



VOOR ALLE DUIDELIJKHEID...

**DE WEKKER MAKELAARDIJ**



## **Plantsoen 23, 2311 KG Leiden**

Aan de lommerrijke rand van het statige Plantsoen, met vrij uitzicht over het vaarwater en het omliggende groen, bevindt zich dit indrukwekkende herenhuis uit omstreeks 1885. Een gemeentelijk monument met een woonoppervlakte van maar liefst 260 m<sup>2</sup>, gelegen op een perceel van 143 m<sup>2</sup>, dat historie, grandeur en hedendaags comfort op uitzonderlijke wijze samenbrengt.

Wat dit pand werkelijk uniek maakt, is de zeldzame combinatie van een royale voortuin, vrij zicht over park en singel én parkeergelegenheid zowel aan de voor- als achterzijde. Hier woont u in alle rust, terwijl de levendigheid van de binnenstad zich op loop- en fietsafstand bevindt.

**Vraagprijs: € 1.425.000,00 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.



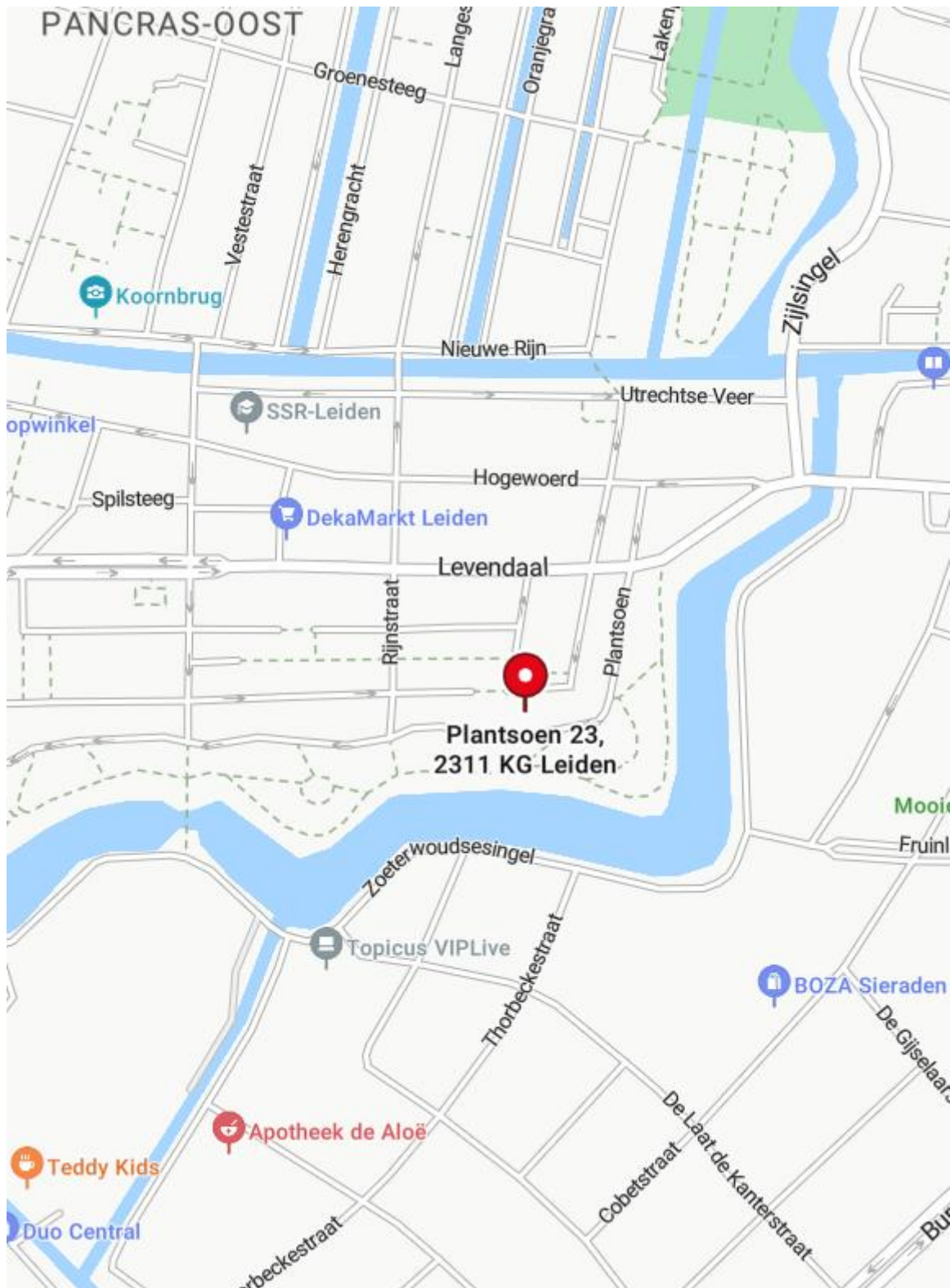
## Gegevens en feiten

<b>VRAAGPRIJS</b>	€ 1.425.000,00 K.K.
<b>SOORT WONING &amp; TYPE</b>	Herenhuis
<b>SOORT BOUW</b>	Bestaande bouw
<b>BOUWJAAR</b>	1885
<b>AANTAL WOONLAGEN</b>	5
<b>KAMERS</b>	8
<b>SLAAPKAMERS</b>	6
<b>WOONOPPERVLAKTE</b>	259.29 m <sup>2</sup>
<b>PERCELOPPERVLAKE</b>	143 m <sup>2</sup>
<b>INHOUD</b>	1004 m <sup>3</sup>
<b>OVERIGE INPANDIGE BERGRUIMTE</b>	12.5 m <sup>2</sup>
<b>EXTERNE BERGRUIMTE</b>	3 m <sup>2</sup>
<b>ISOLATIE</b>	Muurisolatie, Volledig dubbelglas
