







Noordeinde 35, 2311 CB Leiden

Vraagprijs € 650.000,00 kosten koper

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

Omschrijving

Stijlvol Herenhuis.

Noordeinde 35 te Leiden

Herenhuis, Rijksmonument (ca. 130.40 m2 woonoppervlakte) met een patio (geheel overdekt) tussen het voor en het achterhuis en een dakterras op de 1e etage op het zuiden.

Gelegen op een goede locatie midden in het centrum van Leiden.

De woning heeft zeer veel originele details, o.a. paneel deuren, balken in het zicht, originele schouwen, fraaie tegels, plavuizen vloeren, houten vloerdelen en hoge plafonds.
Een trapgevel heeft 3 bijzonder grote treden, boven de vensters strekken met maskersluitingen. alles uit de 2e helft van de 17e eeuw. De onderpui is verbouwd, boventop verminkt (zoals de omschrijving luid van het de monumentenregister).

Het huis ligt op een steenworp afstand van alle stadse gemakken zoals de Breestraat / Haarlemmerstraat (winkelstraten), Nieuwe Rijn / Steenstraat (winkels en restaurants), de markt, direct in de straat zijn diverse restaurants en winkels, ook nabij de diverse musea en uitgaangelegenheden met terras.
Het Centraal Station (2 minuten fietsen), het LUMC, het Bio Science Park, diverse universiteitsgebouwen en de uitvalswegen (A4, A434 en A44) zijn snel te bereiken.

De woning is verdeeld over 3 woonlagen en heeft een voor- en een achterhuis, dus ook geschikt voor dubbele bewoning of "kangoeroewoning".
De begane grond is voorzien van een ruime entree / hal / werkkamer met fraaie plavuizen vloer, basis toilet, badkamer met ligbad en douche, 1 achterkamer met fraaie schouw (geschikt als woon of slaap/werkkamer), ruime patio (ca. 5.11 x 2.27 m) met lichtkoepel.
De 1e verdieping heeft 2 kamers, 1 slaapkamer in het achterhuis en een lichte woonkamer aan de voorzijde, een eenvoudige (woon) keuken met inbouw apparatuur en een terras tussen het voor en het achterhuis in.
De 2e verdieping heeft 1 slaapkamer, een 2e eenvoudige badkamer (moet worden gerenoveerd) met toilet en douche, boven de keuken een ruime vliering met opstelling van de CV ketel.
De 3e verdieping (van het voorhuis) heeft 1 slaapkamer.

De woning is voor een klein deel voorzien van dubbel glas en deels met voorzet ramen.
Verwarming via eigen CV, met eigen combi ketel (merk: Nefit, bouwjaar 2015).
Energielabel G.

Parkeren in de directe omgeving (betaald) en via vergunning (1 vergunning mogelijk, ca. € 54,00 per kwartaal) zone A.

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

Indeling
Begane grond:
Entree, zeer royale stijlvolle hal / werkkamer (ca. 3.92 x 3.52 m.) met fraaie plavuizen vloer, wandspiegel, fraaie deuren en balken in het zicht, moderne meterkast, basis toilet met fonteintje, hal met trapopgang naar de 1e etage, vanuit de hal heeft u toegang tot de badkamer (ca. 3.81 x 2.27 m.) met ligbad, inloopdouche met scherm, thermostaat kraan, wastafel en aansluiting voor de wasmachine, doorloop naar het achterhuis, vanuit de lange hal (totaal ca. 11.00 m.) heeft u ook toegang tot de patio (ca. 5.11 x 2.27 m.) met lichtkoepel, achterkamer (ca. 4.11 x 3.02 m.) hier ook een fraaie schouw met originele tegels, plavuizen vloer en trapopgang naar de 1e etage van het achterhuis

1e etage:
Voorhuis:
Woonkamer (ca. 4.90 x 5.78/5.22 m.) met fraaie houten vloerdelen, originele schouw en balken in het zicht, woonkeuken (ca. 3.79 x 3.29 m.) met koelkast, 4 pits (gas) kookplaat, vaatwasser en combi/oven, vanuit de keuken heeft u toegang tot het dakterras (ca, 5.00 x 3.62 m) op het zuiden, boven de keuken een ruime bergvliering met opstelling van de CV ketel (via een losse trap te bereiken).
Achterhuis:
1 slaapkamer (ca. 4.11 x 3.10 m.) met vaste kasten en een dakkapel.

