

Clariet Kok-van Alphenstraat 27, 2331 NJ Leiden

Vraagprijs € 595.000,00 kosten koper

Omschrijving

Clariet Kok-van Alphenstraat 27 Leiden

Ruime (ca. 121.30 m² woonoppervlakte), instapklare, goed onderhouden eengezinswoning (tussen woning) met een zonnige achtertuin (ca. 8.30 x 5.50 m.) op het noordwesten met achterom en een vrijstaande stenen berging.

Voor een groot deel voorzien van kunststof kozijnen, (alleen de achter pui is van hout) en geheel voorzien van isolerende beglazing. Goed onderhouden en uitstekend geïsoleerd. Centrale verwarming en warm water via het stadsverwarmingsnet.
Energie label B.

De woning is in 2019 flink verbouwd, nieuwe keuken met alle inbouw apparatuur, uitbouw op de begane grond, dakkapel op de 2e etage aan de voorzijde, de begane grond en badkamer zijn voorzien van vloerverwarming, er is een moderne meterkast.
De woning is voorzien van een centraal stofzuigersysteem (dus niet meer de trappen op en af met de stofzuiger).

De begane grond is uitgebouwd en voorzien van lichte plavuizen.

In de wijk Stevenshof, gunstig gelegen ten opzichte van rijkswegen A-44, A-434, A-4 en N-206, NS-station "De Vink" (op ca. 2 minuten fietsafstand), scholen, sportverenigingen, het wijkpark en het winkelcentrum de Stevensbloem is op 2 minuten fietsafstand.
Het centrum van Leiden en het centraal Station zijn ook snel bereikbaar (ca. 15 minuten fietsen).

De woning is gebouwd in 1989 en ligt op erfpacht grond (eeuwigdurend van de Gemeente Leiden) de canon is afgekocht tot 12-08-2063, ook de administratiekosten zijn afgekocht.

Heerlijk wonen zonder zorgen.

Indeling begane grond:

Entree, hal met moderne meterkast, vaste kast en kast met unit van de stadsverwarming, trapopgang naar de 1e etage, modern vrijdragend toilet met fonteintje, tuingerichte woonkamer (uitgebouwd) (ca. 7.67/ 6.42 x 5.18/4.95 m.) met lichte plavuizen vloer met vloerverwarming en toegang via een schuifpui naar de zonnige achtertuin op het noordwesten ca. 8.30 m. diep en 5.50 m. breed, met achterom en een vrijstaande stenen berging, moderne (in 2019 vernieuwde) open keuken aan de voorzijde (ca. 3.89 x 2.72 m.) met een kook eiland en diverse inbouwapparaten o.a. 4 pits (gas) kookplaat met afzuig/filterkap, combi (stoom) oven /magnetron, dubbele luxe koel/vriescombinatie (Siemens), ingebouwde koffie machine, wijnkast en vaatwasser.

1e etage:

Overloop met vaste kast, 3 slaapkamers (ca. 3.92 x 3.02/2.17 m.) aan de voorzijde en (ca. 4.32 x 3.02 m.) en (ca. 3.46 x 2.08 m. met dakkapel) aan de achterzijde, moderne geheel betegelde badkamer (ca. 2.93 x 1.77 m.). met ligbad, douche met thermostaat kraan en douche scherm, 2e (vrijdragend) toilet, dubbele wastafel met meubel en handdoekradiator

2e etage:

Overloop, aansluiting voor de wasmachine en droger (op een verhoging), ruime berging, 1 slaapkamer (ca. 5.48 x 3.23 m) met dakkapel aan de voorzijde, in de knieschotten is nog extra bergruimte.

