



VOOR ALLE DUIDELIJKHEID...

DE WEKKER MAKELAARDIJ



Hartmanstraat 11, 2313 NA LEIDEN

Karakter, comfort en een topligging komen hier samen Opgelet!

Wij mogen u er weer één aanbieden: een knusse, verrassend ruime en karakteristieke 6-kamer eengezinswoning uit de jaren '40, gelegen in de geliefde Rijndijkbuurt (randje Professorenwijk). Deze zeer netjes onderhouden woning ademt sfeer, combineert authentieke details met modern wooncomfort en ligt aan een brede, rustige en gezellige straat. Een plek waar u zich direct thuis voelt.

Vraagprijs: € 650.000,00 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	€ 650.000,00 K.K.
SOORT WONING & TYPE	Eengezinswoning
SOORT BOUW	Bestaande bouw
BOUWJAAR	1941
AANTAL WOONLAGEN	3
KAMERS	6
SLAAPKAMERS	5
WOONOPPERVLAKTE	109.53 m ²
PERCEELOPPERVLAKE	85 m ²
INHOUD	396 m ³
OVERIGE INPANDIGE BERGRUIMTE	-
EXTERNE BERGRUIMTE	5.9 m ²
ISOLATIE	Dakisolatie, Volledig dubbelglas
LIGGING	Aan rustige weg, In woonwijk
TUIN	Achtertuint
SCHUUR/BERGING	Aangebouwd steen
INSTALLATIE	CV
ENERGIELABEL	C

KENMERKEN

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1940
- Volle eigendom
- Houten vloer begane grond, parketvloeren op de verdiepingen
- Steel look binnendeuren
- Dak geïsoleerd
- Glas-in-lood met voorzetramen
- 6 kamers
- Zolderverdieping 9 jaar geleden geheel verbouwd en opnieuw gestuct
- Nieuw boeibord dakkapel voorzijde (2024)
- Badkamer vernieuwd (2023) met designradiator
- Intergas combiketel (ca. 9 jaar oud, eigendom)
- Zonnige tuin op het zuiden met berging en achterom
- Centrale maar rustige ligging

Prijs: € 650.000,-

Omgeving



Volgens het kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: dwm



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Hufnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Leiden	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie Q	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 1341	
—	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 februari 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		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.	



Hartmanstraat 11, 2313 NA LEIDEN

Indeling

Begane grond

Bij binnenkomst ervaart u direct het echte wow-effect: een hoog plafond, een prettige lichtinval en een warme, uitnodigende sfeer. De woonkamer is voorzien van een mooie houten vloer, een charmante erker en karakteristiek glas-in-lood met voorzetramen, wat zorgt voor een unieke en huiselijke uitstraling. De open haard maakt het geheel compleet en nodigt uit tot lange, gezellige avonden. Via de openslaande deuren bereikt u de zonnige achtertuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. De stijlvolle steel look binnendeur springt direct in het oog en is ook toegepast bij de toegang tot de keuken. Deze moderne touch vormt een prachtig contrast met het karakter van de woning. De keuken, gelegen aan de achterzijde, is recent opgefrist met nieuwe tegels en een nieuw aanrechtblad en biedt eveneens toegang tot de tuin. Het toilet is eveneens aan de achterzijde gesitueerd. Een leefruimte die niet alleen praktisch is, maar vooral aanvoelt als een warm en sfeervol thuis.

1e verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie fijne slaapkamers, allen voorzien van een parketvloer. Eén van de slaapkamers biedt directe toegang tot het heerlijke dakterras aan de achterzijde. Een absolute plus: hier geniet u in de hoogzomer van zon tot maar liefst 20:00 uur – het langst van het rijtje. Een perfecte plek om de dag ontspannen af te sluiten. De badkamer is twee jaar geleden vernieuwd en uitgevoerd met een douche, tweede toilet, wastafel, spotverlichting, designradiator én comfortabele vloerverwarming. Op de overloop bevindt zich een praktische schuifdeur, wat zorgt voor een rustige en nette afwerking.

2e verdieping

De tweede verdieping telt twee volwaardige slaapkamers. Dankzij de dakkapellen is hier verrassend veel ruimte en licht aanwezig, wat deze verdieping bijzonder prettig maakt. Op de overloop vindt u de opstelling voor wasmachine en droger. Het dak is geïsoleerd en bij de dakkapel op het zuiden is zonwering aanwezig. De Intergas combiketel (circa 9 jaar oud, eigendom) is eveneens op deze verdieping geplaatst.

