



Oude Herengracht 12, 2312 LN Leiden

Vraagprijs € 875.000,00 kosten koper

Omschrijving

Oude Herengracht 12 te Leiden

Open Huis zaterdag 17 januari 2026 van 11.00 tot 14.00 uur.

Herenhuis (energielabel A), met ca. 161 m² woonoppervlakte, op een schitterende historische locatie in het centrum van Leiden met aan de voorzijde leuk uitzicht op het water van de Oude Herengracht. Er is op de begane een tuintje/binnenplaats op het oosten en op de 1e etage een dakterras / balkon (ca. 5.15 x 1.99 m.) ook op het oosten.

De woning is ruim en thans ingedeeld in 3 woonunits, dus 3 keukens, 3 badkamers in totaal 6 ruime kamers. Geschikt voor dubbele bewoning/ kangoeroe woning of gewoon heerlijk ruim wonen. Met de voorkant op het westen en de achterkant op het Oosten, heeft het huis lichte en ruime kamers.

De vloeren zijn extra geïsoleerd, de woning heeft energielabel A. Verwarming via eigen CV (2 ketels). Het huis is goed onderhouden, de begaande grond is in 2025 gerenoveerd aan de nieuwste standaarden. De eerste verdieping is gerenoveerd in 2019 en de tweede verdieping in 2022.

Het huis is in harmonie met de historische en moderne dynamiek van de stad Leiden, gelegen in het centrum van Leiden gelegen, op ca. 6 minuten fietsen van het centraal station, gunstig gelegen ten opzichte van het LUMC, alle gemakken van het centrum van Leiden, winkelstraten, het Bio sciencepark en diverse gebouwen van de Universiteit. Het singel park is praktisch naast uw deur. Op loopafstand van de gezellige Haven met restaurants en terrassen. Ook is het huis zeer gunstig gelegen ten opzicht van de uitvalswegen A-4, A-44 en N-11.

Parkeren in zone A ca. € 54,00 per kwartaal voor de 1e auto.

Indeling:

Begane grond:

Entree, hal met recent vernieuwde meterkast.

Woonruimte begane grond:

Woonkamer (ca. 5.14 x 3.31 m.) aan de voorzijde uitzicht op het water van de oude Herengracht, met moderne open keuken (ca. 3.31 x 2.41 m.) en diverse inbouw en losse apparatuur o.a. vaatwasser, koelkast, 4 pits kookplaat (gas) voorbereid op inductie, en afzuig/filterkap, 1 slaapkamer, gastenkamer, of werkkamer (ca. 3.73 x 3.31 m. aan de achterzijde), tussenhal, apart toilet met fonteintje, moderne badkamer (ca. 3.38 x 1.90 m.) met douche met scherm, ligbad, wastafel met meubel en handdoekradiator, aangebouwde berging (ca. 1.90 x 1.80 m.) met aansluiting voor de wasmachine, wastafel en opstelling van de CV ketel Remeha 2025. Plafond hoogte ca. 2.78 m en binnenplaats. (ca. 5.10 x 2.80 m.).

1e etage:

Overloop, woonkamer (ca. 4.75 x 4.20 m.) met laminaat vloer en schitterend uitzicht op het water van de oude Herengracht, open keuken (ca. 2.38 x 2.01 m.) met inbouw kookplaat (gas), voorbereid op inductie, afzuig/filterkap alsmede een losse koelkast, in de keuken is ook de aansluiting voor de wasmachine, tussenhal, badkamer (ca. 1.98 x 1.68 m.) met ligbad voorzien van thermostaatkraan, handdoekradiator, wastafel met meubel en een basis toilet, 1 slaapkamer (ca. 4.75 x 3.73/3.23 m. aan de achterzijde), plafondhoogte ca. 2.67 m., balkon / dakterras ca. 5.15 x 1.99 m.) op het oosten.

2e etage:

Overloop, open keuken (ca. 2.62 x 2.60 m.) met apparatuur o.a. losse vaatwasser, losse koel/vrieskast en inbouw inductiekookplaat, 2 slaapkamers (ca. 4.53 x 3.62 m. met vaste kast aan de voorzijde en (ca. 4.72 x 3.44 m.) aan de achterzijde, badkamer (ca. 1.87 x 1.62 m.), vloer verwarmd, met douche voorzien van hand en regendouche, thermostaatkraan en scherm, wastafel met meubel en hangend ingebouwde toilet.

