



VOOR ALLE DUIDELIJKHEID...

DE WEKKER MAKELAARDIJ



Voorstraat 44, 2315 JH LEIDEN

Sfeervol, instap klaar wonen op een toplocatie in Leiden met zonnige tuin – Voorstraat 44

Welkom bij deze verrassend ruime en netjes afgewerkte woning aan de geliefde Voorstraat! Met een woonoppervlakte van 89 m², een heerlijke tuin én moderne voorzieningen is dit een ideale plek voor wie comfortabel en sfeervol wil wonen op een rustige, maar centrale locatie.

Vraagprijs: € 450.000,00 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

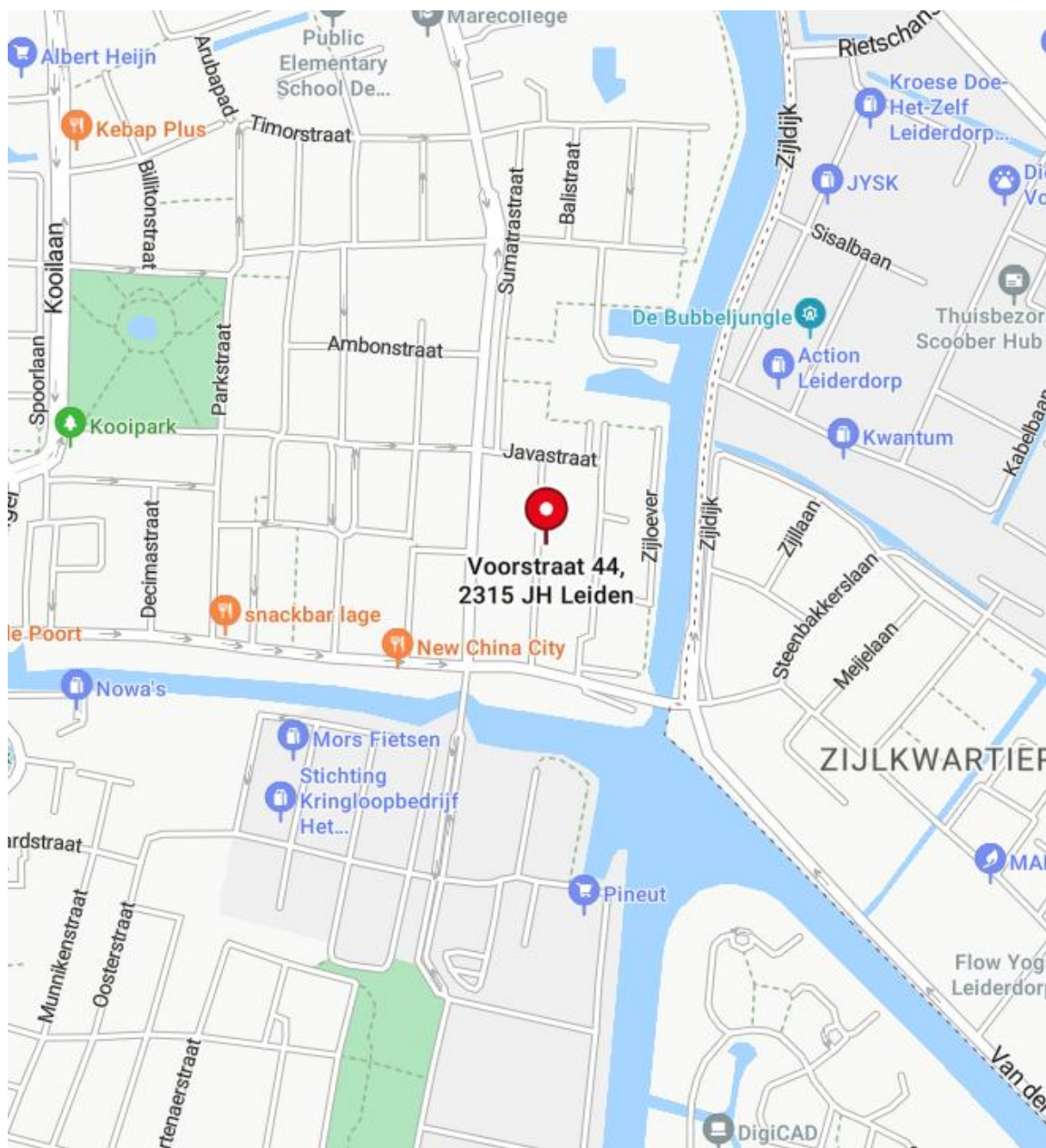
VRAAGPRIJS	€ 450.000,00 K.K.
SOORT WONING & TYPE	Eengezinswoning
SOORT BOUW	Bestaande bouw
BOUWJAAR	1925
AANTAL WOONLAGEN	2
KAMERS	3
SLAAPKAMERS	2
WOONOPPERVLAKTE	88.91 m ²
PERCEELOPPERVLAKE	89 m ²
INHOUD	310 m ³
OVERIGE INPANDIGE BERGRUIMTE	-
EXTERNE BERGRUIMTE	-
ISOLATIE	Volledig dubbelglas
LIGGING	Aan rustige weg, In centrum, Open ligging, Aan vaarwater
TUIN	Achtertuint
SCHUUR/BERGING	Vrijstaand steen
INSTALLATIE	Cv-ketel(s)
ENERGIELABEL	D

