

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Obool 41
2353 TG Leiderdorp



Inleiding

Starters opgelet! Luxe en modern afgewerkt 2-kamer (top-)appartement met zonnig balkon op het zuidoosten en een eigen privé berging op de begane grond!

Dit zeer fraaie appartement is op een ideaal gelegen direct bij het overdekte winkelcentrum 'Winkelhof', met alle denkbare voorzieningen meteen bij de woning. Het appartement is vrijwel geheel voorzien van isolerende beglazing, beschikt over gevel- en dakisolatie en is direct te betrekken.

De ruime woonkamer heeft veel natuurlijke lichtinval door de grote raampartij op de zonkant en geeft direct toegang tot het zonnige balkon op het zuidoosten met vrij uitzicht over groen!

Ontbijten doet u aan de leuke eetbar van de zeer complete open keuken met diverse inbouwapparatuur. De slaapkamer is ruim en de luxe badkamer is recent vernieuwd en luxe afgewerkt met onder andere een glazen douchewand zwart staal. Met een zonnig balkon, een eigen berging en een nette, smaakvolle afwerking vervult dit appartement veel woonwensen.

Foto's





Ligging

Het appartementencomplex bevindt direct bij het winkelcentrum 'Winkelhof'. Hier vindt u allerhande winkels, gezondheidsvoorzieningen (SportCity direct naast de deur) en supermarkten. Ook de bushalte en het mooie park De Houtkamp bevinden zich op loopafstand. In 10 minuutjes fietst u naar de bruisende, historische binnenstad van Leiden met veel gezellige terrasjes, winkels en restaurants.

