



VOOR ALLE DUIDELIJKHEID...

**DE WEKKER MAKELAARDIJ**



## Opaalstraat 293, 2332 TA LEIDEN

Sfeervol en instapklaar 4-kamerappartement met zonnig balkon in Leiden

Ben je op zoek naar een licht, verzorgd en ruim appartement op een fijne locatie in Leiden? Dan is dit aantrekkelijke 4-kamerappartement aan de Opaalstraat zeker een bezichtiging waard. Gelegen op de bovenste verdieping van het complex geniet je hier van veel privacy, een prettige lichtinval en een comfortabele woonomgeving. Dankzij de praktische indeling, drie volwaardige slaapkamers en het zonnige balkon is dit een ideale woning voor starters, gezinnen of thuiswerkers.

**Vraagprijs: € 350.000,00 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

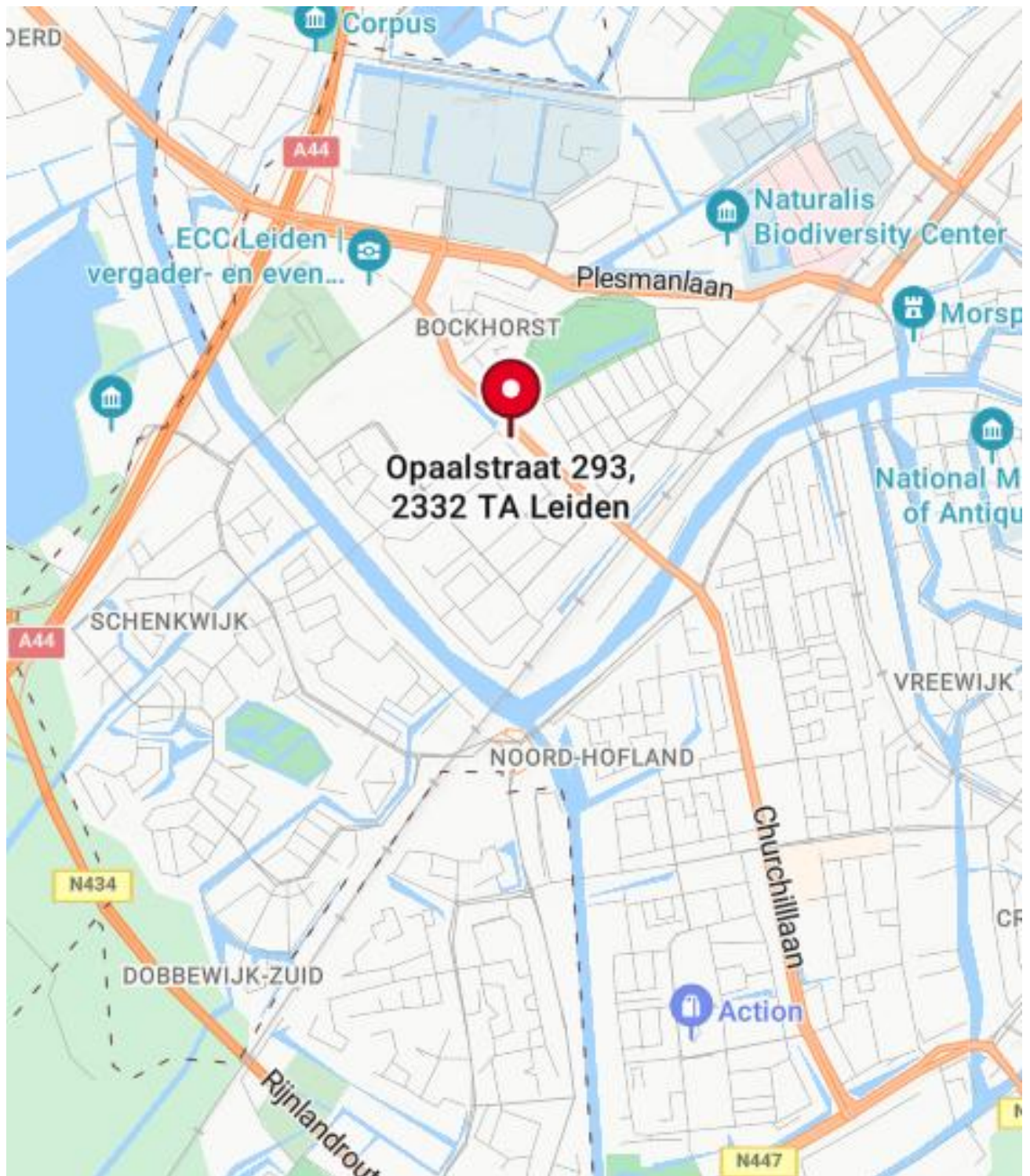
<b>VRAAGPRIJS</b>	€ 350.000,00 K.K.
<b>SOORT WONING &amp; TYPE</b>	Appartement
<b>SOORT BOUW</b>	Bestaande bouw
<b>BOUWJAAR</b>	1968
<b>AANTAL WOONLAGEN</b>	1
<b>KAMERS</b>	4
<b>SLAAPKAMERS</b>	3
<b>WOONOPPERVLAKTE</b>	82.1 m <sup>2</sup>
<b>PERCELOPPERVLAKE</b>	-
<b>INHOUD</b>	222 m <sup>3</sup>
<b>OVERIGE INPANDIGE BERGRUIMTE</b>	-
<b>EXTERNE BERGRUIMTE</b>	7.4 m <sup>2</sup>
<b>ISOLATIE</b>	Dakisolatie, Volledig dubbelglas
<b>LIGGING</b>	Aan rustige weg, In woonwijk, Vrij uitzicht, In bosrijke omgeving
<b>TUIN</b>	-
<b>SCHUUR/BERGING</b>	-
<b>INSTALLATIE</b>	Blokverwarming
<b>ENERGIELABEL</b>	C

