

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Koraalstraat 23

2332 JL Leiden



Koraalstraat 23 2332 JL Leiden

Inleiding

Koopsom vanaf € 500.000,-- k.k.

Ruime hoekwoning met vrijstaande garage gelegen op een ruim perceel!

Deze karakteristieke hoekwoning met een woonoppervlakte van ca. 104 m² biedt volop mogelijkheden voor liefhebbers van klussen en verbouwen. De woning beschikt over een vrijstaande garage van ca. 17 m² en 4 slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen. Gelegen op een perceel van 249 m² in een rustige woonwijk van Leiden, is dit een ideale gezinswoning die wacht op uw persoonlijke touch.



Ligging

Gelegen in een rustige, kindvriendelijke buurt in Leiden, op korte afstand van diverse voorzieningen. Winkels, supermarkten, scholen en kinderopvang zijn gemakkelijk bereikbaar. Het openbaar vervoer is uitstekend met bushaltes in de buurt en treinstation 'Leiden Centraal' op fietsafstand. De woning combineert de rust van een woonwijk met de nabijheid van alle voorzieningen die de historische stad Leiden te bieden heeft.



Begane grond

Royale voortuin. Entree woning: Hal met meterkast. Toilet met fonteintje. Ruime woonkamer met veel lichtinval (extra raam aan de zijkant) en deur naar diepe achtertuin. Half open keuken met royale bergkast onder de trap. Vanuit de keuken is er toegang tot berging/bijkeuken. Via de (zij)tuin is de garage, middels een deur, bereikbaar.

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





Tuin

De woning heeft zowel een royale voortuin alsmede een royale achtertuin met toegang tot de berging en aan de zijkant heeft u toegang tot de garage. Door de diepte van de achtertuin, is er de mogelijkheid om de woning te vergroten d.m.v. een uitbouw.

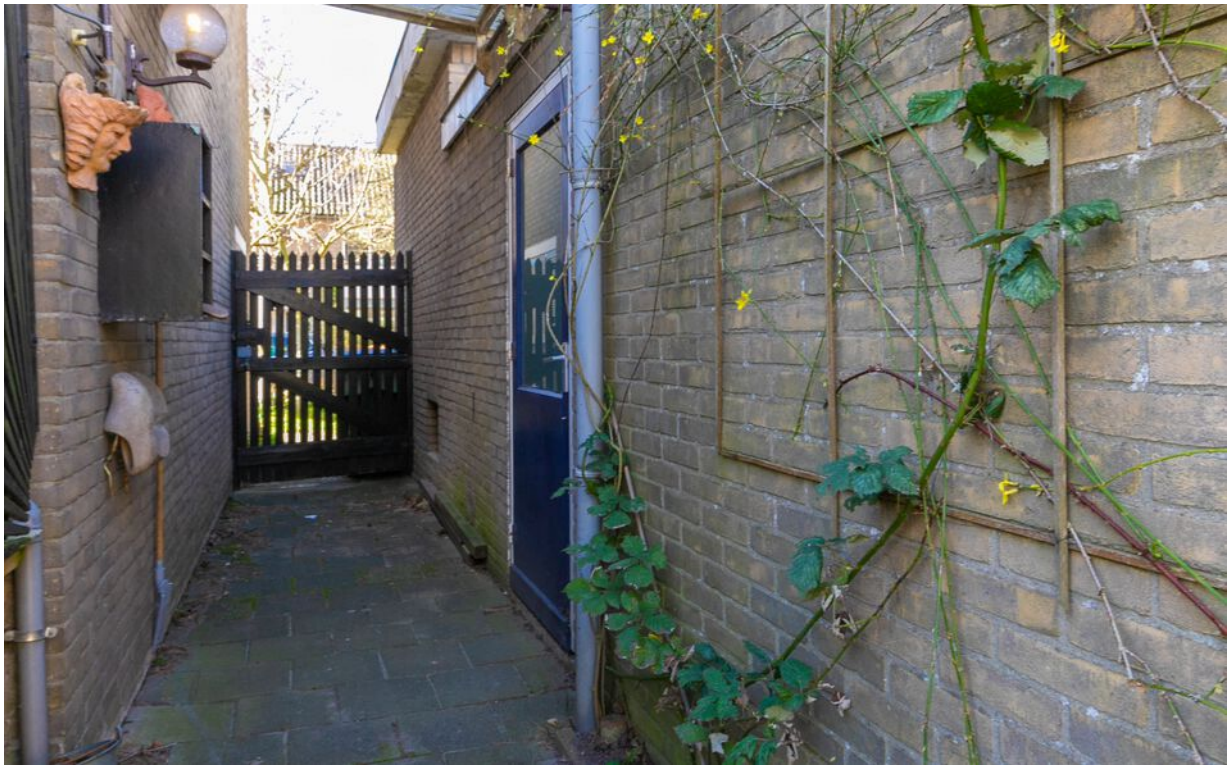
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Plattegronden



Plattegronden



Koraalstraat 23 Leiden
Begane grond



1e etage

Overloop. Royale slaapkamer aan de voorzijde met kastenwand. Badkamer aan de voorzijde v.v. ligbad, wastafel en 2e toilet. 2e slaapkamer aan de achterzijde met kastenwand. 3e slaapkamer aan de achterzijde.

