

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Herengracht 52 A

2312 LE Leiden



Herengracht 52 A 2312 LE Leiden

Inleiding

Luxe en sfeervol 3-kamerappartement met zonnige stadstuin aan de Herengracht in Leiden!

Koopsom vanaf € 375.000,-

Aan één van de mooiste grachten van Leiden, midden in het historische centrum, bevindt zich dit stijlvolle en instapklare 3-kamerappartement met een ruime, zonnige tuin op het westen.

De woning ligt op de begane grond van een karakteristiek Rijksmonument uit circa 1650 en combineert moderne luxe met authentieke details en een rustige ligging aan het water.



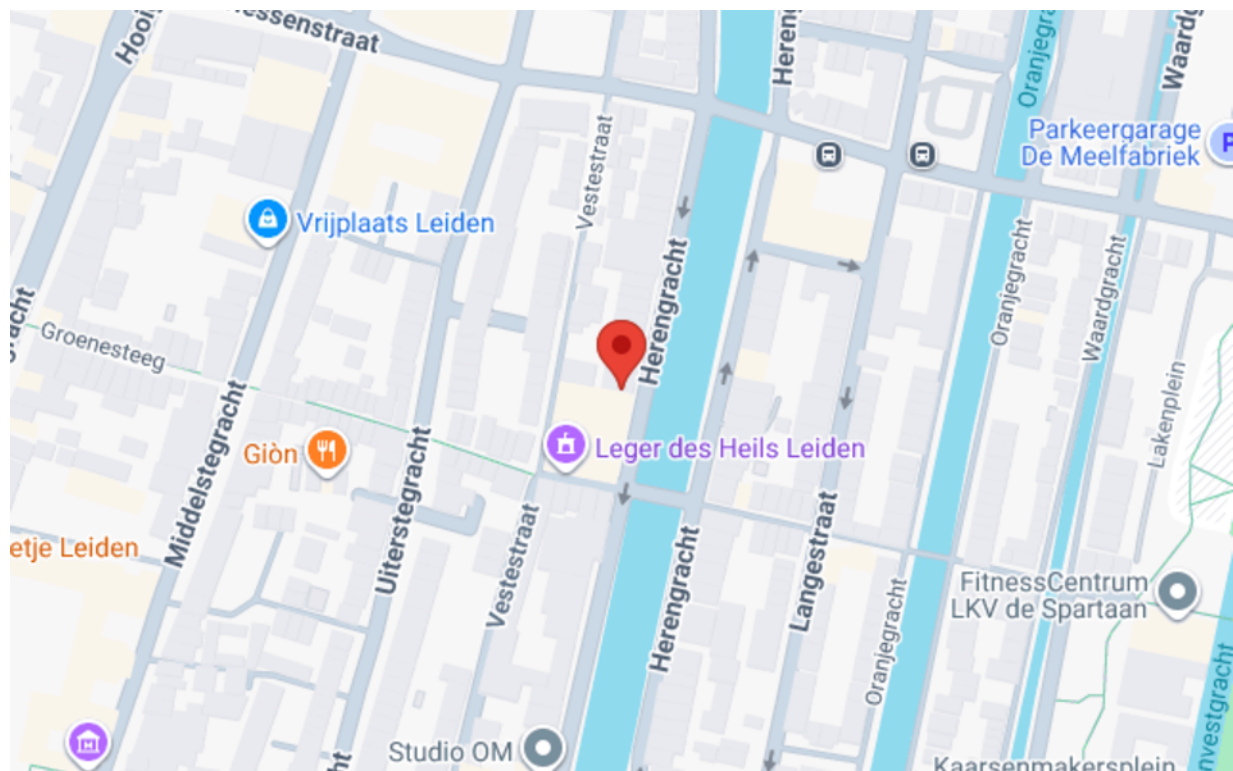
Ligging

De Herengracht is een van de meest geliefde locaties in het historische centrum van Leiden.

Op loopafstand vind je gezellige cafés, restaurants, winkels en supermarkten, terwijl het station en de uitvalswegen eenvoudig bereikbaar zijn. Parkeren kan direct voor de deur of in de directe omgeving met een parkeervergunning.

De Herengracht biedt het beste van twee werelden: Een charmante, rustige woonomgeving met alle voorzieningen op loopafstand. Het Centraal Station, bushaltes en de belangrijkste uitvalswegen (A4/A44 en N11) liggen vlakbij, waardoor steden als Den Haag, Amsterdam, Rotterdam en Utrecht uitstekend bereikbaar zijn.

Google maps





Begane grond

Via de centrale entree met intercom en brievenbus bereik je de woning. De hal met praktische bergkast biedt toegang tot alle vertrekken.

Aan de achterzijde ligt de eerste slaapkamer, voorzien van op maat gemaakte vaste kasten en een praktisch stapelbed met onderbed. Vanuit deze kamer leiden openslaande deuren naar de beschutte stadstuin, waar je volop kunt genieten van de middag- en avondzon. De tweede (hoofd)slaapkamer grenst eveneens aan de tuin en beschikt over ruime inbouwkasten die perfect passen bij het moderne, rustige interieur.

De volledig betegelde badkamer is voorzien van een ligbad met douche, wastafelmeubel, toilet, designradiator en aansluitingen voor wasmachine en droger.

Aan de voorzijde bevindt zich de lichte en ruime woonkamer met hoge plafonds en grote ramen die zorgen voor een prettige sfeer en veel natuurlijk licht. De open keuken is modern uitgevoerd in lichte tinten met RVS-accenten en beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een combimagnetron, vaatwasser, gaskookplaat, afzuigkap en koel-vriescombinatie.

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



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Sfeer impressies



Sfeer impressies



Foto's



Foto's





Tuin

De zonnige stadstuin (circa 7,62 x 3,83 meter) ligt op het westen en biedt veel privacy. Een ideale plek om in alle rust buiten te zitten, midden in de binnenstad.

In de tuin bevindt zich tevens een handige bergkast met de CV-opstelling (HR-combiketel).

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: ca. 1650
- Rijksmonument
- Woonoppervlakte: ca. 59 m² (volgens NEN 2580)
- Inhoud: ca. 221 m³
- Geheel voorzien van dubbele beglazing en/of voorzetramen
- Het geheel wordt gemeubileerd verkocht.
- Mechanische ventilatie in keuken en badkamer
- Zonnige tuin met veel privacy
- Bouwtechnische keuring aanwezig
- Parkeervergunning via Gemeente Leiden.
- Gezonde en actieve VvE, maandelijkse bijdrage €150,-
- Oplevering in overleg

Koopsom vanaf € 375.000,- / Vraagprijs € 400.000,-

Alle biedingen vanaf € 375.000,- worden in overweging genomen.

Kenmerken

Overdracht

Koopsom vanaf	€ 375.000,- k.k. / Vraagprijs € 400.000,-
Servicekosten	€ 150,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Appartement, benedenwoning
Woonlaag	1e woonlaag
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1650
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Schilddak
Keurmerken	Bouwkundige keuring
Isolatievormen	Dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	60 m ²
Inhoud	222 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	1 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	29 m ²

Indeling

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

Locatie

Ligging	Aan rustige weg Aan vaarwater Aan water In centrum Nabij openbaar vervoer
---------	---

Tuin

Type	Achtertuin
Hoofdtuin	Ja

Kenmerken

Oriëntering	West
Heeft een achterom	Ja
Staat	Normaal

CV ketel

Warmtebron	Gas
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

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

Vereniging van Eigenaren

Ingeschreven bij de KvK	Ja
Periodieke bijdrage	Ja
Reservefonds	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?

Nee. 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