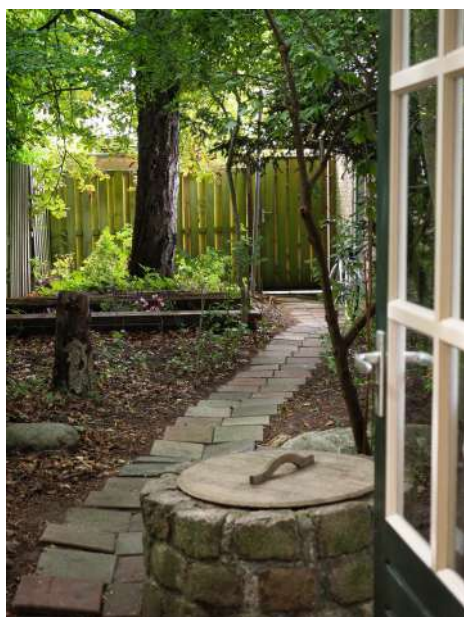


# Zocherstraat 10 Leiden



Wordt dit uw  
**NIEUWE  
WONING?**





**Te koop** : Zocherstraat 10, 2321 EE Leiden

Oplevering : in overleg

Bouwjaar : 1962

Eigen grond : 174 m2

**Vraagprijs** : € 535.000,= k.k.

Inhoud : ca. 460 m3

Energielabel : definitief energielabel C

Gebruiks opper-

Vlakte wonen : 141 m2

Wonen in de stad en toch een beetje in het bos!

Ruime eengezinswoning in een groene wijk in Leiden Zuidwest met voor- en achtertuin.

een verademing gezien de opkomst van veel hoogbouw.

Tussenwoning, 3 woonlagen, met 2 balkons en 2 dakkapellen, 3x openslaande deuren naar buiten, 5 slaapkamers, gelegen In de Gasthuiswijk, op een doodlopend erfachtig pleintje in een (kind) vriendelijke buurt.

### **Begane grond:**

Via de voortuin van 3 meter diep, betreedt u de hal waarin de meterkast. Via de gang met garderobe loopt u rechts naar de grote woonkamer met straat- en tuinzicht. Deze heeft openslaande deuren naar de tuin. Links in de gang is de trap naar boven, daarnaast een ruime kelderkast, die tot onder de trap reikt. Daarnaast een toiletruimte met wastafeltje en aan het einde van de gang de (gedateerde) keuken, die uitkomt op de grote achtertuin (14,5 mtr. diep).

### **1<sup>e</sup> Verdieping:**

Een overloop, 3 slaapkamers, twee grote en 1 kleine, allen met deuren naar hun balkons, een separate toiletruimte en een gedateerde badkamer met ligbad, waarin een douche. Alle slaapkamers hebben een eigen waterpunt om een wastafel te realiseren.

### **2<sup>e</sup> Verdieping:**

Een ruime overloop met HR-CV ketel en veel bergruimte met een groot kantelraam voor lichtinval.

2 slaapkamers (of 1 slaapkamer en een werkkamer), gescheiden door een muur met een doorloop.

De zolder heeft overal dubbel glas en heeft dakisolatie. Op de begane grond en de 1e verdieping hebben nog enkel glas; voor verduurzaming is er in alle kozijnen genoeg ruimte voor dubbel glas.

Ideale woning bijvoorbeeld voor mensen met kinderen, die op het pleintje en in de wijk buiten kunnen spelen en ook voor als zij in de studieleeftijd zijn en nog een tijd rustig thuis willen wonen. Kamers verhuren aan de altijd vele kammerzoekende Leidse studenten is vanzelfsprekend heel goed mogelijk.

De achtertuin van 14,5 meter lengte is, met die van de buurtuin samen en het vele groen in de buurt, als een heerlijke bostuin. Je waant je op je eigen bospaadje, geheel omhuld en privé; het bladerdak geeft natuurlijke verkoeling bij hittegolven en je kijkt vanuit alle woonlagen zo het groen in, waar spechten zich laten horen en duiven elkaar vertroetelen.