### KENMERKEN

- Gelegen op de bovenste verdieping
- Ruim en licht 4-kamerappartement
- Drie slaapkamers
- Eigen berging aanwezig
- Balkon op het zuidwesten
- Moderne afwerking met spotverlichting
- Keuken voorzien van inbouwapparatuur
- Actieve en recent verduurzaamde VvE
- Gezonde VVE met ruim € 4300,- in de fonds van eigenaar.
- Gevel- en beplatingswerkzaamheden recent uitgevoerd via de VvE
- Balkonrenovatie gepland in juli/augustus 2026
- Servicekosten € 342,27 per maand
- Voorschot stookkosten € 106,57 per maand
- Goede bereikbaarheid en voorzieningen nabij Een woning vol sfeer, ruimte en karakter.

Vraagprijs: € 350.000,- k.k.

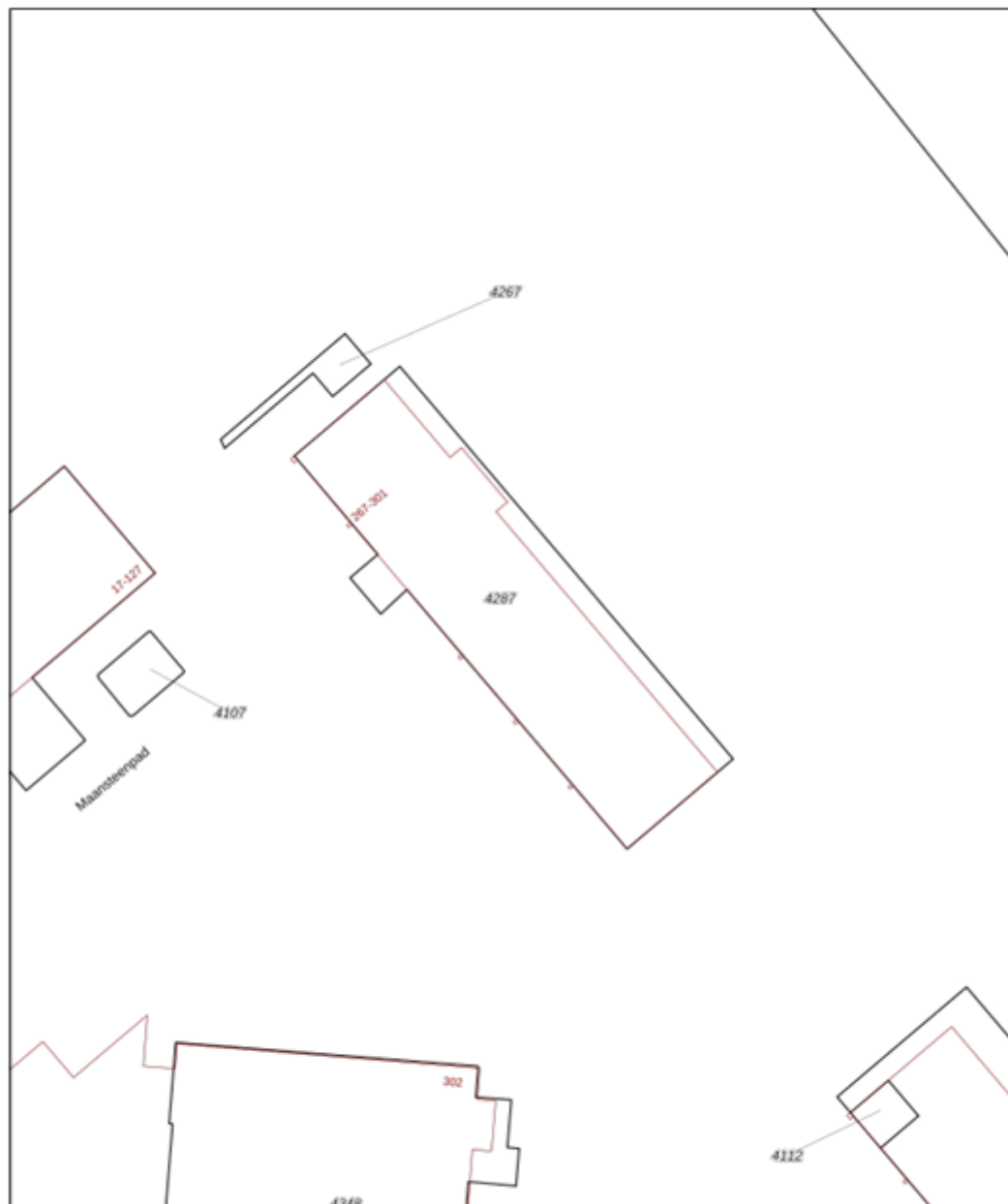
## Omgeving




# Volgens het kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: dwm



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Leiden	
12345	Huisnummer	Sectie X	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4287	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Beplanting		

Voor een eerbetreffend uittreksel, gelieve op 11 mei 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers.

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare meten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

# Opaalstraat 293, 2332 TA LEIDEN

## Indeling

### Wonen

Bij binnenkomst kom je in de hal die toegang geeft tot de verschillende vertrekken. De royale woonkamer vormt het hart van de woning en voelt dankzij de grote raampartijen heerlijk licht en open aan. De moderne afwerking met ingebouwde spotverlichting zorgt voor een eigentijdse uitstraling en een gezellige sfeer. Vanuit de woonkamer stap je zo het balkon op, gelegen op het zuidwesten, waar je optimaal kunt genieten van de middag- en avondzon.

### Keuken

De separate open keuken aan de voorzijde is praktisch ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat, afzuigkap, combi oven/magnetron en een koel-/vriescombinatie. De combinatie van lichte kastfronten, moderne grepen en een houtlook werkblad geeft de ruimte een frisse en verzorgde uitstraling.

### Badkamer

De badkamer is modern uitgevoerd met een stijlvolle combinatie van lichte wandtegels en donkere vloertegels. Hier beschik je over een inloopdouche, wastafelmeubel, zwevend toilet en aansluitingen voor de wasmachine en droger.

