



Marie Jungiusstraat 9, 2331 NZ Leiden

Vraagprijs € 649.000,00 kosten koper

Omschrijving

Marie Jungiusstraat 9 Leiden

Ruime (ca. 143.70 m² woonoppervlakte), instapklare, goed onderhouden eengezinswoning (hoek woning) breed type woning (aan de voorzijde 10.43 m. breed), met een zonnige achtertuin (ca. 8.30 x 5.50 m.) op het zuidoosten met achterom en een vrijstaande stenen berging.

De woning is volledig geïsoleerd, geheel met dubbel glas (deel HR ++ in de dakkapellen en in de schuifpui op de begane grond).

Centrale verwarming en warm water via het stadsverwarmingsnet.

Begane grond en badkamer met vloerverwarming

2e verdieping voorzien van airco installatie.

Energie label A.

De woning is in vanaf 2019 flink verbouwd, moderne keuken met alle inbouw apparatuur en kookeiland, nieuwe achter pui met dubbele schuifdeuren (ca. 2020), dakkapellen op de 2e etage, zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde, vernieuwde meterkast. Voorgevel recent gevoegd en geïmpregneerd.

De begane grond is voorzien van een fraaie PVC visgraad vloer.

1e en tweede verdieping met laminaat vloeren.

In de wijk Stevenshof, gelegen tegenover een speelweide, ook gunstig gelegen ten opzichte van rijkswegen A 44, A 434, A 4 en N 206, NS-station "De Vink" (op ca. 2 minuten fietsafstand), scholen, sportverenigingen, het wijkpark en het winkelcentrum de Stevensbloem (op 3 minuten fietsafstand).

Het centrum van Leiden en het centraal Station zijn ook snel bereikbaar (ca. 15 minuten fietsen).

De woning is gebouwd in 1989 en ligt op 141 m² erfpacht grond (eeuwigdurend van de Gemeente Leiden) de canon is afgekocht tot 18-01-2064, ook de administratiekosten zijn afgekocht.

Heerlijk wonen zonder zorgen.

Indeling begane grond:

Entree, ruime hal met moderne meterkast en kast met unit van de stadsverwarming, extra berging aan de voorzijde, trapopgang naar de 1e etage, stijlvol vrijdragend toilet met fonteintje, tuingerichte woonkamer (ca. 6.36 x 5.18 m.) met PVC visgraad vloer met vloerverwarming en toegang via een dubbele schuifpui naar de zonnige achtertuin op het zuidoosten (tuin maximaal ca. 12.40 m. diep en maximaal 7.63 m. breed) loopt in een soort "taartpunt", met achterom en een vrijstaande stenen berging, moderne (in 2019 vernieuwde) open keuken (ca. 3.01 x 3.00/2.26 m.) met een kook eiland en diverse inbouwapparaten o.a. 4 pits (inductie) kookplaat met afzuig/filter systeem in de plaat, cooker, combi (stoom) oven, koel/vriescombinatie en vaatwasser.

1e etage:

Overloop, 3 slaapkamers (ca. 3.31 x 3.27 m.) aan de voorzijde en (ca. 5.18 x 3.01 m.) en (ca. 3.01 x 3.00/2.45 m.) aan de achterzijde, moderne geheel betegelde badkamer (ca. 2.19 x 1.78 m.) met inloofdouche met mengkraan, hand en regen douche, 2e (vrijdragend) toilet en dubbele wastafel met meubel, balkon/loggia op het westen met leuk uitzicht op het groen.

2e etage:

Overloop, inloopkast / berging met aansluiting voor de wasmachine en droger, extra bergruimte in de knieschotten, 1 royale lichte slaapkamer (ca. 5.14 x 4.74 m) met aan beide kanten een dakkapel.

Wonen zonder zorgen in een verrassend ruim huis.

