



Prinsenstraat 58, 2316 HN Leiden

Vraagprijs € 449.000,00 kosten koper

Omschrijving

Prinsenstraat 58 – Leiden

Leuke starters eengezinswoning met een kleine achtertuin / plaats op het zuidoosten, vrijstaande houten / deel stenen berging en een kleine overkapping.

Op een leuke locatie aan de rand van het centrum.

Op zoek naar een leuke woning op loopafstand van de binnenstad van Leiden? Dan is Prinsenstraat 58 absoluut de moeite waard. Deze verrassend ruime tussenwoning heeft ca. 85.50 m² woonoppervlakte en ligt in een rustige straat met alles binnen handbereik.

De woning is op de begane grond aan de achterzijde uitgebouwd en beschikt over een halfopen keuken met van diverse inbouwapparatuur en een deel losse apparatuur. Het woon gedeelte is voorzien van een lichte laminaat vloer.

Via de achterdeur bereik u de kleine stadstuin van ca. 23 m², gelegen op het zuidoosten. Een rustige, beschutte plek waar je volop kunt genieten van de zon. Achterin de tuin bevindt zich een vrijstaande houten berging.

De woning beschikt over drie slaapkamers, een badkamer op de eerste verdieping met douche en tweede toilet en een bergvliering voor extra opslag. Het geheel is redelijk tot goed onderhouden, volledig voorzien van HR+ glas. Verwarming via een eigen CV-combiketel (Intergas bj. 2010).

Ligging:

De woning ligt op loopafstand van het Huigpark en de Singelparkroute, waarmee je binnen enkele minuten in de bruisende Leidse binnenstad staat. Winkels, restaurants, musea, de markt en uitgaansgelegenheden zijn allemaal dichtbij. Het Centraal Station is slechts 6 minuten fietsen, het LUMC, de Universiteit en het Bio Science Park zijn goed bereikbaar. In de wijk zijn nog enkele buurtwinkels aanwezig, en winkelcentrum "Kooiplein" ligt op korte afstand.

Pluspunten op een rij:

- leuke starters woning in een redelijk tot goede staat
- Halfopen keuken met apparatuur
- een badkamer op de 1e etage
- stadstuin op het zuidoosten
- HR+ beglazing in kunstofkozijnen
- Rustige straat op loopafstand van de binnenstad.

Een lichte woning met een stadstuin, op een toplocatie in Leiden.

Indeling:

Begane grond:

Entree, hal, L-vormige woonkamer (ca. 9.18 x 3.91/2.86 m.) met trapkast, aangebouwde halfopen keuken (ca. 3.91 x 2.93/1.79 m.) (hoek opstelling) met diverse inbouwapparatuur o.a. 4 pits-(gas) kookplaat, combi oven/magnetron, afzuig/filterkap, losse vaatwasser en koel/vrieskast, aangebouwde toiletruimte met vrijdragend toilet en fonteintje alsmede aansluiting voor de wasmachine (ca. 2.03 x 1.51 m.), via de keuken de beschutte achtertuin (ca. 8.40 x 4.00/1.69 m.) op het zuidoosten, in de achtertuin een kleine overkapping en een vrijstaande houten berging (ca. 2.31 x 1.91 m.).

1e verdieping:

Overloop met vaste kast, 3 slaapkamers, voor (ca. 2.86 x 1.99 en 2.86 x 1.94 m.) met dakkapel en achter (ca. 4.00 x 4.51/3.06.) met vaste kast, nette badkamer (ca. 2.13 x 1.99 m.) met douche, scherm, 2e toilet, handdoekradiator en wastafelmeubel.

2e verdieping:

Vliering (berging), via vlizo trap te bereiken, met een nokhoogte van ca. 1.81 m. en opstelling CV ketel.

