VOOR ALLE DUIDELIJKHEID...

DE WEKKER MAKELAARDIJ



Lammenschansplein 3, 2321 JA LEIDEN

Parel aan de Vliet! Wij hebben hem nu voor u in de verkoop!

Een verscholen parel aan de Vliet! Uniek wonen aan het vaarwater – volledig gerenoveerde en super geïsoleerde twee-onder-één-kapwoning op royaal perceel
Op een werkelijk unieke locatie in Leiden bieden wij deze schitterend gerenoveerde twee-onder-één-kapwoning aan (one of two of a kind kapwoning), gelegen op een royaal perceel van maar liefst 642 m². Met uitzicht over groot vaarwater, volop groen en volledige privacy is dit een verscholen parel die je zelden tegenkomt, op loop/fietsafstand van het centrum van Leiden en super snelle ontsluiting op de A4.

Vraagprijs: € 995.000,00 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	€ 995.000,00 K.K.
SOORT WONING & TYPE	Woonhuis, Eengezinswoning, Twee onder een kap
SOORT BOUW	Bestaande bouw
BOUWJAAR	1959
AANTAL WOONLAGEN	4
KAMERS	4
SLAAPKAMERS	3
WOONOPPERVLAKTE	115.3 m^2
PERCEELOPPERVLAKTE	642 m^2
INHOUD	508.8 m^3
OVERIGE INPANDIGE BERGRUIMTE	14.3 m2
EXTERNE BERGRUIMTE	39.3 m^2
ISOLATIE	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Volledig geïsoleerd, Spouwmuur, Volledig dubbelglas, HR-glas
LIGGING	Aan rustige weg, Vrij uitzicht, Open ligging, Aan vaarwater
TUIN	-
SCHUUR/BERGING	-
INSTALLATIE	Cv-ketel(s), Vloerverwarming geheel, Zonnecollectoren, Gashaard
ENERGIELABEL	A

KENMERKEN

Bijzonderheden:

- Ruim perceel; oppervlakte 642 m² (eigen grond)
- Volledig gerenoveerd: o.a. gestuct, gesaust en voorzien van luxe afwerkingen
- 2 luxe badkamers, waarvan één op de bergzolder met ligbad
- Grote raampartijen met veel lichtinval en HR++ beglazing
- Open haard aanwezig
- Ruime kelder
- Goed geïsoleerd
- Luxe deurpartij voor badkamer aanwezig, indien men wenst deze toch dicht te hebben
- Vrijstaand tuinhuis met alle voorzieningen
- Inpandige parkeermogelijkheid bij het tuinhuis
- Uitzicht over vaarwater en veel groen
- Rustige ligging met volop privacy
- Gelegen nabij recreatiegebied De Vlietlanden
- Nabij uitvalswegen (A4 en N206), Leiden centrum en station Lammenschans
- Gemeente en provincie zijn bezig met herinrichting van de omgeving: foto's van de plannen zijn bijgevoegd. Datum gereed eind 2027

Omgeving


Toolstation Leiden
Kringloop Mania Leiden
Brill
N206
VandenBroecke Kliniek
Lammenschansplein 3, 2321 JA Leiden
AutoBK
Vu
Buitenhuis Avonturen
Delftse Jaagpad
Vlietweg
Vrouwenweg
Knotterpad
N206

Volgens het kadaster



Stadzicht 9, 2317 RM LEIDEN

Indeling

Begane grond:

Bij binnenkomst tref je een ruime hal met toegang tot de sfeervolle woonkamer met karakteristieke open haard. Dankzij de hoge plafonds en grote raampartijen (volledig voorzien van HR++ beglazing) baadt de woning in het natuurlijke licht. De nette (half) open keuken is modern en ruim, te bereiken via de woonkamer of achterdeur. Op de begane grond is er tevens een apart hangend toilet aanwezig. Vanuit de hal is tevens de kelder (10 m2) toegankelijk: ideaal als wijnkelder of extra opslagruimte.

Eerste verdieping:

Hier bevinden zich twee slaapkamers, waarvan één ruime masterbedroom met open kap en zichtbare dakbalken en tevens walk-in-closet en een zeer luxe walk-in-badkamer. De badkamer is voorzien van een royale inloopdouche en modern wastafelmeubel. De badkamer is strak afgewerkt en direct instapklaar.

Tweede verdieping (berging/zolder)

Op de ruime bergzolder is een tweede luxe badkamer gerealiseerd, voorzien van een vrijstaand ligbad en een stijlvolle wastafel – een ware wellnessruimte onder de nok.

Buiten

De woning staat op eigen grond en biedt volop buitenruimte. Achter in de tuin staat een volledig geïsoleerd en modern afgewerkt tuinhuis met eigen woonkamer, keuken en voorzieningen: ideaal als gastenverblijf, thuiskantoor of atelier. Direct naast is er een ruime carport gerealiseerd voor 2 auto’s met oplaadplek. Daarnaast is er meer dan voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of in de directe omgeving.

