

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Oude Rijn 36

2312 HG Leiden



Oude Rijn 36 2312 HG Leiden

Inleiding

Grachtenpand met maar liefst 580m² woonoppervlakte op een absolute toplocatie in de historische binnenstad van Leiden!

Dit fraaie, historische geheel heeft de Rijksmonumentale status en dateert uit circa 1825. Het pand is voorzien van een pakhuisgevel met rondboogvensters, is goed onderhouden (bouwkundig rapport aanwezig) en bestaat uit 4 verdiepingen.

Op de 1e, 2e en 3e verdieping zijn thans 14 verhuurde appartementen/kamers met gezamenlijke ruimtes aanwezig en op de begane grond is er een winkelruimte van circa 150m². De begane grond mag tevens als woonruimte/appartement worden gebruikt.

Binnen de huidige bestemming mag het als geheel bewoond worden, maar een combinatie van wonen en werken, kantoor- en/of praktijk aan huis, detailhandel en galleries/ateliers behoren tevens tot de mogelijkheden.



Ligging

Dit karakteristieke grachtenpand is gelegen in het hartje van de binnenstad van Leiden.

In de directe nabijheid is dé winkelstraat van Leiden, de Haarlemmerstraat, gelegen met tal van bekende winkels van grote winkelketens en zijn er diverse restaurants en gezellige terrasjes aan de Rijn. 'De Burcht' en tal van historische bezienswaardigheden zijn tevens in deze omgeving gelegen.

Vanaf de woning fiets u binnen enkele ogenblikken naar het Centrale Station van Leiden en de uitvalswegen (A4 en A44) zijn goed bereikbaar.



Sfeer impressies



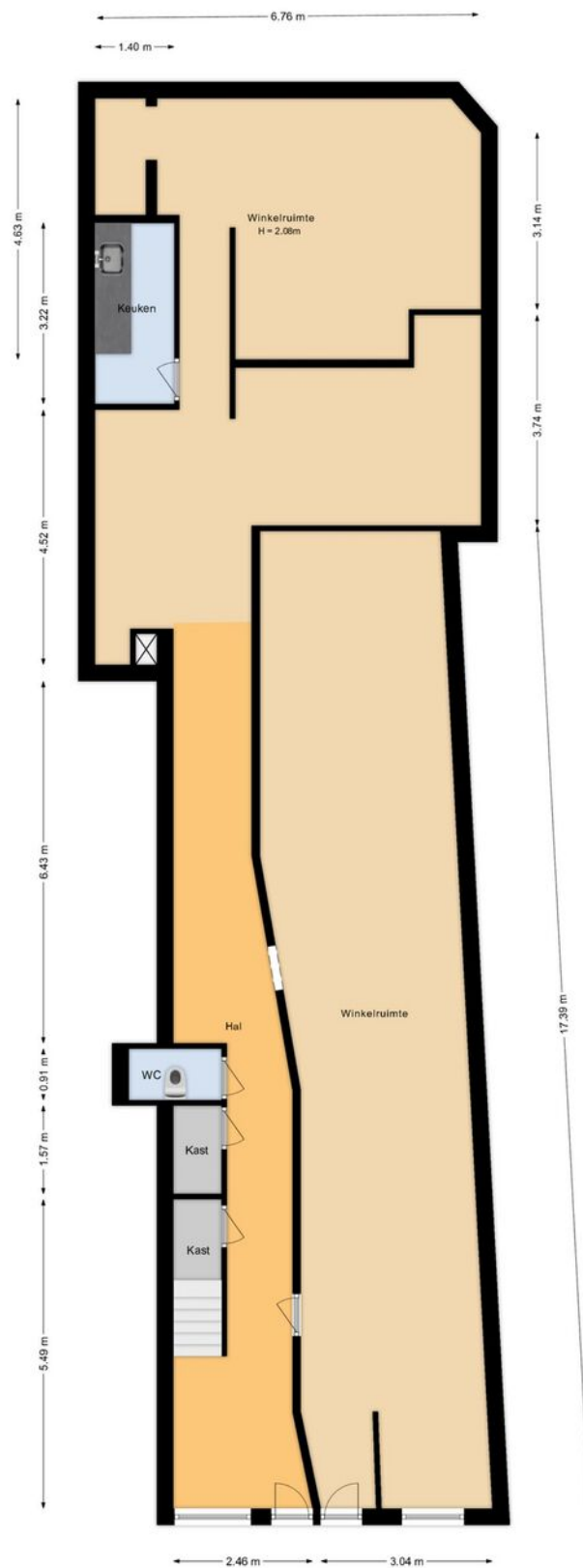


Begane grond

Entree met openslaande deuren.

