



VOOR ALLE DUIDELIJKHEID...

**DE WEKKER MAKELAARDIJ**



## **Vendelstraat 5-A, 2316 XM LEIDEN**

Karaktervolle en stijlvol gerenoveerde bovenwoning op een fantastische locatie in Leiden

Wonen op een van de leukste locaties van Leiden, op korte afstand van het historische stadscentrum én volledig instapklaar? Deze charmante bovenwoning aan de Vendelstraat 5-A combineert karakter, comfort en een moderne afwerking op uitstekende wijze. De woning is recent met veel zorg opgefrist en voorzien van een volledige nieuwe verflaag, een prachtige nieuwe vloer en strak afgewerkte plinten. Hierdoor beschikt het appartement over een frisse, eigentijdse uitstraling terwijl de authentieke sfeer behouden is gebleven.

**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

<b>VRAAGPRIJS</b>	€ 450.000,00 K.K.
<b>SOORT WONING &amp; TYPE</b>	Appartement
<b>SOORT BOUW</b>	Bestaande bouw
<b>BOUWJAAR</b>	1910
<b>AANTAL WOONLAGEN</b>	2
<b>KAMERS</b>	3
<b>SLAAPKAMERS</b>	2
<b>WOONOPPERVLAKTE</b>	70 m <sup>2</sup>
<b>PERCELOPPERVLAKE</b>	-
<b>INHOUD</b>	240 m <sup>3</sup>
<b>OVERIGE INPANDIGE BERGRUIMTE</b>	5 m <sup>2</sup>
<b>EXTERNE BERGRUIMTE</b>	-
<b>ISOLATIE</b>	Dakisolatie, Volledig dubbelglas
<b>LIGGING</b>	Aan rustige weg, In woonwijk
<b>TUIN</b>	-
<b>SCHUUR/BERGING</b>	-
<b>INSTALLATIE</b>	Cv-ketel(s)
<b>ENERGIELABEL</b>	E

### KENMERKEN

- Bouwjaar circa 1910;
  - Recent volledig opgefrist en gemoderniseerd;
  - Gehele woning voorzien van nieuwe verflaag;
  - Nieuwe vloer en strak afgewerkte plinten;
  - Sfeervolle en karakteristieke bovenwoning;
  - Gelegen in de populaire Maredijkbuurt;
  - Op loopafstand van het historische centrum van Leiden;
  - Leiden Centraal Station op korte afstand;
  - Twee balkons aanwezig;
  - Veel lichtinval en fijne indeling;
  - Voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving;
  - Energielabel E (verouderd label);
  - VvE ingeschreven en te activeren;
  - Oplevering in overleg.
- Prijs: € 450.000 oplevering in overleg, kan snel.

## Omgeving




# Volgens het kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: dwm



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Leiden	
—	Huisnummer	Sectie L	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 778	
—	Voorlopige kadastrale grens	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare meten worden ontleend.	
—	Administratieve kadastrale grens	De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.	
—	Bebouwing	Voor een compleet uittreksel, geleverd op 19 januari 2025	
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			

# Vendelstraat 5-A, 2316 XM LEIDEN

## Indeling

### Eerste verdieping

Via de entree bereikt u de royale en bijzonder lichte L-vormige woonkamer. Dankzij de grote raampartijen geniet de ruimte van veel natuurlijk daglicht, wat zorgt voor een prettige en open sfeer. De nieuwe vloer in combinatie met de strak afgewerkte wanden en moderne uitstraling maakt deze leefruimte direct uitnodigend. De sfeervolle houtkachel geeft extra charme en warmte aan het geheel.