Bijzonderheden:

- goed onderhouden "hoek" woning;
- Geheel dubbel glas, deel HR ++;
- energielabel A;
- CV en warm water via stadsverwarming;
- gedeeltelijk met vloerverwarming (begane grond en badkamer);
- lichte tuingerichte woonkamer met PVC visgraad vloer;
- 4 slaapkamers;
- luxe open keuken met alle inbouw apparatuur;
- moderne badkamer met 2e toilet en inloofdouche;
- nabij station de Vink en winkelcentrum "Stevensbloem";
- Gunstig gelegen ten opzichte van uitvalswegen, o.a. A 44, A 434 en N 206;
- zonnige achtertuin op het zuidoosten met achterom en stenen berging;
- bouwjaar: 1989;
- woonoppervlakte: 143.70 m²;
- op 141 m² erfpachtgrond van de Gemeente Leiden (afgekocht tot tot 18-01-2064);
- Inhoud: 498 m³.

Aanvaarding : in overleg;

Vraagprijs : € 649.000,- 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.

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Hoekwoning
Bouwjaar	1989

Maten object	
Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	498 m ³
Perceel oppervlakte	141 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	144 m ²
Woonkamer	33 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Bijzonderheden	Gedeeltelijk gestoffeerd
Schuur / berging	Vrijstaand steen
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Ja

Energie	
Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR-glas, HR++ glas
Verwarming	Stadsverwarming, Vloerverwarming gedeeltelijk, Airco
Warmwater	Stadsverwarming

Tuin gegevens	
Tuin	Achters tuin
Tuin diepte (cm)	1.240
Tuin breedte (cm)	763
Hoofdtuin	Achters tuin
Positie	Oost, Zuid
Kwaliteit	Fraai aangelegd

