



VOOR ALLE DUIDELIJKHEID...

DE WEKKER MAKELAARDIJ



Herensingel 18, 2316 JT LEIDEN

Karakteristiek tussenwoonhuis met rijke historie op een unieke locatie aan de Herensingel Aan de sfeervolle Herensingel, op loopafstand van het historische centrum van Leiden, staat deze bijzondere tussenwoning met een karaktervolle uitstraling en een rijke geschiedenis. De oorspronkelijke fundering dateert uit 1916, waarna de woning in 1934 opnieuw is opgebouwd. Het resultaat is een woning met een uniek verhaal, gecombineerd met het wooncomfort van diverse latere modernisering.

Vraagprijs: €550.000,00 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.



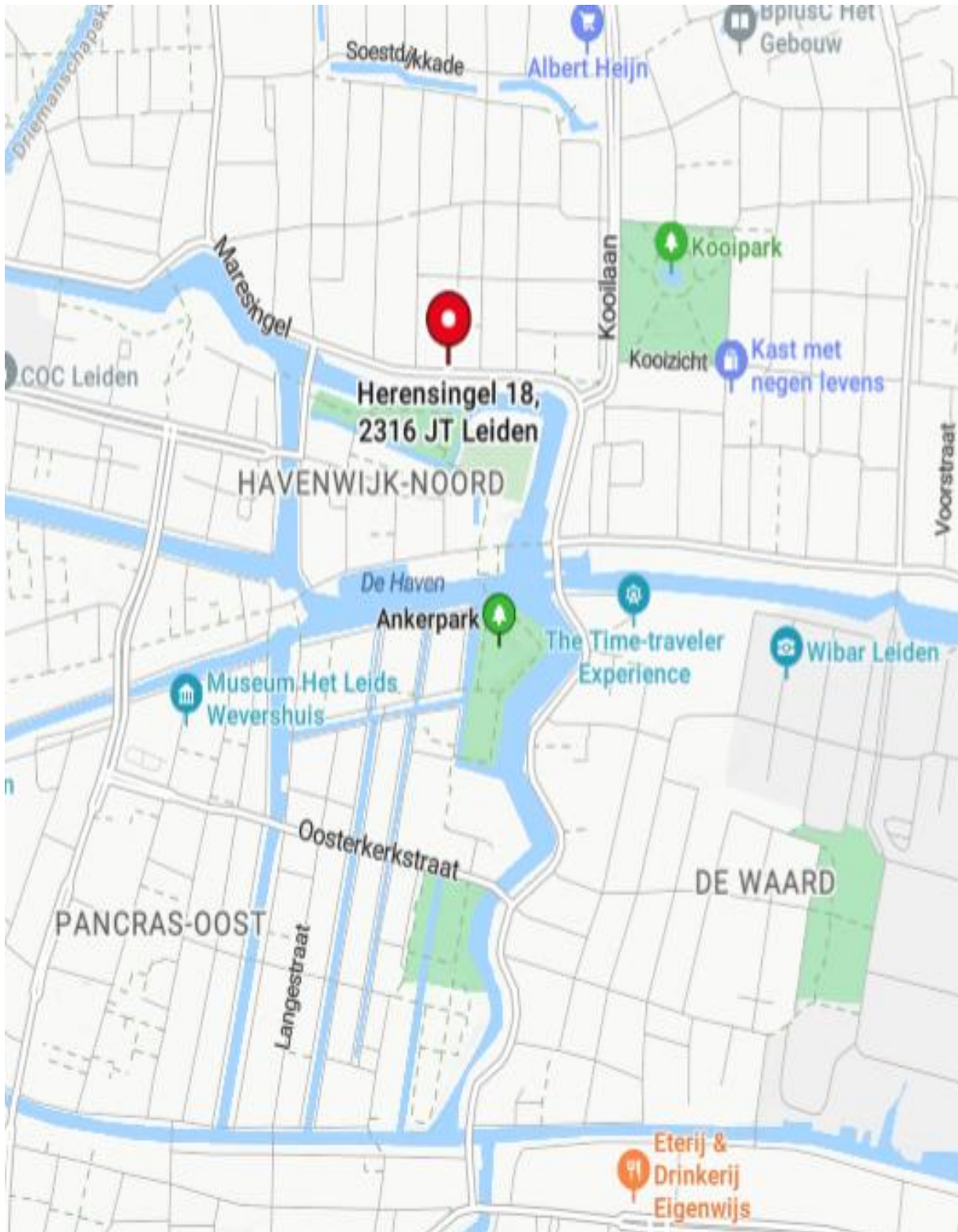
Gegevens en feiten

VRAAGPRIJS	€ 550.000,00 K.K.
SOORT WONING & TYPE	Eengezinswoning
SOORT BOUW	Bestaande bouw
BOUWJAAR	1916
AANTAL WOONLAGEN	3
KAMERS	4
SLAAPKAMERS	3
WOONOPPERVLAKTE	117.64 m ²
PERCELOPPERVLAKE	75 m ²
INHOUD	428 m ³
OVERIGE INPANDIGE BERGRUIMTE	-
EXTERNE BERGRUIMTE	-
ISOLATIE	Volledig dubbelglas
LIGGING	Aan water, Aan rustige weg, In woonwijk, Aan vaarwater
TUIN	Achtertuint
SCHUUR/BERGING	-
INSTALLATIE	Cv-ketel(s), Geiser eigendom
ENERGIELABEL	E

KENMERKEN

- Karakteristieke tussenwoning met oorspronkelijke fundering uit 1916 - Woning in 1934 opnieuw opgebouwd - Gelegen op twee percelen van respectievelijk 66 m² en 9 m² - Uitgebreid gerenoveerd en gemoderniseerd in 1997-1998 - Tijdens deze renovatie is de begane grond aan de achterzijde uitgebouwd ter grootte van het huidige dakterras - Riolering, elektrische installatie, waterleidingen en cv-leidingen tijdens de renovatie vernieuwd - Hardhouten Merbau buitenkozijnen en ramen geplaatst, met uitzondering van de voordeur - Balkon aan de voorzijde op de tweede