Bijzonderheden:

- goed onderhouden tussen woning;
- Geheel dubbel glas;
- energielabel B;
- CV en warm water via stadsverwarming;
- gedeeltelijk met vloerverwarming;
- uitgebouwde woonkamer met moderne plavuizen vloer;
- 4 slaapkamers;
- luxe open keuken met alle inbouw apparatuur;
- moderne badkamer met 2e toilet, ligbad en douche;
- nabij station de Vink en winkelcentrum "Stevensbloem";
- Gunstig gelegen ten opzichte van uitvalswegen, o.a. A-44, A-434 en N-206;
- zonnige achtertuin op het noordwesten met achterom en stenen berging;
- bouwjaar: 1989;
- woonoppervlakte: 121.30 m²;
- Inhoud: 419 m³.

Aanvaarding : in overleg (ca. begin november 2026);

Vraagprijs : € 595.000,- k.k.

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	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1989

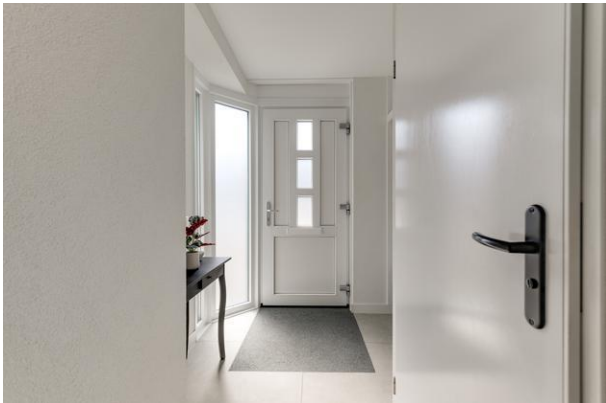
Maten object	
Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	419 m ³
Perceel oppervlakte	116 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	121 m ²
Woonkamer	38 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Bijzonderheden	Gedeeltelijk gestoffeerd
Schuur / berging	Vrijstaand steen
Kabel	Nee
Buitenzonwering	Ja

Energie	
Energie label	B
Isolatie	Dakisolatie, Dubbel glas, HR++ glas
Verwarming	Stadsverwarming, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warmwater	Centrale voorziening

Tuin gegevens	
Tuin	Achters tuin, voortuin
Tuin diepte (cm)	830
Tuin breedte (cm)	550
Hoofdtuin	Achters tuin
Positie	Zuid, West
Kwaliteit	Verzorgd

Foto's



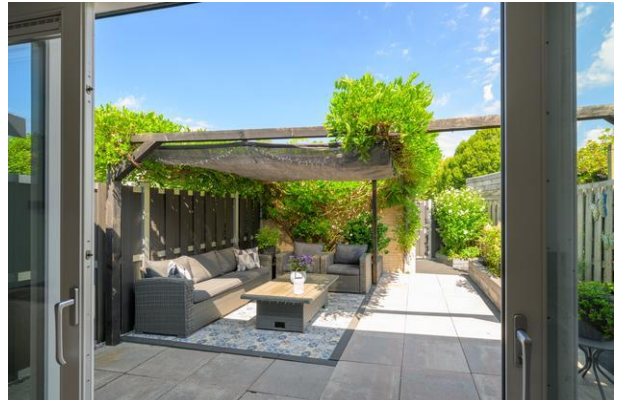
**Clariet Kok-van Alphenstraat 27 - 2331 NJ
Leiden**