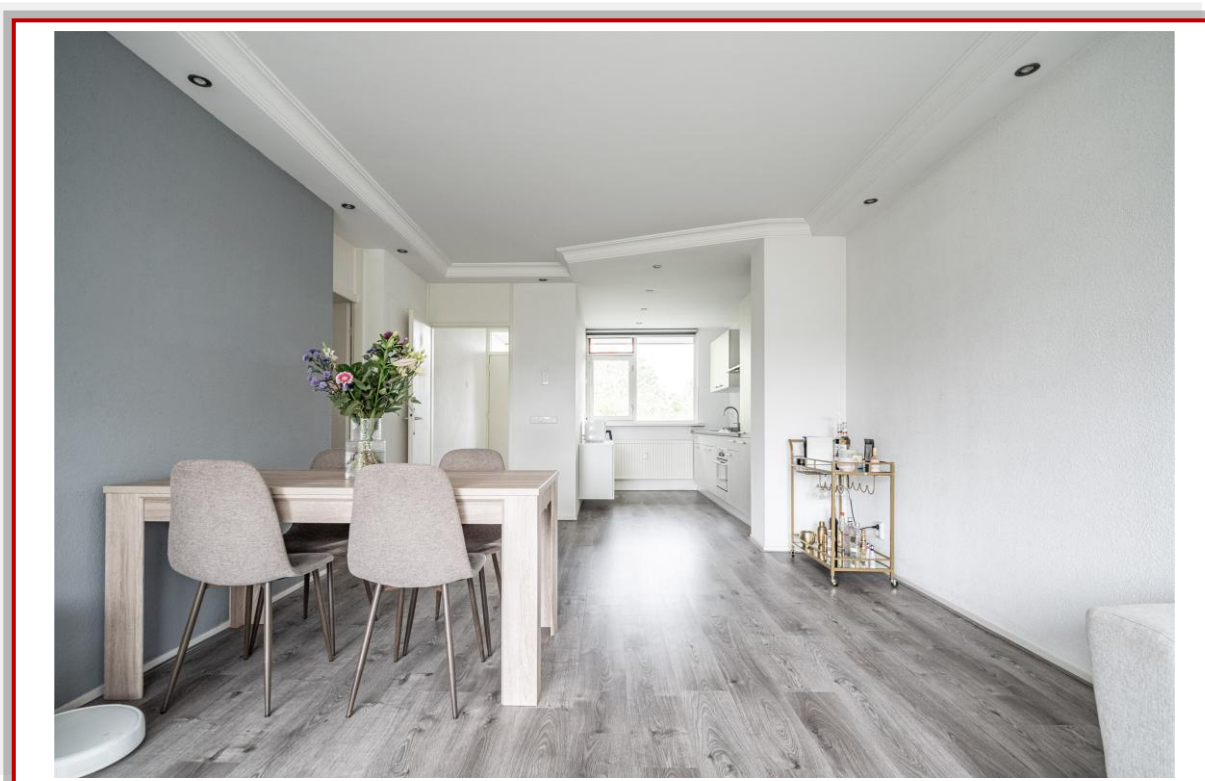
