



VOOR ALLE DUIDELIJKHEID...

**DE WEKKER MAKELAARDIJ**



## Utrechtse Jaagpad 114, 2314 AT LEIDEN

Op zoek naar een sfeervolle woning op een toplocatie in Leiden met een grote voortuin én blijvend vrij uitzicht over het water? Dan is dit uw kans!

Wij mogen u aanbieden een charmante tussenwoning gelegen aan het geliefde Utrechtse Jaagpad, direct aan de Nieuwe Rijn. Hier woont u op een rustige locatie zonder doorgaand verkeer, terwijl de gezellige en historische binnenstad van Leiden zich op slechts enkele minuten fietsen bevindt. Vanuit de woning en voortuin geniet u dagelijks van een prachtig uitzicht over het vaarwater. Aan de voorzijde bestaat bovendien de mogelijkheid om u in te schrijven voor een ligplaats voor een boot.

**Vraagprijs: € 525.000,00 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>	€ 525.000,00 K.K.
<b>SOORT WONING &amp; TYPE</b>	Woonhuis
<b>SOORT BOUW</b>	Eengezinswoning
<b>BOUWJAAR</b>	1920
<b>AANTAL WOONLAGEN</b>	1
<b>KAMERS</b>	4
<b>SLAAPKAMERS</b>	3
<b>WOONOPPERVLAKTE</b>	90.91 m <sup>2</sup>
<b>PERCELOPPERVLAKE</b>	99 m <sup>2</sup>
<b>INHOUD</b>	262 m <sup>3</sup>
<b>OVERIGE INPANDIGE BERGRUIMTE</b>	-
<b>EXTERNE BERGRUIMTE</b>	-
<b>ISOLATIE</b>	Dakisolatie, Volledig dubbelglas, HR-glas
<b>LIGGING</b>	In woonwijk, Aan vaarwater, Dichtbij openbaar vervoer, Dichtbij school
<b>TUIN</b>	Voortuin
<b>SCHUUR/BERGING</b>	-
<b>INSTALLATIE</b>	Cv-ketel(s), Warmtepomp
<b>ENERGIELABEL</b>	A+