Foto's



Foto's



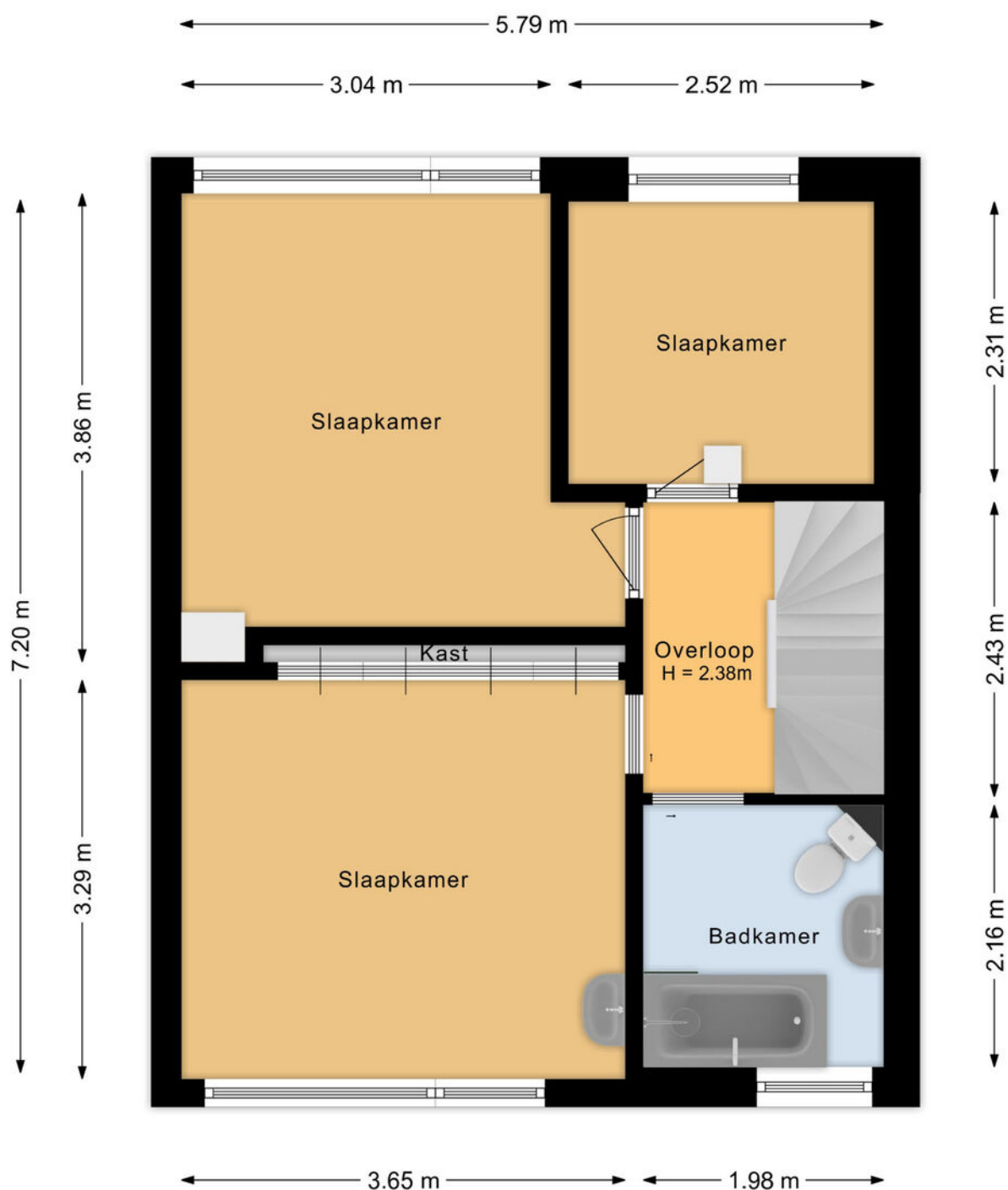
Foto's



Foto's



Plattegronden



Koraalstraat 23 Leiden
1e Verdieping



2e etage

Overloop met opstelling c.v-combiketel. Ruime slaapkamer met bergruimte. Extra bergruimte. Deze verdieping is te vergroten door dakkapellen aan de voor- en achterzijde, waardoor u 2 slaapkamers kunt creëren.

