



VOOR ALLE DUIDELIJKHEID...

DE WEKKER MAKELAARDIJ



Voorstraat 36, 2315 JH LEIDEN

Welkom aan de Voorstraat 36 – een sfeervolle, uitgebouwde eengezinswoning waar u zó kunt intrekken. Met een woonoppervlakte van maar liefst 103 m² behoort deze woning tot de ruimste in de straat. Voeg daarbij de diepe, zonnige achtertuin met achterom, en u begrijpt waarom dit huis een unieke kans is in Leiden.

Ligging: centraal, groen en veelzijdig Voorstraat 36 ligt op een bijzonder gunstige plek in Leiden: Slechts 10 minuten van de Kagerplassen, de groene polders en het centrum Nabij buurtwinkels, wijkpark, Zijlpoort, zwembad De Zijl, sportvoorzieningen en scholen Binnen enkele minuten op de uitvalswegen richting de snelwegen Hier woont u rustig en centraal, met alles wat Leiden zo aantrekkelijk maakt binnen handbereik.

Vraagprijs: €490.000,00 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	€ 490.000,00 K.K.
SOORT WONING & TYPE	Eengezinswoning
SOORT BOUW	Bestaande bouw
BOUWJAAR	1925
AANTAL WOONLAGEN	3
KAMERS	4
SLAAPKAMERS	3
WOONOPPERVLAKTE	103 m ²
PERCEELOPPERVLAKE	93 m ²
INHOUD	335 m ³
OVERIGE INPANDIGE BERGRUIMTE	-
EXTERNE BERGRUIMTE	-
ISOLATIE	Dakisolatie, Vloerisolatie, Volledig dubbelglas
LIGGING	In woonwijk
TUIN	Achtertuint
SCHUUR/BERGING	-
INSTALLATIE	Cv-ketel(s), Vloerverwarming gedeeltelijk
ENERGIELABEL	-

KENMERKEN

- Bouwjaar: 1925
- Woonoppervlakte: 103 m²
- Goed geïsoleerd (energielabel volgt)
- Vloerverwarming op de begane grond
- Moderne uitbouw aan de achterzijde
- Zeer ruime geïsoleerde bergzolder
- Diepe, zonnige achtertuin met achterom
- Oplevering in overleg