Foto's



Marie Jungiusstraat 9 - 2331 NZ Leiden

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

Foto's



Foto's



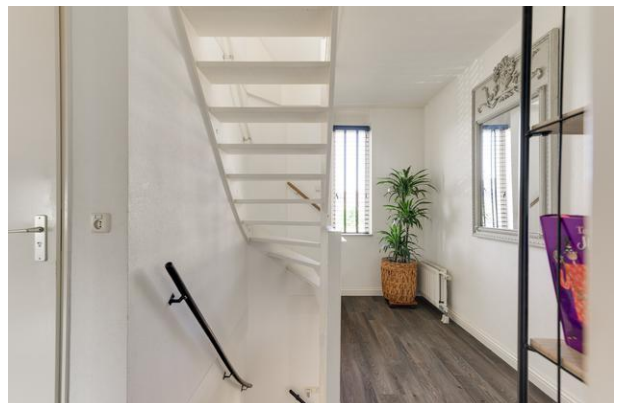
Foto's



Marie Jungiusstraat 9 - 2331 NZ Leiden

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

Foto's



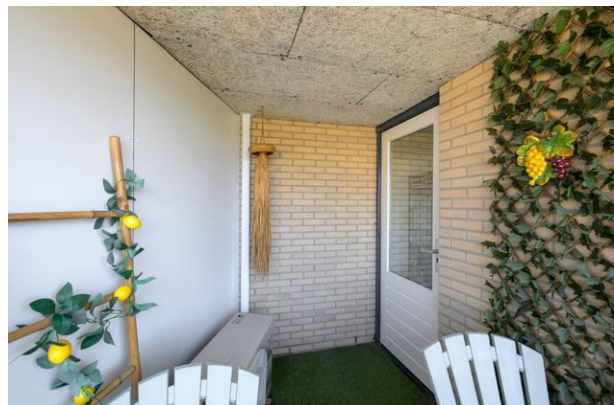
Marie Jungiusstraat 9 - 2331 NZ Leiden

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

Foto's



Foto's



Marie Jungiusstraat 9 - 2331 NZ Leiden