Leuke geschiedenis;

Het pand heeft ooit gediend als woning voor de brugwachter. Ontstaansgeschiedenis de Lammebrug

• Bouw in 1960 De Lammebrug werd in 1960 gerealiseerd als grotere verkeersbrug naast de toenmalige ophaalbrug uit 1959. Sindsdien verbindt de brug via de N206 de stad met de A4 en overspant het Rijn Schiekanaal.

Foto’s





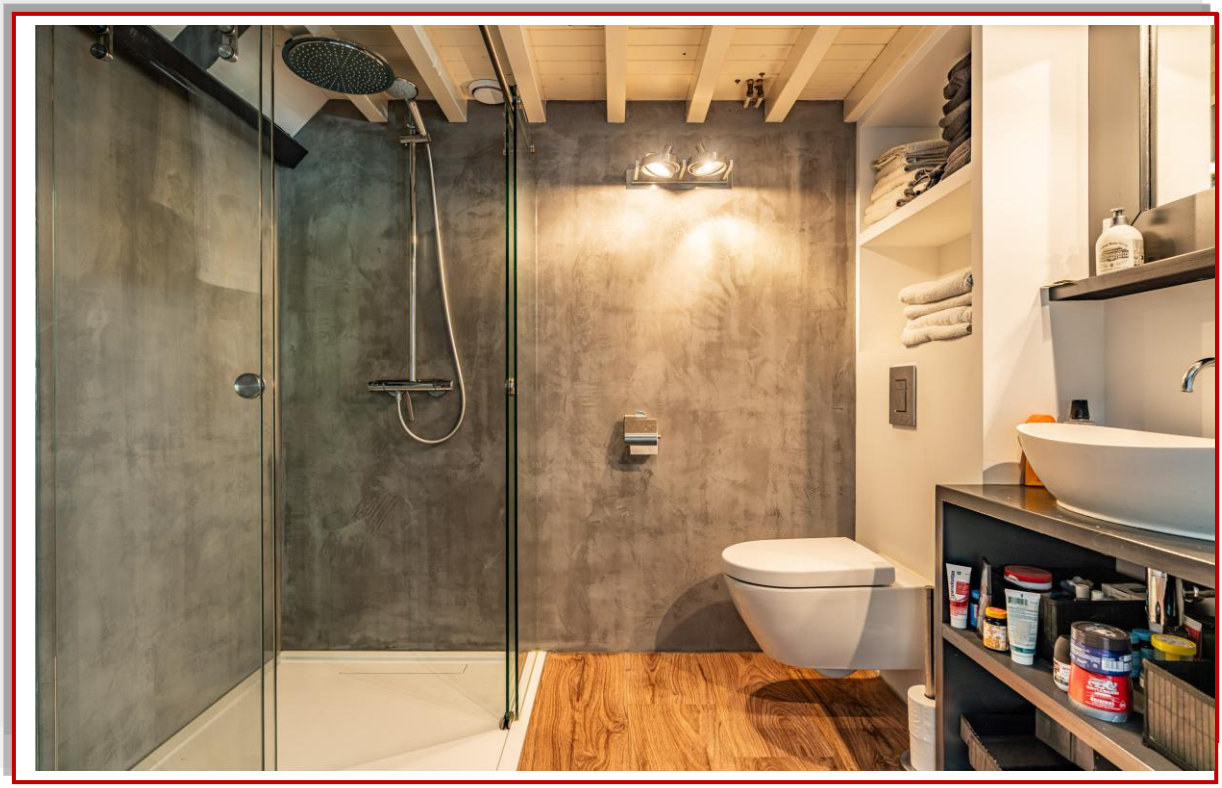




















Kadaster en financieel overzicht

GEMEENTE	Leiden
SECTIE	O
NUMMER	5800

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

Lammenschansplein 3
Begane Grond



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