verdieping gerealiseerd tijdens de renovatie - Indelingswanden op de begane grond en eerste verdieping uitgevoerd in gipsblokken - VS dubbelwandig rookkanaal (Ø 15 cm) ten behoeve van de houtkachel aanwezig - Dakterras aan de achterzijde - Sauna aanwezig en blijft achter - Veel praktische kastruimte en slimme opbergmogelijkheden - Hardhouten vloer in woonkamer - Volledig voorzien van dubbel glas - Verwarming en warm water via een Remeha Tzerra combiketel
Vraagprijs €550.000,- K.K.

Omgeving



Volgens het kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: dwm



<p>12345 25</p> <p>Perceelnummer Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p><small>Voor een eindsluitend uittreksel, geleverd op 1 juni 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Leiden Sectie K Perceel 2876</p> <p><small>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.</small></p>	
--	---	--

Herensingel 18, 2316 JT LEIDEN

Vanaf de eerste en tweede verdieping geniet u van een prachtig uitzicht over het vaarwater, terwijl u vanuit de slaapkamer aan de voorzijde op de tweede verdieping via het charmante balkon een weids uitzicht heeft over de singel. Ook vanaf de begane grond kijkt u tussen de woonboten door verrassend vrij weg. De woning staat op twee percelen met een totale oppervlakte van 75 m² (66 m² en 9 m²) en biedt een fraaie combinatie van authentieke elementen, een praktische indeling en verrassende details.

Het bruisende centrum van Leiden met haar winkels, terrassen, cafés, restaurants, musea en universiteitsgebouwen bevindt zich op korte loopafstand. Ook Leiden Centraal Station, openbaar vervoer en uitvalswegen richting Amsterdam, Den Haag, Utrecht en Alphen aan den Rijn zijn uitstekend bereikbaar.