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

Foto's



Marie Jungiusstraat 9 - 2331 NZ Leiden

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

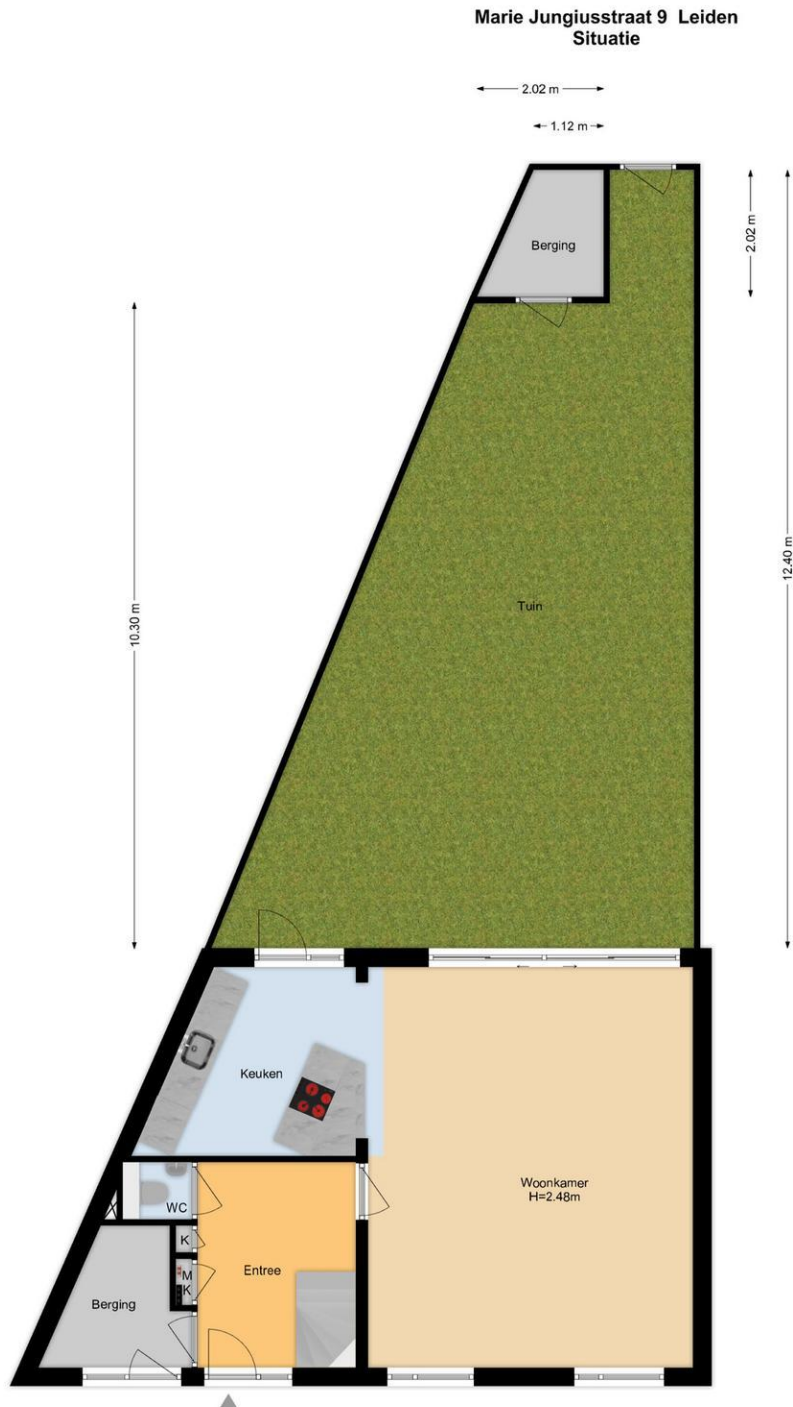
Foto's



Marie Jungiusstraat 9 - 2331 NZ Leiden

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

Plattegrond

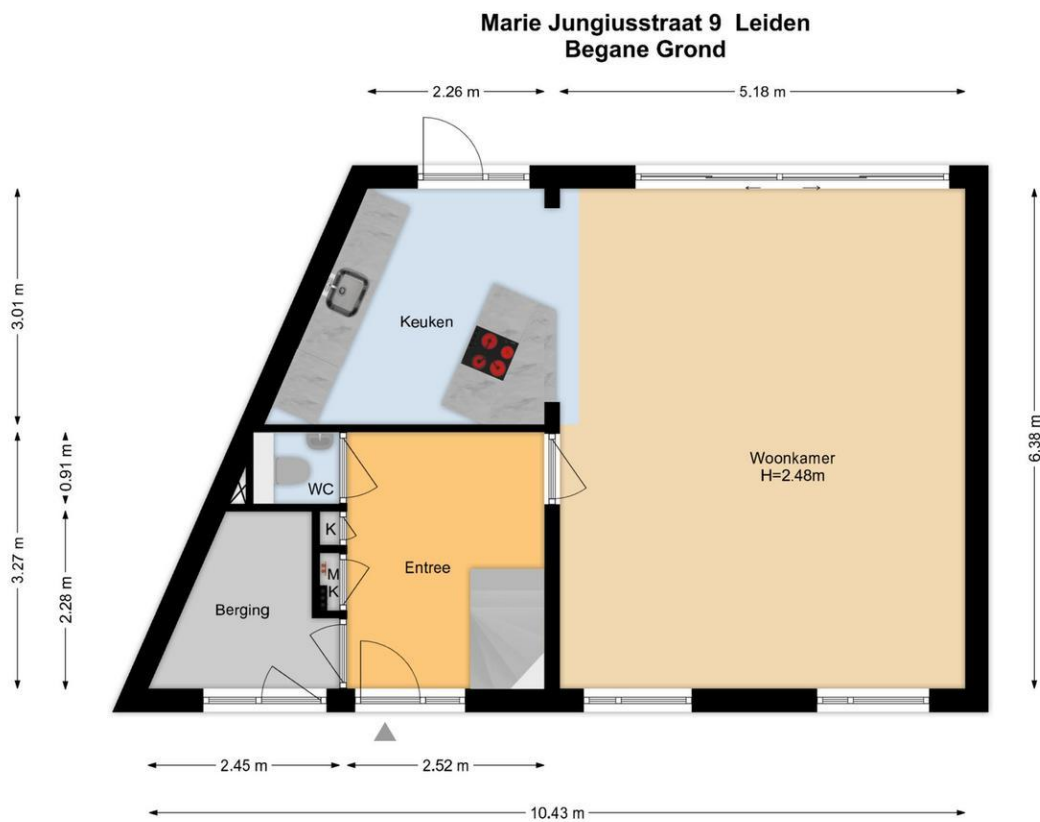


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.woonkeur365.nl

Marie Jungiusstraat 9 - 2331 NZ Leiden