<b>LIGGING</b>	In woonwijk, Aan rustige weg, In het centrum
<b>TUIN</b>	Voor- en achtertuin
<b>SCHUUR/BERGING</b>	-
<b>INSTALLATIE</b>	Cv-ketel(s)
<b>ENERGIELABEL</b>	C

### KENMERKEN

- Type: Herenhuis
- Bouwjaar: ca. 1885
- Status: Gemeentelijk monument
- Woonoppervlakte: 260 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte: 143 m<sup>2</sup>
- Vraagprijs: € 1.425.000,- k.k.
- Gelegen in beschermd stadsgezicht

# Omgeving



# Volgens het kadaster



# Plantsoen 23, 2311 KG Leiden

## Indeling

De entree, bereikbaar via een karakteristieke opstap, leidt naar een vestibule in oorspronkelijke stijl. Hier ervaart u direct de indrukwekkende plafondhoogtes en de ruimtelijkheid die dit huis kenmerken. Vanuit de hal bereikt u het toilet, praktische bergruimte, het souterrain en de trapopgang naar de verdiepingen.

## Wonen met allure en privacy

De woonkamer – ontstaan uit twee samengevoegde kamers – is royaal, licht en bijzonder sfeervol. Het originele plafond en de authentieke open haard geven de ruimte karakter en warmte. Dankzij de vrije ligging is er nauwelijks inkijk, wat zorgt voor een ongekennde mate van privacy.

De open keuken sluit naadloos aan op de leefruimte en beschikt over een uniek 18e-eeuws keukenbuffet – een charmant detail dat het historische karakter onderstreept. Aan de achterzijde biedt deze verdieping toegang tot een terras.