Een woning met een verhaal

Deze woning kent een bijzondere familiegeschiedenis. De huidige eigenaren vertellen met trots dat de panden naast de woning ooit eveneens in familiebezit waren. Het huis werd gebouwd door hun grootvader en is vervolgens generaties lang binnen de familie gebleven. Met pijn in het hart nemen zij afscheid van deze geliefde plek om ruimte te maken voor een volgende stap. Bent u op zoek naar een karaktervolle woning met een rijke historie, verrassend veel ruimte en een unieke ligging aan het water in het hart van Leiden? Dan is Herensingel 18 absoluut een bezichtiging waard.

Indeling

Begane grond

Entree via de hal met meterkast, toilet voorzien van urinoir en trapopgang naar de eerste verdieping. Aan de voorzijde bevindt zich de ruime woonkeuken, uitgerust met een groot werkblad, brede spoelbak, gasfornuis, grote oven, afzuigkap, vaatwasser en een close-in boiler. In de aangrenzende bijkeuken bevindt zich de opstelling voor de koel-/vriescombinatie.

Aan de achterzijde ligt de sfeervolle woonkamer met veel lichtinval dankzij de aanwezige dakramen en een fraaie hardhouten vloer. De karakteristieke houtkachel vormt een bijzonder element in deze ruimte en biedt zelfs de mogelijkheid om erop te koken. Vanuit de woonkamer bereikt u de praktische bijkeuken met toegang tot het gezellige achtertuintje.