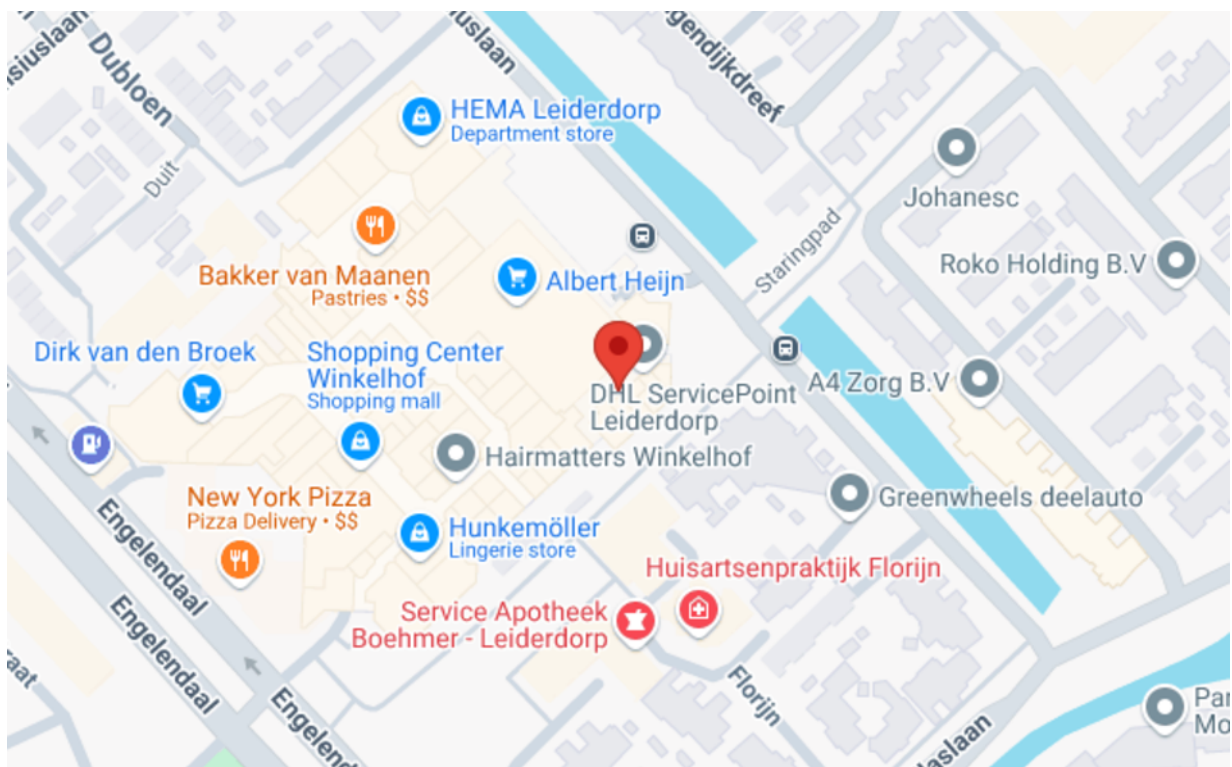
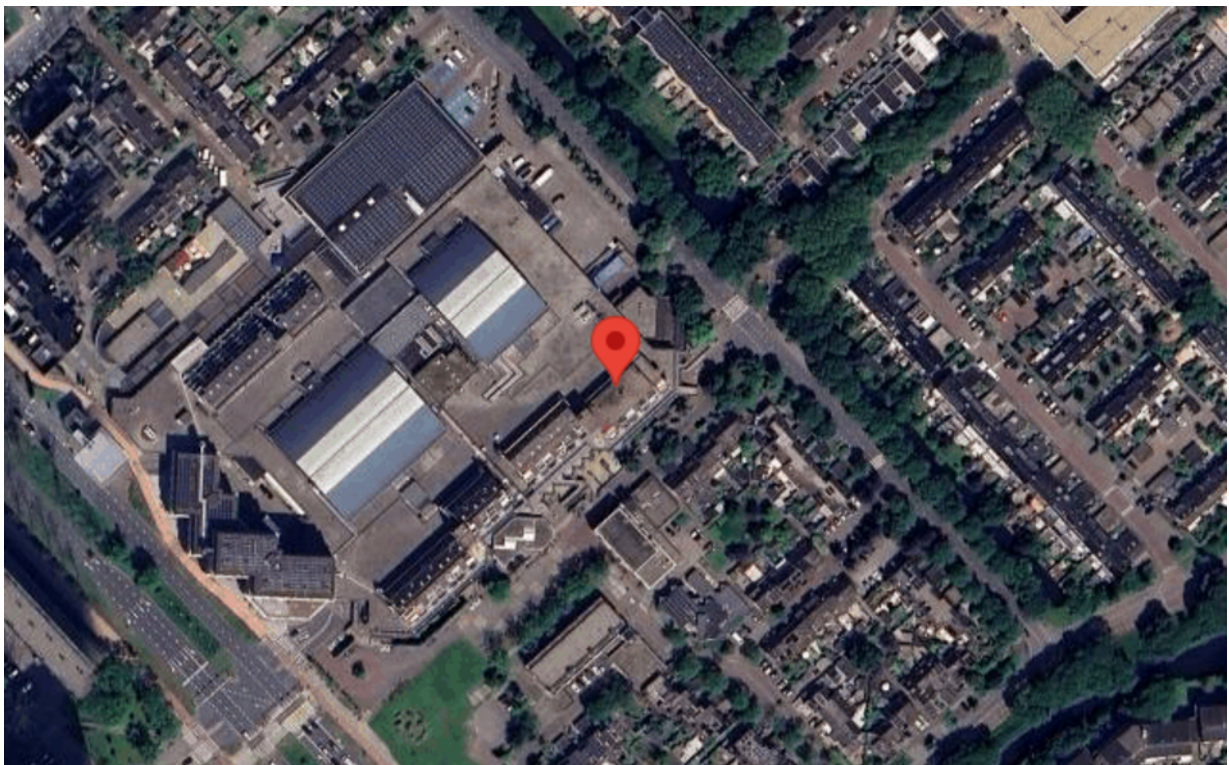
De uitvalswegen naar de grote steden in de Randstad zijn binnen 5 minuten te bereiken. De A4/N11 en A44 bieden uitstekende verbindingen richting Amsterdam,/Schiphol, Den Haag, Rotterdam of Alphen aan den Rijn en Utrecht en zijn allemaal binnen 30 minuten te bereiken. Het Centraal Station van Leiden is is tevens per fiets goed bereikbaar.

U parkeert gratis in de ruime overdekte parkeergarage van de Winkelhof.

Foto's



Google maps





Begane grond

Gemeenschappelijke entree met brievenbussen en bellenplateau. Het appartementencomplex beschikt over een lift.

Foto's





3e Verdieping

Via de galerij bereikt u de woning en de hal met garderobe en de toiletruimte met een vrijhangend toilet en een fonteintje.

