



Pal Maletterstraat 13, 2332 ZG Leiden

Vraagprijs € 525.000,00 kosten koper

Omschrijving

Achter aan doorgaand vaarwater!

Pal Maleterstraat 13 Leiden

Eengezins HOEK woning (ca. 111.50 m² woonoppervlakte) met een kleine voortuin met oprit voor 1 auto, vrijstaande houten schuur aan de achterzijde en een zonnige achtertuin (ca. 13.10 x 5.60 m.) op het zuidoosten, met een poort aan de zijkant (achterom) en aan de achterzijde gelegen aan een WATERTJE met optie om een bootje aan de leggen (er zijn doorvaarmogelijkheid naar de Rijn).

De woning is gelegen in een rustige kindvriendelijke straat in de groene wijk "Koppelstein". Nabij de Lage Mors met op korte afstand winkelcentrum "Diamantplein" (ca. 3 minuten fietsen) en diverse buurtwinkels, er is een speelplaats in de directe omgeving en op loopafstand van park Kweeklust.

Het centrum van Leiden met al zijn gezellige winkels, restaurants, de markt, musea en het centraal station zijn op ca. 10 minuten fietsafstand, Station de Vink (ca. 6 minuten fietsen). Ook zeer gunstig gelegen ten opzichte van het Bio sciencepark, het LUMC, diverse universiteitsgebouwen alsmede de uitvalswegen A-44, A-434 en N-206. Binnen 25 minuten fietsen bent u op het Katwijkse strand.

Parkeren: 1 auto op eigen terrein (voortuin) en in de directe omgeving, Zone C 1, 1e auto ca. € 61,- per jaar, Zie de info op de site van de Gemeente Leiden.

De woning is bijna geheel voorzien van dubbel glas, deels in kunststof kozijnen. Verwarming via eigen CV, ketel, Remeha Avanta bj. 2019.
De woonkamer is uitgebouwd, aan de achterzijde een dakkapel op de 1 etage.

Er is een net vrijdragend toilet, een gedateerde eenvoudige open keuken met inbouw kookplaat en afzuig/filterkap, verder losse apparatuur (blijft achter), een eenvoudige badkamer met ligbad, aparte douche en 2e vrijdragende toilet.
De uitgebouwde woonkamer is voorzien van een plavuizen vloer en heeft een schuifpui deuren met toegang tot de zonnige achtertuin op het zuidoosten.

Gelegen op erfpacht grond van de gemeente Leiden, canon thans € 471,00 per jaar plus € 70,91 (inclusief 21 % btw) aan administratie kosten (er is een optie om de grond te kopen).

Een heerlijke gezinswoning met 3 (voorheen 4) slaapkamers in een gezellige buurt.
De woning moet worden opgefrist / gemoderniseerd.

Indeling van de woning:

Begane grond:

Entree, hal met trapopgang naar de 1e etage, meterkast, net vrijdragende toilet met fonteintje, uitgebouwde tuingerichte Z-vormige woonkamer (ca. 8.80/6.53 x 5.20 m.) ca. 32 m², met plavuizen vloer en een trapkast, vanuit de woonkamer heeft u via de schuifpui toegang naar de zonnige achtertuin, eenvoudige open keuken (ca. 3.50 x 2.12 m.) met inbouw kookplaat (5 pits gas) en afzuig/filterkap en losse vaatwasser en koelkast (ouder).

1e verdieping:

Overloop, 1 (voorheen 2) slaapkamer (ca. 5.20 x 4.68/3.53 m.) aan de achterzijde met dakkapel en 1 slaapkamer (ca. 3.19 x 2.54 m. aan de voorzijde) in deze kamer is een optie voor aansluiting van de wasmachine, badkamer (ca. 2.57 x 1.76 m.) met ligbad, aparte douche met thermostaat kraan, 2e vrijdragende toilet en een wastafel.

2e verdieping:

Via de vaste trap heeft u toegang tot de tweede verdieping, op de ruime overloop heeft u de optie voor aansluitingen voor wasmachine en droger, hier ook de opstelling voor de CV ketel (Remaha Avanta bj. 2019), berging, 1 slaapkamer (ca. 4.21 x 2.78 m.), in de knieschotten nog veel bergruimte.