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

Foto's



Foto's



Clariet Kok-van Alphenstraat 27 - 2331 NJ
Leiden

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

Foto's



**Clariet Kok-van Alphenstraat 27 - 2331 NJ
Leiden**

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

Foto's



Clariet Kok-van Alphenstraat 27 - 2331 NJ
Leiden

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

Foto's



Foto's



Plattegrond

Clariet Kok-van Alphenstraat 27 Leiden
Situatie



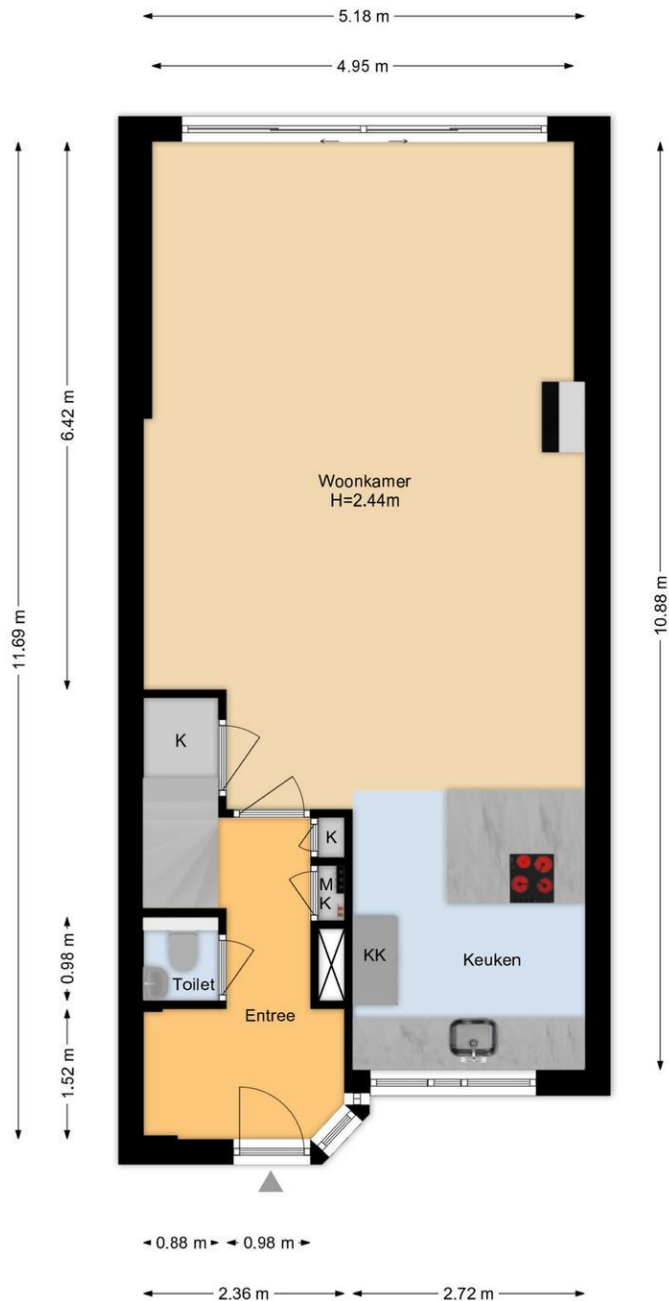
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.woonkeur365.nl