Vliering:

Via een vliezotrap komt u op de ruime bergzolder / vliering (nokhoogte ca. 1.88 m.), met opstelling van de 2e CV ketel: Atag bj. 2015.

Ruim wonen met diverse mogelijkheden, op een prachtige locatie.

Bijzonderheden;

- Herenhuis;
- beschermd stadsgezicht;
- 161 m2 woonoppervlakte;
- 82 m2 eigen grond;
- tuin/plaats op het oosten, ca. 14.28 m2;
- energielabel A;
- dakterras op het oosten op de 1e etage;
- geschikt voor dubbele bewoning;
- er is een verhuurvergunning aanwezig;
- Voorzien van dubbel glas;
- in de afgelopen jaren extra geïsoleerd en gerenoveerd;
- bouwjaar 1938;
- 3 x woon/werkkamer met open keuken met aansluitingen voor inbouw en losse apparatuur;
- 3 x moderne badkamer met douche en twee ligbaden;
- 3 slaapkamers, en gastenverblijf of werkkamer;
- schitterende ligging in het centrum met fraai uitzicht;
- parkeren zone A € 54,00 per 3 maanden voor de 1e auto.

Aanvaarding: in overleg (kan op korte termijn);

vraagprijs: € 875.00,00 kk.

Deze gegevens zijn met de grootste zorg samengesteld, doch aanvaardt Kompas Makelaars & Taxateurs B.V. geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van eventuele foutieve vermelding. Kompas Makelaars en taxateurs Leiden

Oude Herengracht 12:

Newly renovated home (energy label A), with approximately 161 meter or 1730 foot squared spacious home. The house has views of the harbor and has a outdoor area/patio including a rooftop terrace facing east. The house is divided over three floors, three units with insulation in between, and gives an inbuilt flexibility. This makes the house ideal for a multiple of configurations; for family, guests and or working from home. Suitable for double occupancy/kangaroo home or simply wonderful spacious living.

Around the corner on walking distance are restaurants, terraces, shops, the city music hall, city theatre, central station (1,5 kilometer), and national museums. Next to the house is the Singelpark. With the front facing the west, and the rear facing east, the house provides bright and spacious rooms. This residence is on free hold ground, it has an Energy label A, and is in harmony with the historical and the modern dynamic city of Leiden. Situated convenient to the University faculties, LUMC, Bioscience Park, major highways like the A-4, A44, and the airport Schiphol.

An all round beautiful canal house in the centre of Leiden on a calm and spacious street, parking is Zone A and € 54.00 per quarter for the 1st car, with the central station at a 4 to 6 minutes cycling distance.

Ground floor:

Entrance hall with recently renovated meter cupboard.

Living space ground floor: Living room (approx. 5.14 x 3.31 m.) at the front overlooking the water of the Oude Herengracht, with an open kitchen (approx. 3.31 x 2.41 m.) that invites with various built-in and freestanding appliances including dishwasher, refrigerator, 4-burner gas hob (prepared for induction), and extractor/filter hood, 1 bedroom, guest room, or study. (approx. 3.73 x 3.31 m. at the rear), hallway, separate toilet with hand basin, modern bathroom (approx. 3.38 x 1.90 m.) with shower with screen, bathtub, washbasin with vanity and towel radiator, attached storage room (approx. 1.90 x 1.80 m.) with connection for the washing machine, washbasin, and service space for the installation of the Remeha 2025 central heating and warm tap water servicing the ground floor. Ceiling height approx. 2.78 m and a courtyard. (approx. 5.10 x 2.80 m.)

1st floor:

Landing, living room (approx. 4.75 x 4.20 m.) with laminate flooring and a beautiful view over the water of the old Herengracht, open kitchen (approx. 2.38 x 2.01 m.) with built-in hob (gas), prepared for induction, extractor/filter hood and a separate refrigerator, the kitchen also has a washing machine connection, hallway, bathroom (approx. 1.98 x 1.68 m.) with bath tub equipped with thermostatic tap, towel radiator, washbasin with furniture and a basic toilet, 1 bedroom (approx. 4.75 x 3.73/3.23 m. at the rear), ceiling height approx. 2.67 m., balcony / roof terrace approx. 5.15 x 1.99 m.) facing east.



