



VOOR ALLE DUIDELIJKHEID...

**DE WEKKER MAKELAARDIJ**



## Waardstraat 3, 2315 KL LEIDEN

Charmant en nette eengezinshuis op een unieke locatie tegen de singel!

Op een bijzonder fijne plek, aan de rand van de Zijlsingel, ligt deze verrassend leuke en goed onderhouden eengezinswoning. Hier woon je rustig, met net nog uitzicht over het water vanuit de slaapkamer, terwijl de levendigheid van de binnenstad van Leiden zich op korte afstand bevindt.

**Vraagprijs: € 399.000,00 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

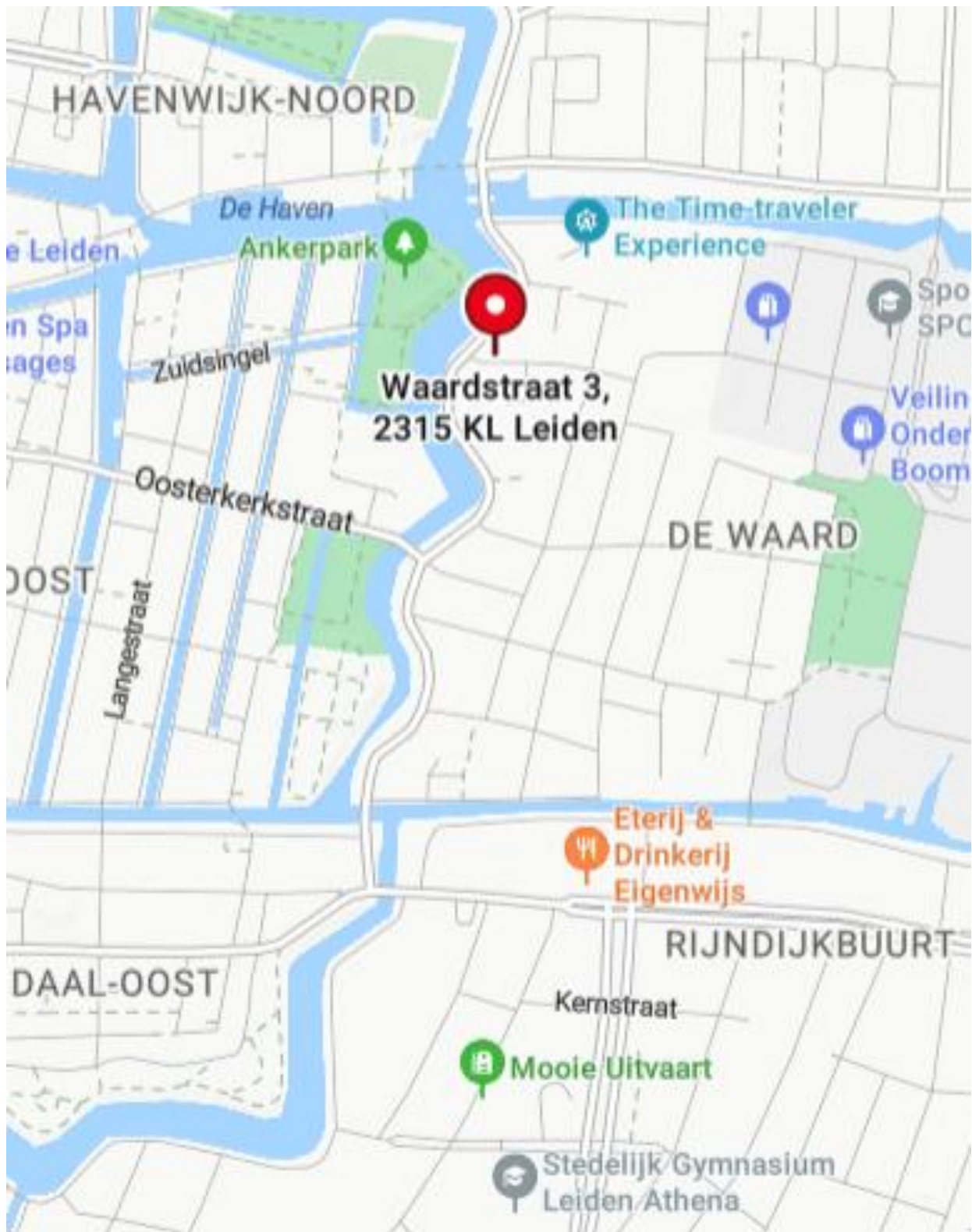
<b>VRAAGPRIJS</b>	€ 399.000,00 K.K.
<b>SOORT WONING &amp; TYPE</b>	Eengezinswoning
<b>SOORT BOUW</b>	Bestaande bouw
<b>BOUWJAAR</b>	1915
<b>AANTAL WOONLAGEN</b>	2
<b>KAMERS</b>	3
<b>SLAAPKAMERS</b>	2
<b>WOONOPPERVLAKTE</b>	65.48 m <sup>2</sup>
<b>PERCELOPPERVLAKE</b>	41 m <sup>2</sup>
<b>INHOUD</b>	212.9 m <sup>3</sup>
<b>OVERIGE INPANDIGE BERGRUIMTE</b>	-
<b>EXTERNE BERGRUIMTE</b>	-
<b>ISOLATIE</b>	Volledig dubbelglas
<b>LIGGING</b>	Aan rustige weg, In woonwijk, Vrij uitzicht, Aan vaarwater
<b>TUIN</b>	-
<b>SCHUUR/BERGING</b>	-
<b>INSTALLATIE</b>	Cv-ketel(s)
<b>ENERGIELABEL</b>	F

