

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Oosterdwardsstraat 18

2315 LS Leiden



Oosterdwardsstraat 18 2315 LS Leiden

Inleiding

Charmante stadswoning met tuin op loopafstand van het centrum van Leiden!

Koopsom vanaf € 400.000,-

Bent u op zoek naar een sfeervolle, instapklare woning met karakter en een ideale ligging nabij het bruisende hart van Leiden?

Dan is deze charmante tussenwoning aan de Oosterdwardsstraat 18 precies wat u zoekt! Achter de karakteristieke gevel schuilt een verrassend lichte en verzorgde woning met twee slaapkamers, een complete badkamer, een rechte keukenopstelling en een knusse binnentuin met overkapping. Dankzij de grondige renovatie in 2016 is deze woning direct te betrekken en perfect voor wie comfortabel wil wonen met alle stadsvoorzieningen binnen handbereik.



Ligging

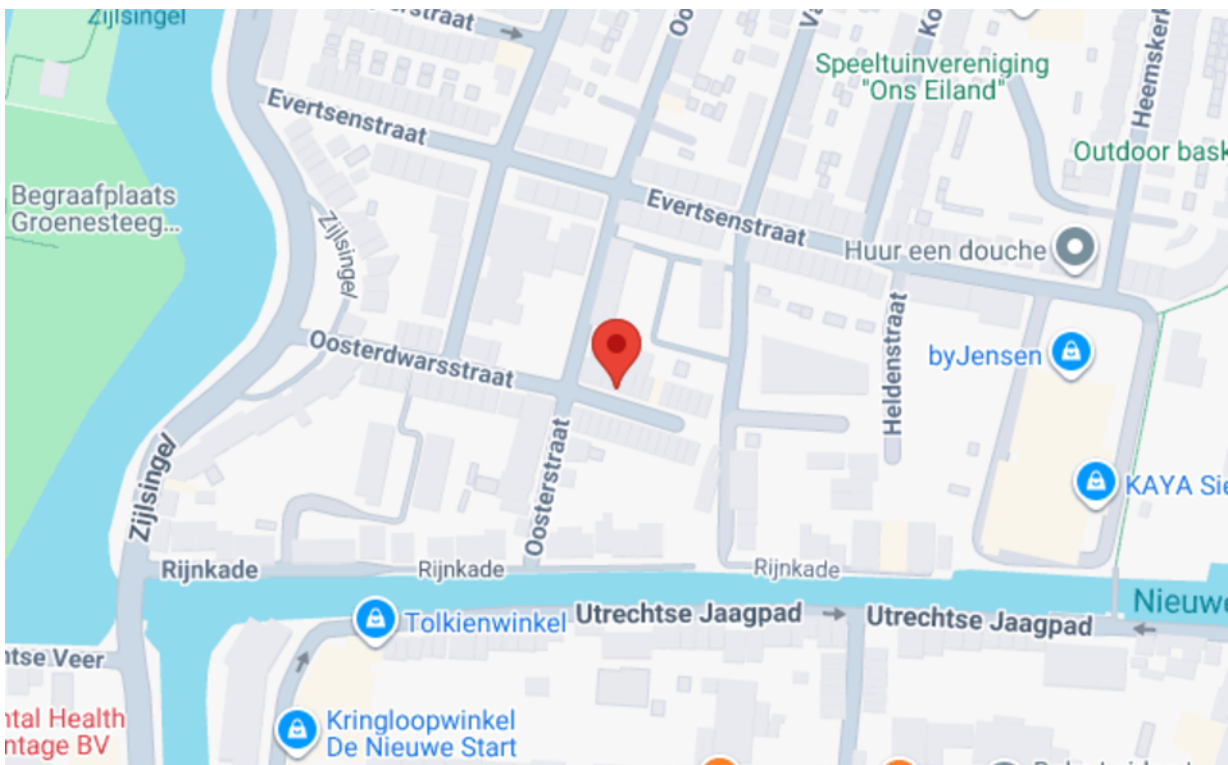
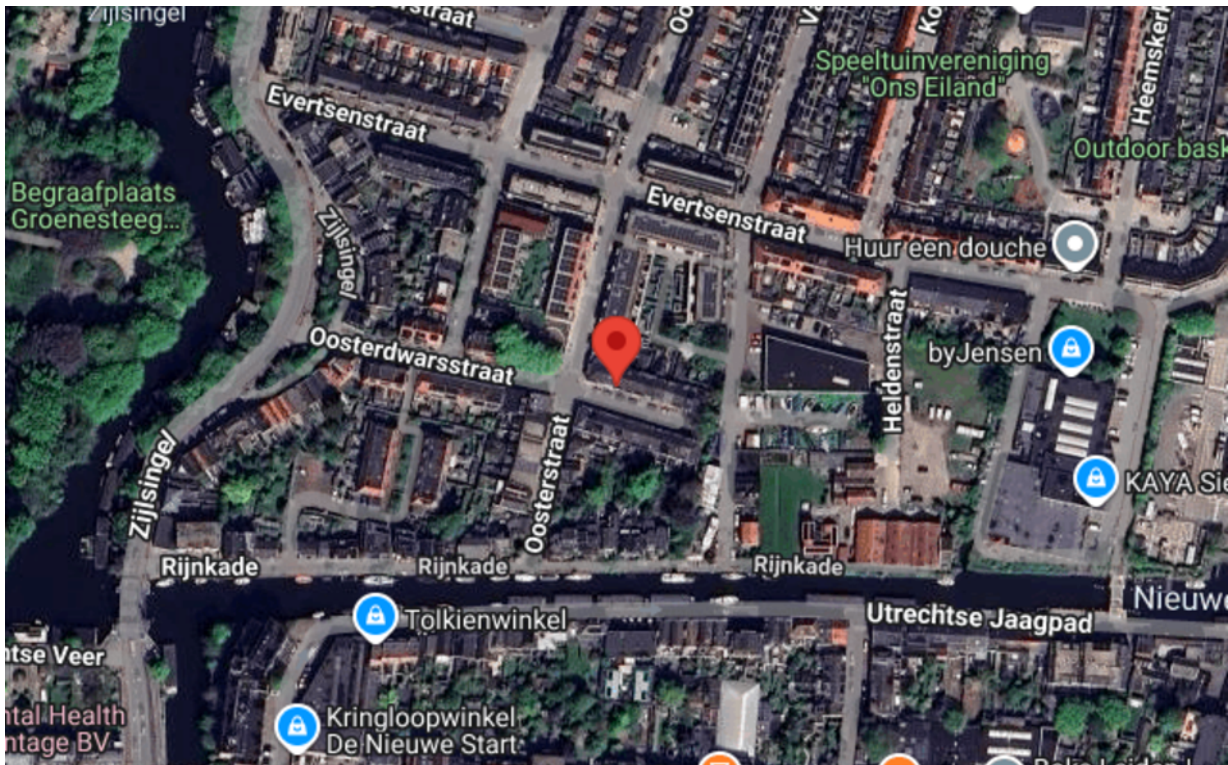
Ligging:

De woning ligt in de gewilde wijk De Waard, een rustige en charmante buurt direct grenzend aan het historische centrum van Leiden.

In de directe omgeving vindt u gezellige cafés, winkels, scholen en sportvoorzieningen. Het NS-station Leiden Centraal, park De Zijlpoort en Kweeklust liggen op korte afstand, ideaal voor een ontspannen wandeling of picknick aan het water.

Ook de uitvalswegen richting de A4 en N11 zijn uitstekend bereikbaar.

Google maps





Begane grond

Entree met meterkast en toegang tot de lichte woonkamer met open trap naar de verdieping. De woonkamer is sfeervol en praktisch ingedeeld, met voldoende ruimte voor een zit- en eethoek. Aan de achterzijde bevindt zich de rechte keukenopstelling, eenvoudig maar verzorgd uitgevoerd.

Aansluitend ligt de badkamer, voorzien van een wastafelmeubel, vrijhangend toilet en een comfortabele inloofdouche met vloerverwarming.

Via de keuken bereikt u de binnentuin met overkapping en een handige berging met de wasmachineaansluiting.

Foto's



Foto's

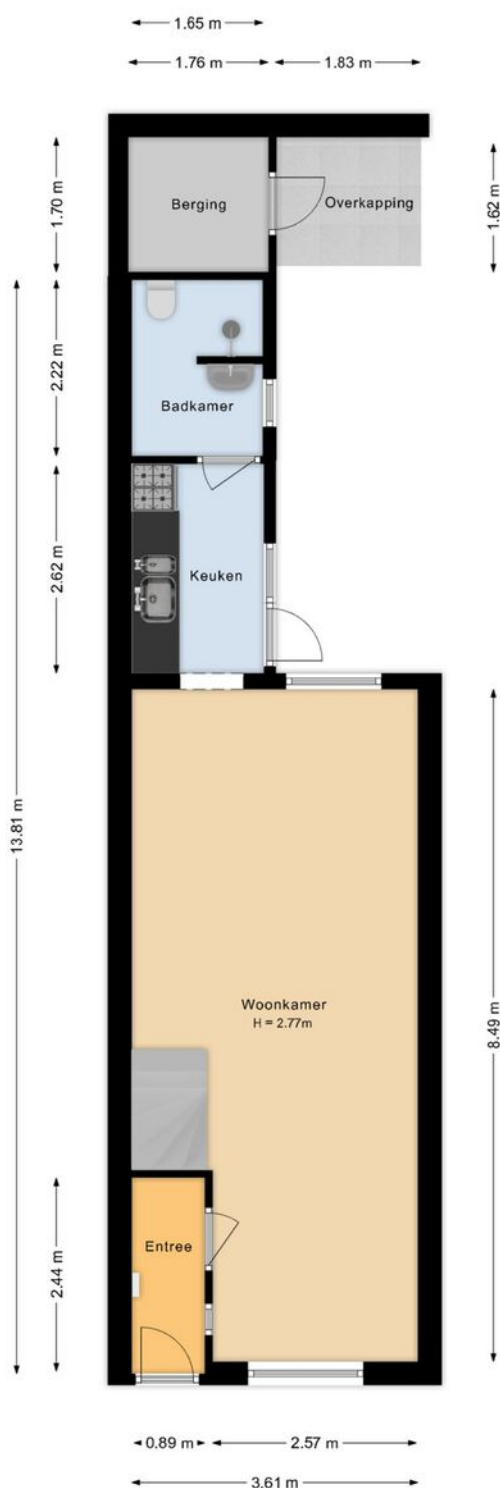


Foto's



Plattegronden

Oosterdwardsstraat 18 Leiden
Begane grond



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





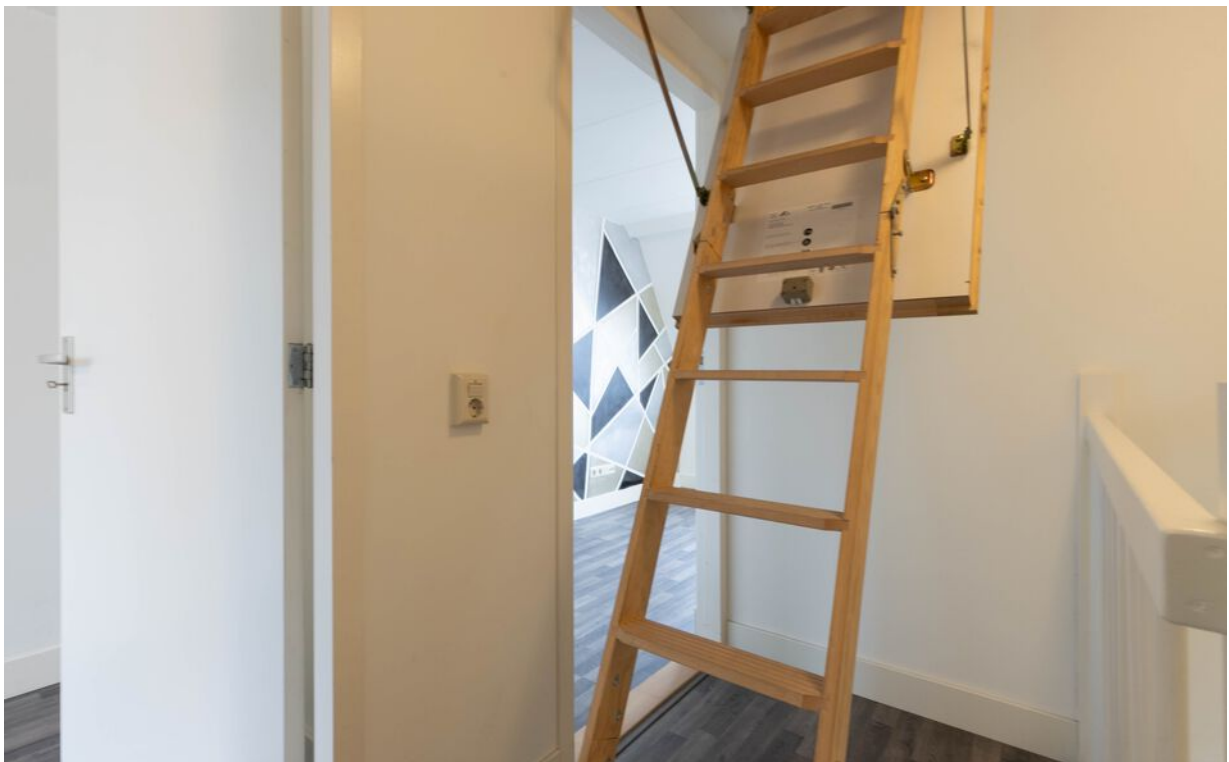
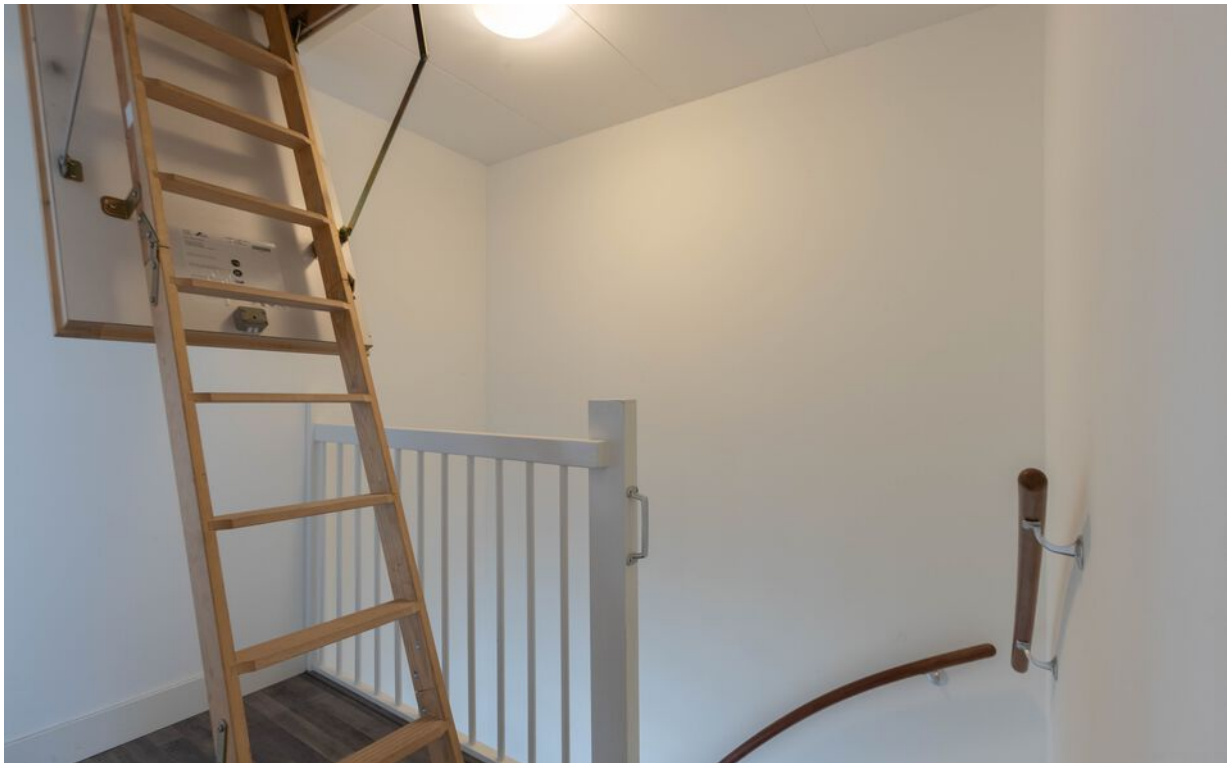
1e etage

Overloop met toegang tot twee goed ingedeelde slaapkamers. Vanaf de overloop is via een vlizotrap de bergvliering bereikbaar, waar zich de CV-installatie bevindt.

Foto's

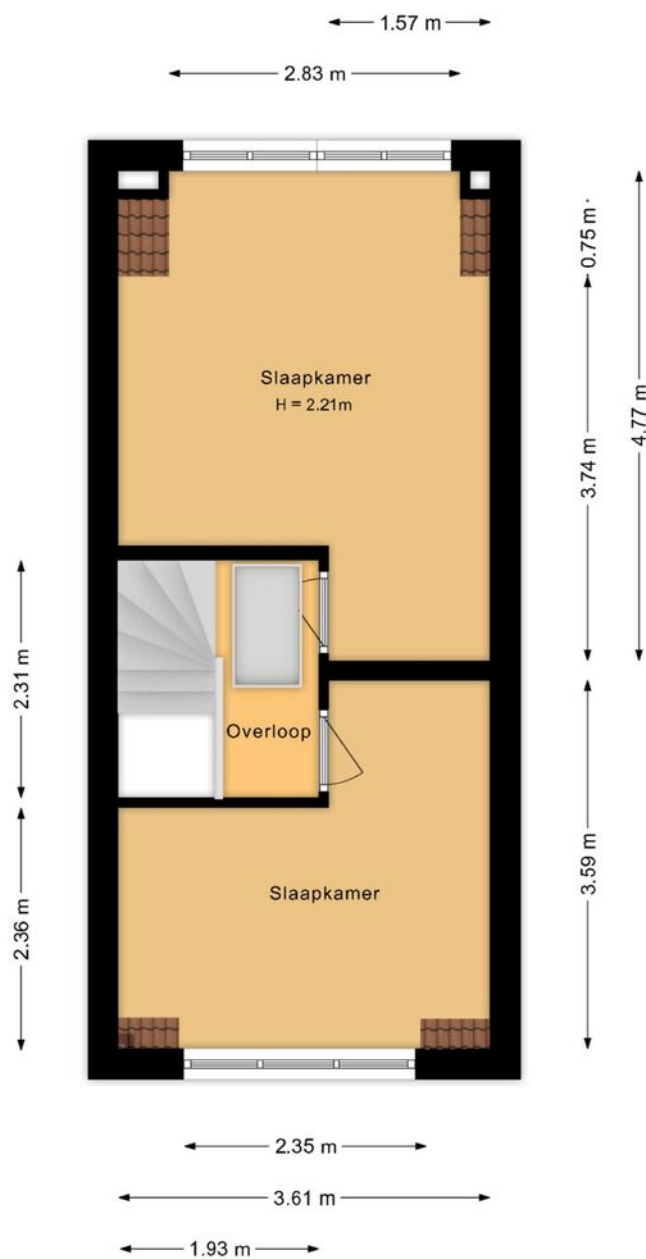


Foto's



Plattegronden

Oosterdwardsstraat 18 Leiden 1e Verdieping



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

- Woonoppervlakte: ca. 69,24 m².
- Perceeloppervlakte: 62 m².
- Bouwjaar: 1915.
- Energie label: C.
- Volledig gerenoveerd in 2015/2016.
- Nieuwe elektra (2015/2016), leidingwerk en CV-installatie (2015/2016).
- Nieuwe badkamer (2015/2016) geplaatst.
- Twee nieuwe dakkapellen (2015/2016).
- Nieuwe vloer- en wandafwerking (2015/2016).
- Dubbele beglazing, grotendeels kunststof kozijnen.

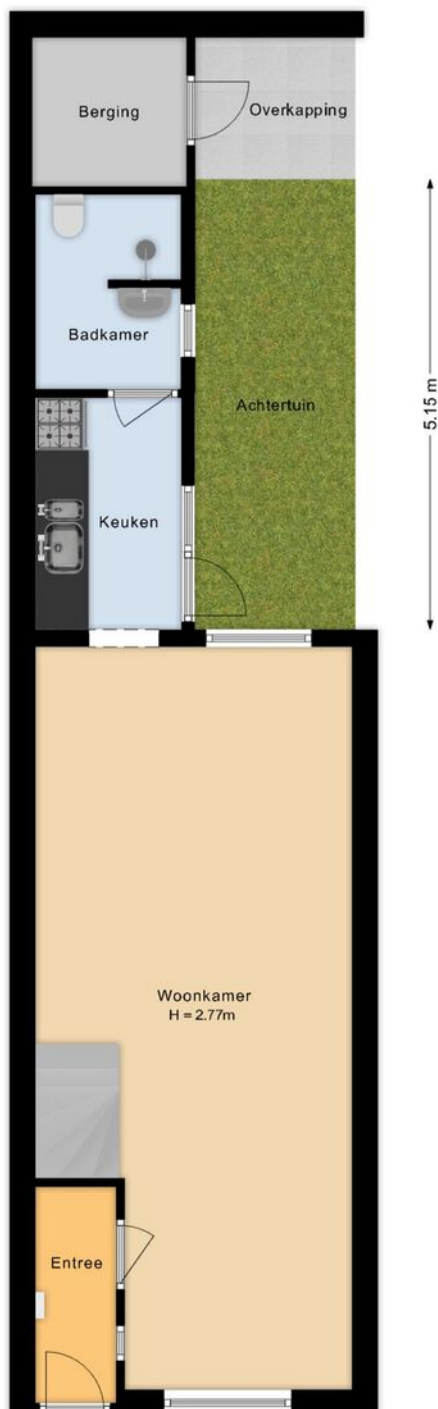
Een karaktervolle en instapklare eengezinswoning op een toplocatie in Leiden.
Perfect voor starters of een klein gezin dat de gezelligheid van de stad wil combineren met een rustige woonomgeving.

Koopsom vanaf € 400.000,- / Vraagprijs € 450.000,-k.k.
Alle biedingen vanaf € 400.000,- worden in overweging genomen.

Plattegronden

Oosterdwarsstraat 18 Leiden
Situatie

← 1.83 m →



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



Kenmerken

Overdracht

Koopsom vanaf	€ 400.000,- k.k. / Vraagprijs € 450.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1915
Dakbedekking	Bitumen Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie Muurisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	62 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	69,24 m ²
Inhoud	261 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	4,26 m ²

Indeling

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

Locatie

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

Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Noord-oost
Staat	Prachtig aangelegd

Kenmerken

Energieverbruik

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

CV ketel

CV ketel	Remeha
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2015
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Tuin aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft schuur/berging	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
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?

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