



Te Koop!

Koolstraat 8, 2312 PT te Leiden

Vraagprijs: € 180.000,- K.K.



Voel je thuis!

T. 071 - 301 5748 | E. info@kooitjemakelaarsdiensten.nl | W. www.kooitjemakelaarsdiensten.nl



Kenmerken & specificaties

Bouwjaar Complex:	Ca. 1971
Woonoppervlakte:	Ca. 22m ²
Inhoud:	Ca. 75m ³
Meetcertificaat:	NEN 2580 aanwezig
Verwarming:	Blokverwarming
Aantal kamers:	1-kamer studio
Liftinstallatie:	Aanwezig
Isolatie:	Dubbelglas
Energielabel:	D
Aanvaarding:	In overleg vanaf medio Augustus 2024

Omschrijving

Te Koop! *** Koolstraat 8, 2312 PT te Leiden ***

Bent u op zoek naar een lichte, zeer nette studio in het historische stadscentrum van Leiden met prachtig uitzicht over de 'Oude Vest'? Zoek dan niet verder en kom kijken!

Deze studio aan de Koolstraat is gevestigd in een kleinschalig, keurig onderhouden appartementencomplex op de eerste woonlaag en heeft een fantastische ligging met uitzicht over de historische Sleepboothaven aan de Oude Singel.

Diverse terrassen, restaurants en cafés zijn op loopafstand, maar ook voor de dagelijkse boodschappen hoeft u niet ver te lopen, de Albert Heijn op de Hooigracht is namelijk om de hoek gelegen!

Tevens is dit appartement erg gunstig gelegen ten opzichte van het openbaar vervoer, met het NS-station Leiden CS op slechts een paar minuten fietsen. Ook de Universiteit Leiden is op slechts 5 minuten fietsafstand! Via de diverse uitvalswegen (A44, A4) bent u snel op weg naar Schiphol/ Amsterdam en steden als Den Haag, Rotterdam en Haarlem. Zeer centraal gelegen in de randstad.

Interesse? Maak een afspraak via ons kantoor en kom kijken! Makelaar Ronald Kooitje stelt u graag in de gelegenheid om deze studio te bezichtigen.

De indeling van deze studio is als volgt:

Begane grond:

Centrale entree met bellentableau, postvakken, trapopgang en er is een lift aanwezig.

Eerste verdieping:

De entree van het appartement geeft toegang tot de studio welke voorzien is van grote ramen, lekker veel lichtinval en een prachtig uitzicht over het water van de 'Oude Vest' en de 'Oude Singel'.

De open keuken is voorzien van een elektrische kookplaat, koelkast en hete lucht oven / magnetron. Tevens is hier ook de aansluiting voor de wasmachine (blijft achter). De studio is voorzien van een nette, lichte laminaatvloer en boven de entree is er praktische bergruimte aangebracht.

De badkamer is licht betegeld, bevindt zich bij binnenkomst direct rechts van de entree en is voorzien van een wastafelmeubel, inloopdouche en toilet.

Bijzonderheden:

Bouwjaar complex: ca. 1971.

Woonoppervlakte: ca. 22m².

Inhoud: ca. 75m³.

EN2580 Meetcertificaat aanwezig.

Vanuit de bouw in 1971 geïsoleerd.

Geheel dubbelglas.

Energielabel: D.

Liftinstallatie aanwezig.

Zone A Vergunningshouders Parkeren, kosten € 54,- per kwartaal. Voor meer info verwijzen wij naar de website van de gemeente Leiden.

Omschrijving

Oplevering vanaf medio augustus 2024.

Actieve VVE. Servicekosten ca. € 215,- per maand, inclusief voorschot verwarming en water.

Top locatie, midden in het centrum van Leiden.

Nadere informatie:

De startersvrijstelling wordt is 1 januari 2024 verhoogd van € 440.000,- naar € 510.000,-. Huizenkopers tussen de 18 jaar en 35 jaar betalen tot deze grens onder voorwaarden 0% overdrachtsbelasting voor een woning.

