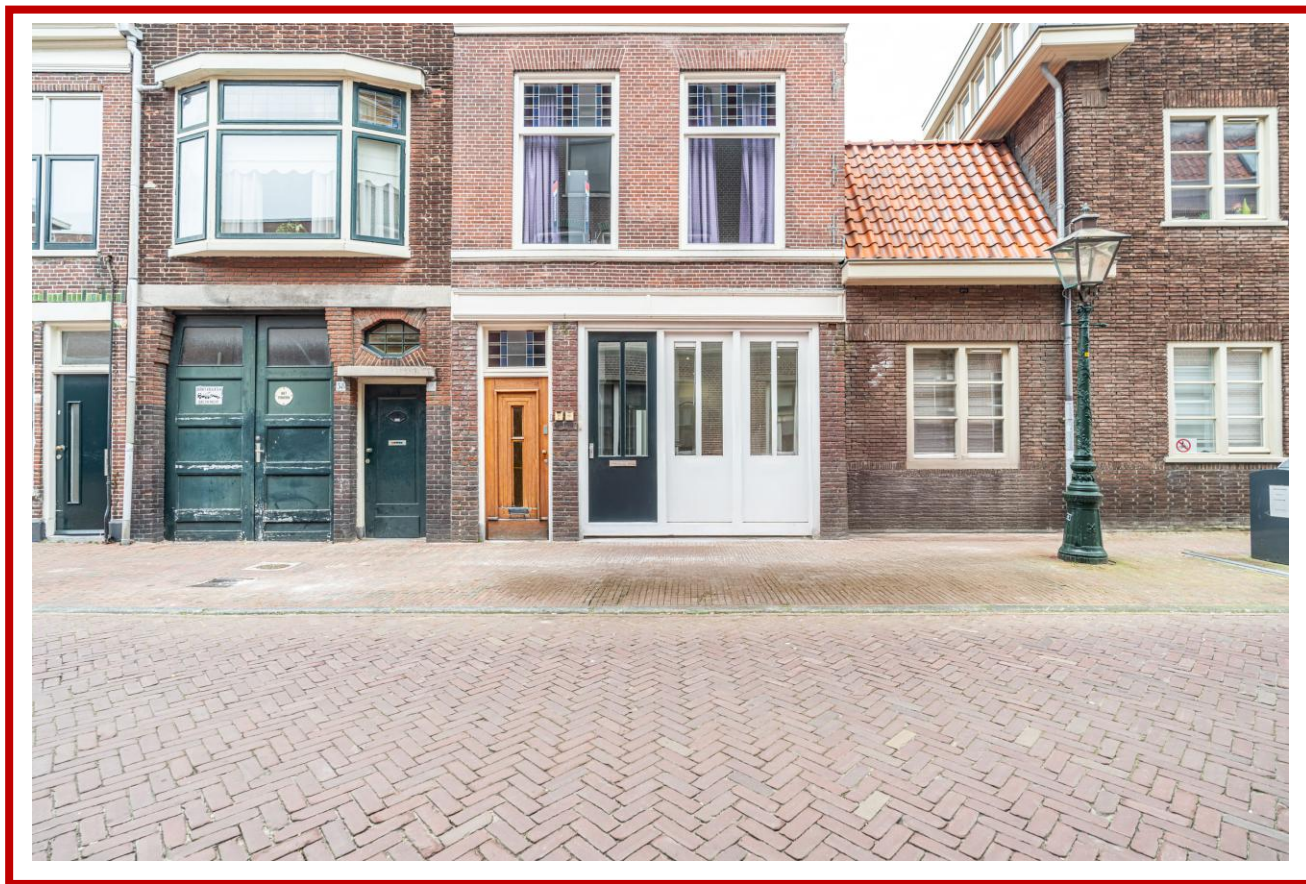




VOOR ALLE DUIDELIJKHEID...

**DE WEKKER MAKELAARDIJ**



## **Van der Werfstraat 60, 2312 VX LEIDEN**

Karakter, luxe en comfort op een van de mooiste locaties van Leiden! Midden in de historische binnenstad van Leiden, aan de geliefde Van der Werfstraat, mogen wij u deze schitterend gerenoveerde benedenwoning aanbieden. Een woning waar authentieke charme en hedendaags wooncomfort perfect samenkomen. Volledig instapklaar, hoogwaardig afgewerkt en gelegen op een toplocatie waar de stad letterlijk aan uw voeten ligt.