Uit divers onderzoek is naar voren gekomen dat hoe hoger het percentage groen in de leefomgeving is, hoe gezonder en ouder de omwonenden worden. Zelfs in de stad. Dus we zijn zuinig op onze bomen. Het filtert dagelijks de lucht die je inademt, zowel de gifstoffen als stofdeeltjes, het ontlaadt spanning en geeft de ogen en gedachten rust. Alleen al het veel kijken in het groen bevordert onze gezondheid en welbevinden.

In de achtertuin is een ingenieus dakwater opvangsysteem vrij eenvoudig weer werkbaar te maken. Er is een combinatie van een natuurstenen waterput en een vijver aangelegd, die beiden na tientallen jaren gebruik nu niet meer waterdicht zijn. Door een laagje cement aan te smeren en regenpijp verbindingen te herstellen werkt het geheel weer, mocht je daarvoor kiezen.

Er staat een fonkelnieuwe schutting aan een zijde, er is een eigen fietsen schuur van 6 m2 achterin en je kan met je fiets achterom via de brandgang.

De Zocherstraat is gelegen in een rustige kinderrijke en lommerrijke buurt. De historische en heel gezellige binnenstad is op zo'n 10 minuten fietsafstand. Met de Leidse Burcht, veel beroemde mooie musea, inclusief de Hortus Botanicus en lange, drukbezochte markten langs het water.

Het strand en de duinen zijn altijd dichtbij!

Uw auto staat voor de deur met vergunning voor € 61,- per jaar

De lokale werkgelegenheid is groot en er zijn veel scholen rondom. Winkelcentrum de Luifelbaan met Albert Heijn XL is op loopafstand; Zwembad en IJshal de Vliet zijn nog dichterbij.

De Zocherstraat ligt haaks op de voorheen erg drukke Churchillaan, maar die is nu ontlast door de aanleg van nabij andere wegen.

De opritten naar snelwegen A4 Amsterdam, Den Haag en Rotterdam en de N11 naar Utrecht zijn in enkele minuten te bereiken. Openbaar vervoer, met het treinstation Lammenschans en het bussen netwerk is dichtbij en goed geregeld.

### Info van de gemeente Leiden over bewoonbaarheid van de Gasthuiswijk:

- De straten, pleintjes, stoepen en het groen zijn enkele jaren geleden zo ingericht dat ze bestand zijn tegen extreem weer, zoals droogte en stortbuien. Met verschillende soorten bomen en parkjes om in te spelen of lekker te zitten of te wandelen. De nieuwe inrichting is ook verkeersveilig. Met voldoende ruimte voor fiets en voetganger.
- Het riolsysteem is gescheiden met twee buizen. Een buis zorgt voor de afvoer van afvalwater naar de rioolzuivering, waar het water schoon wordt gemaakt. De tweede buis voert het regenwater direct af naar sloten in de wijk. Dit voorkomt overbelasting van het riool door hevige regenbuien.
- Fietzers en voetgangers hebben de ruimte.
- Er zijn parkeervakken. Zo blijft er meer plek over voor groen.
- Heeft fijne ontmoetingsplekken, waar kinderen kunnen spelen en burens op een bankje kunnen genieten van de zon.
- Heeft veel groen in de wijk. Want groen fleurt de straat op, houdt water vast in de ondergrond en bomen geven schaduw en koelte op warme dagen.



Ruime woonkamer met straat en tuinzicht.



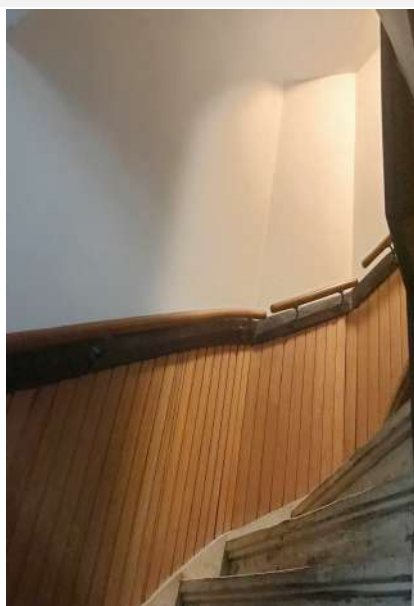
Gedateerde keuken.