2nd floorL

Landing with open kitchen (approx. 2.62 x 2.60 m.) and dining area with appliances including separate dishwasher, separate fridge/freezer and built-in induction hob, 2 separated bedrooms (approx. 4.53 x 3.62 m. with built-in cupboard at the front and (approx. 4.72 x 3.44 m.) at the rear, bathroom (approx. 1.87 x 1.62 m.), heated floor, with shower equipped with hand and rain shower, thermostatic tap and screen, washbasin with furniture and wall-mounted built-in toilet, and built in paper container.

The attic is accessible with a loft ladder you reach the spacious storage attic with loft ridge height of 1.88 meter, and the central heating system (Atag 2015) all.

A generous bright living space, with view on the water and many options, in a wonderful prime location.

Aanvaarding: in overleg (kan op korte termijn);
vraagprijs: € 875.00,00 kk.

Deze gegevens zijn met de grootste zorg samengesteld, doch aanvaardt Kompas Makelaars & Taxateurs B.V. geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van eventuele foutieve vermelding. Kompas Makelaars en taxateurs Leiden

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Herenhuis
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1938

Maten object	
Aantal kamers	6 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	609 m ³
Perceel oppervlakte	82 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	161 m ²
Woonkamer	38 m ²

Details	
Ligging	Aan water, aan rustige weg, in centrum, vrij uitzicht
Bijzonderheden	Dubbele bewoning mogelijk, dubbele bewoning aanwezig, beschermd stads- of dorpsgezicht
Schuur / berging	Inpandig
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energie label	A
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR-glas, HR+ glas, HR++ glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	Remeha (Gas gestookt combiketel uit 2025, eigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Achters tuin
Tuin diepte (cm)	510
Tuin breedte (cm)	280
Hoofdtuin	Achters tuin
Positie	Oost
Kwaliteit	Normaal

Foto's



Oude Herengracht 12 - 2312 LN Leiden

Kompas Makelaars & Taxateurs
Maresingel 76
2316 HE, LEIDEN
Tel: 071-5234275
E-mail: info@kompasmakelaardij.nl
www.kompasmakelaardij.nl

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Oude Herengracht 12 - 2312 LN Leiden

Kompas Makelaars & Taxateurs
Maresingel 76
2316 HE, LEIDEN
Tel: 071-5234275
E-mail: info@kompasmakelaardij.nl
www.kompasmakelaardij.nl

Foto's



Oude Herengracht 12 - 2312 LN Leiden

Kompas Makelaars & Taxateurs
Maresingel 76
2316 HE, LEIDEN
Tel: 071-5234275
E-mail: info@kompasmakelaardij.nl
www.kompasmakelaardij.nl

Foto's



Foto's



Foto's



Oude Herengracht 12 - 2312 LN Leiden

Kompas Makelaars & Taxateurs
Maresingel 76
2316 HE, LEIDEN
Tel: 071-5234275
E-mail: info@kompasmakelaardij.nl
www.kompasmakelaardij.nl

