VOOR ALLE DUIDELIJKHEID...

DE WEKKER MAKELAARDIJ



Herensingel 22, 2316 JT LEIDEN

Herensingel 22 te Leiden – Karakteristieke tussenwoning met tuin en dakterras aan de Herensingel!

Aan de sfeervolle Herensingel, op loopafstand van het historische centrum van Leiden, staat deze karakteristieke tussenwoning uit 1916. Een woning met een authentieke uitstraling, een praktische indeling en volop mogelijkheden om er een eigen thuis van te maken.

Een bijzonder pluspunt is de indeling van de begane grond. Hier bevinden zich de woonkamer, keuken én badkamer, waardoor de belangrijkste woonvoorzieningen op één woonlaag zijn gelegen. Dit maakt de woning onder andere interessant voor ouderen of mensen die graag zoveel mogelijk gelijkvloers willen wonen. Ook voor starters en jonge gezinnen biedt deze woning veel mogelijkheden. Met twee slaapkamers, een ruime vliering, een achtertuin en een dakterras is er verrassend veel ruimte aanwezig. De woning biedt bovendien volop potentie om naar eigen wens en smaak verder te worden gemoderniseerd. Daarnaast is er recent een nieuwe cv-ketel geplaatst. Hoewel het momenteel beschikbare energielabel F vermeldt, zal de woning dankzij deze vernieuwing naar alle waarschijnlijkheid uitkomen op energielabel E. Een nieuw energielabel is op dit moment nog niet officieel vastgesteld.

Vraagprijs: € 445.000,00 K.K.

VBO MAKELAAR funda NWWI vastgoedcert gecertificeerd

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

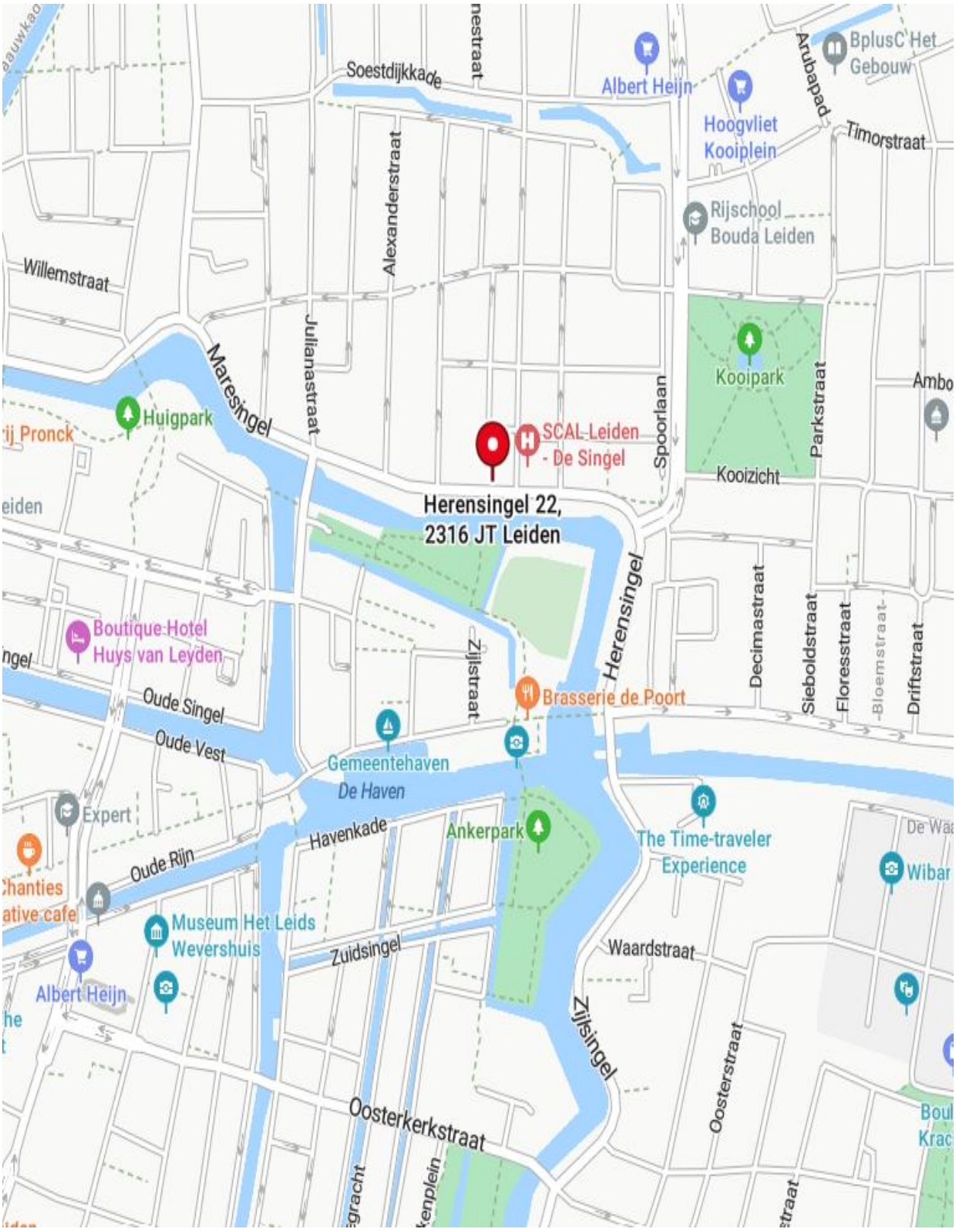
VRAAGPRIJS	€ 445.000,00 K.K.
SOORT WONING & TYPE	Eengezinswoning
SOORT BOUW	Bestaande bouw
BOUWJAAR	1916
AANTAL WOONLAGEN	2
KAMERS	3
SLAAPKAMERS	2
WOONOPPERVLAKTE	73.66 m^2
PERCEELOPPERVLAKTE	65 m^2
INHOUD	267 m^3
OVERIGE INPANDIGE BERGRUIMTE	-
EXTERNE BERGRUIMTE	-
ISOLATIE	Grotendeels dubbelglas
LIGGING	In woonwijk, Vrij uitzicht, Aan vaarwater, Dichtbij openbaar vervoer, Dichtbij school
TUIN	Achtertuin
SCHUUR/BERGING	-
INSTALLATIE	Cv-ketel(s)
ENERGIELABEL	F

