



**Hogewoerd 116, 2311 HT Leiden**

**Vraagprijs € 375.000,00 kosten koper**

## Omschrijving

LEIDEN – Hogewoerd 116

Turn key, direct beschikbaar.

Op een rustige locatie in het historisch centrum van Leiden gelegen appartement (benedenwoning), met energielabel B.

Stijlvol gerenoveerd in 2021/2022

Voorzien van luxe open keuken met alle inbouw apparatuur, nieuwe badkamer met douche en vrijdragend toilet, woning geheel met vloerverwarming, eigen CV, ketel (bj. 2021), fraaie eikenhout look keramische plavuizen, inbandige bergruimte, vaste kast in de slaapkamer, woonkamer en open keuken ca. 42 m<sup>2</sup>, geheel vernieuwd elektra en een nieuwe meterkast (eigen meters), alle leidingen zijn vernieuwd, wanden en plafonds gestuukt, geïsoleerd en gesausd.

De woning wordt inclusief verlichting geleverd.

Het betreft een gemeentelijk monument, een voormalig winkelwoonhuis met bakstenen lijstgevel, bestaande uit twee bouwlagen en een geheel vernieuwde kap. Het pand kreeg zijn huidige gedaante grotendeels aan het einde van de negentiende eeuw maar stamt oorspronkelijk uit de zeventiende eeuw. De begane grond heeft een winkelpui uit 1937, vernieuwd in oude stijl ca. 5 jaar geleden volgens het gevelplan van de Gemeente Leiden, met speciaal monumenten glas, gelaagd met een U waarde van 2.9.

In het portiek in het midden van de pui zijn een deurkozijn met glasdeur en een deurkozijn met art-deco deur geplaatst. In de terazzo vloer van het portiek is een grote pijl wijzende in de richting van de voordeur aangebracht. De pui is voorzien van een gemetselde borstwering. Het huis is gebouwd in ca. 1650.

De totale woonoppervlakte is ca. 60.30 m<sup>2</sup>, de inhoud is ca. 247.87 m<sup>3</sup>.

Het huis ligt op een korte afstand van alle stadse gemakken en bezienswaardigheden; o.a. het Plantsoen, de winkelstraten Haarlemmerstraat/ Breestraat, de markt, supermarkt (Levendaal, 2 minuten lopen), het Singelpark, diverse musea, restaurants en overige uitgaansgelegenheden. Ook nabij het Centraal Station (ca. 7 minuten fietsen), het LUMC, het Bio Science Park en diverse universiteitsgebouwen. De uitvalswegen (A-4, N-434, N-11 en A-44) zijn snel te bereiken.

De VVE is recent opgericht, servicekosten voorlopig vastgesteld op € 105,00 per maand, thans nog geen reserves aanwezig.

Er is een gezamenlijke opstal verzekering en de VVE is ingeschreven in de KvK.

Wonen op een prachtige plek voor de centrum liefhebbers die niet willen verbouwen.

**Indeling:**

**Begane grond:**

Entree, hal met geheel vernieuwde meterkast, woonkamer met werkhoeke (ca. 9.66 x 3.33/1.95 m.) met veel glas aan de voorzijde, luxe open keuken (ca. 6.01 x 1.95 m.) met inbouw apparatuur, o.a. inductiekookplaat, afzuig/filterkap, vaatwasser en koel/vriescombinatie, aparte slaapkamer (ca. 3.54 x 3.33 m.) met een extra werkhoeke (ca. 1.75 x 1.17 m.) en een vaste ingebouwde kast, stijlvolle moderne badkamer (ca. 2.50 x 1.95 m.) met douche met scherm, regen en handdouche, modern vrijdragend toilet, wastafel met meubel alsmede een vaste kast met de aansluiting voor de wasmachine en droger, aparte bergkast (ca. 1.95 x 0.66 m.) met opstelling van de CV ketel (bj. 2021).

**Bijzonderheden:**

- wonen zonder verbouwen;
- benedenwoning;
- op een rustige locatie in het hart van het historische centrum;
- Gemeentelijk monument (nr. 849);
- volledig gerenoveerd in 2021/2022;
- bouwjaar: ca. 1675;
- luxe open keuken met inbouw apparatuur;
- 1 aparte slaapkamer;
- geheel vernieuwde (2021) badkamer met douche en toilet;
- inclusief dimmers en led verlichting;
- Vloerverwarming met stijlvolle keramische plavuizen;
- extra muur en vloer isolatie, glas in de voorpui (gelaagd met U waarde van 2.9;
- energielabel B;
- CV ketel (bj. 2021);
- appartementsrecht 70/195 aandeel;
- VVE recent opgericht, servicekosten voorlopig vastgesteld op € 105,- per maand.
- woonoppervlakte: ca. 60.30 m<sup>2</sup>;
- inhoud ca. 247.87 m<sup>3</sup>;
- parkeren zone A, centrum zie de info op de site van de gemeente Leiden;
- notaris TK project notaris.