## Souterrain: multifunctioneel en vol mogelijkheden

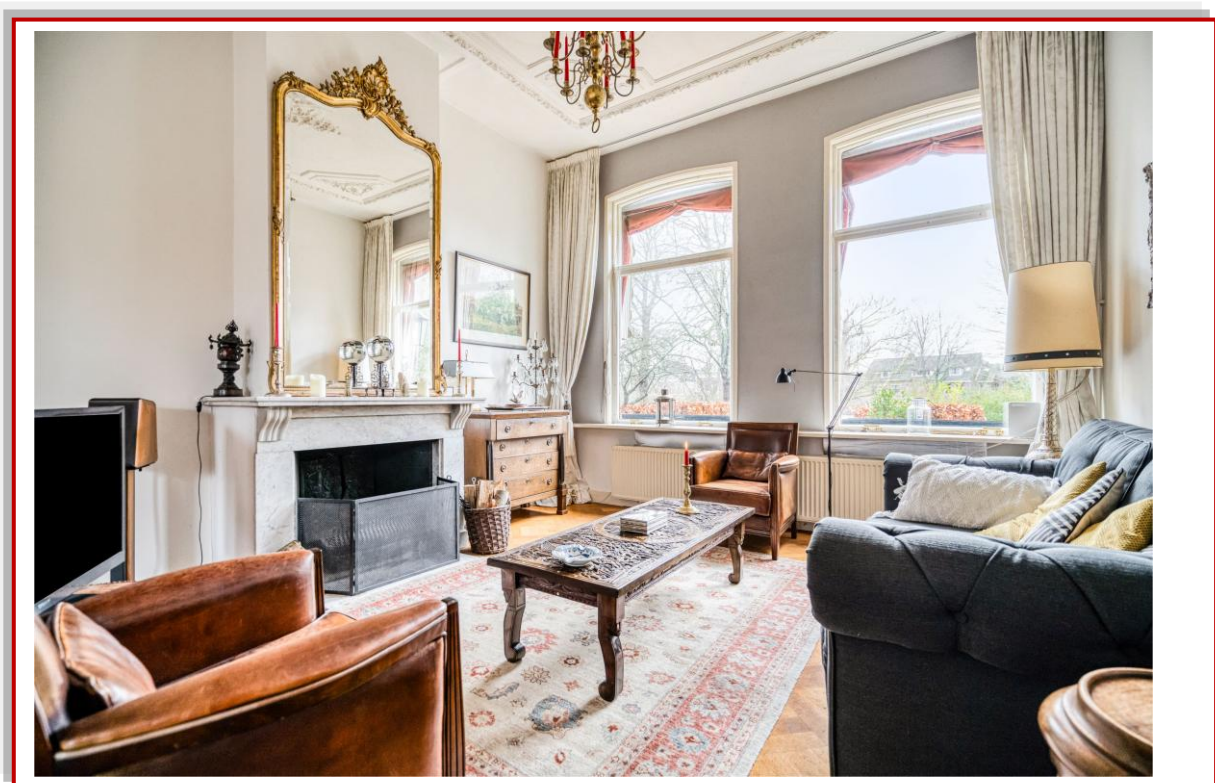
Het souterrain combineert functionaliteit met comfort. Aan de voorzijde bevindt zich een werkkamer met daglichttoetreding; aan de achterzijde de voormalige praktijk-/operatieruimte, thans in gebruik als opslag. Deze verdieping biedt tal van mogelijkheden: kantoor aan huis, atelier, gastenverblijf of hobbyruimte. Bovendien is er een achterom aanwezig.

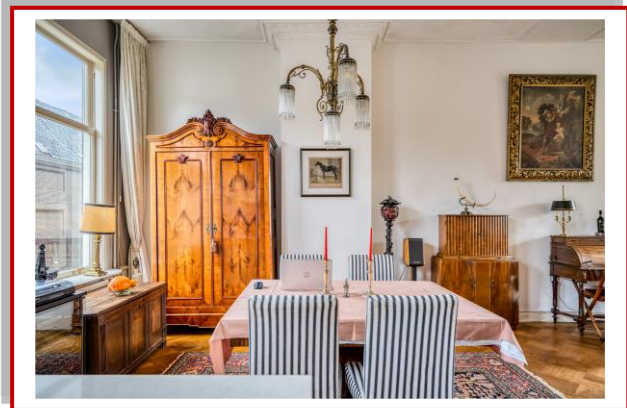
## Ruimte op alle niveaus

De eerste verdieping telt drie slaapkamers en een badkamer. De kamer aan de voorzijde biedt een fenomenaal uitzicht over het water en het Plantsoen – zonder twijfel één van de mooiste woonzichten van Leiden.

**De tweede verdieping** (voorheen vier kamers, nu drie) is eveneens opvallend ruim en flexibel in te delen. Daarnaast beschikt het huis over een zeer royale vliering. Het dak is geïsoleerd en de woning is voorzien van een Remeha cv-ketel (eigendom).

