



Mozartstraat 109
Leiden

DOEN
NVM MAKELAARS

Welkom

Een professioneel en jong makelaarskantoor, vertrouwd met alle facetten van de vastgoedwereld. Met een solide reputatie en een trotse historie. Gegroeid en gespecialiseerd in de jaren.

Persoonlijke aandacht voor onze opdrachtgevers staat centraal in onze dienstverlening. De werkwijze van DOEN NVM Makelaars laat zich het beste omschrijven als transparant, doeltreffend, actief maar zeker ook gedegen en met een uiterst persoonlijke benadering. Wij zijn trouw aan de menselijke aanpak die al onze medewerkers al jaren typeert. Onze informele, laagdrempelige bedrijfscultuur en de hiermee samenhangende "no-nonsense" werkwijze is zonder meer onderscheidend te noemen. Ons team van specialisten staat garant voor deskundig advies en begeleiding op het gebied van woningmakelaardij, vastgoedbeheer, bedrijfshuisvesting, nieuwbouw initiëring, taxaties en consultancy, hypotheek en verzekeringen.



Uw makelaar

Kelvin Colsen

Makelaardij
06-30995176
kelvin@doenmakelaars.com



Interesse gewekt?

Voor een persoonlijk gesprek met een van ons geniet het de voorkeur van tevoren een afspraak te maken. De kans is namelijk aanwezig, dat wij onderweg zijn voor onze cliënten. Het maken van een afspraak betekent dat er tijd voor u gereserveerd wordt om uw persoonlijke wensen te relateren aan het te verwachten resultaat.

Of het nu gaat om koop, verkoop, een taxatie of onze GRATIS en vrijblijvende waardebepaling ten behoeve van een verkoopbeslissing. In onze opdrachten staat vrijblijvendheid en een transparante dienstverlening centraal.



Kenmerken van de woning



Woningtype
Appartement



Woonoppervlakte
71 m²



Perceeloppervlakte
0 m²



Kamers
4



Slaapkamers
3

Vraagprijs € 345.000 k.k.

Aanvaarding

Status	Beschikbaar
Oplevering	In overleg
Adres	Mozartstraat 109
Postcode	2324 XS
Plaats	Leiden

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	71 m ²
Perceeloppervlakte	0 m ²
Inhoud	228 m ³

Energie

Energie label	C
---------------	---

Warm water

Verwarming	C.v.-ketel
Ketel	Nefit proline hrc24 2021

Bouw

Soort woonhuis	Tussenverdieping
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1961
Onderhoud binnen	Goed
Onderhoud buiten	Goed

VvE

Bijdrage per maand	€ 175,-
--------------------	---------

Indeling

Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal verdiepingen	

Buitenruimte

Ligging	Zuid-West
Balkon	Bereikbaar via keuken

Omschrijving

Licht en ruim wonen met drie slaapkamers en groen uitzicht.

Sommige appartementen verrassen zodra je binnenstapt. Mozartstraat 109 is er zo één. Een heerlijk lichte woonkamer met grote raampartijen, drie slaapkamers, een balkon en een ruime eigen berging in de kelder. Tel daar het groene uitzicht en de centrale ligging in Fortuinwijk-Noord bij op en je hebt een verrassend compleet appartement.

De indeling is als volgt:

1e verdieping:

Via de centrale entree van het appartementencomplex komen we bij de woning. We stappen binnen in de entree, vanwaar we toegang hebben tot de woonkamer en de eerste slaapkamer. Als we rechtsaf slaan komen we in de royale woonkamer. Hier vallen direct de grote ramen en het vele daglicht op. Er is meer dan voldoende ruimte voor een ruime zithoek en een gezellige eethoek. Vanuit de woonkamer lopen we door naar de keuken, die aan twee zijden is opgesteld en veel werk- en kastruimte biedt. Aan het einde van de keuken bevindt zich de deur naar het balkon. Terug in de woonkamer lopen we door naar de tweede hal. Hier vinden we de grootste slaapkamer, de badkamer en het separate toilet. Aan de andere zijde bevindt zich de derde slaapkamer.

Kelder:

In de kelderverdieping van het complex vinde we de ruime eigen berging. Hier staan momenteel de wasmachine en droger staan opgesteld en blijft er nog volop ruimte over voor fietsen en opslag.

Mozartstraat 109 ligt in Fortuinwijk-Noord, een groene en centraal gelegen woonomgeving in Leiden. Voor de dagelijkse boodschappen zijn onder andere De Luifelbaan en de winkels rondom het Wagnerplein dichtbij. Ook scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer bevinden zich in de directe omgeving.

Het centrum van Leiden is eenvoudig per fiets bereikbaar en ook de uitvalswegen richting Den Haag, Amsterdam en de omliggende regio zijn goed bereikbaar.