Alles weten over het huis dat u gaat bezichtigen? Kooitje Makelaarsdiensten gebruikt het 'Woondossier'. Elke kijker ontvangt vooraf aan de geplande bezichtiging het digitale 'Woondossier' van deze woning.

Is dit uw droomhuis en wilt u een bieding uitbrengen? Dat kan! Kooitje Makelaarsdiensten werkt samen met het nieuwe kwaliteitskeurmerk voor makelaars: 'Eerlijk Bieden'.

Oplevering: In overleg vanaf medio augustus 2024.

Vraagprijs: € 180.000,- KK

Deze verkoopinformatie is met zorg vastgesteld, er kunnen echter geen rechten aan worden ontleend. Ten aanzien van eventuele foutieve vermeldingen aanvaarden wij geen aansprakelijkheid.



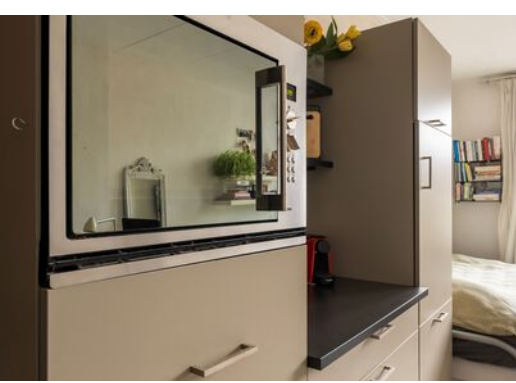




Badkamer...

De badkamer is licht betegeld, bevindt zich bij binnenkomst direct rechts van de entree...

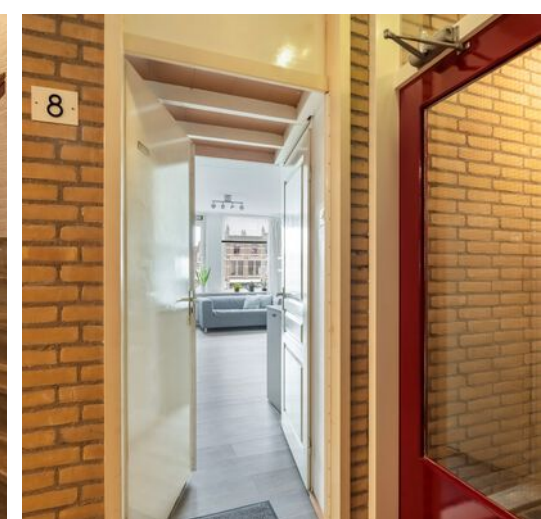
De badkamer is voorzien van een wastafelmeubel, inloopdouche en toilet...

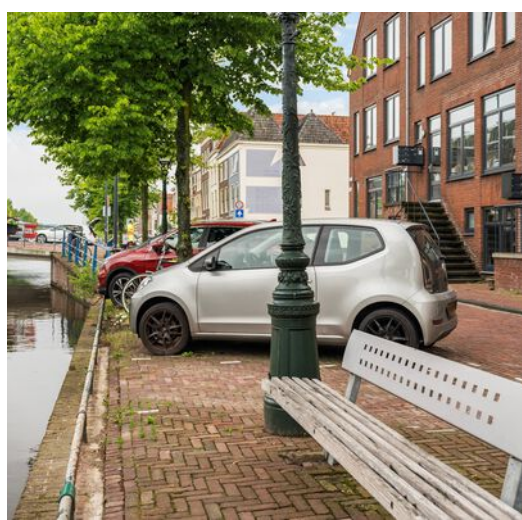


Keuken...

De open keuken is voorzien van een elektrische kookplaat, koelkast en hete lucht oven / magnetron...