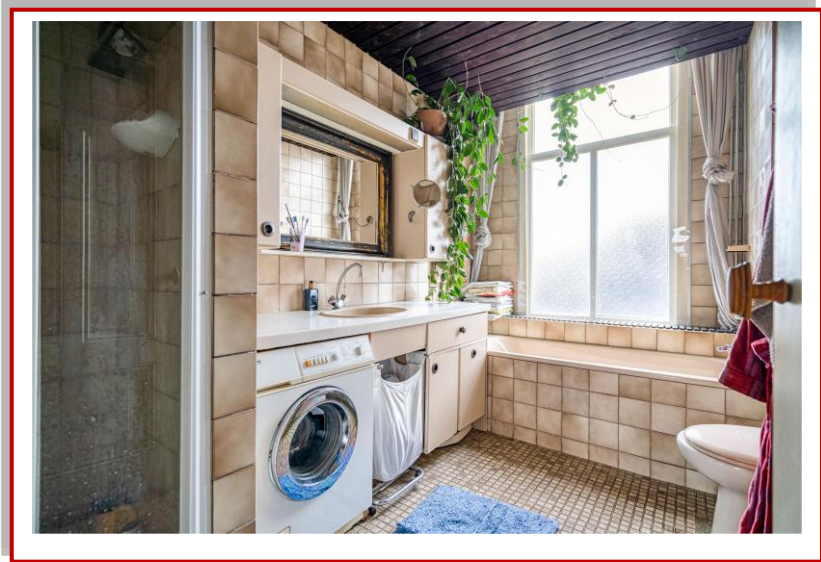
## Foto's











# Kadaster en financieel overzicht

<b>GEMEENTE</b>	Leiden
<b>SECTIE</b>	D
<b>NUMMER</b>	1397

<b>OZB</b>	-
<b>WATERSCHAPPEN</b>	-
<b>RIOOLRECHT/AFVAL</b>	-

## Nieuwste woningaanbod

### Uw eigen zoekprofiel aanmaken!

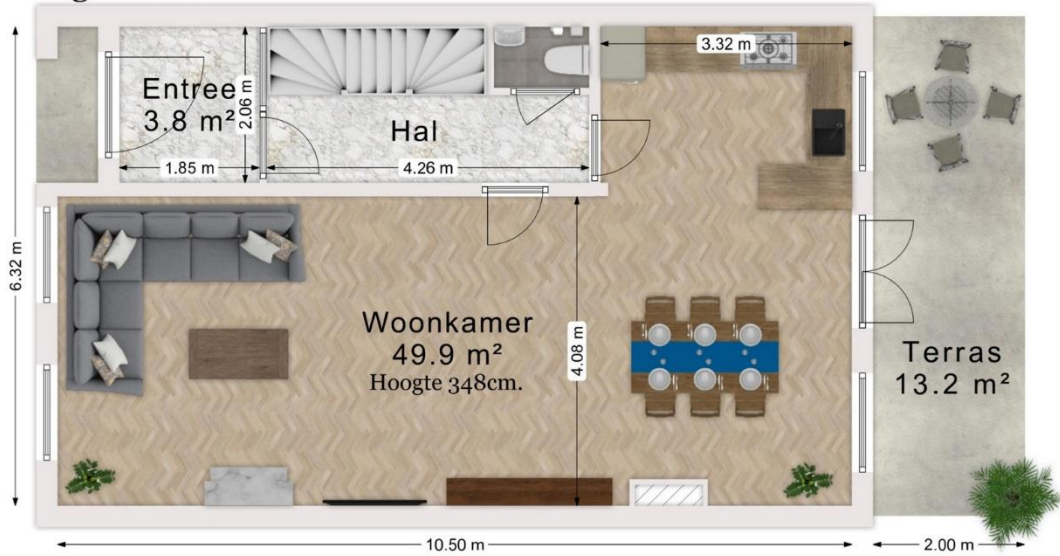
Bij De Wekker Makelaardij Leiden heeft u de mogelijkheid uw eigen zoekprofiel aan te maken. Zo wordt u altijd als eerste op de hoogte gesteld van ons nieuwste aanbod.

