



Koolgracht 2, Leiden

Vraagprijs € 375.000 k.k.

Soort woning : Woonhuis
Woonoppervlakte: 61 m²
Inhoud : 208 m³
Aantal kamers : 3

Hypodorus Rijnbeek & Den Elsen T : 071-8200011
Haarlemmerstraat 268 E : mail@hypodorusleiden.nl
2312 GL Leiden I : www.hypodorusleiden.nl



Omschrijving

Wonen in een compleet gemoderniseerde woning in het centrum van Leiden, wie wilt dat nou niet?

In een doodlopende straat weg van alle drukte, maar toch in hartje Leiden, ligt deze prachtige woning die in 2024 van binnen en buiten is aangepakt en gemoderniseerd. Voorzien van alle moderne gemakken en luxe, maakt deze woning een genot om in te leven.

De woning is voorzien van een nieuwe complete keuken met AEG inbouwapparatuur, luxe badkamer met inlopdouche, zonnepanelen, moderne groepenkast en elektrische verwarming. Verder is de woning compleet uitgerust met nieuwe vloeren, luxe plafondlampen en gestucte wanden en stalen deur. Ook is alles recent geschilderd.

De locatie van deze woning is op loopafstand van de binnenstad. Hier vind je vele leuke terrasjes, winkels, restaurants, diverse parken waaronder het Huigpark en het Singelpark maar ook de haven van Leiden. Het openbaar vervoer vindt u om de hoek en het Centraal Station op nog geen 5 minuten fietsen.

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Entree van de woning, gang met trapopgang en stalen deur naar woonkamer met open keuken. Deze is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: vaatwasser, combioven, koelkast met vriesvak en inductiekookplaat met afzuigkap. Vanuit de woonkamer is er toegang tot de slaapkamer en de badkamer. Deze is voorzien van een inloop-regendouche, hangtoilet, wastafelmeubel en mechanische ventilatie.

Eerste verdieping:

Via de trapopgang komen op de eerste verdieping die volledig wordt gebruikt als slaapkamer. Deze kamer is voorzien van een dakraam en dakkapel.

Overige bijzonderheden:

- Gebruiksoppervlakte wonen 61 m²
- Inhoud: 207 m³
- Bouwjaar 1930
- Energielabel B
- Gelegen in het historische en bruisende centrum van Leiden
- Van binnen geheel gerenoveerd
- Voorzien van zonnepanelen en elektrische verwarming/boiler
- Gelegen in een gebied dat is aangewezen als Beschermd dorps- en stadsgezicht
- Thermostaat in woonkamer en slaapkamer
- Oplevering kan snel