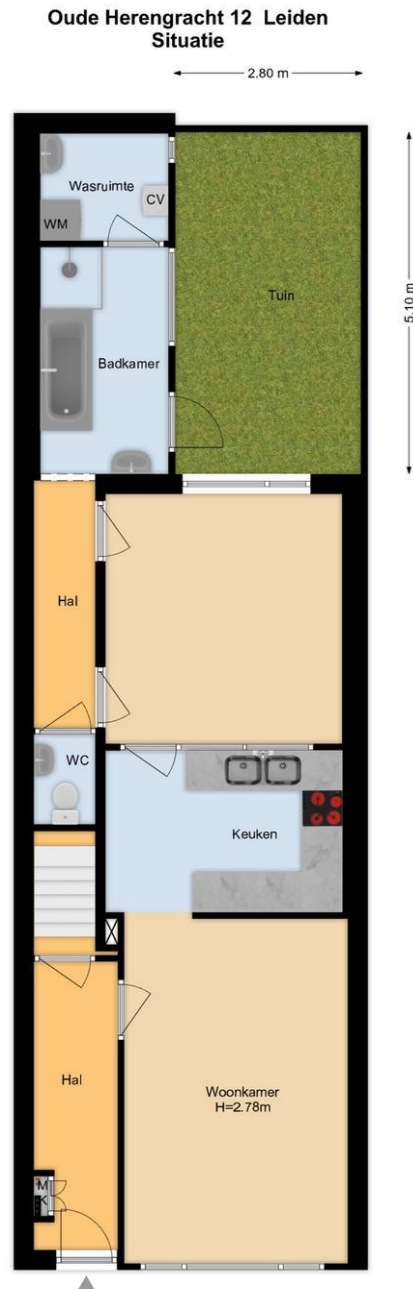
Foto's



Oude Herengracht 12 - 2312 LN Leiden

Kompas Makelaars & Taxateurs
Maresingel 76
2316 HE, LEIDEN
Tel: 071-5234275
E-mail: info@kompasmakelaardij.nl
www.kompasmakelaardij.nl

Plattegrond



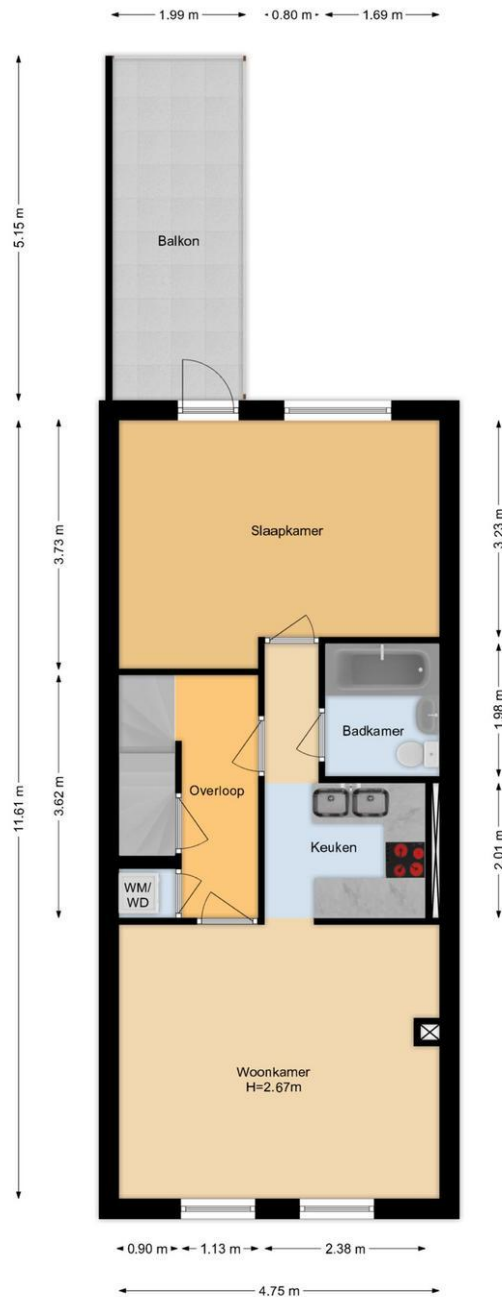
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.woonkeur365.nl

Oude Herengracht 12 - 2312 LN Leiden

Kompas Makelaars & Taxateurs
Maresingel 76
2316 HE, LEIDEN
Tel: 071-5234275
E-mail: info@kompasmakelaardij.nl
www.kompasmakelaardij.nl

Plattegrond

**Oude Herengracht 12 Leiden
1e Etage**



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.woonkeur365.nl

Oude Herengracht 12 - 2312 LN Leiden

Kompas Makelaars & Taxateurs
Maresingel 76
2316 HE, LEIDEN
Tel: 071-5234275
E-mail: info@kompasmakelaardij.nl
www.kompasmakelaardij.nl

