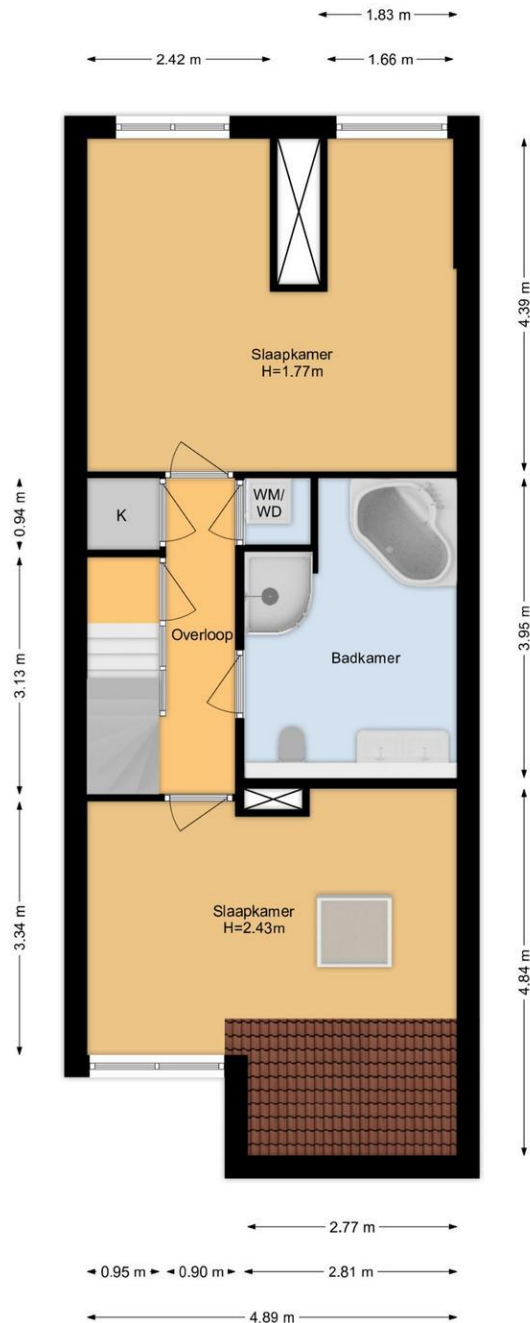
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.woonkeur365.nl

Vuurbloem 27 - 2317 LN Leiden

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

Plattegrond

Vuurbloem 27 Leiden
1e Etage



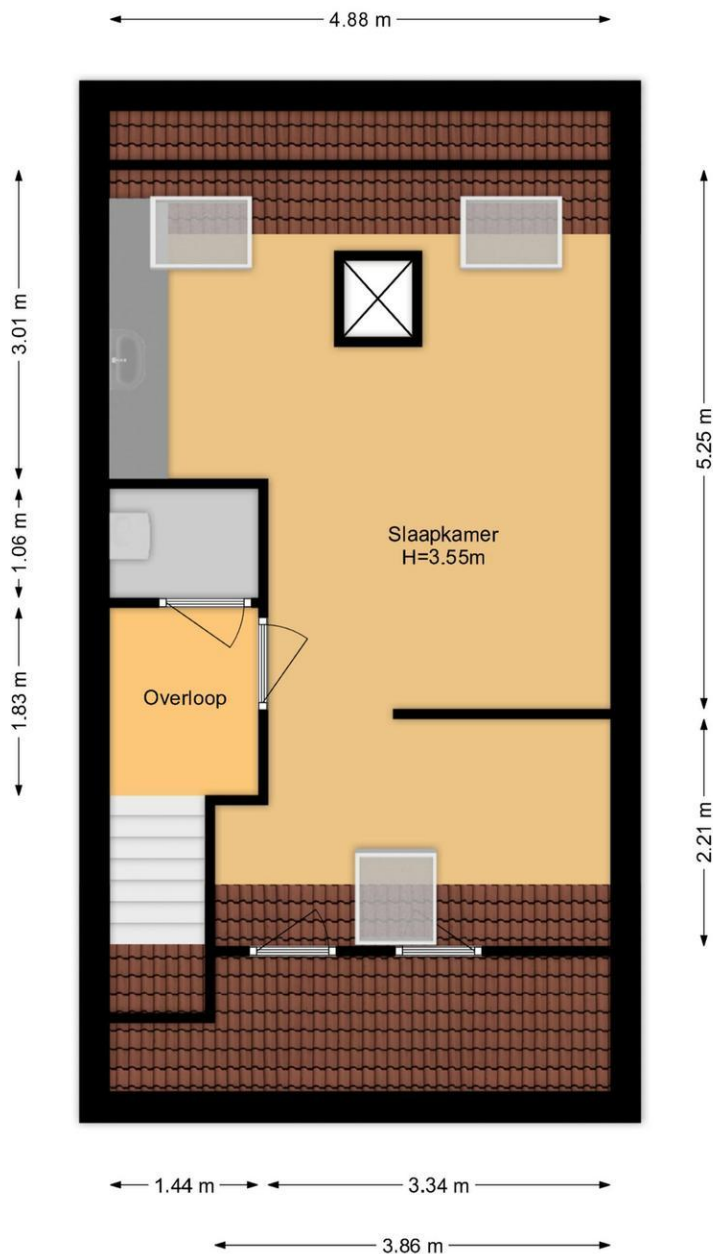
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.woonkeur365.nl

