



**Decimastraat 1 B, 2315 HJ Leiden**

**Vraagprijs € 245.000,00 kosten koper**

## Omschrijving

Decimastraat 1 B Leiden.

Bovenwoning (met ca. 41.30 m<sup>2</sup> woonoppervlakte), het betreft een appartementsrecht in een kleinschalige VVE.

Gelegen aan de rand van het levendige centrum, in de gezellige wijk "De Kooij" op loopafstand van de Leidse binnenstad met al zijn winkels, musea, de markt, restaurants en uitgaangelegenheden, met de fiets bent u binnen ca. 8 minuten op het Centraal station. In de straat woont u op korte afstand van buurtwinkels en het winkelcentrum "Kooiplein" is op ca. 4 minuten fietsafstand. Dus een lekkere centrale ligging in een leuke rustige straat.

Het LUMC, het bio science park, het Singelpark en diverse gebouwen van de universiteit zijn snel te bereiken.

De woning is voorzien van een eenvoudige open keuken met inductie kookplaat, 2 badkamers, beide met douche, wastafel en toilet, voor een deel voorzien dubbel glas, begane grond nog met deel glas in lood, verwarming via een (gedeelde) CV ketel (Vaillant bj. 2020). Gas, elektra en water gedeeld (geen tussenmeters). Alle kamers zijn voorzien van laminaat vloeren.

De woning heeft verder enkele leuke details, o.a. paneeldeuren, glas in lood (begane grond), plafondhoogte (ca. 2.51 m.). Geschikt voor dubbele bewoning of 2 studerende kinderen.

Een lichte woning op een mooie plek.

De woning is ook gunstig gelegen ten opzichte van de uitvalswegen, A-4, A-434, A-44 en N-206, openbaar vervoer voorzieningen zijn op loopafstand. Parkeren kan in de directe omgeving, betaald en vergunningen, zone B1\_4 (Zie de info van de Gemeente Leiden).

De VVE is recent geactiveerd, thans nog geen reserves.

De VVE is ingeschreven in de kamer van koophandel en er is een gezamenlijke opstalverzekering.

Service kosten thans voorlopig vastgesteld op € 87,18 per maand, plus het voorschot op gas, elektra en water ca.

€ 133,40 (totaal € 220,58 per maand).

Indeling

Begane grond:

Entree, ruime hal, met bergruimte en wasmachine aansluiting onder de trap;

1e etage:

Overloop met entree naar de woningen 1 A en 1 B,

Entree 1 B:

Overloop, trapopgang;

**2e etage:**

Ruime hal met vaste kasten en open keuken (ca. 6.04 x 1.84 / 1.06 m.), woonkamer aan de voorzijde (ca. 4.66 x 2.82/2.62 m.) met de 1e badkamer (ca. 2.00 x 0.89 m.) voorzien van douche, toilet en wastafel, van uit de woonkamer via een eenvoudige trap bereikt u de 1e slaapvide / berging, 1 slaapkamer (ca. 3.62 x 2.87 m.), met een 2e badkamer (ca. 2.87 x 1.32 m.) voorzien van douche, toilet en wastafel, vanuit deze slaap/werkkamer bereikt u via een eenvoudige trap de 2e slaapvide / berging.

**3e etage:**

Via 2 x de "vaste" trappen gaat u naar de 2 slaapvides / bergingen (ca. 3.68 x 2.34 en 3.22 x 2.35 m.) nok hoogte ca. 1.93 m2.

Een leuke woning voor de starters en / of ouders van studerende kinderen.

**Bijzonderheden:**

- eenvoudige open keuken met inductie kookplaat;
- 2 badkamer met douche, wastafel en toilet;
- woongedeelte voorzien van laminaat vloeren;
- lichte woonkamer;
- 1 slaapkamer/ werkkamer;
- zowel boven de woon als boven de werkkamer een slaap/vide;
- geschikt voor 2 persoons huishouden;
- deels met dubbel glas;
- Verwarming middels gedeelde CV ketel Vaillant bj. 2020;
- Energielabel F;
- Vereniging van eigenaren recent geactiveerd (nog geen reserves);
- VVE kosten € 87,18 per maand, plus het voorschot op gas, elektra en water ca. € 133,40 (totaal € 220,58 per maand);
- 23/100 aandeel in de VVE;
- nabij het centrum, buurtwinkels en winkelcentrum Kooiplein;
- het centraal station is op 8 minuten fietsafstand;
- bj. ca. 1924;
- woonoppervlakte 41.30 m2;
- inhoud ca. 186 m3;
- ideaal voor starters of ouders met studerende kinderen.

Oplevering: in overleg (kan op korte termijn).

vraagprijs : € 245.000,- kk

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

Deze gegevens zijn met de grootste zorg samengesteld, doch aanvaardt Kompas Makelaars & Taxateurs B.V. geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van eventuele foutieve vermelding.