KENMERKEN

-Karakteristieke tussenwoning uit 1916
-Woonoppervlakte 73,66 m²
-Perceeloppervlakte 65 m²
-Achtertuin én dakterras
-Twee slaapkamers
-Wastafel aanwezig in de slaapkamer aan de achterzijde
- Ruime vliering met veel bergruimte
- Hardhouten kozijnen, volledig voorzien van dubbel glas
- Gloednieuwe HRE 28/24 CW4 HR-combiketel
- Volop mogelijkheden om de woning naar eigen wens te moderniseren
- Gelegen aan de sfeervolle Herensingel
- Gelegen tegenover de historische Zijlpoort
- Op korte loopafstand van het historische centrum van Leiden
- Goede bereikbaarheid van Leiden Centraal Station, openbaar vervoer en uitvalswegen
- Uitstekende verbindingen richting de A4, A44 en N11

Vraagprijs € 445.000,- k.k.

Omgeving


Soestdijkkade
Albert Heijn
BplusC Het Gebouw
Arubapad
Hoogvliet Kooiplein
Timorstraat
Alexanderstraat
Rijschool Bouda Leiden
Willemstraat
Julianastraat
Maresingel
Huigpark
Kooipark
Parkstraat
Spoorlaan
SCAL Leiden - De Singel
Herensingel 22, 2316 JT Leiden
Kooizicht
Herensingel
Decimastraat
Sieboldstraat
Floresstraat
Bloemstraat
Driftstraat
Zijlstraat
Boutique Hotel Huys van Leyden
Brasserie de Poort
Oude Singel
Oude Vest
Gemeentehaven De Haven
Expert
Havenkade
Ankerpark
The Time-traveler Experience
Oude Rijn
Museum Het Leids Weversshuis
Zuidsingel
Waardstraat
Albert Heijn
Zijlsingel
Oosterkerkstraat
Oosterstraat

Volgens het kadaster



Herensingel 22, 2316 JT LEIDEN

Met twee slaapkamers, een ruime vliering, een achtertuin en een dakterras is er verrassend veel ruimte aanwezig. De woning biedt bovendien volop potentie om naar eigen wens en smaak verder te worden gemoderniseerd. Daarnaast is er recent een nieuwe gloednieuwe HRE 28/24 CW4 HR-combiketel geplaatst. Hoewel het momenteel beschikbare energielabel F vermeldt, zal de woning dankzij deze vernieuwing naar alle waarschijnlijkheid uitkomen op energielabel E. Een nieuw energielabel na de komst van deze ketel is op dit moment nog niet officieel vastgesteld.

