







Pioenstraat 26 B, 2313 BM Leiden

Vraagprijs € 375.000,00 kosten koper

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

Omschrijving

Pioenstraat 26 B Leiden.

Voor een groot deel gerenoveerde (2026) bovenwoning (ca. 65.20 m2 woonoppervlakte) met een groot en zonnig dakterras op het noordwesten en aangebouwde stenen schuur op de begane grond via een poort te bereiken.

Gelegen nabij het centrum in de "Tuinstadwijk" op loopafstand van de gezellige Doezastraat en de Leidse binnenstad met al zijn winkels, de markt, het singelpark, het Plantsoen, musea, restaurants en uitgaangelegenheden, met de fiets bent u binnen 7 minuten op het Centraal station, het station Lammenschans is op 4 minuten fietsen. In de straat woont u op loopafstand van de buurtwinkels van de Herenstraat, dus een lekkere centrale ligging in een rustige straat.

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

De woning is in 2026 grotendeels gerenoveerd, voorzien van een luxe open keuken met alle inbouw apparatuur, modern (apart) vrijdragende toilet, nieuw betegelde badkamer met inloopdouche en wastafel met meubel, voor een groot deel voorzien van nieuwe (kunststof) kozijnen, geheel met dubbel glas, verwarming via eigen (nieuwe 2026) CV ketel, nagenoeg alle leidingen zijn vernieuwd en alle wanden en plafonds zijn opnieuw gestuukt.
Alle kamers voorzien van stijlvolle PVC vloeren.

De woning heeft verder diverse leuke details, o.a. moderne paneeldeuren, nieuw tegelwerk in de badkamer, veel ramen (dus een licht huis), plafondhoogte ca. 2.56 m.).

Een heerlijke ruime en lichte woning op een mooie plek.

De woning is gunstig gelegen ten opzichte van de uitvalswegen, A-4, N 434, A-44 en N-11, openbaar vervoer voorzieningen op loopafstand.
Parkeren kan in de directe omgeving, betaald en vergunningen, parkeren zone B1.3, zie de info op de Site van de Gemeente Leiden.

De VVE is recent geactiveerd, thans nog geen serieuze reserves.
De VVE is ingeschreven in de kamer van koophandel en er is een gezamenlijke opstalverzekering.
Service kosten thans voorlopig vastgesteld op € 67,58 per maand.

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

Indeling:
Gezamenlijke kleine hal met meterkast (met tussenmeters).
Trapopgang naar de woning nr. 26 B

Entree woning, ruime overloop, woonkamer met een open keuken (totaal ca. 7.20 x 4.49 m.), nieuwe (2026) open keuken (ca. 3.00 x2.60 m.), met diverse inbouw apparatuur o.a. inductie kookplaat, afzuig/filterkap, koel/vrieskast, vaatwasser en combi oven, apart vrijdragend toilet, geheel nieuw betegelde badkamer (ca. 2.00 x 1.77 m.) met inloopdouche met scherm, thermostaatkraan, wastafel met meubel en aansluiting voor de wasmachine, 1 ruime slaapkamer (ca. 4.53 x 4.15/1.68 m.) met vaste kast met opstelling CV combi-ketel (Remeha Avanta 28 C bj. 2026) , vanuit de woonkamer/keuken komt u op het ruime dakterras (ca. 8.22 x 5.13 m.), op het noordwesten, op de begane grond een vrijstaande stenen berging (ca. 3.05 x 1.99 m.).

Direct wonen zonder verbouwen !

Bijzonderheden:
- voor een groot deel gerenoveerd in 2026;
- lichte woonkamer met luxe open keuken met inbouw apparatuur;
- 1 slaapkamer;
- nieuw betegelde badkamer met inloopdouche en wastafel met meubel;
- woongedeelte voorzien van PVC vloer;
- alle wanden en plafonds opnieuw gestuukt;
- geheel met dubbel glas in kunststof kozijnen;
- energie label C;
- Verwarming middels eigen CV ketel, bj. 2026;
- geheel vernieuwde meterkast met tussenmeters;
- Vereniging van eigenaren recent geactiveerd;
- 71/214 aandeel in de VVE;
- VVE kosten thans voorlopig ca. € 67,58 per maand;
- het is een beschermd stadsgezicht;
- nabij het centrum en winkelstraten Herenstraat en Doezastraat;
- centraal station is op 7 minuten fietsafstand, station Lammenschans op 4 minuten fietsen;
- bj. ca. 1954;
- woonoppervlakte 65.20 m2;
- inhoud ca. 229 m3;
- wonen zonder verbouwen;
- Project notaris Teekens Karstens te Leiden.

Oplevering: in overleg (kan op korte termijn).
vraagprijs : € 375.000,- 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 vermeld

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

Kenmerken

Object gegevens	
Soort appartement	Bovenwoning
Open portiek	Nee
Bouwjaar	1954

Maten object	
Aantal kamers	2 kamers
Aantal slaapkamers	1 slaapkamer(s)
Inhoud woning	229 m^3
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	65 m^2
Woonkamer	26 m^2

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Bijzonderheden	Gedeeltelijk gestoffeerd, beschermd stads- of dorpsgezicht
Schuur / berging	Aangebouwd steen
Kabel	Nee
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energielabel	C
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas, HR++ glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	Remeha Avanta (Gas gestookt combiketel uit 2026, eigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Zonneterras
Tuin diepte (cm)	822
Tuin breedte (cm)	513
Hoofdtuin	Zonneterras
Positie	Noord, West
Kwaliteit	Normaal

Foto's

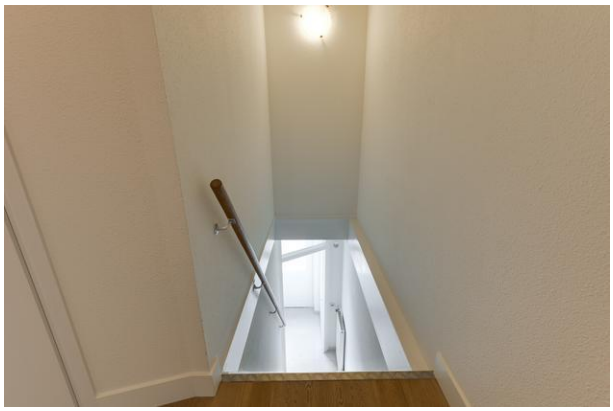












Pioenstraat 26 B - 2313 BM LEIDEN

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

Foto's













Pioenstraat 26 B - 2313 BM LEIDEN

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

Foto's













Pioenstraat 26 B - 2313 BM LEIDEN

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

Foto's













Pioenstraat 26 B - 2313 BM LEIDEN

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

Foto's













Pioenstraat 26 B - 2313 BM LEIDEN

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

Foto's







Pioenstraat 26 B - 2313 BM LEIDEN

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

Plattegrond



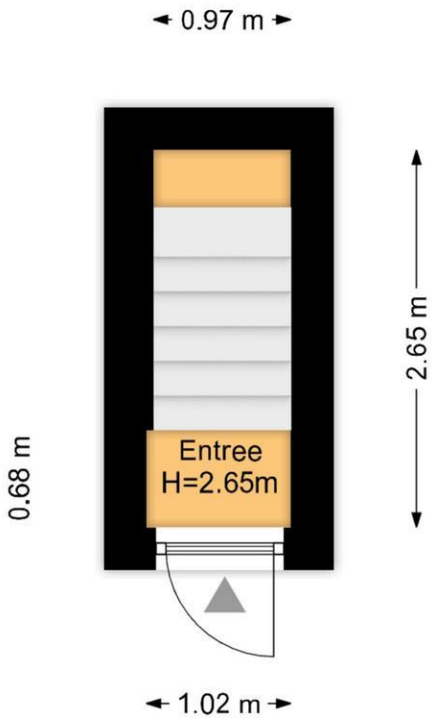
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.woonkeur365.nl

Pioenstraat 26 B - 2313 BM LEIDEN

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

Plattegrond

Pioenstraat 26B Leiden
Begane Grond



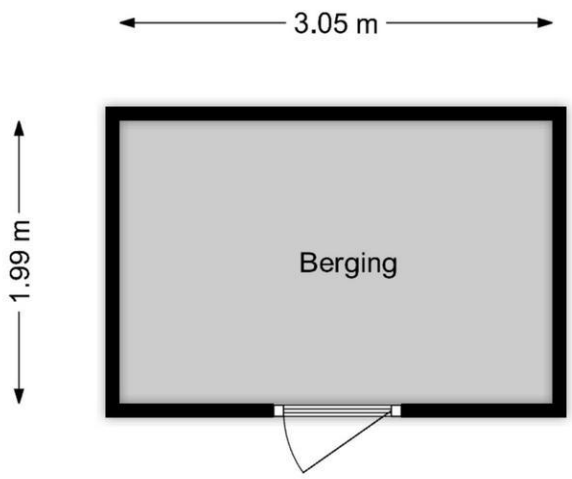
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.woonkeur365.nl

Pioenstraat 26 B - 2313 BM LEIDEN

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

Plattegrond

Pioenstraat 26B Leiden
Berging



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

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

Kadastrale gegevens

Adres	Pioenstraat 26 B
Postcode / Plaats	2313 BM LEIDEN
Gemeente	Leiden
Sectie / Perceel	M / 9559
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	Pioenstraat 26 B
Postcode / plaats	2313 BM 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