



VOOR ALLE DUIDELIJKHEID...

DE WEKKER MAKELAARDIJ



Waardstraat 26, 2315 KN LEIDEN

Sfeervol wonen aan de rand van de Leidse binnenstad – met volop mogelijkheden!

Op een uitstekende locatie, direct aan de rand van het historische centrum van Leiden, bevindt zich deze verrassend ruime vierkamerwoning met een royale woonkamer, open keuken, drie slaapkamers en een praktische indeling. De woning biedt een unieke kans voor kopers die op zoek zijn naar een huis met karakter én de mogelijkheid om het geheel naar eigen smaak te moderniseren.

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

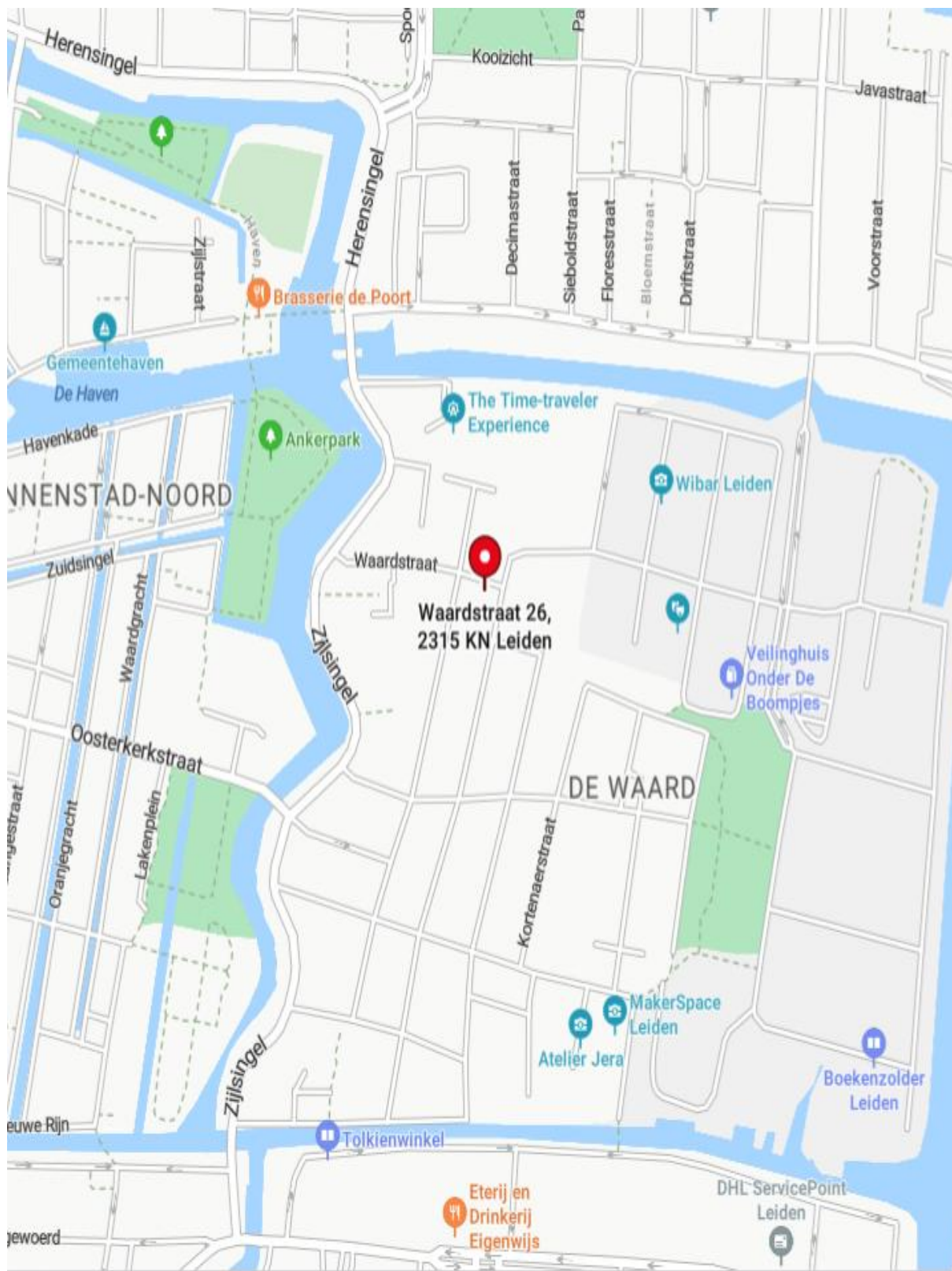
VRAAGPRIJS	€ 435.000,00 K.K.
SOORT WONING & TYPE	Eengezinswoning
SOORT BOUW	Bestaande bouw
BOUWJAAR	1920
AANTAL WOONLAGEN	3
KAMERS	4
SLAAPKAMERS	3
WOONOPPERVLAKTE	90 m ²
PERCEELOPPERVLAKE	61 m ²
INHOUD	191 m ³
OVERIGE INPANDIGE BERGRUIMTE	20 m ²
EXTERNE BERGRUIMTE	-
ISOLATIE	Volledig dubbelglas
LIGGING	In woonwijk, Dichtbij openbaar vervoer, Dichtbij school
TUIN	-
SCHUUR/BERGING	-
INSTALLATIE	Cv-ketel(s)
ENERGIELABEL	F