**Aanvaarding:** in overleg (kan op korte termijn);

vraagprijs : € 375.000,- kk.

Alle informatie is uitsluitend bedoeld als uitnodiging tot het doen van een bod.

Kompas Makelaars en taxateurs Leiden.

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          |               |
|--------------------------|---------------|
| <b>Soort appartement</b> | Benedenwoning |
| <b>Open portiek</b>      | Nee           |
| <b>Bouwjaar</b>          | 1650          |

| Maten object                           |                    |
|----------------------------------------|--------------------|
| <b>Aantal kamers</b>                   | 2 kamers           |
| <b>Aantal slaapkamers</b>              | 1 slaapkamer(s)    |
| <b>Inhoud woning</b>                   | 248 m <sup>3</sup> |
| <b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b> | 60 m <sup>2</sup>  |
| <b>Woonkamer</b>                       | 28 m <sup>2</sup>  |

| Details                 |                                                |
|-------------------------|------------------------------------------------|
| <b>Ligging</b>          | Aan rustige weg, in centrum, beschutte ligging |
| <b>Bijzonderheden</b>   | Monumentaal pand                               |
| <b>Schuur / berging</b> | Inpandig                                       |
| <b>Kabel</b>            | Nee                                            |
| <b>Buitenzonwering</b>  | Nee                                            |

| Energie             |                                                                    |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <b>Energielabel</b> | B                                                                  |
| <b>Isolatie</b>     | Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas |
| <b>Verwarming</b>   | C.V.-Ketel                                                         |
| <b>Warmwater</b>    | C.v.-ketel                                                         |
| <b>C.V.-ketel</b>   | Remeha (Gas gestookt combiketel uit 2021, eigendom)                |

| Tuin gegevens |           |
|---------------|-----------|
| <b>Tuin</b>   | Geen tuin |

## Foto's



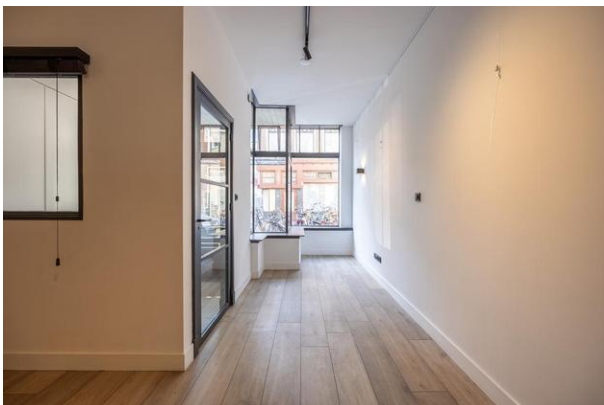
**Hogewoerd 116 - 2311 HT Leiden**

**Kompas Makelaars & Taxateurs**  
**Maresingel 76**  
**2316 HE, LEIDEN**  
**Tel: 071-5234275**  
**E-mail: [info@kompasmakelaardij.nl](mailto:info@kompasmakelaardij.nl)**  
**[www.kompasmakelaardij.nl](http://www.kompasmakelaardij.nl)**

## Foto's



## Foto's



Hogewoerd 116 - 2311 HT Leiden

**Kompas Makelaars & Taxateurs**  
**Maresingel 76**  
**2316 HE, LEIDEN**  
**Tel: 071-5234275**  
**E-mail: [info@kompasmakelaardij.nl](mailto:info@kompasmakelaardij.nl)**  
**[www.kompasmakelaardij.nl](http://www.kompasmakelaardij.nl)**

## Foto's



Hogewoerd 116 - 2311 HT Leiden

**Kompas Makelaars & Taxateurs**  
**Maresingel 76**  
**2316 HE, LEIDEN**  
**Tel: 071-5234275**  
**E-mail: [info@kompasmakelaardij.nl](mailto:info@kompasmakelaardij.nl)**  
**[www.kompasmakelaardij.nl](http://www.kompasmakelaardij.nl)**