Wonen in hartje Leiden Wie hier woont, geniet iedere dag van het beste dat Leiden te bieden heeft. Gezellige terrassen, uitstekende restaurants, boetiekjes, musea, supermarkten en het Centraal Station bevinden zich allemaal op korte afstand. De historische grachten en sfeervolle straatjes zorgen voor een unieke woonomgeving waarin rust en levendigheid elkaar perfect aanvullen.

**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

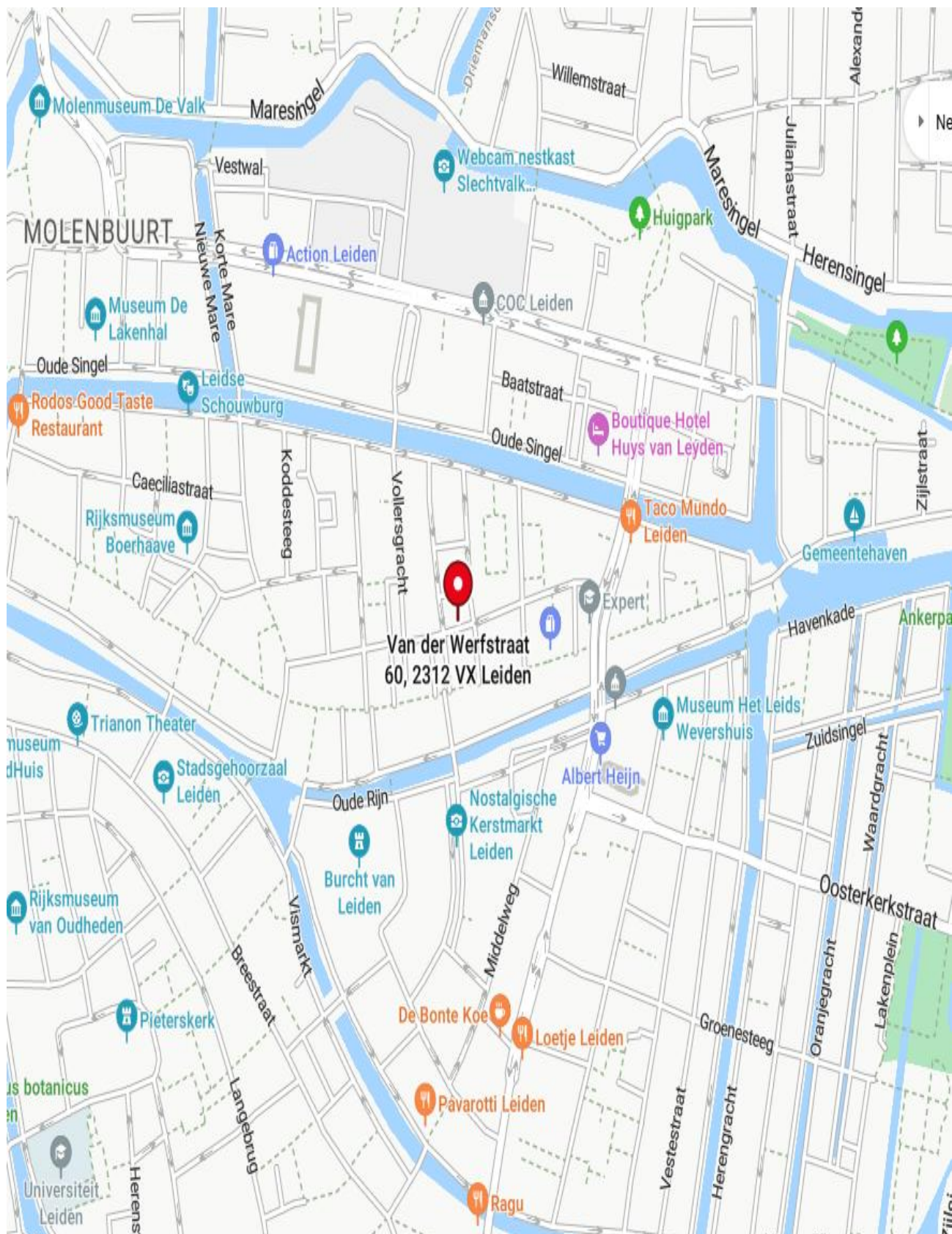
|                                     |                                                                     |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| <b>VRAAGPRIJS</b>                   | € 450.000,00 K.K.                                                   |
| <b>SOORT WONING &amp; TYPE</b>      | Appartement                                                         |
| <b>SOORT BOUW</b>                   | Bestaande bouw                                                      |
| <b>BOUWJAAR</b>                     | 1750                                                                |
| <b>AANTAL WOONLAGEN</b>             | 1                                                                   |
| <b>KAMERS</b>                       | 3                                                                   |
| <b>SLAAPKAMERS</b>                  | 1                                                                   |
| <b>WOONOPPERVLAKTE</b>              | 90.3 m <sup>2</sup>                                                 |
| <b>PERCEELOPPERVLAKE</b>            | -                                                                   |
| <b>INHOUD</b>                       | 302 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 centrum, In woonwijk, Dichtbij openbaar vervoer |
| <b>TUIN</b>                         | -                                                                   |
| <b>SCHUUR/BERGING</b>               | -                                                                   |
| <b>INSTALLATIE</b>                  | Cv-ketel(s), Vloerverwarming gedeeltelijk                           |
| <b>ENERGIELABEL</b>                 | A                                                                   |