Toilet



1e verdieping





## 2e verdieping

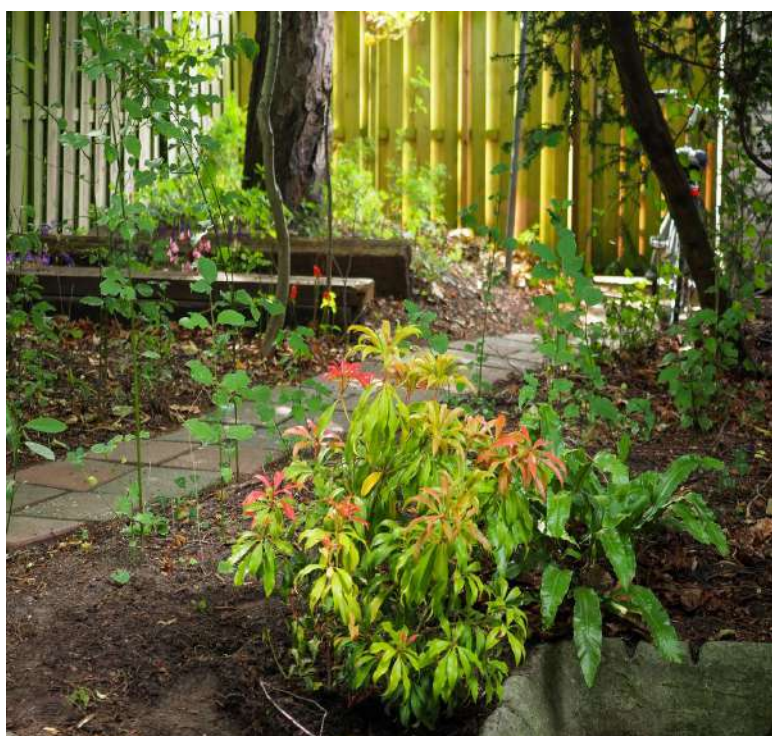


Door de dakkapellen op deze verdieping ruime kamers.

