

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Heemskerkstraat 51

2315 TG Leiden



Inleiding

Karakteristieke jaren '30 hoekwoning met moderne voorzieningen in de gewilde Zeeheldenbuurt!

Nabij het historische centrum van Leiden bieden wij u deze charmante en verrassend ruime hoekwoning uit de jaren '30 aan: de woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke buurt. De woning is op de begane grond uitgebouwd en heeft op de tweede verdieping een ruime dakopbouw, waardoor er veel leefruimte is gecreëerd. Daarnaast beschikt de woning over een zonnige achtertuin met een grote, stenen berging.

De woning is gelegen aan de rustige en geliefde Heemskerkstraat in Leiden, in een kindvriendelijke buurt met veel karakter. Deze centrale ligging combineert het beste van twee werelden: een rustige woonomgeving met alle voorzieningen binnen handbereik. Op loopafstand vindt u diverse winkels, supermarkten, scholen en sportfaciliteiten. Ook het historische centrum van Leiden is snel bereikbaar, net als het station Leiden Centraal en de uitvalswegen richting Den Haag, Amsterdam en Utrecht (A4/N11). De wijk staat bekend om haar prettige woonsfeer, groene straten en goede bereikbaarheid.



Ligging

De woning is gelegen aan de rustige en geliefde Heemskerkstraat in Leiden, in een kindvriendelijke buurt met veel karakter. Deze centrale ligging combineert het beste van twee werelden: een rustige woonomgeving met alle voorzieningen binnen handbereik. Op loopafstand vindt u diverse winkels, supermarkten, scholen en sportfaciliteiten. Ook het historische centrum van Leiden is snel bereikbaar, net als het station Leiden Centraal en de uitvalswegen richting Den Haag, Amsterdam en Utrecht (A4/N11). De wijk staat bekend om haar prettige woonsfeer, groene straten en goede bereikbaarheid.



Begane grond

Entree: Hal met meterkast. Modern toilet met fonteintje (2023). Ruime woonkamer met hoge plafonds, een gezellige gashaard, vloerverwarming en dubbele openslaande deuren naar de tuin. Luxe open keuken (2023) voorzien van alle inbouwapparatuur en met toegang tot de tuin.

De zonnige tuin is voorzien van een grote stenen berging over de gehele breedte, voorzien van elektra, verwarming, betonvloer, dubbele deuren aan de tuinzijde en brede deur aan de achterzijde.