## Kenmerken

| Object gegevens          |             |
|--------------------------|-------------|
| <b>Soort appartement</b> | Bovenwoning |
| <b>Open portiek</b>      | Nee         |
| <b>Bouwjaar</b>          | 1924        |

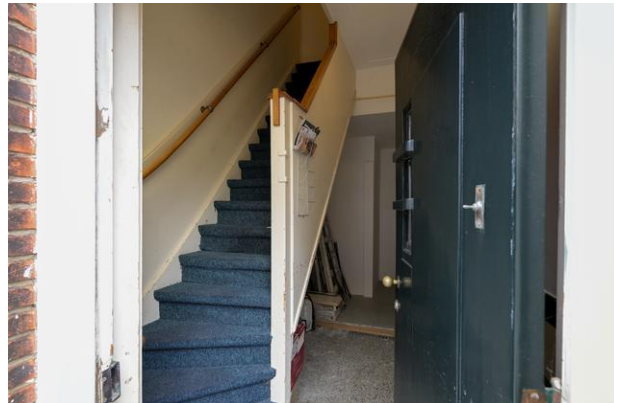
| Maten object                           |                    |
|----------------------------------------|--------------------|
| <b>Aantal kamers</b>                   | 2 kamers           |
| <b>Aantal slaapkamers</b>              | 1 slaapkamer(s)    |
| <b>Inhoud woning</b>                   | 186 m <sup>3</sup> |
| <b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b> | 41 m <sup>2</sup>  |
| <b>Woonkamer</b>                       | 18 m <sup>2</sup>  |

| Details                 |                                                                                |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ligging</b>          | Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging                                |
| <b>Bijzonderheden</b>   | Gedeeltelijk gestoffeerd, dubbele bewoning mogelijk, dubbele bewoning aanwezig |
| <b>Schuur / berging</b> | Inpandig                                                                       |
| <b>Kabel</b>            | Nee                                                                            |
| <b>Buitenzonwering</b>  | Nee                                                                            |

| Energie              |                                                       |
|----------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>Energie label</b> | F                                                     |
| <b>Isolatie</b>      | Dakisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas, HR+ glas       |
| <b>Verwarming</b>    | C.V.-Ketel                                            |
| <b>Warmwater</b>     | C.v.-ketel                                            |
| <b>C.V.-ketel</b>    | Vaillant (Gas gestookt combiketel uit 2020, eigendom) |