Prijs: € 490.000

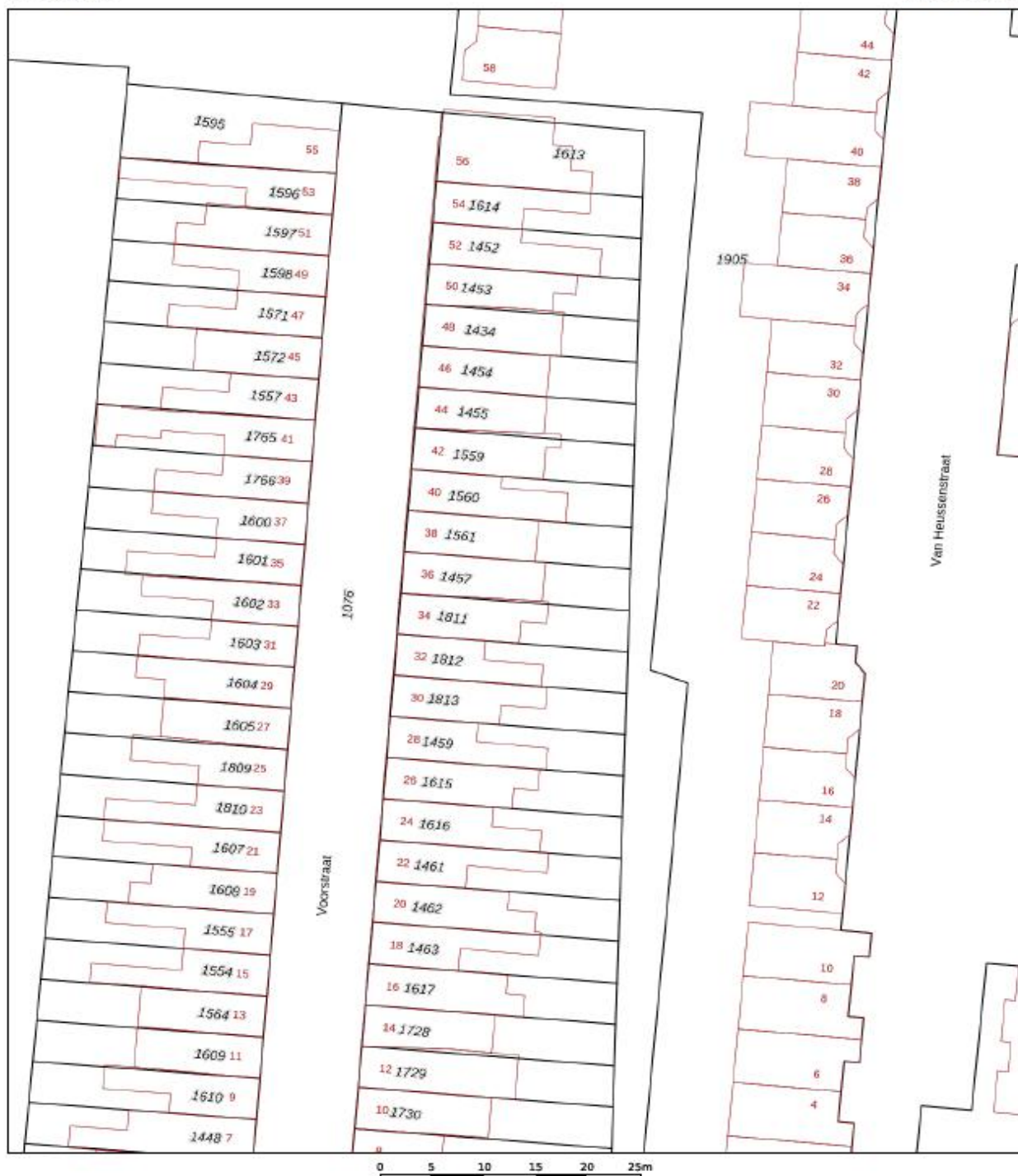
Omgeving



Volgens het kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: 123



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 december 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Leiden Sectie N Perceel 1457 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.	kadaster 
--	--	---

Voorstraat 36, 2315 JH LEIDEN

Indeling

Via de nette hal – voorzien van een vernieuwde meterkast en een modern zwevend toilet met ventilatiesysteem – loopt u door naar de royale woonkamer. Dankzij de uitbouw aan de achterzijde is dit een bijzonder lichte en ruime leefruimte geworden.

Bij binnenkomst valt direct de hoogwaardige afwerking op: vloerverwarming met laminaatvloer, strakke gestucte wanden en een plafond met inbouwspots zorgen voor een moderne, rustige uitstraling. De grote schuifpui trekt de aandacht én het daglicht naar binnen, maar we nemen eerst een kijkje in de keuken.