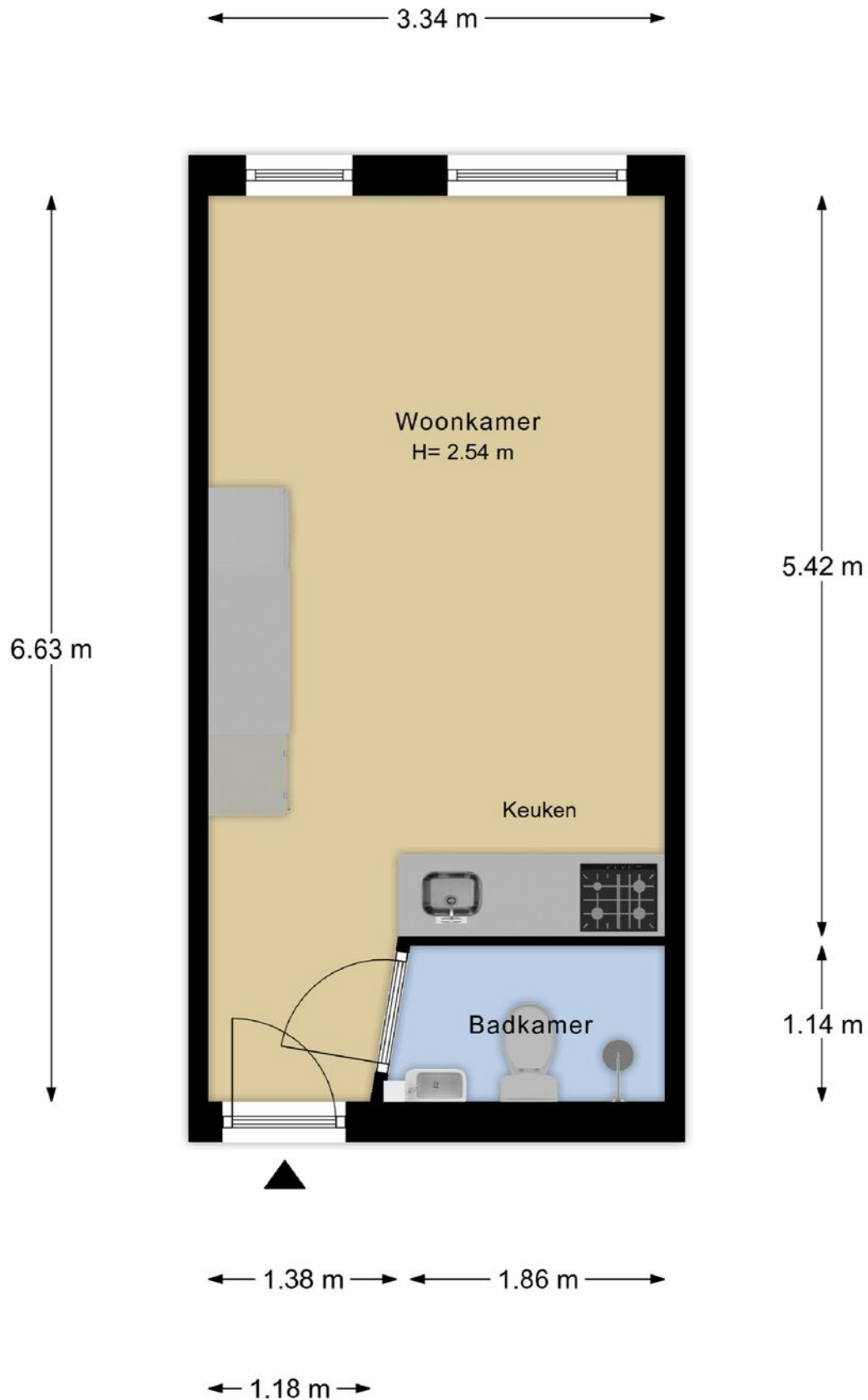
Tevens is hier ook de aansluiting voor de wasmachine (blijft achter)...







