

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Sieboldstraat 17

2315 HL Leiden



Inleiding

Te Koop: Charmante kluswoning met fraaie trapgevel in hartje Leiden!

Koopsom vanaf € 350.000,-- k.k.

Unieke kans! Karakteristieke tussenwoning met authentieke trapgevel en een woonoppervlakte van ca. 77m², gelegen op een perceel van 52m² in het bruisende hart van Leiden. Deze charmante woning uit 1915 wacht op iemand met visie om er een droomhuis van te maken. Met reeds volledig vernieuwde kozijnen voorzien van HR++ glas en een gezellige stadstuin, biedt deze woning alle mogelijkheden voor liefhebbers van klussen en verbouwen.



Ligging

Ligging en Voorzieningen:

Gelegen in een van de meest gewilde wijken van Leiden, op korte afstand van het historische stadscentrum. Winkels, supermarkten, scholen en kinderopvang zijn gemakkelijk bereikbaar. Het openbaar vervoer is uitstekend met bushaltes in de buurt en treinstation 'Leiden Centraal' op korte afstand. De woning combineert de charme van het oude Leiden met de nabijheid van alle voorzieningen die deze historische stad te bieden heeft.

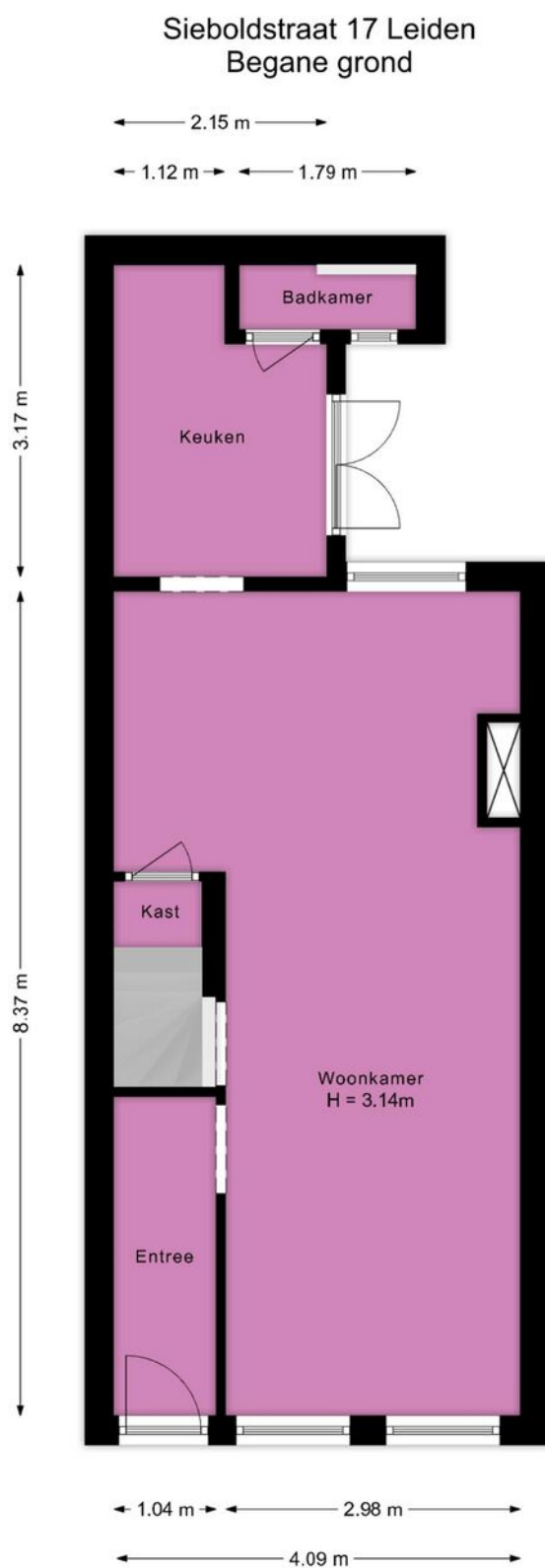


Begane grond

Begane grond:

- Entree met hal en meterkast.
- Ruime woonkamer aan de voorzijde met veel lichtinval.
- Keuken aan de achterzijde met toegang tot de stadstuin.
- Badkamer en toiletruimte.

