



**Dr. de Bruijnstraat 2 A, 2351 PC Leiderdorp**

**Vraagprijs € 349.000,00 kosten koper**

## Omschrijving

Dr. de Bruijnestraat 2 A Leiderdorp

Bijzondere bovenwoning (ca. 77.40 m<sup>2</sup> woonoppervlakte) met een royale woonkamer van ca. 44 m<sup>2</sup> en een klein zonnig balkon op de 1e verdieping (ca. 2.47 x 1.82 m.) op het zuidoosten.

Gelegen in de gezellige Kerkwijk, boven de Toko, bijna geheel met dubbel glas.  
Verwarming en warm water via eigen CV combi ketel, Remeha Avanta 35 c bj. 2011.  
Woonkamer met plavuizen vloer.

Een lichte woonkamer met doorloop naar de open (eenvoudige) keuken met losse apparatuur, "2 slaapkamers", op de 2e etage (zolder).

De woning ligt in een rustige straat met in de directe omgeving diverse buurtwinkels, scholen, winkelcentra (Winkelhof ca. 6 minuten fietsen), sportpark de Bloemerde met voetbal, hockeyvelden en een manege en op 1 minuut fietsen van een tennis en Padel vereniging, nabij de gezellige Hoofdstraat in het centrum van Leiderdorp. Op ca. 12 minuten fietsen bevindt zich het centrum van Leiden en ook nabij het Alrijne ziekenhuis (ca. 5 minuten fietsen).  
De uitvalswegen A-4 en N-11 zijn snel te bereiken.

De VVE is recent geactiveerd, servicekosten worden in overleg vastgesteld.  
Er is een gezamenlijke opstalverzekering.  
De vereniging is ingeschreven in de kamer van koophandel.  
Thans is er nog geen reservefonds aanwezig.

Heerlijk wonen in een leuke buurt.

Indeling:

Begane grond:

Entree, ruime hal met meterkast, bergruimte en trapopgang naar de 1e etage,

1e etage:

Ruime lichte woonkamer (ca. 9.25 x 4.75 m.), eenvoudige open keuken (ca. 2.55 x 2.51 m.) met losse apparatuur, o.a. fornuis (gas) met 4 pits kookplaat, koel / vrieskast, afzuig/filterkap en magnetron, badkamer (ca. 2.51 x 2.47 m.) met douche, vrijdragend toilet en wastafel, in de badkamer is ook de aansluiting voor de wasmachine, via de badkamer bereikt u het kleine balkon (ca. 2.47 x 1.82 m.) op het zuidoosten.

2e verdieping:

via een open spiltrap naar de overloop / slaapkamer (ca. 4.19 x 2.23 m.) met bergruimte in de knieschotten, 2e eenvoudige "slaapkamers" onder de schuine kap. Optie voor een dakkapel.

Leuk voor de starter op de markt.

Een van de weinige bovenwoningen uit de jaren 30 in Leiderdorp.

Bijzonderheden:

**Dr. de Bruijnestraat 2 A - 2351 PC Leiderdorp**

**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)**

- woonoppervlakte 77.40 m<sup>2</sup>;
- lichte woonkamer;
- 2 "slaapkamers";
- optie voor een dakkapel;
- klein balkon op het zuidoosten
- 1/3 aandeel in de VVE;
- servicekosten worden in overleg vastgesteld;
- lichte woning;
- eenvoudige keuken met losse apparatuur;
- badkamer met toilet en douche;
- bouwjaar ca. 1935
- veel inpandige bergruimte;
- inhoud ca. 291 m<sup>3</sup>
- CV combiketel Remeha Avanta 35 c combi bj. 2011;
- energielabel volgt;
- parkeren in de directe omgeving; gratis.

Oplevering: in overleg (kan op korte termijn);  
vraagprijs € 349.000,00 kk

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

Bij woningen ouder dan 50 jaar hanteren wij standaard een asbest-en ouderdomsclausule.

