

TE KOOP

Lombokstaat 2A/Formosastraat 12 Leiden



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Lombokstraat 2A/Formosastraat 12 Leiden

Object

Zeer interessant beleggingsobject met fraaie hoekligging, gelegen in de dynamische stadswijk 'De Kooi' te Leiden. Dit object is verdeeld in een 3-tal woonappartementen, welke onlangs in zijn geheel zijn gerenoveerd. Op iedere bouwlaag bevindt zich een appartement bestaande uit een woonkamer, slaapkamer, keuken en een badkamer voorzien van douche, wastafel en toilet.

Locatie

De Lombokstraat/Formosastraat en de 'De Kooi' vormen een lokaal en dynamisch woongebied wat op dit moment volop in ontwikkeling is. Onlangs is de herinrichting van de openbare ruimte afgerond, waardoor de directe omgeving als groen en netjes omschreven kan worden.

De locatie ligt op loopafstand van- en aan de rand van het oude historische centrum van Leiden, met een ruim aanbod aan winkel-, restaurant- en horeca voorzieningen. In de directe omgeving bevinden zich verder het vernieuwde winkelcentrum Kooiplein, het herontwikkelingsgebied van de Meelfabriek en verschillende stadsparken.

Het object ligt vlakbij de Zijlsingel, welke in directe verbinding staat met de 'Cityring van Leiden' welke een directe aansluiting heeft op de autosnelwegen. Regionaal gezien ligt het onroerend goed gunstig tussen Amsterdam en Rotterdam. Binnen ca. 7 autominuten zijn autosnelweg A4 en rijksweg N11 (Alphen a/d Rijn – Utrecht) gelegen. Tevens goed bereikbaar middels openbaar vervoer en daarnaast bevinden station Leiden Lammenschans en Station Leiden Centraal zich op ca. 8 fietsminuten.

Kadastrale gegevens

Gemeente : Leiden
Sectie : K
Nummer : 1248
Groot : 51 m²

Bestemming

Woondoeleinden (zie bijlage).

Voor verdere informatie en exacte gebruiksmogelijkheden verwijzen wij u naar de gemeente Leiden.

Huursituatie

Begane grond, woonruimte

Zelfstandige woonruimte. Verhuurd per 1 september 2022 voor bepaalde tijd. Inmiddels loopt deze huurovereenkomst voor onbepaalde tijd.

1^e verdieping, woonruimte

Zelfstandige woonruimte. Verhuurd per 1 juni 2015. Inmiddels loopt deze huurovereenkomst voor onbepaalde tijd.

2^e verdieping, woonruimte

Zelfstandige woonruimte. Verhuurd per 1 maart 2023 voor bepaalde tijd. De huurovereenkomst expireert per 29 februari 2024.

Alle huurovereenkomsten zijn op te vragen bij Barnhoorn Bedrijfsmakelaardij B.V.



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Lombokstraat 2A/Formosastraat 12 Leiden

Totale huurinkomsten

Begane grond, woonruimte

De actuele huur van dit woonappartement bedraagt € 695,92 per maand.

1^e verdieping, woonruimte

De actuele huur van dit woonappartement bedraagt € 701,33 per maand.

2^e verdieping, woonruimte

De actuele huur van dit woonappartement bedraagt € 603,17 per maand.

De totale huuropbrengst is derhalve € 24.005,- per jaar.

Leveringen en diensten

Vornoemde huurprijzen zijn exclusief verbruik gas, water, elektra en televisie / internet. Huurders betalen een voorschotbedrag voor o.a. het gebruik/verbruik van gas, water en elektriciteit.

Waarborgsom

Huurders van de woonruimten hebben gezamenlijk € 3.725,- aan waarborgsommen betaald aan verhuurder.

Koopsom

€ 395.000,- k.k.

Zekerheidstelling

Koper dient binnen 1 week na schriftelijke acceptatie van het voorstel een waarborgsom te storten ter grootte van 10% van de koopsom bij de door koper aan te wijzen notaris.

Aanvaarding

In overleg.

Energie label

Energie label F.

As is, where is

Het object zal worden verkocht en geleverd "as is, where is", dat wil zeggen in de staat ten tijde van de levering met alle aan het object verbonden rechten en plichten, alsmede eventuele zichtbare en onzichtbare gebreken en zonder garantie van enig soort, waaronder die met betrekking tot (installatie) technische, bouwkundige, juridische, milieukundige (inclusief bodem, grondwater, tanks en asbest), feitelijk gebruik en/of commerciële aspecten van het verkochte. Koper aanvaardt uitdrukkelijk het risico voortvloeiende uit de "as is, where is" koop en levering.



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Lombokstraat 2A/Formosastraat 12 Leiden

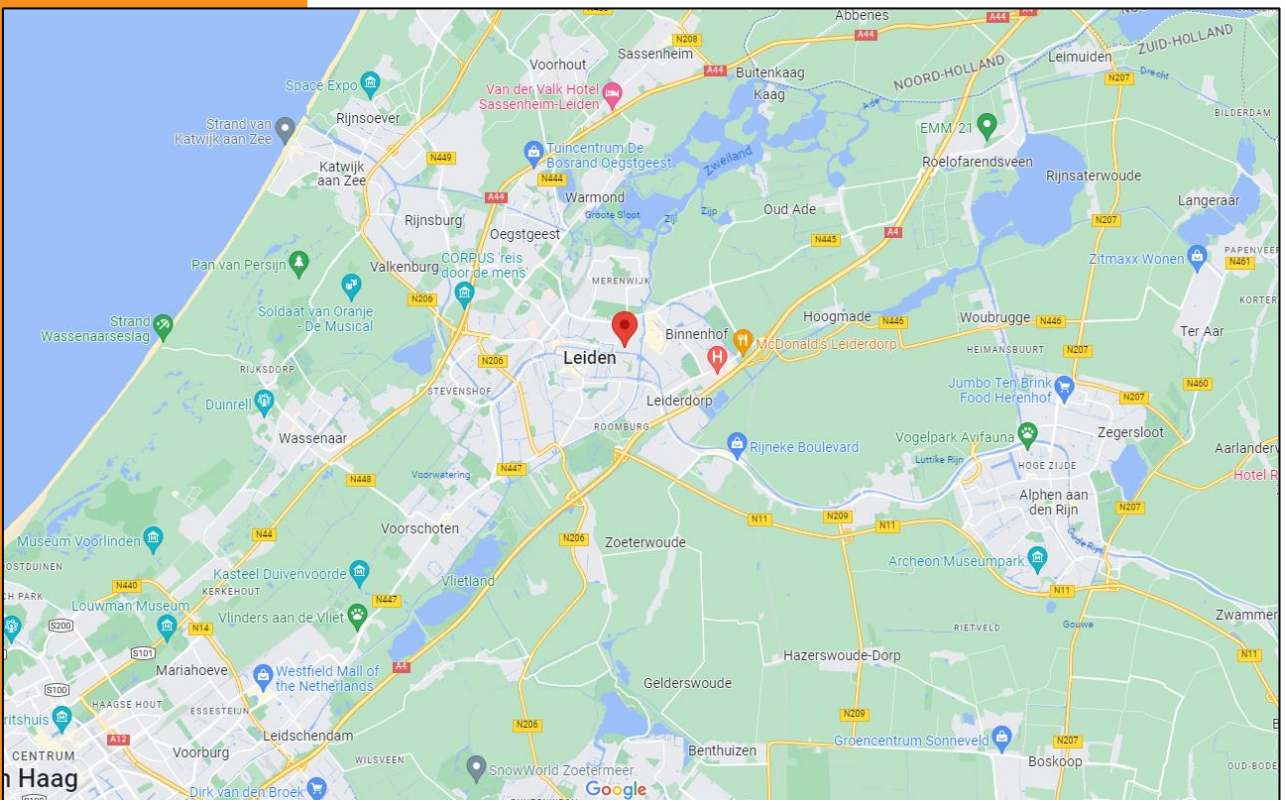
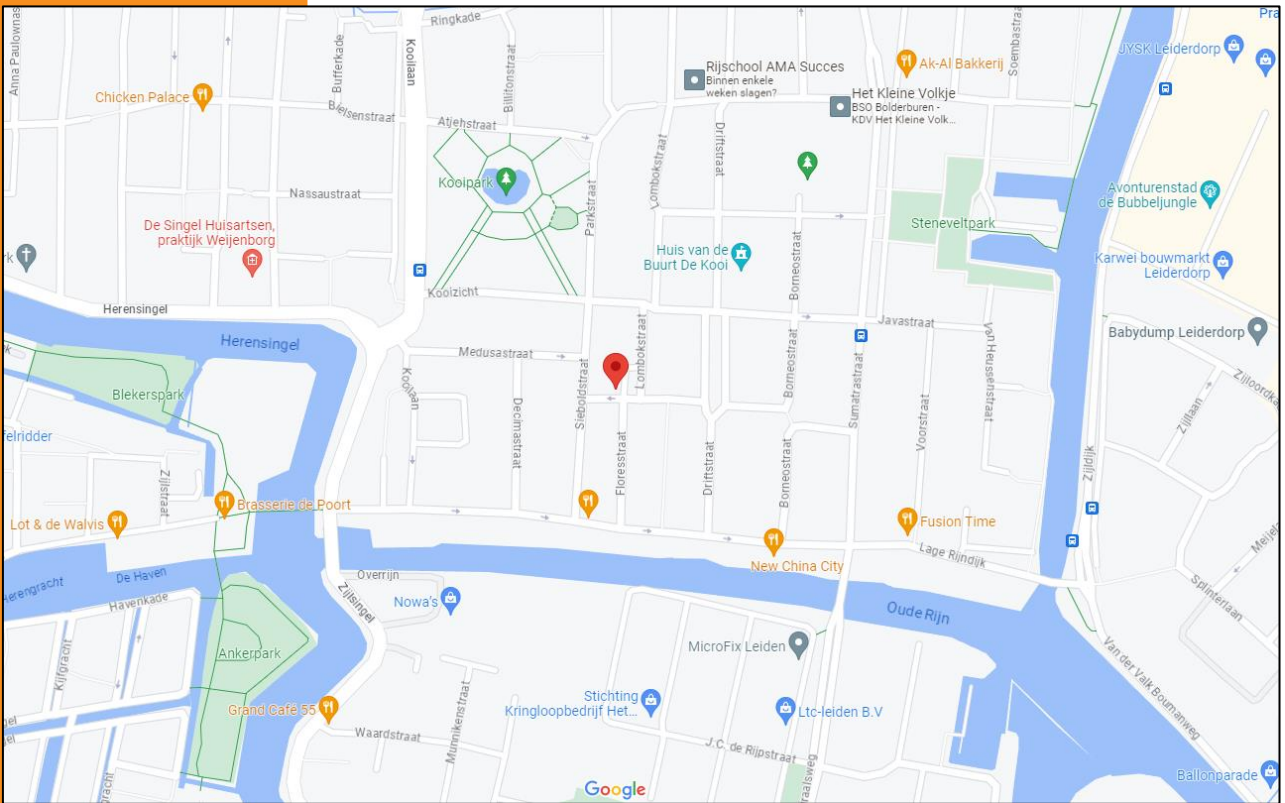
Foto's



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Lombokstraat 2A/Formosastraat 12 Leiden

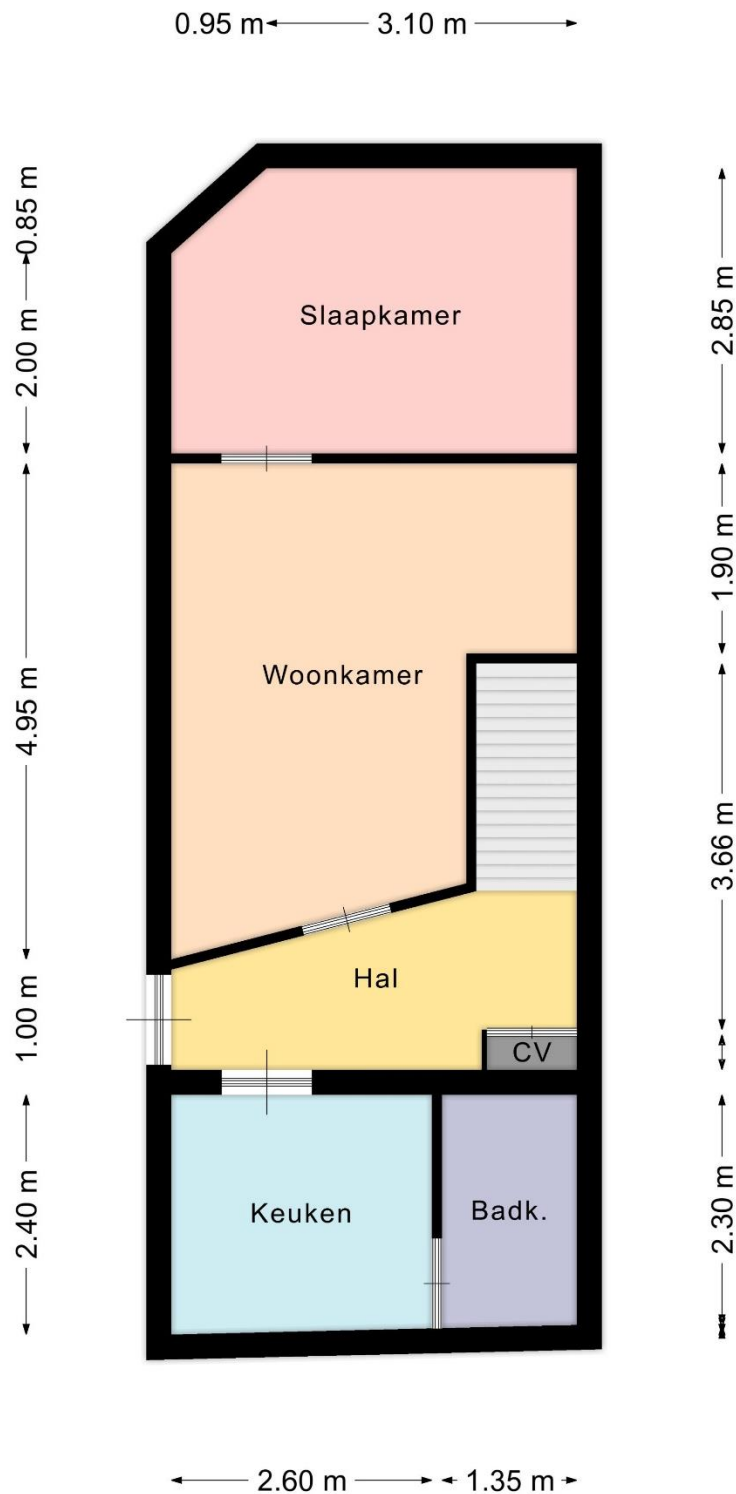
Locatie



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Lombokstraat 2A/Formosastraat 12 Leiden

Plattegrond

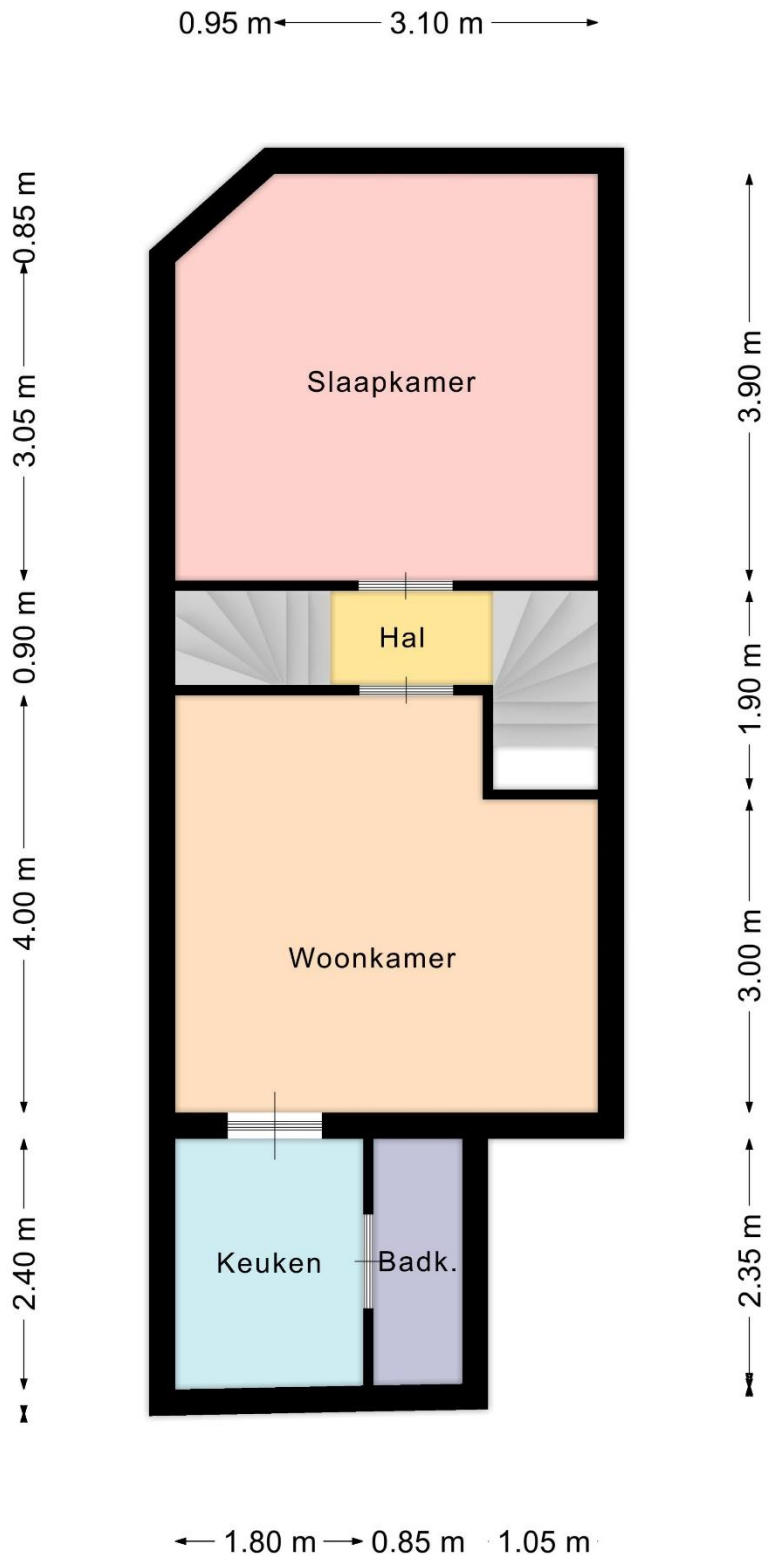


Begane grond
Indeling/maatvoering kan afwijken



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Lombokstraat 2A/Formosastraat 12 Leiden

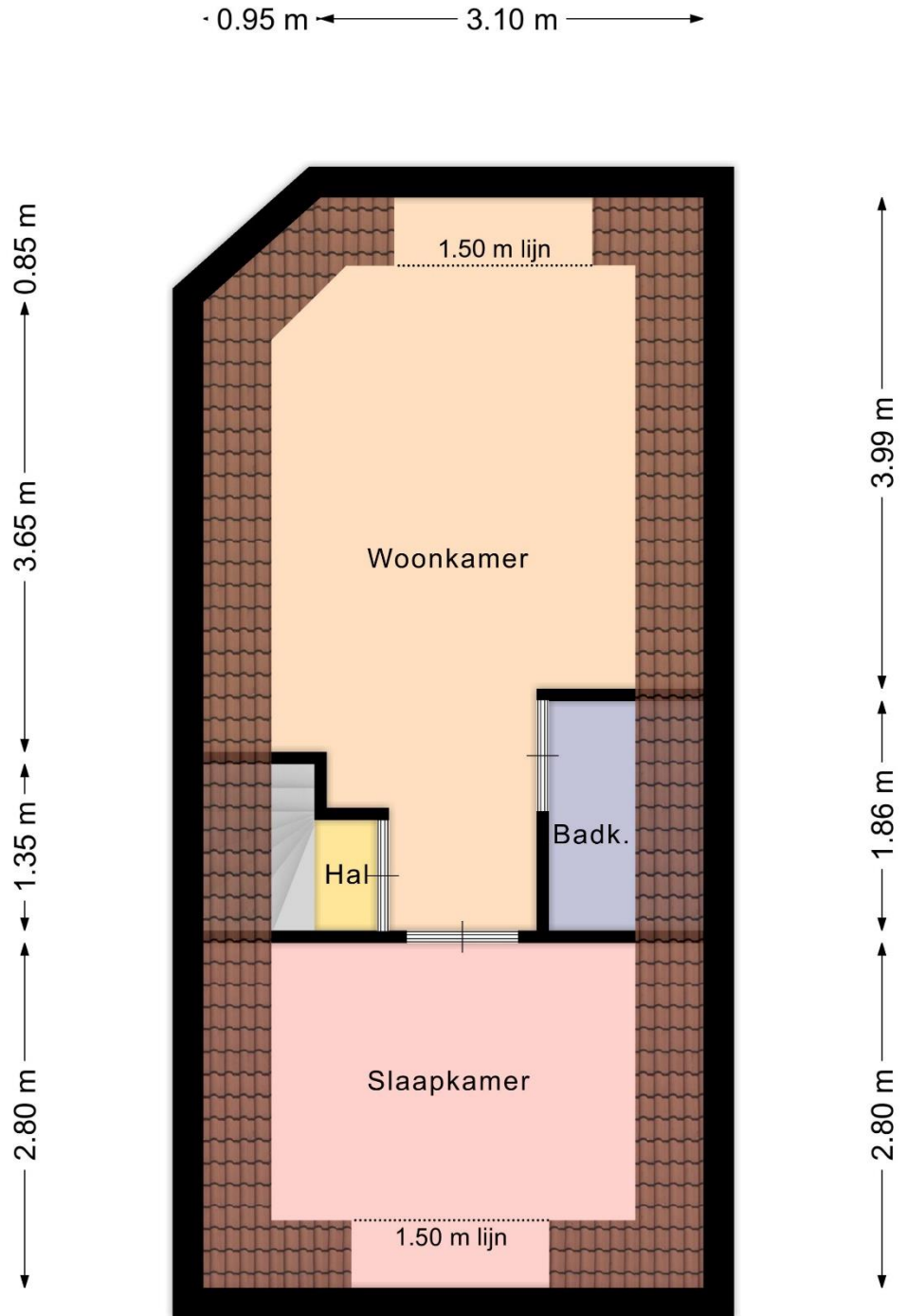


1e verdieping
Indeling/maatvoering kan afwijken



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Lombokstraat 2A/Formosastraat 12 Leiden



4.05 m

2e verdieping

Indeling/maatvoering kan afwijken



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Lombokstraat 2A/Formosastraat 12 Leiden

Bestemmingsplan



2. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Artikel 3 - Woondoeleinden

	Lid 1.	Doeleindenomschrijving
	a.	De op de kaart voor woondoeleinden "W" aangewezen gronden zijn bestemd voor eengezinshuizen, meergezinshuizen, bijzondere woonvormen en wooneenheden, met de daarbij behorende aanbouwen, bijgebouwen, fietsenbergingen, tuinen, erven, (gebouwde) parkeervoorzieningen in elk geval ter plaatse van de aanduiding 'garageboxen', voet- en fietspaden, groenvoorzieningen en speelruimte, leidingen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.
	Lid 2.	Nadere bepalingen inzake bestemming en gebruik
	a.	de gronden zijn mede bestemd voor de volgende in een woonwijk passende voorzieningen: <ul style="list-style-type: none">- detailhandel (d);- kantoren (k);- maatschappelijke doeleinden (md);- bedrijven (b);- horeca (h).- parkeervoorzieningen in de eerste drie bouwlagen (p).
<i>Beroep aan huis</i>	b.	De uitoefening van een aan huis gebonden beroep is toegestaan, met dien verstande dat maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning mag worden ingericht ten behoeve van het aan huis gebonden beroep waarbij de woonfunctie van het perceel niet wordt aangetast. De uitoefening van milieuvergunningsplichtige activiteiten of activiteiten die passen in categorie 2 of een hogere categorie in de Staat van Bedrijfsactiviteiten is niet toegestaan.
<i>Gebruik bijgebouwen</i>	c.	bijgebouwen mogen niet voor commerciële doeleinden of als zelfstandige woning worden gebruikt.
<i>Niet-woonfuncties op begane grond</i>	d.	gebruik en inrichting van uitsluitend de begane grond voor detailhandel (d), kantoren (k), maatschappelijke doeleinden (md), bedrijven (b), of horeca (h) is uitsluitend toegestaan, waar dat op de kaart is aangegeven.
<i>Milieucategorie bedrijfsactiviteiten</i>	e.	voor de mede voor bedrijven (b) bestemde gronden geldt dat uitsluitend bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan die passen in de eerste en tweede categorie in de Staat van Bedrijfsactiviteiten.
<i>Categorie horeca-activiteiten</i>	f.	voor de mede voor horeca bestemde gronden geldt, dat uitsluitend horeca-activiteiten zijn toegestaan die passen in de op de kaart aangegeven categorie 'horeca-instellingen'. Indien de categorie op de kaart is aangegeven, zijn tevens activiteiten toegestaan die vallen in een lagere dan de aangegeven categorie.
	g.	ter plaatse van de aanduiding "p" zijn de eerste drie bouwlagen bestemd



Lombokstraat 2A/Formosastraat 12 Leiden

		voor parkeervoorzieningen.
	Lid 3.	Bebouwingsvoorschriften
<i>Situering gebouwen</i>	a.	Gebouwen mogen uitsluitend binnen de bebouwingsvlakken worden opgericht. De voorgevels van hoofdgebouwen mogen uitsluitend in de voorgevelbouwrens geplaatst worden.
<i>Hoogte en goot-hoogte hoofdgebouwen</i>	b.	de hoogte en goothoogte van de hoofdgebouwen mag niet hoger zijn dan de maximale hoogte respectievelijk goothoogte zoals aangegeven op de kaart, met dien verstande dat van de maximale goothoogten mag worden afgeweken zoals is aangegeven op de kaart van de bebouwingsprofielen.
<i>Bebouwingspercentage</i>	c.	de op de kaart aangegeven bebouwingspercentages mogen niet worden overschreden. Daar waar geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bebouwingsvlak voor 100% worden bebouwd.
<i>Onderdoorgangen</i>	d.	ter plaatse van de op de kaart aangegeven onderdoorgangen mag op de begane grond geen bebouwing worden opgericht.
<i>Situering aan- en bijgebouwen</i>	e.	Aanbouwen en bijgebouwen mogen buiten de bebouwingsgrenzen worden opgericht en dienen achter de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens (voorgevelbouwrens) te worden geplaatst.
<i>Oppervlakte aan- en bijgebouwen</i>	f.	Bebouwing met aanbouwen carports en bijgebouwen is toegestaan tot maximaal 50%, met dien verstande dat het maximale oppervlak dat door aan- en bijgebouwen wordt ingenomen niet meer bedraagt dan 30 m ² ; Indien een achtererf bij een woning een oppervlakte van minder dan 20 m ² heeft mag dit achtererf geheel worden bebouwd.
<i>Diepte aanbouwen achtergevel</i>	g.	aanbouwen aan de achtergevel mogen de achtergevellijn met niet meer dan 2,5 m overschrijden.
<i>Diepte aanbouwen zijgevel</i>	h.	aanbouwen aan de zijgevel mogen de zijgevel- en achtergevellijn met niet meer dan 2,5 m overschrijden en dienen minimaal 2,5 m afstand tot de voorgevelbouwrens te hebben.
<i>Hoogte aan- en bijgebouwen</i>	i.	de hoogte van aanbouwen mag niet hoger zijn dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,25 m. De hoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen.
<i>Hoogte tuinmeubilair</i>	j.	de hoogte van tuinmeubilair mag voor de voorgevelbouwrens niet meer dan 2 m en achter de voorgevelbouwrens niet meer dan 2,7 m bedragen.
<i>Hoogte garageboxen</i>	k.	de hoogte van de garageboxen mag niet hoger zijn dan de maximale hoogte die is aangegeven op de kaart.
<i>kelders</i>	l.	Ieder hoofdgebouw mag worden voorzien van een kelder in één bouwlaag waarvan de oppervlakte niet meer mag bedragen dan de oppervlakte van het bijbehorende hoofdgebouw met dien verstande dat de diepte van de kelder gemeten vanaf de bestaande voorgevel maximaal 2.50 m meer mag bedragen dan de diepte van het hoofdgebouw en met dien verstande dat gebruik voor parkeerdoeleinden uitsluitend is toegestaan indien er sprake is van appartementencomplexen of flatgebouwen en een veilige en verkeerskundig aanvaardbare de bereikbaarheid van het openbaar gebied gewaarborgd is.
<i>Onderbouw</i>	m.	Gestapelde woningen (flats) en woningen waarvan de goothoogte meer



Lombokstraat 2A/Formosastraat 12 Leiden

<i>Bouwwerken van openbaar nut</i>	n.	bedraagt dan 7 m mogen voorzien worden van een onderbouw. Tevens zijn toegestaan bouwwerken voor voorzieningen van openbaar nut mits de grondoppervlakte en de goothoogte niet meer bedragen dan respectievelijk 50 m ² en 4 meter.
<i>Dakterrassen</i>	o.	Het is niet toegestaan op platte daken van hoofdgebouwen en aanbouwen dakterrassen te realiseren.
<i>Oppervlakte aan- en bijgebouwen Lage Rijndijk</i>	p.	In afwijking van het bepaalde onder f en g bedraagt het bebouwingspercentage 100 voorzover het betreft bebouwing behorend bij de adressen Lage Rijndijk 2 tot en met 142 (even nummers).
<i>Dakterrassen Lage Rijndijk, Rijnzijde</i>	q.	In afwijking van het bepaalde in onder o mogen dakterrassen met daaraan een afrastering op plat afgedekte aanbouwen bij woningen aan de Lage Rijndijk waarvan de percelen aan de Oude Rijn grenzen worden gerealiseerd, mits de hoogte daarvan niet meer bedraagt dan: <ol style="list-style-type: none">voor het aan de achtergevel aansluitende gedeelte 2 m tot maximaal 4 m uit deze achtergevel;voor het overige maximaal 1,2 m.
<i>Bescherming kapstructuur.</i>	r.	Indien in een bebouwingsvlak een aanduiding voorkomt met zowel een maximum goothoogte als een maximum hoogte mogen de desbetreffende woningen slechts verbouwd of herbouwd worden indien een kap wordt gehandhaafd c.q. toegepast met een dakhelling, hoogte en nokrichting die gelijk is aan die van de bestaande kap.
<i>Bescherming cultuurhistorisch waardevolle kapstructuur</i>	s.	Ter plaatse waarop de kaart de aanduiding "kap verplicht" (kv) voorkomt mogen de desbetreffende woningen slechts verbouwd of herbouwd worden indien een kap wordt gehandhaafd c.q. toegepast met een dakhelling, hoogte en nokrichting die gelijk is aan die van de bestaande kap.
<i>Panden met een plat dak</i>	t.	Indien op de kaart een maximale goothoogte en een maximale (totale) hoogte is aangegeven en het betreft bestaande panden die van een platte afdekking zijn voorzien is toevoeging van een kap of extra terugliggende bouwlaag niet toegestaan tenzij daarvoor vrijstelling is verleend.
	Lid 4.	Vrijstellingen
<i>Kantoorgebruik of dienstverlening in eindwoning.</i>	a.	Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 onder b ten aanzien van de uitoefening van een beroep aan huis, met dien verstande dat, toegestaan kan worden dat een gehele eindwoning van een blok gebruikt wordt voor kantoordoeleinden en/of dienstverlening.
<i>Situering gebouwen</i>	b.	Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de tweede volzin van het bepaalde in het derde lid onder a voor een situering van de voorgevel, of delen van de voorgevel, achter de voorgevelbouw-grens.
<i>dakterrassen</i>	c.	Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 onder o ten behoeve van de realisering van een dakterras op een aanbouw en platte daken, mits de bruikbaarheid van aangrenzende en nabijgelegen tuinen en gebouwen niet in onevenredige mate wordt aangetast.



Lombokstraat 2A/Formosastraat 12 Leiden

<i>Goothoogte aanbouw aan woningen aan de Lage Rijndijk, Rijnzijde</i>	d.	Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 onder i met dien verstande dat de goothoogte van een aanbouw aan woningen aan de Lage Rijndijk, Rijnzijde, niet meer dan 3.50 m mag bedragen.
<i>Extra bouwlaag in plaats van een kap</i>	e.	Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 onder r waarbij toegestaan kan worden dat in plaats van een kap een plat afgedekte extra laag wordt toegevoegd, mits deze aan de voor- en achtergevelzijde, dan wel aan de kant van de zijgevel(s) bij een eind- of hoekwoning, past in het denkbeeldig kapprofiel, dat bepaald wordt door de maximaal aan te houden helling van de dakvlakken. Deze vrijstelling kan niet verleend worden indien het desbetreffende pand een Rijks- of gemeentelijk monument is.
<i>Kap of extra bouwlaag bij plat afgedekte panden</i>	f.	Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 onder t ten behoeve van het toepassen van een kap of extra bouwlaag mits daardoor <ol style="list-style-type: none">1. niet op onevenredige mate inbreuk wordt gemaakt op een samenhangend stedenbouwkundig beeld;2. geen onevenredige benadeling optreedt van de privacy en de bruikbaarheid van aangrenzende en/of nabijgelegen gebouwen en open percelen.
<i>Lage Rijndijk, Rijnzijde.</i>	g.	Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 onder f maximaal ten behoeve van het geheel bebouwen van open gedeelte achter woningen gelegen aan de Lage Rijndijk Rijnzijde mits geen onevenredige vermindering van de bruikbaarheid van aangrenzende of nabijgelegen gebouwen en open perceelsgedeelten wordt veroorzaakt.
<i>Voormalige winkels.</i>	h.	Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen ten behoeve van het toelaten van detailhandel, dienstverlening, kantoor- of maatschappelijk gebruik in ruimten die voorheen in gebruik waren als winkel.
	i.	Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 ten behoeve van de bouw van tuinmuren tot een hoogte van maximaal 3 m, mits dit stedenbouwkundig verantwoord is.
	Lid 5.	Procedure vrijstellingen Alvorens Burgemeester en Wethouders beslissen over het verlenen van een vrijstelling als bedoeld in het vierde lid, wordt de in artikel 28 voorgescreven procedure gevolgd.
	Lid 6.	Nadere eisen Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering van gebouwen en bouwwerken, indien dit noodzakelijk is ten behoeve van de bezonningssituatie, bestaande boombeplanting, de ligging van leidingen en dergelijke, dan wel indien dit voor het verkrijgen van een stedenbouwkundig aanvaardbare indeling noodzakelijk is.



Lombokstraat 2A/Formosastraat 12 Leiden



BETREFT	Leiden K 1248		
LW REFERENTIE	taxatie		
GELEVERD OP	03-07-2023 - 16:20	PRODUCTIEORDERNUMMER	S11156469929
VOLLEDIG GESIGNALLEERD T/M	03-07-2023 - 13:43	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M	03-07-2023 - 13:43
BLAD	1 van 1		

Eigendomsinformatie ⓘ

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Leiden K 1248		
	<small>Kadastrale objectidentificatie: 023130124870000</small>		
Locaties	Formosastraat 12		
	2315 GW Leiden		
	<small>BAG identificatie: 0546010000005962</small>		
	<small>Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen</small>		
	Lombokstraat 2 A		
	2315 EN Leiden		
	<small>BAG identificatie: 0546010000025974</small>		
	<small>Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen</small>		
Kadastrale grootte	51 m ²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	94922 - 464207		
Omschrijving	Wonen		
Koopsom	■■■■■■■■■■	Koopjaar	■■■■
	<small>Met meer onroerend goed verkregen</small>		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend
-------------------------------------	---------------------------------

RECHTEN

	1 Eigendom (recht van)	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 64435/194	Ingeschreven op 05-06-2014 om 09:00
Naam gerechtigde	■■■■■■■■■■	
Adres	■■■■■■■■■■	
Statutaire zetel	■■■■■■■■■■	
KvK-nummer	■■■■■■■■■■ (Bron: Handelsregister)	
	<small>Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister</small>	



Barnhoorn Bedrijfsmakelaardij

Diepe wortels in de regio



Joost van Hoorn

Makelaar-taxateur

joost@barnhoornbedrijfsmakelaardij.nl

Barnhoorn Bedrijfsmakelaardij heeft diepe wortels in het bedrijfsleven in de Leidse regio en dat van de Duin- en Bollenstreek. Barnhoorn benadert potentiële huurders of kopers proactief en maakt snel werk van uw verhuur- of verkoopopdracht. Wij beschikken over een uitgebreid netwerk van (institutionele) beleggers, ondernemers en ondernemingen, en kennen hun behoeftes. Onze mensen zijn ook beschikbaar voor consultancy.

Focus op bedrijfspanden

Ons team bestaat uit vier bedrijfsmakelaars die worden ondersteund door een secretariaat en een administratie. Onze makelaars hebben elk een volledige focus op de commerciële vastgoedmarkt en volop parate kennis van verhuur, verkoop en taxaties van bedrijfspanden. Wij zijn goed op de hoogte van de laatste ontwikkelingen op de markt voor commercieel onroerend goed en adviseren over onder andere:

- nieuwbouwontwikkelingen;
- bestemmingsplannen;
- huurrecht;
- taxaties;
- huurprijzen;
- koopsommen.

Ons werkgebied

Bij Barnhoorn hebt u keuze uit een groot aanbod aan commercieel vastgoed. Wij zijn onder andere actief in: Alphen aan den Rijn, Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Nieuw-Vennep, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Rijnsburg, Roelofarendsveen, Sassenheim, Ter Aar, Voorhout, Voorschoten, Warmond, Wassenaar, Zoeterwoude.

Voor nadere inlichtingen en/of afspraak voor bezichtiging:



Barnhoorn Bedrijfsmakelaardij B.V.

Rijnsburgersingel 59
2316 XX Leiden
Postbus 327
2300 AH Leiden
Telefoonnummer:
Email:

071 - 30 50 200

info@barnhoornbedrijfsmakelaardij.nl

funda in business

Bezoek ook onze website:

www.barnhoornbedrijfsmakelaardij.nl

Onder andere de opgegeven maten zoals oppervlakten en inhoud zijn indicatief en niet conform de NEN2580 opgemeten. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid over de juistheid van de indelingen en afmetingen. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Ter zake van de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