Bijzonderheden:

- actieve VvE met een maandelijkse bijdrage van € 175,- pm
- energielabel C.
- Parkeervergunning mogelijk voor ca. € 61,- per jaar

Kortom: een verrassend ruim en licht appartement met drie slaapkamers, veel praktische ruimte en een fijne groene ligging. Een woning die je eigenlijk gewoon even van binnen moet komen bekijken.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven bedragen, maten en oppervlakten zijn indicatief. Koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Met betrekking tot deze woning is de makelaar adviseur van verkoper. Wij adviseren u een NVM makelaar in te schakelen die u begeleidt bij het aankoopproces.

Vrijblijvend hypotheekadvies? Onze hypotheekadviseurs van DOEN Adviesgroep bieden graag een vrijblijvend adviesgesprek aan, met een hypotheekberekening op maat. We hebben geen lange wachttijden en kunnen vaak dezelfde dag nog een afspraak inplannen. Wij begeleiden je volledig, van de financieringsaanvraag tot verzekeringen.

Zodra er mondelinge overeenstemming is bereikt over de verkoop van de woning wordt deze schriftelijk vastgelegd in een NVM koopovereenkomst. In deze koopakte zullen tevens een ouderdomsclausule en asbestclausule worden opgenomen. De tekst van deze clausules kun je desgewenst vooraf bij ons kantoor opvragen.

Description

Bright and spacious living with three bedrooms and a green view.

Some apartments surprise you the moment you step inside. Mozartstraat 109 is one of them. A wonderfully bright living room with large windows, three bedrooms, a balcony, and a spacious private storage unit in the basement. Add to that the green view and the central location in Fortuinwijk-Noord, and you have a surprisingly complete apartment.

The layout is as follows:

1st floor:

We arrive at the apartment via the central entrance of the apartment complex. We step into the entrance hall, from where we have access to the living room and the first bedroom. Turning right, we enter the spacious living room. Here, the large windows and abundant daylight immediately catch the eye. There is more than enough room for a spacious seating area and a cozy dining area. From the living room, we walk through to the kitchen, which is arranged on two sides and offers plenty of work and cupboard space. At the end of the kitchen is the door to the balcony. Back in the living room, we walk through to the second hallway. Here we find the largest bedroom, the bathroom, and the separate toilet. The third bedroom is located on the other side.

Basement:

In the basement of the complex, we find the spacious private storage unit. The washing machine and dryer are currently set up here, leaving plenty of room for bicycles and storage.

Mozartstraat 109 is located in Fortuinwijk-Noord, a green and centrally located residential area in Leiden. For daily shopping, De Luifelbaan and the shops around Wagnerplein are close by, among others. Schools, sports facilities, and public transport are also located in the immediate vicinity.

The center of Leiden is easily accessible by bicycle, and the arterial roads towards The Hague, Amsterdam, and the surrounding region are also easily reachable.

Particulars:

- Active Owners' Association with a monthly contribution of € 175
- Energy label C.
- Parking permit available for approx. € 61 per year

In short: a surprisingly spacious and bright apartment with three bedrooms, plenty of practical space, and a pleasant green location. A home you really just have to come and take a look inside.

We have compiled this information with due care. However, we accept no liability whatsoever for any incompleteness, inaccuracy, or otherwise, or for the consequences thereof. All stated amounts, dimensions, and surface areas are indicative. The buyer has their own duty of investigation regarding all matters of importance to them. With regard to this property, the real estate agent is the seller's advisor. We advise you to engage an NVM real estate agent to guide you through the purchase process.

No-obligation mortgage advice? Our mortgage advisors at DOEN Adviesgroep are happy to offer a no-obligation consultation, including a customized mortgage calculation. We have no long waiting times and can often schedule an appointment for the same day. We provide full support, from the financing application to insurance.

As soon as verbal agreement has been reached regarding the sale of the home, this will be recorded in writing in an NVM purchase agreement. This deed of sale will also include an age clause and an asbestos clause. If desired, you can request the text of these clauses from our office in advance.













