

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Van Galenstraat 8

2315 KK Leiden



Van Galenstraat 8 2315 KK Leiden

Inleiding

Deze charmante eengezinswoning ligt in een rustige doodlopende straat nabij het centrum van Leiden. De woning heeft een woonoppervlakte van 79,30 m² en beschikt over een ruime beschutte achtertuin. Parkeren is mogelijk met een vergunning en kan direct voor de deur, hetgeen ideaal is voor gezinnen!

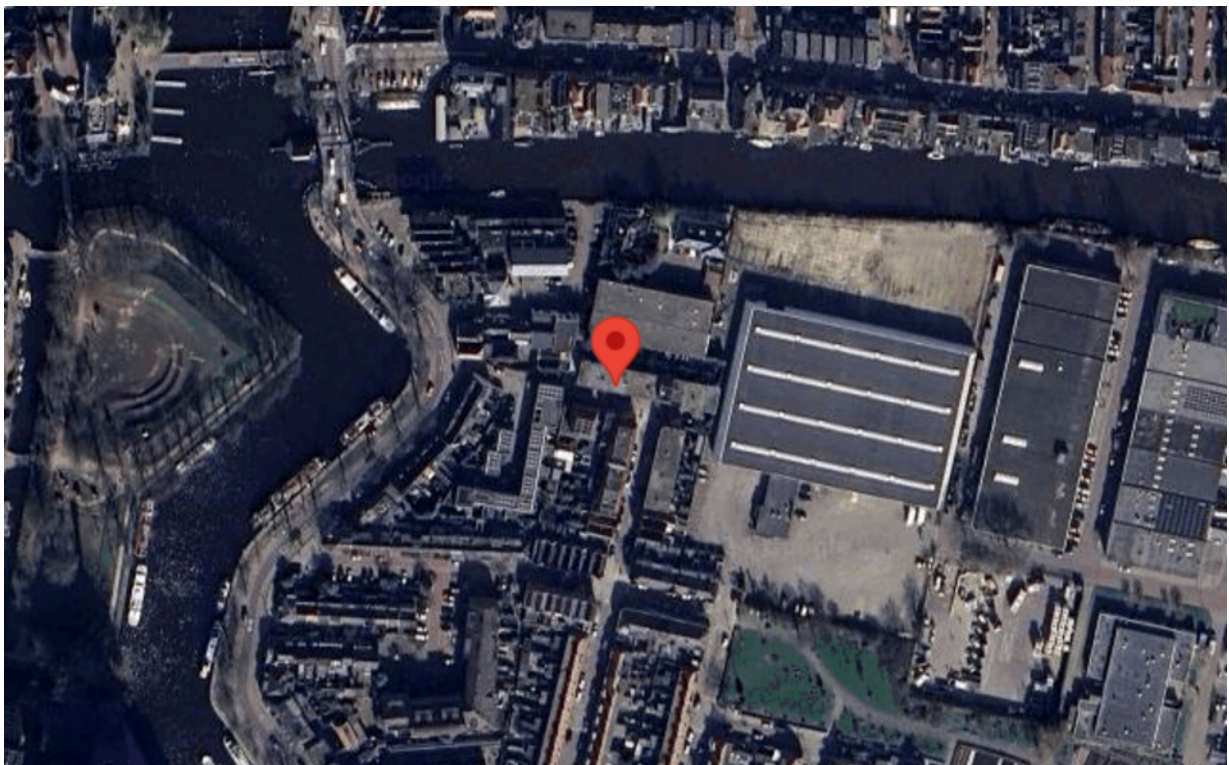


Ligging

Gelegen nabij winkels, supermarkten, scholen en kinderopvang. Openbaar vervoer is goed bereikbaar en bushaltes en het treinstation 'Leiden Centraal' zijn op korte afstand van de woning gelegen. Diverse sportfaciliteiten, parken en culturele hotspots zoals musea en theaters zijn vlakbij.