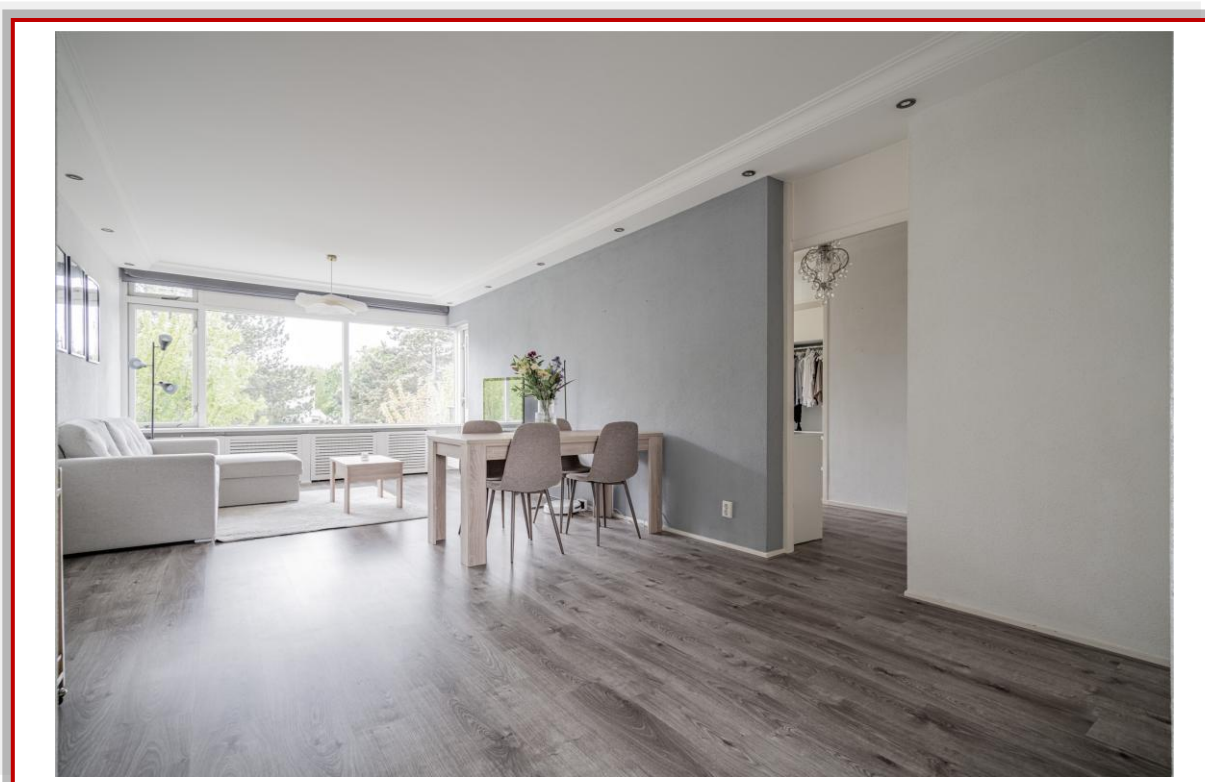
### Slaapkamers

