

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Merendonk 53

2317 XP Leiden



Merendonk 53 2317 XP Leiden

Inleiding

Royaal 4-kamer appartement met groot balkon over de gehele breedte en berging in de onderbouw.

Het complex wordt in de komende jaren verder verduurzaamd; De gevelpanelen worden vervangen door geïsoleerde gevelpanelen, het aanwezige asbesthoudende materiaal zal worden verwijderd, de radiatoren zullen worden vervangen, het glas zal worden vervangen door HR ++ glas, inclusief zelfregulerende ventilatieroosters, aanbrengen van een dubbel pijp systeem t.b.v. de verwarming, de plafonds in de bergingen en de kopgevel worden geïsoleerd en het ventilatie systeem zal worden aangepast.



Ligging

Het Winkelcentrum "De Kopermolen", diverse sportfaciliteiten, kinderboerderij, diverse scholen, het Bio sciencepark en openbaar vervoer voorzieningen bevinden zich op loopafstand. Het Centraal Station en het centrum van Leiden bevinden zich op ca. 10 minuten fietsafstand. De uitvalswegen A-44, A-4 en N-446 zijn snel te bereiken. Parkeergelegenheid direct achter het complex (gratis).



Begane grond

Centraal entree met bellentableau, intercom, brievenbussen en toegang tot lift en trappenhuis.



1e etage

Centrale hal met deur naar galerij. Entree appartement: Tochtportaal. Royale hal met bergkast. Lichte woonkamer met toegang tot het balkon over de gehele breedte. Slaapkamer aan de voorzijde. Open keuken voorzien van inbouwapparatuur. Badkamer voorzien van douche, wastafel in meubel en aansluiting wasmachine. Separaat hangend toilet. Kleine (kinder)slaapkamer aan de achterzijde. 3e slaapkamer aan de achterzijde.

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



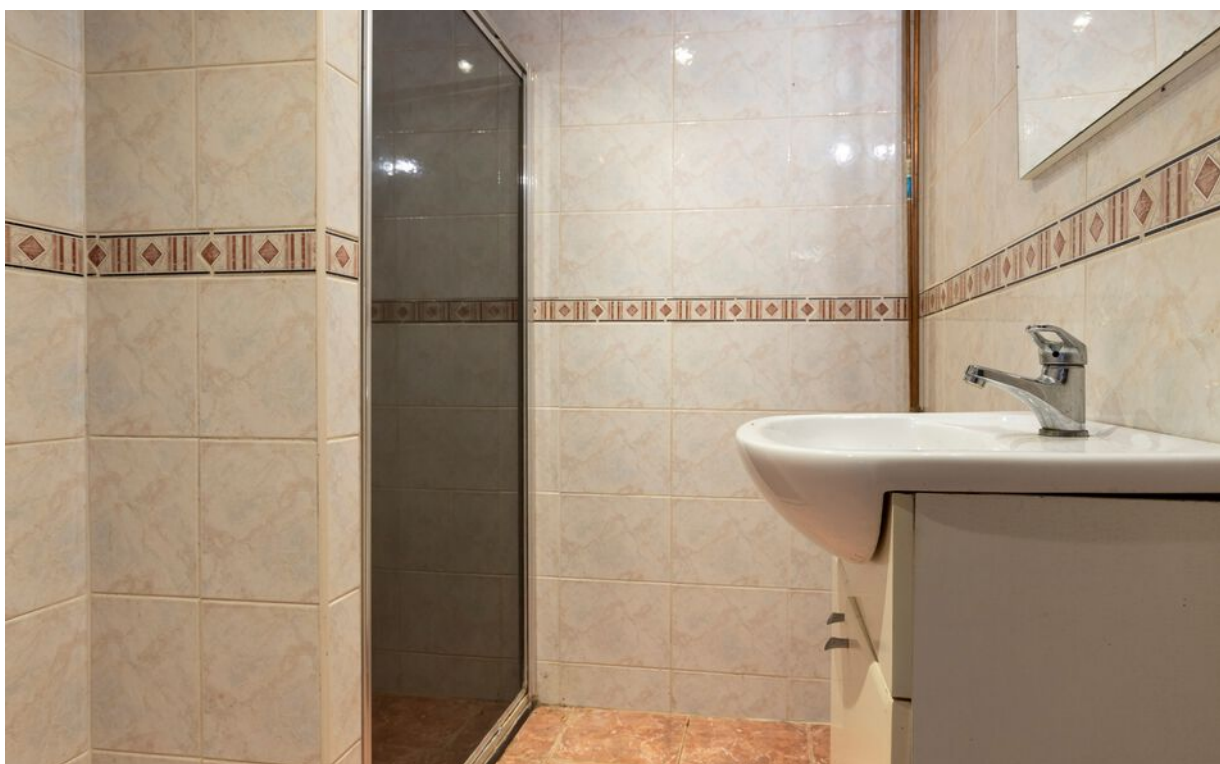
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