2e etage;
Voorhuis:
Overloop, bergkast, badkamer (ca. 1.86 x 1.55 m.) met douche, wastafel en 2e toilet (moet worden gerenoveerd), 1 slaapkamer (ca. 4.91 x 3.77/3.66 m.) met balken in het zicht en veel kastruimte

3e etage:
Voorhuis:
via een vaste trap naar de slaapkamer (ca. 5.70 x 3.21 m.) met dakraam, deels onder de schuine kap.
Op deze verdieping moeten de ramen worden vervangen.

Een heerlijk ruime stadswoning met diverse gebruiksmogelijkheden, gelegen in een doorgaande straat in het centrum.

Noordeinde 35 - 2311 CB LEIDEN

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

Bijzonderheden:
- Herenhuis, Rijksmonument nr. 25242;
- omschrijving: Pand met trapgevel met 3 bijzonder grote treden, boven de vensters strekken met maskersluitingen.
  2e helft 17e eeuw. Onderpui verbouwd, boventop verminkt.
- midden in het levendige centrum van Leiden;
- woonkamer op de 1e etage;
- 4/5 slaapkamers
- op de begane grond een royale entree / werkkamer;
- op de begane grond een extra badkamer;
- totaal 2 badkamers;
- ca. 130.40 m2 woonoppervlakte;
- op 74 m2 eigen grond;
- inhoud 587 m3;
- bouwjaar ca. 1650;
- voor een klein deel dubbel glas, deel voorzetramen;
- gedeeltelijk voorzetramen;
- CV ketel Nefit bouwjaar ca. 2015;
- moet worden opgefrist / gerenoveerd;
- voor de centrum liefhebbers;
- Geen feitelijk gebruik door verkoper;
- Ouderdomsclausule;
- geen lijst van zaken (leveren zoals gezien);
- As is/where is;
- Asbestclausule;
- Goede doelen contract.

Aanvaarding: in overleg (kan op korte termijn),
vraagprijs; € 650.000,- 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.

Noordeinde 35 - 2311 CB LEIDEN

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

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Herenhuis
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1650

Maten object	
Aantal kamers	6 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	587 m^3
Perceel oppervlakte	74 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	130 m^2
Woonkamer	27 m^2

Details	
Ligging	In centrum, beschutte ligging
Bijzonderheden	Monumentaal pand, gedeeltelijk gestoffeerd, dubbele bewoning mogelijk, beschermd stads- of dorpsgezicht, kluswoning
Schuur / berging	Inpandig
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energielabel	G
Isolatie	Dakisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas, Voorzetramen
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	Nefit (Gas gestookt combiketel uit 2015, eigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Patio/atrium
Tuin diepte (cm)	511
Tuin breedte (cm)	316
Hoofdtuin	Patio/atrium
Positie	Zuid
Kwaliteit	Normaal