Plattegrond

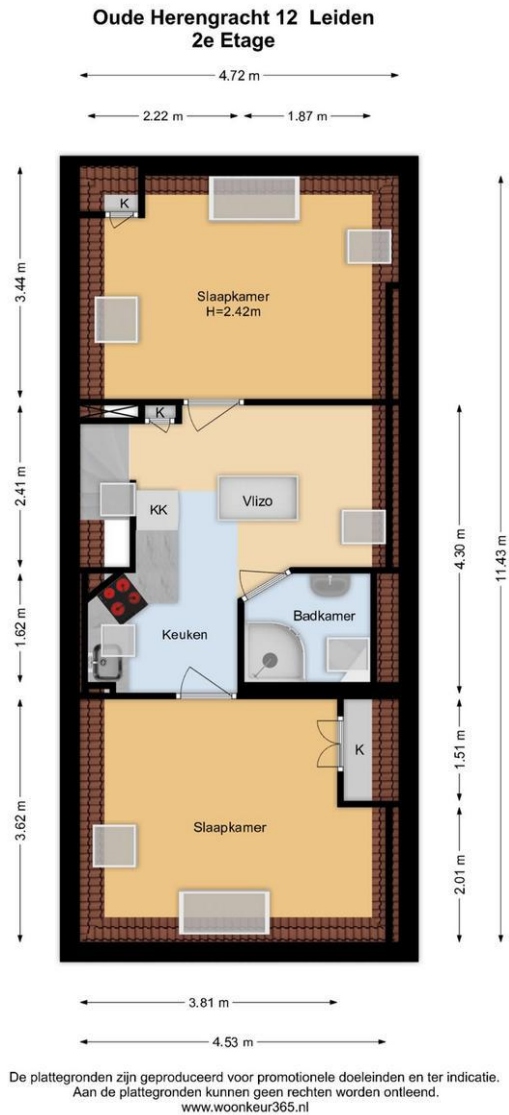


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.woonkeur365.nl

Oude Herengracht 12 - 2312 LN Leiden

Kompas Makelaars & Taxateurs
Maresingel 76
2316 HE, LEIDEN
Tel: 071-5234275
E-mail: info@kompasmakelaardij.nl
www.kompasmakelaardij.nl

Plattegrond

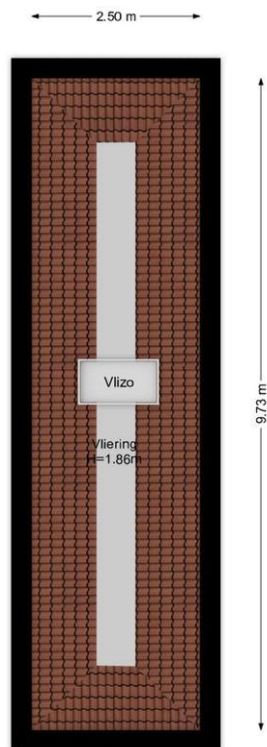


Oude Herengracht 12 - 2312 LN Leiden

Kompas Makelaars & Taxateurs
Maresingel 76
2316 HE, LEIDEN
Tel: 071-5234275
E-mail: info@kompasmakelaardij.nl
www.kompasmakelaardij.nl

Plattegrond

Oude Herengracht 12 Leiden
Vliering



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.woonkeur365.nl

Oude Herengracht 12 - 2312 LN Leiden

Kompas Makelaars & Taxateurs
Maresingel 76
2316 HE, LEIDEN
Tel: 071-5234275
E-mail: info@kompasmakelaardij.nl
www.kompasmakelaardij.nl



