

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Gandhistraat 101

2332 ZX Leiden



Gandhistraat 101 2332 ZX Leiden

Inleiding

In de kindvriendelijke en gewilde woonwijk "Hoge Mors" in Leiden, hebben wij deze goed onderhouden eengezinswoning in de verkoop. De woning is gebouwd in 1980 en er is een dakkapel geplaatst op de eerste verdieping (achterzijde), de badkamer is vernieuwd in 2018 en er zijn 6 zonnepanelen geplaatst in 2022.

Kortom een ideale woning voor zowel doorstromers als starters, die op zoek zijn naar een fijne plek om te wonen.



Ligging

De woning ligt in een rustige straat en is ideaal gelegen t.o.v. winkels, sport- en recreatievoorzieningen, Bio Science Park, LUMC, Universiteit en uitvalswegen A4/N11 en A44 en NS Station Leiden Centraal. Het bruisende centrum van Leiden bereikt u in circa 10 minuten op de fiets!



Begane grond

Begane grond: Berging aan de voorzijde van de woning.

Entree woning: Hal met meterkast. Modern toilet met fonteintje. Gezellige tuingerichte woonkamer met deur naar achtertuin met achterom. Open keuken voorzien van koel-/vriescombinatie, gaskookplaat, oven, afzuigkap en vaatwasser. De vaatwasser, gaskookplaat en oven zijn in 2022 vervangen.

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





1e etage

Overloop: 1e Slaapkamer aan de voorzijde. Moderne badkamer met inloopdouche, wastafel in meubel, 2e toilet en extra meubel. 2e slaapkamer aan de achterzijde. 3e royale ouderslaapkamer aan de achterzijde. Beide slaapkamers aan de achterzijde zijn vergroot door de dakkapel.

Foto's



Foto's





2e etage

Overloop met opstelling c.v.-combiketel (2017), omvormer t.b.v. zonnepanelen, mechanische ventilatie unit, aansluiting wasmachine en bergruimte.
Royale zolderkamer met veluxraam en bergruimte.

Foto's





Bijzonderheden

Voorzien van 6 zonnepanelen (2022).

Nagenoeg geheel voorzien van glasisolatie (m.u.v. 3 bovenraampjes).

Gedeeltelijk voorzien van dakisolatie.

Energielabel C (zonder opname zonnepanelen).

Badkamer vervangen in 2018.

De woning is gelegen op erfpachtgrond, de erfpachtcanon bedraagt thans € 52,- per half jaar herzieningsdatum canon 04-01-2054. Het is mogelijk om de erfpachtgrond in eigendom te verkrijgen.



Tuin

Voortuin en royale achtertuin met achterom, grenzend aan de woonkamer.

Kenmerken

Overdracht

| | |
|-------------|------------------|
| Vraagprijs | € 425.000,- k.k. |
| Aanvaarding | In overleg |

Bouw

| | |
|----------------|---|
| Type object | Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning |
| Soort bouw | Bestaande bouw |
| Bouwperiode | 1980 |
| Dakbedekking | Dakpannen |
| Type dak | Zadeldak |
| Keurmerken | Energie prestatie advies |
| Isolatievormen | Dakisolatie Muurisolatie |

Oppervlaktes en inhoud

| | |
|---|----------------------|
| Perceeloppervlakte | 130 m ² |
| Gebruiksoppervlakte wonen | 105,4 m ² |
| Inhoud | 403 m ³ |
| Oppervlakte overige inpandige ruimten | 5,3 m ² |
| Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte | 0,4 m ² |

Indeling

| | |
|------------------|---------------------------|
| Aantal bouwlagen | 3 |
| Aantal kamers | 5 (waarvan 4 slaapkamers) |
| Aantal badkamers | 1 |

Locatie

| | |
|---------|--|
| Ligging | Aan rustige weg In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school Nabij snelweg Nabij winkelcentrum |
|---------|--|