## Kenmerken

| Object gegevens          |             |
|--------------------------|-------------|
| <b>Soort appartement</b> | Bovenwoning |
| <b>Open portiek</b>      | Nee         |
| <b>Bouwjaar</b>          | 1935        |

| Maten object                           |                    |
|----------------------------------------|--------------------|
| <b>Aantal kamers</b>                   | 2 kamers           |
| <b>Aantal slaapkamers</b>              | 1 slaapkamer(s)    |
| <b>Inhoud woning</b>                   | 291 m <sup>3</sup> |
| <b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b> | 77 m <sup>2</sup>  |
| <b>Woonkamer</b>                       | 44 m <sup>2</sup>  |

| Details                |                              |
|------------------------|------------------------------|
| <b>Ligging</b>         | Aan rustige weg, in woonwijk |
| <b>Bijzonderheden</b>  | Gedeeltelijk gestoffeerd     |
| <b>Kabel</b>           | Ja                           |
| <b>Buitenzonwering</b> | Nee                          |

| Energie           |                                                                 |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <b>Isolatie</b>   | Dakisolatie, Grotendeels dubbelglas, HR-glas, HR+ glas          |
| <b>Verwarming</b> | C.V.-Ketel                                                      |
| <b>Warmwater</b>  | C.v.-ketel                                                      |
| <b>C.V.-ketel</b> | Remeha Avanta 35 c (Gas gestookt combiketel uit 2011, eigendom) |

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

## Foto's



**Dr. de Bruijnstraat 2 A - 2351 PC Leiderdorp**

**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



**Dr. de Bruijnstraat 2 A - 2351 PC Leiderdorp**

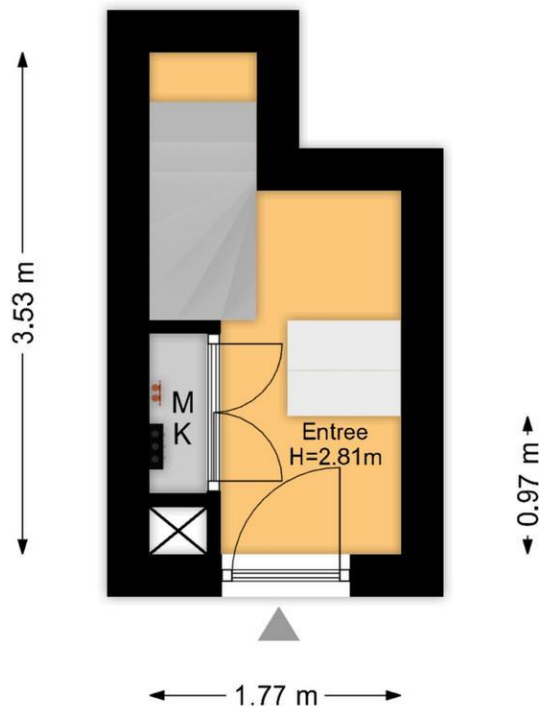
**Kompas Makelaars & Taxateurs**  
**Maresingel 76**  
**2316 HE, LEIDEN**  
**Tel: 071-5234275**  
**E-mail: [info@kompasmakelaardij.nl](mailto:info@kompasmakelaardij.nl)**  
**[www.kompasmakelaardij.nl](http://www.kompasmakelaardij.nl)**

## Foto's



## Plattegrond

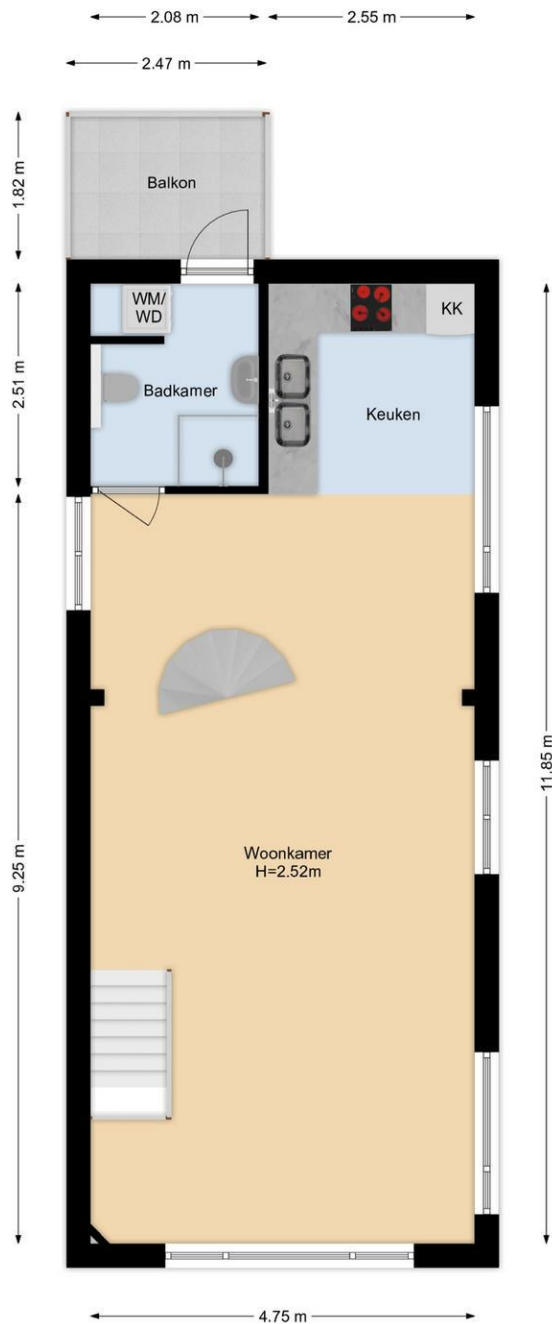
### Dr. de Bruijnestraat 2A Leiderdorp Begane Grond