Bijzonderheden:

- 85.50 m² woonoppervlakte;
- gezellige woonkamer (ca. 31 m²);
- uitgebouwde keuken met inbouw en losse apparatuur;
- 3 slaapkamers;
- 1 badkamer met douche en 2e toilet op de 1e etage;
- Centrale ligging op loop/fiets afstand van centrum, centraal station, Bio sciencepark en LUMC;
- uitvalwegen A-44, A 434, A-4 en N-445 snel te bereiken;
- eigen grond 83 m²;
- geheel voorzien van dubbel glas in kunststofkozijnen;
- eigen CV ketel Intergas combi bj. 2010;
- energielabel volgt;
- zonnige achtertuin op het zuidoosten met vrijstaande houten schuur;
- bouwjaar ca. 1916;
- transport via notaris Teekens en Karstens te Leiden.

aanvaarding: In overleg (kan op korte termijn);

vraagprijs : € 449.000,00 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	1916

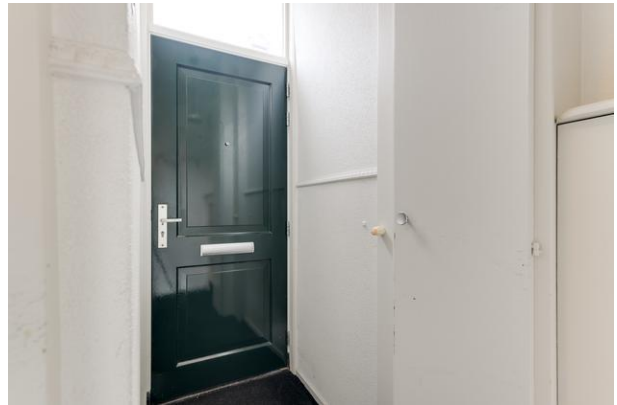
Maten object	
Aantal kamers	4 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	326 m ³
Perceel oppervlakte	83 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	86 m ²
Woonkamer	31 m ²

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

Energie	
Isolatie	Dakisolatie, Dubbel glas, HR+ glas, HR++ glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	Intergas (Gas gestookt combiketel uit 2010, eigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint
Tuin diepte (cm)	840
Tuin breedte (cm)	400
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Oost
Kwaliteit	Normaal