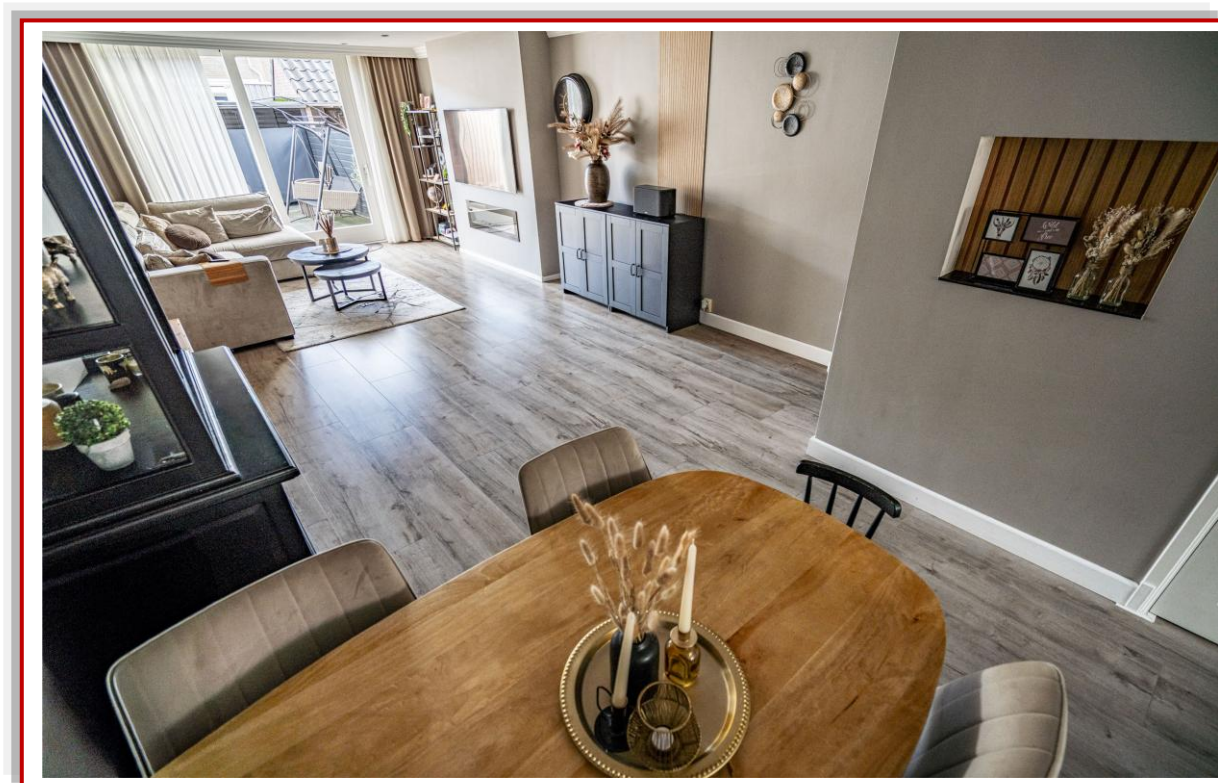
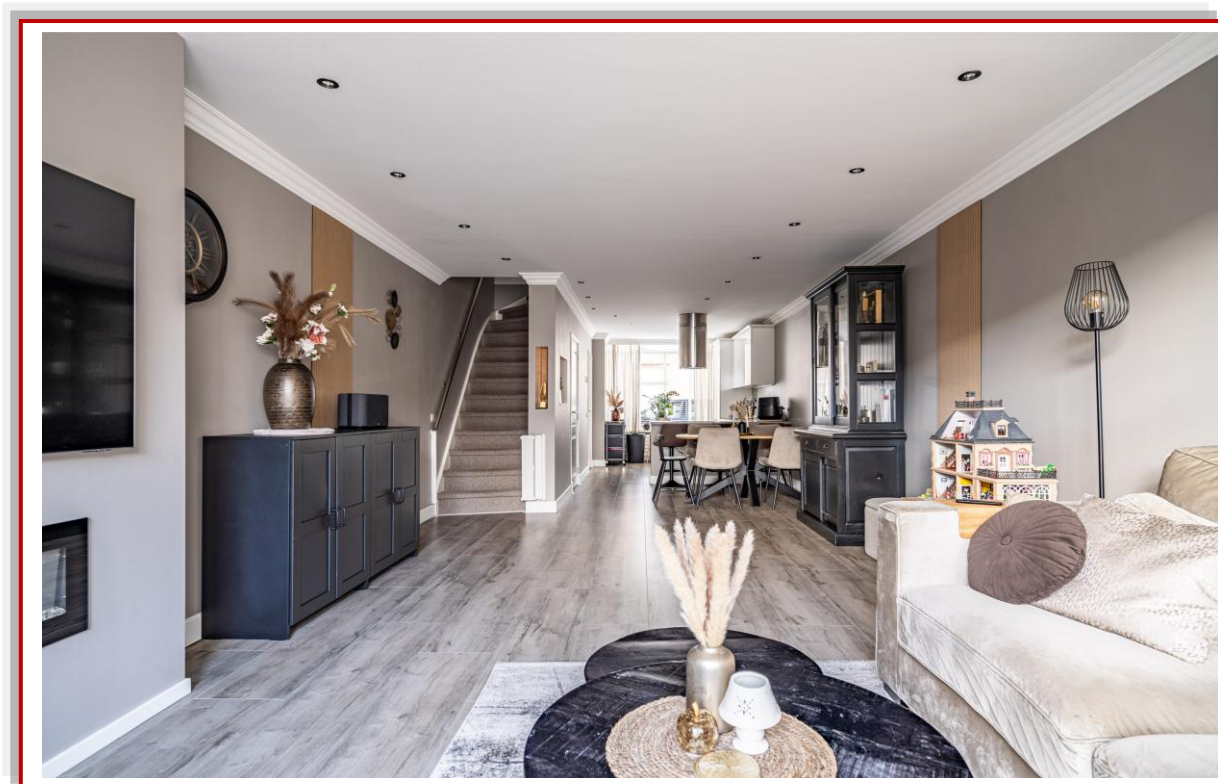
De open keuken is volledig uitgerust met een oven, vaatwasser, inductiekookplaat, afzuigkap en koel-vriescombinatie. Dankzij de open indeling blijft u tijdens het koken in contact met familie of gasten – ideaal voor gezellige avonden aan de eettafel.