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

Dr. de Bruijnstraat 2A Leiderdorp  
1e Etage



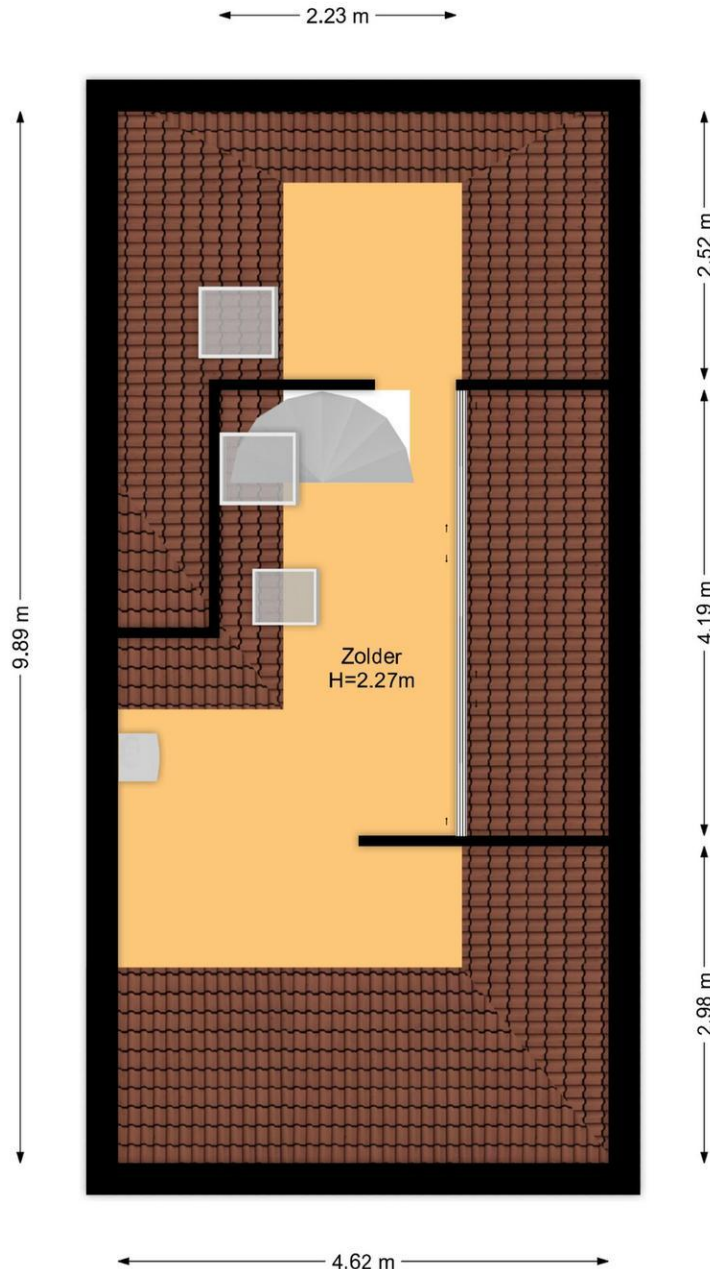
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.woonkeur365.nl](http://www.woonkeur365.nl)

Dr. de Bruijnstraat 2 A - 2351 PC Leiderdorp

**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

**Dr. de Bruijnestraat 2A Leiderdorp  
Zolder**



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)

**Dr. de Bruijnestraat 2 A - 2351 PC Leiderdorp**

**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)**



## Kadastrale gegevens

Adres

Postcode / Plaats

Gemeente

Sectie / Perceel

Soort

Dr. de Bruijnestraat 2 A

2351 PC Leiderdorp

Leiderdorp

B / 3887

Volle eigendom

**Dr. de Bruijnestraat 2 A - 2351 PC Leiderdorp**

**Kompas Makelaars & Taxateurs  
Maresingel 76**

**2316 HE, LEIDEN**

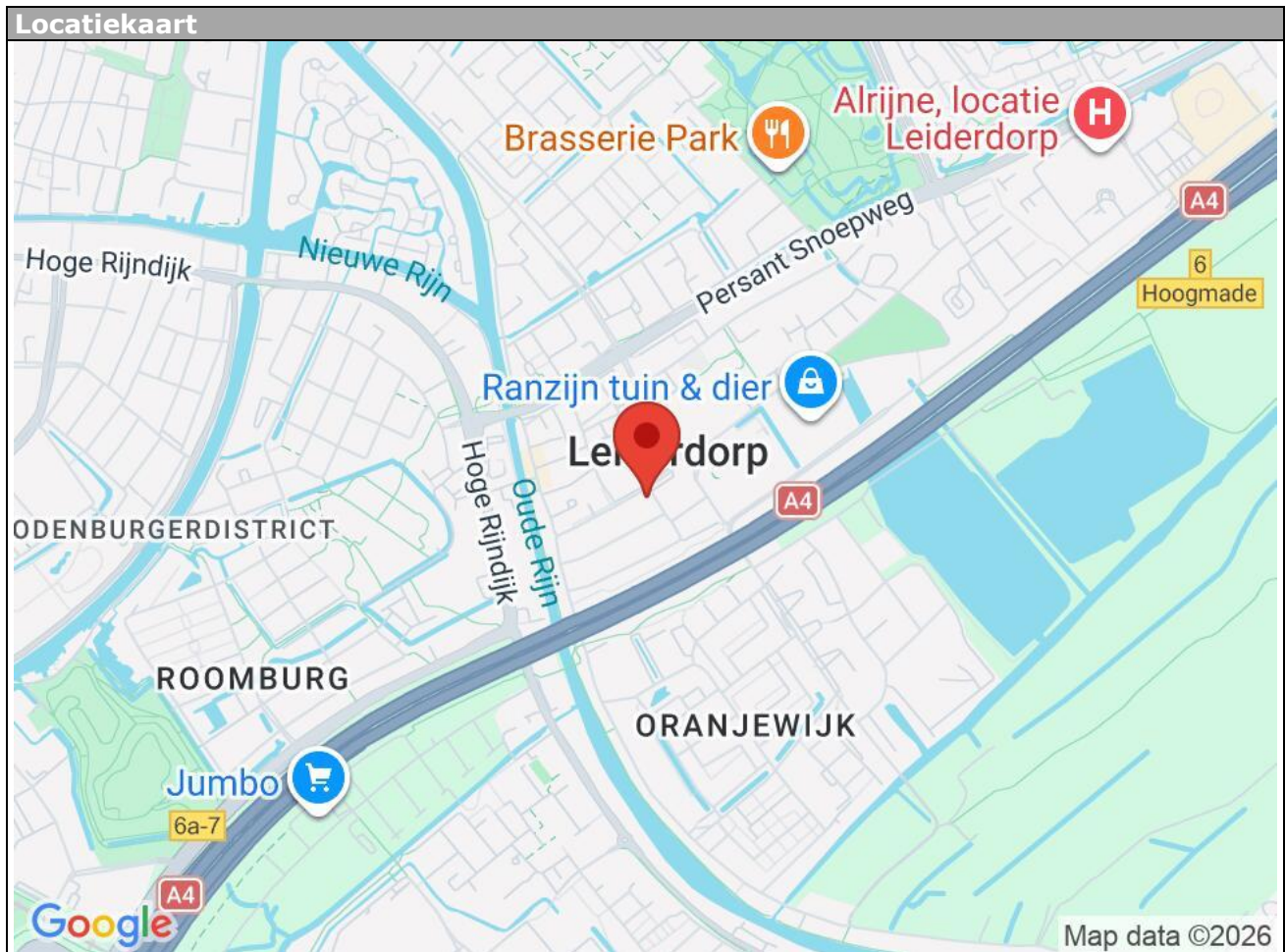
**Tel: 071-5234275**

**E-mail: [info@kompasmakelaardij.nl](mailto:info@kompasmakelaardij.nl)**

**[www.kompasmakelaardij.nl](http://www.kompasmakelaardij.nl)**

## Locatie

| Adres gegevens    |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adres             | Dr. de Bruijnestraat 2 A |
| Postcode / plaats | 2351 PC Leiderdorp       |
| Provincie         | Zuid-Holland             |



**Dr. de Bruijnestraat 2 A - 2351 PC Leiderdorp**

**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.



**Kompas Makelaars & Taxateurs**  
**Maresingel 76**  
**2316 HE, LEIDEN**  
**Tel: 071-5234275**  
**E-mail: [info@kompasmakelaardij.nl](mailto:info@kompasmakelaardij.nl)**