KENMERKEN

- Royale vierkamerwoning aan de rand van de binnenstad
- Zeer ruime woonkamer met open keuken
- Badkamer op de begane grond
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping
- Mogelijkheid voor een tweede badkamer
- Potentie voor een dakterras
- Praktische wasruimte met achterom
- Veel daglicht dankzij de lichtstraat
- Woning behoeft aandacht en opknapwerkzaamheden
- Op loopafstand van centrum en station
- Uitstekende bereikbaarheid richting Amsterdam en Den Haag
- Oplevering kan snel, in overleg

Vraagprijs: € 435.000,- k.k.

Omgeving



Volgens het kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: dwm



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 9 juli 2025. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Deze kaart is noordgericht Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Leiden Sectie K Perceel 2179 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 
--	--	--

Waardstraat 26, 2315 KN LEIDEN

Indeling

Begane grond

Via de entree komt u in de hal met meterkast en toiletruimte. De hal geeft toegang tot de bijzonder ruime woonkamer met open keuken. Dankzij de grote leefruimte ontstaat een heerlijk open woongevoel met volop mogelijkheden voor een royale zit- en eethoek.

Aan de achterzijde bevinden zich de cv-opstelling en een praktische wasruimte met achterdeur. Deze ruimte is tevens ideaal voor het stallen van fietsen. De badkamer op de begane grond is voorzien van een wastafelmeubel en een douchecabine.

Een extra pluspunt is de lichtstraat in het platte dak van de keuken, die zorgt voor een prettige hoeveelheid daglicht in het achterste deel van de woning.

Eerste verdieping

De karakteristieke spiltrap brengt u naar de overloop op de eerste verdieping. Hier bevindt zich een ruime berging en de vlizotrap naar de zolder. De verdieping beschikt over drie goed bemeten slaapkamers. Twee slaapkamers liggen aan de achterzijde, waarvan één toegang heeft tot het platte dak. Bij meerdere omliggende woningen is hier reeds een dakterras gerealiseerd, wat interessante mogelijkheden biedt (vergunning/verificatie gemeente benodigd). De royale slaapkamer aan de voorzijde biedt volop ruimte voor een comfortabel slaapvertrek.

Daarnaast biedt de overloop voldoende ruimte om eventueel een tweede badkamer te realiseren.