KENMERKEN

- Uitgebouwde en sfeervolle woonkamer met open haard
- Visgraat PVC vloer met vloerverwarming op de begane grond
- Open keuken aan de voorzijde met inbouwapparatuur
- 2 ruime slaapkamers met inbouwkasten
- Airconditioning in slaapkamer achterzijde (2025)
- Badkamer met douchecabine en dubbele wastafel
- 2 toiletten (begane grond en 1e verdieping)
- Achtertuint op het oosten (aangelegd in 2020) met berging en achterom
- Balkon aan de achterzijde met nieuw hekwerk
- 6 zonnepanelen (2020)
- CV-ketel vernieuwd in 2023
- Volledig voorzien van dubbel glas (deels 2025)
- Gelegen in een rustige, kindvriendelijke straat nabij het centrum van Leiden

Vraagprijs €450.000,- K.K.

Omgeving



Volgens het kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: dwm



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eenduidend uittreksel, geleverd op 23 maart 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Leiden Sectie N Perceel 1455 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 databankenrecht.	kadaster 
--	---	---

Voorstraat 44, 2315 JH LEIDEN

Begane grond

Bij binnenkomst treft u de entree met toilet en fontein, waarna u doorloopt naar de bijzonder ruime en sfeervolle woonkamer. Deze is aan de achterzijde uitgebouwd en voorzien van een strakke visgraat PVC vloer met vloerverwarming, inbouwspotten een gezellige open haard – dé plek om heerlijk tot rust te komen. De open keuken voorzien van diverse inbouw apparatuur bevindt zich aan de voorzijde en biedt een leuk uitzicht over de straat.

Tuin

De woning beschikt over een fijne achtertuin, aangelegd in 2020, gelegen op het oosten. Deze is niet alleen perfect voor een zonnige start van de dag, maar biedt ook tot ruim in de middag zon. Via de tuin bereikt u de praktische stenen berging met elektra en aansluitingen voor wasmachine en droger, én een handige achterom.

Eerste verdieping

Via de open houten trap komt u op de eerste verdieping met nette laminaatvloer, daar bevinden zich twee ruime en lichte slaapkamers en de badkamer. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een balkon met nieuw hekwerk en een rustige ligging. Daarnaast is deze kamer voorzien van airconditioning voor extra comfort. Beide slaapkamers beschikken over ruime inbouwkasten die veel bergruimte bieden. De badkamer is compleet uitgerust met een douchecabine, dubbele wastafel, radiator en mechanische ventilatie. Via de vlizotrap komt u op de ruime bergvloer. Ook is er een tweede toilet aanwezig op de 1e verdieping. De woning is netjes afgewerkt. Zo is deze volledig voorzien van dubbel glas (deels geplaatst in 2025), zijn er 6 zonnepanelen geplaatst (2020), is de cv-ketel vernieuwd (2023), is een airco geplaatst in de slaapkamer aan de achterzijde (2025) en zijn onder andere de schutting en het balkonhek recent vervangen.

Ligging

De woning ligt in een kindvriendelijke verkeersarmestraat: rustig en prettig wonen, met alle voorzieningen binnen handbereik. Op slechts 10 minuten lopen bevindt zich het bruisende centrum van Leiden zich terwijl ook de prachtige Kagerplassen en de groene polders snel bereikbaar zijn. In de directe omgeving vindt u winkels, scholen, speeltuintjes, sportvoorzieningen, het wijkpark en Zwembad De Zijl. Voor een gezellige borrel of diner ligt de sfeervolle Zijlpoort om de hoek. Bovendien zijn de uitvalswegen richting A4 en N11 binnen enkele minuten te bereiken. Parkeergelegenheid voor de deur (betaald parkeren/parkeervergunning).

Foto's







Kadaster en financieel overzicht

GEMEENTE	Leiden
SECTIE	N
NUMMER	1455

OZB	-
WATERSCHAPPEN	-
RIOOLRECHT/AFVAL	-

Nieuwste woningaanbod

Uw eigen zoekprofiel aanmaken!