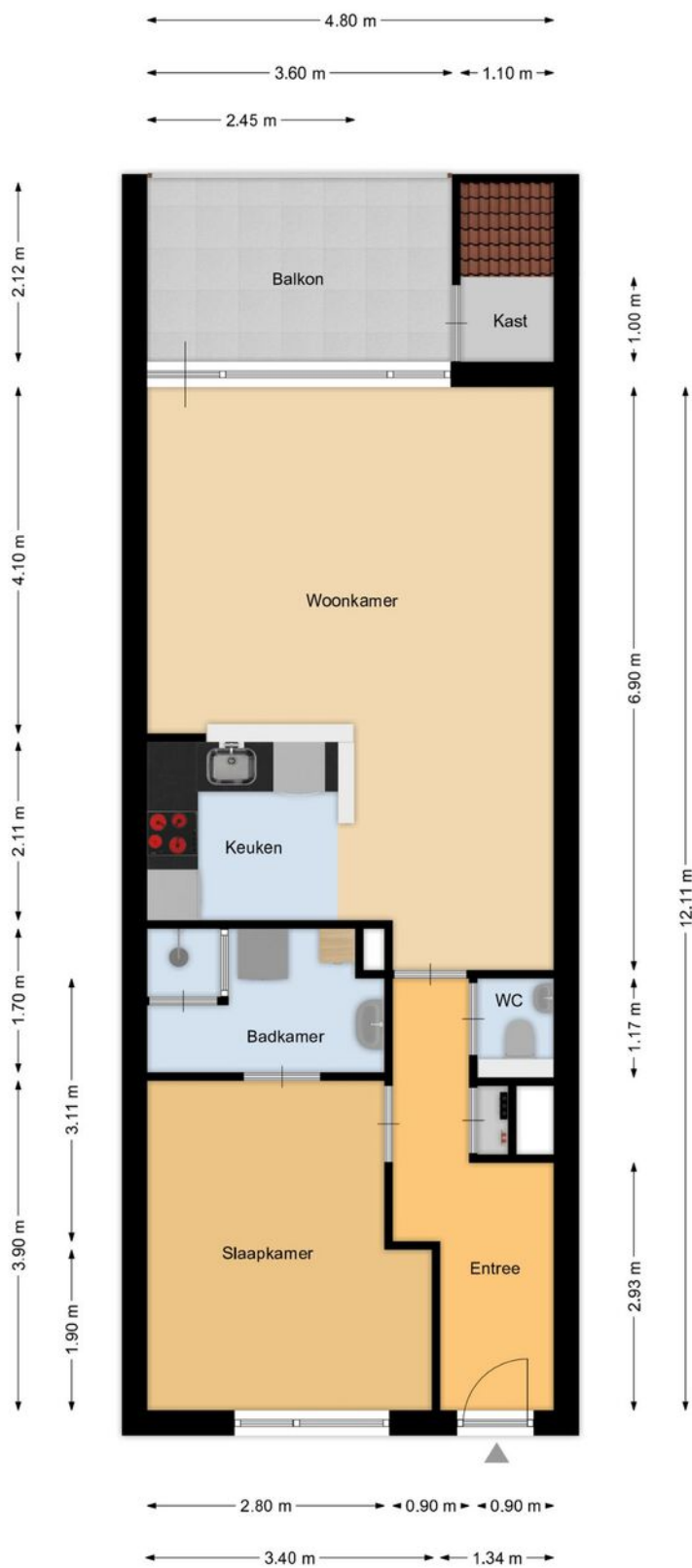
Vrijwel de gehele woning is voorzien van een prachtige visgraat laminaatvloer en strak gestuukte wanden. De grote raampartijen en de mooie lichtinval door de gunstige zonligging zorgen voor een fijne woonsfeer in de woning. De half open keuken is uitgerust met een kunststof aanrechtblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser en combimagnetron.

De ruime woonkamer geeft directe toegang tot het zonnige balkon op het zuidoosten en is voorzien van hardhouten vloerdelen en een praktische bergkast met veel bergruimte. Vanaf het balkon is door vrije ligging op de topetage heerlijk vrij uitzicht over groen.

De ruime ouderslaapkamer aan de voorzijde van de woning is voorzien van een vaste kastenwand met veel bergruimte en vanuit de slaapkamer heeft u toegang tot de luxe, recent vernieuwde badkamer.

Deze zeer fraaie badkamer is geheel betegeld, voorzien van vaste kastruimte, een inloopdouche met een douchewand van glas en zwart staal en beschikt over een regendouche. Het wastafelmeubel is uitgevoerd in massief hout met een natuurstenen waskom. Tenslotte is er ook een aansluiting voor de wasmachine aanwezig.