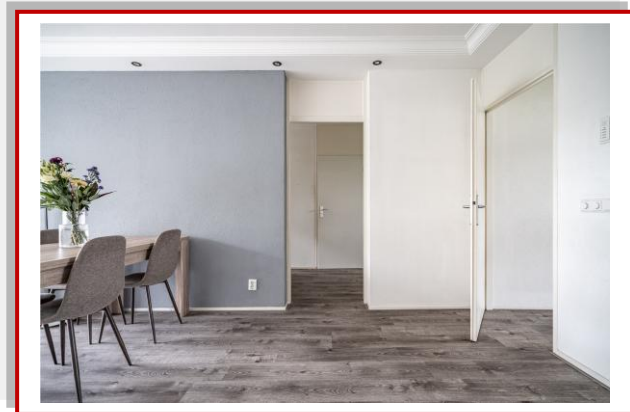
Het appartement beschikt over drie goed bemeten slaapkamers. Deze ruimtes zijn flexibel in te delen als hoofdslaapkamer, kinderkamer, werkkamer of hobbyruimte. Ideaal voor wie extra leefruimte zoekt.

## Omgeving

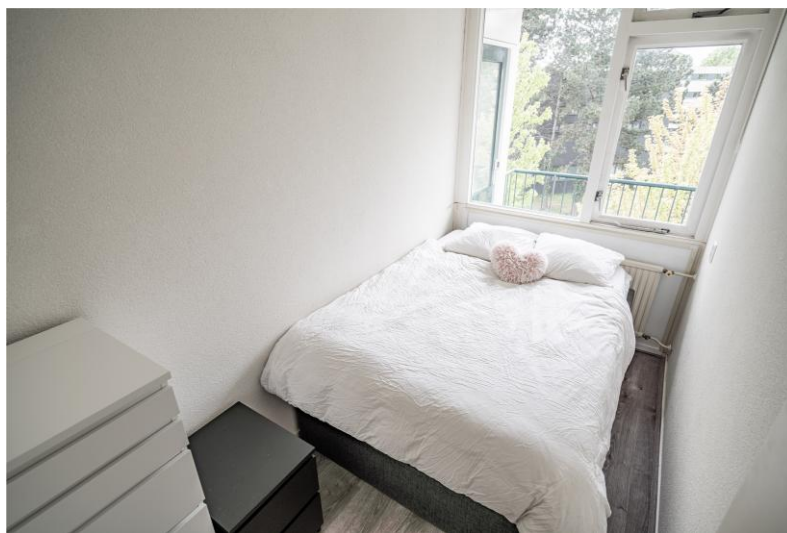
De woning ligt in een levendige en goed bereikbare wijk van Leiden. In de directe omgeving vind je winkels, supermarkten, scholen, sportvoorzieningen en groenvoorzieningen. Ook het openbaar vervoer is uitstekend geregeld en via de nabijgelegen uitvalswegen, waaronder de A44 en N206, bereik je eenvoudig omliggende steden.