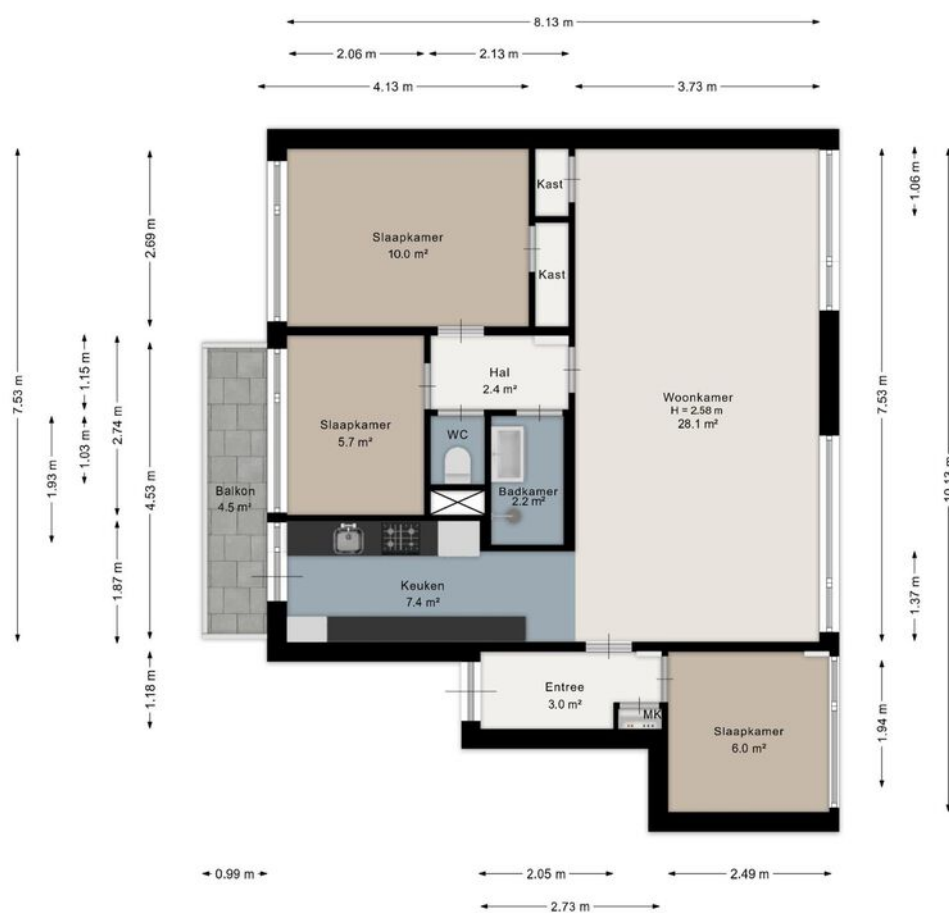






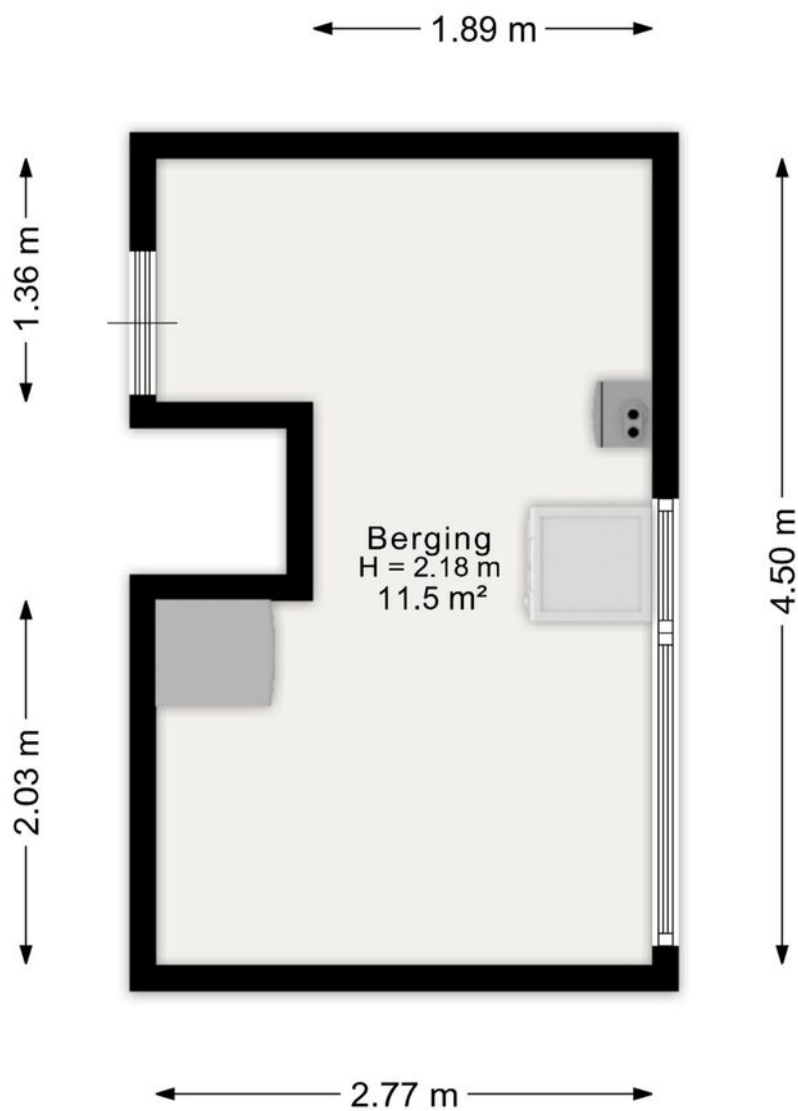


Plattegrond



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond

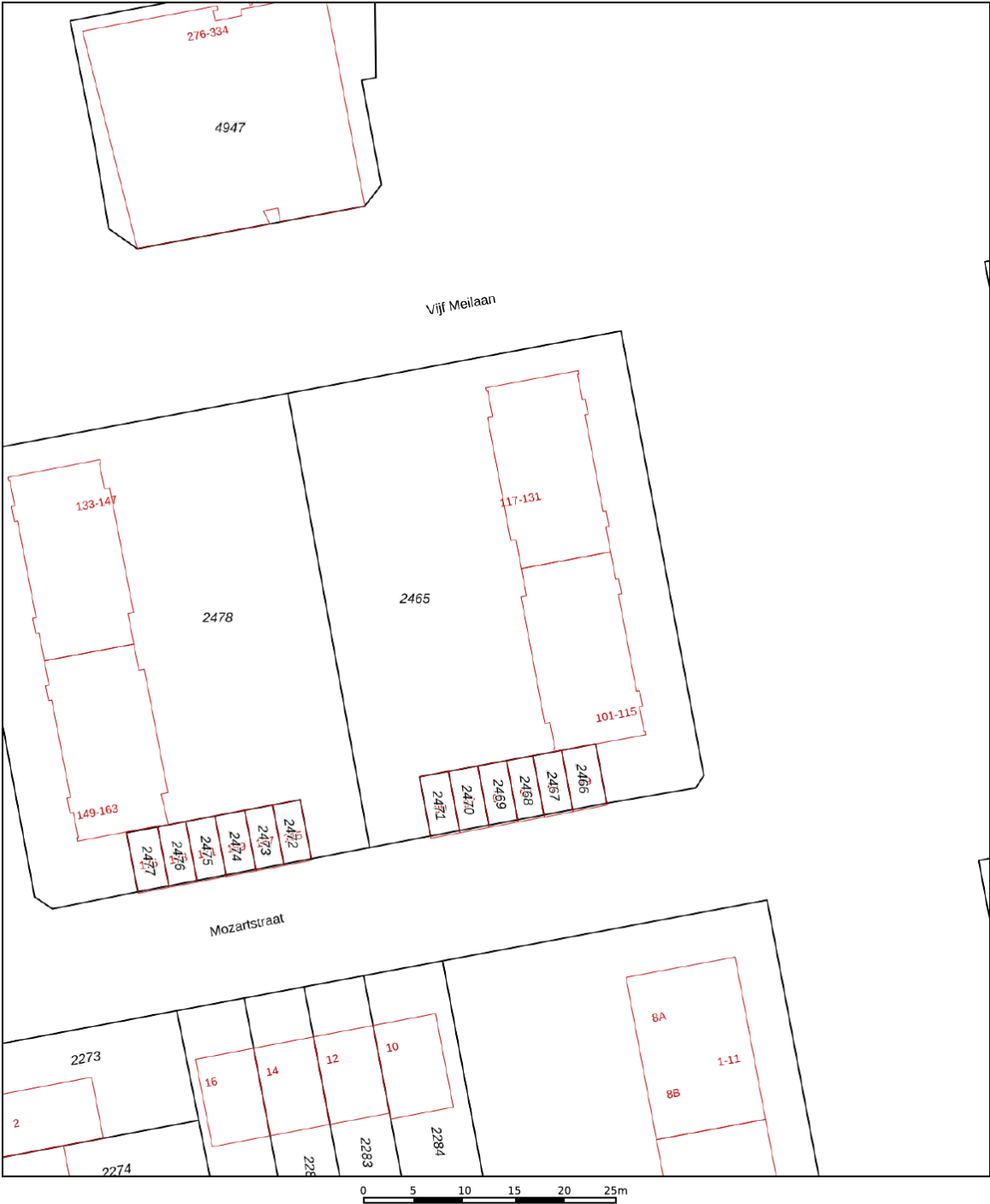


Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

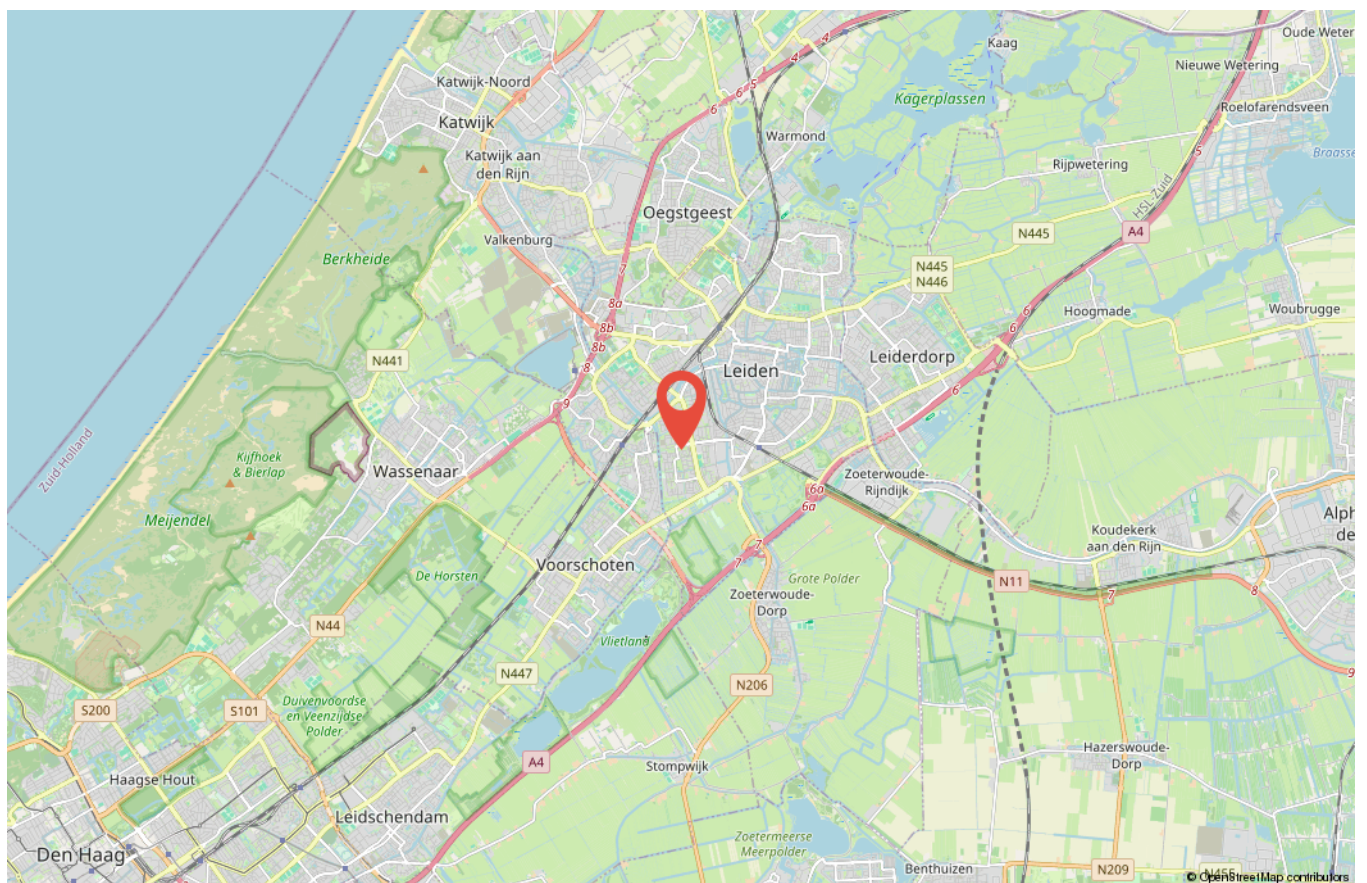