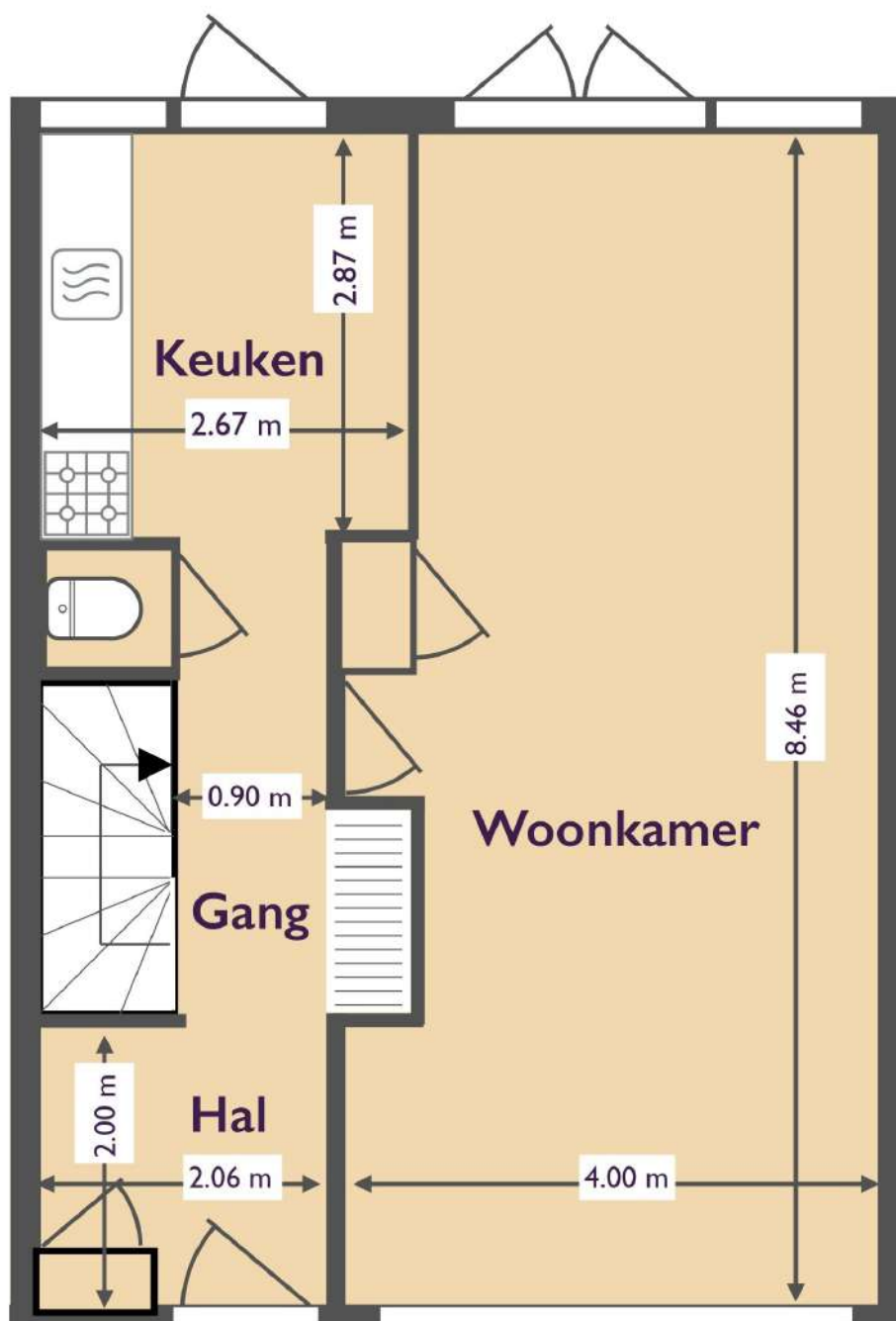




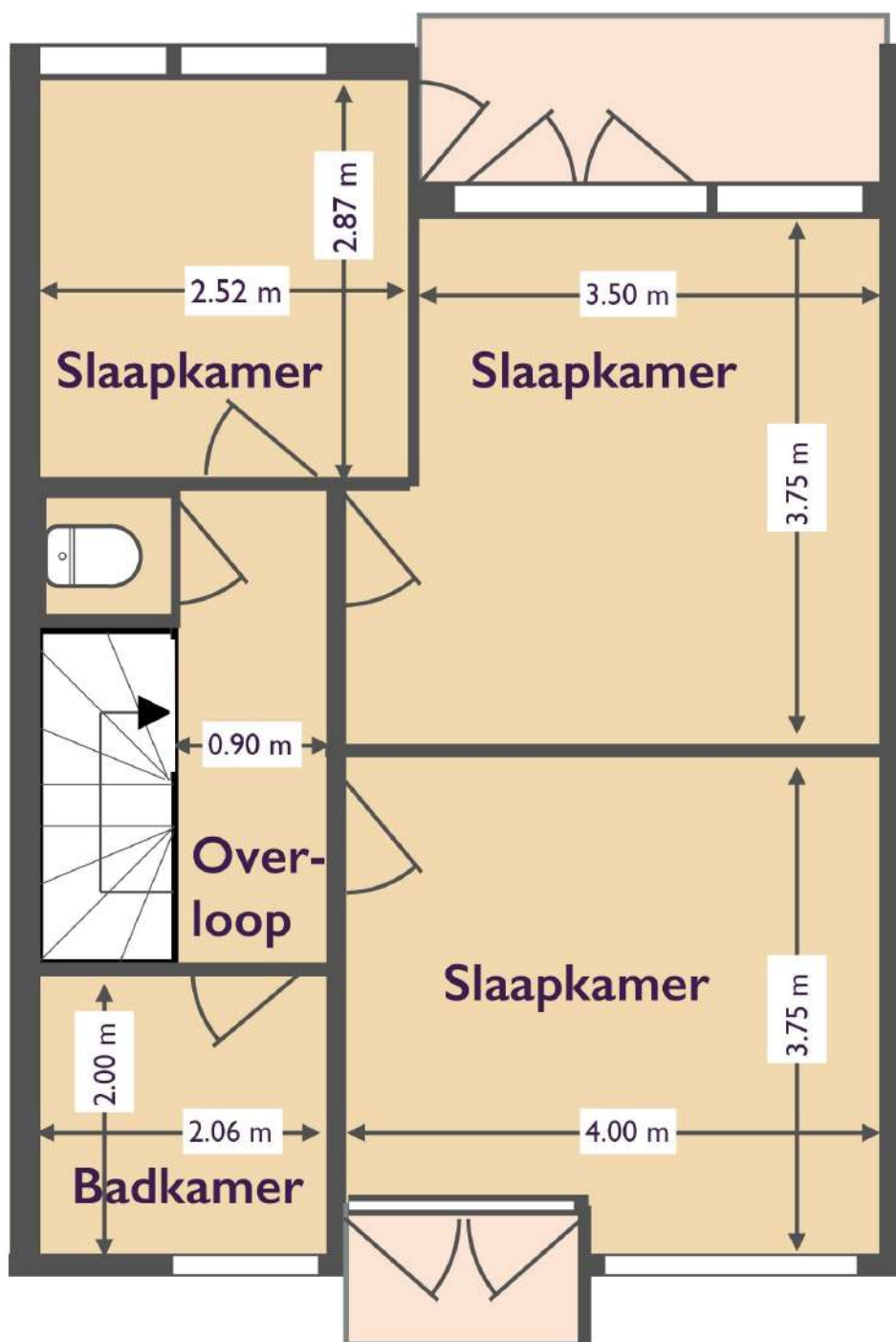
De achtertuin met de stenen schuur.