De Van Galenstraat is ideaal gelegen in een rustige en kindvriendelijke buurt op slechts enkele minuten afstand van het bruisende historische centrum van Leiden. Deze locatie biedt het beste van twee werelden: De rust en privacy van een woonwijk, gecombineerd met de nabijheid van alle wenselijke voorzieningen.

Google maps



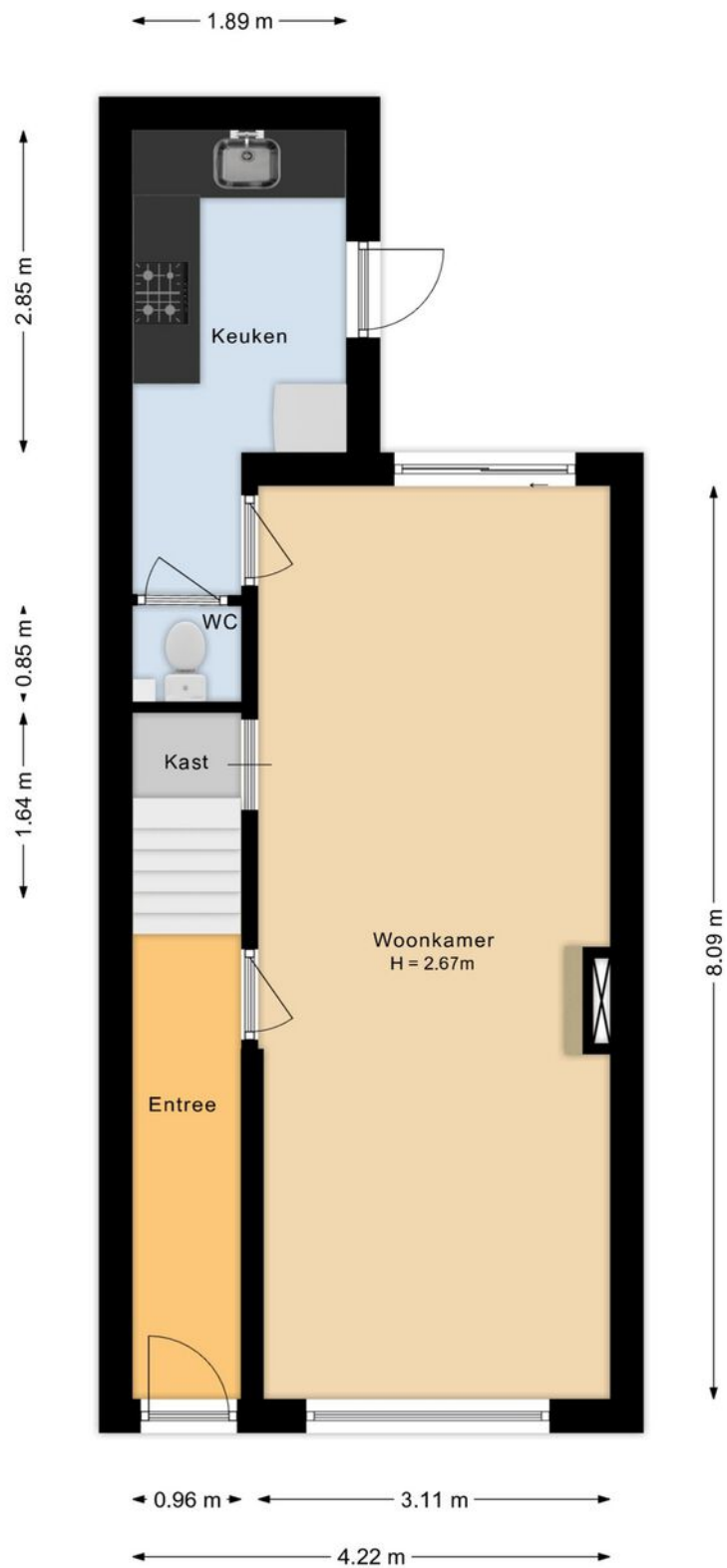


Begane grond

Bij binnenkomst betreedt u de entreehal die u leidt naar de ruime woon- en eetkamer. Deze kamer van circa 26 m² is voorzien van vaste kastruimte en biedt middels een schuifdeur directe toegang tot de achtertuin. Vanuit de woon- en eetkamer komt u in een tussenhal waar zich een separaat toilet bevindt en vanwaar u toegang heeft tot de keuken.