### KENMERKEN

- Gelegen op een toplocatie in de historische binnenstad van Leiden;
- Luxe en compleet gerenoveerde benedenwoning;
- Royale woonkamer met veel lichtinval;
- Moderne open keuken voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur;
- Twee (slaap)kamers;
- Comfortabele vloerverwarming;
- Luxe badkamer en separaat toilet;
- Hoogwaardige afwerking en volledig instapklaar;
- Winkels, horeca, openbaar vervoer en alle voorzieningen op loopafstand.

Vraagprijs €450.000,- K.K.

# Omgeving



# Volgens het kadaster



# Van der Werfstraat 60, 2312 VX LEIDEN

## Indeling

### Luxe verbouwd en direct te betrekken

De woning is de afgelopen jaren met veel aandacht en oog voor detail volledig gemoderniseerd. De hoogwaardige afwerking is direct zichtbaar zodra u binnenkomt. Strakke wand- en plafondafwerking, een fraaie PVC-vloer met comfortabele vloerverwarming en een stijlvolle inrichting creëren een moderne en warme sfeer waarin u zich direct thuis voelt.

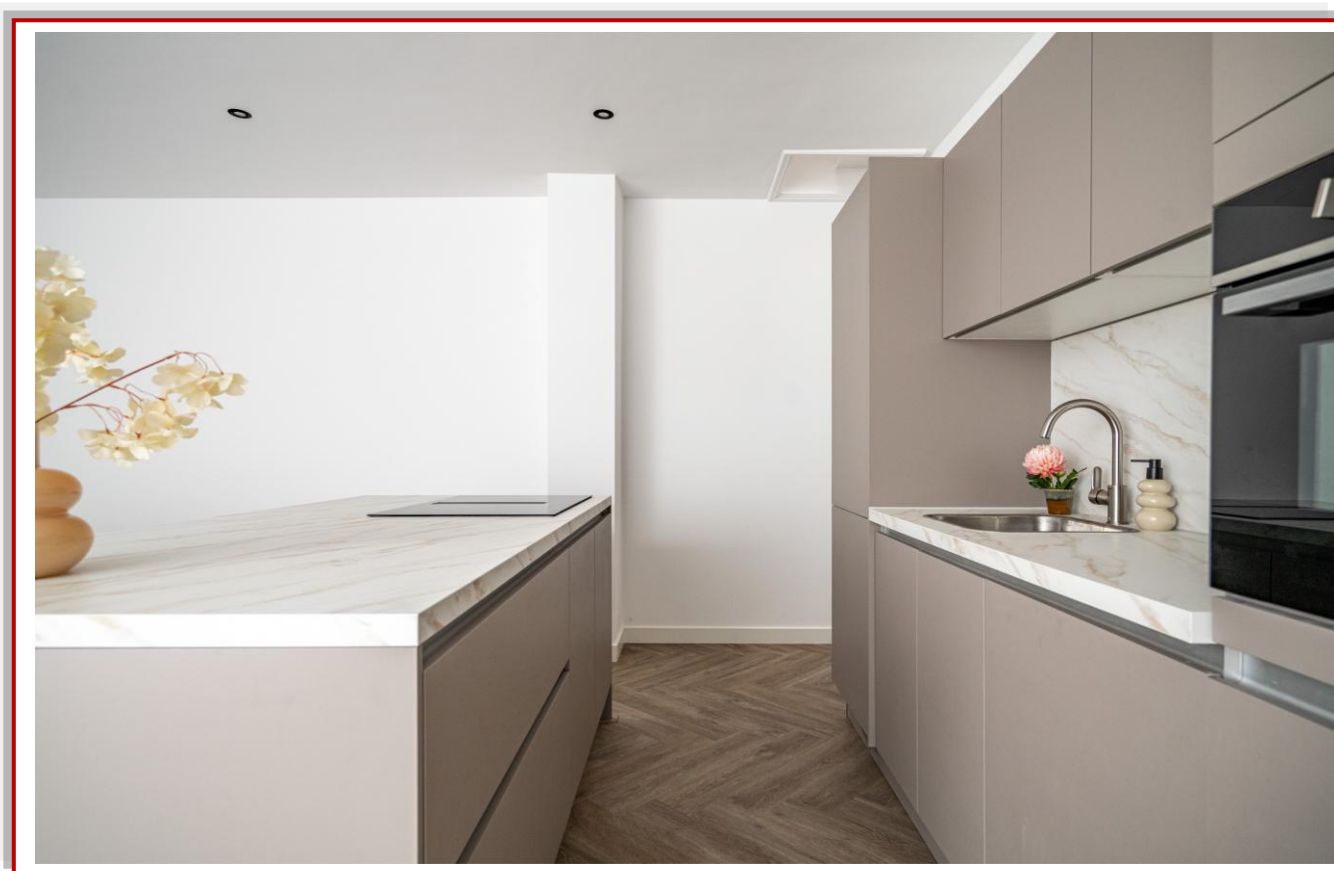
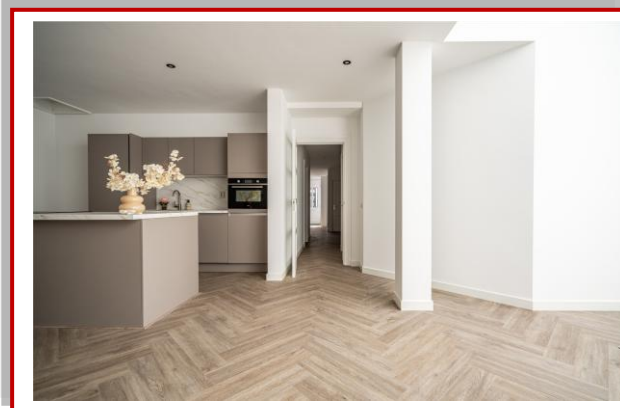
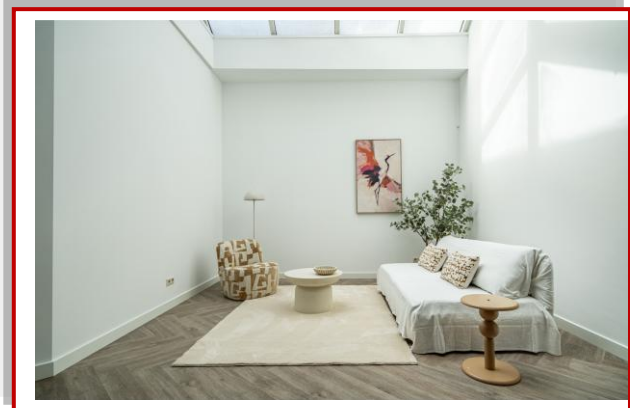
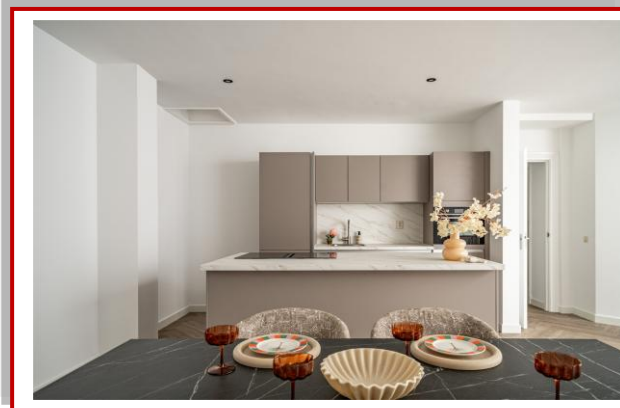
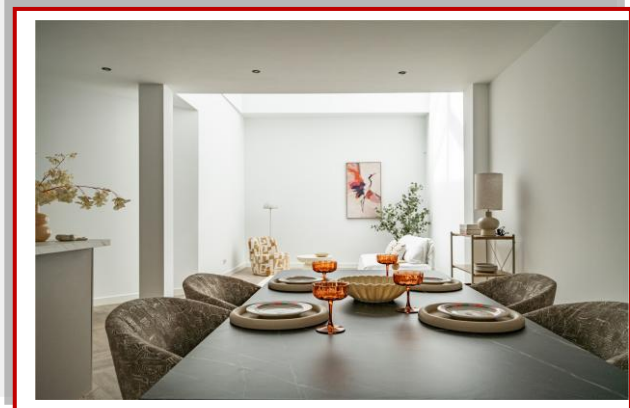
De royale woonkamer vormt het middelpunt van de woning en biedt een heerlijke leefruimte met veel lichtinval. De luxe open keuken sluit hier naadloos op aan en is voorzien van diverse hoogwaardige inbouwapparatuur. Een ideale plek om uitgebreid te koken, te dineren of gezellig samen te zijn.