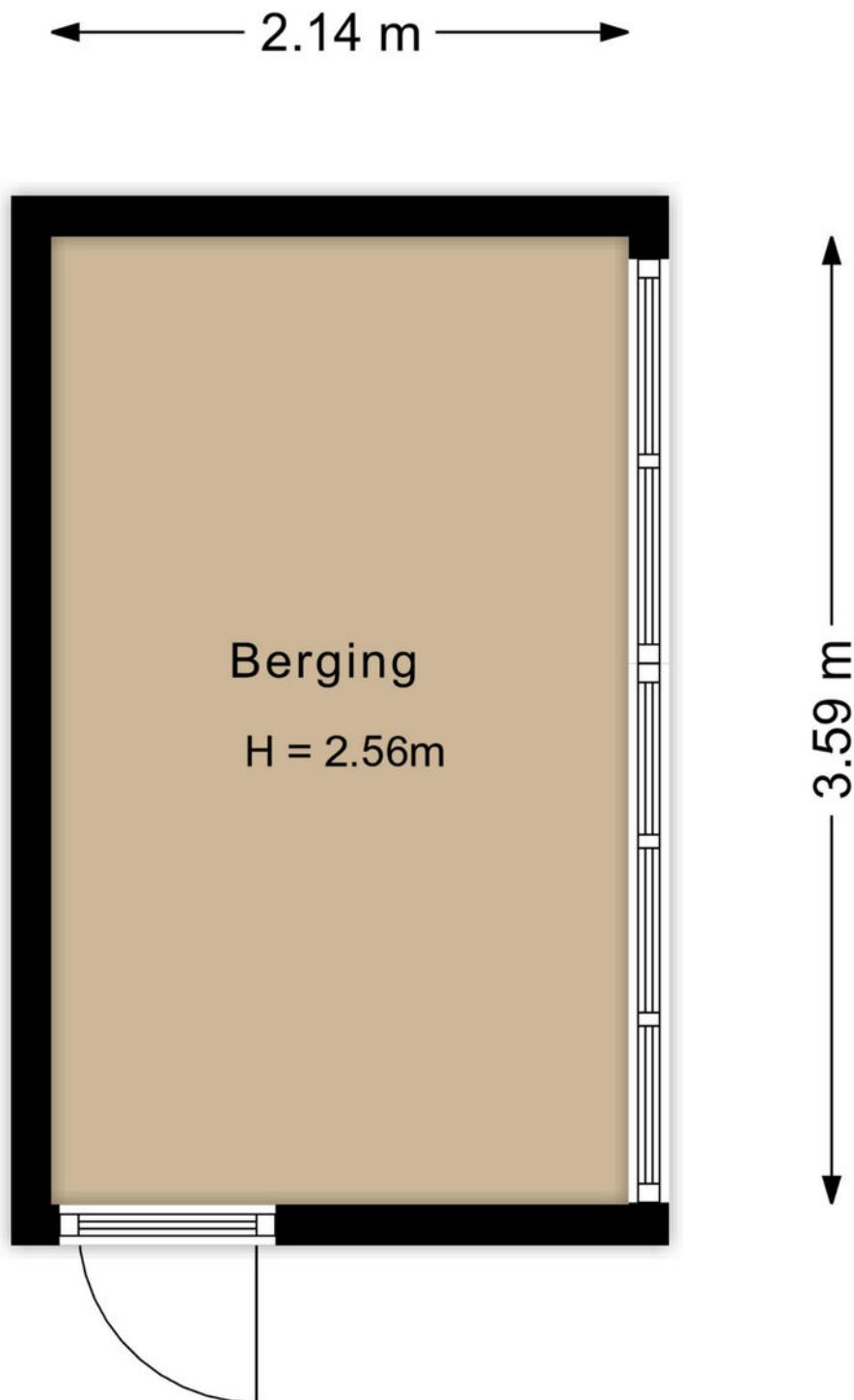


Plattegronden



Merendonk 53 Leiden
3e Verdieping

Plattegronden



Merendonk 53 Leiden
Berging

Foto's





Bijzonderheden

- * Het complex wordt in de komende jaren verder verduurzaamd; De gevelpanelen worden vervangen door geïsoleerde gevelpanelen, het aanwezige asbesthoudende materiaal zal worden verwijderd, de radiatoren zullen worden vervangen, het glas zal worden vervangen door HR ++ glas, inclusief zelfregulerende ventilatieroosters, aanbrengen van een dubbel pijp systeem t.b.v. de verwarming, de plafonds in de bergingen en de kopgevel worden geïsoleerd en het ventilatie systeem zal worden aangepast.
- * Verwarming en warm water d.m.v. stadsverwarming.
- * Actieve gezonde V.v.E., bijdrage € 379,79 per maand, exclusief voorschot € 155,- verwarming, warm en koud water.
- * Er is een huismeester aanwezig.