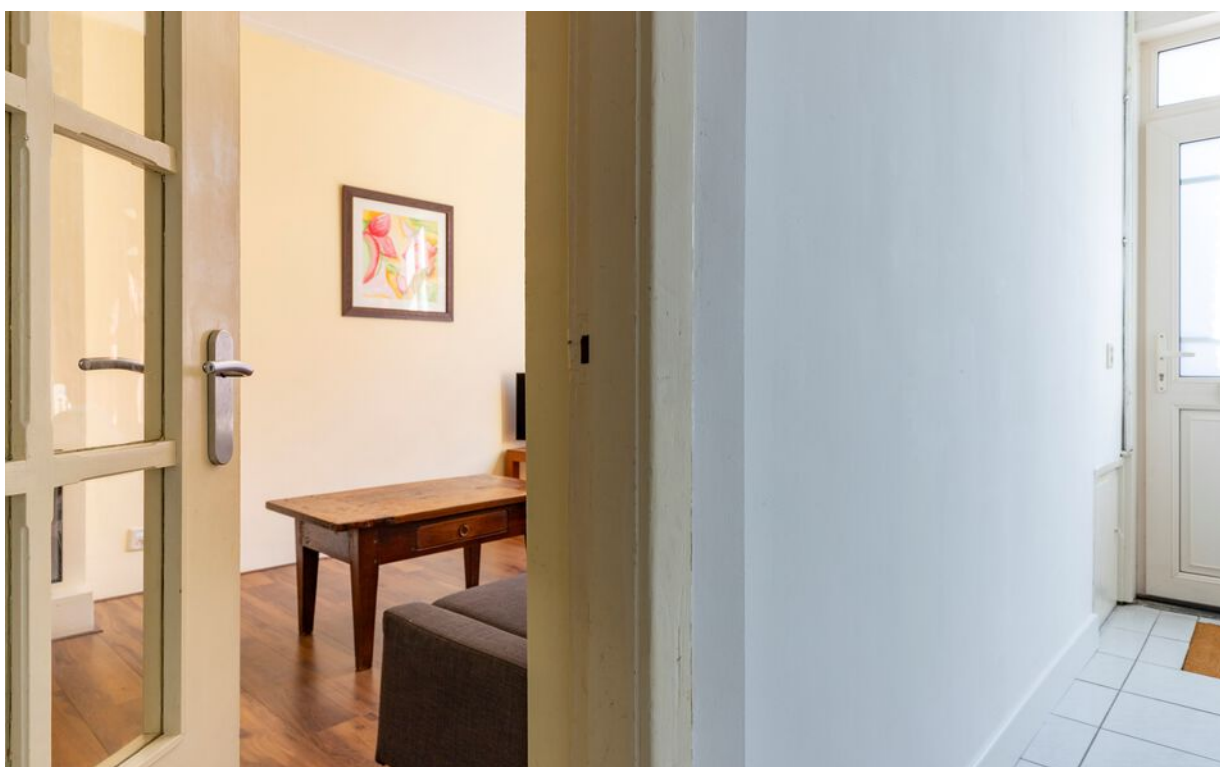
De keuken, met een oppervlakte van ongeveer 6 m², is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gasfornuis, afzuigkap, oven, koel-/vriescombinatie, vaatwasser, en een spoelbak met kraan. Ook is er voldoende opbergruimte aanwezig. Vanuit de keuken heeft u eveneens toegang tot de tuin.

