Morsweg 24, 2312 AD Leiden

Vraagprijs € 675.000,00 kosten koper

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

Omschrijving

Met een achtertuin van ca. 32 meter diep, aan het WATER, met een eigen aanlegsteiger en misschien wel het mooiste uitzicht van Leiden.

Morsweg 24 Leiden.

Bijna volledig gerenoveerde benedenwoning (ca. 83.70 m2 woonoppervlakte), met een diepe achtertuin tuin op het zuiden aan het water.

Gelegen aan de rand van het levendige centrum, in de gezellige wijk "Transvaal" op loopafstand van de Leidse binnenstad met al zijn winkels, musea, de markt, het singelpark, de Hortus Botanicus, restaurants en andere uitgaangelegenheden, op ca. 8 minuten loopafstand van het Centraal station. In de straat woont u op korte afstand van buurtwinkels, een supermarkt op 2 minuten fietsen (Stationsplein) het winkelcentrum "Diamantplein" is op ca. 5 minuten fietsafstand.
Dus een lekkere centrale ligging in een leuke straat.

Het LUMC, het Bio Science park en diverse gebouwen van de universiteit zijn snel te bereiken.

De woning is 2026 bijna volledig gerenoveerd, er is een uitgebouwde woonkamer met openslaande deuren, een luxe open keuken met alle inbouw apparatuur natuurstenen aanrechtblad en een werkeiland, geheel nieuwe vrijdragend toilet, luxe moderne badkamer met inloop douche, ligbad en brede wastafel met meubel, alles met luxe kranen en sanitair, voor een groot deel voorzien van nieuwe kozijnen, bijna geheel met dubbel glas (deel glas in loodramen), verwarming via eigen CV ketel (Nefit bj. 2026), nagenoeg alle leidingen zijn vernieuwd en alle wanden en plafonds zijn opnieuw gestuukt en gesausd.
De woonkamer, slaapkamer en keuken zijn voorzien van fraaie PVC vloer met vloerverwarming.

De woning heeft verder enkele "klassieke" details, o.a. moderne paneeldeuren, glas in loodramen, hoge plafonds (ca. 3.19 m.), originele gevel en een stijlvolle voordeur.

Heerlijk gelijkvloers wonen, in een woning op een mooie plek aan het water.

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, parkeergarage en vergunningen, zone B1_4 (Zie de info op de site 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 € 175,00 per maand.

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

Indeling
Begane grond:
Entree, ruime hal, vernieuwde meterkast, trapkast met aansluiting voor de wasmachine en droger, ruime tuin gerichte woonkamer (ca. 8.84 x 3.76 met PVC visgraadvloer en openslaande deuren naar de achtertuin, modern vrijdragend toilet met fonteintje, geheel nieuwe open keuken (ca. 4.64 x 2.35 m.) met diverse inbouwapparatuur o.a. brede 4 pits kookplaat (inductie), combi oven, afzuig/filterkap, koel/vrieskast, vaatwasser en cooker, in een keukenkast de opstelling van de CV ketel (nieuw 2026), aan de voorzijde: 2 slaapkamers; 1e: (ca. 4.68 x 3.76 m.) en 2e (ca. 3.56 x 2.78 m.), luxe badkamer (ca. 2.91 x 1.75 m.) met inloopdouche met thermostaatkraan, hand en regen douche, ligbad, handdoekradiator, brede wastafel met mengkraan en meubel, alles met stijlvolle zwarte kranen en fraai tegelwerk.

Direct wonen zonder verbouwen.

Bijzonderheden:
- bijna geheel gerenoveerd 2026;
- lichte uitgebouwde woonkamer met openslaande deuren en pvc vloer, totaal ca. 31 m2;
- 2 slaapkamers;
- luxe open keuken met alle inbouw apparatuur;
- moderne badkamer met inloop douche, ligbad en brede wastafel met meubel;
- diepe achtertuin op het zuiden aan het WATER (ca. 32.80 x 5.14/2.00 m.);
- eigen aanlegsteiger;
- alle wanden en plafonds opnieuw gestuukt in 2026;
- geheel met dubbel glas, deels in kunststof kozijnen;
- Verwarming middels eigen CV ketel Nefit bj. 2026;
- bijna geheel met vloerverwarming;
- Energielabel A;
- Vereniging van eigenaren recent geactiveerd (nog geen reserves);
- 99/273 aandeel in de splitsing;
- VVE kosten thans voorlopig € 175,00 per maand;
- nabij het centrum, buurtwinkels, supermarkt en winkelcentrum Diamantplein;
- het centraal station is op 8 minuten loopafstand;
- bj. ca. 1929;
- woonoppervlakte 83.70 m2;
- inhoud ca. 369 m3;
- Project notaris Teekens Karstens te Leiden.