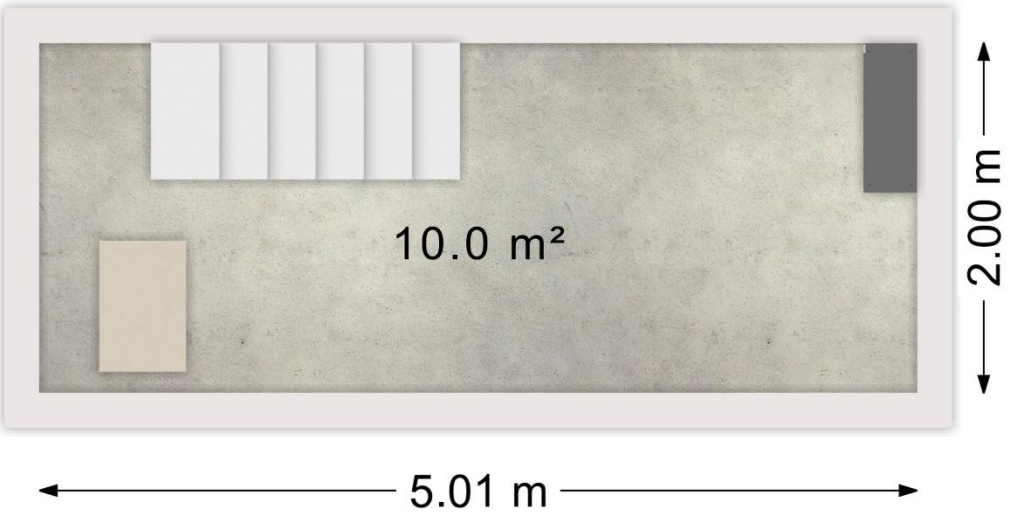
Lammenschansplein 3
Eerste Verdieping



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



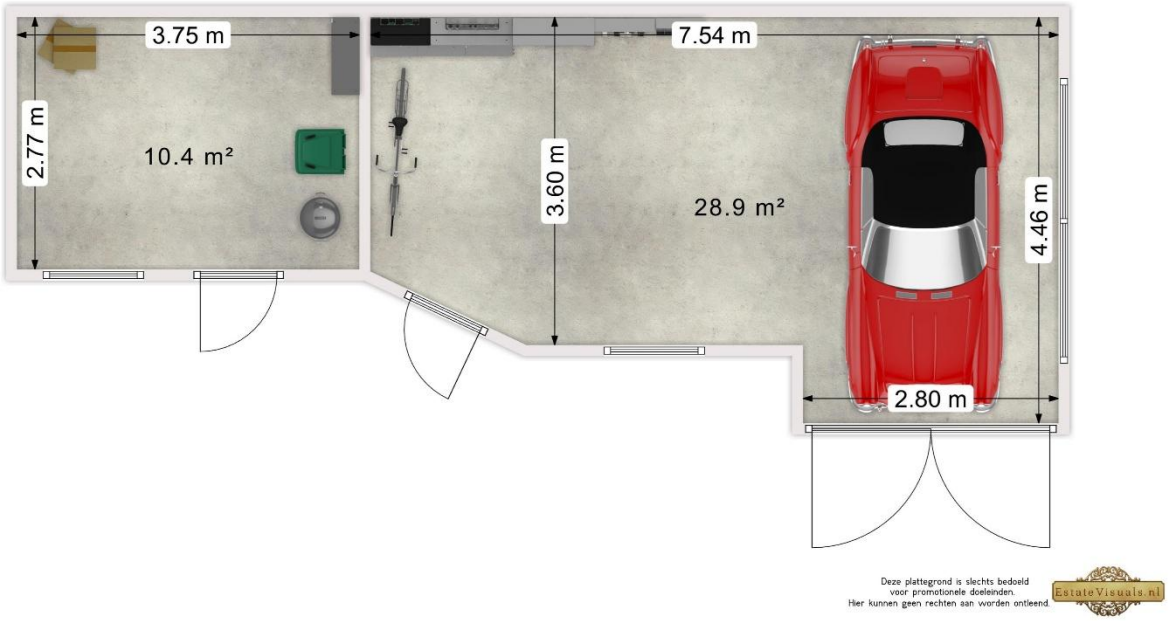
Lammenschansplein 3
Kelder



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



Lammenschansplein 3
Berging / garage



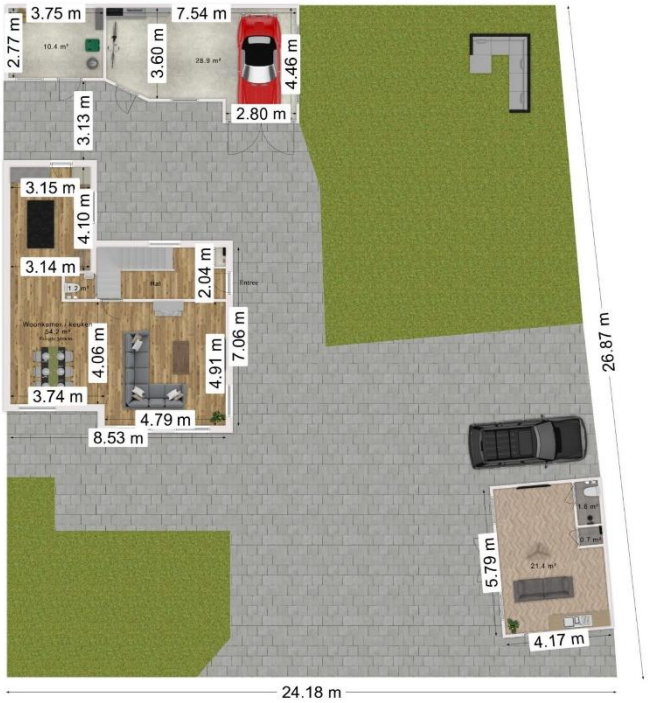


Lammenschansplein 3
Badkamer/zolder



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

Lammenschansplein 3
Perceel, indicatief



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 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