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

Plattegrond

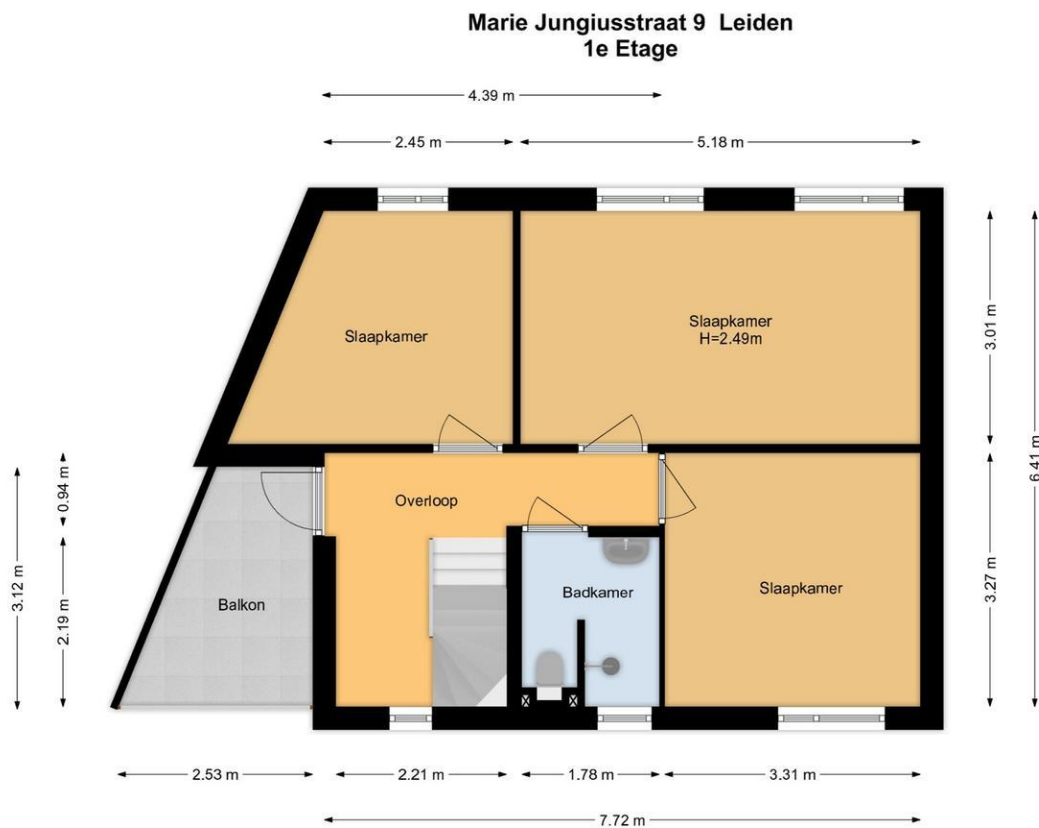


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.woonkeur365.nl

Marie Jungiusstraat 9 - 2331 NZ Leiden

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

Plattegrond

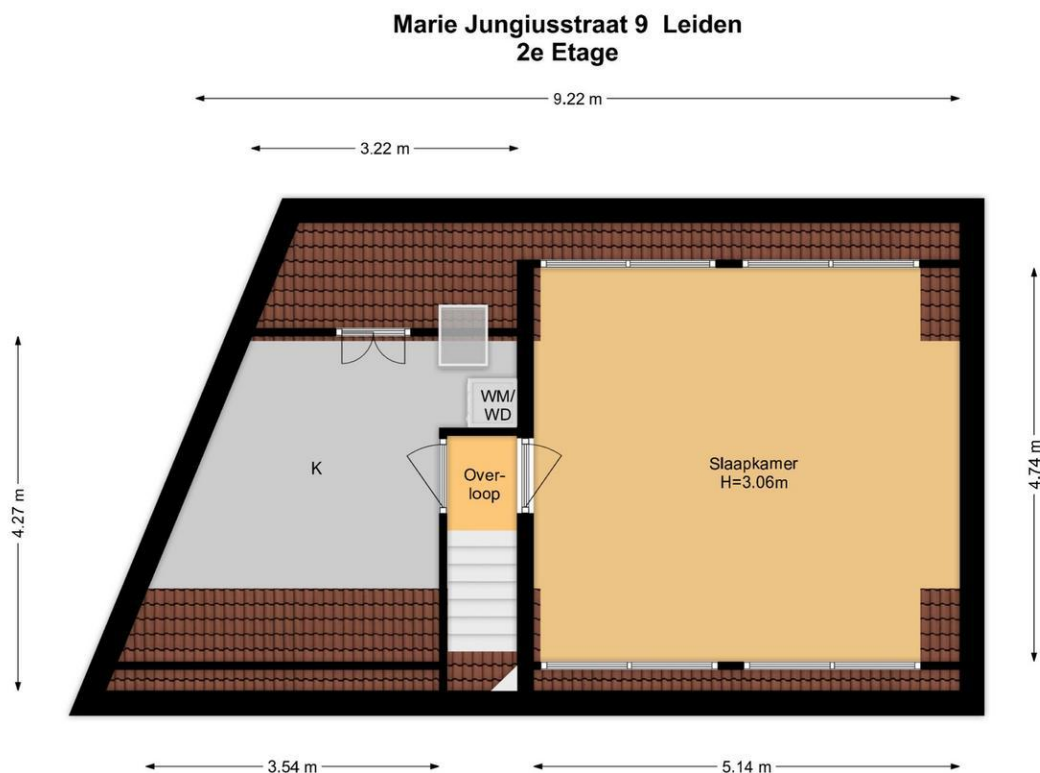


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.woonkeur365.nl

Marie Jungiusstraat 9 - 2331 NZ 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