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

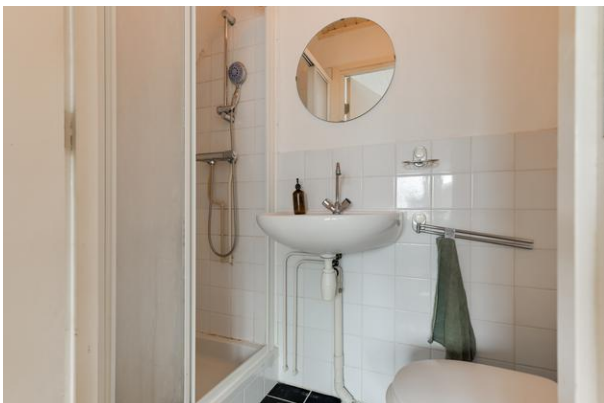
## Foto's



**Decimastraat 1 B - 2315 HJ 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



**Decimastraat 1 B - 2315 HJ 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

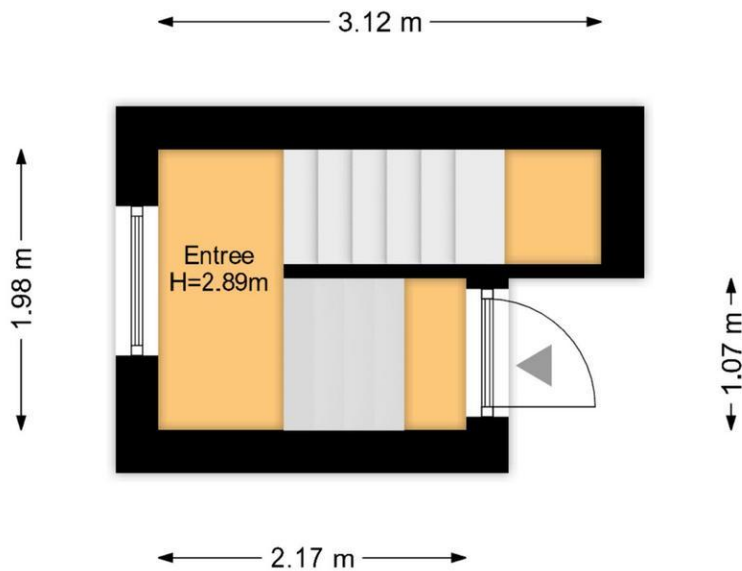


**Decimastraat 1 B - 2315 HJ Leiden**

**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

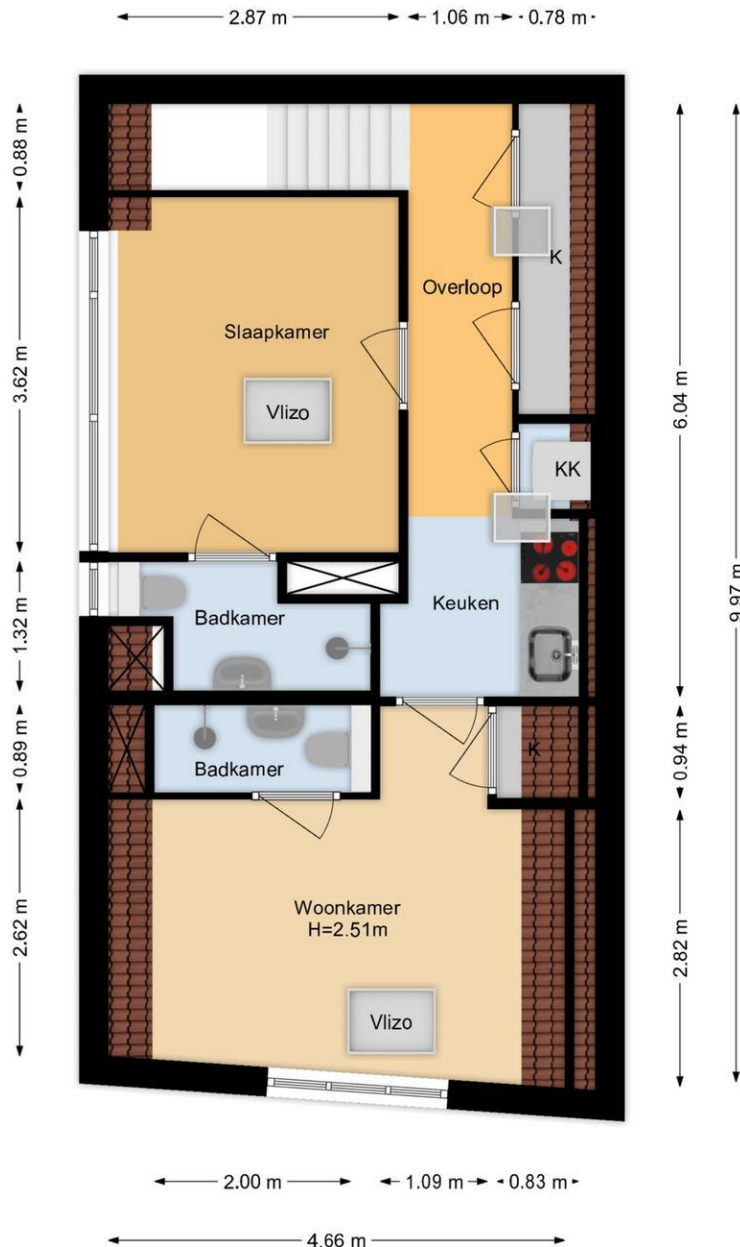
### Decimastraat 1B Leiden 2e Etage



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.woonkeur365.nl](http://www.woonkeur365.nl)

## Plattegrond

### Decimastraat 1B Leiden 3e Etage



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.woonkeur365.nl](http://www.woonkeur365.nl)

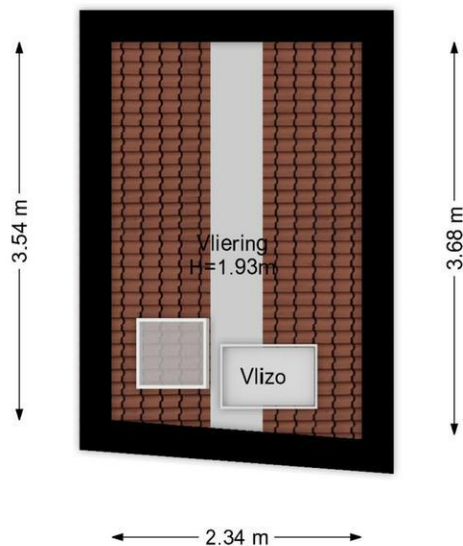
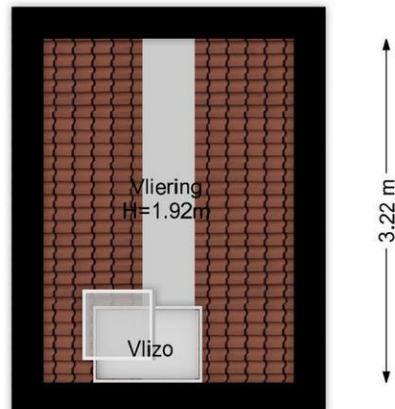
**Decimastraat 1 B - 2315 HJ Leiden**