**Begane grond**

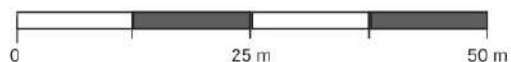


**1e verdieping**



**2e verdieping**





|                                                                                     |                                  |                      |        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------|--------|
| 2667                                                                                | Perceelnummer                    | Kadstrale gemeente:  | Leiden |
| 10                                                                                  | Huisnummer                       | Gemeentecode:        | LDN01  |
|  | Vastgestelde kadastrale grens    | Sectie:              | O      |
|  | Voorlopige kadastrale grens      | Perceelnummer:       | 2667   |
|  | Administratieve kadastrale grens | Perceelgrootte (m2): | 174    |
|  | Bebouwing                        |                      |        |

Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht. **Dit document is gegenereerd op 18-07-2025 om 13:58.**

**Lijst met roerende zaken behorende bij:**

Zocherstraat 10 te Leiden

| <b>BUITEN</b>                      | <b>blijft achter</b> | <b>gaat mee</b> |
|------------------------------------|----------------------|-----------------|
| tuinmeubilair                      |                      | X               |
| <b>BEGANE GROND hal/woonkamer/</b> |                      |                 |
| boeken/legplanken                  | X                    |                 |
| hout-kachel                        |                      | X               |
| losse kasten                       |                      | X               |
| vloerbedekking hout                | X                    |                 |
| tapijten                           |                      | X               |
| <b>KEUKEN</b>                      |                      |                 |
| koelkast/vrieskast                 | X                    |                 |
| gasstel                            | X                    |                 |
| kastjes en legplanken              | X                    |                 |
| <b>1e ETAGE</b>                    |                      |                 |
| boeken/legplanken                  | X                    |                 |
| gordijnen                          |                      | X               |
| gordijnrails/lamellenrails         | X                    |                 |
| losse kasten                       | X (1)                | X               |
| vloerbedekking laminaat            | X                    |                 |
| Trapmatjes                         | X                    |                 |
| <b>BADKAMER</b>                    |                      |                 |
| badkamermeubel                     | X                    |                 |
| Lamellen                           | X                    |                 |
| <b>2e ETAGE</b>                    |                      |                 |
| boeken/legplanken                  | X                    |                 |
| losse kasten/kastjes               | X (4)                | X               |
| vloerbedekking laminaat            | X                    |                 |
| <b>OVERIG</b>                      |                      |                 |
| trapluik                           | X                    |                 |

# Deze woning heeft energielabel

# C



## Isolatie

|                |        |     |   |    |
|----------------|--------|-----|---|----|
| 1 Gevels       | -      | +/- | + | ++ |
| 2 Gevelpanelen | n.v.t. |     |   |    |
| 3 Daken        | -      | +/- | + | ++ |
| 4 Vloeren      | -      | +/- | + | ++ |
| 5 Ramen        | -      | +/- | + | ++ |
| 6 Buitendeuren | -      | +/- | + | ++ |

## Installaties

|                 |                                                 |                |
|-----------------|-------------------------------------------------|----------------|
| 7 Verwarming    | HR-107 ketel                                    | Verbeteradvies |
| 8 Warm water    | Combiketel                                      | Verbeteradvies |
| 9 Zonneboiler   | Geen zonneboiler                                | Verbeteradvies |
| 10 Ventilatie   | Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters | Verbeteradvies |
| 11 Koeling      | Geen koeling                                    |                |
| 12 Zonnepanelen | Niet aanwezig                                   | Verbeteradvies |