Kenmerken

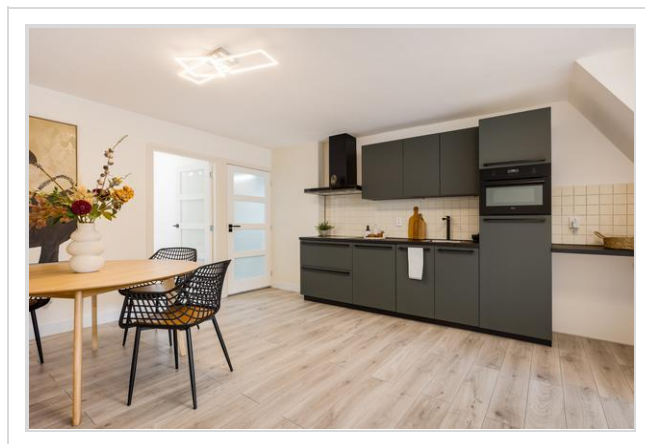
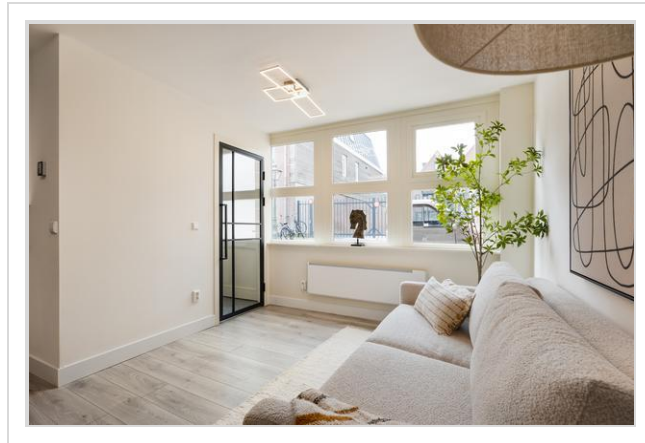
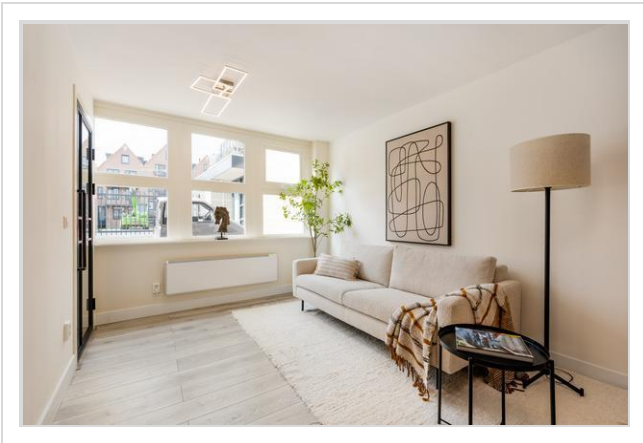
Vraagprijs	: € 375.000 k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 208 m ³
Perceel oppervlakte	: 62 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 61 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1930
Ligging	: In centrum
Verwarming	: Elektrische verwarming
Isolatie	: Dubbel glas

Locatie

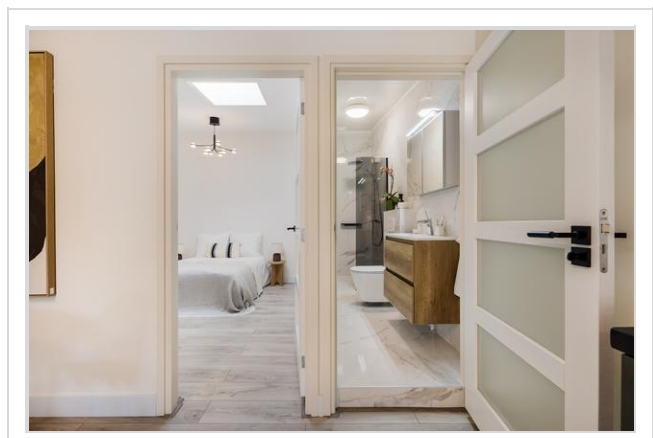
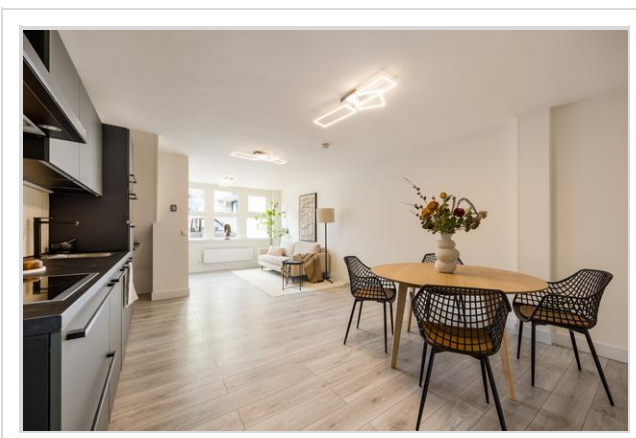
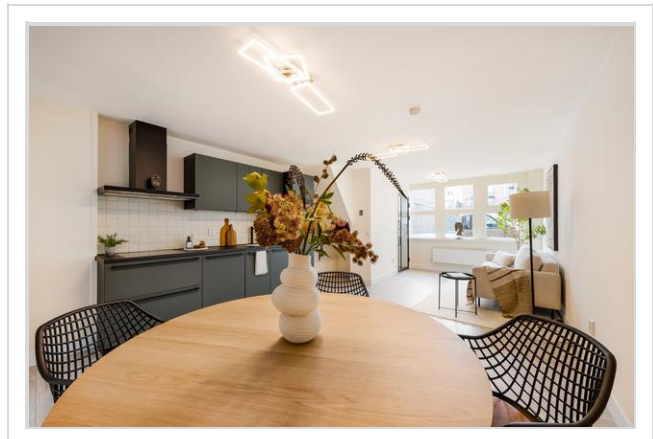
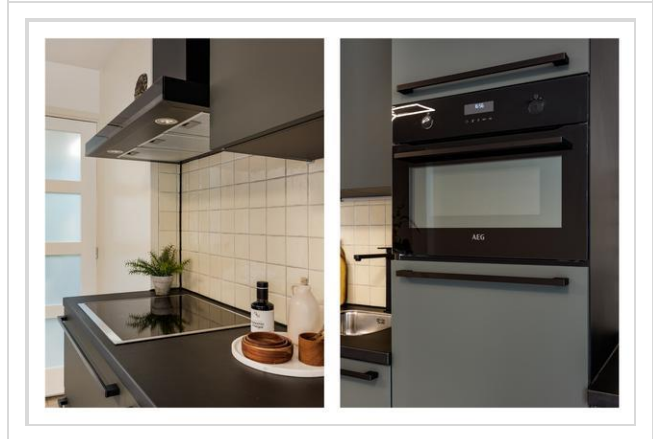
Koolgracht 2
2312 PD LEIDEN