Tuin

| | |
|-----------|-------------|
| Type | Achtertuint |
| Hoofdtuin | Ja |

Kenmerken

| | |
|----------------------|------------|
| Oriëntering | Noord-oost |
| Heeft een achterom | Ja |
| Staat | Normaal |
| Tuin 2 - Type | Voortuin |
| Tuin 2 - Oriëntering | Zuid-west |
| Tuin 2 - Staat | Normaal |

Energieverbruik

| | |
|---------------|---|
| Energie label | C |
|---------------|---|

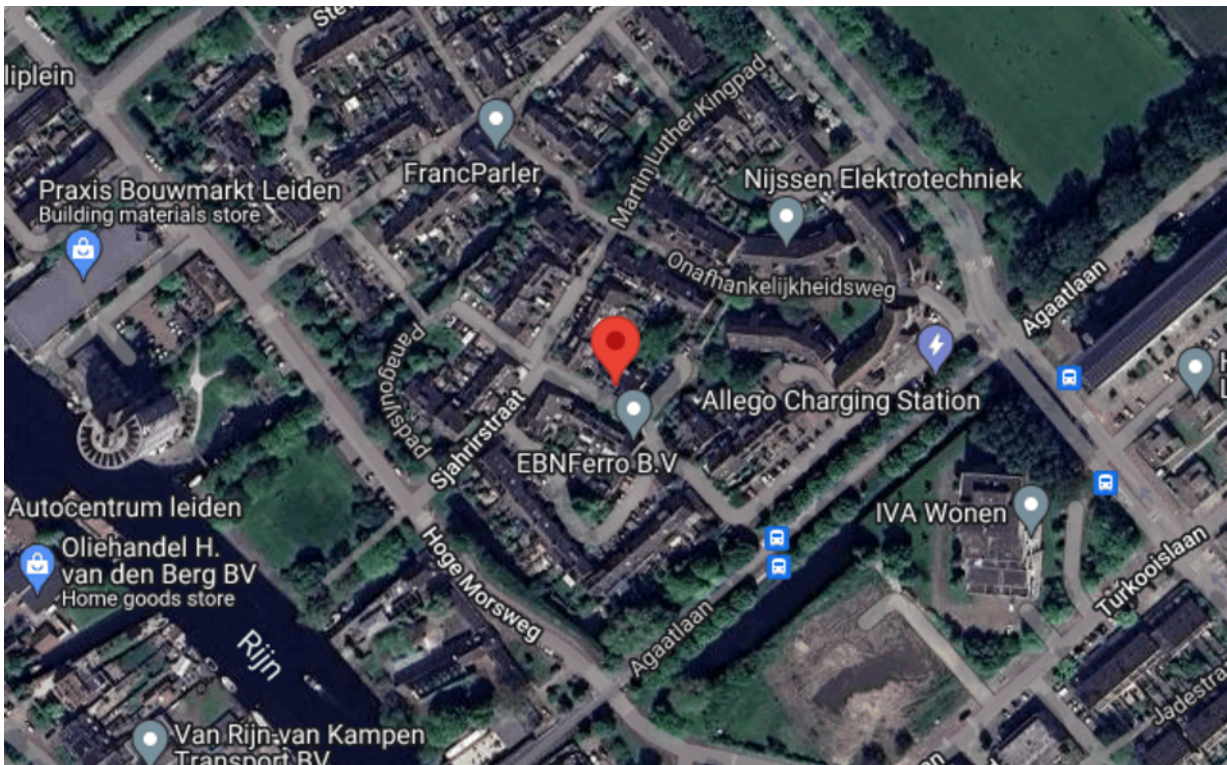
CV ketel

| | |
|------------|------------|
| CV ketel | Remeha CW4 |
| Warmtebron | Gas |
| Bouwjaar | 2017 |
| Combiketel | Ja |
| Eigendom | Eigendom |