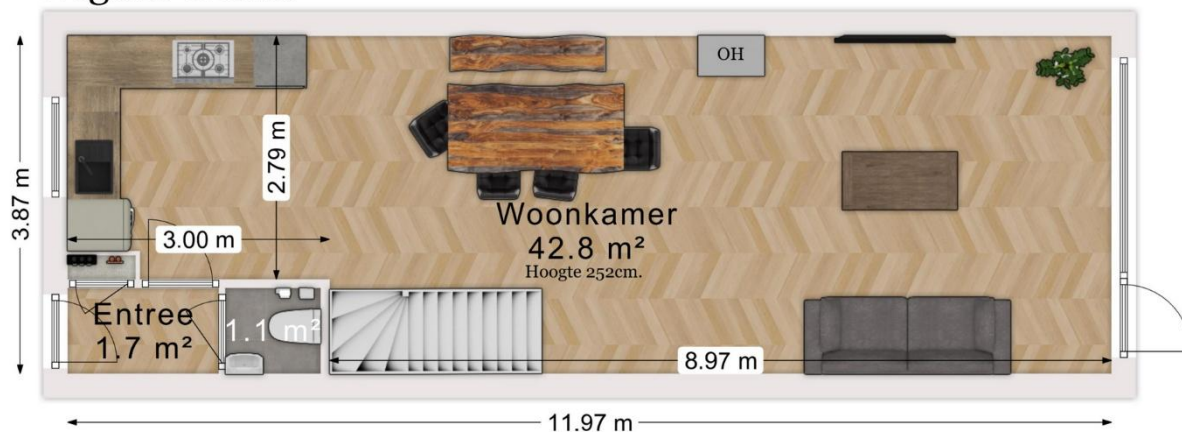
Bij De Wekker Makelaardij Leiden heeft u de mogelijkheid uw eigen zoekprofiel aan te maken. Zo wordt u altijd als eerste op de hoogte gesteld van ons nieuwste aanbod.

U kunt zich gratis inschrijven op:

www.dewekkermakelaardij.nl

Plattegronden

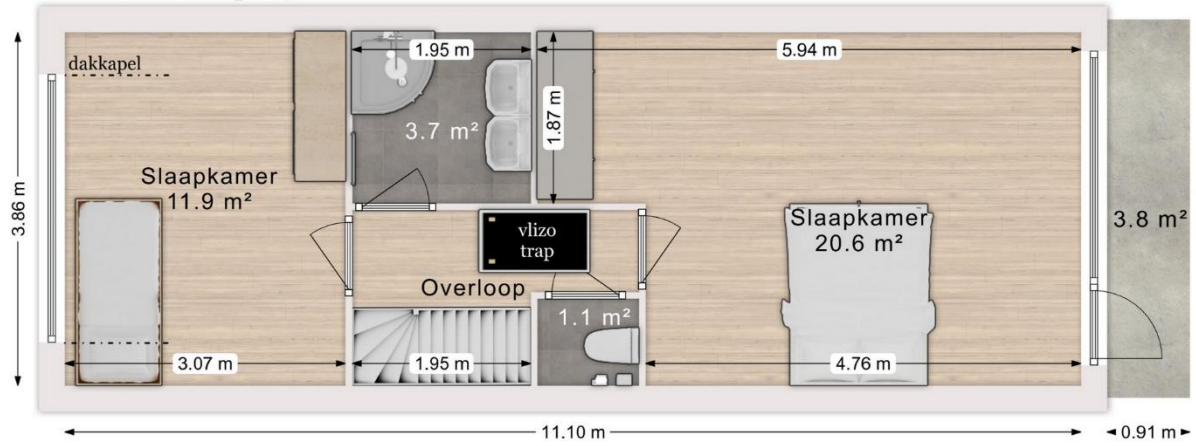
Voorstraat 44
Begane Grond



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



Voorstraat 44
Eerste Verdieping



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



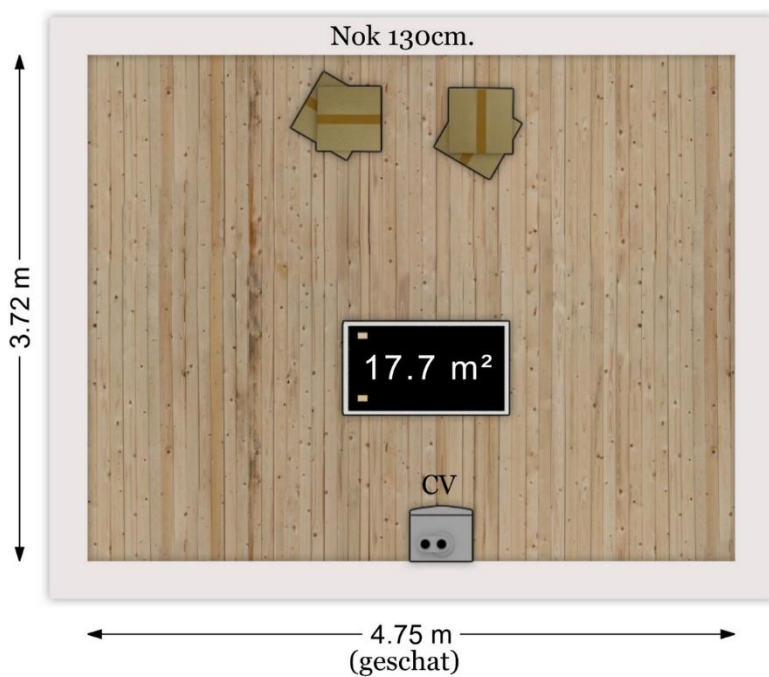
Voorstraat 44
Perceel



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



Voorstraat 44 Zolder



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