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

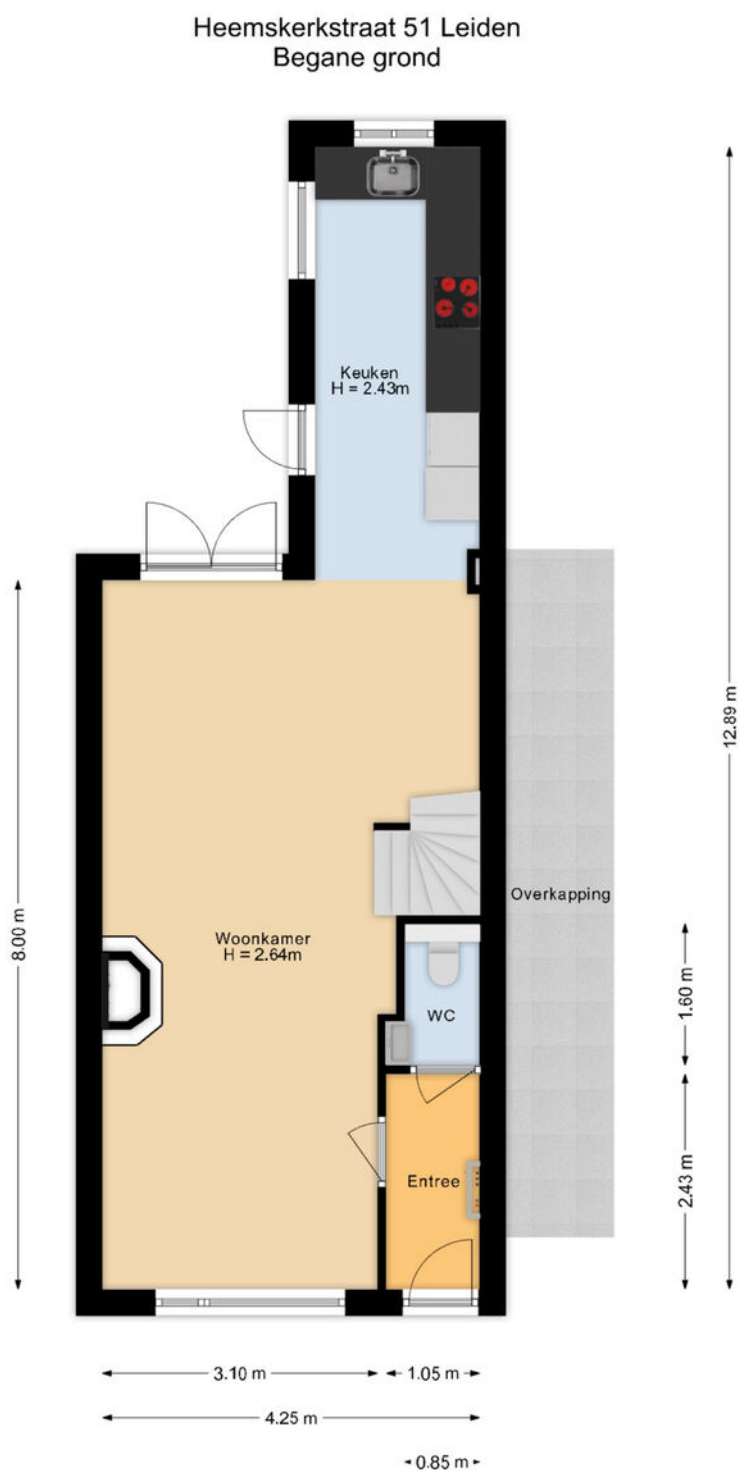


Plattegronden



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

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

Overloop. Ruime slaapkamer aan de achterzijde. Moderne badkamer (2023) voorzien van inloofdouche, wastafelmeubel, 2e toilet en designradiator. Tweede slaapkamer aan de voorzijde met brede dakkapel en veel kastruimte. Er is ook een praktische aparte wasruimte op de overloop.

Foto's



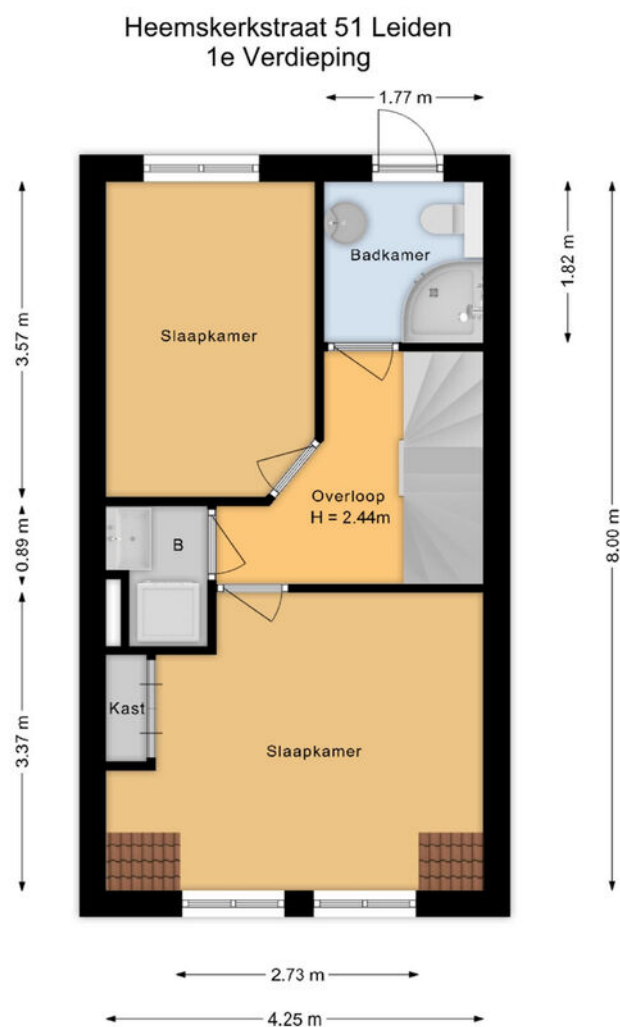
Foto's



Foto's



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



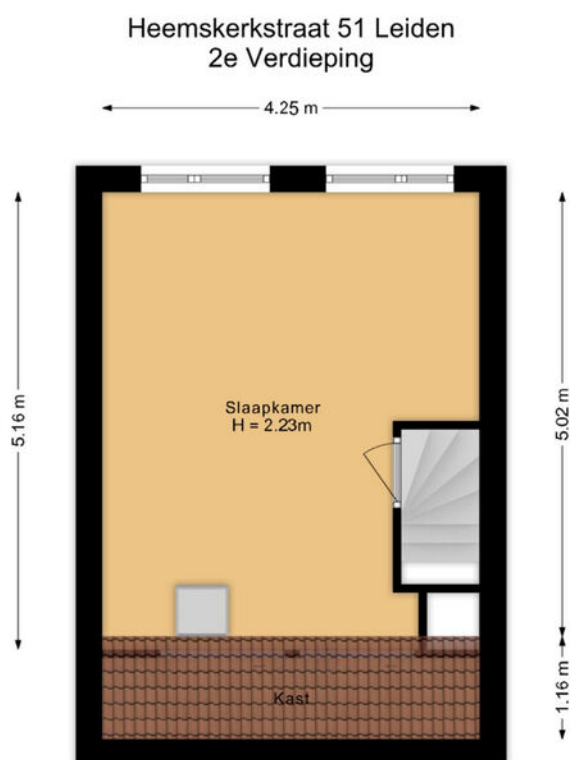
2e etage

Via een vaste trap bereikbaar met een ruime master bedroom, voorzien van een dakopbouw, Velux dakraam en handige bergruimte. Hier bevindt zich ook de opstelling van de cv-combiketel (bouwjaar 2020).