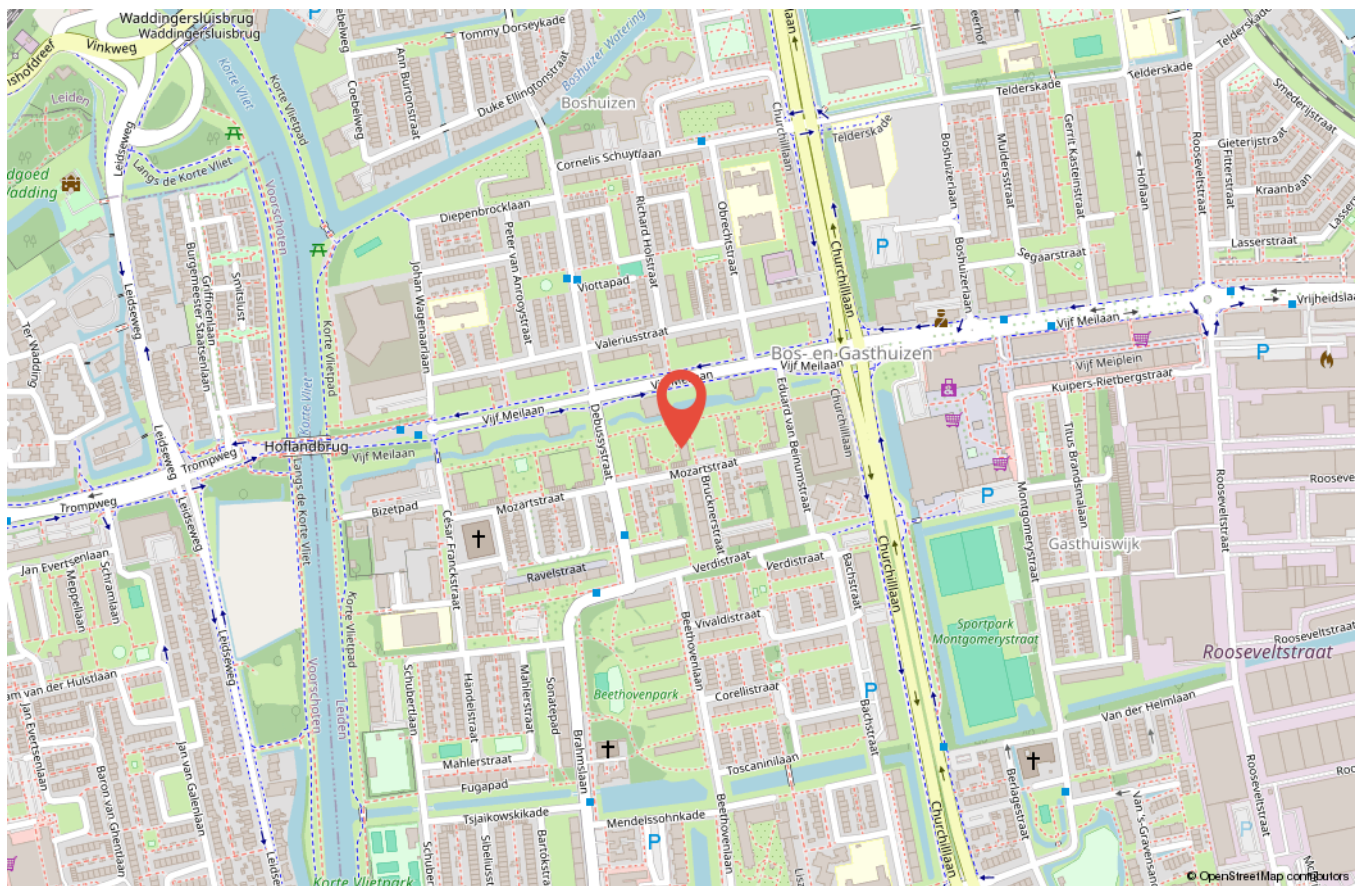
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Leiden
Sectie O
Perceel 2465