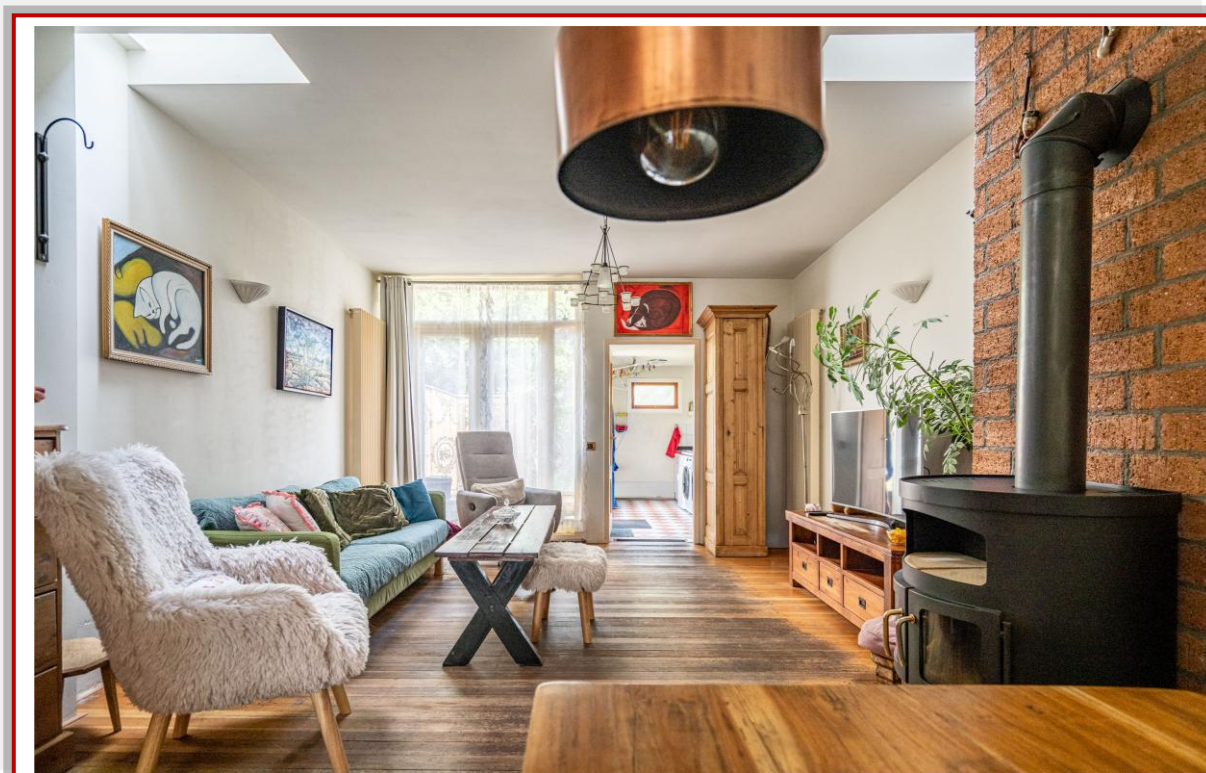
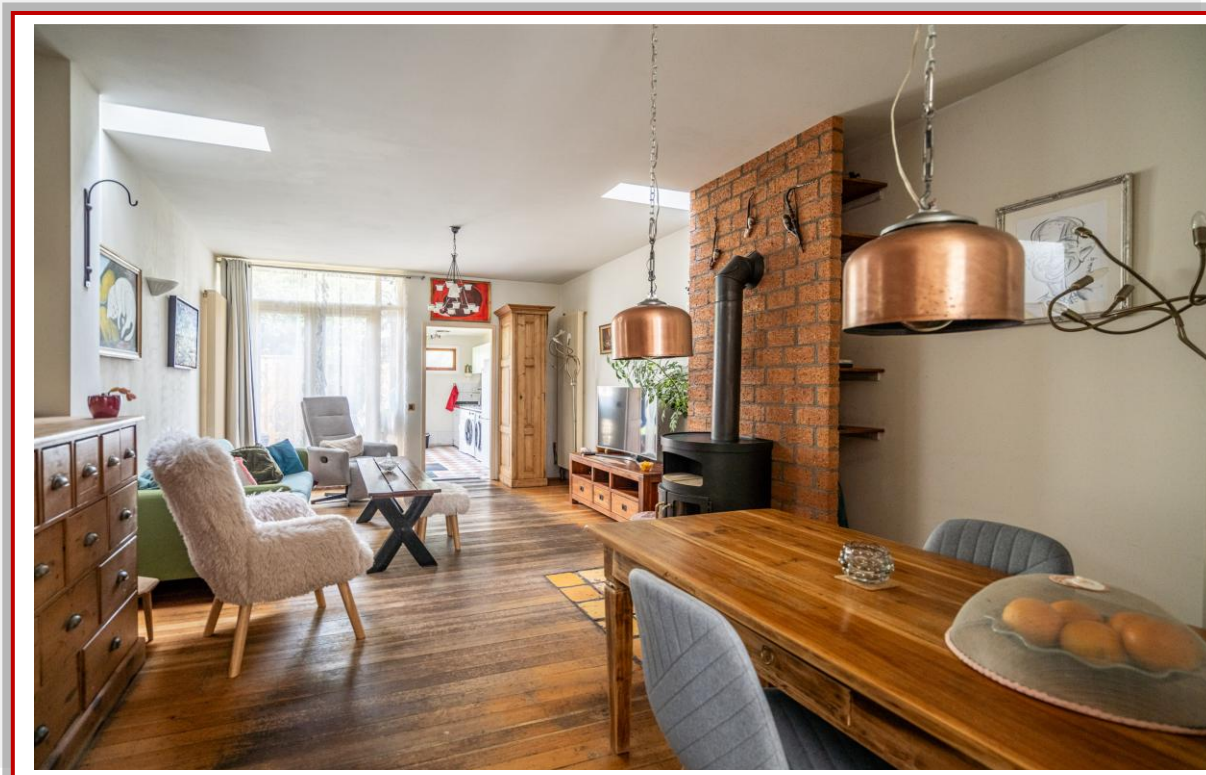
Eerste verdieping