Plattegronden



Van Galenstraat 8
Begane grond

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

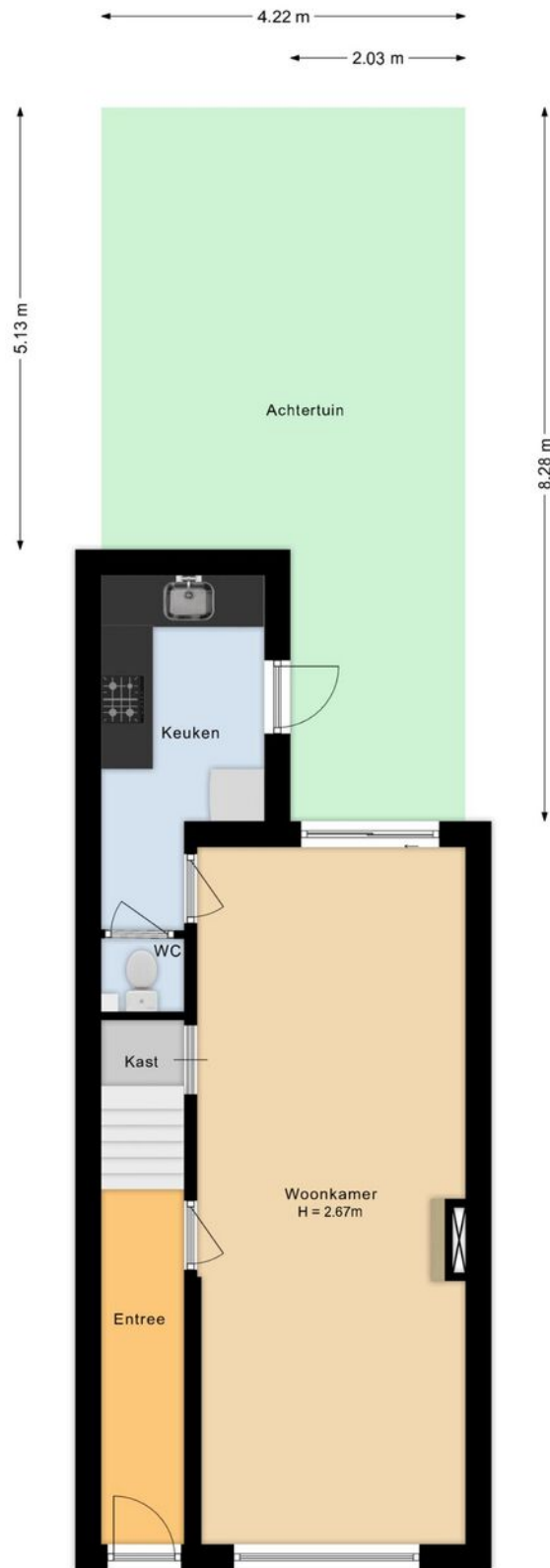




Tuin

Beschutte achtertuin gelegen op het noorden. De tuin biedt voldoende ruimte voor een zitgedeelte en een speelplek voor kinderen. Een ideale plek om te ontspannen en te genieten van het buitenleven.