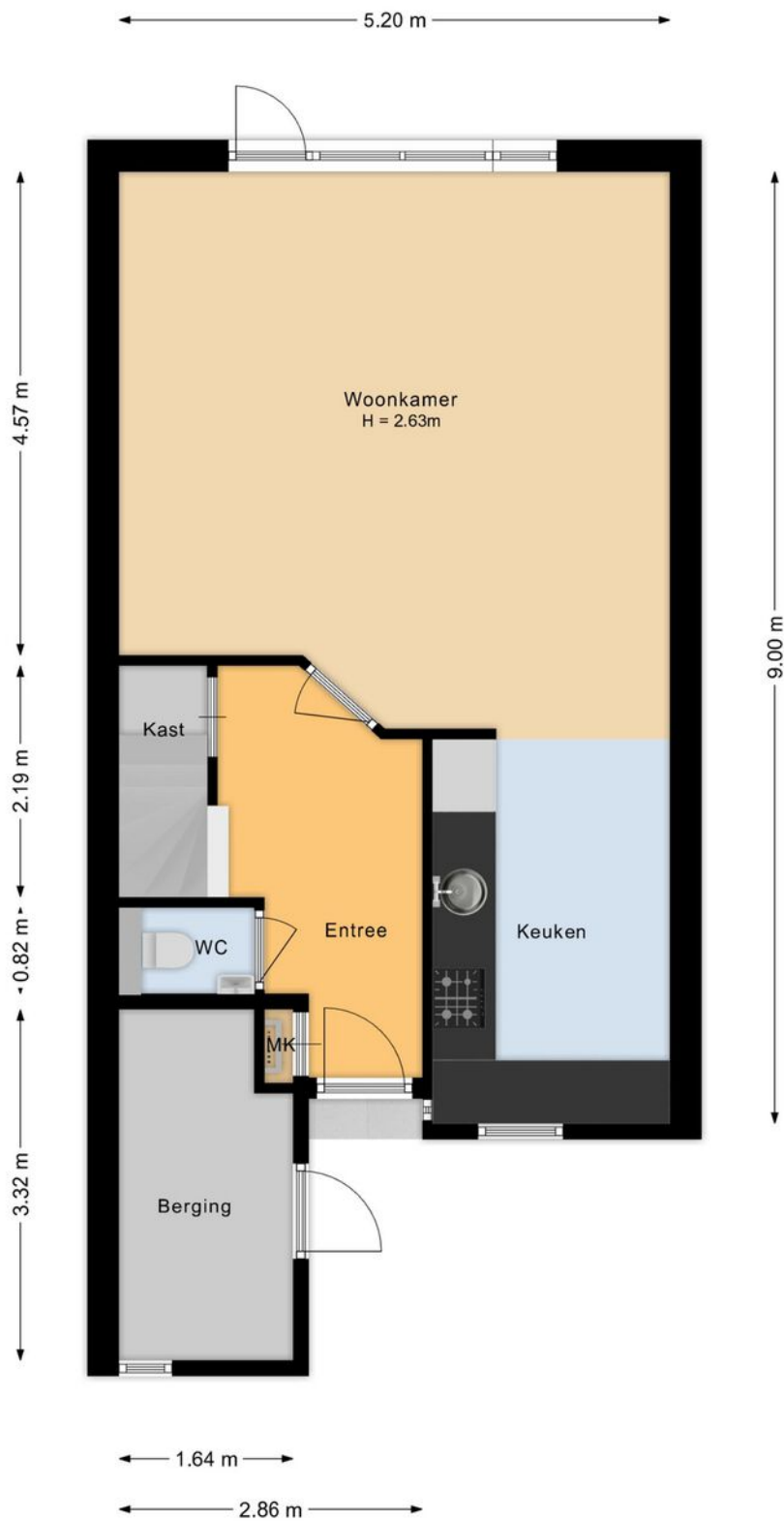
Uitrusting

| | |
|----------------------|---------------------|
| Warm water | CV-ketel |
| Verwarmingssysteem | Centrale verwarming |
| Tuin aanwezig | Ja |
| Heeft schuur/berging | Ja |