Zolder

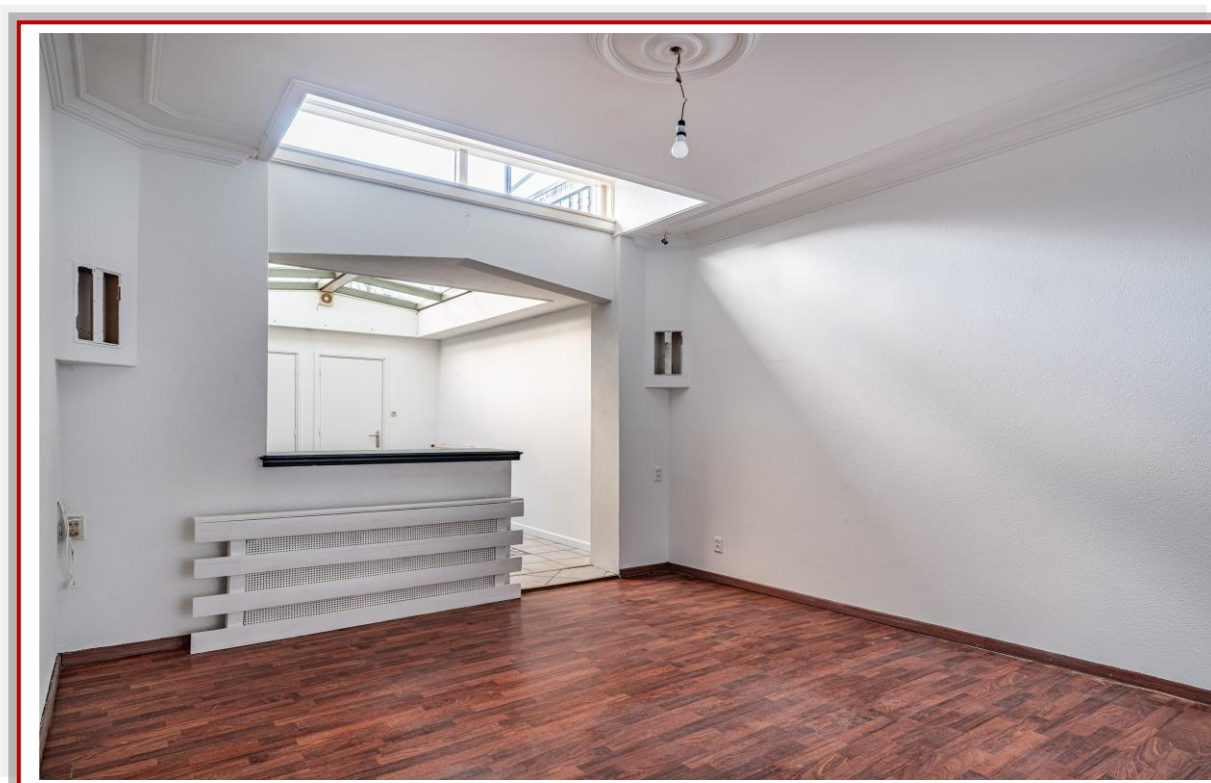
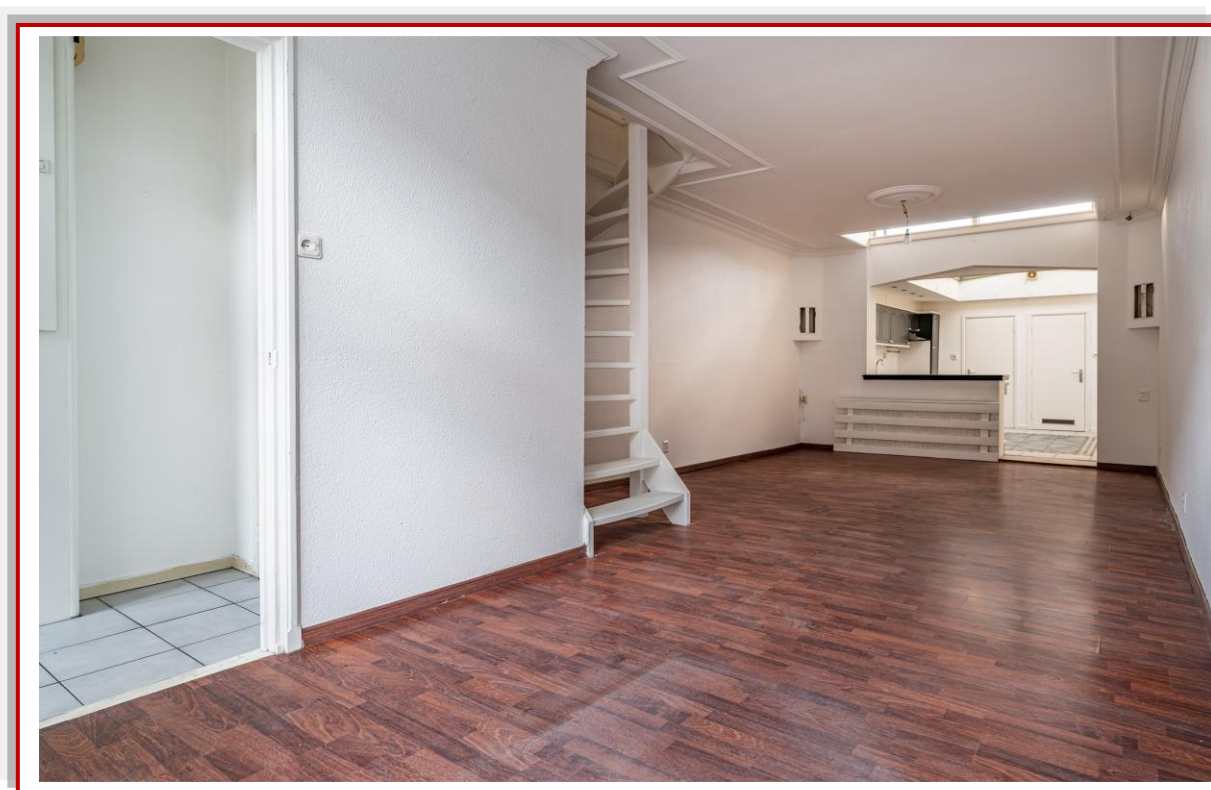
Via de vlizotrap bereikt u de zolder met Velux-dakraam. Deze ruimte wordt momenteel gebruikt als bergzolder en biedt extra opslagmogelijkheden.