Foto's



Plattegronden



Koraalstraat 23 Leiden
2e Verdieping



Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1970
- Woonoppervlakte: 103.93 m²
- Perceeloppervlakte: 249 m²
- Inhoud: 377.94 m³
- Energieklasse: D
- Betonnen vloeren
- Vrijstaande garage van ca. 17 m²
- Woning dient gemoderniseerd te worden
- Hoekligging met extra privacy
- Oplevering in overleg

Koopsom vanaf: € 500.000,- | Vraagprijs: € 525.000,-
Alle biedingen vanaf € 500.000,- worden in overweging genomen.

Ziet u de potentie om van deze hoekwoning uw droomhuis te maken? Neem contact op voor een bezichtiging en ontdek alle mogelijkheden die deze woning te bieden heeft.

Kenmerken

Overdracht

Koopsom	€ 500.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1970
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	249 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	103,93 m ²
Inhoud	378 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	3,02 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	24,1 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	3,35 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
---------	--

Tuin

Type	Achtertuin
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Noord-oost
Heeft een achterom	Ja
Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Voortuin

Kenmerken

Tuin 2 - Oriëntering	Zuid-west
----------------------	-----------

Tuin 2 - Staat	Normaal
----------------	---------

Energieverbruik

Energielabel	D
--------------	---

Uitrusting

Parkeergelegenheid	Vrijstaande stenen garage
--------------------	---------------------------

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

Heeft een garage	Ja
------------------	----

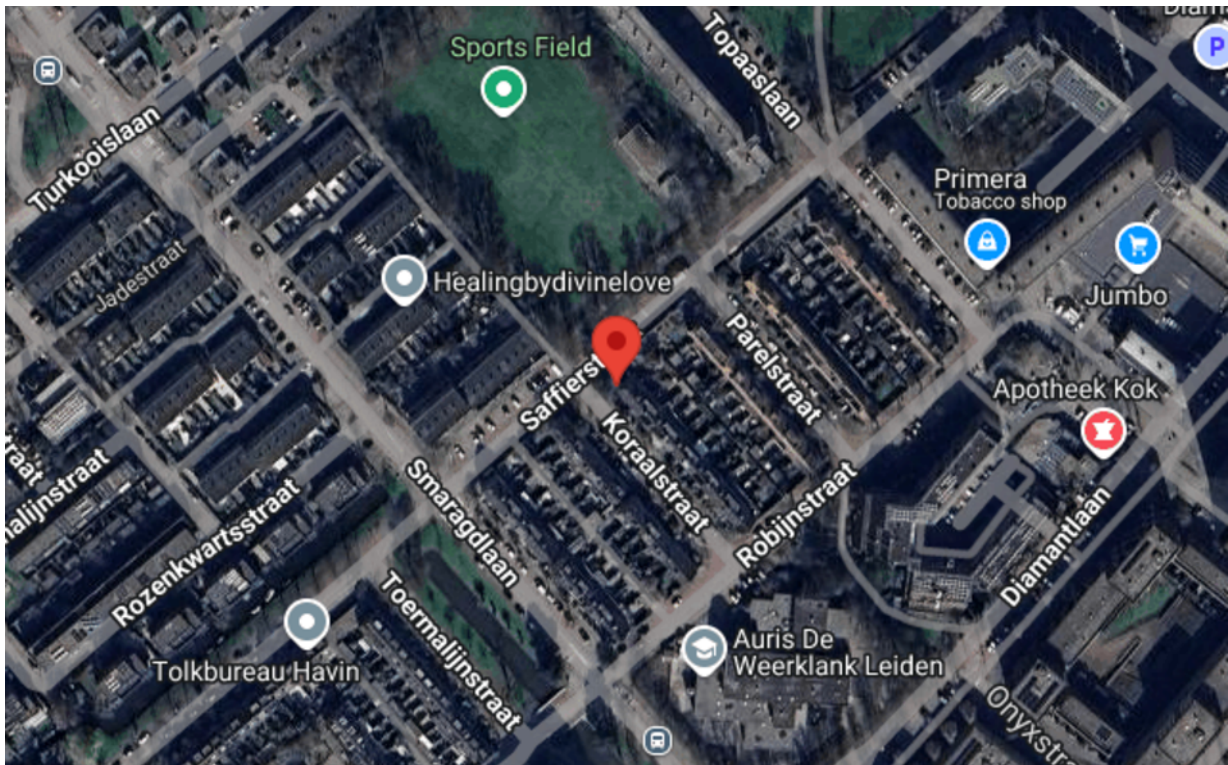
Heeft schuur/berging	Ja
----------------------	----

Kadastrale gegevens

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

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