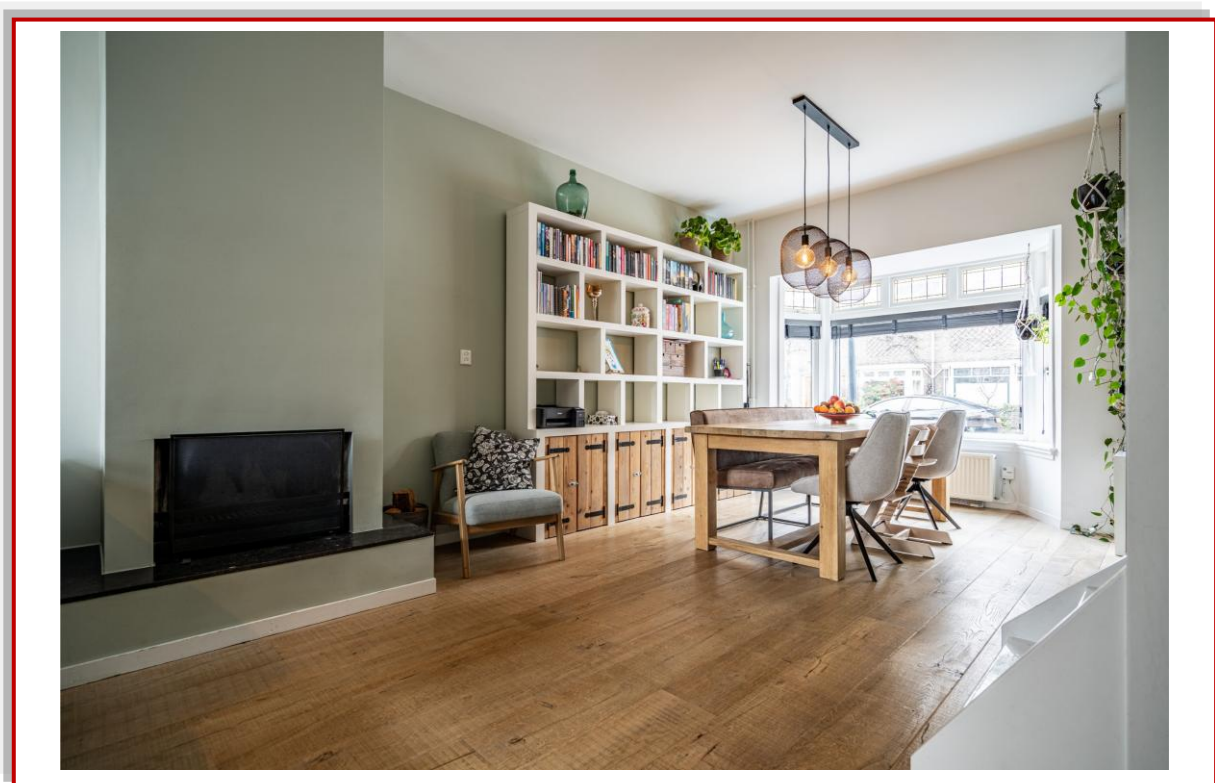
Buitenruimte

De zonnige achtertuin op het zuiden is een fijne verlenging van de woonruimte. De tuin beschikt over een achterom en een stenen berging met elektra en biedt volop ruimte om te ontspannen, te spelen of gezellig te tafelen. De buitenzijde van de woning is vorig jaar volledig geschilderd, wat bijdraagt aan de verzorgde uitstraling.