Deze geven enerzijds toegang tot de winkelruimte en tevens tot de hal met vaste kastruime, de keuken op de begane grond en de bergruimte aan de achterzijde.

Plattegronden



Oude Rijn 36 Leiden
Begane grond

Foto's



Foto's



Foto's



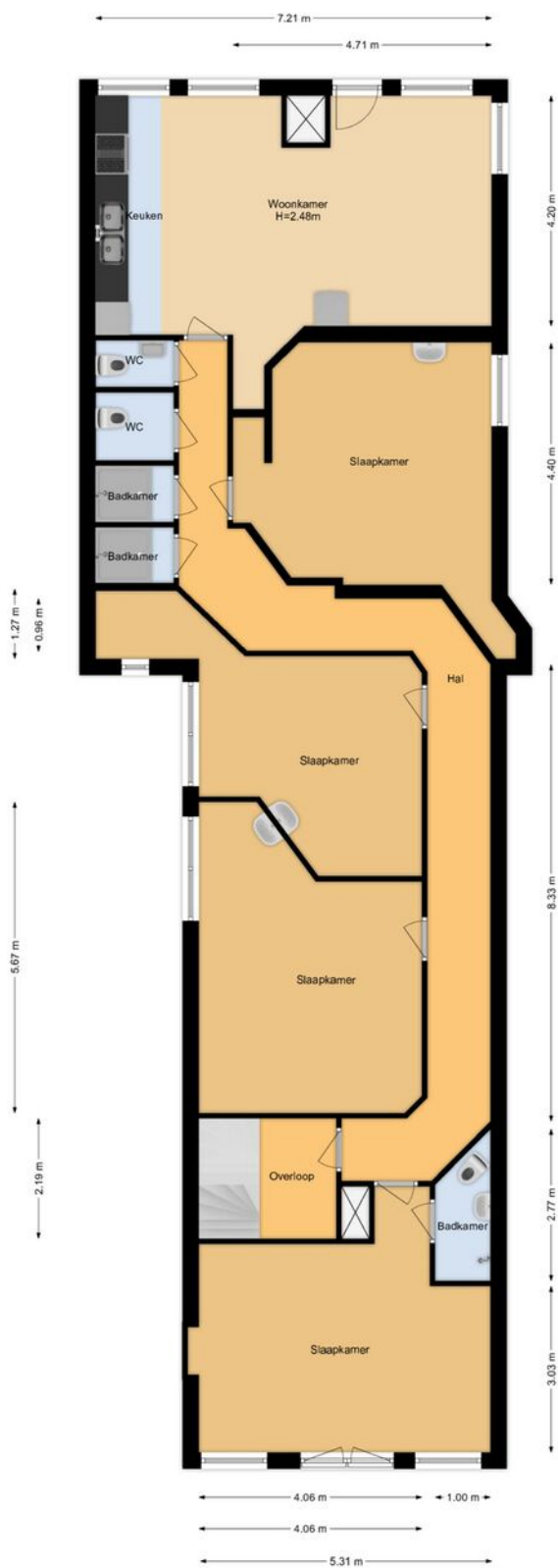


1e etage

Op deze verdieping bevinden zich een overloop, een hal, 4 slaapkamers, een woonkamer met open keuken en 2 gezamenlijke badkamers en toiletruimtes.

De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een Frans balkon met openslaande deuren en een eigen douche en toilet.

Plattegronden



Oude Rijn 36 Leiden
1e Verdieping

Foto's



Foto's



Foto's





2e etage

Via de ruime overloop en de hal met vaste kastruimte is er toegang tot de 5 slaapkamers (waarvan 1 met balkon en de voorste kamer met Frans balkon en eigen toilet en douche), de 2 badkamers, de 2 wasruimtes en de dichte keuken met rechte keukenopstelling en daglicht toetreding.

Aan de achterzijde bevindt zich het noodtrappenhuis met toegang tot de vluchttrap.