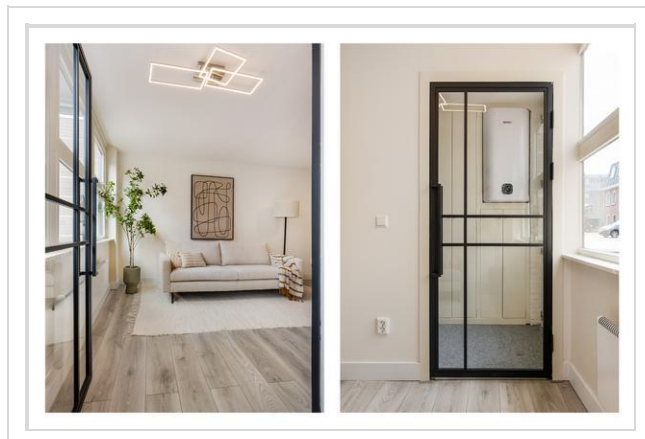
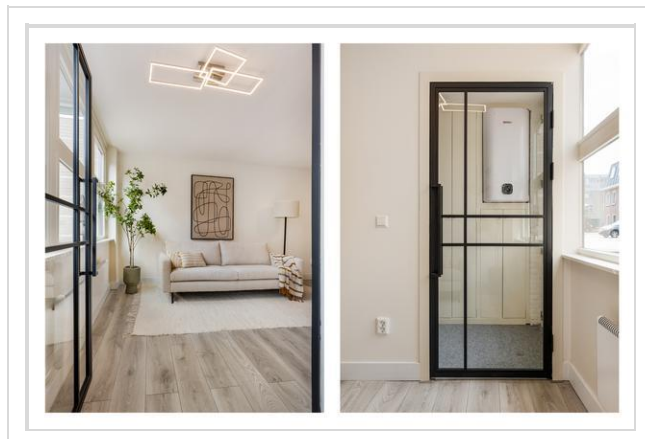
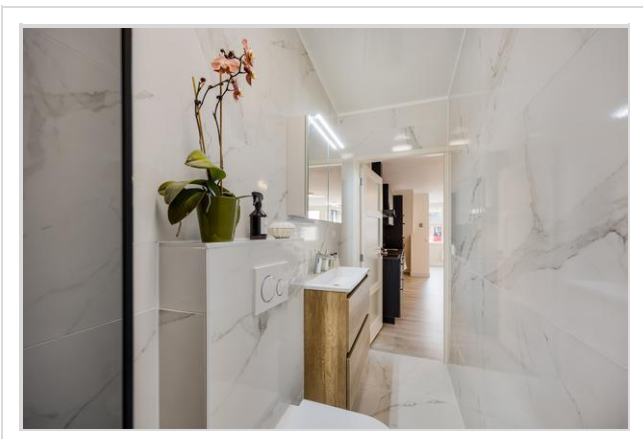
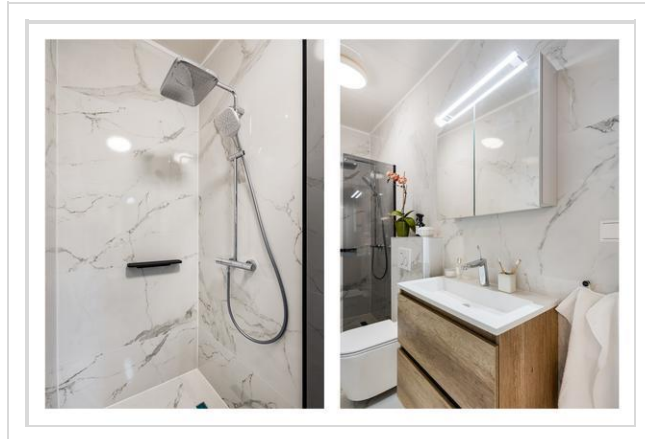
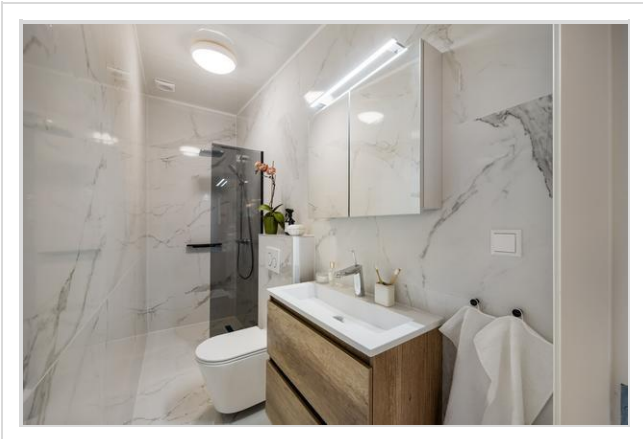
Foto's