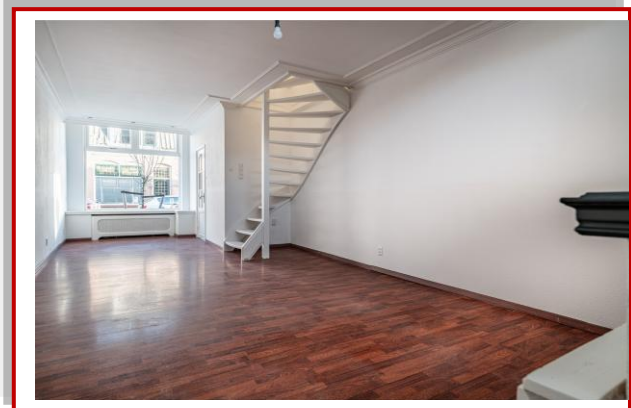
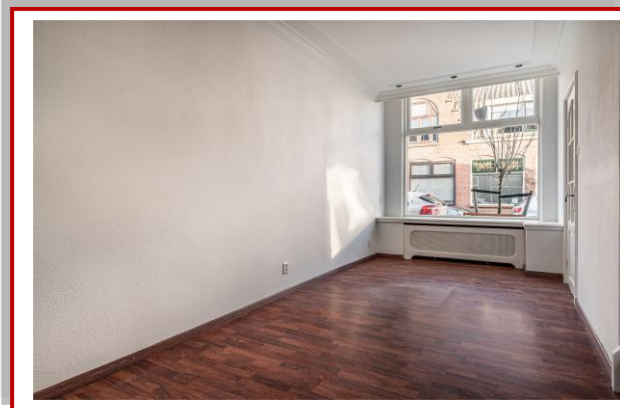
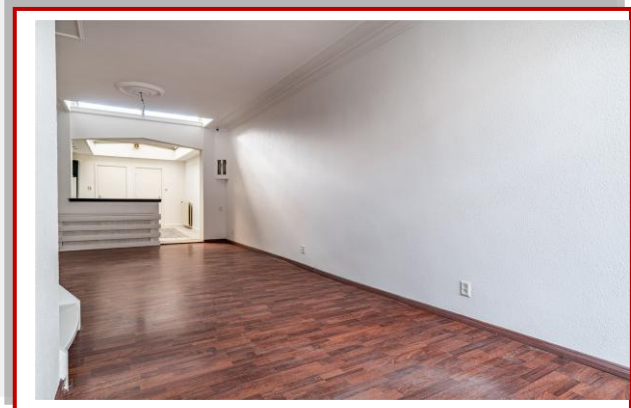
Perfecte woonplek