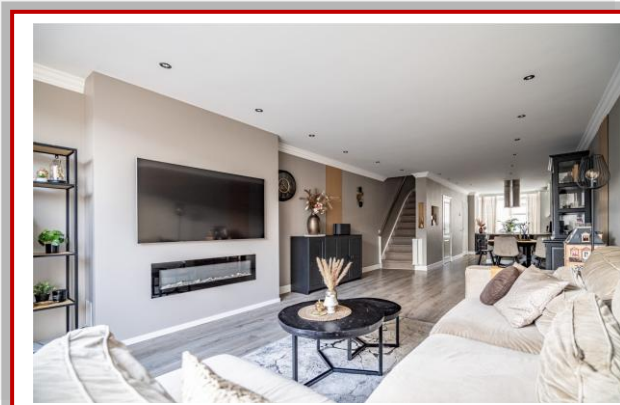
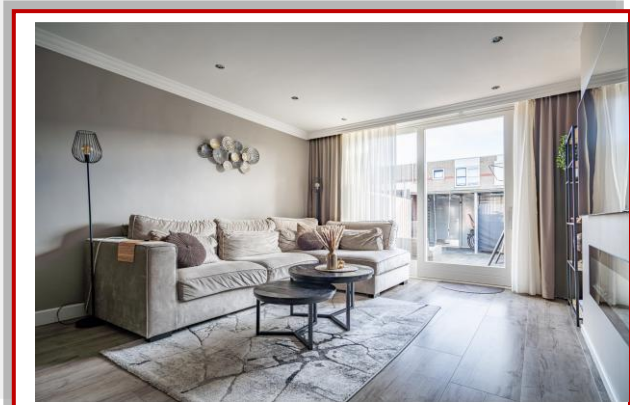
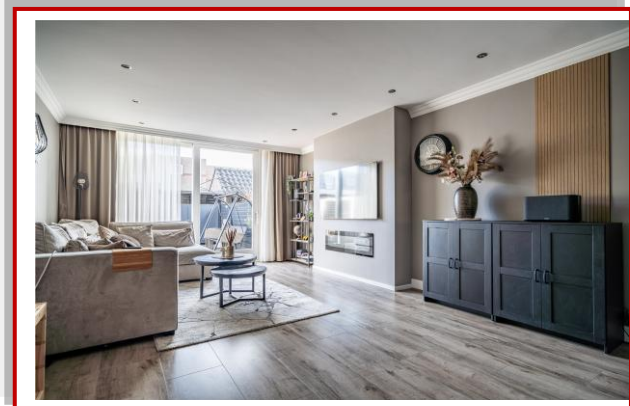
De vaste trap leidt naar de eerste verdieping. Op de ruime overloop, met handige vaste kasten, valt de praktische indeling meteen op. Hier bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers: Twee ruime slaapkamers aan de achterzijde, mede door de uitbouw verrassend ruim. Eén van deze kamers heeft zelfs toegang naar buiten. De ouderslaapkamer aan de voorzijde, licht en comfortabel ingericht. Ook op deze verdieping ligt een nette laminaatvloer en zijn de wanden strak gestuct.