## Foto's



**Hogewoerd 116 - 2311 HT Leiden**

**Kompas Makelaars & Taxateurs**  
**Maresingel 76**  
**2316 HE, LEIDEN**  
**Tel: 071-5234275**  
**E-mail: [info@kompasmakelaardij.nl](mailto:info@kompasmakelaardij.nl)**  
**[www.kompasmakelaardij.nl](http://www.kompasmakelaardij.nl)**

## Plattegrond



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

Hogewoerd 116 - 2311 HT Leiden

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

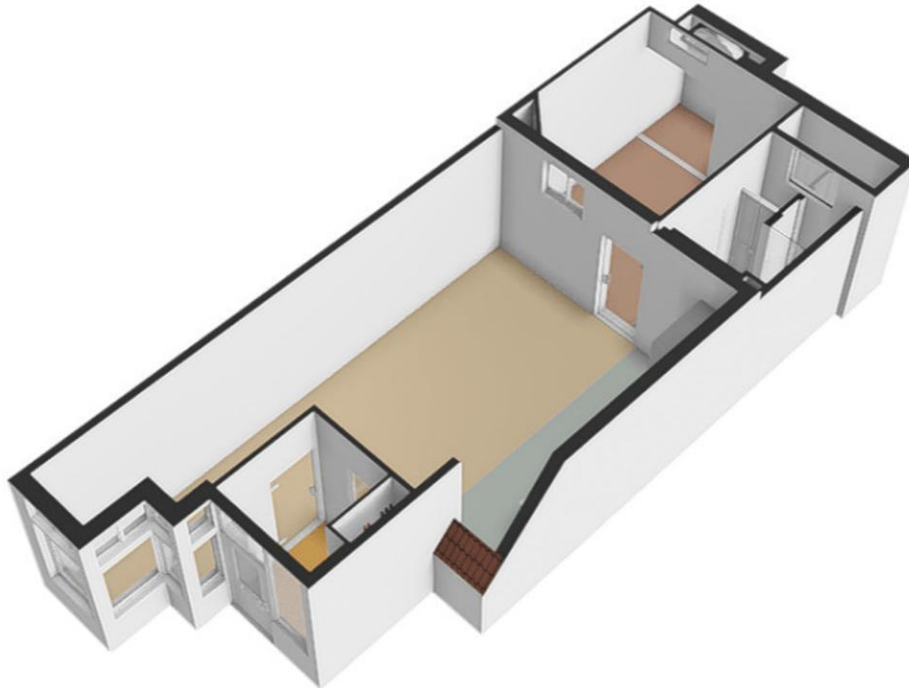
## Plattegrond



Hogewoerd 116 - 2311 HT Leiden

**Kompas Makelaars & Taxateurs**  
Maresingel 76  
2316 HE, LEIDEN  
Tel: 071-5234275  
E-mail: [info@kompasmakelaardij.nl](mailto:info@kompasmakelaardij.nl)  
[www.kompasmakelaardij.nl](http://www.kompasmakelaardij.nl)

## Plattegrond



Hogewoerd 116 - 2311 HT Leiden

**Kompas Makelaars & Taxateurs**  
Maresingel 76  
2316 HE, LEIDEN  
Tel: 071-5234275  
E-mail: [info@kompasmakelaardij.nl](mailto:info@kompasmakelaardij.nl)  
[www.kompasmakelaardij.nl](http://www.kompasmakelaardij.nl)