Plattegronden



Oude Rijn 36 Leiden
2e Verdieping

Foto's



Foto's

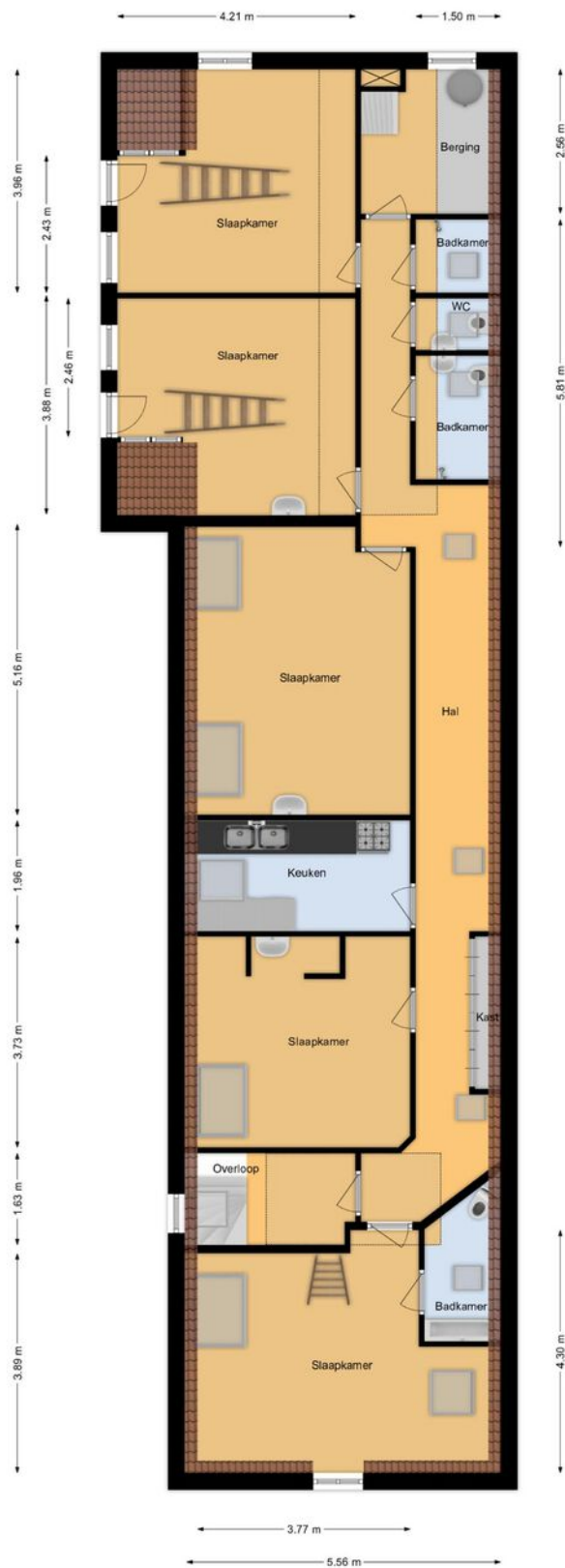




3e verdieping

Deze bovenste verdieping beschikt over een overloop met toegang tot het hardhoutenterras, hal, 5 slaapkamers, een dichte keuken, 2 badkamers, een separate toiletruimte en een berging met opstelplaats van de CV Hr combiketel en toegang tot de vluchtrap.

Plattegronden



Oude Rijn 36 Leiden
3e Verdieping

Foto's



Foto's





Buitenruimte

Op de 2e verdieping kunt u beschikken over een balkon/dakterras met hardhouten vlonders dat bereikbaar is vanuit het trappenhuis.

Het balkon op de 1e verdieping is bereikbaar vanuit 1 van de slaapkamers

Foto's





Bijzonderheden

- Bouwjaar: Circa 1825
- Het geheel is een Rijksmonument (Monumentnummer 25300).
- Woonoppervlakte 580m² / Inhoud: 1838m³ / Buitenruimte 11m² (2 balkons).
- Meetrapport met NEN2580 meting aanwezig.
- Goed onderhouden geheel (Bouwkundig rapport aanwezig)
- Dak- en glasisolatie aanwezig.
- Huidige huur voor de kamers bedraagt thans € 72.780,-- op jaarbasis incl. servicekosten.
- Betaalde servicekosten door huidige huurders bedragen € 16.800,-- per jaar.
- Begane grond wordt leeg opgeleverd (redelijke markthuur is € 24.000,-- per jaar) en de kamers in verhuurde staat.
- Potentiële maximale jaarhuur (binnen puntentelling huurcommissie) € 117.554,76 per jaar.
- Bruto rendement op basis van vraagprijs bedraagt 7,75%
- Potentieel bruto rendement 9,40%.
- Oplevering in overleg.

Foto's



Kenmerken

Overdracht

Koopsom	€ 1.250.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, grachtenpand, geschakelde woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1825
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Schilddak
Keurmerken	Bouwkundige keuring
Isolatievormen	Dakisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	170 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	580 m ²
Inhoud	1.838 m ³
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	11 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	4
Aantal kamers	17 (waarvan 14 slaapkamers)
Aantal badkamers	8

Locatie

Ligging	Aan vaarwater Aan water In centrum Nabij openbaar vervoer
---------	--------------------------------------------------------------------

CV ketel

CV ketel	Atag Q60S
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2017
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Kenmerken

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft een dakraam	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------

Kadaster



Google maps





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 bij eigen bewoning is ongeveer 4 % van de koopprijs. Bij het kopen van een belegging circa 10,4%. 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

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