De eigentijdse badkamer is praktisch en compleet, met een inloopdouche, wastafelmeubel, tweede toilet en aansluitingen voor wasmachine en droger. Via de vlizotrap bereikt u de zeer ruime, geïsoleerde bergzolder – perfect voor koffers, seizoensspullen of hobby's.

De diepe tuin is één van de echte pluspunten van deze woning. Dankzij de fijne zonligging en het achterom geniet u hier volop van privacy en ruimte. Of u nu wilt loungen, tuinieren of buiten dineren – deze tuin biedt alle mogelijkheden.

Foto's









Kadaster en financieel overzicht

GEMEENTE	Leiden
SECTIE	N
NUMMER	1457

OZB	-
WATERSCHAPPEN	-
RIOOLRECHT/AFVAL	-

Nieuwste woningaanbod

Uw eigen zoekprofiel aanmaken!

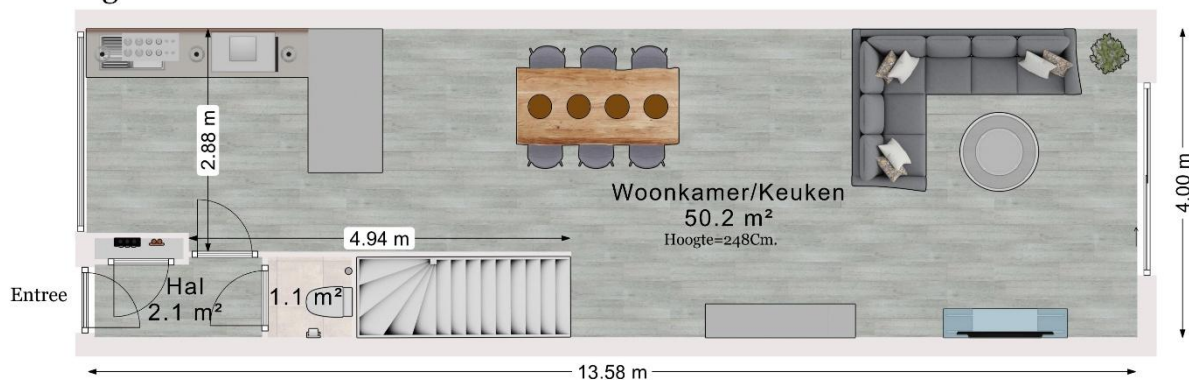
Bij De Wekker Makelaardij Leiden heeft u de mogelijkheid uw eigen zoekprofiel aan te maken. Zo wordt u altijd als eerste op de hoogte gesteld van ons nieuwste aanbod.