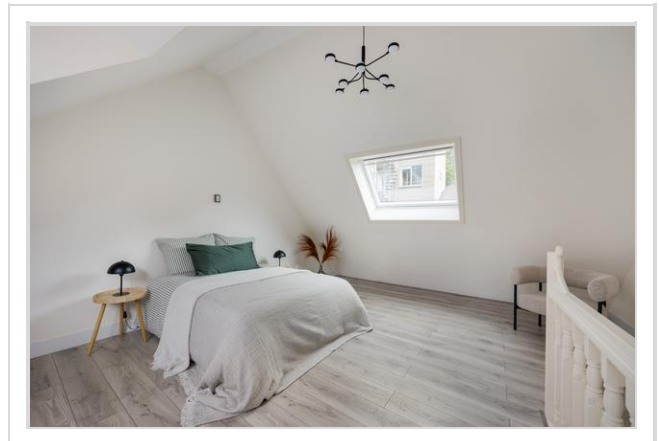
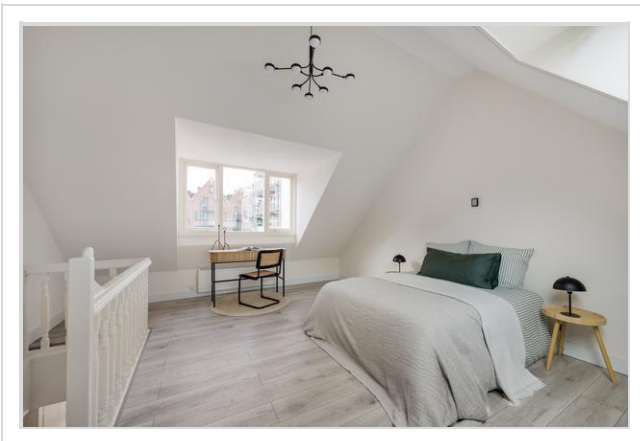
Foto's