Clariet Kok-van Alphenstraat 27 - 2331 NJ
Leiden

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

Plattegrond

Clariet Kok-van Alphenstraat 27 Leiden
Begane Grond



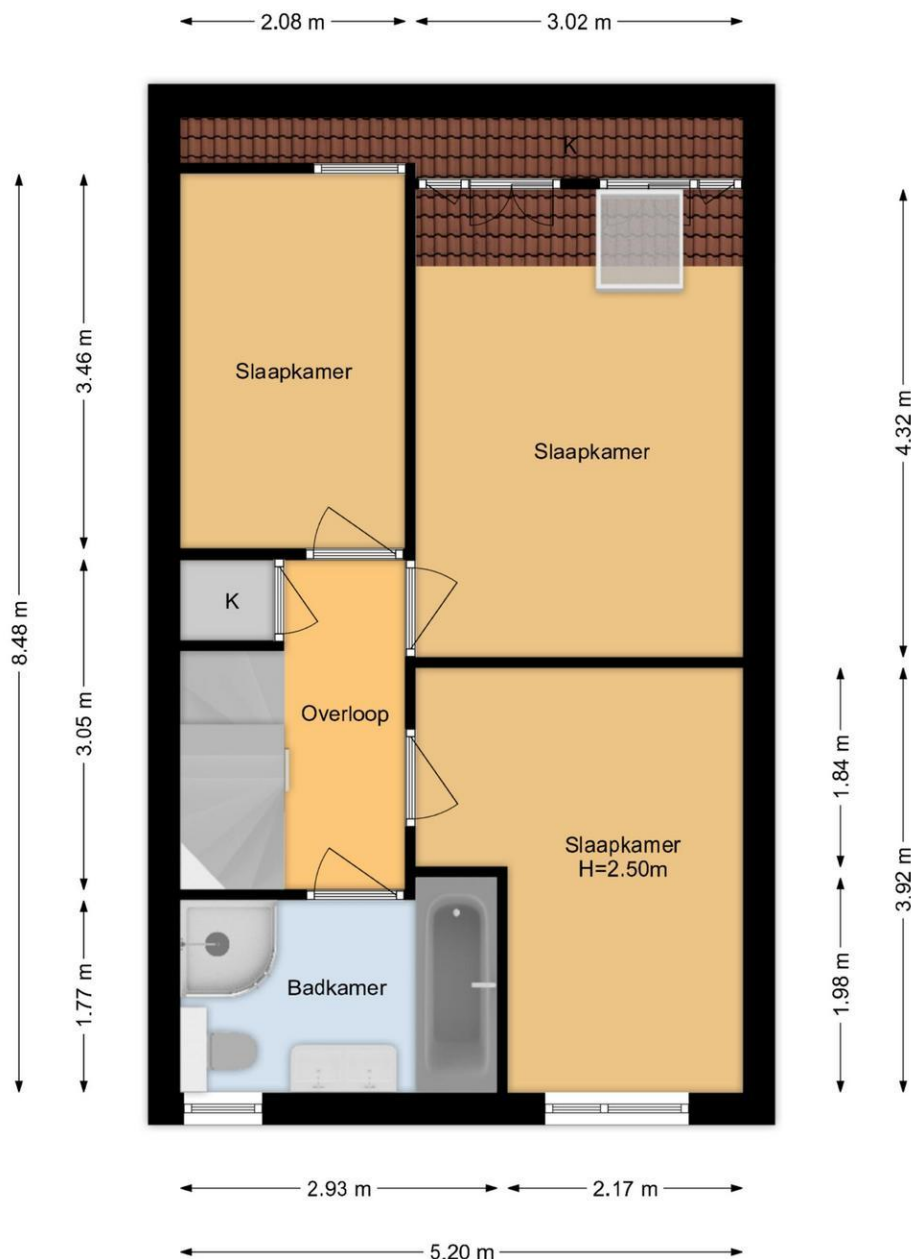
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.woonkeur365.nl