Bijzonderheden:

- achter aan doorgaand vaarwater;
- leuke eengezins HOEK woning met 3 (voorheen 4) slaapkamers;
- 111.50 m² woonoppervlakte;
- 151 m² erfpachtgrond;
- uitgebouwde woonkamer met schuifpui;
- eenvoudige open keuken met inbouw kookplaat en afzuig/filter kap;
- basis badkamer met ligbad, 2e toilet en aparte douche;
- zonnige achtertuin op het zuidoosten met achterom;
- plavuizen vloer in de woonkamer;
- elektrisch screen op 1e en 2e etage achter;
- 1 dakkapel op de 1e etage;
- gelegen in de rustige woonwijk "Koppelstein";
- in een groene omgeving
- CV Remeha Avanta bj. 2019;
- energielabel volgt;
- erfpacht: € 471 per jaar, vast tot 1-01-2029;
- administratiekosten erfpacht € 70,91 inclusief BTW per jaar
- bouwjaar: 1980;
- moet inwendig worden gemoderniseerd;
- ouderdomsclausule van toepassing.

Aanvaarding: in overleg, kan op korte termijn;
vraagprijs: € 525.000,00 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 woning	Eengezinswoning
Type woning	Hoekwoning
Bouwjaar	1980

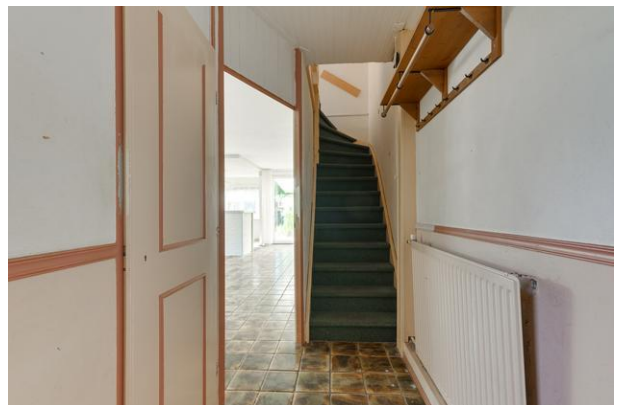
Maten object	
Aantal kamers	4 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	401 m ³
Perceel oppervlakte	151 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	112 m ²
Woonkamer	32 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Bijzonderheden	Gedeeltelijk gestoffeerd, kluswoning
Schuur / berging	Vrijstaand hout
Kabel	Nee
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Isolatie	Dakisolatie, Grotendeels dubbelglas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	Remeha Avanta (Gas gestookt combiketel uit 2019, eigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuin
Tuin diepte (cm)	1.310
Tuin breedte (cm)	560
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Oost, Zuid
Kwaliteit	Normaal

Foto's



Pal Maletterstraat 13 - 2332 ZG Leiden

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

Foto's



Foto's



Pal Maletterstraat 13 - 2332 ZG Leiden

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

Foto's



Pal Maletterstraat 13 - 2332 ZG Leiden

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

Foto's



Foto's



Pal Maletterstraat 13 - 2332 ZG Leiden

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

Plattegrond



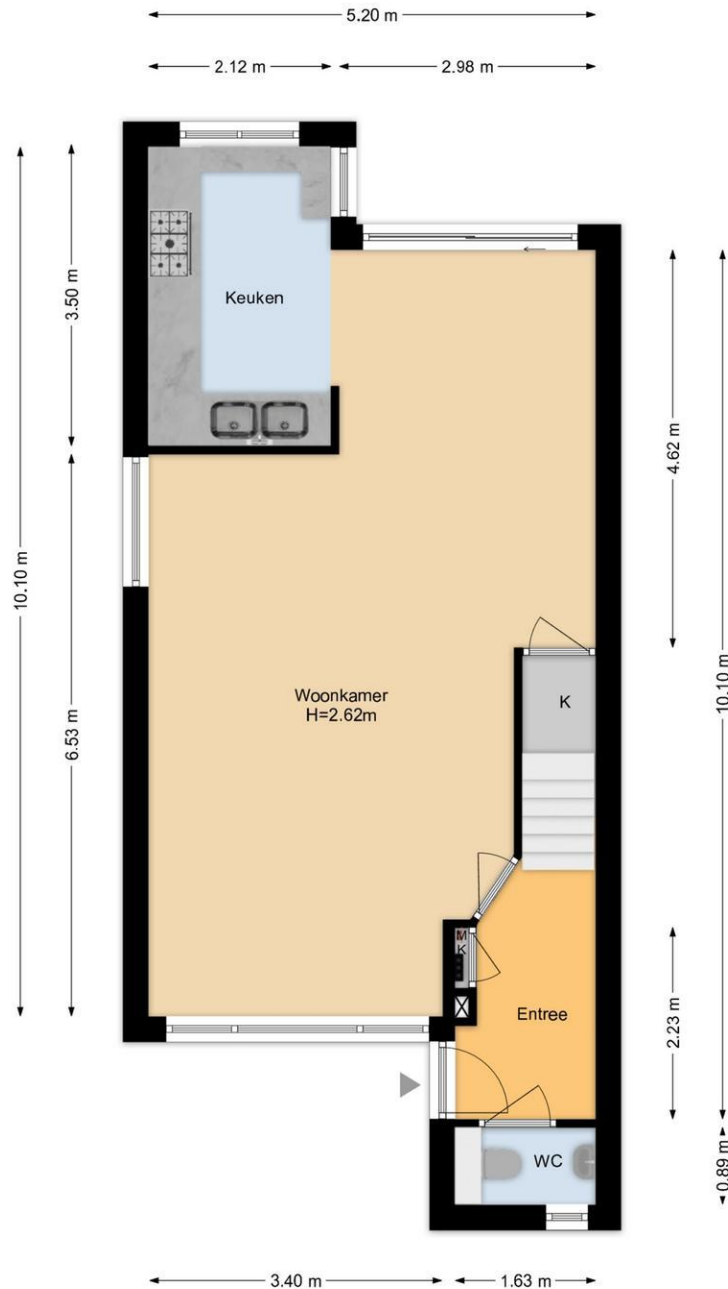
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.wonkeur365.nl