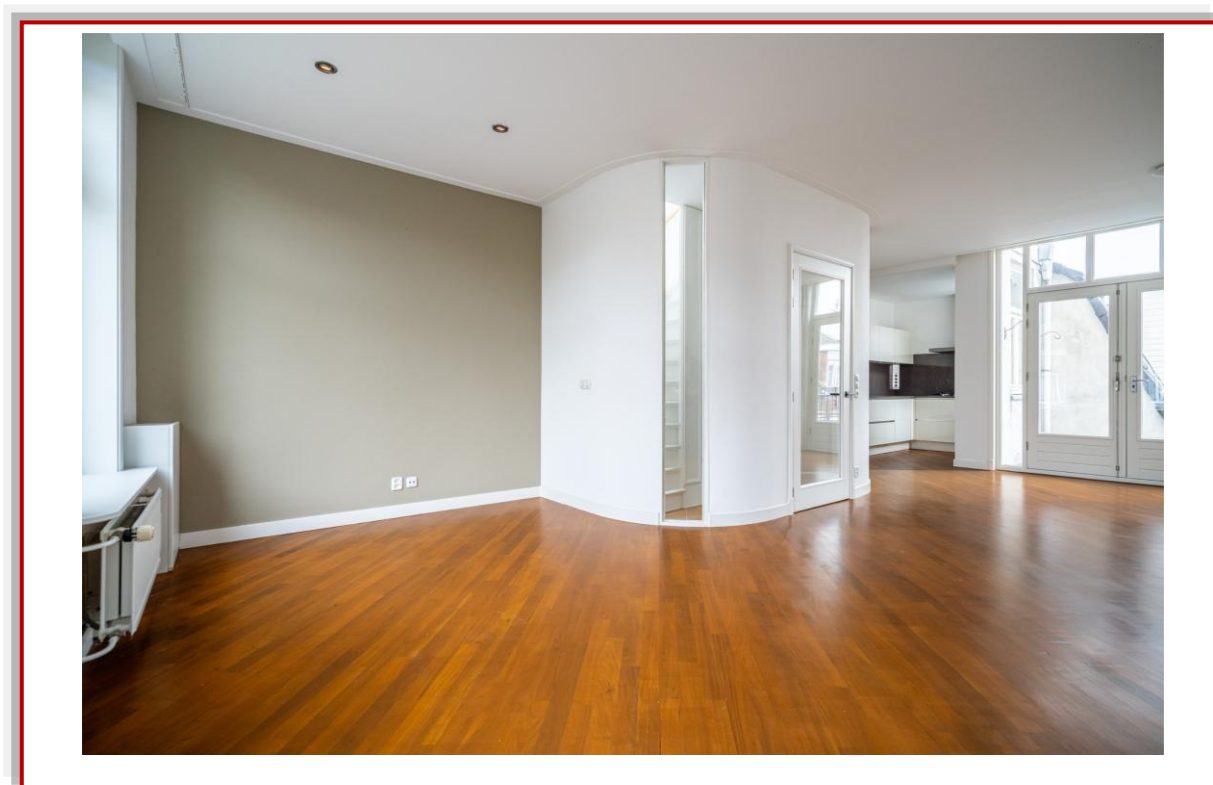
De semi-open keuken sluit naadloos aan op de woonkamer en is modern uitgevoerd met diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gasfornuis met afzuigkap, vaatwasser, Quooker en een koel-/vriescombinatie. Vanuit de keuken geven openslaande deuren toegang tot het eerste balkon, waar u heerlijk kunt genieten van een kop koffie in de ochtendzon of een ontspannen avond buiten.

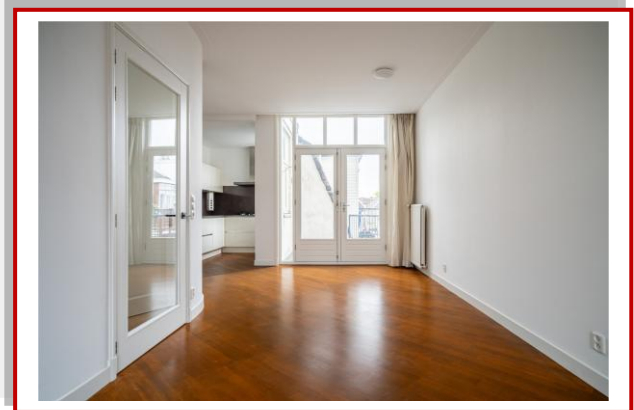
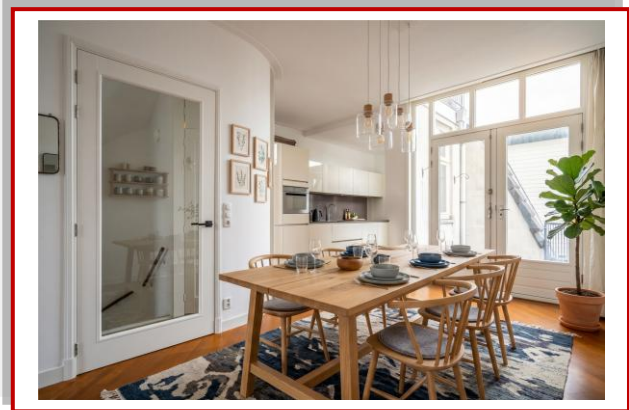
### Tweede verdieping