Oplevering: in overleg (kan op korte termijn).
vraagprijs : € 675.000,- 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.

Morsweg 24 - 2312 AD Leiden

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

Kenmerken

Object gegevens	
Soort appartement	Benedenwoning
Open portiek	Nee
Bouwjaar	1929

Maten object	
Aantal kamers	3 kamers
Aantal slaapkamers	2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	369 m^3
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	84 m^2
Woonkamer	33 m^2

Details	
Ligging	Aan water, in woonwijk, vrij uitzicht, aan vaarwater
Bijzonderheden	Gedeeltelijk gestoffeerd, toegankelijk voor ouderen, toegankelijk voor minder validen
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

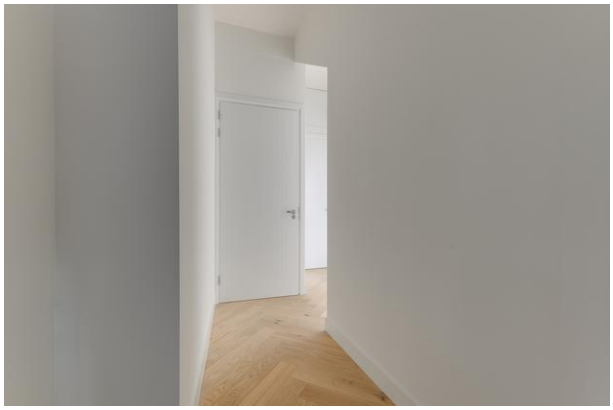
Energie	
Energielabel	A
Isolatie	Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR++ glas
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming geheel
Warmwater	C.v.-ketel

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuin
Tuin diepte (cm)	3.280
Tuin breedte (cm)	514
Hoofdtuin	Achtertuin
Positie	Zuid
Kwaliteit	Verzorgd

Morsweg 24 - 2312 AD Leiden

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

Foto's



Morsweg 24 - 2312 AD Leiden

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

Foto's

Morsweg 24 - 2312 AD Leiden

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

Foto's

Morsweg 24 - 2312 AD Leiden

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

Foto's

Morsweg 24 - 2312 AD Leiden

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

Foto's

Morsweg 24 - 2312 AD Leiden

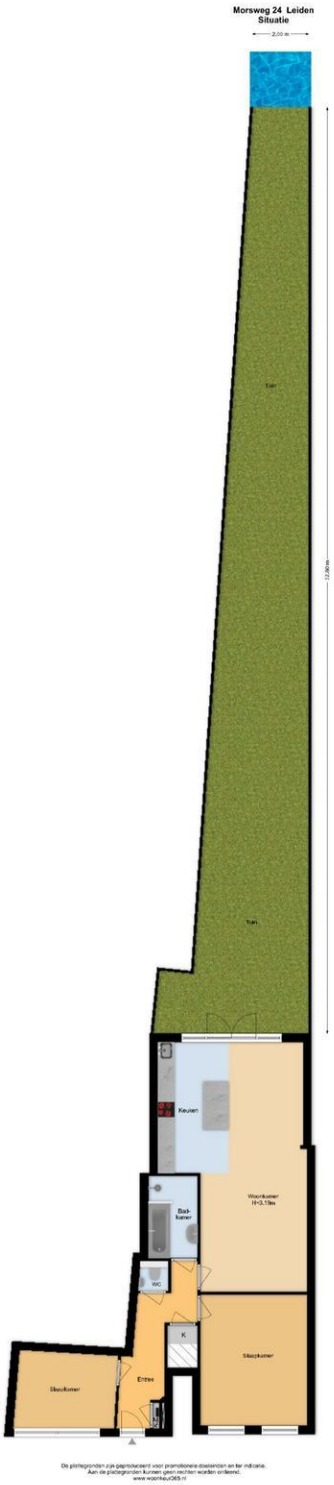
Kompas Makelaars & Taxateurs
Maresingel 76
2316 HE, LEIDEN
Tel: 071-5234275
E-mail: info@kompasmakelaardij.nl
www.kompasmakelaardij.nl