Pal Maletterstraat 13 - 2332 ZG Leiden

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

Plattegrond

Pal Maletterstraat 13 Leiden Begane Grond



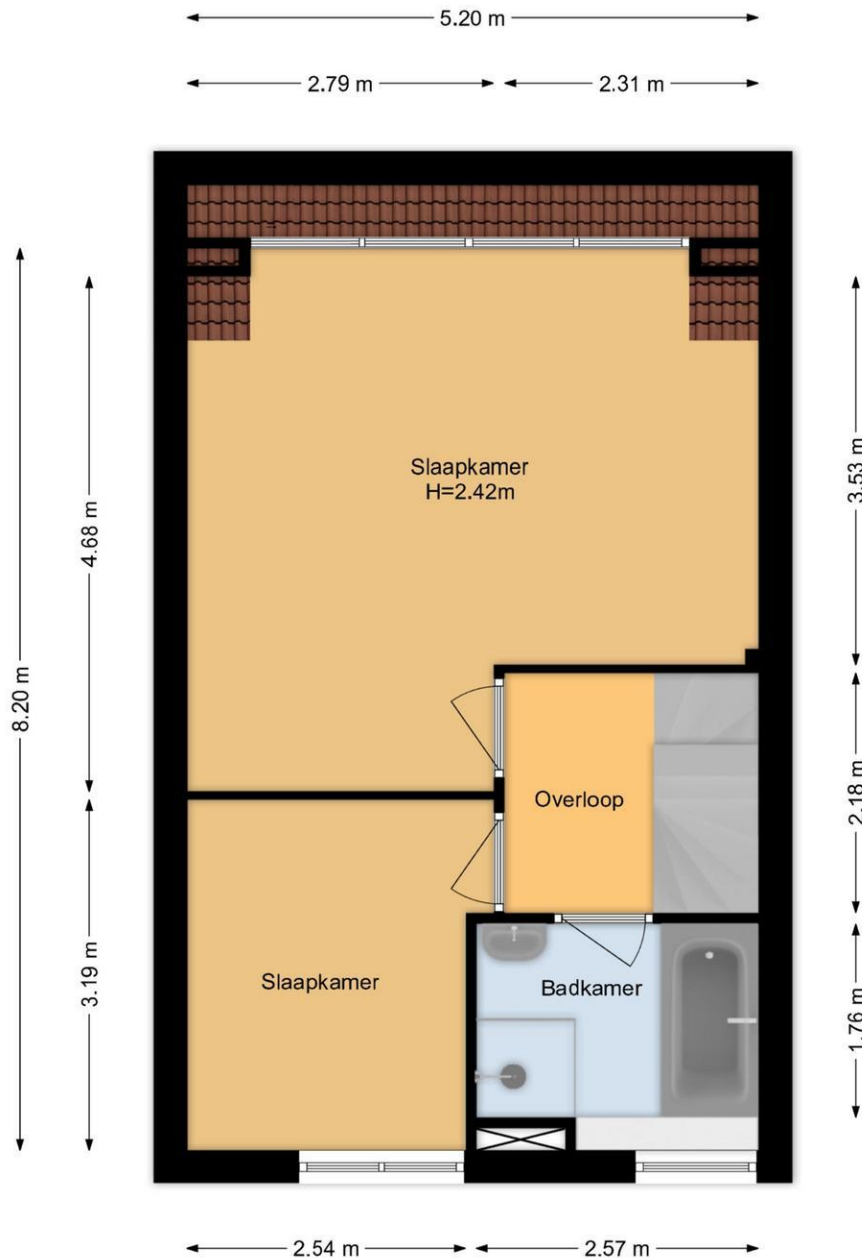
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.woonkeur365.nl