De tweede verdieping beschikt over twee ruime slaapkamers, beide met een prettige lichtinval en een verzorgde afwerking. Hierdoor zijn de kamers uitstekend geschikt als hoofdslaapkamer, kinderkamer, logeerkamer of thuiswerkplek. De badkamer is praktisch ingericht en voorzien van een douchecabine en wastafel.

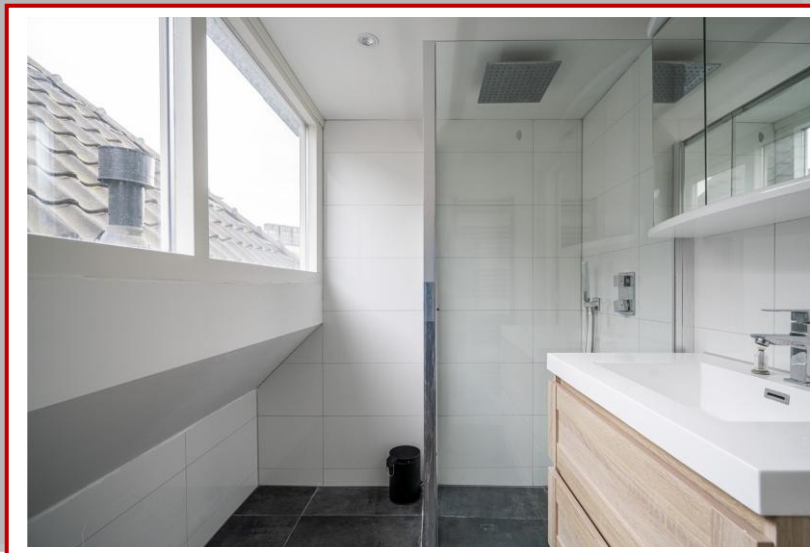
Ook op deze verdieping bevindt zich een tweede balkon met een leuk uitzicht over de karakteristieke omgeving van de wijk. Een fijne extra buitenruimte die bijdraagt aan het comfortabele woongevoel.

## Foto's









# Kadaster en financieel overzicht

<b>GEMEENTE</b>	Leiden
<b>SECTIE</b>	L
<b>NUMMER</b>	778

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

## Nieuwste woningaanbod

### Uw eigen zoekprofiel aanmaken!

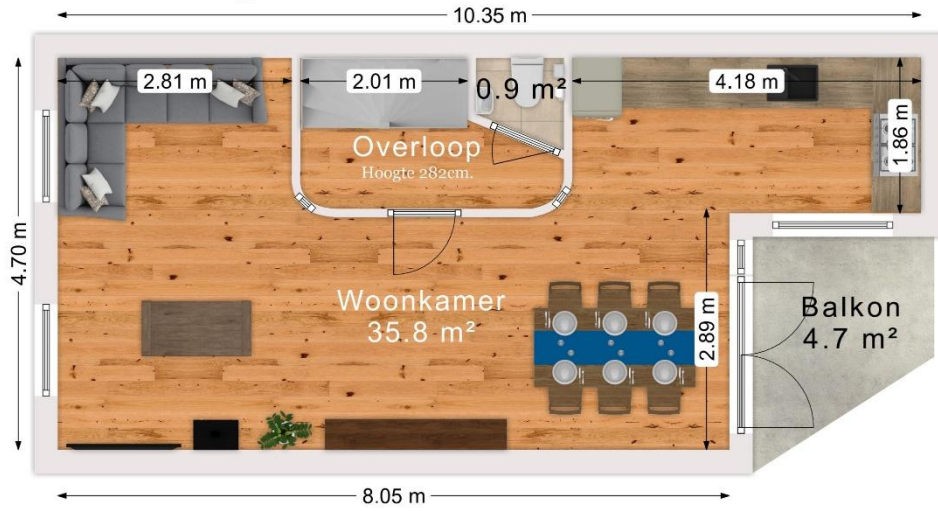
Bij De Wekker Makelaardij Leiden heeft u de mogelijkheid uw eigen zoekprofiel aan te maken. Zo wordt u altijd als eerste op de hoogte gesteld van ons nieuwste aanbod.