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 300.000,- k.k.
Servicekosten	€ 379,79
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Appartement, galerijflat
Woonlaag	3e woonlaag
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1973
Dakbedekking	Bitumen
Type dak	Platdak

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	88 m ²
Inhoud	280 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	7,69 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	14,69 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	1
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school Nabij winkelcentrum Vrij uitzicht
---------	---

Energieverbruik

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

Uitrusting

Warm water	Centrale voorziening
Verwarmingssysteem	Stadsverwarming

Kenmerken

Heeft een lift	Ja
----------------	----

Heeft schuur/berging	Ja
----------------------	----

Vereniging van Eigenaren

Ingeschreven bij de KvK	Ja
-------------------------	----

Jaarlijkse vergadering	Ja
------------------------	----

Periodieke bijdrage	Ja
---------------------	----

Reservefonds	Ja
--------------	----

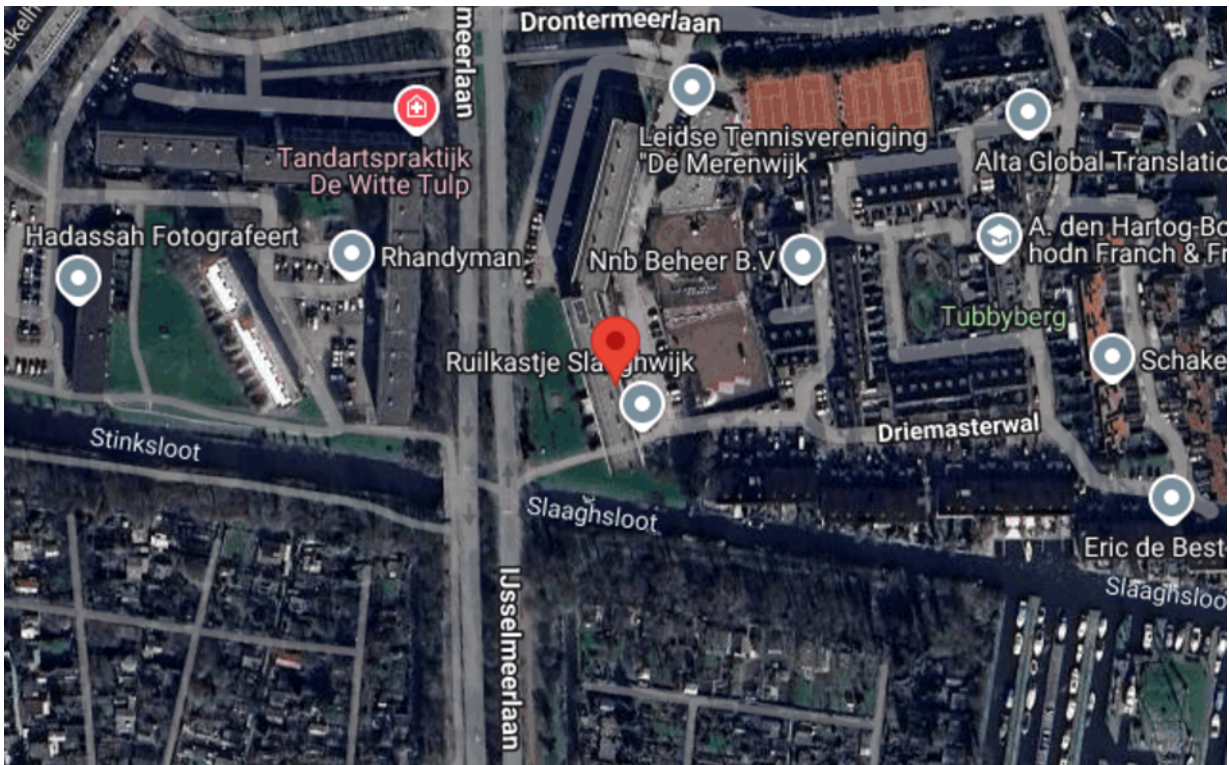
Meer jaren onderhoudsplan	Ja
---------------------------	----

Opstal verzekering	Ja
--------------------	----

Kadastrale gegevens

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

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 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