Foto's



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



Tuin

Zonnige tuin, gelegen op het zuid-oosten met grote berging, achterom en tevens toegang naar de voorzijde.

Foto's



Foto's





Bijzonderheden

- Ruime uitbouw aan de achterzijde op de begane grond
- Grote dakopbouw op de tweede verdieping
- Vloerverwarming in woonkamer en hal.
- Alle vloeren zijn afgewerkt met een mooie PVC vloer.
- Zonnige achtertuin met extra grote, verwarmde stenen berging met achterom.
- Er is ook toegang tot het perceel aan de zijkant met doorgang naar de straat..
- Rustig gelegen in de gewilde Zeeheldenbuurt, op loopafstand van het centrum en nabij uitvalswegen (A4, N11), buurtwinkels en speeltuin

Koopsom vanaf: € 550.000,- | Vraagprijs: € 600.000,-

Alle biedingen vanaf € 550.000,- worden in overweging genomen.

Kenmerken

Overdracht

Koopsom vanaf	€ 550.000,- k.k. / Vraagprijs € 600.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1935
Dakbedekking	Bitumen Dakpannen
Type dak	Samengesteld
Isolatievormen	Dakisolatie Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	95 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	97,37 m ²
Inhoud	348 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	14,05 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	9,45 m ²

Indeling

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

Locatie

Ligging	Aan rustige weg In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school
---------	--

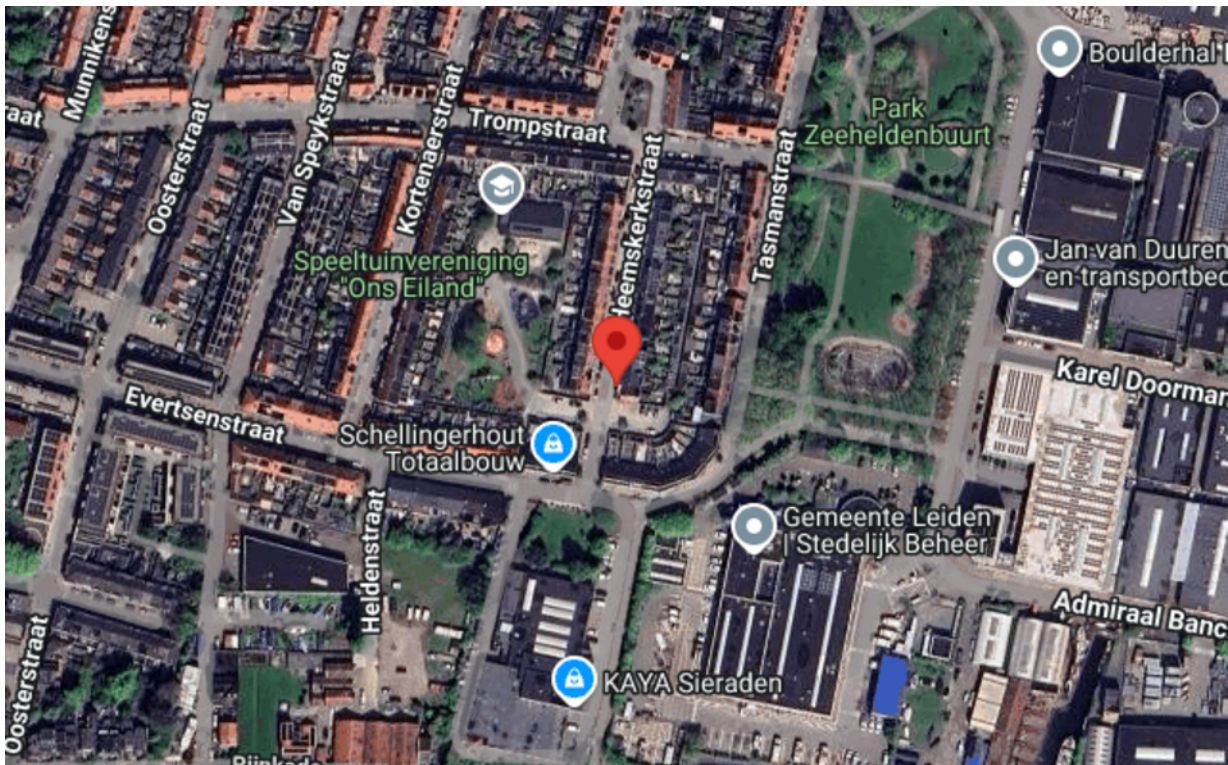
Tuin

Type	Achtertuin
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuidoost
Heeft een achterom	Ja

Kenmerken

Staat	Normaal
CV ketel	
CV ketel	Intergas HRE Combiketel
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2020
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom
Uitrusting	
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Gashaard Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	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