Plattegronden



Van Galenstraat 8
Situatie

Foto's



Foto's

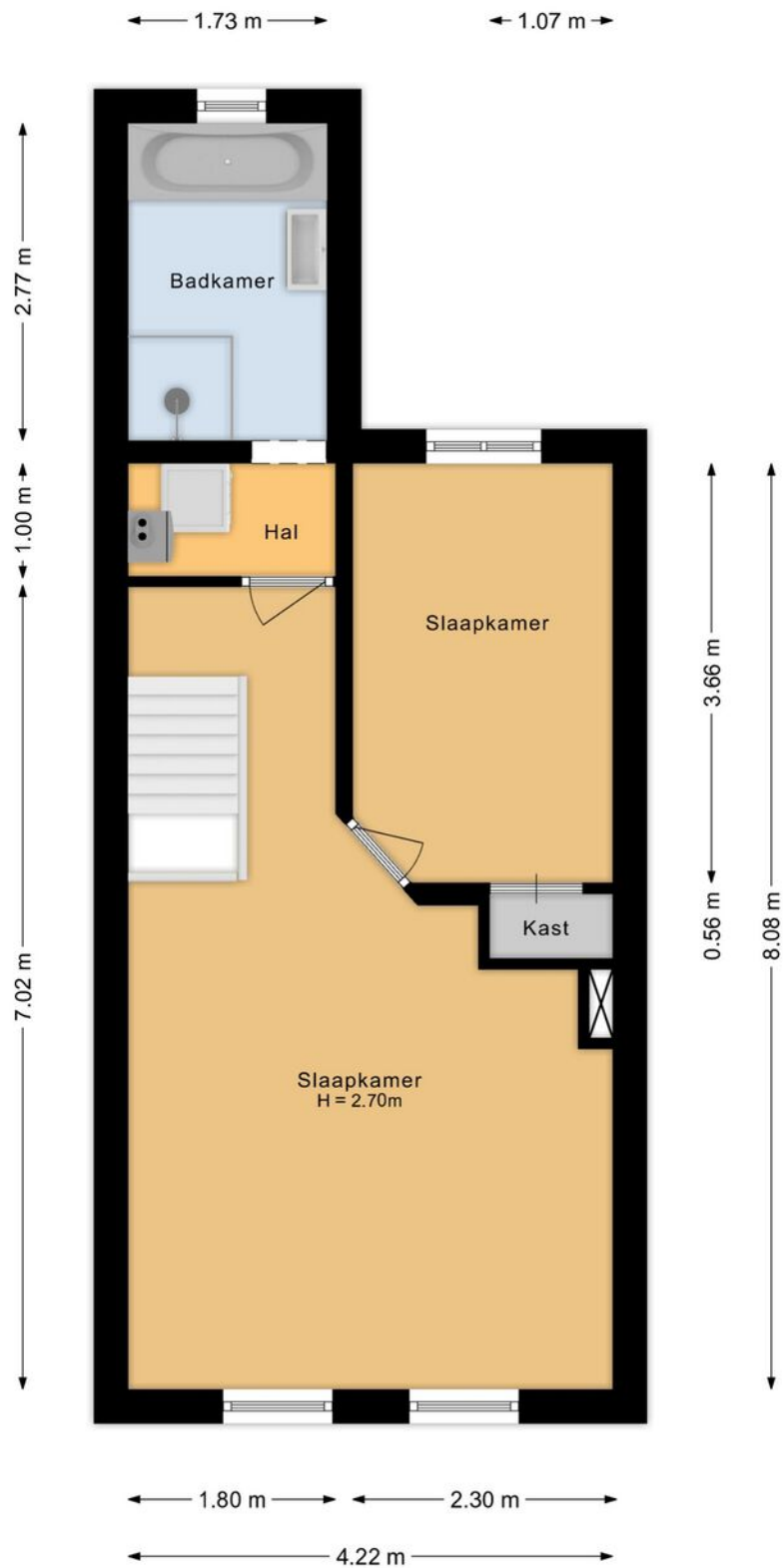




1e etage

Op de eerste verdieping vindt u een ruime overloop die direct toegang geeft tot de ruime ouderslaapkamer van circa 20 m². Daarnaast is er een tweede slaapkamer van ongeveer 9 m², tevens voorzien van vaste kastruimte. De geheel betegelde badkamer is volledig uitgerust met een aparte douchecabine, wastafel, wasmachine/droger aansluitingen en een ligbad.