Foto's

Morsweg 24 - 2312 AD Leiden

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

Plattegrond



Morsweg 24 - 2312 AD 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

Morsweg 24 - 2312 AD Leiden

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

Kadastrale gegevens

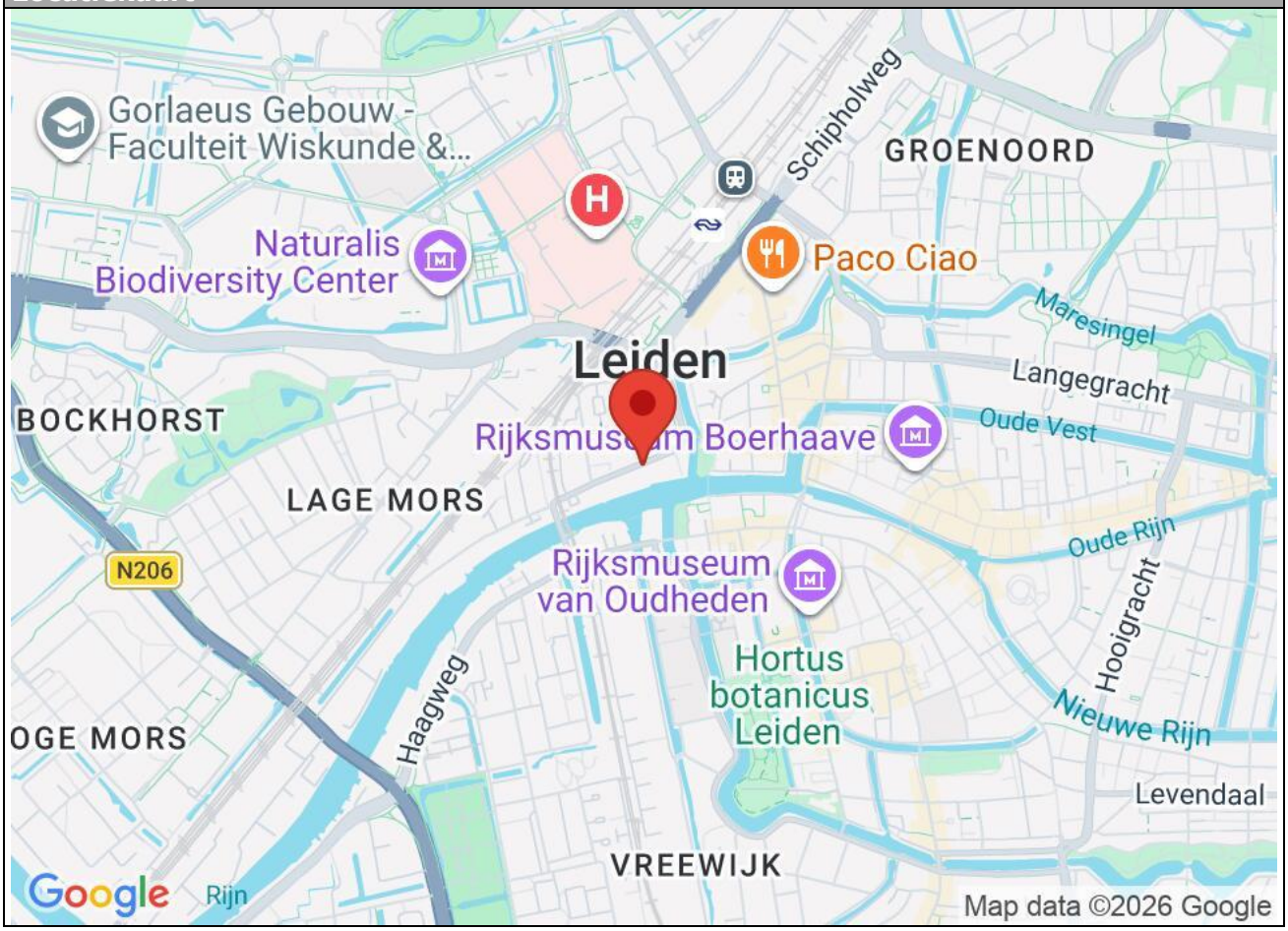
Adres	Morsweg 24
Postcode / Plaats	2312 AD Leiden
Gemeente	Leiden
Sectie / Perceel	L / 2617
Soort	Volle eigendom

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

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Morsweg 24
Postcode / plaats	2312 AD 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