Clariet Kok-van Alphenstraat 27 - 2331 NJ
Leiden

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

Plattegrond

Clariet Kok-van Alphenstraat 27 Leiden 1e Etage



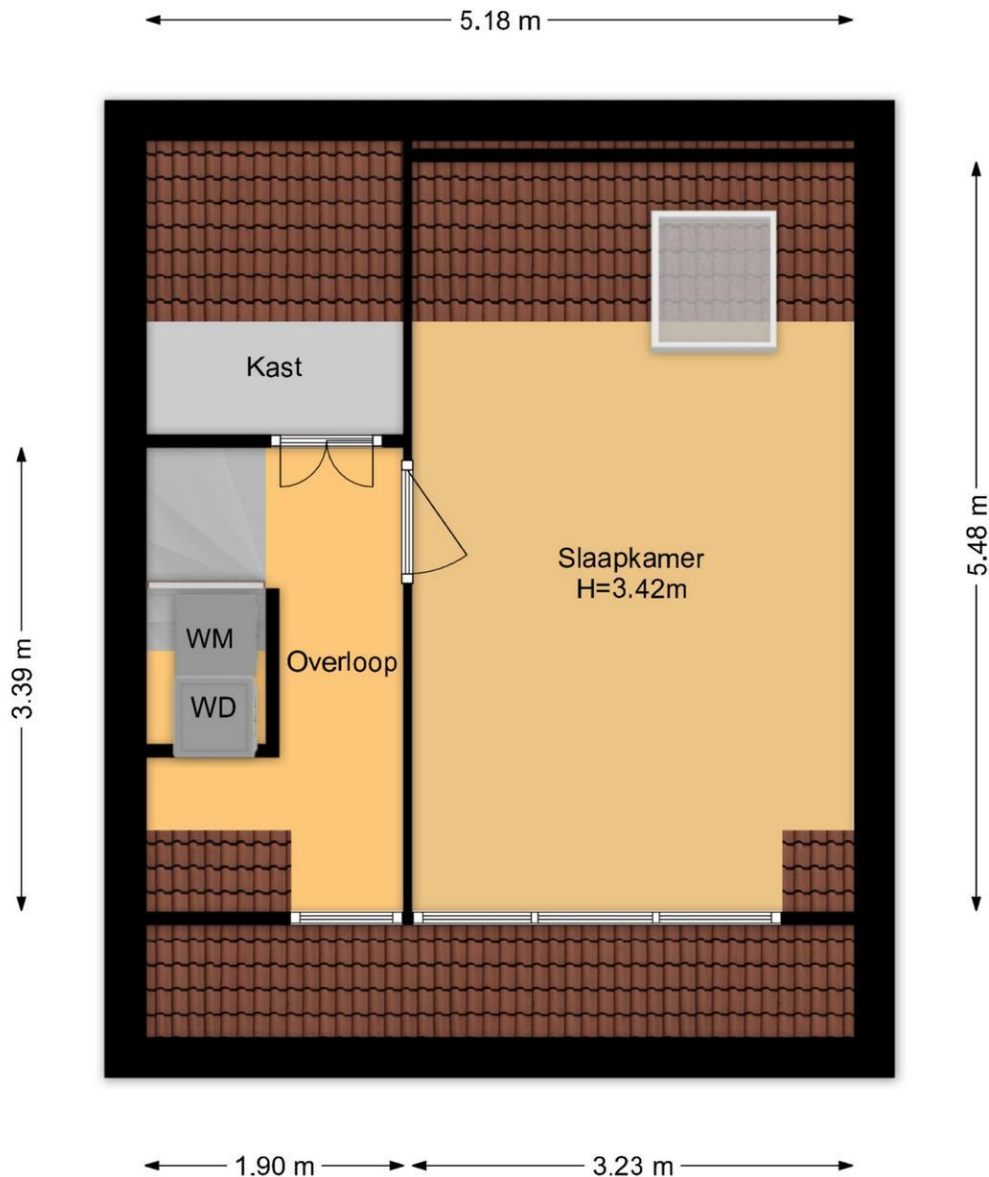
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.woonkeur365.nl

Clariet Kok-van Alphenstraat 27 - 2331 NJ
Leiden

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

Plattegrond

Clariet Kok-van Alphenstraat 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