Google maps

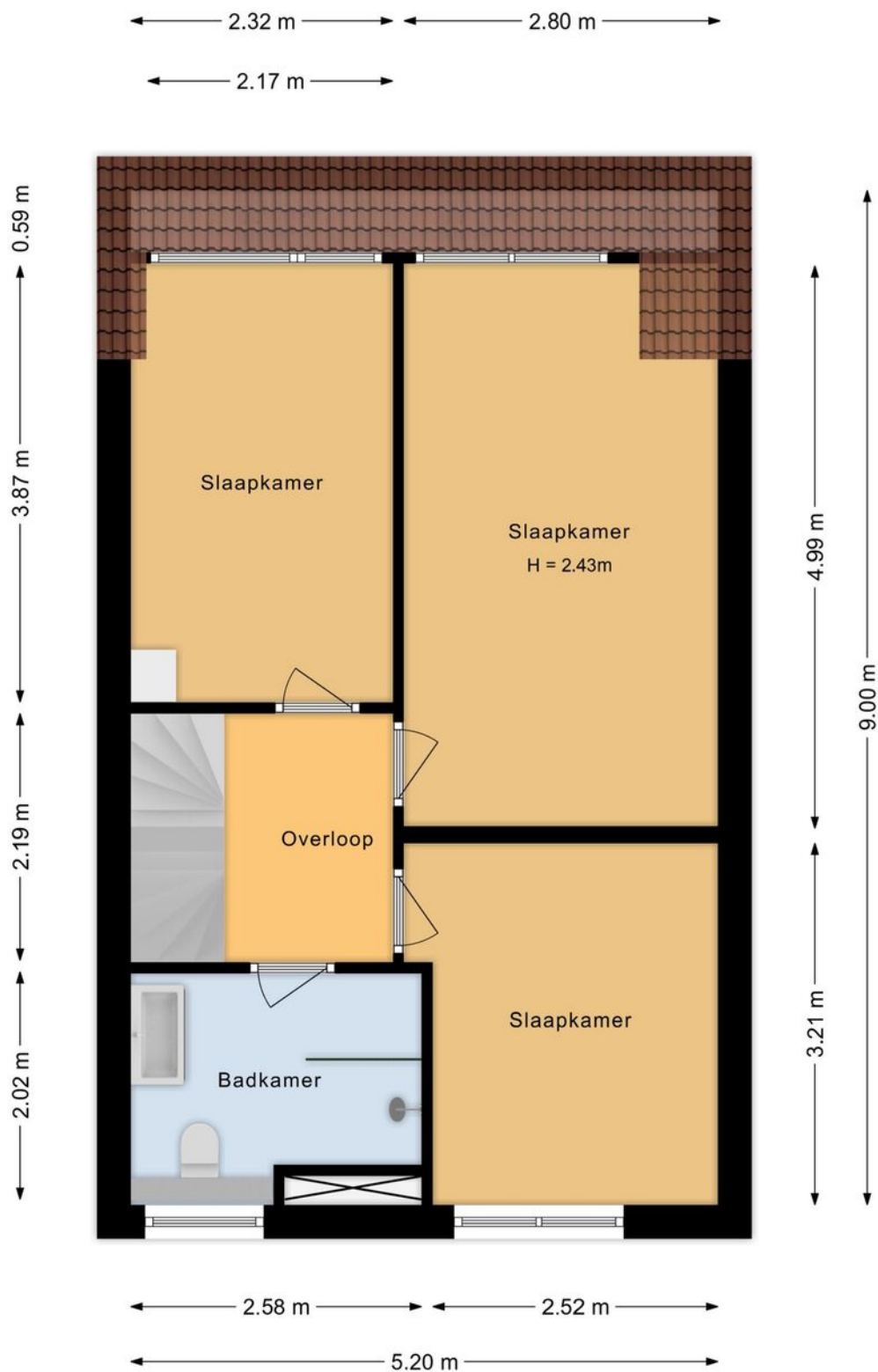


Plattegronden



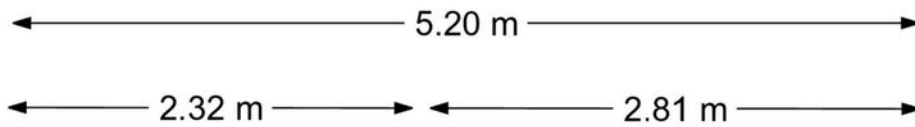
Gandhistrataat 101 Leiden
Begane grond

Plattegronden



Gandhistrataat 101 Leiden
1e Verdieping

Plattegronden



Gandhistrat 101 Leiden
2e Verdieping



Hoe komt de koop tot stand?

Als de verkoper en koper het eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte.

Ontbindende voorwaarden zijn dan 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 belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over de aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen. Denk bijvoorbeeld aan de boeteclausule indien één van beide partijen zijn verplichtingen niet nakomt.

Wanneer er door een consument een woning wordt gekocht bepaalt de Wet Koop Onroerende Zaken dat een koop pas is gesloten als deze schriftelijk is vastgelegd. Zolang geen koopakte is opgemaakt en deze door beide partijen is ondertekend, is er geen rechtsgeldige koop.

Zodra de verkoper en de koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van een woning. Ziet de koper tijdens de bedenktijd niet af van de koop, 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.

Wat is de bedenktijd?

Gedurende de bedenktijd kan de koper de overeenkomst alsnog ongedaan maken. Zo wordt de gelegenheid geboden om bijvoorbeeld deskundigen te raadplegen. De bedenktijd duurt (minimaal) drie dagen en begint op de dag die volgt op de dag dat de koper de (door beide partijen) ondertekende akte of een kopie daarvan krijgt overhandigd. De bedenktijd eindigt tegen middernacht van de laatste dag van de bedenktijd. Het is dus niet van belang hoe laat de koper het afschrift van de akte heeft ontvangen.