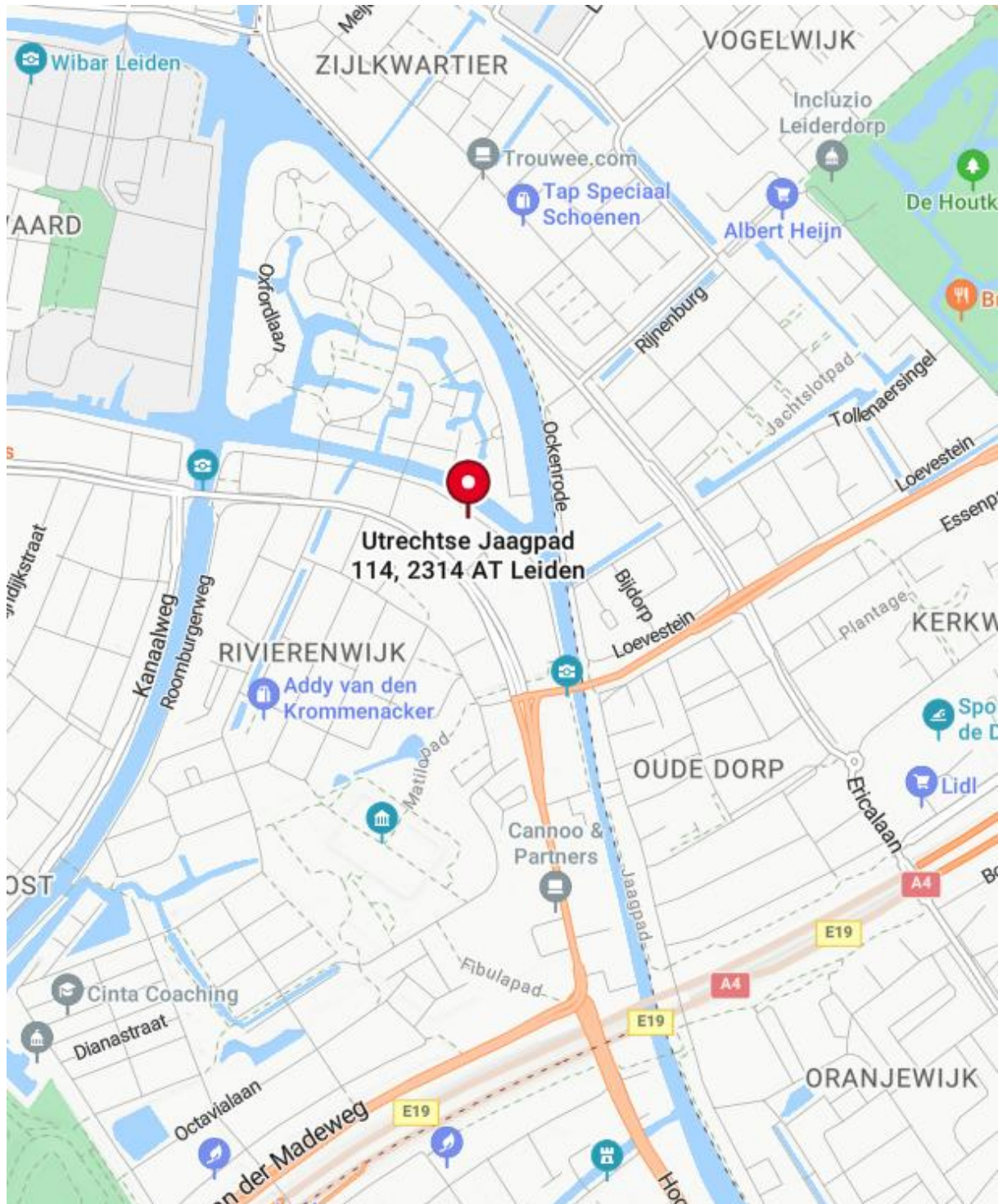
### KENMERKEN

#### Bijzonderheden

- Bouwjaar circa 1920;
- Toplocatie aan de Nieuwe Rijn;
- Vrij uitzicht over vaarwater;
- Grote en diepe voortuin;
- Mogelijkheid tot inschrijving voor ligplaats boot aan de voorzijde;
- Rustige ligging zonder doorgaand verkeer;
- Vergund dakterras aan de achterzijde op de eerste verdieping;
- Dak vernieuwd inclusief dakisolatie en nieuwe dakpannen;
- Hybride warmtepomp met cv-ketel;
- Inductiekookplaat (besparing op gas) en oven zijn ook recentelijk verangen
- 6 zonnepanelen aanwezig;
- Kunststof kozijnen op de eerste verdieping met triple glas;
- Badkamer met douche, tweede toilet, wastafel, radiator en mv;
- Achterzijde deels voorzien van groen dak;
- Voldoende parkeermogelijkheden voor de deur;
- Oplevering in overleg.

Vraagprijs: € 525.000,- k.k.

# Omgeving



# Volgens het kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: dwm



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorkopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een verspreid uitbreidend, geleverd op 3 mei 2026 De bemaander van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente: Leiden Sectie: O Perceel: 46</p> <p>Aan dit uitbreidend 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.</p>	
--	--	--

# Utrechtse Jaagpad 114, 2314 AT LEIDEN

## Indeling

### Indeling

#### Begane grond

Entree, hal met meterkast en modern toilet met fonteintje. De sfeervolle woonkamer beschikt over een nette vloerafwerking, gestucte wanden en een hoog plafond. Dankzij het verwijderen van de schoorsteen is een fijne, open leefruimte ontstaan. Vanuit de woonkamer heeft u aan de voorzijde prachtig vrij uitzicht over het water.

De keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, oven, afzuigkap en koelkast. Dat is wellicht het vermelden waard. Via de bijkeuken en achterom bereikt u de binnentuin en praktische berging met opstelplaats voor de wasmachine en droger.