Clariet Kok-van Alphenstraat 27 - 2331 NJ
Leiden

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



Kadastrale gegevens

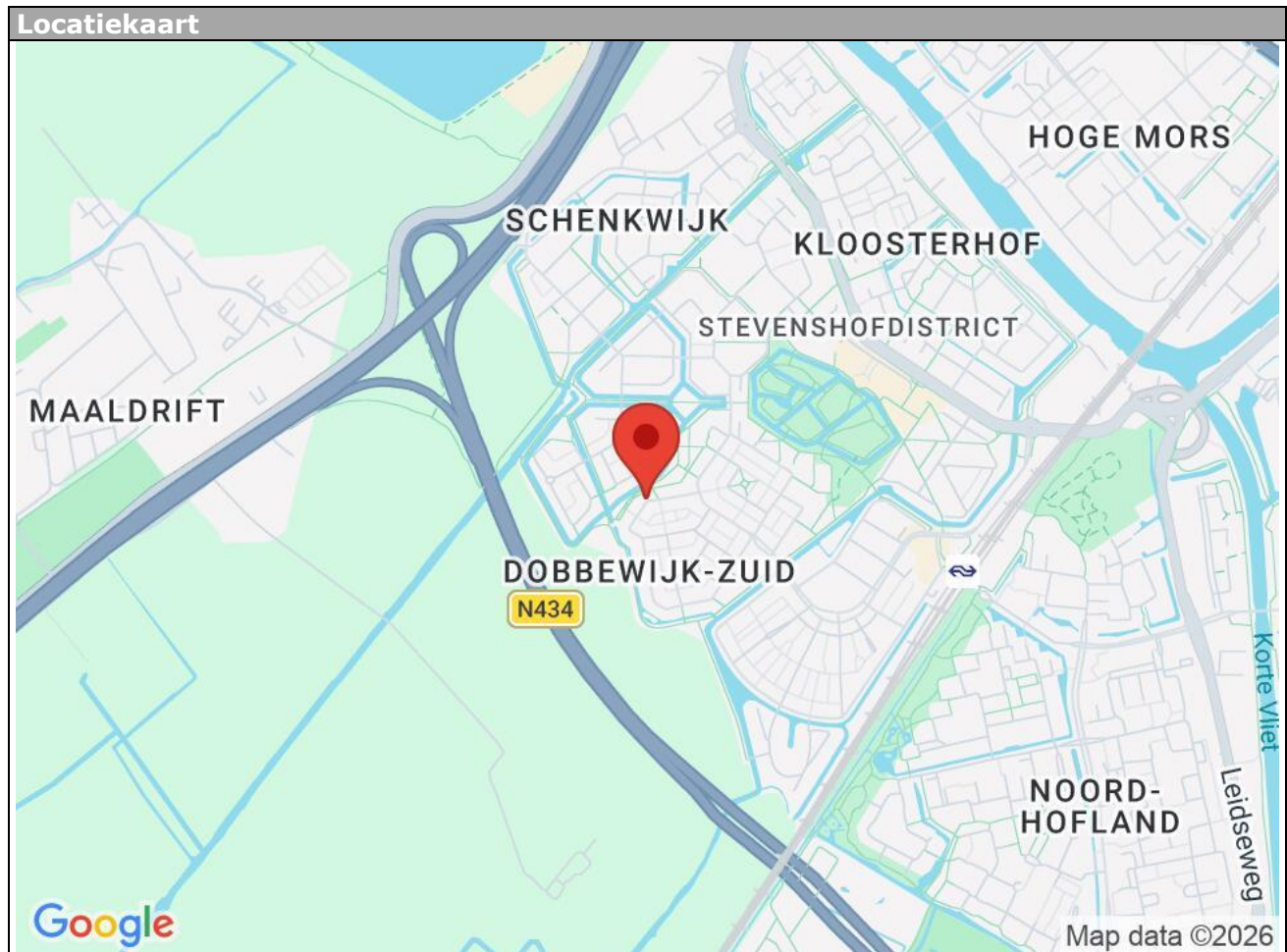
Adres	Clariet Kok-van Alphenstraat 27
Postcode / Plaats	2331 NJ Leiden
Gemeente	Leiden
Sectie / Perceel	W / 5280
Oppervlakte	116 m ²
Soort	Erfpacht

**Clariet Kok-van Alphenstraat 27 - 2331 NJ
Leiden**

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

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Clariet Kok-van Alphenstraat 27
Postcode / plaats	2331 NJ Leiden
Provincie	Zuid-Holland



Clariet Kok-van Alphenstraat 27 - 2331 NJ
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