



Utrechtse Veer 28 A 1, 2311 ND Leiden

Vraagprijs € 259.000,00 kosten koper

Omschrijving

Utrechtse Veer 28 A 1 Leiden

Benedenwoning, Gemeentelijk monument nr. 825, bouwjaar ca. 1750.

Deze woning is in het afgelopen jaar bijna volledig gerenoveerd.
Voorzien van een nieuwe open keuken met inbouw apparatuur, nieuwe badkamer en suite met douche en wastafel met meubel, apart modern vrijdragend toilet met fonteintje, alle wanden gestuukt/ gesausd, plafonds en muren extra geïsoleerd en brandvertragend gemaakt, geheel met dubbel glas.

U krijgt een lichte woonkamer met openslaande deuren en 1 slaapkamer.
Het woongedeelte is voorzien van een lichte laminaatvloer.

Voorzien van CV verwarming, via eigen CV combi ketel, merk: Intergas compact HRE bj. 2026.
Energie label B.

Vanuit de woning heeft u zicht richting het water van de Nieuwe Rijn.

Ca. 35.50 m² woonoppervlakte.
Inhoud 134 m³.

De VVE is recent geactiveerd, de opstal polis staat op naam van de VVE, inschrijving Kvk is geregeld, thans nog geen reserves, bijdrage voorlopig vast gesteld op € 46,04 per maand.

De woning is gelegen op loop/fiets afstand van alle stadse gemakken, o.a. supermarkt (ca. 1 minuut fietsen), winkelstraten Breestraat en Haarlemmerstraat, de markt (Nieuwe Rijn), diverse restaurants met terrassen, het Singelpark en het Plantsoen.

Op ca. 6 minuten fietsen van het centraal station, het LUMC, het Bio science park en diverse gebouwen van de universiteit zijn ook snel te bereiken.

Parkeren via vergunningen en betaald (Zone A, zie de informatie op de site van de Gemeente Leiden).

Heerlijk centraal gelegen, voor de centrum liefhebbers.

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Entree via openslaande deuren, geheel vernieuwde meterkast (eigen gas, elektra en water aansluiting), lichte L-vormige woonkamer (ca. 4.18 / 3.46 x 3.91 m.) met zicht aan de voorkant richting het water van de Nieuwe Rijn en een hoog plafond (ca. 2.78 m.), nieuw (vrijdragende) toilet met fonteintje, geheel nieuwe half open keuken (ca. 1.78 x 1.66 m.) met inbouw kookplaat (4 pits gas), koelkast met vriesvak, afzuigfilterkap en combi oven /magnetron, 1 slaapkamer (ca. 3.52 x 3.22 m.) met in de hoek een kast met aansluiting voor de wasmachine en opstelling van de Cv-ketel (Intergas, bj. 2026), badkamer en suite (ca. 1.66 x 1.55 m.) met douche, scherm, hand en regendouche en wastafel met meubel.

Omschrijving Monument:

Woon-/bedrijfspand met bakstenen lijstgevel bestaande uit twee bouwlagen en een kap. De voorgevel dateert uit de negentiende eeuw maar het achterliggende bouwlichaam is van ouder datum. De zijgevel is van gele baksteen, vertoont zeventiende-eeuws metselwerk en wordt beëindigd door een boeibord. De gewijzigde pui van de begane grond is gepleisterd en bevat een deurkozijn met deur en bovenlicht. Daarnaast bevindt zich een breed kozijn met een drie glasdeuren. Op de eerste verdieping zijn twee T-vensters aangebracht. De tweede verdieping bevat twee raamkozijnen met openslaande ramen. Boven de kozijnen van de eerste en tweede verdieping bevinden zich gemetselde strekken, die aan de onderzijde getoogd zijn. De gevel wordt beëindigd door een geprofileerde gootlijst. De zijgevel vertoont zeventiende-eeuws metselwerk. Het schilddak is gedekt met oud-Hollandse pannen.

Waardering:

De gevel is in originele staat behoudens de gewijzigde onderpui. De gevel van dit pand past qua schaal goed in de totale gevelwand. Dit pand voegt zich in het historische rooilijnen- en stratenpatroon.

Bijzonderheden:

- In het afgelopen jaar gerenoveerd;
- Gemeentelijk monument (nr. 825);
- woonoppervlakte ca. 35.50 m²;
- Inhoud: ca. 134 m³
- Bouwjaar: ca. 1750;
- Warm water en verwarming middels eigen combiketel Intergas compact HRE, bouwjaar 2026;
- Geheel met dubbel glas:
- dak en deel muur isolatie;
- energielabel B;
- lichte woonkamer met zicht op het water;
- 1 slaapkamer;
- nieuwe keuken met inbouwapparatuur;
- woondeel met laminaatvloer;
- leuke ligging in het centrum;
- VVE recent geactiveerd.
- 34/100 aandeel in de vve;
- eigen gas, elektra en water aansluiting;
- bijdrage € 46,04 per maand;
- overdracht via Notaris Teekens Karstens.