**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

### Decimastraat 1B Leiden Vliering

← 2.35 m →



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.woonkeur365.nl](http://www.woonkeur365.nl)



## Kadastrale gegevens

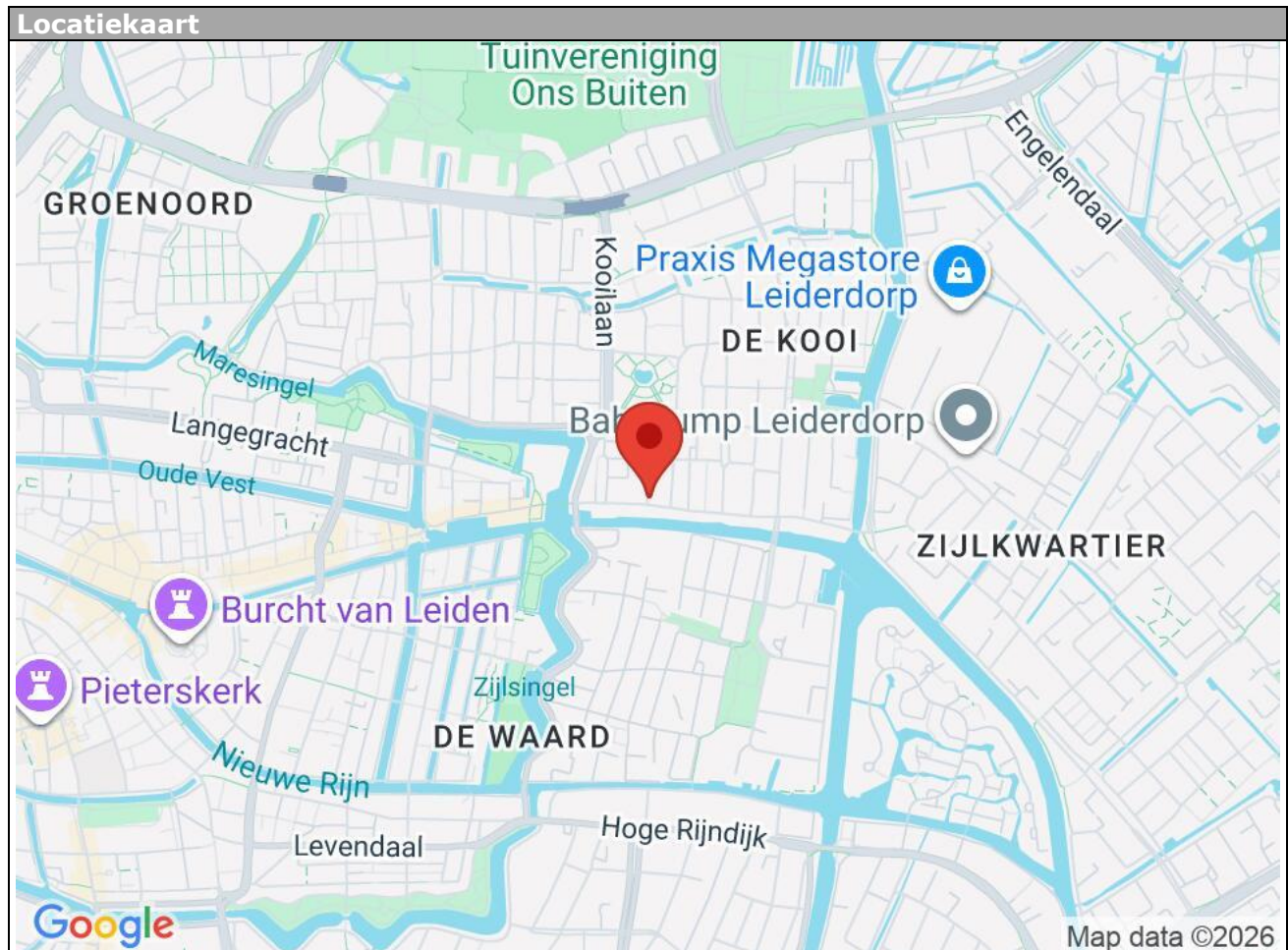
|                   |                  |
|-------------------|------------------|
| Adres             | Decimastraat 1 B |
| Postcode / Plaats | 2315 HJ Leiden   |
| Gemeente          | Leiden           |
| Sectie / Perceel  | K / 5198         |
| Soort             | Volle eigendom   |

**Decimastraat 1 B - 2315 HJ 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             | Decimastraat 1 B |
| Postcode / plaats | 2315 HJ Leiden   |
| Provincie         | Zuid-Holland     |



**Decimastraat 1 B - 2315 HJ 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.