Foto's









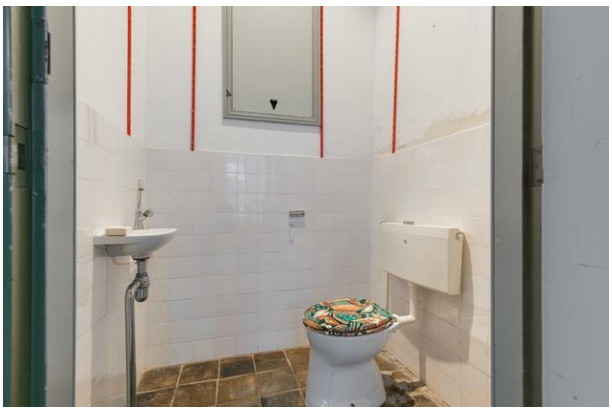




Noordeinde 35 - 2311 CB LEIDEN

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

Foto's













Noordeinde 35 - 2311 CB LEIDEN

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

Foto's













Noordeinde 35 - 2311 CB LEIDEN

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

Foto's













Noordeinde 35 - 2311 CB LEIDEN

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

Foto's













Noordeinde 35 - 2311 CB LEIDEN

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

Foto's













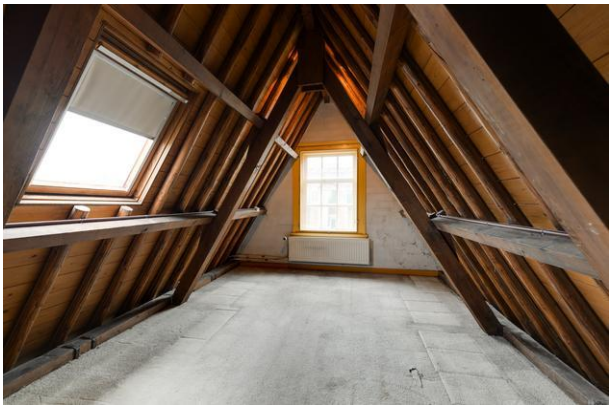
Noordeinde 35 - 2311 CB LEIDEN

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

Foto's









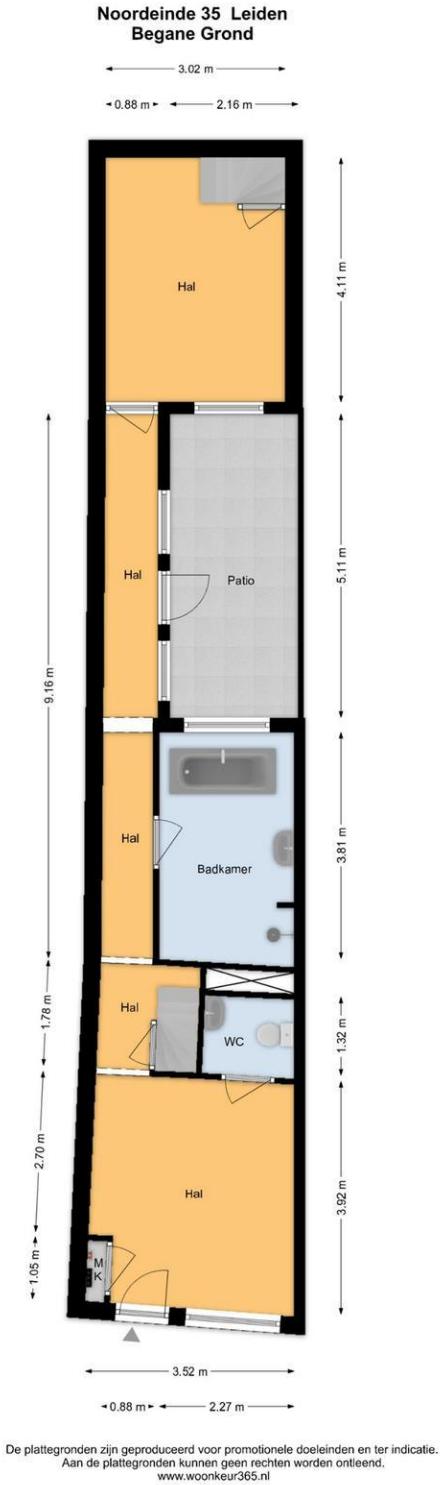




Noordeinde 35 - 2311 CB LEIDEN

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

Plattegrond

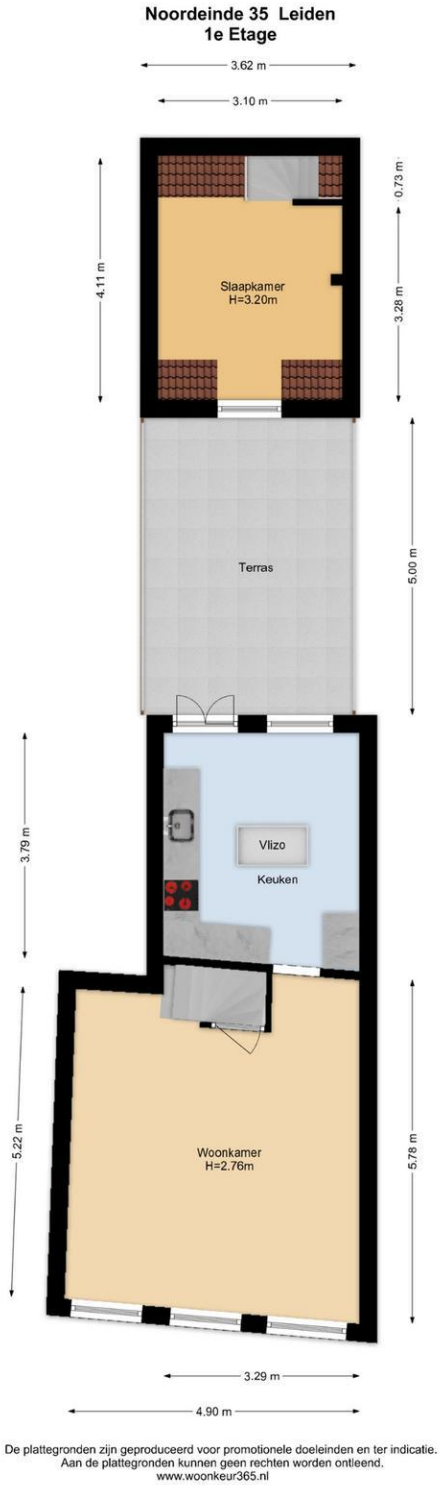


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.woonkeur365.nl

Noordeinde 35 - 2311 CB LEIDEN

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

Plattegrond



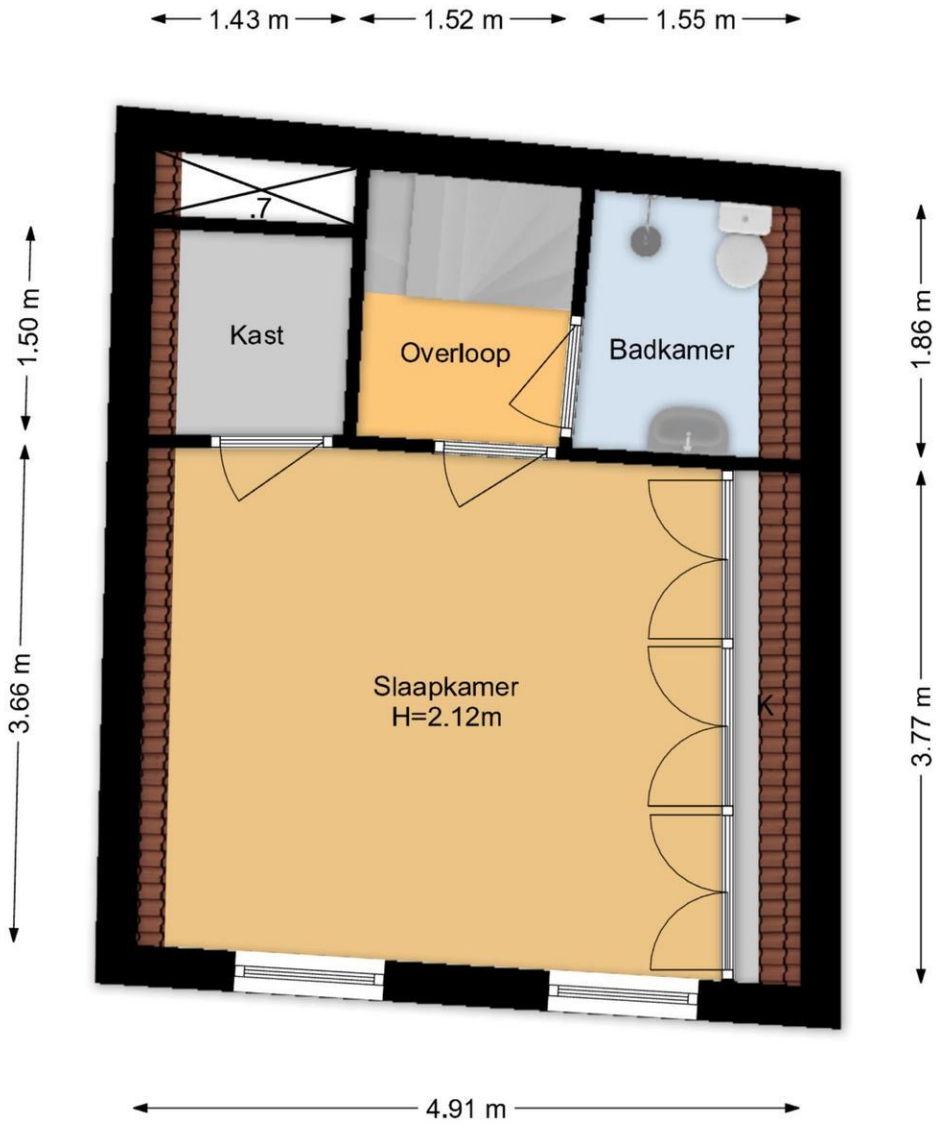
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.woonkeur365.nl