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Locatie op de kaart



Wij zijn **DOEN Makelaars** Leiden



Kelvin Colsen



Paul H.C. Rats



Elise Smit



Jasmijn Burgers



Priscilla Duivenvoorde

DOEN
NVM MAKELAARS

Doezastraat 30, 2311 HB Leiden
071 - 251 00 00
leiden@doenmakelaars.com

Verkoopvoorwaarden

Deze verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op de dienstverlening van DOEN Makelaars en Taxateurs BV DEN HAAG, VOORBURG en LEIDEN, algemeen handelend onder de naam DOEN NVM makelaars.

Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de van toepassing zijnde voorwaarden NVM en de geldende wet- en regelgeving.

Onderzoeksplicht koper +

De verkoopinformatie is uitsluitend bestemd om een (kandidaat-)koper in de gelegenheid te stellen een bod uit te brengen en behelst uitdrukkelijk niet een uitputtende weergave van alle eigenschappen en mogelijk aanwezige gebreken van de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit een visuele opname van de woning. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten die nodig zijn voor het gebruik dat hij van de woning wil gaan maken. Het verdient dan ook aanbeveling voor koper om zelf een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Gebruiksoppervlakten

De opgegeven gebruiksoppervlakten zijn gebaseerd op de branchebrede Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen. De Meetinstructie is bedoeld om een uniforme manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen, meetfouten of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Ondanks dat bij het opmeten de benodigde zorgvuldigheid is betracht, is de opgegeven gebruiksoppervlakte indicatief en kunnen daaraan geen rechten worden ontleend. Verkoper heeft zijn vraagprijs niet gebaseerd op de indicatieve gebruiksoppervlakte. De verkoper en DOEN NVM Makelaars aanvaarden ter zake geen aansprakelijkheid. Koper is gehouden zelfstandig de gebruiksoppervlakte vast te stellen.

Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Biedingsproces

Het biedingsproces bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die koper het beste vooraf met een door hem zelf in te schakelen (aankoop)makelaar kan bespreken.

Schriftelijkheidsvereiste

Indien koper een consument is, komt een koopovereenkomst ten aanzien van de woning pas tot stand als de schriftelijke koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Mondeling of per e-mail bereikte overeenstemming over de koopsom en de overige essentialia is in dat geval niet voldoende voor het tot stand komen van de overeenkomst. Zowel koper als verkoper zijn, totdat de schriftelijke koopovereenkomst door zowel verkoper als koper is ondertekend, gerechtigd om de onderhandelingen te beëindigen of op een ander voorstel in te gaan. Het is koper bekend dat de woning 'kosten koper' (k.k.) verkocht wordt. Dit betekent dat koper de kosten van de eigendomsoverdracht, zoals overdrachtsbelasting en notariskosten betaalt. Het is voor koper mogelijk om een ontbindende voorwaarde ten behoeve van financiering op te nemen in de koopovereenkomst. De duur voor het financieringsbehoud is doorgaans 6 weken en gaat, behoudens andersluidende afspraken, in op het moment van ontvangst door koper van de door verkoper en koper ondertekende koopovereenkomst.

Drie dagen bedenktijd

De consumentkoper heeft een bedenktijd van drie dagen. Deze termijn vangt aan om 0.00 uur op de dag na ontvangst van de door beide partijen getekende koopovereenkomst door koper. De ontbindingsverklaring moet verkoper binnen drie dagen hebben ontvangen, dus voor 24.00 uur van de laatste dag. Op deze drie dagen termijn is de Algemene termijnenwet van toepassing. Dit betekent dat ten minste twee van de drie dagen geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag mogen zijn. Bovendien geldt dat als de bedenktijd eindigt op een zaterdag, zondag of feestdag, de termijn wordt verlengd tot de eerstvolgende werkdag. Indien een koper gebruik heeft gemaakt van de bedenktijd en hij binnen zes maanden hetzelfde huis van dezelfde verkoper koopt, dan heeft koper niet nog een keer recht op bedenktijd.

Koopovereenkomst

Er wordt gebruik gemaakt van het meest recente model NVM koopovereenkomst en de daarin opgenomen bepalingen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van de koopovereenkomst dient men bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden. De door koper te verstrekken waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie en/of bouwtechnische keuring), worden alleen vermeld als deze opgenomen in de koopovereenkomst. Omdat in onroerende zaken die zijn gebouwd of verbouwd vóór 1995 asbesthoudende materialen kunnen zijn toegepast, zal bij deze onroerende zaken door ons altijd een asbestclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen. Indien de onroerende zaak meer dan 20 jaar geleden is gebouwd, zal er door ons ook altijd een ouderdomsclausule worden opgenomen in de koopovereenkomst.

Verkoopvoorwaarden

Wederverkoop of doorverkoop (ABC-transactie)

Omdat transparantie en het belang van onze cliënten bovenaan staan in onze dienstverlening zullen wij geen medewerking verlenen aan zogenaamde ABC transacties (ABC verkoop). Het is koper dan ook niet toegestaan om een door hem gekochte woning op dezelfde dag door te verkopen via de notaris (of een 2e andere-) waar de overdracht dient plaats te vinden. DOEN NVM Makelaars zal zich onthouden van iedere medewerking. Concreet betekent dit dat in alle gevallen de onroerende zaak zelfstandig afgenomen dient te worden door de koper met wie de koopovereenkomst is aangegaan. Daarnaast zullen wij, in het kader van ons cliëntenonderzoek, ook niet meewerken aan een transactie waarbij de koper de wens heeft om een “nader te noemen meester” aan te wijzen als koper. Met deze clausule kan de koper een ander aandragen als de uiteindelijke koper. Hierdoor is het voor ons onmogelijk de koper van tevoren te beoordelen (cliëntenonderzoek Wwft) maar kunnen wij op grond van deze clausule deze koper niet tot nauwelijks weigeren.

Het staat koper voldoende voor ogen dat de gevolgen van handelen in strijd met bovenstaande geheel aan koper zal worden aangerekend. Op de dag van de geplande overdracht zullen wij, indien in strijd met bovenstaande is gehandeld, onverwijld in-gebreke stellen. De verdere gevolgen komen geheel voor rekening en risico van koper. Koper vrijwaart DOEN NVM Makelaars en de verkoper(s) van iedere aansprakelijkheid.

Erfdienstbaarheden

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden van rechtswege aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs, maar kunnen ook door verjaring zijn ontstaan. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via ons kantoor of de behandelend makelaar.