U kunt zich gratis inschrijven op:

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

# Plattegronden

Vendelstraat 5A  
Eerste Woonlaag

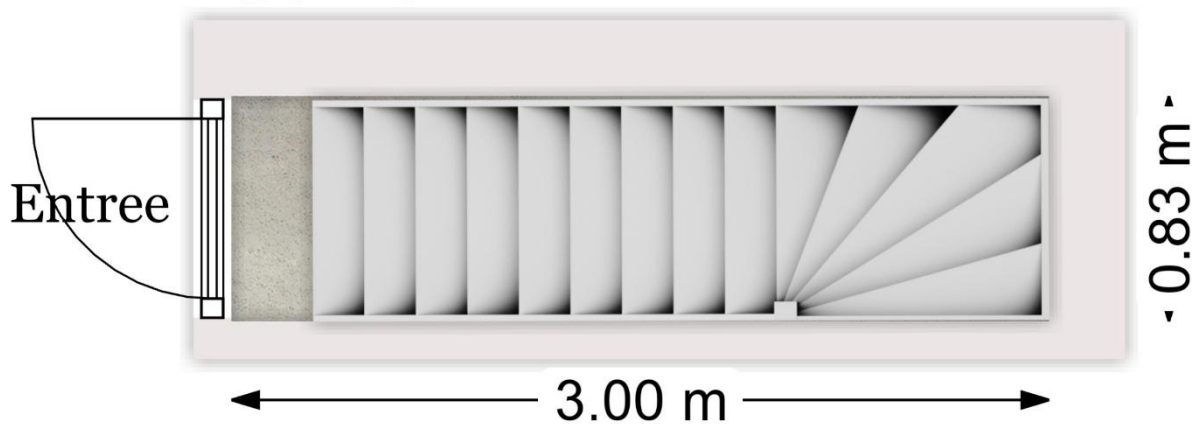


Deze plattegrond is slechts bedoeld voor informatieve doeleinden. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



# Vendelstraat 5A

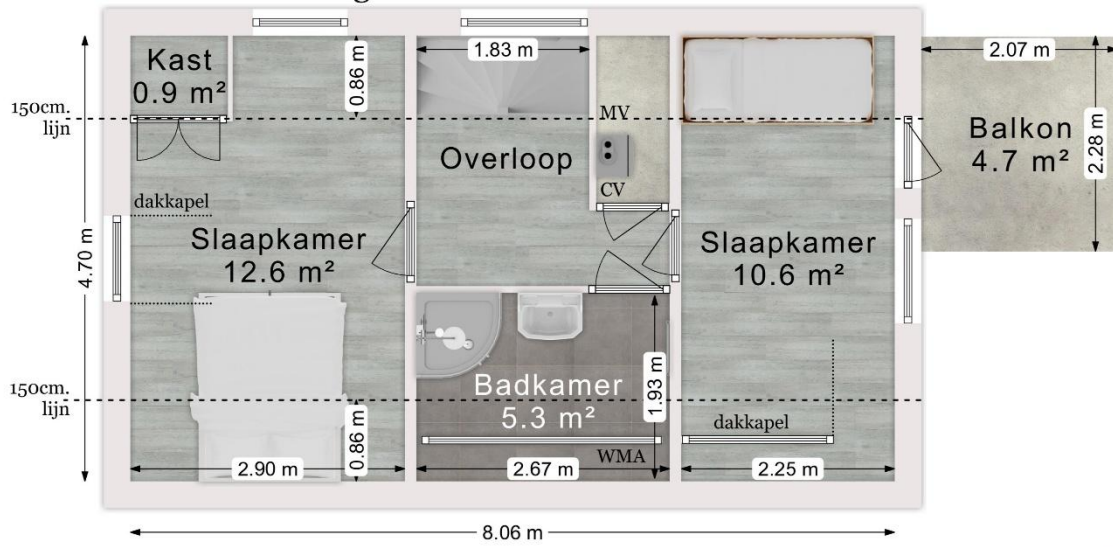
## Opgang



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



Vendelstraat 5A  
Tweede 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) 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