U kunt zich gratis inschrijven op:

www.dewekkermakelaardij.nl

Plattegronden

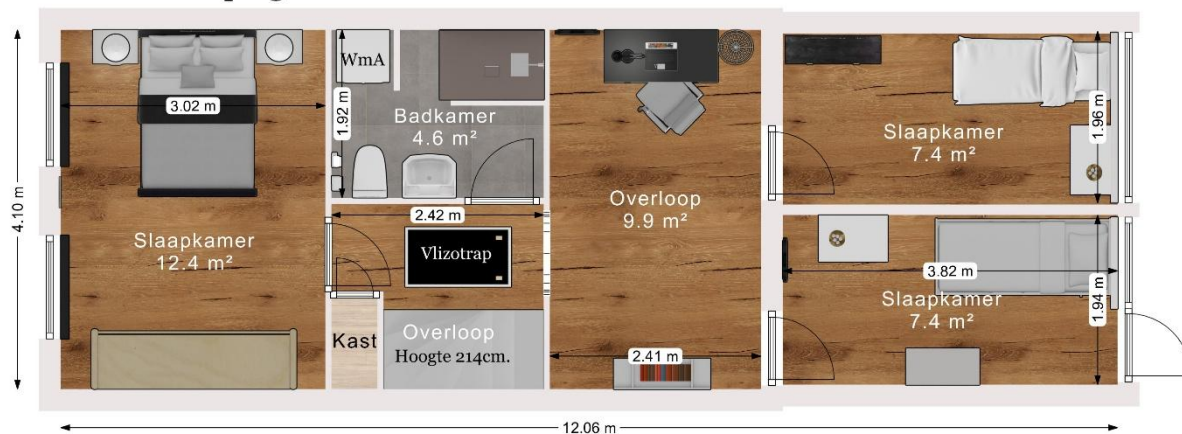
Voorstraat 36
Begane Grond



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



Voorstraat 36
Eerste Verdieping



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



Voorstraat 36 Zolder

Nok = 145cm.



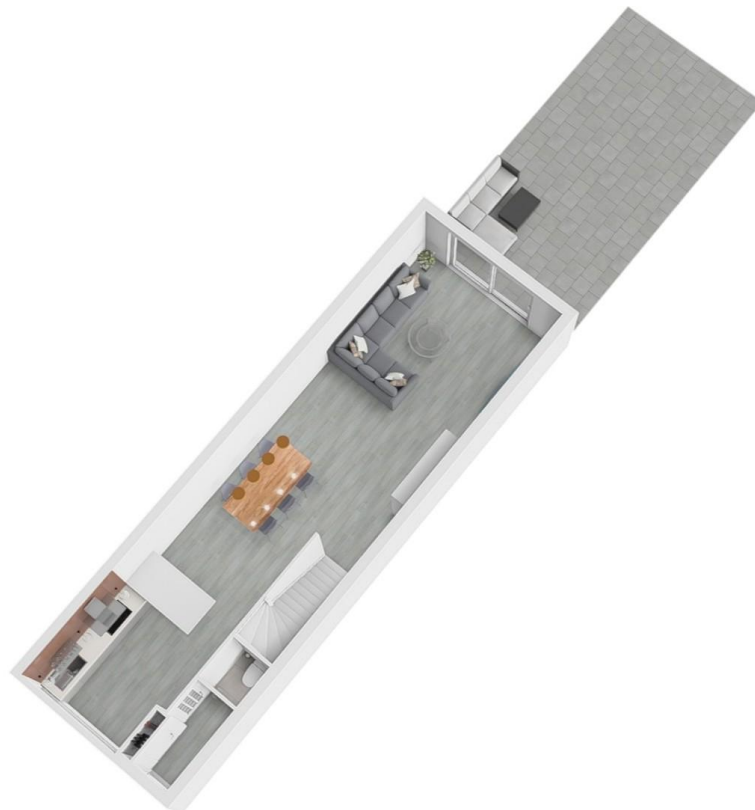
Deze plattegrond is slechts bedoeld
voor promotionele doeleinden.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Voorstraat 36
Perceel



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 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