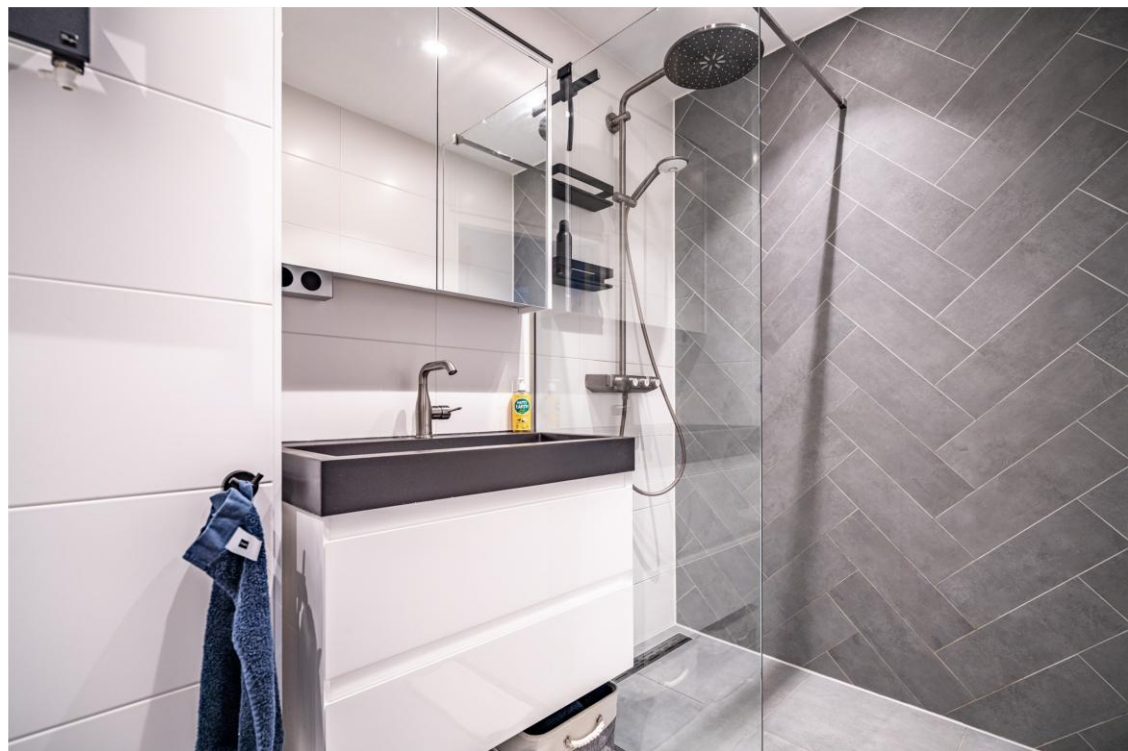
Ligging & omgeving

De woning is gelegen aan de brede en rustige Hartmanstraat, in een kindvriendelijke en levendige buurt met veel jonge gezinnen. Op loopafstand liggen het Singelpark, Het Plantsoen en Park Meijerskade. Ook Polderpark Cronesteyn, park De Bult en diverse sportfaciliteiten bevinden zich op korte fietsafstand. Het centrum van Leiden is snel bereikbaar en biedt een rijk aanbod aan winkels, horeca en terrassen. Station Leiden Lammenschans ligt nabij en heeft uitstekende verbindingen richting onder andere Amsterdam en Den Haag. Alle dagelijkse voorzieningen bevinden zich in de directe omgeving.