## KENMERKEN

- Aan de rand van het centrum
- Cv-installatie uit 2025
- 2 slaapkamers
- Uitzicht op vaarwater
- Veel voorzieningen in de buurt

Vraagprijs: € 399.000,- k.k.

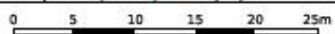
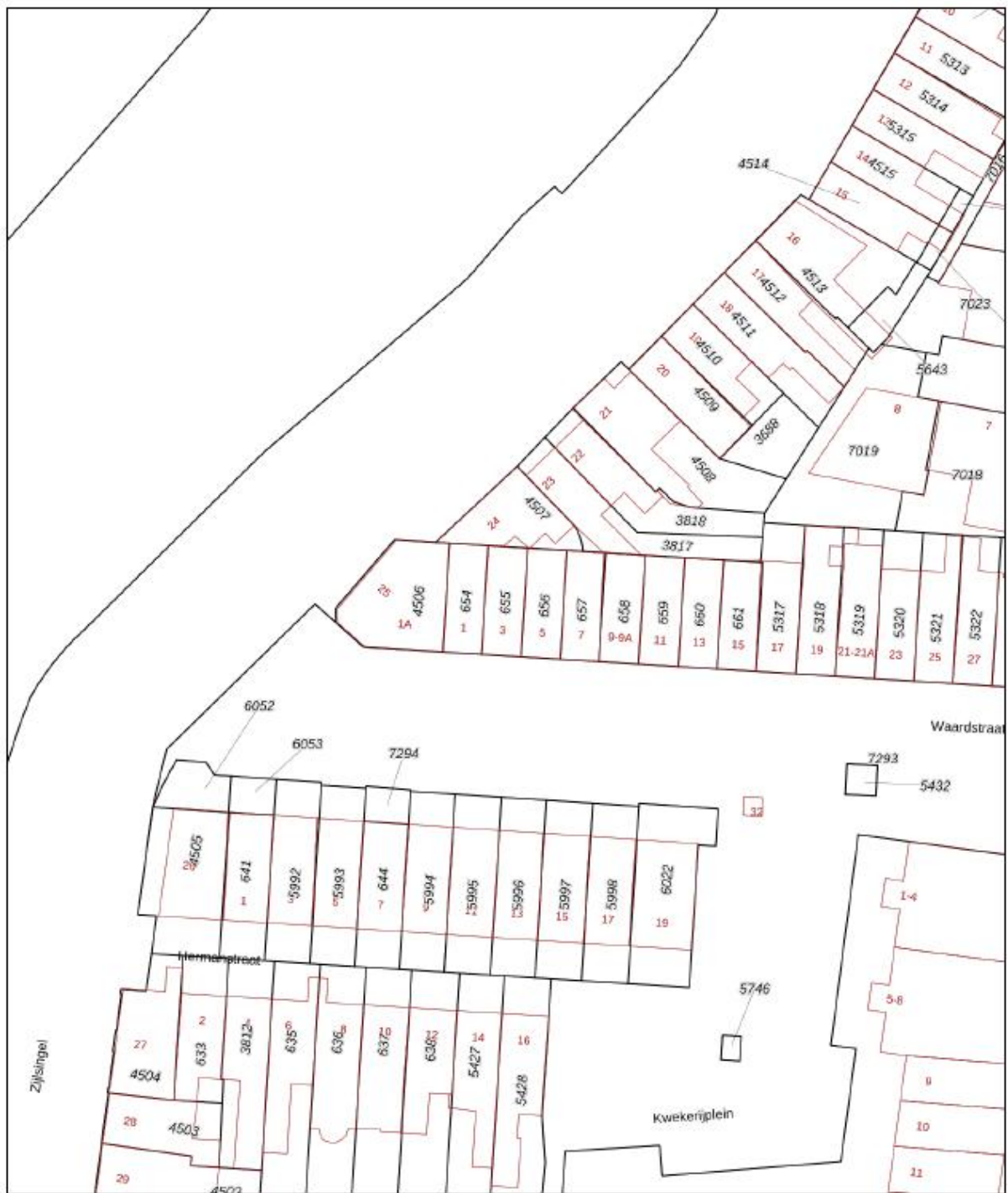
## Omgeving



# Volgens het kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: dwm



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 april 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Leiden</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 655</p> <p>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 databankrecht.</p>	
--	---	--

# Waardstraat 3, 2315 KL LEIDEN

## Indeling

Bij binnenkomst tref je de entree met meterkast. De woning beschikt over een lichte en ruime woonkamer met een open keuken, die aan de achterzijde is gesitueerd. Deze opstelling zorgt voor een prettige leefruimte met een fijne verbinding tussen koken en wonen. Aansluitend aan de keuken bevinden zich het toilet en de opstelplaats voor de wasmachine.

Via de trap bereik je de eerste verdieping. Hier vind je twee slaapkamers en een nette badkamer. De badkamer is voorzien van een tweede hangend toilet, wastafel, douche en mechanische ventilatie. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een deur naar het dak en biedt bovendien een mooi uitzicht over het vaarwater van de singel – een bijzonder pluspunt van deze woning.

Op de overloop bevindt zich de cv-installatie (Remeha Tzerra), welke circa mei/juni 2025 is geplaatst en in eigendom.

## Wonen in De Waard

De woning is gelegen in de rustige en geliefde wijk De Waard, op korte afstand van het historische centrum van Leiden. Deze buurt staat bekend om haar gemoedelijke sfeer en prettige woonklimaat, met een gevarieerde samenstelling van bewoners. De karakteristieke bebouwing en het aanwezige groen geven de wijk een charmante uitstraling.