## Plattegrond





## Kadastrale gegevens

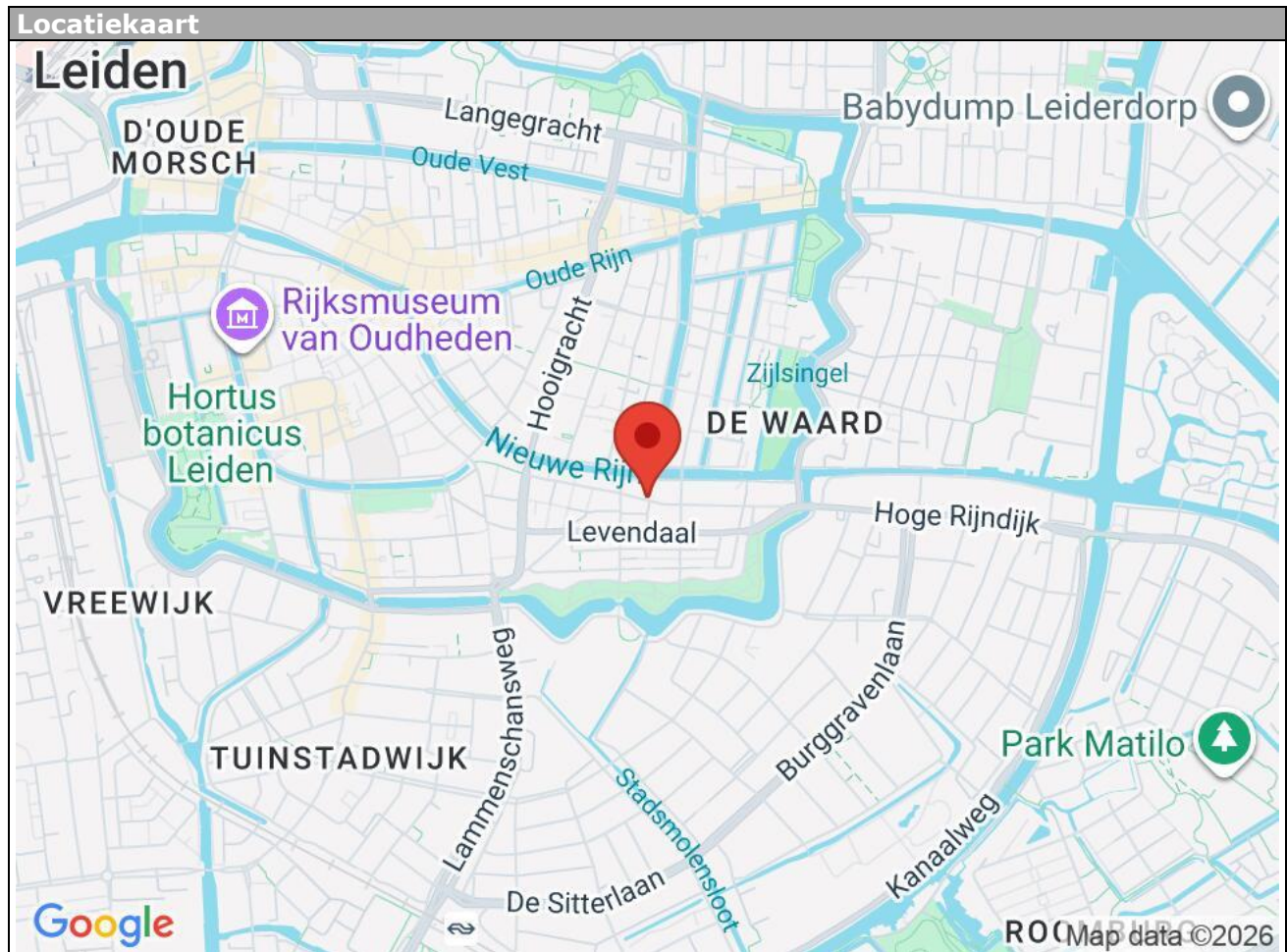
|                   |                |
|-------------------|----------------|
| Adres             | Hogewoerd 116  |
| Postcode / Plaats | 2311 HT Leiden |
| Gemeente          | Leiden         |
| Sectie / Perceel  | D / 2301       |
| Soort             | Volle eigendom |

**Hogewoerd 116 - 2311 HT Leiden**

**Kompas Makelaars & Taxateurs**  
**Maresingel 76**  
**2316 HE, LEIDEN**  
**Tel: 071-5234275**  
**E-mail: [info@kompasmakelaardij.nl](mailto:info@kompasmakelaardij.nl)**  
**[www.kompasmakelaardij.nl](http://www.kompasmakelaardij.nl)**

## Locatie

| Adres gegevens    |                |
|-------------------|----------------|
| Adres             | Hogewoerd 116  |
| Postcode / plaats | 2311 HT Leiden |
| Provincie         | Zuid-Holland   |



Hogewoerd 116 - 2311 HT Leiden

**Kompas Makelaars & Taxateurs**  
Maresingel 76  
2316 HE, LEIDEN  
Tel: 071-5234275  
E-mail: [info@kompasmakelaardij.nl](mailto:info@kompasmakelaardij.nl)  
[www.kompasmakelaardij.nl](http://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](http://www.nvm.nl) loop binnen bij een NVM-makelaar in de buurt. Hij neemt graag de tijd voor u.