Plattegrond Koolstraat 8

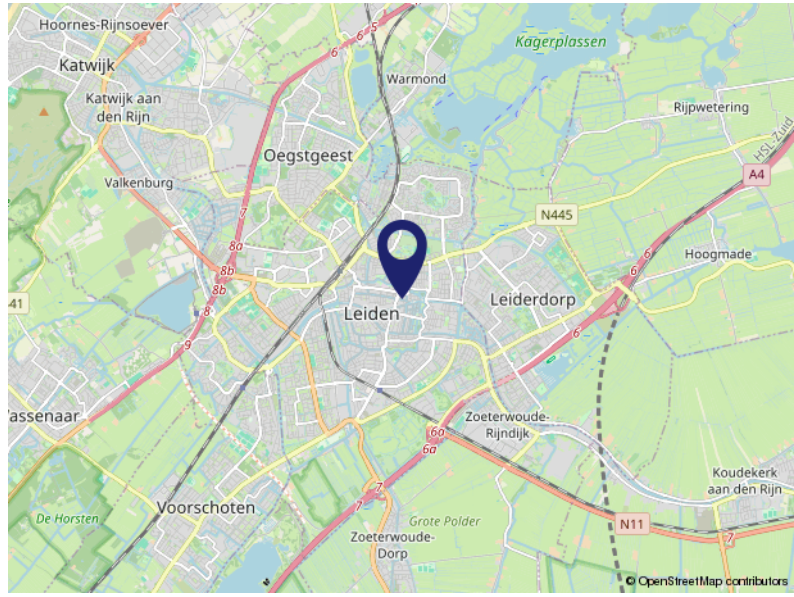