Plattegronden



Obool 41 Leiderdorp
Appartement

Foto's



Foto's



Sfeer impressies



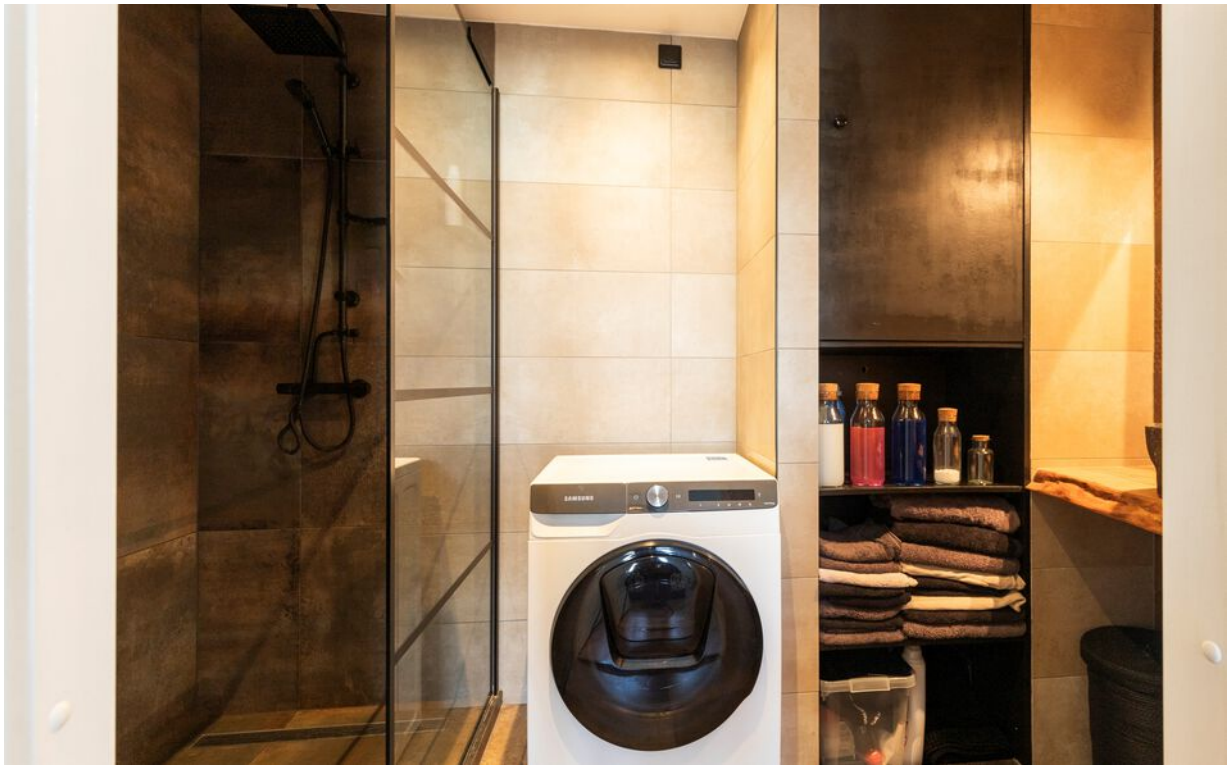
Sfeer impressies



Foto's



Foto's





Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1978
- Luxe en volledig gemoderniseerd 2-kamerappartement op de 3e verdieping (geen bovenburen)
- Recent vernieuwd luxe badkamer.
- Gehele woning voorzien van een prachtige visgraat laminaatvloer.
- Toplocatie met gratis parkeren in de parkeergarage
- Alle voorzieningen direct bij woning.
- Energielabel C. Vrijwel geheel voorzien van dubbel glas en dak- en gevelisolatie.
- Gezonde Vereniging van Eigenaars / Lage servicekosten € 169,47 p/mnd.
- Lift en trappenhuis aanwezig.
- Videfoon-installatie aanwezig.
- Privé berging op de begane grond.
- Oplevering in overleg.

Koopsom vanaf € 300.000,-- / Vraagprijs € 325.000,-- k.k.

Alle biedingen vanaf € 300.000,-- worden in overweging genomen.

Kenmerken

Overdracht

Koopsom vanaf	€ 300.000,- k.k. / Vraagprijs € 325.000,--
Servicekosten	€ 169,47
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Appartement, galerijflat
Woonlaag	3e woonlaag
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1978
Dakbedekking	Bitumen
Type dak	Platdak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Muurisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	58 m ²
---------------------------	-------------------

Indeling

Aantal bouwlagen	1
Aantal kamers	2 (waarvan 1 slaapkamer)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	Aan rustige weg Nabij openbaar vervoer Nabij winkelcentrum Vrij uitzicht
---------	-----------------------------------------------------------------------------------

Tuin

Type	Zonneterras
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuidoost
Staat	Goed onderhouden

Energieverbruik

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

Kenmerken

CV ketel

Warmtebron	Gas
Combiketel	Ja

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Heeft kabel-tv	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft schuur/berging	Ja

Vereniging van Eigenaren

Ingeschreven bij de KvK	Ja
Jaarlijkse vergadering	Ja
Meer jaren onderhoudsplan	Ja
Opstal verzekering	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.

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