#### Eerste verdieping

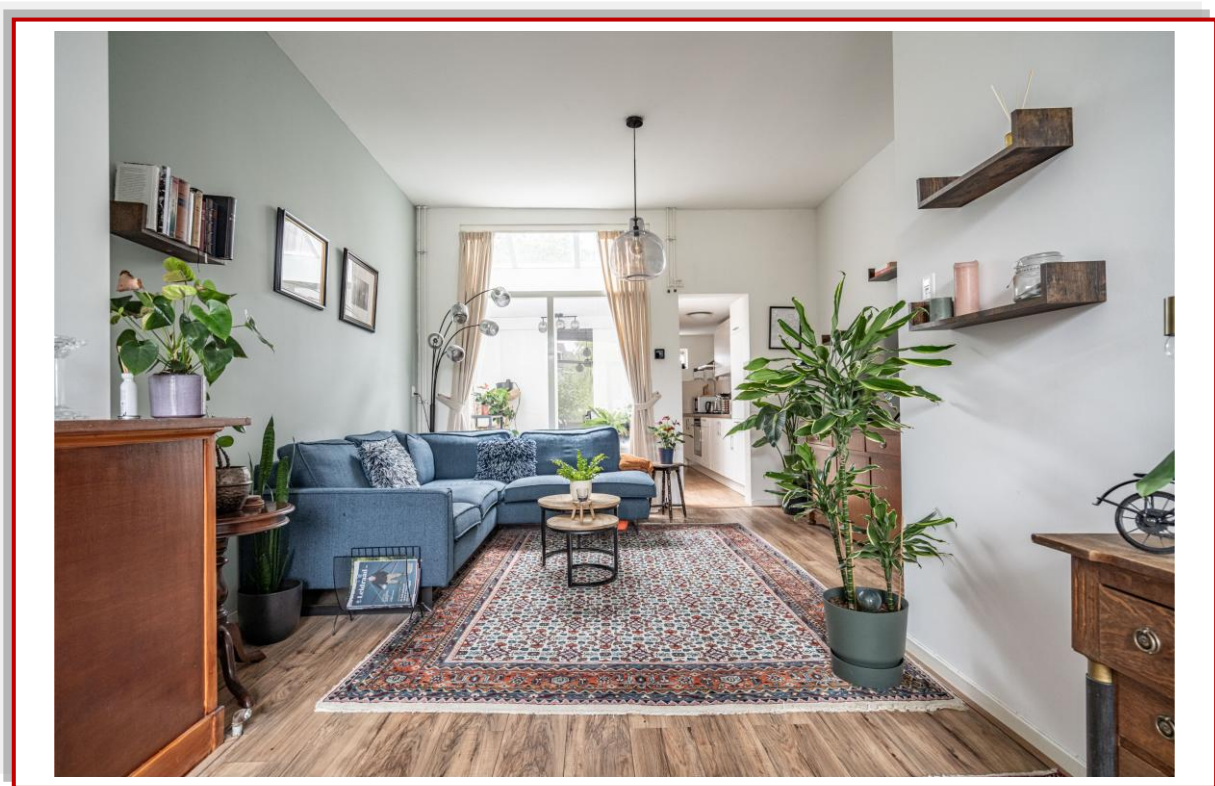
Overloop met toegang tot twee ruime slaapkamers en de badkamer. De slaapkamer aan de voorzijde biedt een schitterend uitzicht over de Nieuwe Rijn; een heerlijke plek om wakker te worden. Op deze verdieping zijn kunststof kozijnen met triple glas geplaatst.

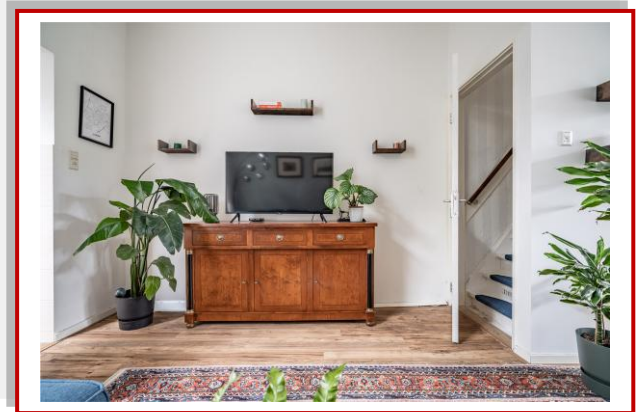
De badkamer is centraal gelegen en voorzien van een douche, tweede toilet, wastafel, radiator en mechanische ventilatie.

Vanuit de achterzijde is toegang tot het vergunde dakterras op de eerste verdieping.

Via een vlizotrap bereikt u de praktische bergzolder.