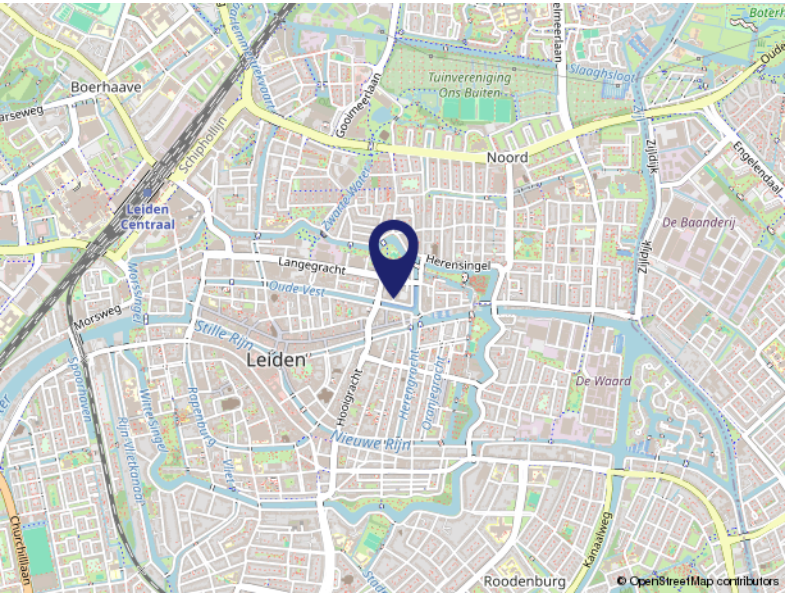
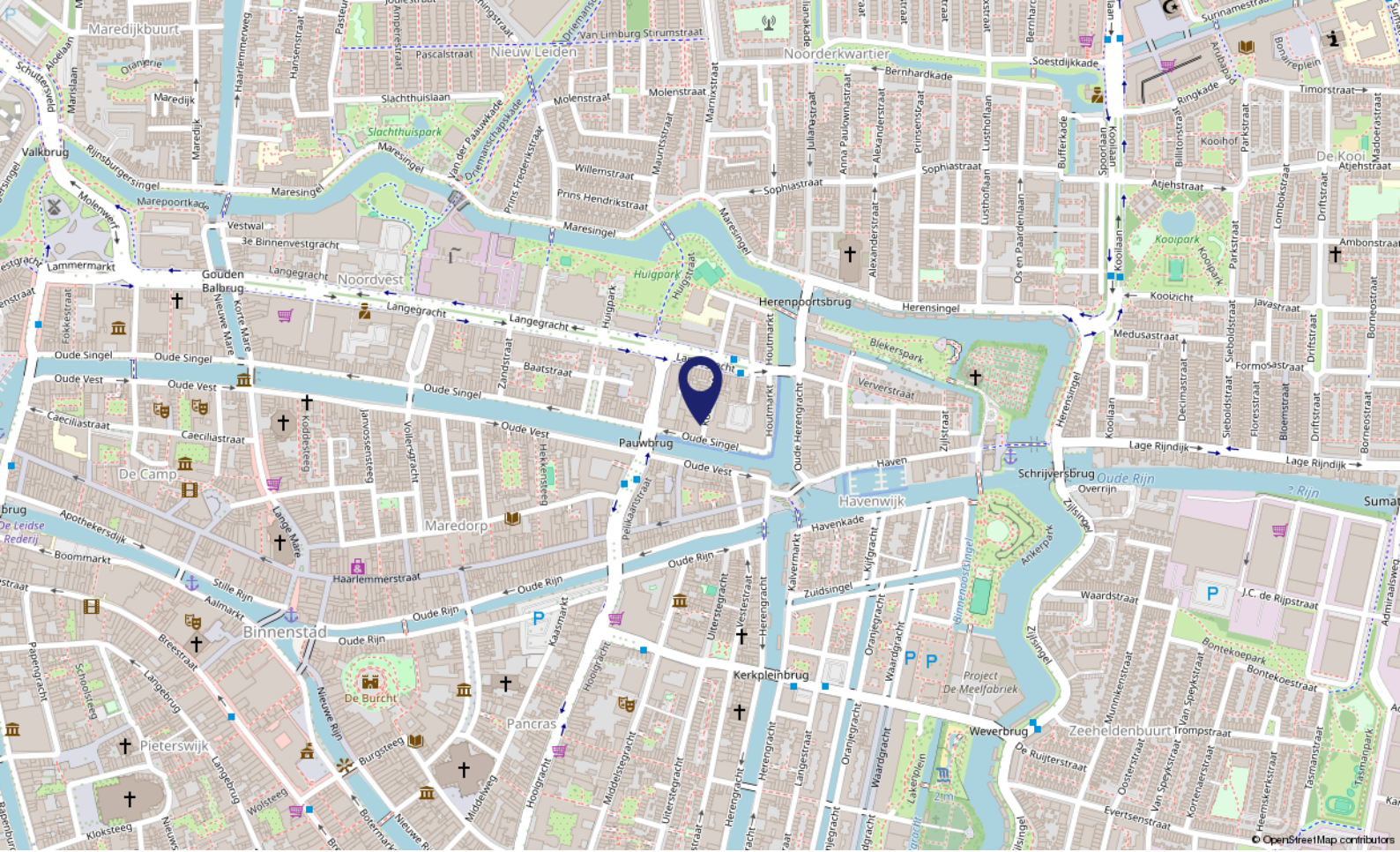