Foto's



Prinsenstraat 58 - 2316 HN 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



Prinsenstraat 58 - 2316 HN Leiden

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

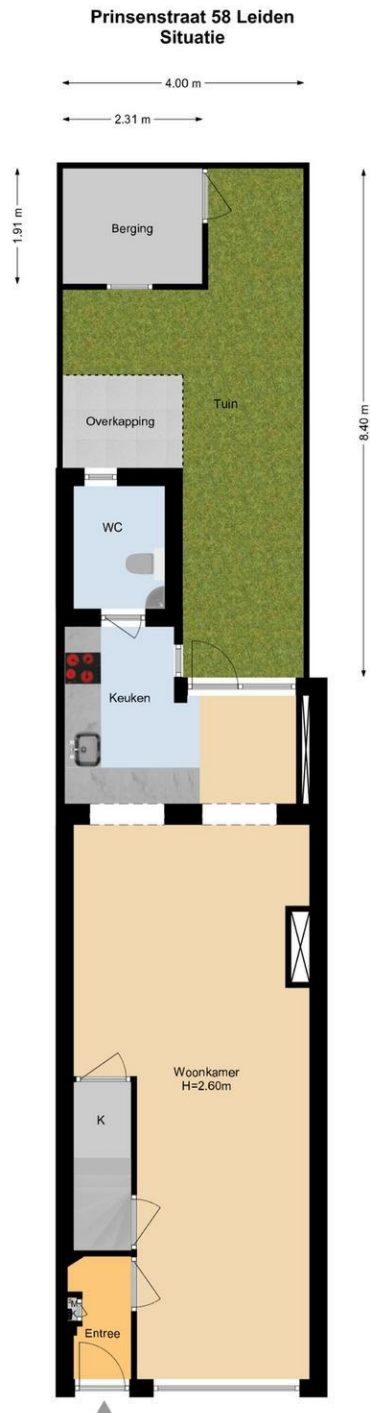
Foto's



Foto's



Plattegrond

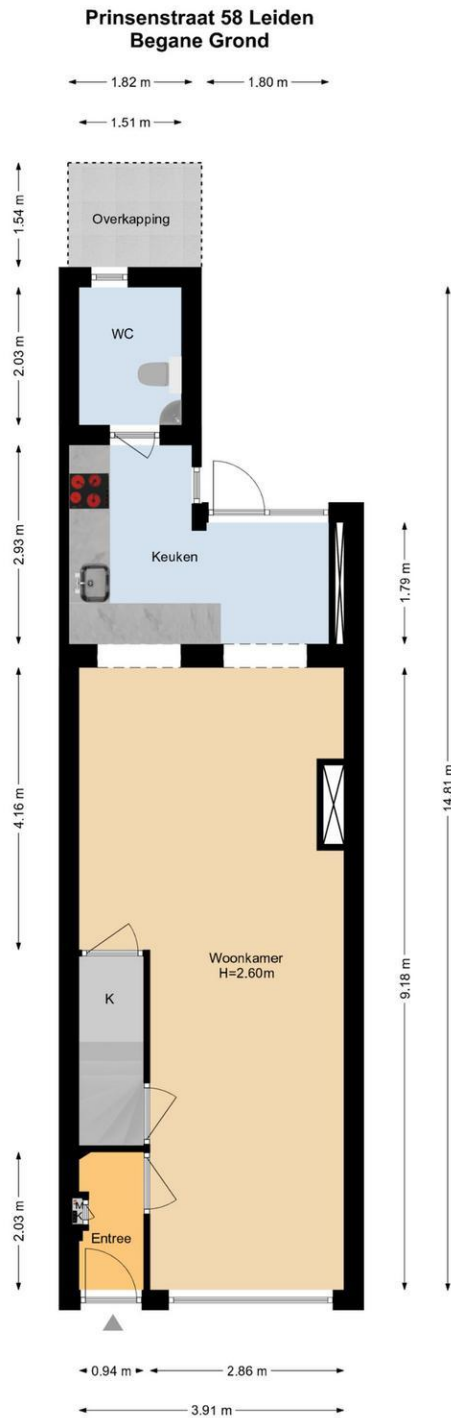


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.woonkeur365.nl

Prinsenstraat 58 - 2316 HN Leiden

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

Plattegrond



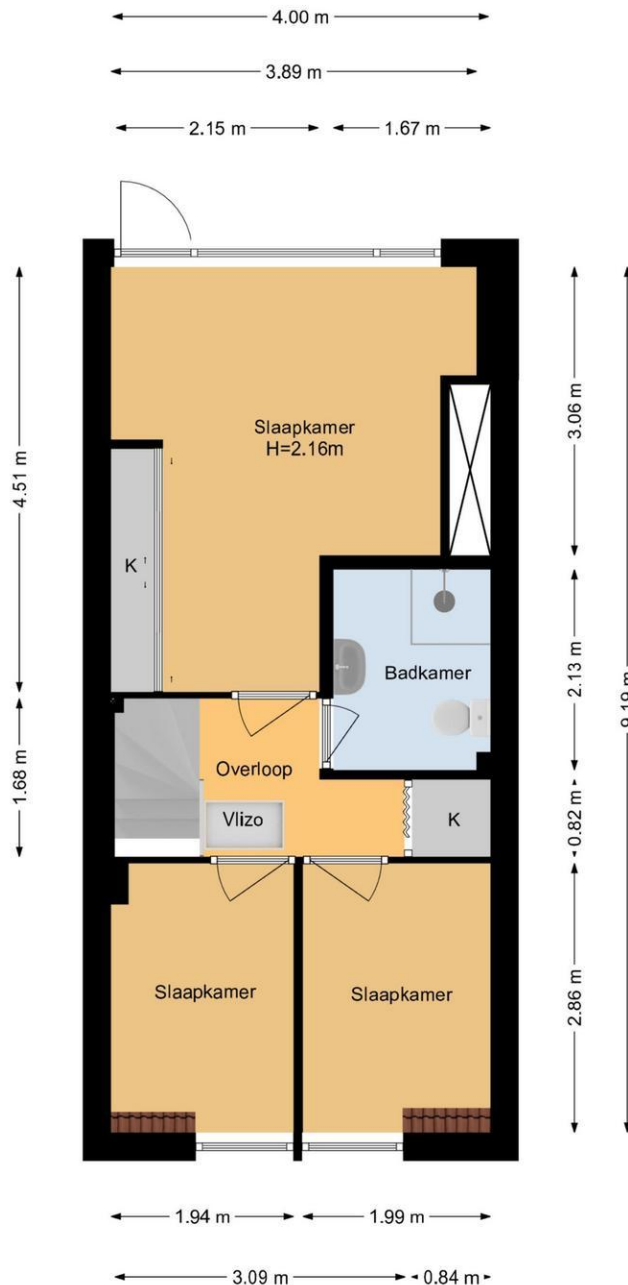
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.woonkeur365.nl