Foto's

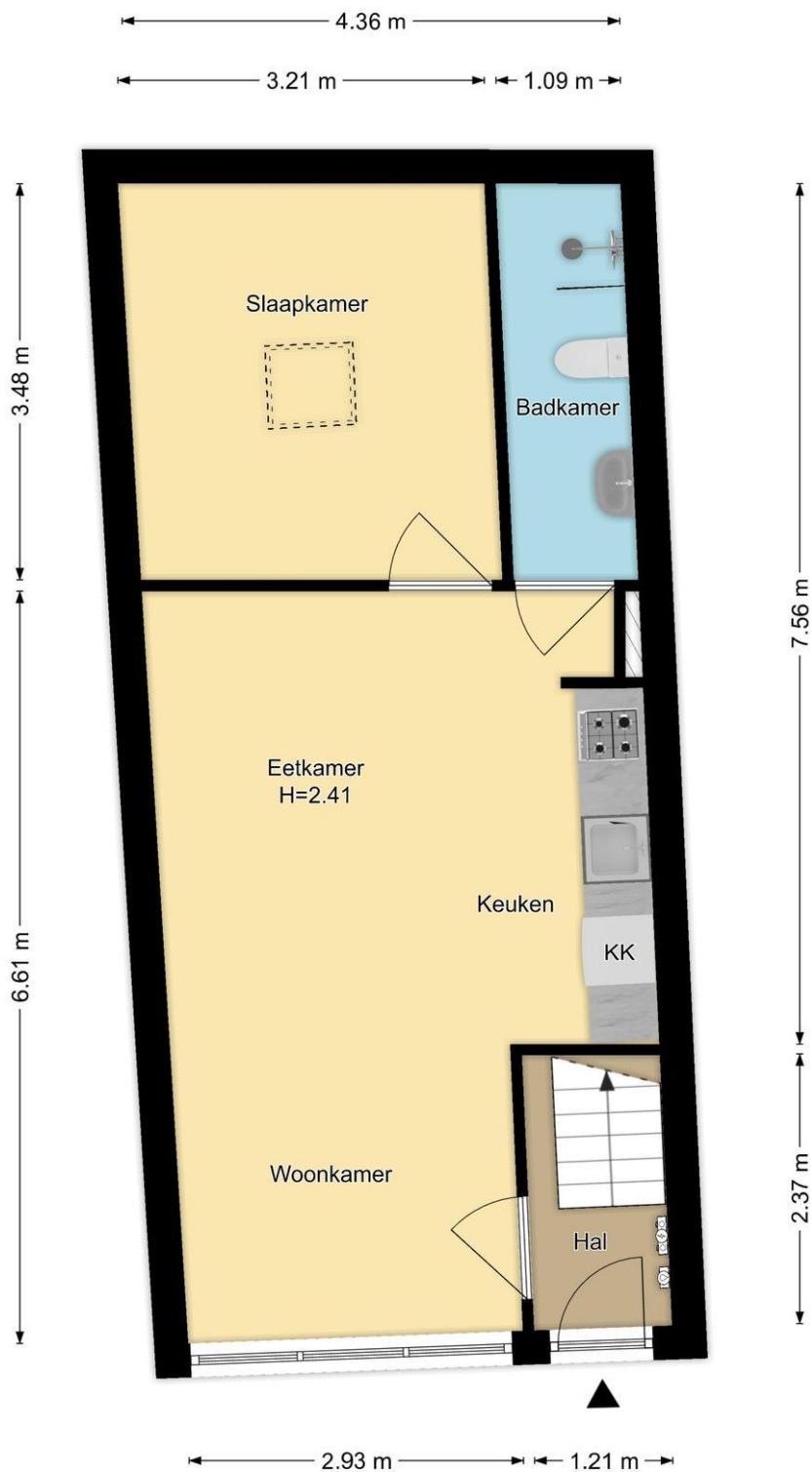


Foto's



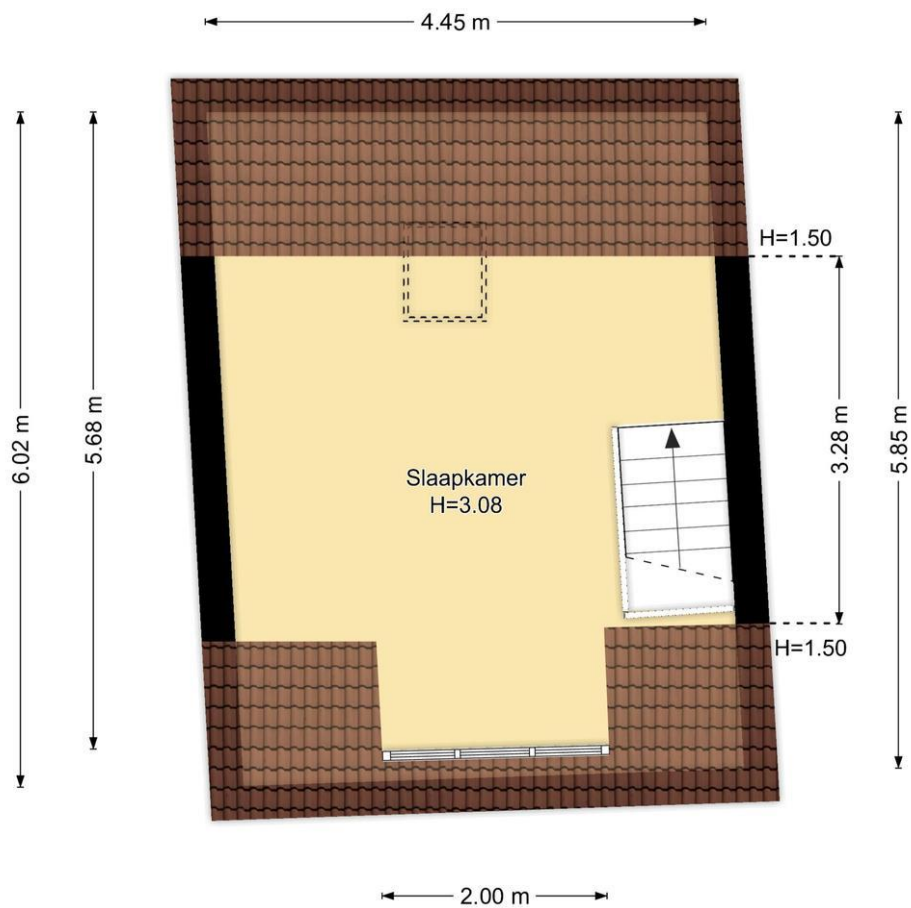
Foto's





Begane Grond
Koolgracht 2, Leiden

R.M. Vastgoedpresentatie | Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



**1e Verdieping
Koolgracht 2, Leiden**

R.M. Vastgoedpresentatie| Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Wat je ook moet weten

Een huis kopen doe je niet elk jaar

Een huis kopen is een belangrijk besluit. Heb je alle aspecten die in het algemeen en voor jou in het bijzonder van belang zijn meegenomen bij je beslissing? Hier hoort natuurlijk het bestuderen van deze brochure bij, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar je financiële mogelijkheden.