Noordeinde 35 - 2311 CB LEIDEN

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

Plattegrond

Noordeinde 35 Leiden
2e Etage



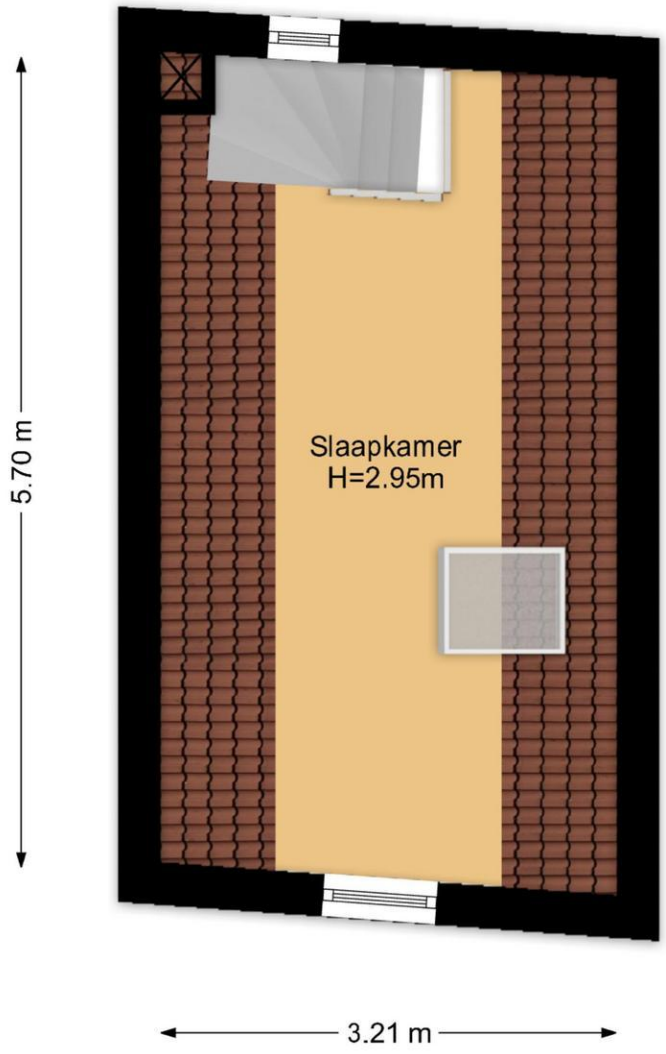
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.woonkeur365.nl

Noordeinde 35 - 2311 CB LEIDEN

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

Plattegrond

Noordeinde 35 Leiden
3e Etage



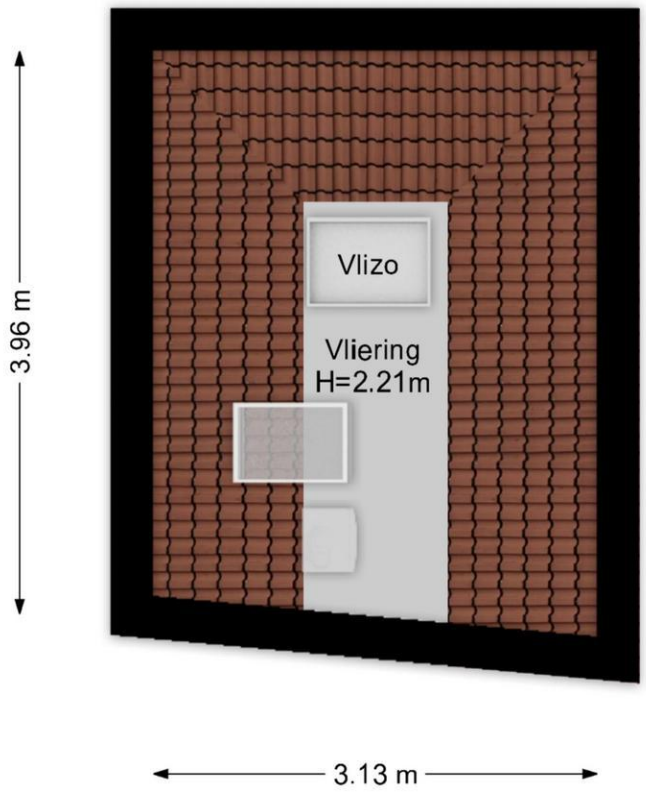
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.woonkeur365.nl

