

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Uiterstegracht 184

2312 TH Leiden



Uiterstegracht 184 2312 TH Leiden

Inleiding

Sfeervol 2-kamer begane grond appartement aan de Uiterstegracht nabij het centrum van Leiden!

Di t goed ingedeelde begane grond appartement (ca. 65 m²) met binnentuin op het westen is gelegen in een karakteristiek pand uit 1750 en biedt een prettige combinatie van rust en een centrale ligging. Een heerlijke plek om te wonen, met het historische centrum van Leiden op loopafstand.

Wonen met karakter én buitenruimte:

Het appartement maakt deel uit van een authentiek pand uit 1750 en beschikt over een praktische indeling met één slaapkamer en een eigen binnentuin. De binnentuin op het westen is ideaal om heerlijk te ontspannen, te lunchen of te genieten van de middag en avondzon.



Ligging

De Uiterstegracht is een rustige en sfeervolle locatie in Leiden, op korte afstand van het historische centrum met zijn winkels, supermarkten, restaurants en openbaar vervoer. U woont hier rustig, maar heeft toch alles binnen handbereik.

De combinatie van de charmante grachtenomgeving, de gunstige bereikbaarheid en de nabijheid van alle voorzieningen maakt dit een bijzonder aantrekkelijke woonlocatie. De woning is bovendien gelegen in een gebied dat is aangewezen als beschermd stadsgezicht Leiden, wat bijdraagt aan het unieke en historische karakter van de omgeving.



Begane grond

Via de entree met meterkast bereikt u de hal, die toegang biedt tot een separate kast met de cv-installatie (2021) en de opstelplaats voor de wasmachine en droger. Vanuit de hal betreedt u de royale woonkamer met trapkast en voldoende ruimte voor een zit- én eetgedeelte. Aansluitend bevindt zich de dichte keuken met een rechte opstelling. In de keuken is tevens een toiletruimte met staand toilet aanwezig. Vanuit de keuken heeft u toegang tot de zonnige binnentuin op het westen, een heerlijke plek om tot rust te komen. Via de keuken bereikt u tevens de badkamer, voorzien van een inloopdouche. Vanuit de badkamer is er toegang tot de slaapkamer, rustig gelegen aan de achterzijde van de woning.



Bijzonderheden

- Woonoppervlakte circa 65 m².
- Eigen binnentuin op het westen.
- Cv-installatie uit 2021.
- Energie label D.
- Actieve VvE, bijdrage € 98,50 per maand.
- Gelegen op een centrale locatie in Leiden.
- Oplevering in overleg.

Bent u op zoek naar een sfeervol appartement met een eigen binnentuin op het westen, op een unieke locatie in Leiden? Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf de charme van dit bijzondere appartement!



Tuin

Beschutte binnentuin gelegen op het westen.

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 350.000,- k.k.
Servicekosten	€ 98,50
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Appartement, benedenwoning
Woonlaag	1e woonlaag
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1750
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	64,84 m ²
Inhoud	262 m ³

Indeling

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

Tuin

Type	Open ruimte
Oriëntering	West
Staat	Normaal

Energieverbruik

Energielabel	D
--------------	---

CV ketel

Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2021
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Kenmerken

