

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Hooigracht 90

2312 KX Leiden



Hooigracht 90 2312 KX Leiden

Inleiding

Uniek en duurzaam Rijksmonument aan de Hooigracht 90 in Leiden!

Wonen in een karakteristiek rijksmonument mét energielabel A? Dit volledig gerenoveerde begane grond appartement (ca. 57 m²) met patio én achtertuin op het westen combineert historische charme met het comfort en de duurzaamheid van nu. Gelegen op een toplocatie in het historische centrum van Leiden biedt deze woning een unieke kans voor stadsliefhebbers.

Wonen met karakter én comfort

Het appartement maakt deel uit van een prachtig rijksmonument (bouwjaar ca. 1750, monumentnummer 24961) en is in 2025 volledig gerenoveerd en gemoderniseerd. Achter de authentieke gevel schuilt een hoogwaardig afgewerkte woning met een luxe en eigentijdse uitstraling.

Koopsom vanaf € 400.000,-



Ligging

De Hooigracht is één van de meest iconische straten van Leiden. Gelegen midden in het historische centrum woont u hier op loopafstand van winkels, supermarkten, restaurants, musea en openbaar vervoer. De levendige sfeer en de rijke historie maken dit tot een geliefde woonomgeving.



Begane grond

Via de entree betreedt u de ruime woonkamer met open keuken en trapkast. Dankzij de prettige lichtinval en de slimme indeling voelt de ruimte open en comfortabel aan. De moderne keuken (2025) is compleet uitgerust met inductiekookplaat, vaatwasser, koel-vriescombinatie en afzuigkap, ideaal voor wie van koken houdt.

De luxe badkamer(2025) is strak afgewerkt en voorzien van moderne sanitaire voorzieningen. De slaapkamer ligt rustig aan de achterzijde en beschikt over openslaande deuren naar de tuin, vanuit de slaapkamer is de was/stookruimte te bereiken.

Uniek in de binnenstad: een eigen patio én een achtertuin op het westen. Een heerlijke plek om te ontspannen, dineren of borrelen met vrienden.

Duurzaam en toekomstbestendig

Ondanks het monumentale karakter beschikt de woning over energielabel A. Het appartement is voorzien van een warmtepomp en comfortabele vloerverwarming door de gehele woning. Een zeldzame combinatie van historie en hedendaagse energiezuinigheid.



Bijzonderheden

- Bouwjaar ca. 1750.
- Rijksmonument (monumentnummer 24961).
- Woonoppervlakte ca. 57 m².
- Energielabel A.
- Voorzien van warmtepomp (Vaillant, 2025).
- Vloerverwarming in gehele appartement.
- Volledig gerenoveerd en gemoderniseerd in 2025.
- Eigen patio en achtertuin op het westen.
- Bijdrage VVE: € 111,- per maand.
- Voorschot stookkosten: € 86, pm (jaarlijkse verrekening op basis van tussenmeters).
- Oplevering in overleg.

Bent u op zoek naar een instapklare, duurzame woning met karakter in hartje Leiden? Dan is dit uw kans. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf de unieke sfeer van dit bijzondere appartement!

Koopsom vanaf € 400.000,- / Vraagprijs € 450.000,-k.k.



Tuin

Vanuit de hal heeft u toegang tot de patio en vanuit de slaapkamer heeft u door middel van openslaande deuren toegang tot de stadstuin.

Kenmerken

Overdracht

Koopsom	€ 400.000,- k.k.
Servicekosten	€ 111,-
Verwarming	€ 86,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Appartement, benedenwoning
Woonlaag	1e woonlaag
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1750
Isolatievormen	Muurisolatie Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	56,92 m²
Inhoud	239 m³

Indeling

Aantal bouwlagen	1
Aantal kamers	2 (waarvan 1 slaapkamer)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	In centrum
---------	------------

Tuin

Type	Patio
Oriëntering	West
Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Achtertuint
Tuin 2 - Hoofdtuin	Ja
Tuin 2 - Oriëntering	West
Tuin 2 - Staat	Normaal

Energieverbruik

Energie label	A
---------------	---

Kenmerken

Uitrusting

Verwarmingssysteem	Warmtepomp
Tuin aanwezig	Ja

Vereniging van Eigenaren

Ingeschreven bij de KvK	Ja
Periodieke bijdrage	Ja
Opstal verzekering	Ja

Kadastrale gegevens

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

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



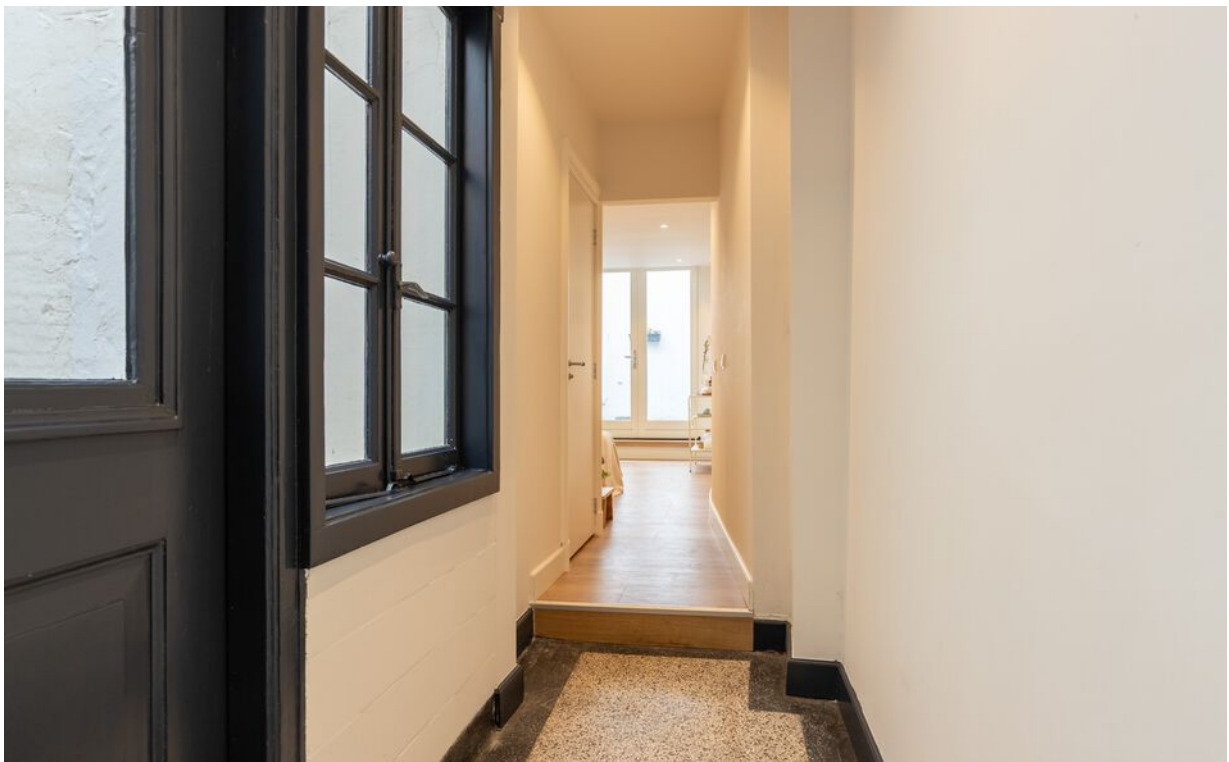
Foto's



Foto's



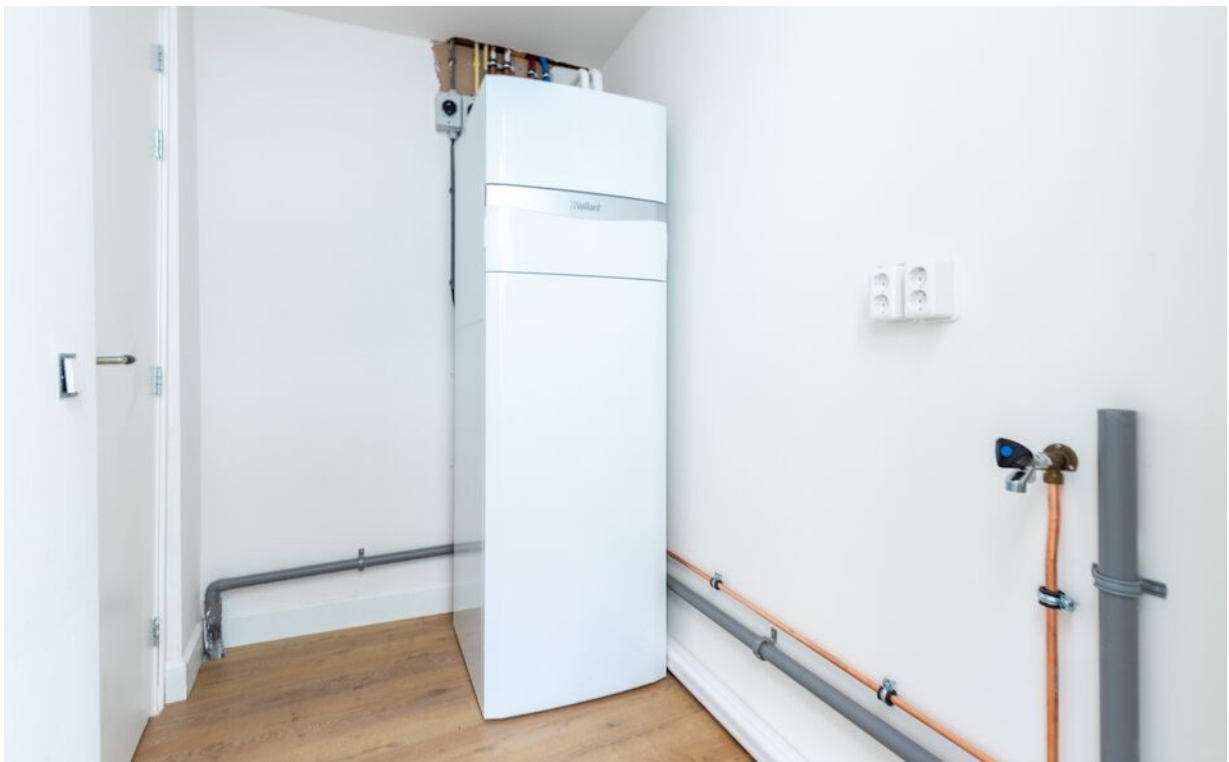
Foto's



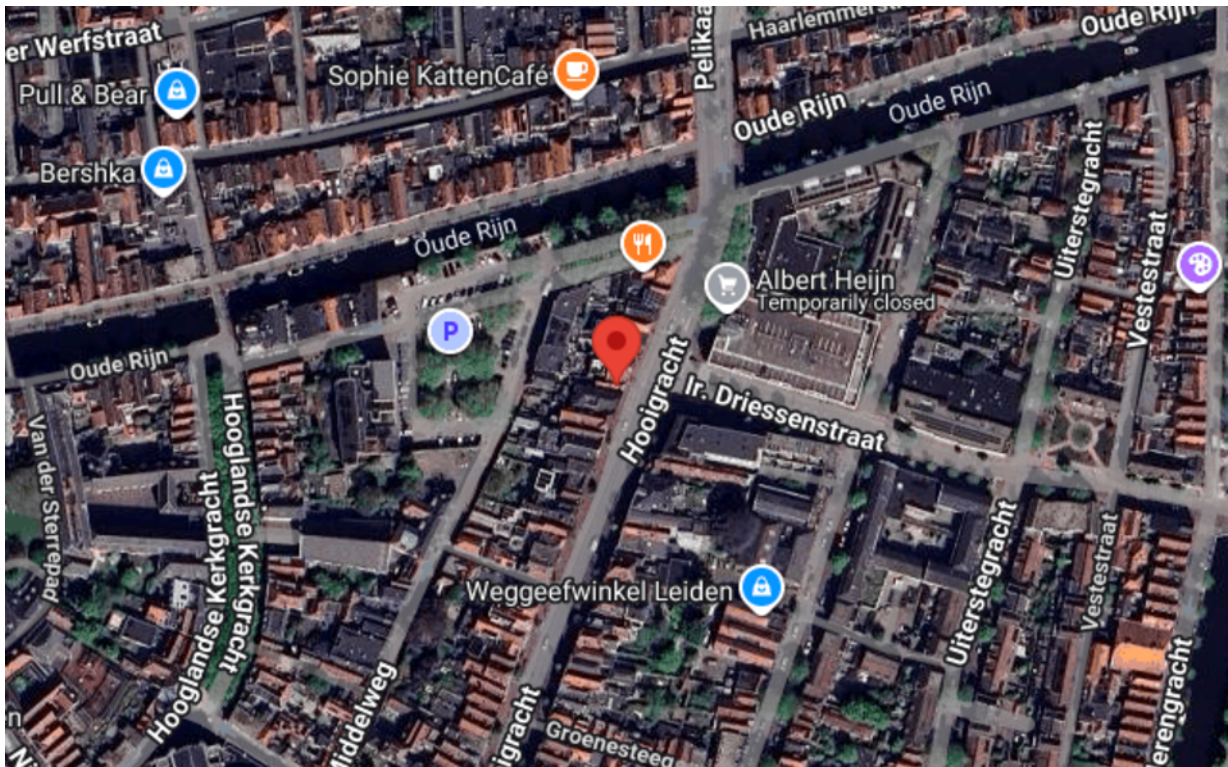
Sfeer impressies



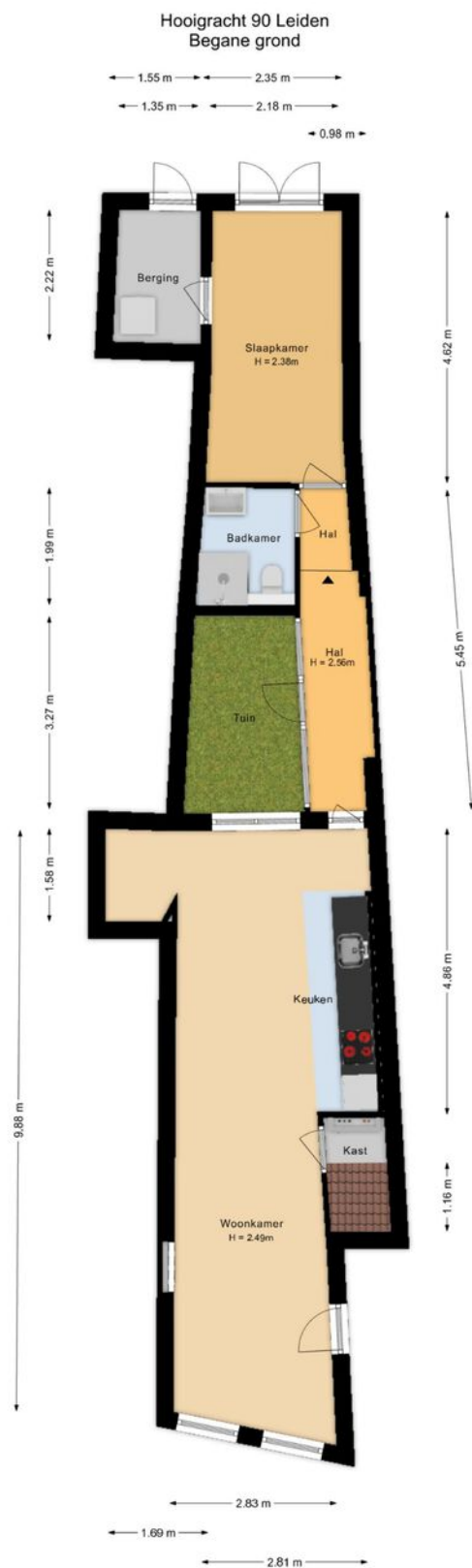
Foto's



Google maps



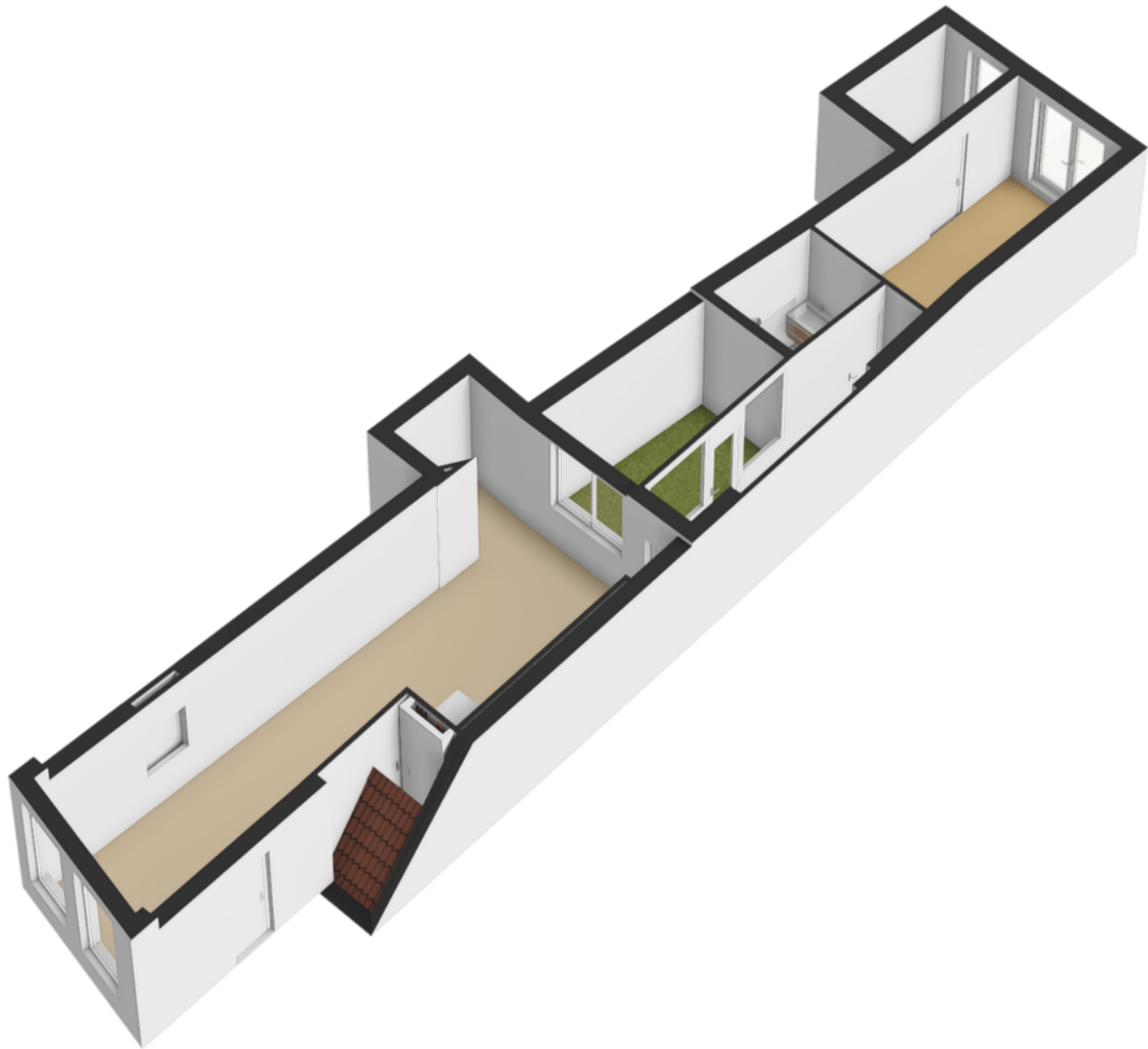
Plattegronden



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



Plattegronden





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