Noordeinde 35 - 2311 CB LEIDEN

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

Plattegrond

Noordeinde 35 Leiden
Keuken Vliering



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

Noordeinde 35 - 2311 CB LEIDEN

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

Kadastrale gegevens

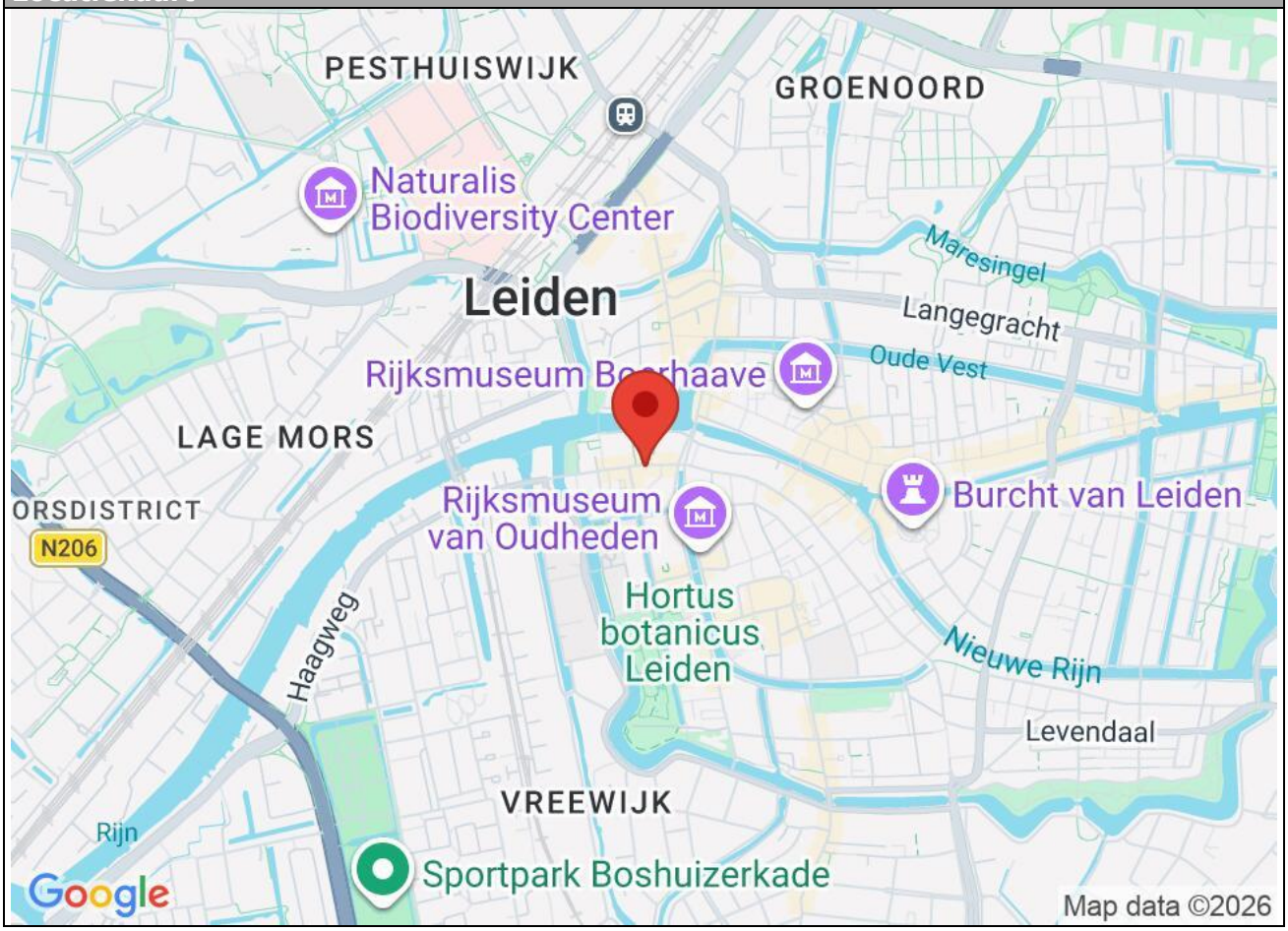
Adres	Noordeinde 35
Postcode / Plaats	2311 CB LEIDEN
Gemeente	Leiden
Sectie / Perceel	F / 126
Oppervlakte	74 m^2
Soort	Volle eigendom

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

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Noordeinde 35
Postcode / plaats	2311 CB LEIDEN
Provincie	Zuid-Holland

Locatiekaart



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 bieders 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