Pal Maletterstraat 13 - 2332 ZG Leiden

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

Plattegrond

Pal Maletterstraat 13 Leiden 1e Etage



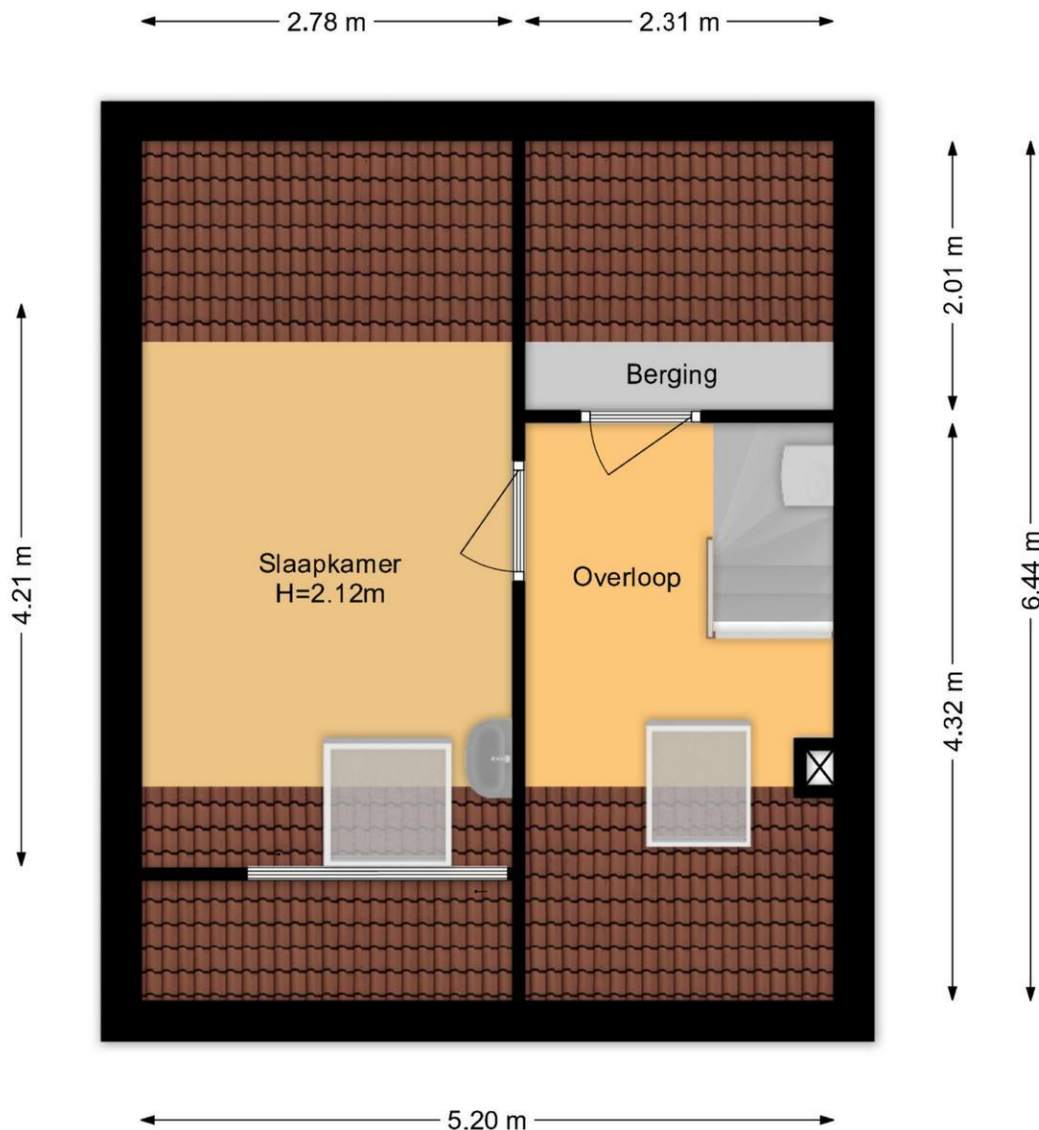
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.woonkeur365.nl