Zorg er voor dat belangrijke zaken naar voren komen. Schroom niet om ons om tekst en uitleg te vragen over de woning en het eventuele vervolgtraject.

Vaak is het verstandig je te laten vertegenwoordigen door een collega NVM aankoopmakelaar die jouw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend makelaar behartigen wij immers de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen wij je naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij je tegenpartij.

Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar zal je je ook duidelijk moeten uitspreken over o.a. de volgende zaken:

- Eventuele ontbindende voorwaarde(n).
- De datum van aanvaarding.
- De eventuele overname van roerende zaken.

N.B. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór of tijdens de (mondelinge) koop. Als bieder kun je bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering laten opnemen. Je dient dit wel expliciet bij je bod te vermelden.

Koopakte

Als je het als koper met de verkoper eens bent, is er in beginsel een overeenkomst. Voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst moet

deze schriftelijk worden vastgelegd. Nadat de koper de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen, begint de volgende dag om

00.00 uur 's morgens voor de koper een bedenktijd van drie dagen. Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door Hypodamus Rijnbeek & Den Elsen, conform de modelkoopakten die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Bankgarantie/Waarborgsom

In de koopakte kan bepaald worden dat de koper een bankgarantie moet afgeven of een waarborgsom bij de notaris moet storten ter

grootte van 10% van de koopsom. Deze garantie of waarborgsom dient als zekerheid dat de koper zijn verplichtingen nakomt.

Over Hypodomus Rijnbeek & Den Elsen

Als je dit leest, is de kans groot dat je een huis gaat kopen. Of een huis gaat verkopen. Of allebei. Bij Hypodomus Rijnbeek & Den Elsen kun je terecht voor alles wat betrekking heeft op het kopen of verkopen van een huis. Via een met ons samenwerkende erkende hypotheekadviseur kunnen we je ook helpen bij het vinden van de juiste hypotheek. We weten wat er speelt in de markt en willen uitblinken in ons vakgebied. Wij zijn continu voor jou bezig, zodat jij zonder zorgen een huis kunt kopen of je eigen woning kunt verkopen.

Koop je huis voordelig en zonder zorgen

Een huis kopen samen met Hypodomus Rijnbeek & Den Elsen bespaart je tijd en geld. Onze lokale kennis en ervaring zorgen ervoor dat jij met zekerheid je droomhuis kunt kopen.

- Wil je advies over de vraagprijs van het huis?
- Wil je dat wij met de bezichtigingen meegaan?
- Wil je een steun in de rug bij het onderhandelen?

Voor een antwoord op al deze vragen ga je naar www.hypodomusleiden.nl of kom langs bij ons kantoor.

Hypodomus Rijnbeek & Den Elsen

Bij ons kantoor in Leiden, aan de Haarlemmerstraat 268, kun je terecht voor alle hulp die je nodig hebt bij de aan- of verkoop van je huis. Ons ervaren team staat altijd klaar voor advies en vragen. Loop eens binnen in onze winkel voor een eerste kennismaking. Heb je vragen over hoe wij je kunnen helpen met onze diensten, dan kun je uiteraard ook een vrijblijvende afspraak maken.



Hypodomus Rijnbeek & Den Elsen

Haarlemmerstraat 268

2312GL Leiden

T : 071-8200011

E : mail@hypodomusleiden.nl

I : www.hypodomusleiden.nl

Toelichting Brochure

Hoewel deze brochure zo zorgvuldig mogelijk is samengesteld, is het mogelijk dat bepaalde informatie, tekeningen, afmetingen, etc. verouderd en/of niet (meer) correct is/zijn. Alle door Hypodomus Rick Rijnbeek en verkoper verstrekte informatie in deze brochure moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod.