



VOOR ALLE DUIDELIJKHEID...

DE WEKKER MAKELAARDIJ



Prins Hendrikstraat 9, 2316 CL LEIDEN

Karakter, comfort en een toplocatie – instapklaar wonen vlak bij de Leidse binnenstad

Op een fantastische locatie, op steenworp afstand van de historische binnenstad van Leiden, de Maresingel, het Huigpark en het prachtige Singelpark, ligt deze sfeervolle tussenwoning uit circa 1910. Achter de karakteristieke gevel schuilt een verrassend lichte en uitstekend onderhouden woning met twee slaapkamers, een zonnige patio op het zuiden en een ruime woonkamer met halfopen keuken.

Dankzij de vele verbeteringen van de afgelopen jaren is dit een woning die u zonder ingrijpende werkzaamheden direct kunt betrekken. De huidige eigenaren hebben de woning met veel zorg onderhouden en gemoderniseerd. Zo zijn in 2021/2022 maar liefst 8 zonnepanelen geplaatst, is de gehele woning geschilderd, zijn diverse radiatoren vervangen en is in 2021 een fraaie nieuwe vloer gelegd. Met energielabel C profiteert u bovendien van een energiezuiniger wooncomfort.

Vraagprijs: €435.000,00 K.K.

Even voorstellen

De Wekker Makelaardij is een makelaarsorganisatie met verschillende vestigingen verspreid over heel Nederland. Ons hoofdkantoor is gevestigd in Leiden.

Al onze kantoren werken met een jong, dynamisch en deskundig team van professionals op de lokale woningmarkt. Wij werken vanuit een hoog kwaliteitsbewustzijn en zijn zeer gedreven om voor u het hoogst haalbare te realiseren.

De vakbekwame medewerkers van De Wekker Makelaardij hebben een plezierige, persoonlijke benadering en richten zich op langdurige samenwerking. Door een snelle, efficiënte wijze van werken en een hoog kennisniveau is De Wekker Makelaardij te allen tijde in staat het belang van de cliënt op bevredigende wijze te dienen.



Gegevens en feiten

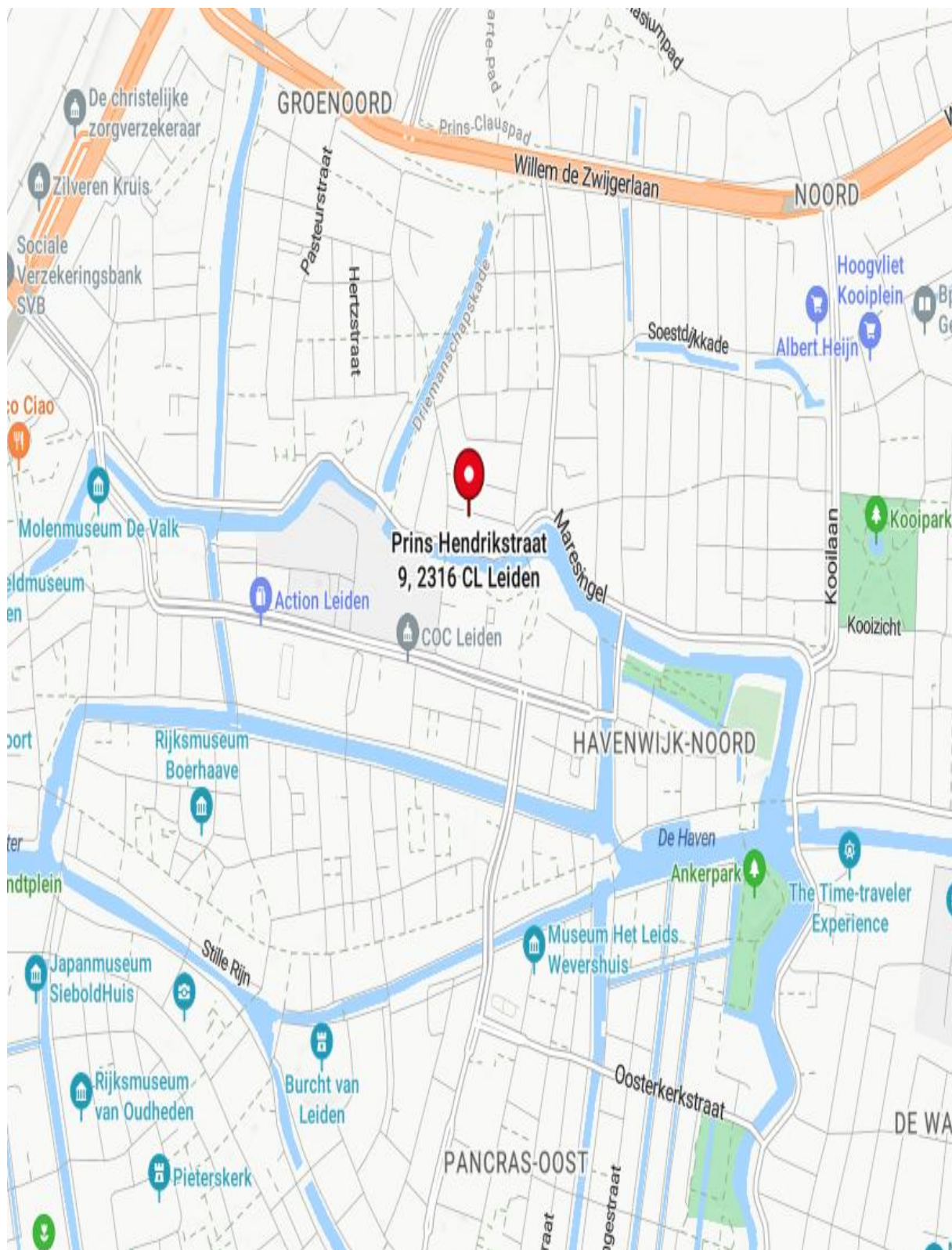
VRAAGPRIJS	€ 435.000,00 K.K.
SOORT WONING & TYPE	Eengezinswoning
SOORT BOUW	Bestaande bouw
BOUWJAAR	1910
AANTAL WOONLAGEN	2
KAMERS	3
SLAAPKAMERS	2
WOONOPPERVLAKTE	65.4 m ²
PERCEELOPPERVLAKE	55 m ²
INHOUD	274 m ³
OVERIGE INPANDIGE BERGRUIMTE	5.6 m ²
EXTERNE BERGRUIMTE	-
ISOLATIE	Grotendeels dubbelglas
LIGGING	Aan rustige weg, In woonwijk
TUIN	-
SCHUUR/BERGING	-
INSTALLATIE	Cv-ketel(s)
ENERGIELABEL	C

KENMERKEN

- Instapklare tussenwoning;
- Twee slaapkamers;
- Ruime en lichte woonkamer;
- Halfopen keuken met inbouwapparatuur;
- Zonnige patio op het zuiden;
- Stenen berging met wasmachineaansluiting;
- Mogelijkheid om de berging te verwijderen voor een grotere tuin;
- 8 zonnepanelen geplaatst in 2021/2022;
- Nieuwe vloer aangebracht in 2021;
- Rechte trap geplaatst, waardoor extra woonruimte is ontstaan;
- Diverse radiatoren vernieuwd;
- Vrijwel volledig voorzien van dubbele beglazing;
- Nefit HR-combiketel uit 2008 (eigendom);
- Opbouwmogelijkheden (onder voorbehoud van vergunning en gemeentelijke goedkeuring), conform vergelijkbare woningen in de straat.

Vraagprijs: € 435.000,- k.k.

Omgeving



Volgens het kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: dwm



12345 Deze kaart is noordgericht 25 Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 juli 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Leiden Sectie K Perceel 2188 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 databankrecht.	kadaster 
---	---	---

Prins Hendrikstraat 9, 2316 CL LEIDEN

Indeling

Begane grond

Via de entree bereikt u de hal met meterkast en toegang tot de woonkamer. Een van de grootste pluspunten van deze woning is de slimme aanpassing die de huidige eigenaren hebben gedaan: de voormalige wenteltrap in de woonkamer is vervangen door een rechte trap in de hal. Hierdoor is de woonkamer aanzienlijk ruimer geworden en optimaal in te richten. De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en beschikt over een prachtige nieuwe vloer die direct sfeer uitstraalt. De voormalige schoorsteen in de woonkamer is verwijderd, waardoor extra leefruimte is ontstaan. Aan de achterzijde bevindt zich de moderne halfopen keuken, uitgevoerd met diverse inbouwapparatuur en een stijlvolle wandafwerking met fraaie tegels. Vanuit de keuken stapt u direct de zonnige patio op het zuiden in. Hier geniet u vrijwel de hele dag van de zon. Achterin de tuin bevindt zich een stenen berging met de wasmachineaansluiting. Desgewenst kan een toekomstige eigenaar deze berging verwijderen om de tuin nog groter te maken.

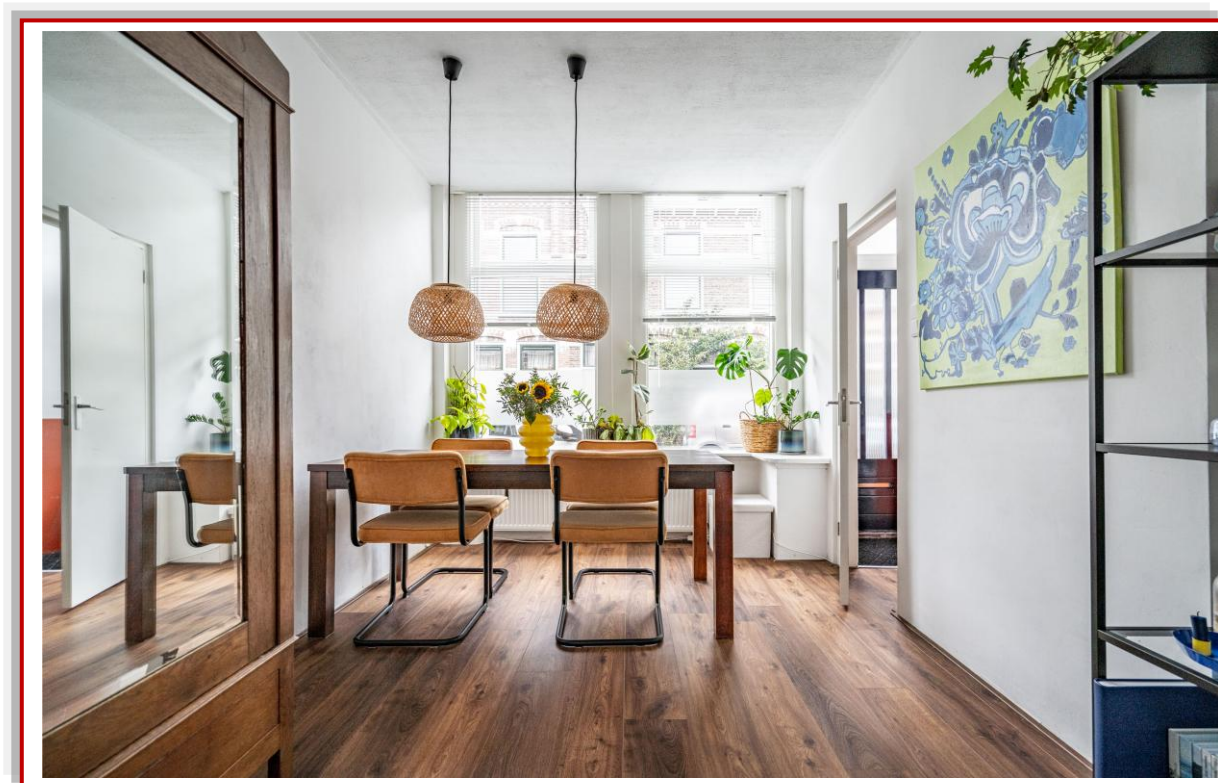
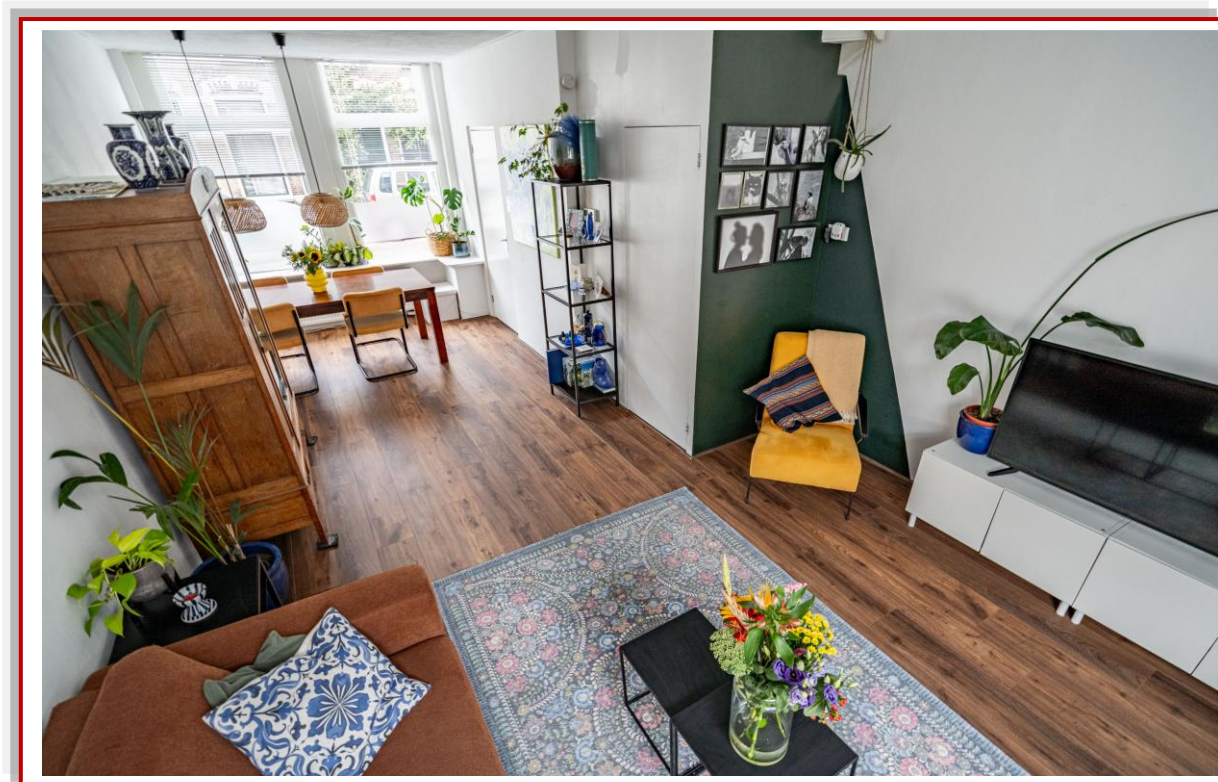
Eerste verdieping

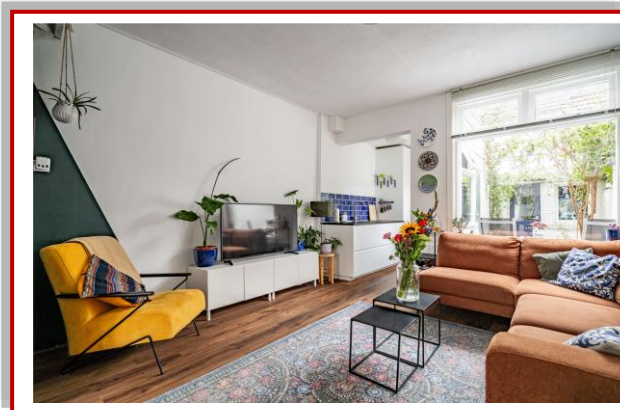
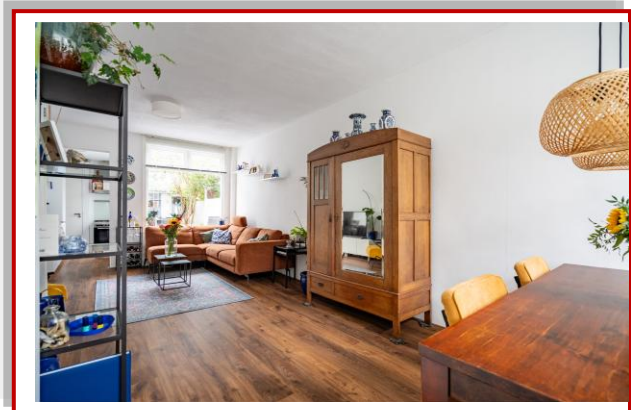
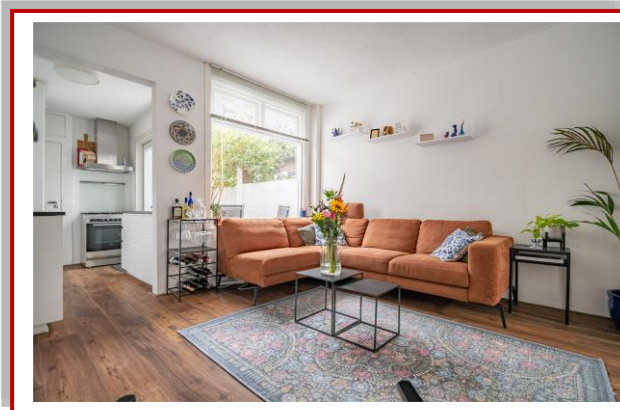
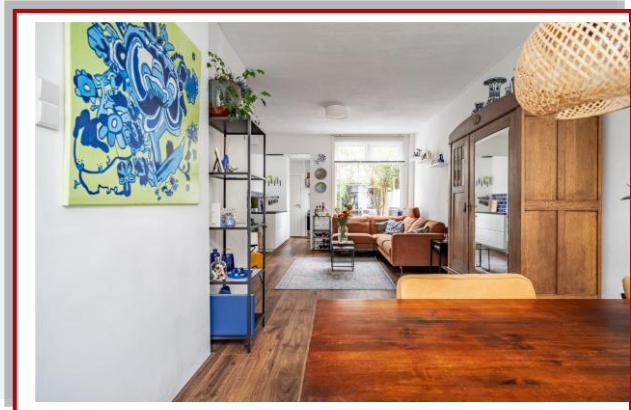
Op de eerste verdieping bevinden zich twee goed bemeten slaapkamers en de badkamer. De badkamer is voorzien van een douchecabine, wastafel en aansluiting voor de benodigde voorzieningen. Tevens bevindt zich hier de Nefit HR-combiketel (2008, eigendom). De woning is vrijwel geheel voorzien van dubbele beglazing; alleen het bovenlicht boven de voordeur is nog enkel glas.

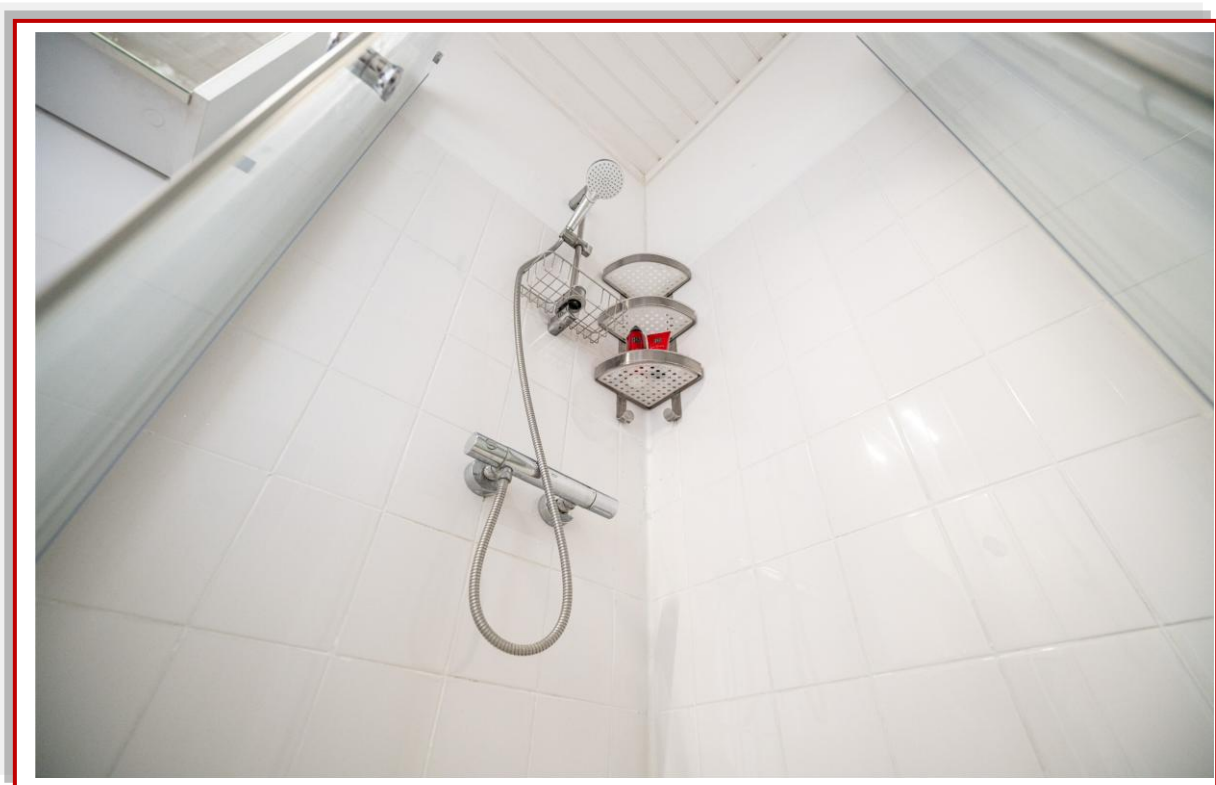
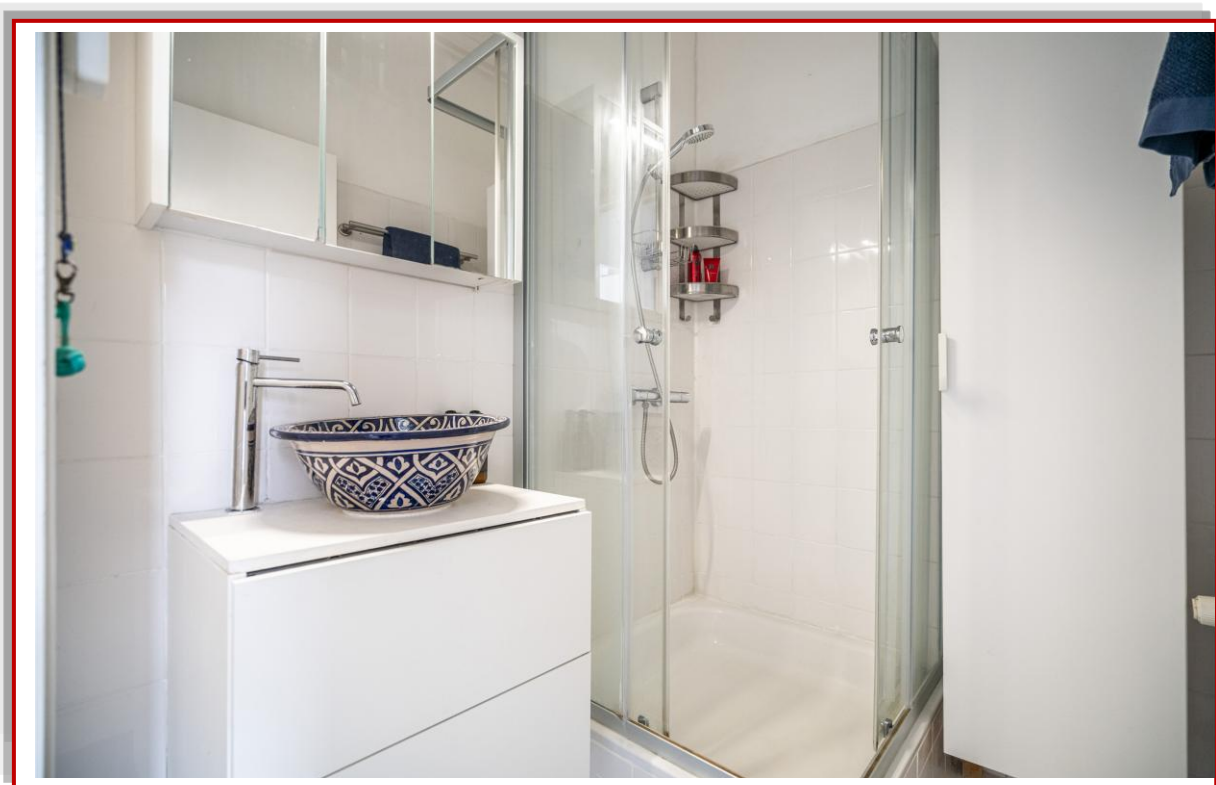
Omgeving

De ligging is werkelijk uitstekend. Direct achter de woning bevinden zich de Maresingel en het geliefde Huigpark. Binnen enkele minuten wandelt u de historische binnenstad van Leiden in, waar u een uitgebreid aanbod aan winkels, gezellige horeca, terrassen, cultuur en musea vindt. Ook supermarkten, openbaar vervoer, scholen, sportvoorzieningen en uitvalswegen liggen op korte afstand. Hier woont u rustig, maar met alle levendigheid van de stad letterlijk om de hoek.

Foto's









Kadaster en financieel overzicht

GEMEENTE	Leiden
SECTIE	K
NUMMER	2188

OZB	-
WATERSCHAPPEN	-
RIOOLRECHT/AFVAL	-

Nieuwste woningaanbod

Uw eigen zoekprofiel aanmaken!

Bij De Wekker Makelaardij Leiden heeft u de mogelijkheid uw eigen zoekprofiel aan te maken. Zo wordt u altijd als eerste op de hoogte gesteld van ons nieuwste aanbod.

U kunt zich gratis inschrijven op:

www.dewekkermakelaardij.nl

Plattegronden

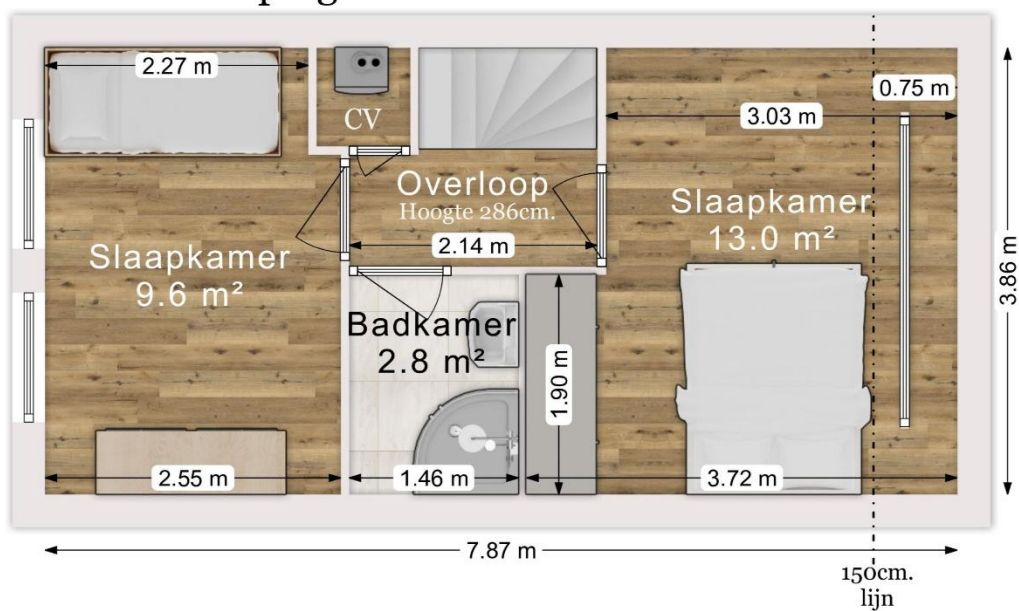
Prins Hendrikstraat 9
Begane Grond



Deze plattegrond is slechts bedoeld
voor promotionele doeleinden.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Prins Hendrikstraat 9 Eerste Verdieping



Deze plattegrond is slechts bedoeld
voor promotionele doeleinden.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



FAQ over bezichtigingen, onderhandelingen en koopovereenkomsten

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is.

U bent niet in onderhandeling als de makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is voor de woning. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door.

Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, “onder bod” is. Een belangstellende mag wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerden beëindigd zijn. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen.

Bouwkundige keuring uitvoeren?

Dat mag. Onderaan vindt u informatie over Vastkeur een bouwkundig bedrijf waar wij mee samenwerken

Wanneer komt de koop tot stand?

Zodra de koper en verkoper het mondeling eens zijn over de voor hen belangrijke zaken bij de koop, legt de verkopende makelaar dit schriftelijk vast in een koopakte.

De belangrijkste zaken bij een koop zijn veelal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden. Nadat de partijen de koopakte hebben ondertekend, ontvangen zij een afschrift van de akte.

De koper heeft vervolgens de mogelijkheid om, gedurende drie werkdagen na datum van ontvangst van een afschrift van deze akte, van de koop af te zien. Daartoe dient hij de verkoper schriftelijk te informeren. Zodra deze termijn van drie werkdagen is verstreken, is de koop definitief tot stand gekomen.

Voor wat betreft de ontbindende voorwaarden die opgenomen zijn in de koopakte, dienen partijen van te voren overeenstemming te hebben bereikt.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Een van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is.

In dat geval kan de verkopende makelaar – natuurlijk in overleg met de verkoper besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij de eventuele gedane toezeggingen na te komen.

De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen.

Wij adviseren u graag bij de aan- en/of verkoop van uw woning! Neem contact met ons op via **071-589 61 93** of mail naar info@dewekkermakelaardij.nl

De Wekker Makelaardij Leiden

De Wekker Makelaardij Leiden, het dynamische makelaarskantoor met de frisse kijk op de woningmarkt. Wij streven ernaar om hetzelfde doel als onze opdrachtgevers voor ogen te houden. Het doel van de meeste van onze opdrachtgevers is duidelijk: de woning verkopen op zo kort mogelijke termijn tegen de hoogst haalbare verkoopprijs. Natuurlijk zal vrijwel elke andere makelaar aangeven hetzelfde na te streven, echter is dit vrijwel nooit duidelijk uit hun concept. De Wekker Makelaardij heeft een aantal jaren geleden "de prestatiecourtage" geïntroduceerd. Dit houdt in dat indien wij er niet in slagen om de woning binnen 3 maanden te verkopen wij gaan inleveren op onze (toch al zeer concurrerende) courtage.

Ons werkgebied bestaat voornamelijk uit: Leiden, Leiderdorp, Zoeterwoude, Voorschoten en Oegstgeest.

Verkoop

U wilt uw woning verkopen? De Wekker Makelaardij doet dit binnen 3 maanden, tegen het laagste tarief.

Aankoop

U wilt een woning aankopen? Vertrouw op de deskundigheid van De Wekker Makelaardij. U betaalt bij ons een vast bedrag en u bespaart duizenden euro's!

No cure... No pay!

Verhuur

U wilt een woning verhuren? Vertrouw op de deskundigheid van De Wekker Makelaardij.

Taxatie

U heeft een taxatierapport nodig?

NWWI rapport

€ 595,00 (incl. BTW)

NWWI rapport + verbouwing

€ 675,00 (incl. BTW)

Verkoop - Verhuur - Aankoop - Taxaties: wij zijn u graag van dienst bij een van onze drie kantoren!

De Wekker Makelaardij Leiden

Meijestraat 1
2314 WZ Leiden
Tel: 071-5896193
www.dewekkermakelaardij.nl
info@dewekkermakelaardij.nl

De Wekker Makelaardij Voorburg

Parkweg 72-D
2271 AM Voorburg
Tel : 070- 219 97 49
www.dewekkervoorburg.nl
info@dewekkervoorburg.nl

De Wekker Makelaardij Zoetermeer

Leidsewallen 33A
2712 BW Zoetermeer
Tel: 079-3020100
www.dewekkerzoetermeer.nl
info@dewekkerzoetermeer.nl

De Wekker Makelaardij Lisse-Bollensteek

Heereweg 124-A
2161 BN Lisse
0252-251183
www.dewekkerlisse.nl
info@dewekkerlisse.nl

Elke werkdag geopend van 09.00 – 17.00 uur. Volg ons ook via



en