Wat houdt 'kosten koper' in?

Kosten koper (k.k.) betekent dat de koper de kosten voor de overdracht van de woning voor zijn rekening neemt. De kosten koper is ongeveer 4 % van de koopprijs. Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting;
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering;
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering.

Naast deze kosten dient de koper, ook rekening te houden met: - Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte;

- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte.

Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Wat betekent 'onder bod' zijn?

Als de makelaar aangeeft 'onder bod' te zijn, betekent dit dat hij een serieuze gegadigde heeft, welke hij heeft toegezegd transacties met anderen niet te zullen bevorderen. Dit betekent echter niet dat bezichtigingen niet meer door kunnen gaan. De makelaar dient dan wel duidelijk aan te geven dat hij 'onder bod' is.

Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Neen. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen. Hij kan zelfs besluiten de vraagprijs tijdens de onderhandelingen te verhogen.

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Kantoor Leiden

Geregracht 5
2311 PA Leiden
Tel: (071) 514 60 56
E-mail: leiden@goedhartvastgoed.nl



Kantoor Rijnsaterwoude

Herenweg 97a
2465 AD Rijnsaterwoude
Tel: (0172) 50 70 12
E-mail: info@goedhartvastgoed.nl



Kantoor Oude Wetering

Meerkreuk 46
2377 VM Oude Wetering
Tel: (071) 331 34 84
E-mail: wonen@goedhartvastgoed.nl



Kantoor Hoofddorp

Hoofdweg 667a
2131 BB Hoofddorp
Tel: (023) 2201232
E-mail: wonen@goedhartvastgoed.nl