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare  
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

### Adres

Zocherstraat 10  
2321EE Leiden

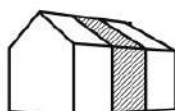
BAG-ID: 054601000039171

### Detailaanduiding

Bouwjaar 1962  
Compactheid 1,28  
Vloeroppervlakte 147m<sup>2</sup>

### Woningtype

Tussenvoning



## Opnamedetails

### Naam

S Roos

### Vakbekwaamheidsnummer

2943.1382.2661

### Certificaathouder

1energielabel Koepel B.V.

### Inschrijfsnummer

SKGIKOB 012382

### KvK-nummer

89702417

### Certificerende instelling

SKGIKOB

### Soort opname

Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid)

### Toelichting bij dit energielabel

Voor uw woning is het energielabel bepaald. Dit label geeft aan hoe energiezuinig uw woning is. De energiezuinigheid wordt bepaald door de mate van isolatie en de energiezuinigheid van de installaties die nodig zijn voor verwarming, koeling, warm water en ventilatie. Ook de eventuele opbrengst van zonnepanelen wordt meegenomen in de berekening van het energielabel.

Hoe minder fossiele energie uw woning gebruikt, hoe beter uw energielabel. Hierbij is G het slechtste energielabel en A<sup>+++</sup> het beste. Fossiele energie komt van kolen, olie en aardgas. **Uw woning gebruikt 244,81 kWh/m<sup>2</sup> fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met 44,85 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> per jaar.** De hoeveelheid fossiele energie die uw woning gebruikt, hangt af van de isolatie, de aanwezige installaties en de compactheid van uw woning. Hoe compacter een woning is, des te lager is de waarde voor de compactheid. Een compacte woning heeft relatief weinig buitenmuren en verliest daardoor minder energie. Het gebruik van hernieuwbare energie – denk aan zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen – vermindert ook de fossiele energie die u nodig hebt. Isolatie en hernieuwbare energie zijn nodig voor de transitie naar een duurzame gebouwde omgeving tot 2050. Heeft u nog een aardgas aansluiting voor verwarming van uw woning, dan moet u zich voorbereiden op deze overgang. Op dit energielabel vindt u adviezen hoe u dit kunt doen.



Hoe is het energielabel berekend? Hierbij is uitgegaan van een gemiddeld aantal bewoners, gemiddeld bewonersgedrag en het gemiddelde Nederlandse klimaat. Het energiegebruik voor huishoudelijke apparatuur – zoals tv, wasmachine en koelkast – telt niet mee. Dit is omdat het energielabel alleen gaat over hoe energiezuinig de woning zelf is. Het energiegebruik op het energielabel is daarom niet hetzelfde als het elektriciteitsverbruik op uw energierekening.

#### Warmtebehoefte in de wintermaanden



Voldoet aan de Standaard voor woningisolatie?

☐ ja ☒ nee

De warmtebehoefte is de hoeveelheid warmte die gemiddeld per jaar nodig is om uw woning voldoende warm te krijgen. Een woning die goed geïsoleerd en kierdicht is en een energiezuinig ventilatiesysteem heeft, heeft een lage warmtebehoefte. **De warmtebehoefte van uw woning is 175,47 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte.** Bij een warmtebehoefte van maximaal 54 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte voldoet de woning aan de Standaard voor woningisolatie. Uw woning is dan in veel gevallen klaar voor de overstap naar een duurzame warmtevoorziening die warmte levert op ongeveer 50 graden in de woning, zoals warmtepompen.

#### Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden



**Het risico op hoge binnentemperaturen in uw woning in de zomermaanden is hoog.**

Maatregelen zoals buitenzonwering, zonwerende beglazing en dakisolatie beperken het risico op hoge binnentemperaturen.

#### Aandeel hernieuwbare energie



**Het aandeel hernieuwbare energie dat u benut voor uw woning, is 0,0%.** Hernieuwbare energie is afkomstig uit zon, biomassa, buitenlucht en bodem. Zonnepanelen, zonneboilers, warmtepompen en biomassaketels vergroten het aandeel hernieuwbare energie.