Prinsenstraat 58 - 2316 HN Leiden

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

Plattegrond

Prinsenstraat 58 Leiden 1e Etage



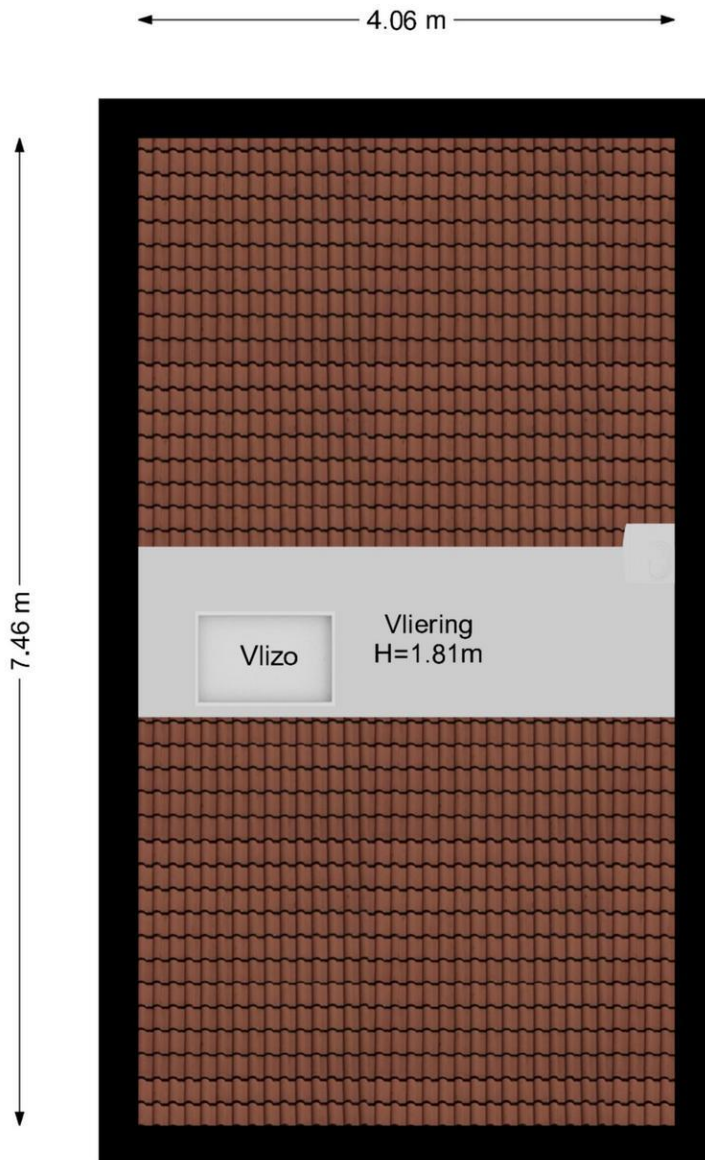
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.woonkeur365.nl