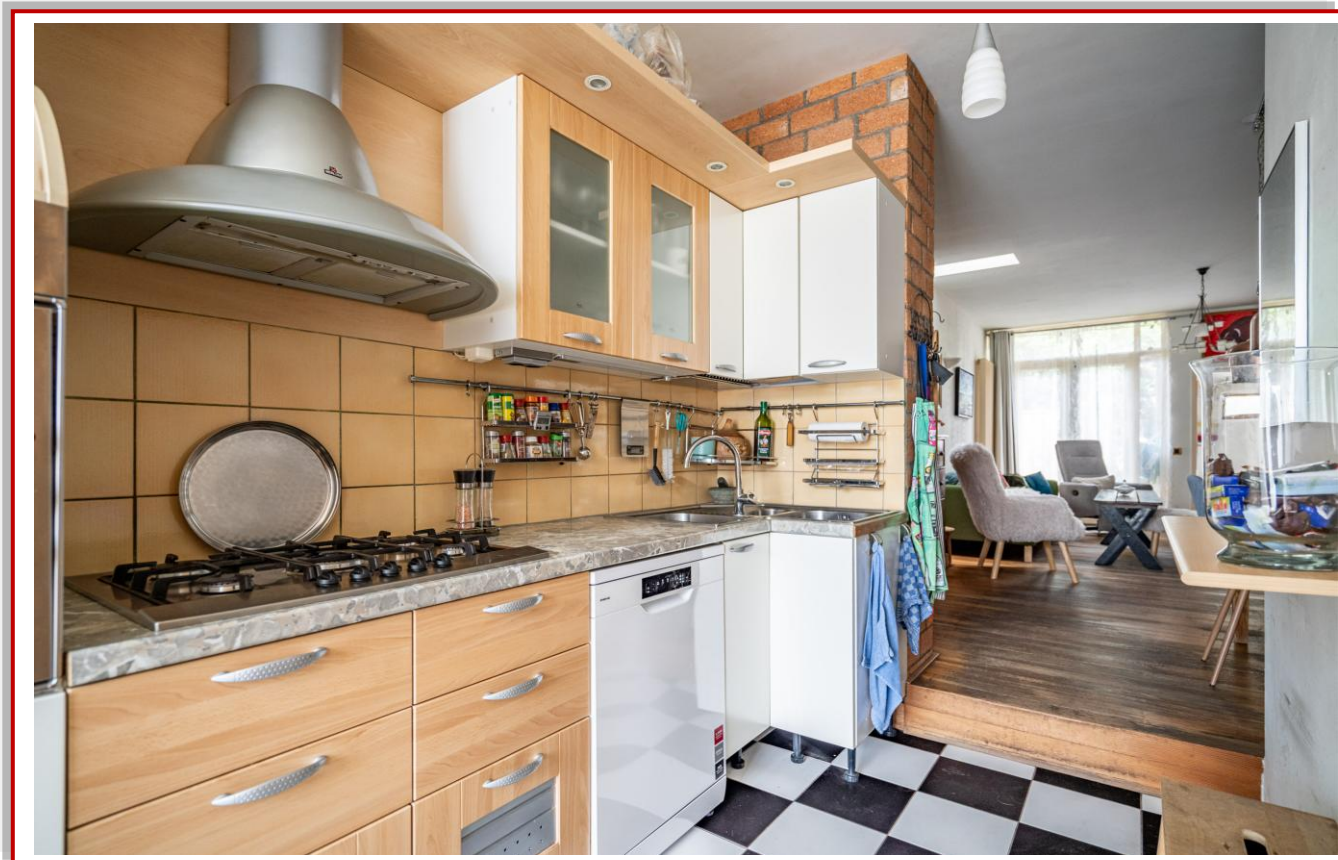
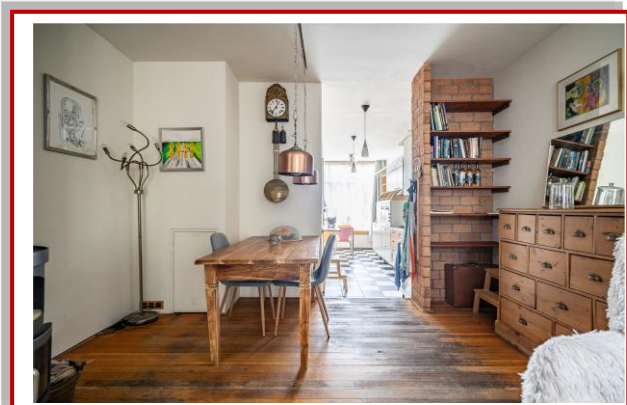
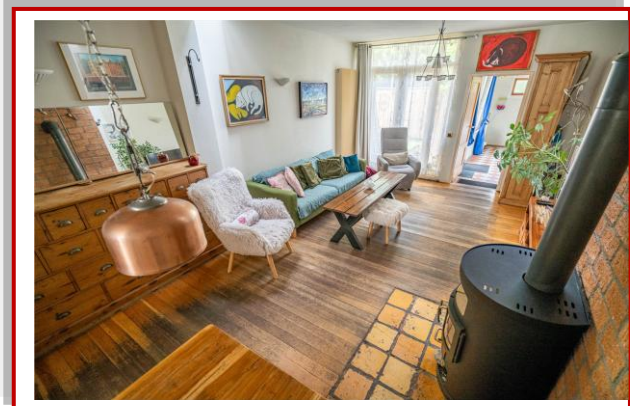
Overloop met toegang tot een ruime badkamer voorzien van ligbad, douche, hangend toilet, wastafel en praktische opbergruimte. Via openslaande deuren bereikt u het zonnige dakterras aan de achterzijde. Op de overloop bevindt zich tevens een sauna, welke achterblijft. Aan de voorzijde ligt een royale slaapkamer met prachtig uitzicht over het water. Dankzij de ruime opzet zijn er mogelijkheden om op deze verdieping meerdere slaapkamers te realiseren.