U kunt zich gratis inschrijven op:

[www.dewekkermakelaardij.nl](http://www.dewekkermakelaardij.nl)

# Plattegronden

## Plantsoen 23 Begane Grond



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



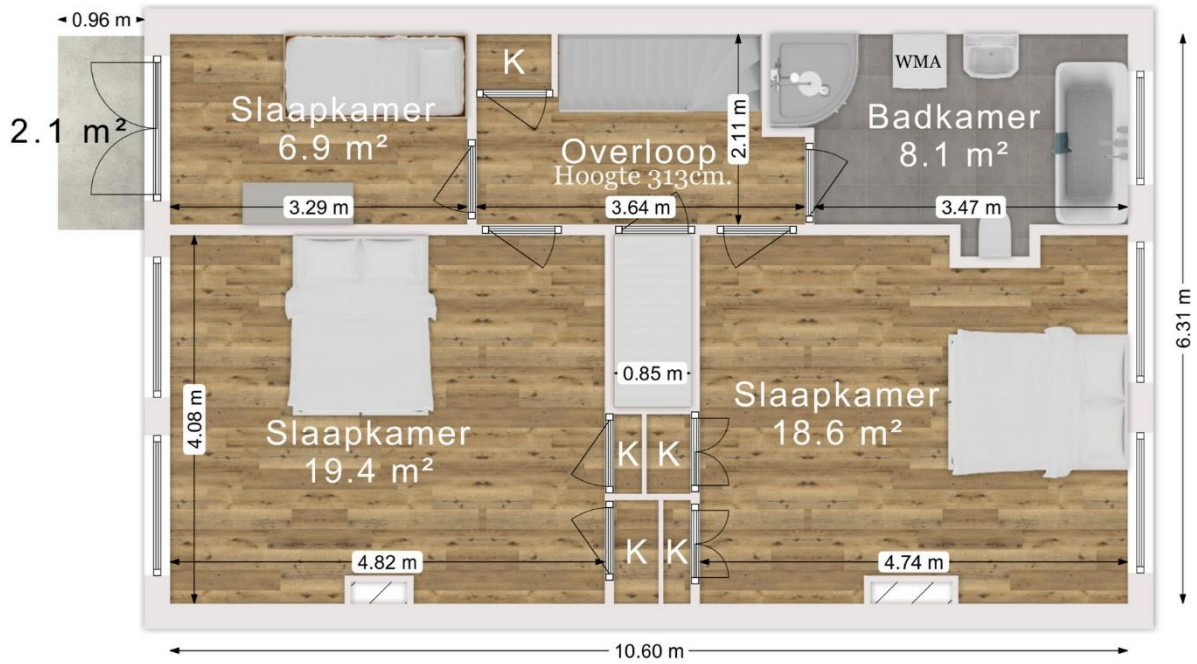
# Plantsoen 23 Perceel



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



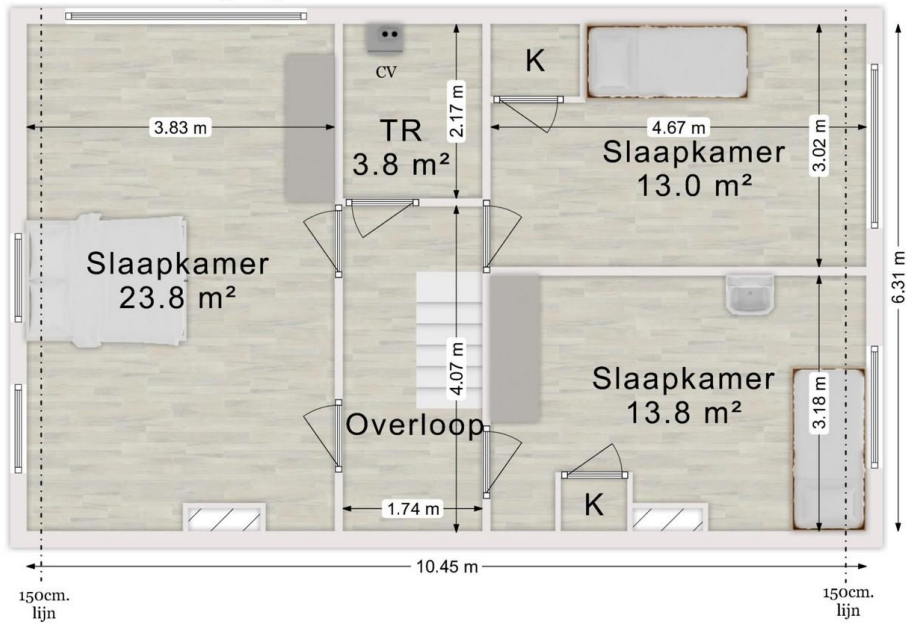
# Plantsoen 23 Eerste Verdieping



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



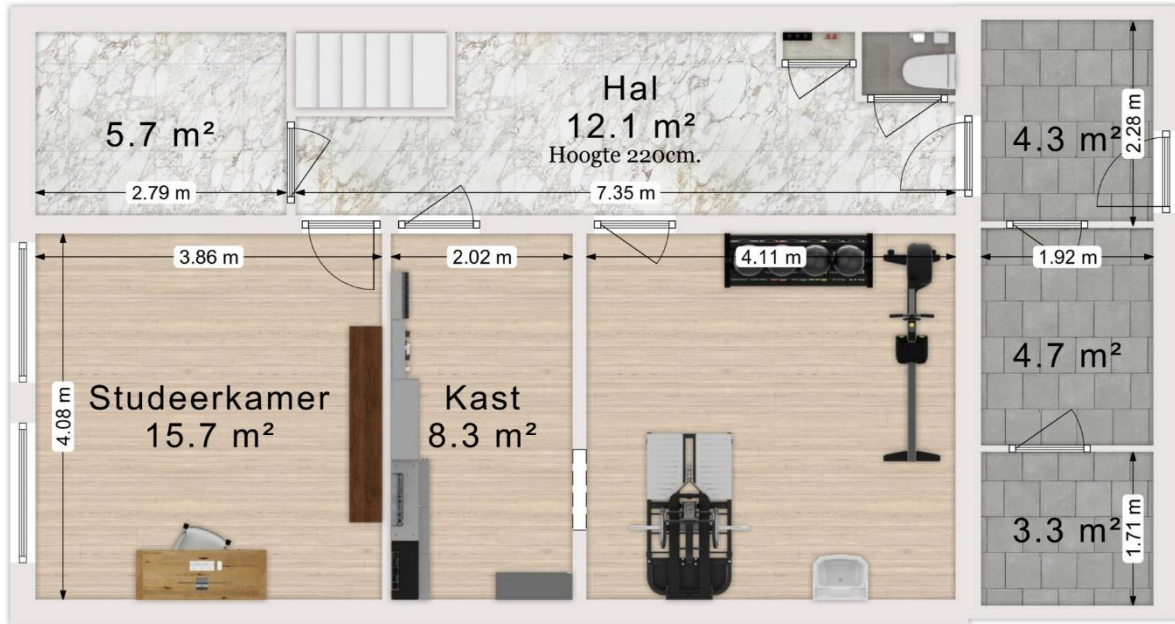
## Plantsoen 23 Tweede Verdieping



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



# Plantsoen 23 Souterrain



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](mailto: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 prestatiecourtagage" 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](http://www.dewekkermakelaardij.nl)  
[info@dewekkermakelaardij.nl](mailto:info@dewekkermakelaardij.nl)

### **De Wekker Makelaardij Voorburg**

Parkweg 72-D  
2271 AM Voorburg  
Tel : 070- 219 97 49  
[www.dewekkervoorburg.nl](http://www.dewekkervoorburg.nl)  
[info@dewekkervoorburg.nl](mailto:info@dewekkervoorburg.nl)

### **De Wekker Makelaardij Zoetermeer**

Leidsewallen 33A  
2712 BW Zoetermeer  
Tel: 079-3020100  
[www.dewekkerzoetermeer.nl](http://www.dewekkerzoetermeer.nl)  
[info@dewekkerzoetermeer.nl](mailto:info@dewekkerzoetermeer.nl)

### **De Wekker Makelaardij Lisse-Bollensteek**

Heereweg 124-A  
2161 BN Lisse  
0252-251183  
[www.dewekkerlisse.nl](http://www.dewekkerlisse.nl)  
[info@dewekkerlisse.nl](mailto:info@dewekkerlisse.nl)

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



en