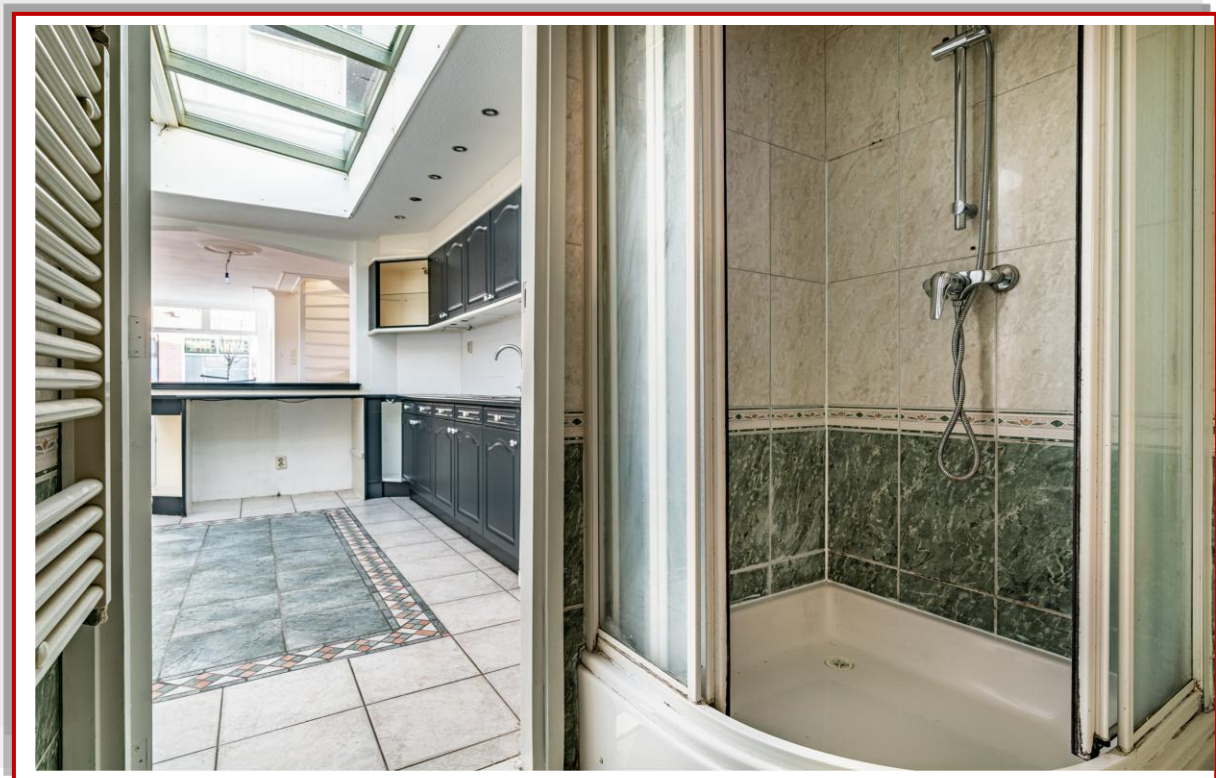
Hier woont u op loopafstand van alles wat Leiden zo aantrekkelijk maakt: gezellige terrassen, cafés, restaurants, winkels en culturele voorzieningen. Ook Leiden Centraal ligt op korte afstand, terwijl de uitvalswegen A4 en A44 zorgen voor een snelle verbinding richting Amsterdam, Schiphol en Den Haag.

De omgeving is groen en levendig. De woning ligt nabij de Zijlsingel, het Ankerpark en de historische Zijlpoort. Bovendien wordt aan de overzijde van het water het prachtige Singelpark gerealiseerd, waardoor de woonomgeving de komende jaren nog aantrekkelijker wordt. Parkeren is mogelijk direct bij de woning met een parkeervergunning van de gemeente Leiden.

Foto's









Kadaster en financieel overzicht

GEMEENTE	Leiden
SECTIE	K
NUMMER	2179

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



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



Waardstraat 26
Eerste verdieping

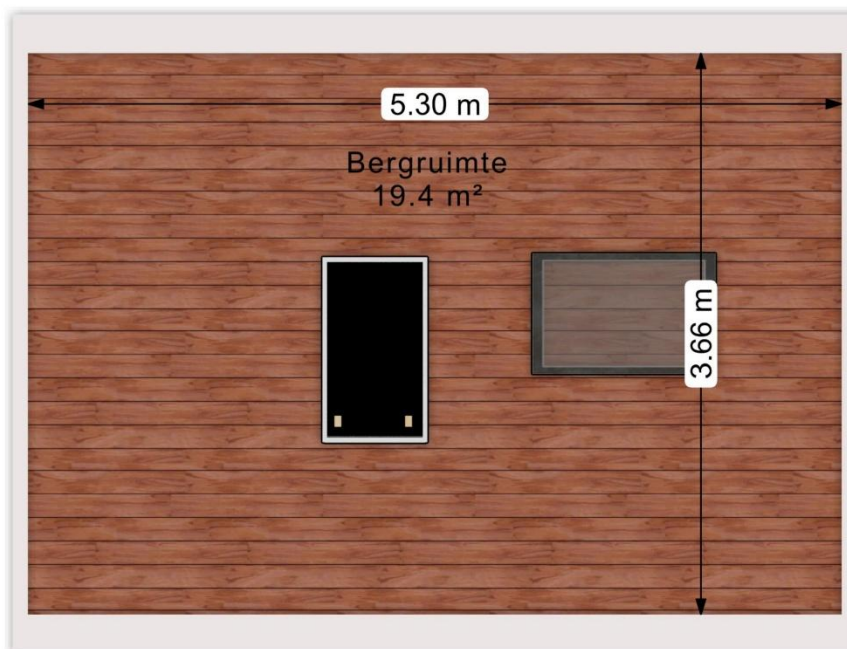


Deze plattegrond is slechts bedoeld voor promotionele doeleinden.
Het kan geen recht aan worden ontleend.

EstateVisuals.nl



Waardstraat 26
Zolder



H=0cm.

H in nok =150cm.

H=0cm.

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