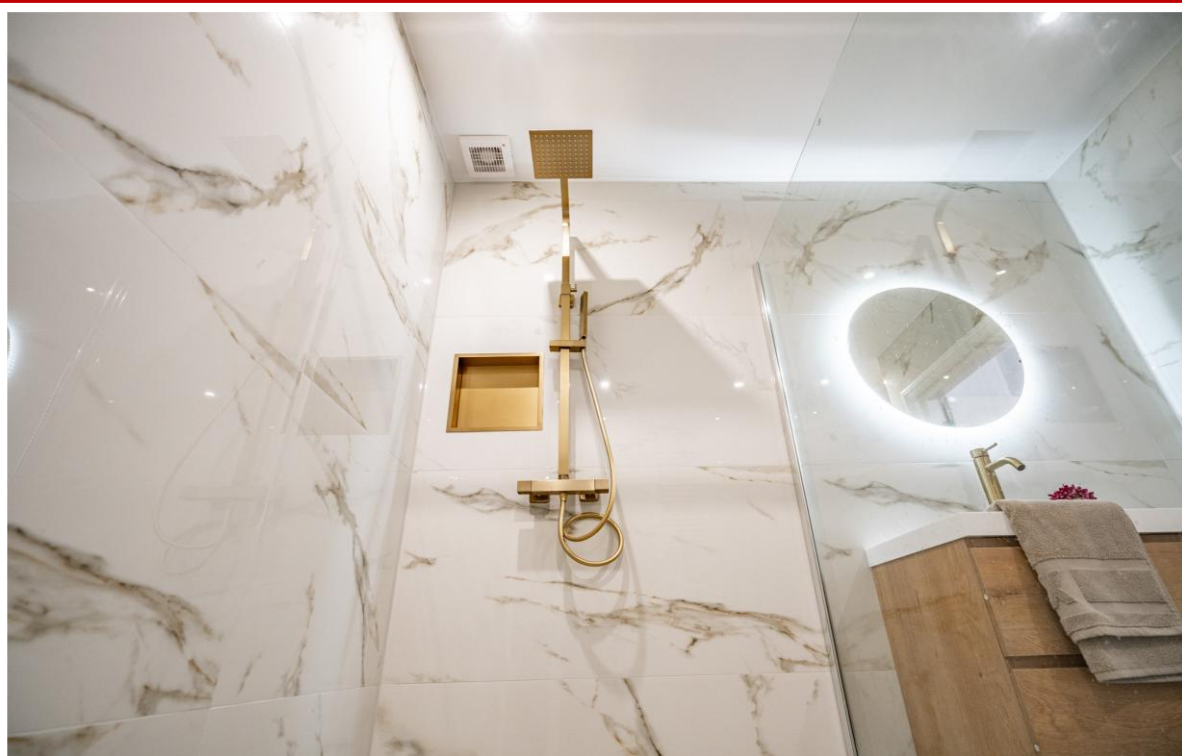
### Praktische indeling

Aan de voorzijde bevindt zich de ruime slaapkamer met grote raampartijen die zorgen voor een prettige lichtinval. Daarnaast beschikt de woning over een tweede kamer die zich uitstekend leent als thuiswerkplek, logeerkamer, kleedkamer of hobbyruimte. De stijlvolle badkamer is modern uitgevoerd en voorzien van luxe sanitair en hoogwaardige materialen. Ook het separate toilet is in dezelfde hoogwaardige stijl afgewerkt.