Vuurbloem 27 - 2317 LN Leiden

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

Plattegrond

Vuurbloem 27 Leiden 2e Etage



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

Vuurbloem 27 - 2317 LN Leiden

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



Kadastrale gegevens

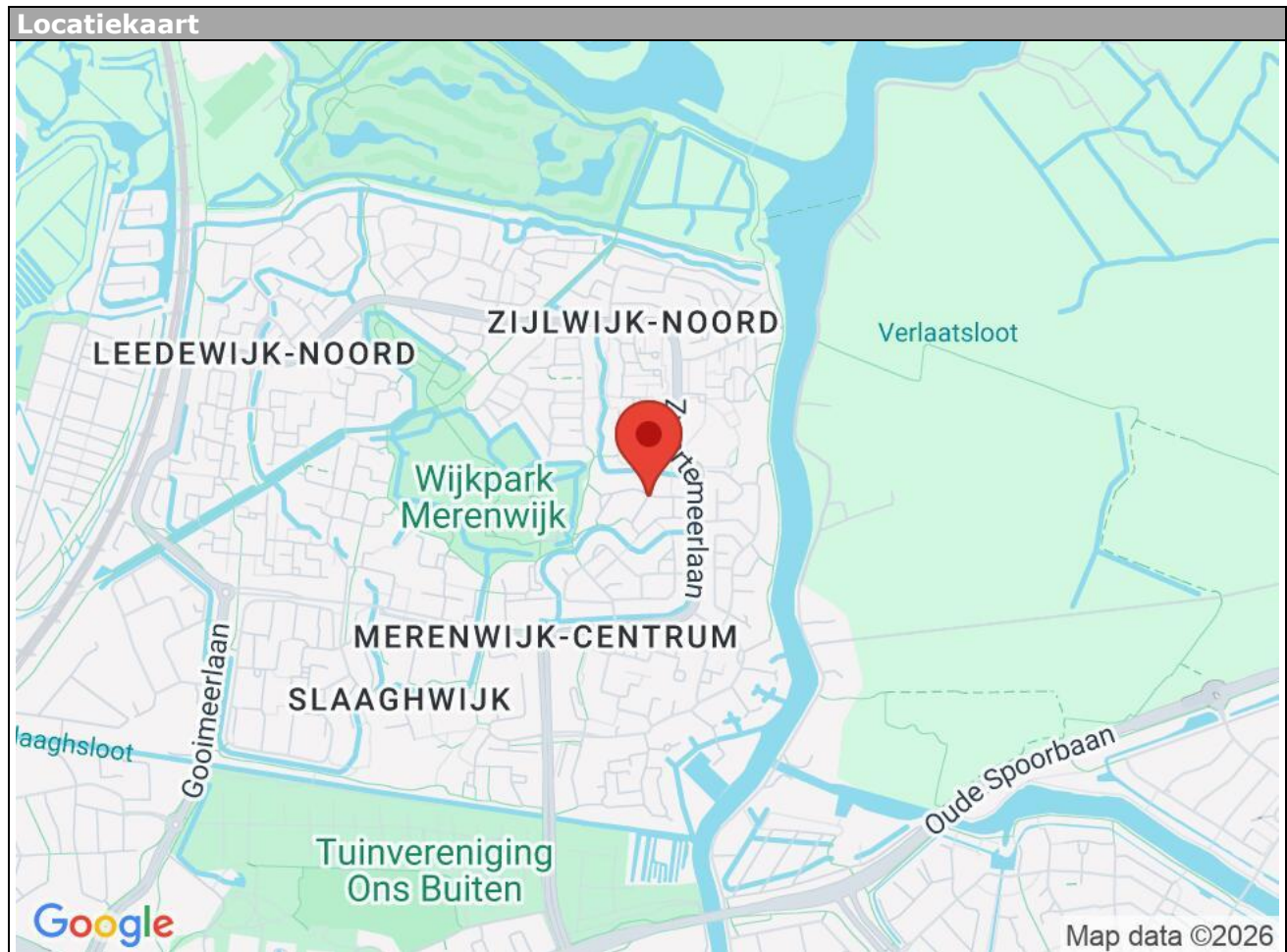
Adres	Vuurbloem 27
Postcode / Plaats	2317 LN Leiden
Gemeente	Leiden
Sectie / Perceel	S / 1662
Oppervlakte	253 m ²
Soort	Volle eigendom

Vuurbloem 27 - 2317 LN Leiden

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

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Vuurbloem 27
Postcode / plaats	2317 LN Leiden
Provincie	Zuid-Holland



Vuurbloem 27 - 2317 LN 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.