## Foto's









# Kadaster en financieel overzicht

<b>GEMEENTE</b>	Leiden
<b>SECTIE</b>	O
<b>NUMMER</b>	46

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

## Nieuwste woningaanbod

### Uw eigen zoekprofiel aanmaken!

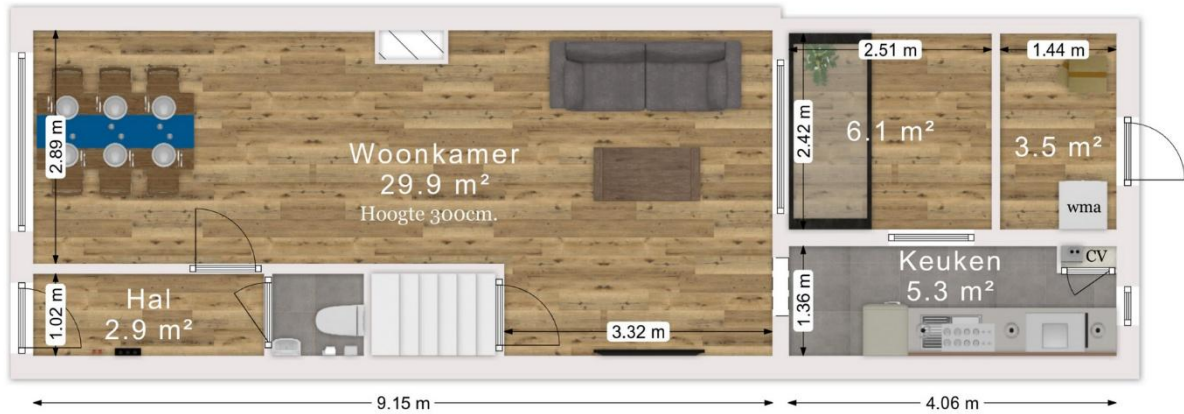
Bij De Wekker Makelaardij Leiden heeft u de mogelijkheid uw eigen zoekprofiel aan te maken. Zo wordt u altijd als eerste op de hoogte gesteld van ons nieuwste aanbod.

U kunt zich gratis inschrijven op:

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

# Plattegronden

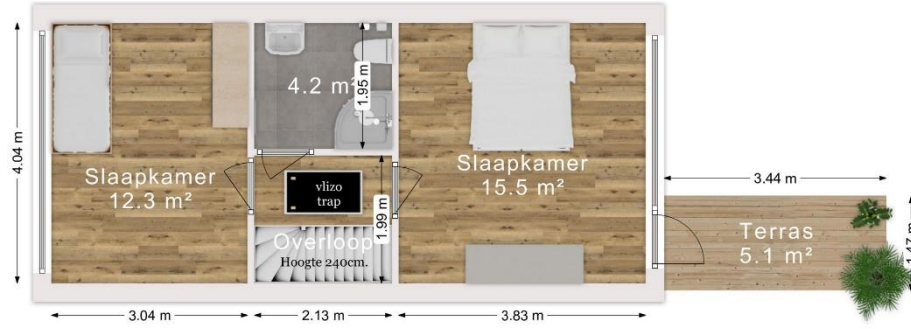
Utrechtse Jaagpad 114  
Begane Grond



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



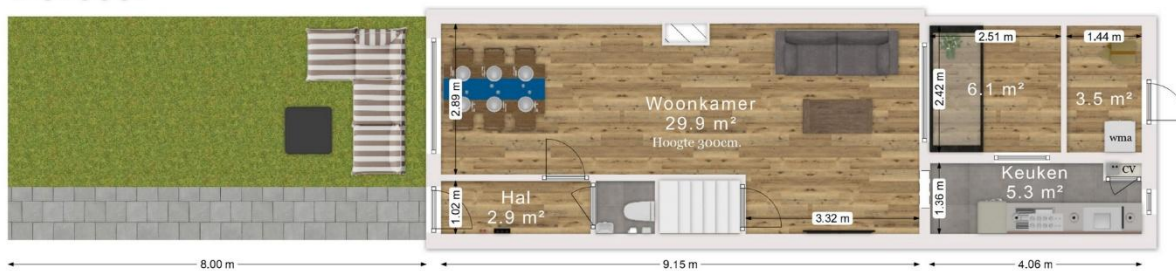
Utrechtse Jaagpad 114  
Eerste Verdieping



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



# Utrechtse Jaagpad 114 Perceel



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