Plattegronden



Van Galenstraat 8
1e Verdieping

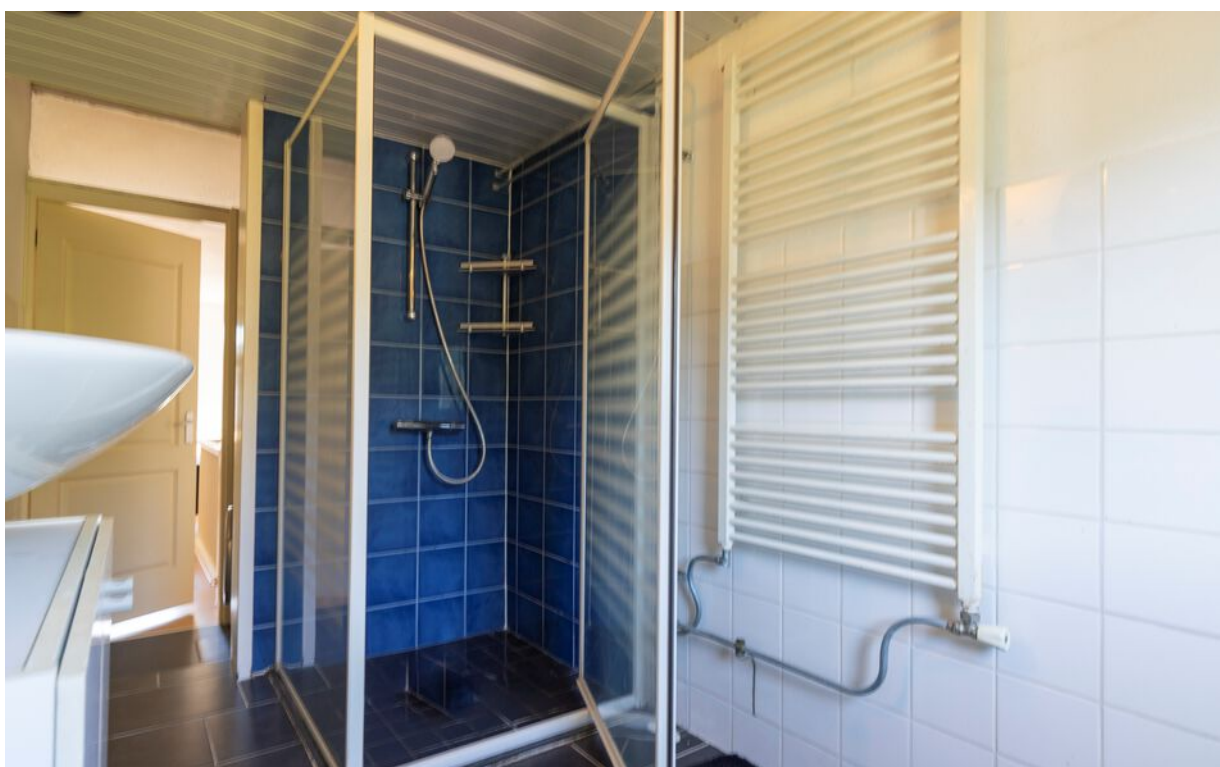
Foto's



Foto's



Foto's





Bijzonderheden

- Bouwjaar 1934.
- Woonoppervlakte: 79,30 m² / Perceeloppervlakte: 75m².
- Gelegen op eigen grond in het centrum van Leiden.
- Volledig voorzien van kunststof kozijnen.
- Rustige doodlopende straat nabij het centrum van Leiden.
- Oplevering in overleg.

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 400.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1934
Dakbedekking	Bitumen
Type dak	Platdak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	75 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	79,3 m ²
Inhoud	287 m ³

Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	3 (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja

Energieverbruik

Energie label	E
---------------	---

CV ketel

CV ketel	Nefit
Warmtebron	Gas
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Kenmerken

Warm water	CV-ketel
------------	----------

Tuin aanwezig	Ja
---------------	----

Kadastrale gegevens

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



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.

Kadaster



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