De ligging maakt het geheel compleet. De Herensingel is een karakteristieke en levendige locatie, waarbij u op korte afstand woont van het historische centrum van Leiden. Winkels, terrassen, cafés, restaurants, musea en universiteitsgebouwen zijn gemakkelijk te bereiken. Ook Leiden Centraal Station, openbaar vervoer en de belangrijkste uitvalswegen zijn goed bereikbaar.

Een woning met karakter en potentie

Herensingel 22 is een woning die verschillende woonwensen kan combineren: praktisch en grotendeels gelijkvloers wonen, maar tegelijkertijd de ruimte en mogelijkheden voor starters, jonge gezinnen of mensen die graag een woning naar eigen inzicht willen aanpassen.

Een karaktervolle woning op een unieke locatie, met twee buitenruimtes en volop mogelijkheden. Zeker een bezichtiging waard!

Indeling

<u>Begane grond</u>

Via de entree komt u binnen in de hal, waar zich de meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en de toegang tot de verschillende vertrekken bevinden.

Aan de voorzijde van de woning ligt de woonkamer, een aangename leefruimte met als sfeervol element de aanwezige haard met schoorsteen. De haard is door de huidige eigenaren niet gebruikt, maar draagt wel bij aan de karakteristieke uitstraling van de ruimte.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de keuken, voorzien van een 4-pits gasfornuis en directe toegang tot de achtertuin. Ook de badkamer is op de begane grond gelegen en beschikt over de benodigde sanitaire voorzieningen. De begane grond is voorzien van groene isolatieplaten en afgewerkt met een combinatie van plavuizen en tapijt, wat zorgt voor een praktische en verzorgde basis.

Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot twee slaapkamers, de ruime vliering en het dakterras. Aan de achterzijde bevindt zich een comfortabele slaapkamer met eigen wastafel, terwijl de tweede slaapkamer aan de voorzijde van de woning is gelegen. De verdieping is voorzien van een houten vloer, afgewerkt met tapijt, wat zorgt voor een warme en aangename uitstraling. Vanuit de verdieping is tevens het dakterras van 8,3 m² bereikbaar: een fijne buitenruimte waar u in alle rust kunt genieten van de buitenlucht.

Vliering

Boven de eerste verdieping bevindt zich een ruime vliering die volop extra bergruimte biedt. Deze praktische ruimte is ideaal voor het opbergen van onder andere seizoensspullen, koffers en overige zaken die u graag netjes uit het zicht bewaart.