Tweede verdieping

Op de tweede verdieping bevinden zich twee slaapkamers. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over toegang tot een charmant balkon, vanwaar u schitterend uitkijkt over de Herensingel en het vaarwater.

Foto's









Kadaster en financieel overzicht

GEMEENTE	Leiden
SECTIE	K
NUMMER	2876

OZB	-
WATERSCHAPPEN	-
RIOOLRECHT/AFVAL	-

Nieuwste woningaanbod

Uw eigen zoekprofiel aanmaken!

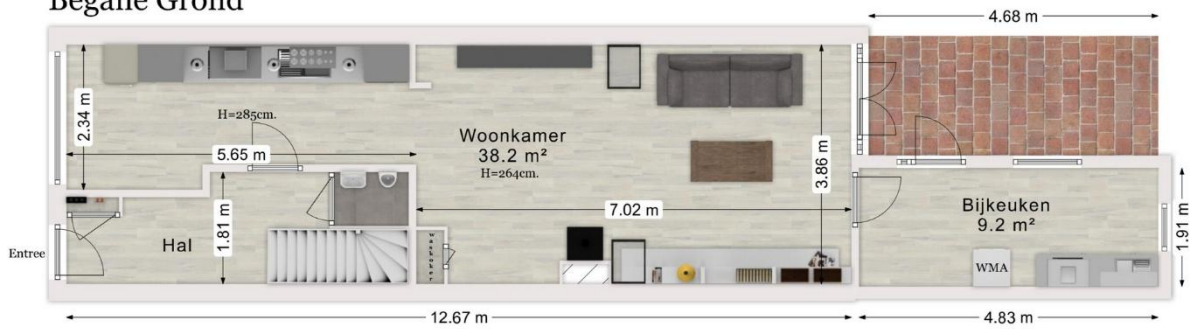
Bij De Wekker Makelaardij Leiden heeft u de mogelijkheid uw eigen zoekprofiel aan te maken. Zo wordt u altijd als eerste op de hoogte gesteld van ons nieuwste aanbod.