Prinsenstraat 58 - 2316 HN Leiden

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

Plattegrond

Prinsenstraat 58 Leiden Vliering



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



Kadastrale gegevens

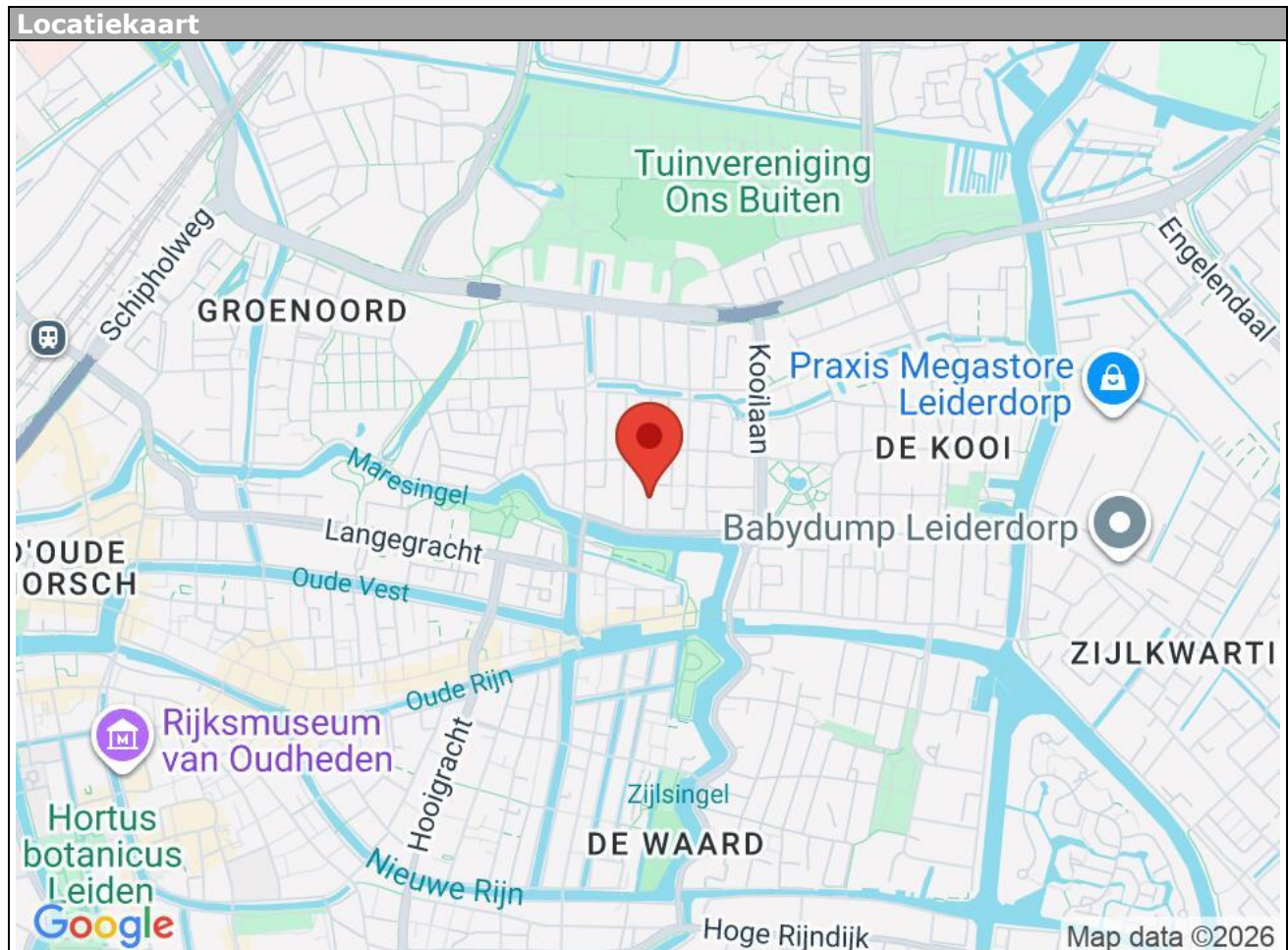
Adres	Prinsenstraat 58
Postcode / Plaats	2316 HN Leiden
Gemeente	Leiden
Sectie / Perceel	K / 1339
Oppervlakte	83 m ²
Soort	Volle eigendom

Prinsenstraat 58 - 2316 HN Leiden

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

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Prinsenstraat 58
Postcode / plaats	2316 HN Leiden
Provincie	Zuid-Holland



Prinsenstraat 58 - 2316 HN 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