Kadastrale kaart



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Leiden</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 3514</p>	<p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
--	--	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 mei 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Locatie op de kaart

KOOLSTRAAT 8
2312 PT Leiden

Over ons...

Kooitje?

'Kooitje', een bijzondere naam voor een makelaarskantoor? Nee hoor! Het is – niet meer en niet minder – de achternaam van Ronald, onze oprichter. In 2006 ging hij van start. En met succes. Want, we groeiden in de loop der jaren lekker door. Inmiddels werken we met een superleuk team van 4 enthousiaste woningspecialisten.

Plezier!

Makelaars doen eigenlijk allemaal hetzelfde werk. Over anderen kunnen we hier niet spreken. Wél over onszelf! Wat wij belangrijk vinden is dat de klant zich thuis voelt.

Plezier in ons werk én passie voor het vak zijn daarvoor de belangrijkste voorwaarden. Dat hebben we en dat merk je. Voor alles wat we doen, nemen we de tijd. Verkoper, koper of adviesvrager, we gaan de relatie aan. Gewoon omdat we willen weten wat er speelt. Dus vragen we soms nét even langer door. Want ieder heeft zijn eigen verhaal.

Resultaat: een goede, eerlijke, exacte, optimale dienstverlening en vaak ook onverwachte oplossingen. Voeg daarbij dat we korte lijnen fijn vinden, de regionale markt op ons duimpje kennen, altijd duidelijkheid bieden en nog veel meer, dan zou Kooitje best wel eens de juiste keuze kunnen zijn.





Even voorstellen

Wie zijn wij?

Ronald startte zijn kantoor in 2006 als zelfstandig Makelaar & Taxateur in Katwijk aan den Rijn, in het voormalige pand van de SNS Bank. Tegenwoordig gevestigd aan de Ambachtsweg 5, Katwijk (ZH)

Het team van Kooitje Makelaarsdiensten bestaat inmiddels uit 4 enthousiaste Vastgoedspecialisten: Ronald Kooitje, Dikky van Duyvenvoorde, Ilja Kouwenhoven en Pieter Kuijt.

Of het nu gaat om de verkoop, aankoop of taxatie van uw huis? Bij ons bent u aan het juiste adres!

Een duidelijk en eerlijk verhaal en transparante prijzen altijd incl. 21% Btw.

Betrokken en Persoonlijke dienstverlening

Ons werkgebied is gefocust op de huizenmarkt van Katwijk, Rijnsburg, Valkenburg en omgeving.

Door die focus en het feit dat we allemaal wonen in ons werkgebied weten we als geen ander wat er speelt en wat er staat te gebeuren op de woningmarkt.

We zijn lid van VBO Makelaar. Daarnaast gebruiken slimme software van Kolibri, werken we met 'Eerlijk Bieden' en gebruiken we het 'Woondossier'.

Al onze opgebouwde kennis en jarenlange ervaring nemen wij voor ú mee! Hierdoor heeft ú altijd de juiste voorsprong op de woningmarkt...

Voel je thuis!



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting				X
Buitenverlichting				X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
Tuinhuis/buitenberging				X
Vijver				X
Broeikas				X
Vlaggenmast				X
Zonnepanelen				X
Woning				
Alarminstallatie				X
Schotel/antenne	X			
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X			
Screens				X
Rolluiken/zonwering buiten				X
Zonwering binnen	X			
Vliegenhorren				X
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails				
Gordijnen				X
Rolgordijnen				X
Vitrages				X
Jaloezieën/lamellen	X			
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum				X
Laminaat	X			
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren/Blokverwarming	X			
Close-in boiler				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Geiser				X
Thermostaat				X
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X			
Airconditioning				X
Kokend waterkraan				X
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard				X
Allesbrander				X
Kachels				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
Keukenmeubel	X			
(Combi)magnetron	X			
Keramische plaat	X			
Oven				X
Vaatwasser				X
Afzuigkap/schouw				X
Koelkast/vrieskast	X			
Wasmachine	X			
Wasdroger				X
Verlichting, te weten				
Inbouwverlichting / dimmers	X			
Opbouwverlichting		X		
(Losse) kasten, legplanken, te weten				
Losse kast(en)				X
Boeken/legplanken				X
Werkbank in schuur/garage				X
Vast bureau				X
Spiegelwanden				X
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	X			
Wastafel(s)	X			
Toiletaccessoires	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X			
Waterslot wasautomaat				X
Sauna				X
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen				X
Telefooninstallatie				X
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten				
Radiatorafwerking				X
Voorzetramen				X
Isolatievoorzieningen				X
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem				X



Voel je thuis!

**Dé makelaar
die weet waar ú zich thuis voelt.**

- Verkopen, aankopen, taxeren
 - Positief, no-nonsense
 - Laagdrempelig
- Deskundig, enthousiast
- Persoonlijke aandacht
- Transparante tarieven, altijd inclusief 21% Btw



Kooitje Makelaarsdiensten

Ambachtsweg 5 • 2222 AH Katwijk (ZH)

T: 071 - 301 5748 • M: 06 - 10337210 (Ronald) / 06 - 83856944 (Pieter)

E: info@kooitjemakelaarsdiensten.nl

W: www.kooitjemakelaarsdiensten.nl