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Tuin aanwezig	Ja

Vereniging van Eigenaren

Ingeschreven bij de KvK	Ja
Periodieke bijdrage	Ja

Kadastrale gegevens

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

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



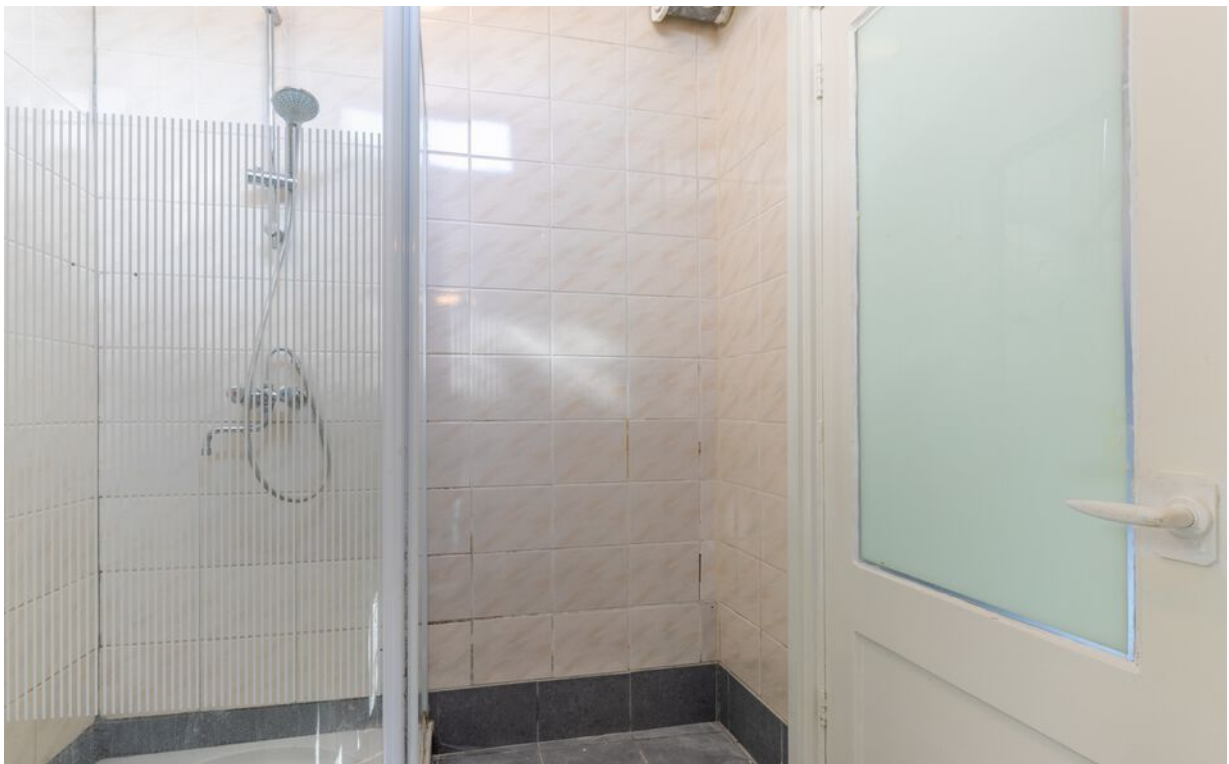
Foto's



Foto's



Foto's



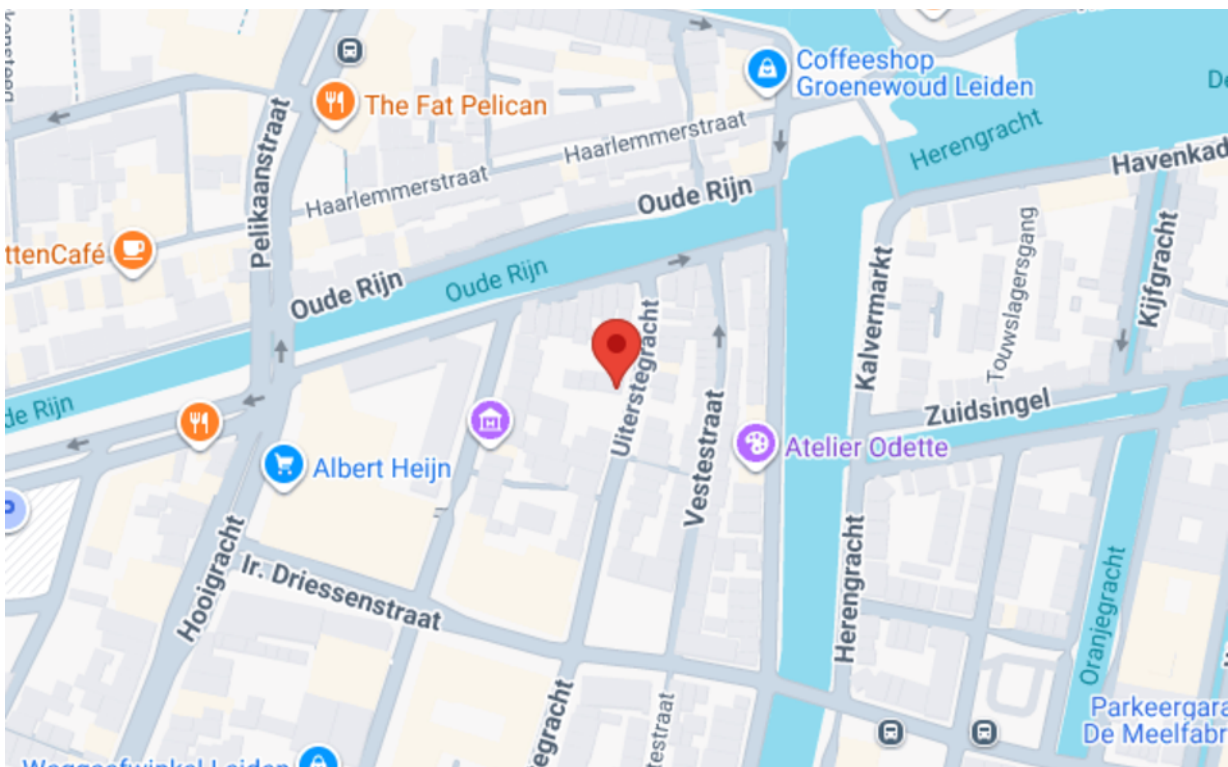
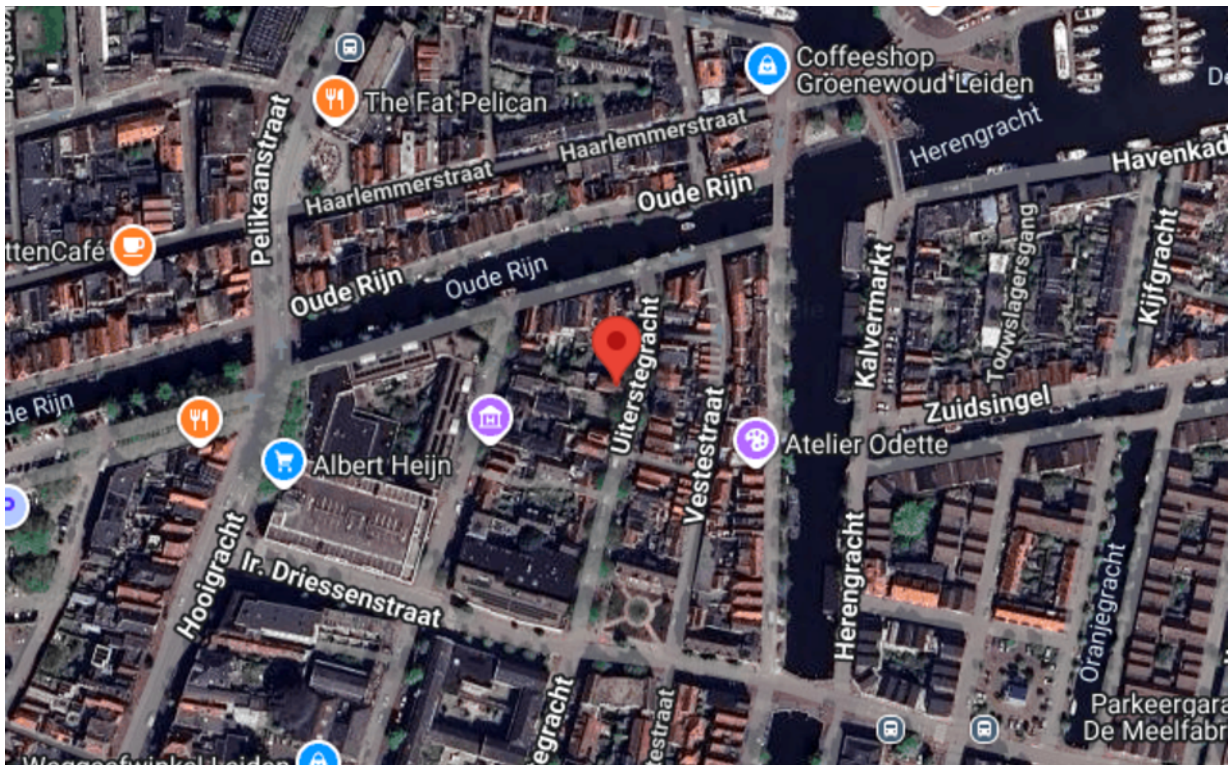
Plattegronden

Uiterstegracht 184, Leiden
Situatie



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

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