VvE aangelegenheden

Bij koop van een appartementsrecht wordt koper automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren en zullen alle rechten, plichten en afspraken overgaan op de koper. De met verkoper overeengekomen koopprijs is inclusief het aandeel van de verkoper in het reservefonds van de Vereniging van Eigenaren. Over het aandeel in het reservefonds is geen overdrachtsbelasting verschuldigd. De documenten aangaande de VvE (o.a. akte van splitsing, reglement van splitsing, notulen, balans, exploitatierekening, onderhoudsplan) geven inzicht hierin.

Notaris

Indien er geen notaris door verkoper is aangegeven, is bij kosten koper de keuze aan koper. Echter dient de gekozen notaris binnen een redelijke afstand (10 km) van het object kantoor te houden. En dienen de kosten van doorhaling hypotheekrecht (kosten voor verkoper) redelijk te zijn (lager dan € 300,- incl. btw per doorhaling)

Privacyverklaring en aansprakelijkheid

DOEN NVM Makelaars verwerkt bij het uitvoeren van haar werkzaamheden persoonsgegevens op de in haar Privacyverklaring genoemde wijze en voor de aldaar beschreven doeleinden. De verkoopinformatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid ervan kan door ons echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard en hieraan kunnen ten opzichte van verkoper en/of DOEN NVM Makelaars geen rechten worden ontleend. Door het uitbrengen van een bod op de in de verkoopinformatie aangeboden woning aanvaardt (kandidaat-)koper uitdrukkelijk de in de verkoopinformatie opgenomen beperkingen van de aansprakelijkheid. In geval van aansprakelijkheid van DOEN NVM Makelaars is die te allen tijde beperkt tot het bedrag waarvoor de beroepsaansprakelijkheidverzekering in het desbetreffende geval dekking biedt.

Materialenclausule

Het is partijen bekend dat het ten tijde van de bouw van de onroerende zaak in de praktijk normaal was dat materialen werden gebruikt welke thans uit het oogpunt van milieuaspecten niet meer (mogen) worden toegepast, zoals asbesthoudende en loodhoudende materialen. Voor zover deze en/of vergelijkbare materialen (nog) in het omschreven onroerend goed aanwezig (zullen blijken te) zijn, wordt dit door de koper geaccepteerd.

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan ... jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Appartement met funderingsindicatie: Geen verhoogd risico (A, B, C)

Aan deze woning is in de NVM software een funderingsrisico indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A, B, C enerzijds of D, E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem en grondwatergegevens, verzakkingen en herstel data. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF.

Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

WIL JIJ OOK DE WAARDE VAN JE HUIS WETEN?

GRATIS WAARDEBEPALING

“Het bepalen van de waarde van je woning is vaak de eerste stap op weg naar een succesvolle verkoop”.

Heb je plannen om je woning **te verkopen**? Staat je huis al langer te koop en wil je graag een **second opinion** of ben je gewoon **nieuwsgierig** naar de actuele waarde van je woning?

Iedereen die overweegt een huis te verkopen heeft dezelfde brandende vraag: Hoeveel is mijn woning waard? Het antwoord op die vraag bepaalt vaak of de woning wel of niet op de markt wordt gezet. Wij helpen je graag bij het maken van de juiste keuze.

Bij een waardebepaling vertellen wij je graag wat jouw huis waard is in de huidige woningmarkt. We onderbouwen onze bevindingen en geven

antwoord op al je vragen. Ook geven wij je graag inzicht in de kosten van een eventuele verkoopopdracht. De waardebepaling geeft je gelijk de mogelijkheid om kennis te maken met ons en onze werkwijze. Kortom: je krijgt alle informatie die je nodig hebt om de juiste keuze te maken.

Een waardebepaling is helemaal **gratis en vrijblijvend**. Maak snel een afspraak via onderstaande contactgegevens voor een gratis waardebepaling zonder verplichtingen.

Heel graag tot ziens!

Neem vrijblijvend contact met me op,
ik kom graag bij je langs.

Kelvin Colsen

Makelaardij
06-30995176
kelvin@doenmakelaars.com





Wij helpen je graag en goed

Wat klanten over ons zeggen

9.5

Funda beoordeling



Scan deze code voor een overzicht van al onze diensten en neem vrijblijvend contact met ons op.



Dr. Lelykade 60
2583 CM Den Haag
070 - 440 00 55
info@doenmakelaars.com

Laan van Nieuw Oostende 291
2274 GE Voorburg
070 - 281 01 11
voorburg@doenmakelaars.com

Doezastraat 30
2311 HB Leiden
071 - 251 00 00
leiden@doenmakelaars.com

DOEN
NVM MAKELAARS