Kadastrale gegevens

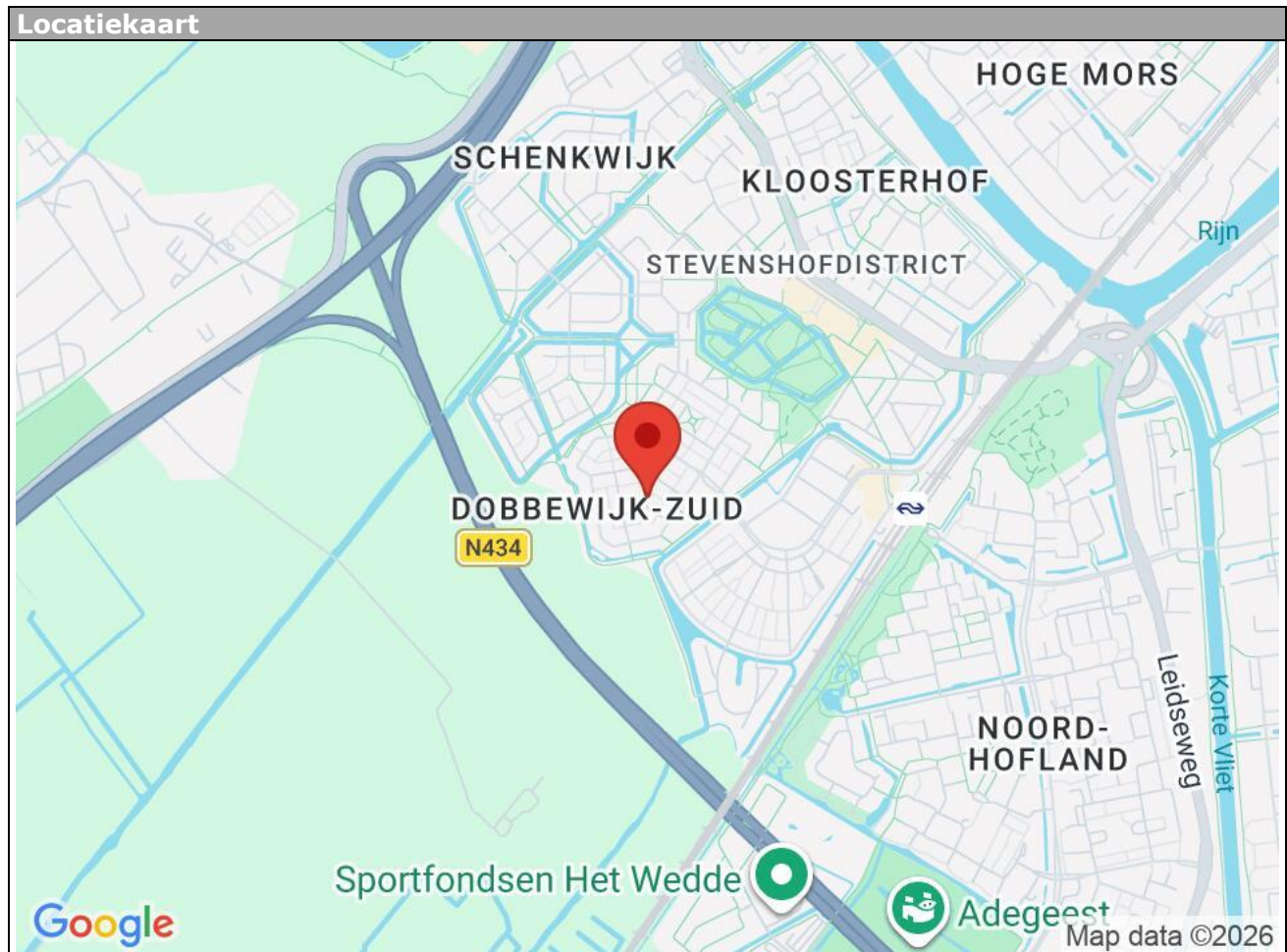
Adres	Marie Jungiusstraat 9
Postcode / Plaats	2331 NZ Leiden
Gemeente	Leiden
Sectie / Perceel	W / 5444
Oppervlakte	141 m ²
Soort	Eigendom belast met erfpacht

Marie Jungiusstraat 9 - 2331 NZ Leiden

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

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Marie Jungiusstraat 9
Postcode / plaats	2331 NZ Leiden
Provincie	Zuid-Holland



Marie Jungiusstraat 9 - 2331 NZ 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