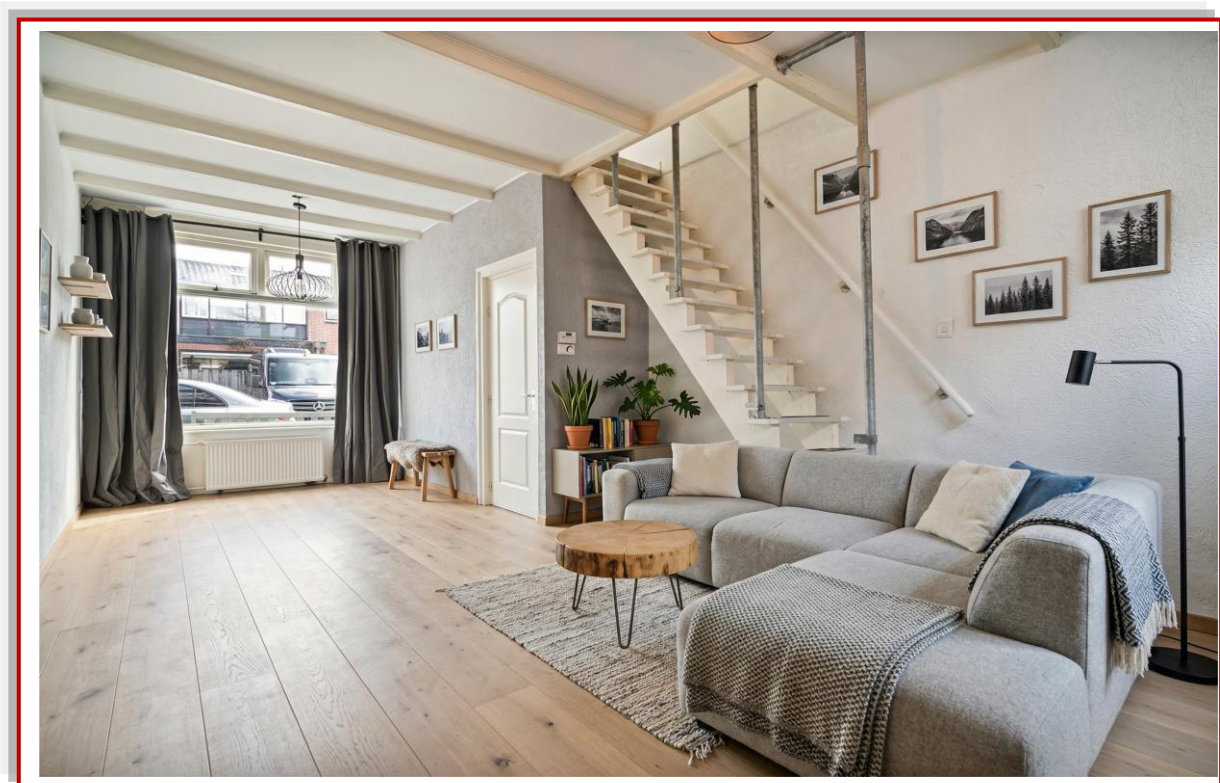
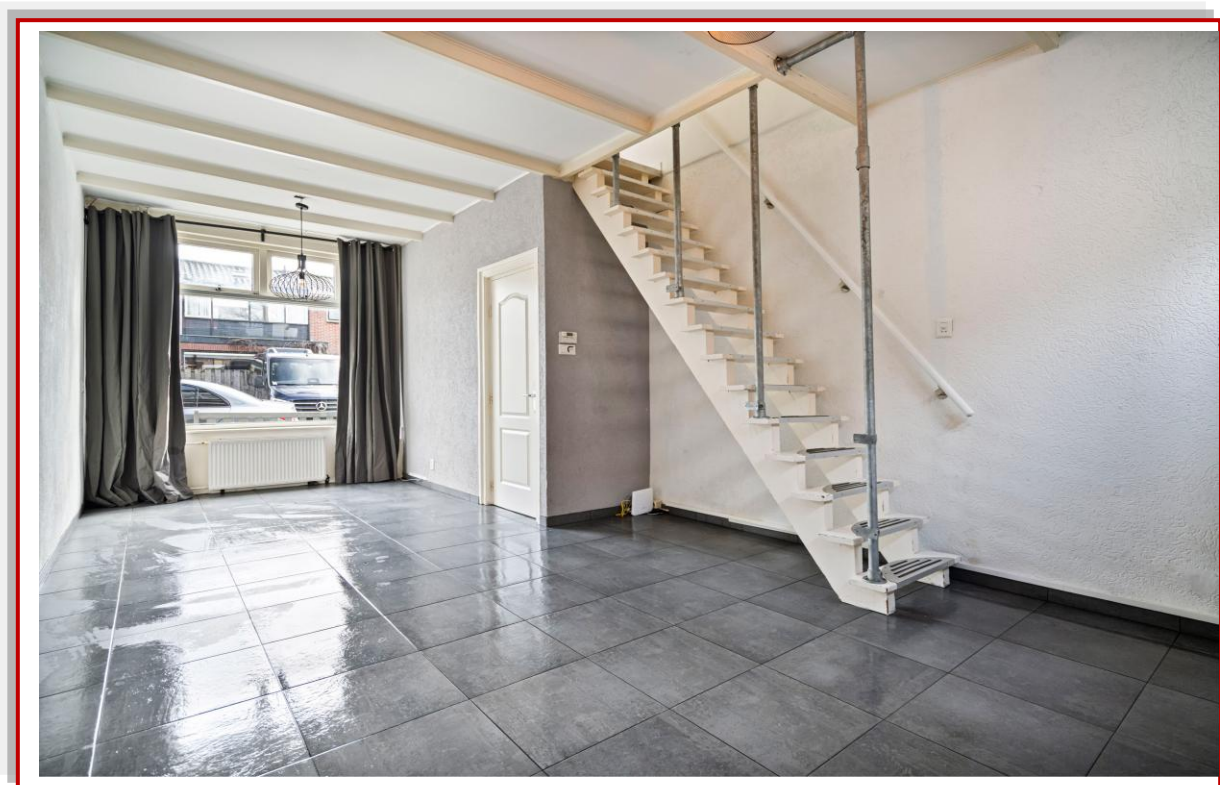
Voorzieningen zoals supermarkten, buurtwinkels en horecagelegenheden bevinden zich op loopafstand. Daarnaast ligt de bruisende binnenstad van Leiden om de hoek, met een breed aanbod aan winkels, restaurants, musea en culturele voorzieningen. Ook het nabijgelegen Ankerpark en het Singelpark bieden volop mogelijkheden om te ontspannen in het groen.