Plattegronden



Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl



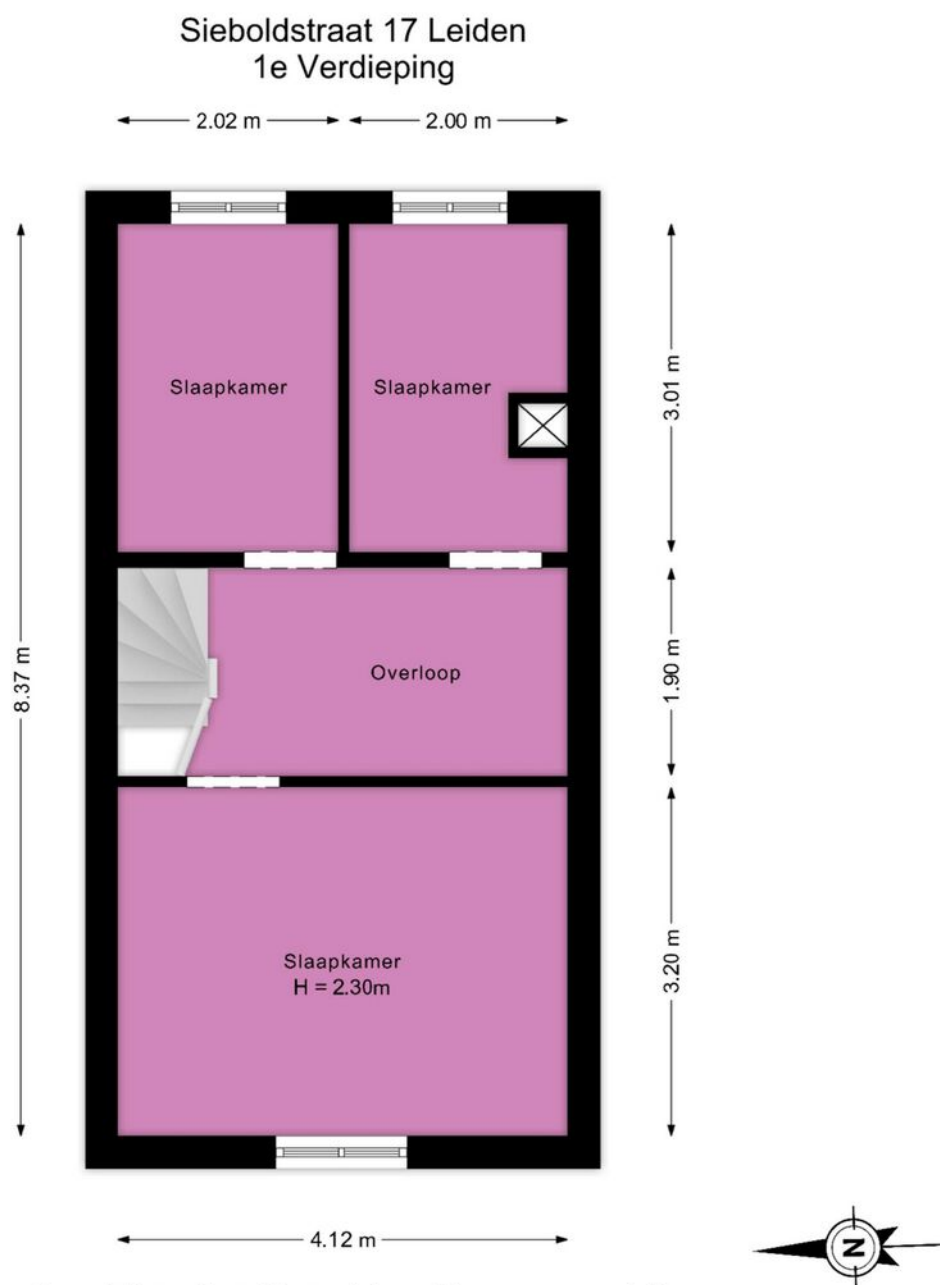


1e etage

Eerste verdieping:

- Overloop.
- Royale slaapkamer aan de voorzijde.
- Twee slaapkamers aan de achterzijde.

Plattegronden



Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl



Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1915.
- Woonoppervlakte: ca. 77 m².
- Perceeloppervlakte: 52 m².
- Inhoud: ca. 285 m³.
- Energieklasse: G.
- Fraaie trapgevel met authentiek karakter.
- Kozijnen geheel vervangen en voorzien van HR++ glas.
- Bouwkundige keuring aanwezig.
- Woning dient geheel te worden opgeknapt - ideaal voor klussers!
- Oplevering in overleg.

Koopsom vanaf: € 350.000,- | Vraagprijs: € 375.000,-
Alle biedingen vanaf € 350.000,- worden in overweging genomen.

Ziet u de potentie om van deze karakteristieke kluswoning uw droomhuis te maken?
Neem contact op voor een bezichtiging en ontdek alle mogelijkheden die deze woning met haar fraaie trapgevel en authentieke uitstraling te bieden heeft.

Kenmerken

Overdracht

Koopsom	€ 350.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1915
Dakbedekking	Bitumen Metaal
Type dak	Zadeldak

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	52 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	76,73 m ²
Inhoud	284 m ³

Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	In woonwijk
---------	-------------

Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Oosten
Staat	Normaal

Energieverbruik

Energielabel	G
--------------	---

Uitrusting

Warm water	Geiser
Verwarmingssysteem	Moederhaard

Kenmerken

Tuin aanwezig

Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom

Eigen grond

Foto's



Foto's



Foto's



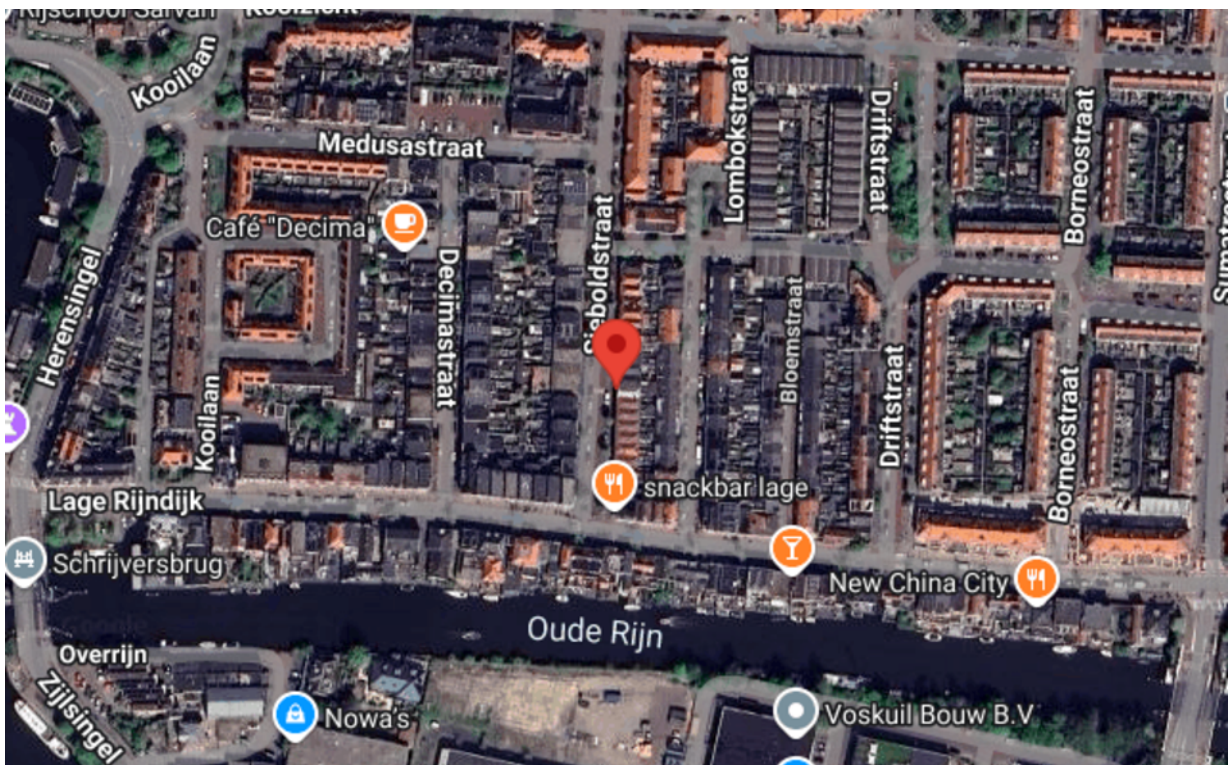
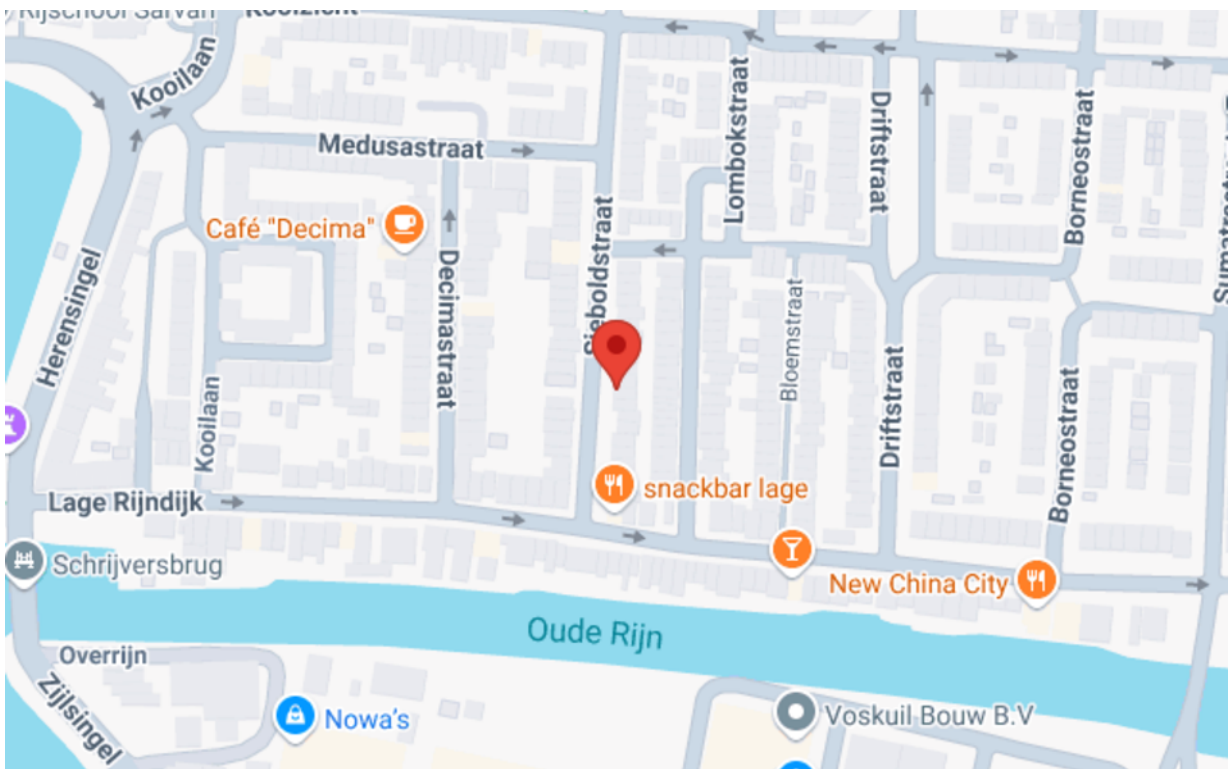
Foto's