## Foto's









# Kadaster en financieel overzicht

|                 |        |
|-----------------|--------|
| <b>GEMEENTE</b> | Leiden |
| <b>SECTIE</b>   | H      |
| <b>NUMMER</b>   | 2911   |

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

## Nieuwste woningaanbod

### Uw eigen zoekprofiel aanmaken!

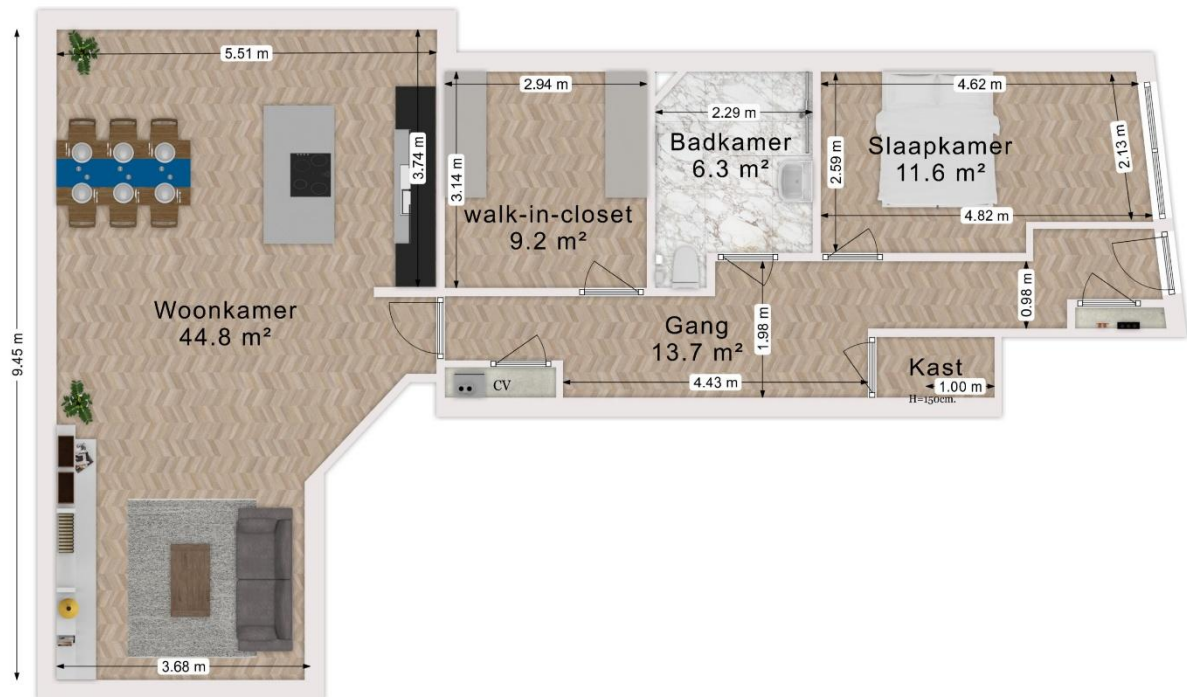
Bij De Wekker Makelaardij Leiden heeft u de mogelijkheid uw eigen zoekprofiel aan te maken. Zo wordt u altijd als eerste op de hoogte gesteld van ons nieuwste aanbod.

U kunt zich gratis inschrijven op:

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

# Plattegronden

Van der Werfstraat 60



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 prestatiecourtage" 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)

### **De Wekker Makelaardij Voorschoten o.z.**

Schoolstraat 81  
2251 BG Voorschoten  
071 – 303 19 06  
[www.dewekkervoorschoten.nl](http://www.dewekkervoorschoten.nl)  
[info@dewekkervoorschoten.nl](mailto:info@dewekkervoorschoten.nl)

Elke werkdag geopend van 09.00 – 17.00 uur. Volg ons ook via



en