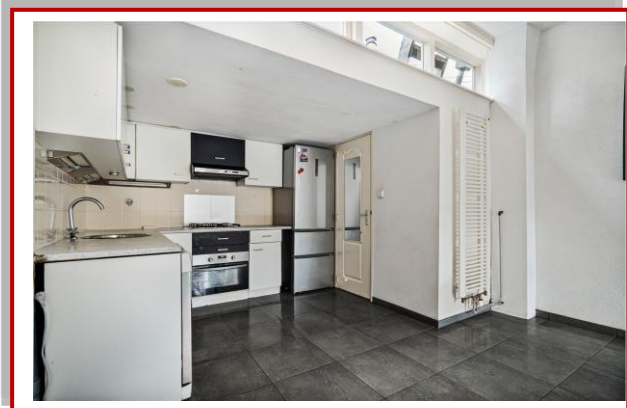
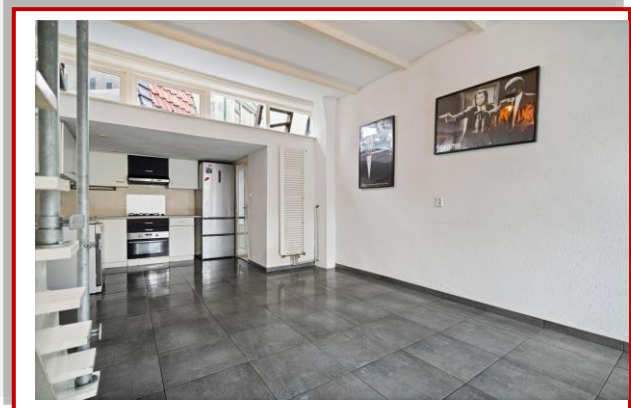
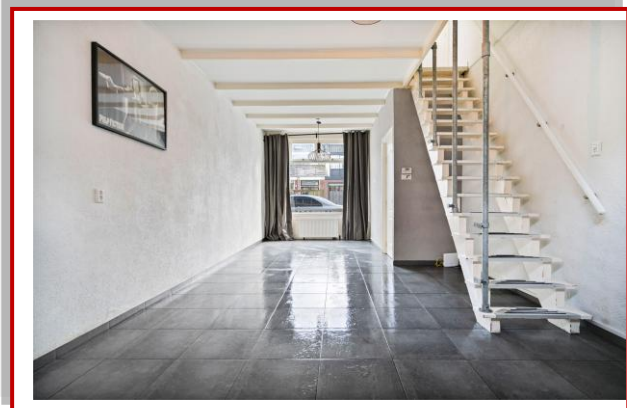
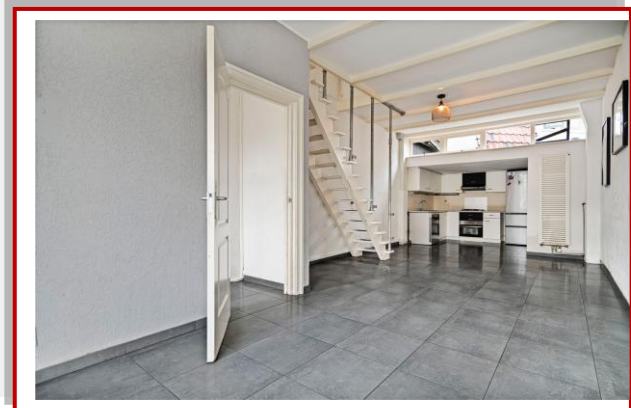
## Uitstekende bereikbaarheid