Pal Maletterstraat 13 - 2332 ZG Leiden

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

Plattegrond

Pal Maleterstraat 13 Leiden 2e Etage



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



Kadastrale gegevens

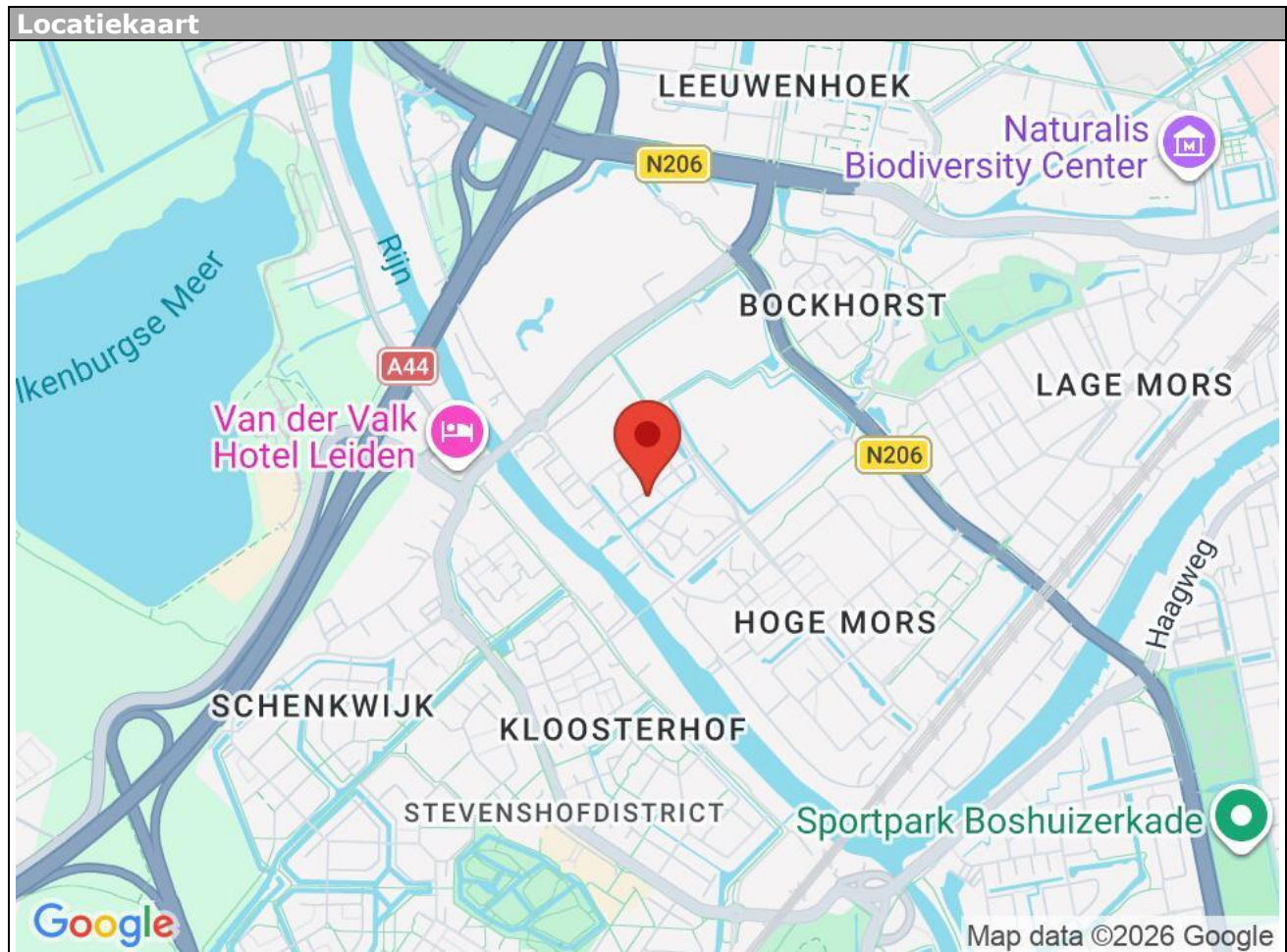
Adres	Pal Maleterstraat 13
Postcode / Plaats	2332 ZG Leiden
Gemeente	Leiden
Sectie / Perceel	X / 3497
Oppervlakte	151 m ²
Soort	Eigendom belast met erfpacht

Pal Maleterstraat 13 - 2332 ZG Leiden

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

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Pal Maletterstraat 13
Postcode / plaats	2332 ZG Leiden
Provincie	Zuid-Holland



Pal Maletterstraat 13 - 2332 ZG 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