Foto’s













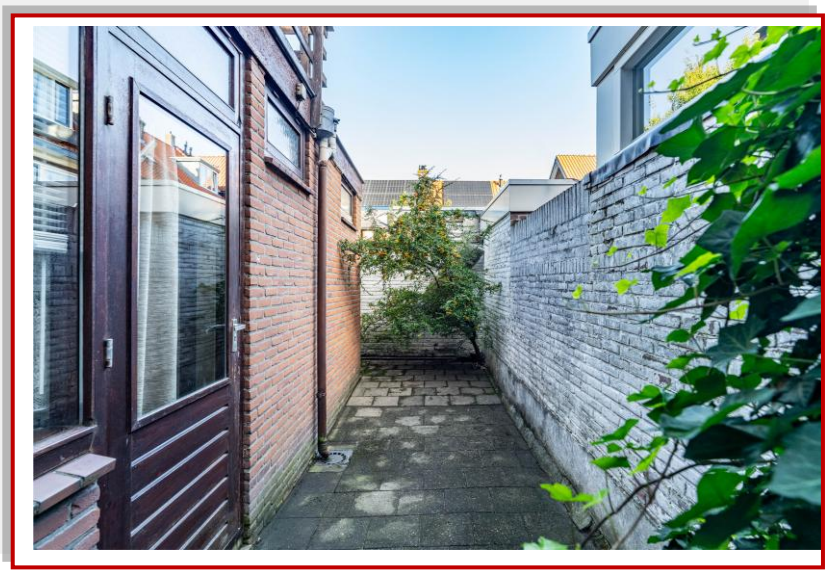












Kadaster en financieel overzicht

GEMEENTE	Leiden
SECTIE	K
NUMMER	2880

OZB	-
WATERSCHAPPEN	-
RIOOLRECHT/AFVAL	-

Nieuwste woningaanbod

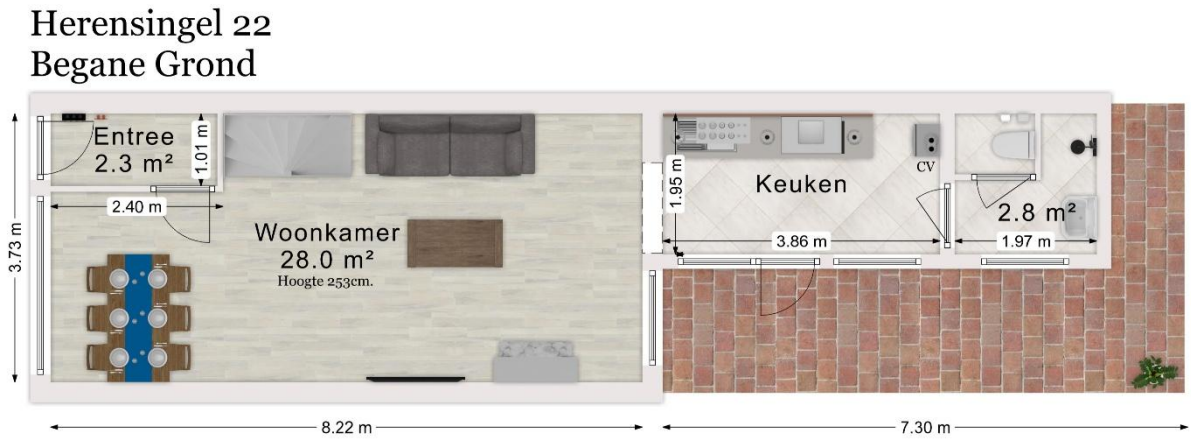
Uw eigen zoekprofiel aanmaken!

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

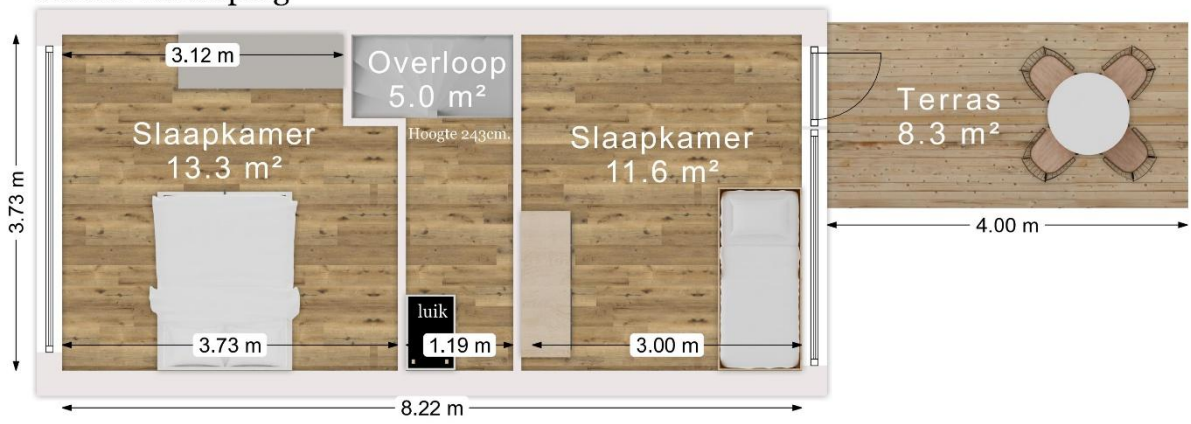
Plattegronden







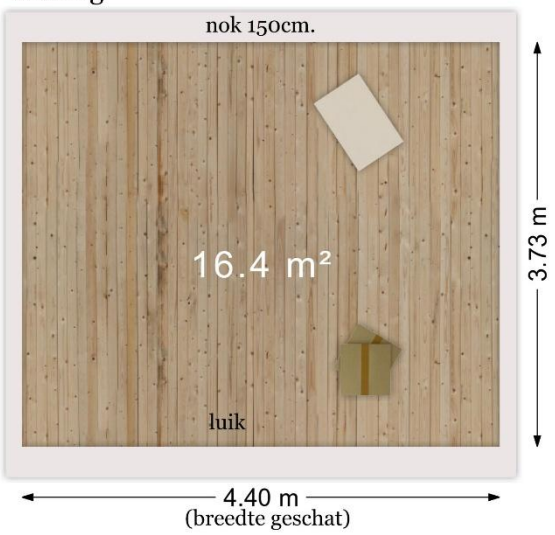
Herensingel 22
Eerste Verdieping



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



Herensingel 22
Vliering



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



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 bieders 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 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
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

TIJD VOOR DE WEKKER...
DE WEKKER MAKELAARDIJ
AANKOOP ● VERKOOP ● TAXATIES ● VERHUUR