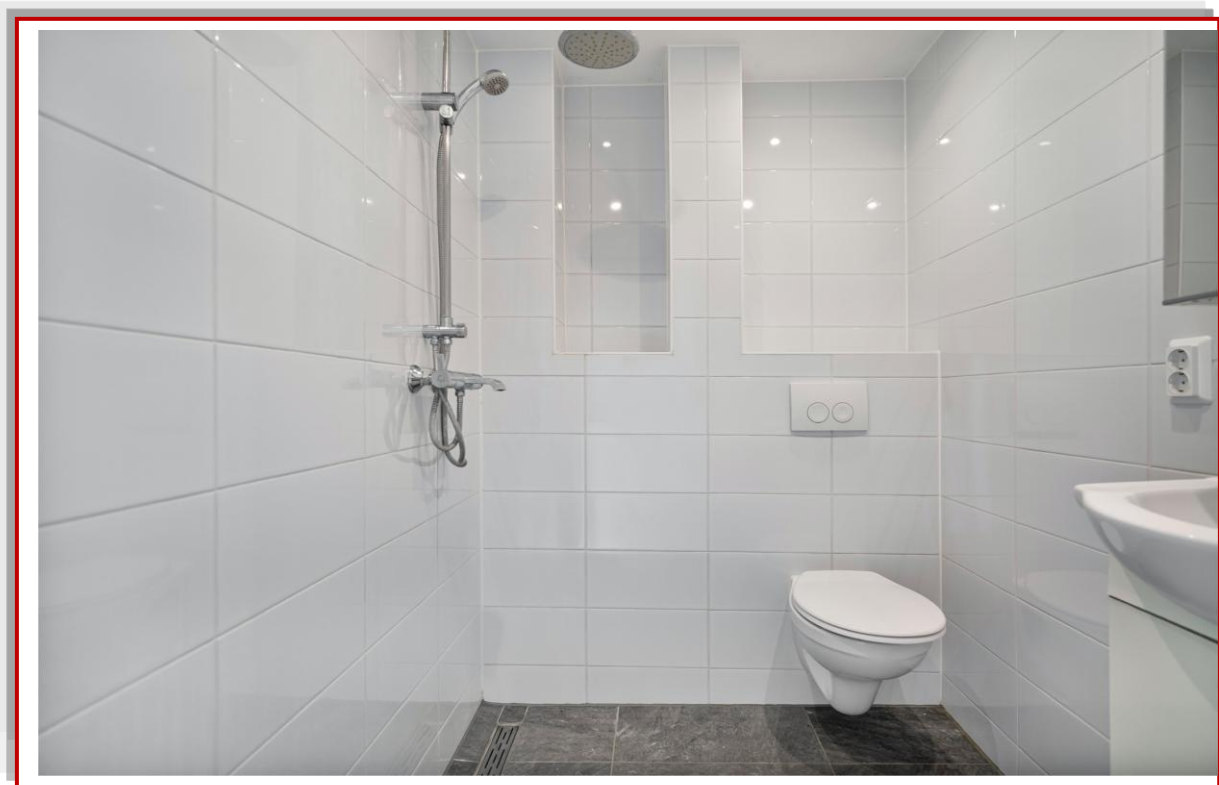
De ligging is zeer gunstig ten opzichte van openbaar vervoer en uitvalswegen. Leiden Centraal Station is binnen enkele minuten per fiets bereikbaar. Met de auto ben je snel op de A4 en A44, met directe verbindingen richting onder andere Den Haag, Amsterdam en Utrecht. Ook Schiphol is vlot te bereiken.