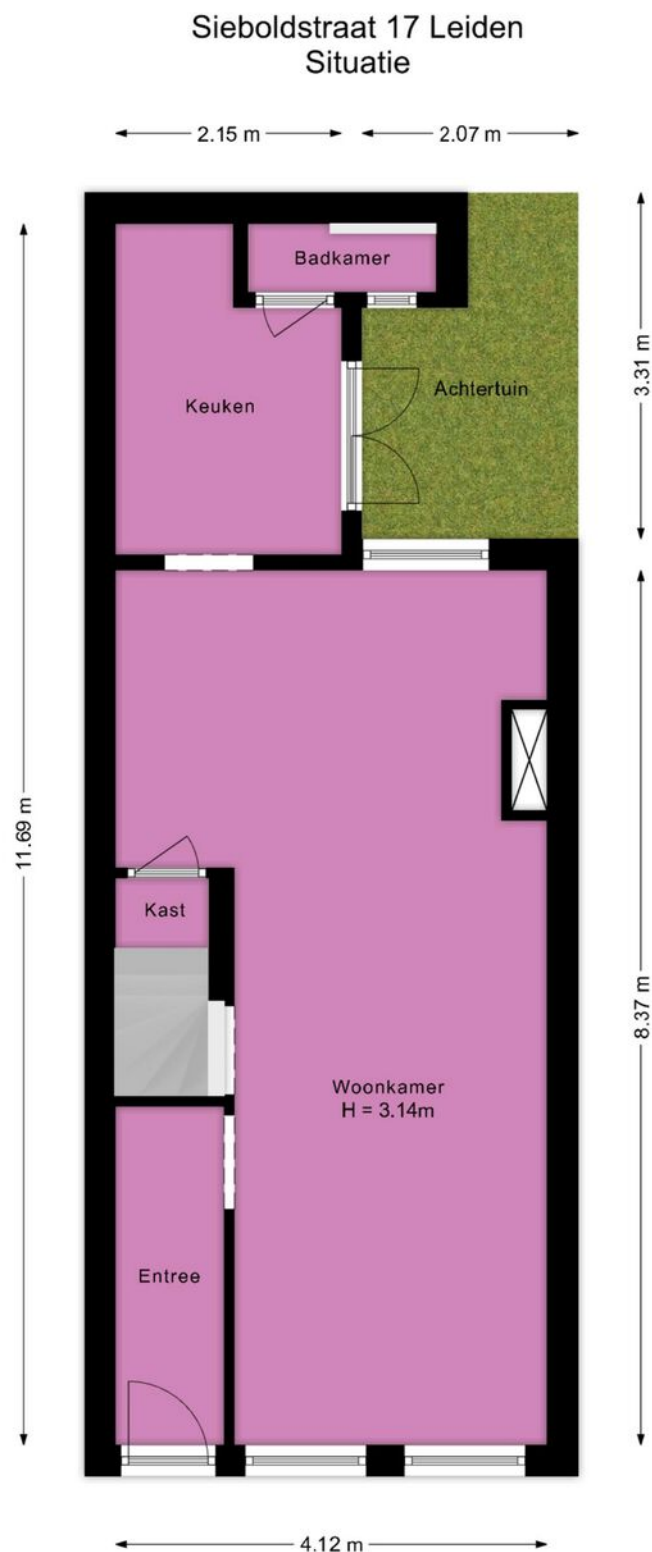
Sfeer impressies



Google maps



Plattegronden



Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl



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