Foto's

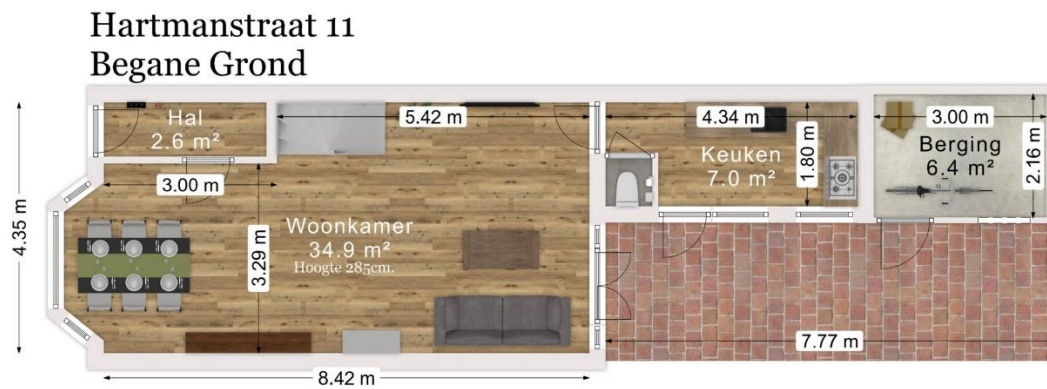








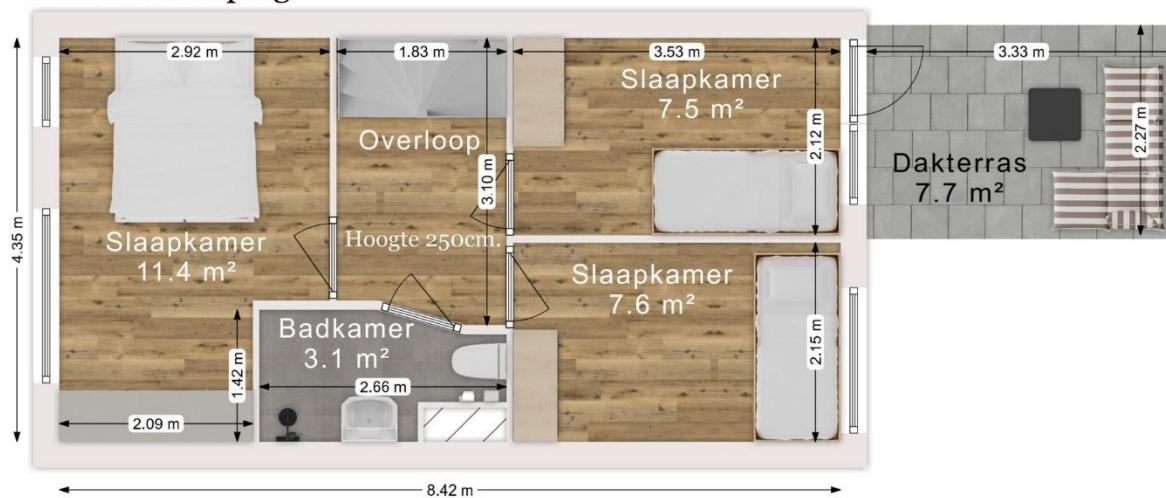
Plattegronden



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



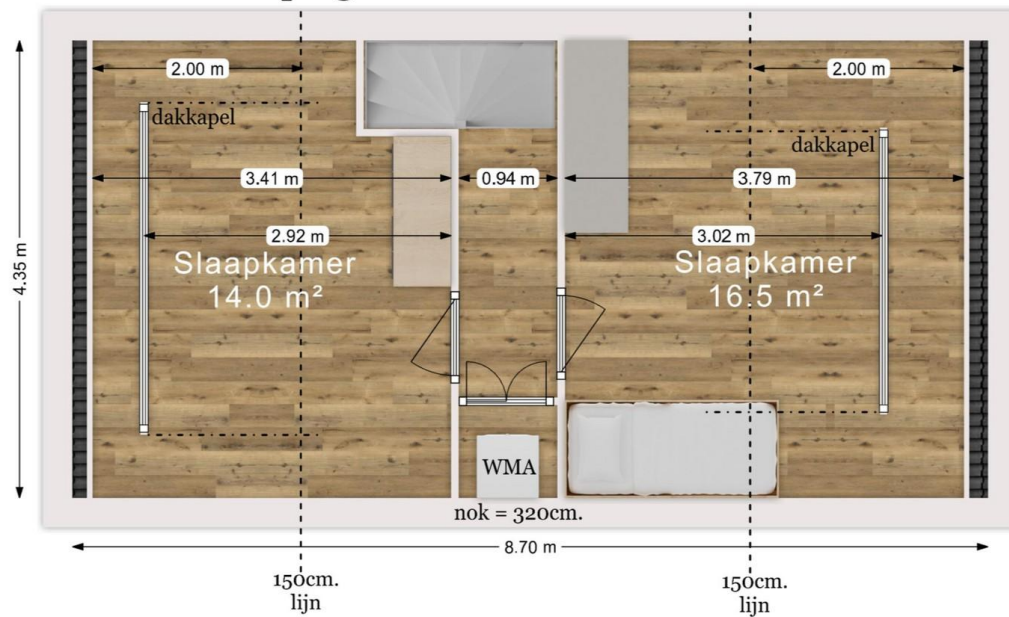
Hartmanstraat 11 Eerste Verdieping



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



Hartmanstraat 11 Tweede Verdieping



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



Kadaster en financieel overzicht

GEMEENTE	Leiden
SECTIE	Q
NUMMER	1341

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

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