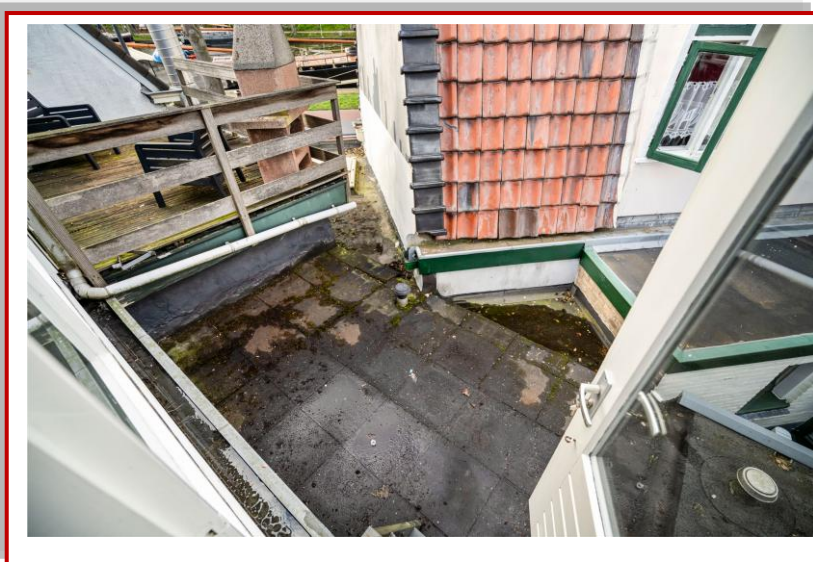
Kortom: een sfeervolle woning op een unieke locatie, waar rust, uitzicht en stedelijke voorzieningen perfect samenkomen.

## Foto's









# Kadaster en financieel overzicht

<b>GEMEENTE</b>	LEIDEN
<b>SECTIE</b>	K
<b>NUMMER</b>	655

<b>OZB</b>	-
<b>WATERSCHAPPEN</b>	-
<b>RIOLRECHT/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

## Waardstraat 3 Begane Grond



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



# Waardstraat 3 Eerste Verdieping



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