Aanvaarding: In overleg;

Vraagprijs: € 259.000,- 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 appartement	Benedenwoning
Open portiek	Nee
Bouwjaar	1750

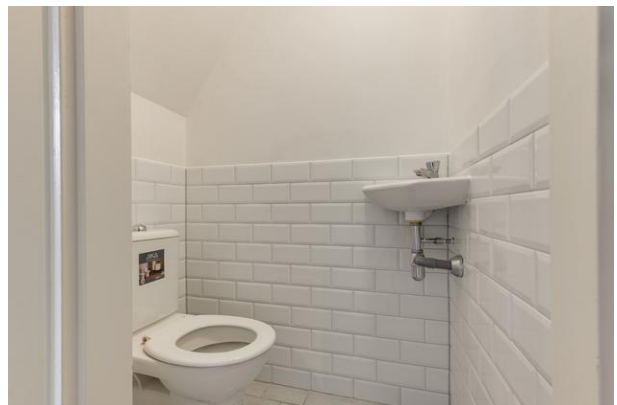
Maten object	
Aantal kamers	2 kamers
Aantal slaapkamers	1 slaapkamer(s)
Inhoud woning	134 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	36 m ²
Woonkamer	15 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in centrum, beschutte ligging, aan vaarwater
Bijzonderheden	Monumentaal pand, gedeeltelijk gestoffeerd, beschermd stads- of dorpsgezicht
Kabel	Nee
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energielabel	B
Isolatie	Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR++ glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	Intergas compast HRE (Gas gestookt combiketel uit 2026, eigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Geen tuin

Foto's



Utrechtse Veer 28 A 1 - 2311 ND 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



Utrechtse Veer 28 A 1 - 2311 ND Leiden

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

Plattegrond

Utrechtse Veer 28A1 Leiden Begane Grond



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

Utrechtse Veer 28 A 1 - 2311 ND Leiden

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



Kadastrale gegevens

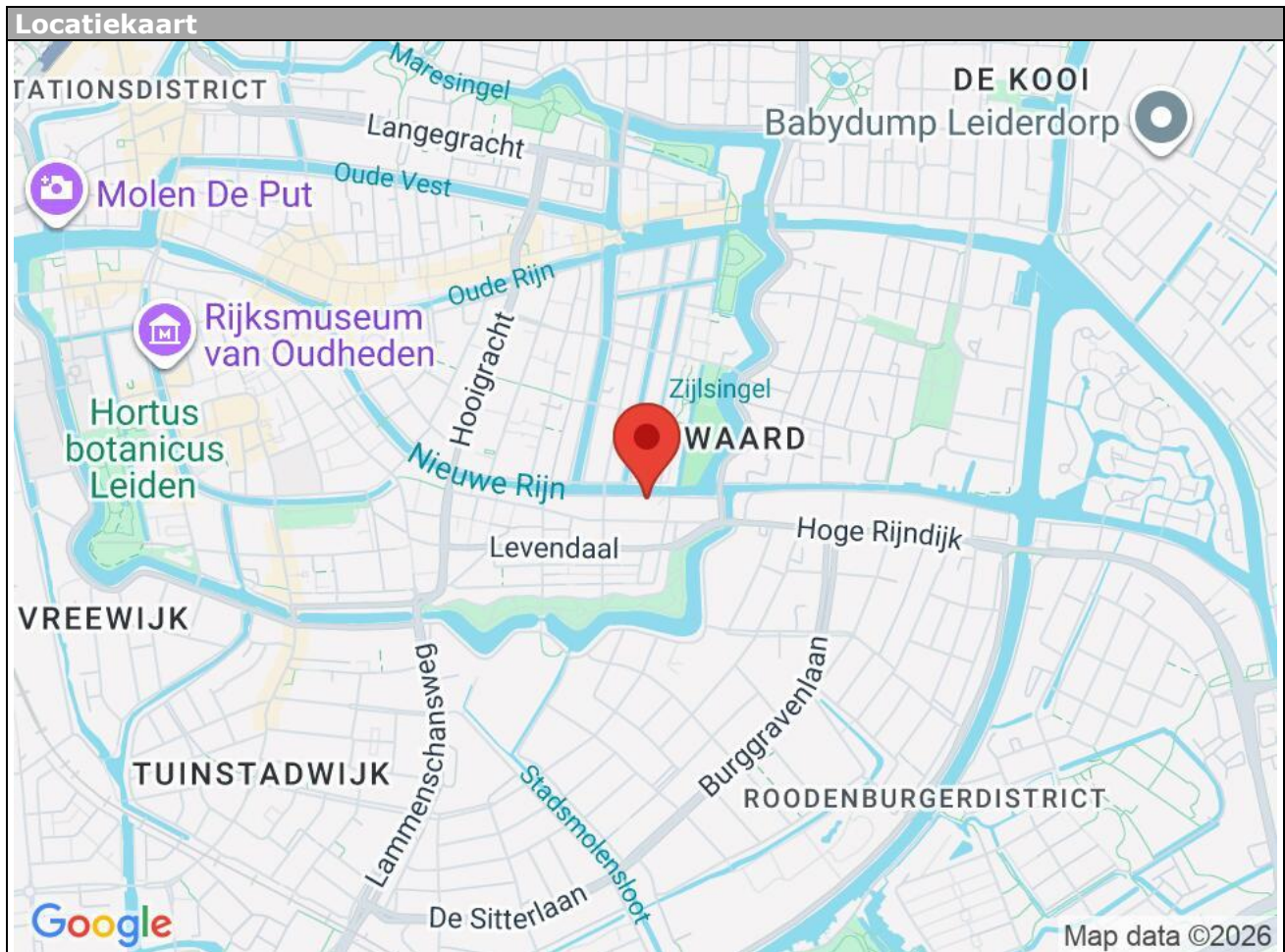
Adres	Utrechtse Veer 28 A 1
Postcode / Plaats	2311 ND Leiden
Gemeente	Leiden
Sectie / Perceel	D / 2317
Soort	Volle eigendom

Utrechtse Veer 28 A 1 - 2311 ND Leiden

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

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Utrechtse Veer 28 A 1
Postcode / plaats	2311 ND Leiden
Provincie	Zuid-Holland



Utrechtse Veer 28 A 1 - 2311 ND 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