U kunt zich gratis inschrijven op:

www.dewekkermakelaardij.nl

Plattegronden

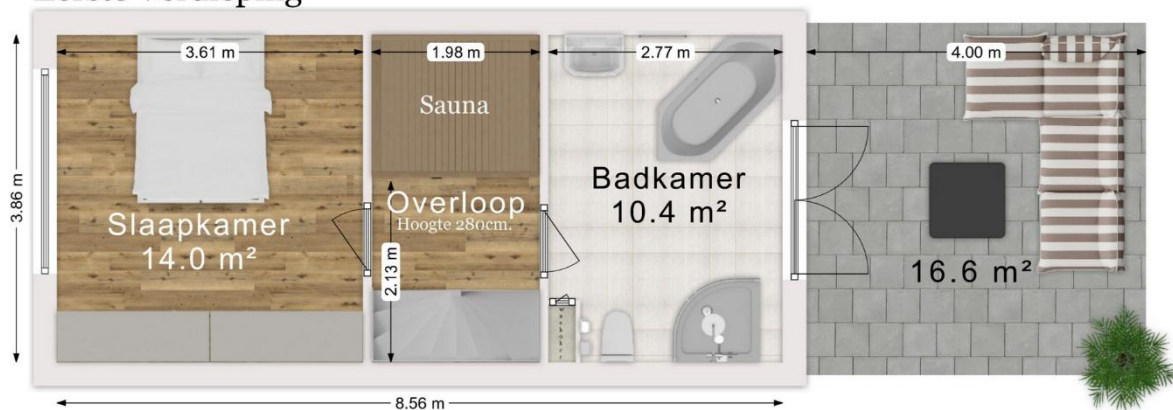
Herensingel 18 Begane Grond



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



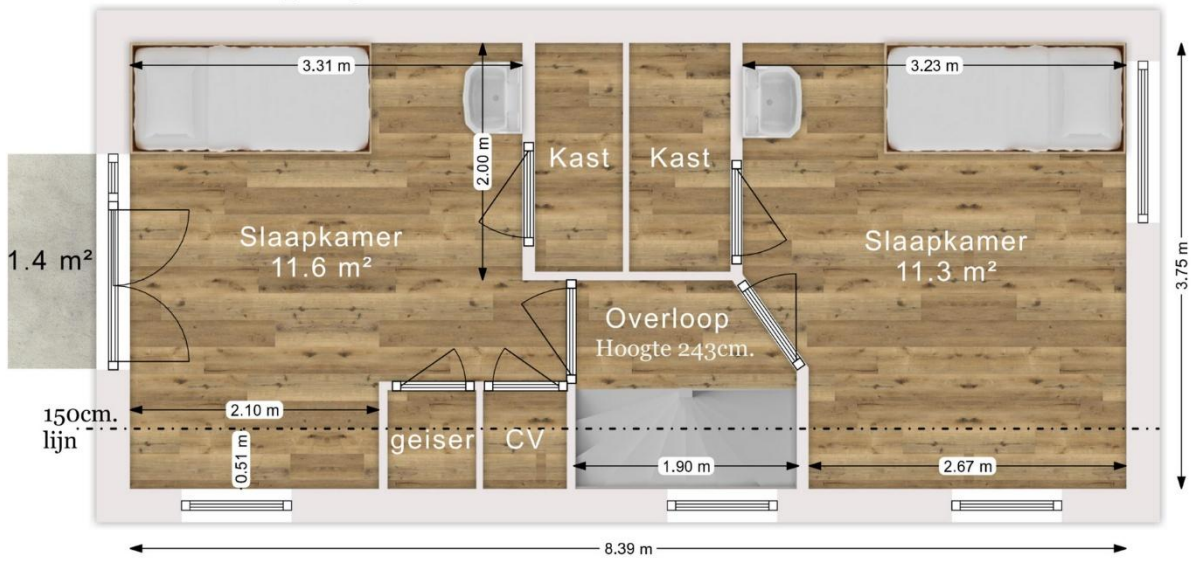
Herensingel 18 Eerste Verdieping



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



Herensingel 18 Tweede 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

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
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