# Foto's









# Kadaster en financieel overzicht

<b>GEMEENTE</b>	Leiden
<b>SECTIE</b>	X
<b>NUMMER</b>	4287

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

## Nieuwste woningaanbod

### Uw eigen zoekprofiel aanmaken!

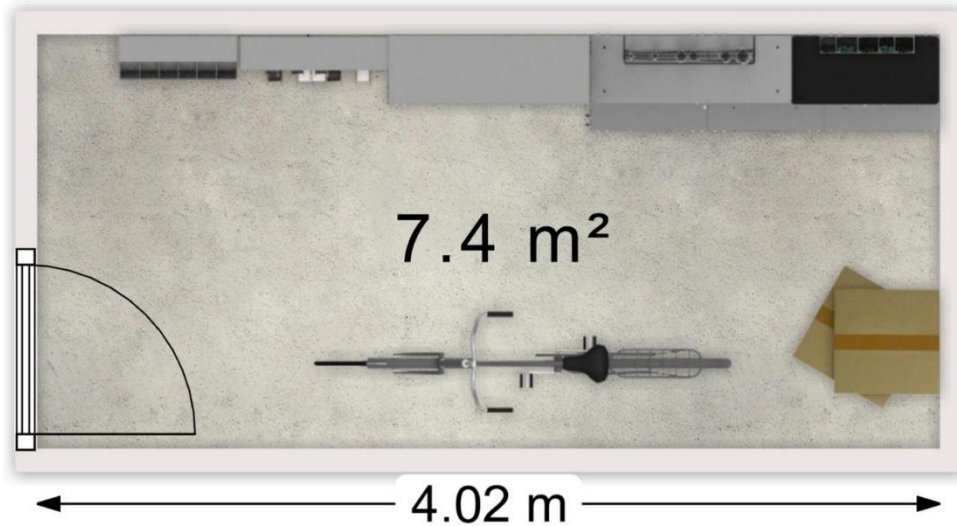
Bij De Wekker Makelaardij Leiden heeft u de mogelijkheid uw eigen zoekprofiel aan te maken. Zo wordt u altijd als eerste op de hoogte gesteld van ons nieuwste aanbod.

U kunt zich gratis inschrijven op:

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

# Plattegronden

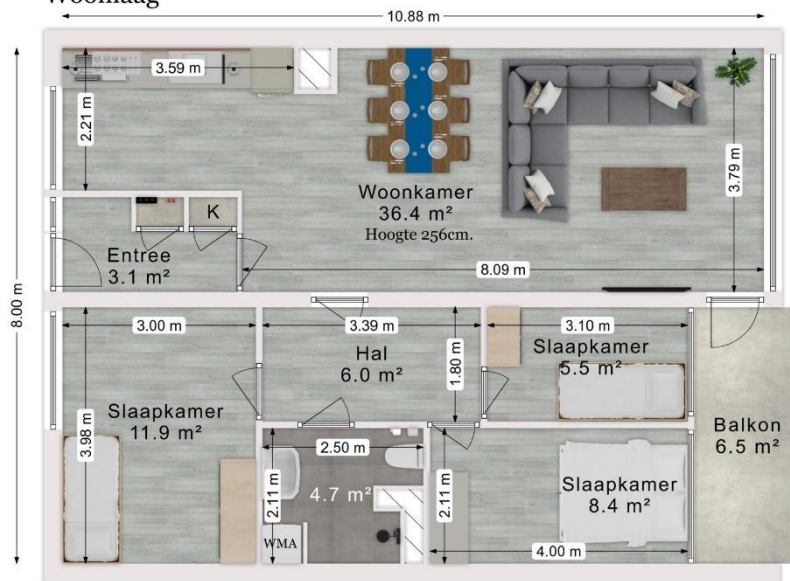
Opaalstraat 293  
Berging



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



Opaalstraat 293  
Woonlaag



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) courtagage.

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