#### Indicatie energierekening

Prijspeil januari 2025

Onderstaande tabel geeft een indicatie van de energierekening per maand, gebaseerd op vergelijkbare woningen in Nederland. Uw energierekening wordt behalve door de energiezuinigheid van de woning ook door uw gedrag beïnvloed. Als u de verwarming veel aan hebt staan, veel warm water gebruikt en veel elektrische apparatuur in gebruik heeft, dan is uw energierekening hoger. Er is in de tabel daarom onderscheid gemaakt in laag, gemiddeld en hoog.

|           | G    | F    | E    | D    | C    | B    | A    | A <sup>+</sup> | A <sup>++</sup> | A <sup>+++</sup> | A <sup>++++</sup> |
|-----------|------|------|------|------|------|------|------|----------------|-----------------|------------------|-------------------|
| Laag      | €190 | €185 | €180 | €170 | €160 | €150 | €130 | €130           | €125            | €120             | €115              |
| Gemiddeld | €260 | €260 | €250 | €240 | €225 | €210 | €185 | €180           | €175            | €170             | €165              |
| Hoog      | €355 | €345 | €330 | €315 | €300 | €280 | €250 | €245           | €240            | €230             | €220              |

### Huisvestigingsvergunning Gemeente Texel

Zie website Gemeente Texel. <https://www.texel.nl/direct-regelen/wonen-verhuizen-en-verbouwen/>

### Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor, het object te gunnen aan de gegadigde naar zijn/haar keuze.

### Koopovereenkomst

De koopovereenkomst zal pas worden opgemaakt, nadat de overeenstemming is bereikt over koopsom, oplevering en bijkomende zaken. Als basis de standaard tekst, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door NVM makelaars, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

### Mondelinge overeenstemming

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig.

### Bankgarantie/waarborgsom

De bankgarantie/waarborgsom is gebruikelijk 10% van de koopsom en dient door de koper te worden voldaan aan de notaris.

### Bedenktime

De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of een bedrijf heeft bedenktijd om deze overeenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen beiden partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper te hand is gesteld.

Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het makelaarskantoor wordt ook aangemerkt als terhandstelling aan de koper. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag is.

### Erfdienstbaarheden

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn, welke in het eigendomsbewijs staan.

### Clausules

De volgende clausules kunnen worden opgenomen in de koopakte.

### Bodemverontreiniging/ olietank, bodemclausule

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de bodem. Het risico ter zake van verontreiniging van de onroerende zaak, van welke aard ook, rust op de koper. Indien na de eigendomsoverdracht en/of na de feitelijke levering blijkt dat de onroerende zaak is verontreinigd, in welke zin dan ook, dan is de verkoper niet aansprakelijk, tenzij hij met de verontreiniging bekend was.

### Meetinstructie

De maatvoering is vastgesteld aan de hand van de beschikbare plattegronden dan wel door eigen metingen. Hoewel de metingen zorgvuldig zijn uitgevoerd, sluit noch verkoper, nog diens makelaar uit dat er onjuistheden voorkomen in deze metingen, dan wel (niet volledig) overeenkomstig de normering zijn vastgesteld, hetgeen door koper wordt aanvaard. Koper is voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren.

Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom. Verkoper en diens makelaar aanvaarden geen aansprakelijkheid te dien aangaande.

### Ouderdomsclausule

Deze woning kan ouder zijn dan 20,30 of 40 jaar, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft staat hij niet in voor de kwaliteit van o.a. vloeren, het dak, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, eventueel afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam, etc.) en de eventuele afwezigheid van doorlatend en/of optrekkend vocht.

### Asbestclausule

Aan verkoper is niet bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt, anders van de in de tijd waarin de onroerende zaak vervaardigd, te doen gebruikelijk was. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieu-wetgeving speciale maatregelen te worden getroffen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart alle aansprakelijkheid, die uit de eventuele aanwezigheid kan voortvloeien.

### Verantwoording

De informatie in deze brochure is geheel vrijblijvend en een uitnodiging tot het uitbrengen van een bod.

Bij samenstelling is uitgegaan van ons inziens betrouwbare bronnen. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Wijzigingen onder voorbehoud. Eventuele afmetingen en oppervlakte zijn indicatief.