Kadastrale gegevens

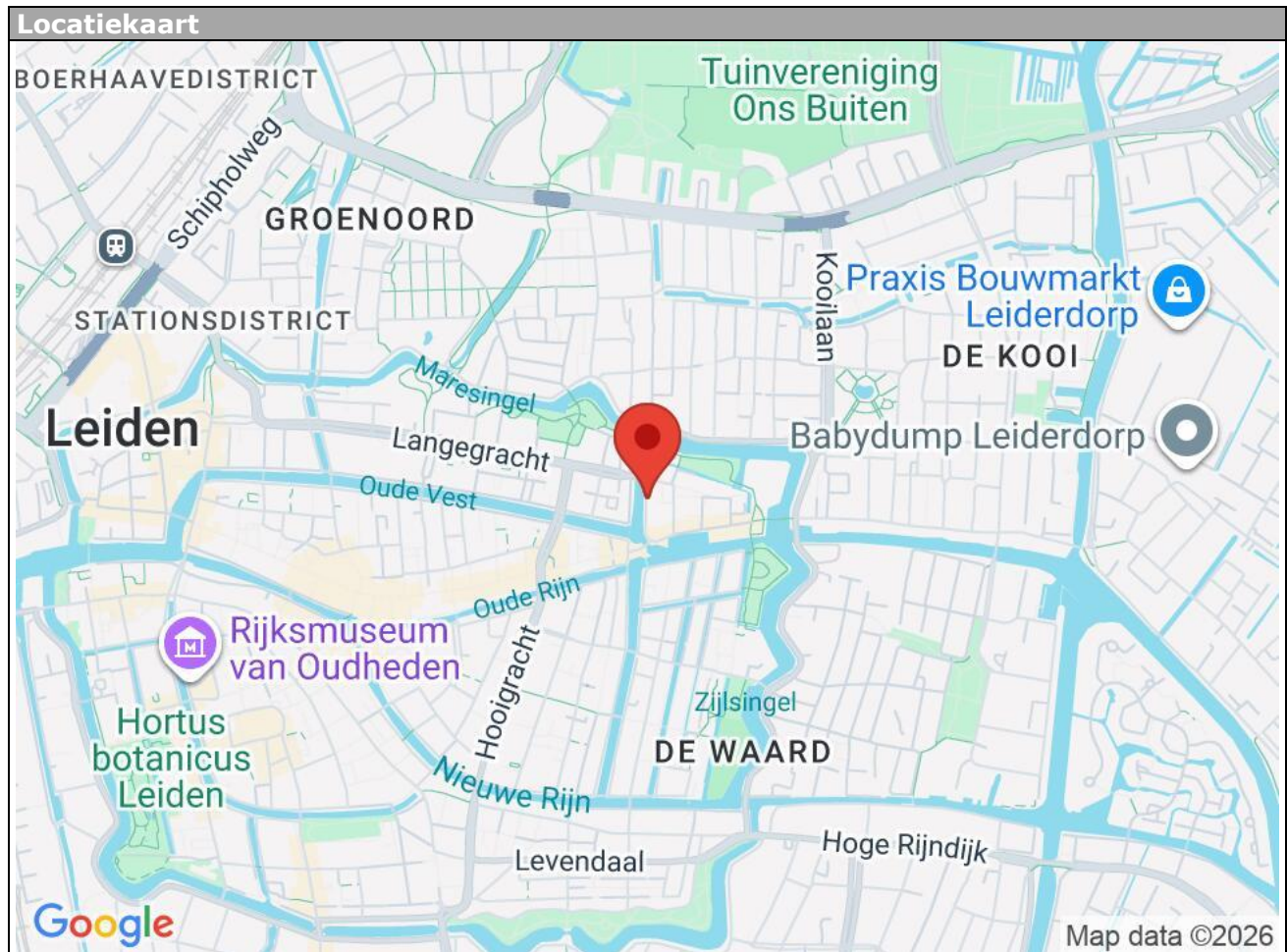
Adres	Oude Herengracht 12
Postcode / Plaats	2312 LN Leiden
Gemeente	Leiden
Sectie / Perceel	C / 28
Oppervlakte	82 m ²
Soort	Volle eigendom

Oude Herengracht 12 - 2312 LN Leiden

Kompas Makelaars & Taxateurs
Maresingel 76
2316 HE, LEIDEN
Tel: 071-5234275
E-mail: info@kompasmakelaardij.nl
www.kompasmakelaardij.nl

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Oude Herengracht 12
Postcode / plaats	2312 LN Leiden
Provincie	Zuid-Holland



Oude Herengracht 12 - 2312 LN Leiden

Kompas Makelaars & Taxateurs
Maresingel 76
2316 HE, LEIDEN
Tel: 071-5234275
E-mail: info@kompasmakelaardij.nl
www.kompasmakelaardij.nl

De 10 meest gestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

7. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat

het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Meer informatie?

Kijk eens op onze site www.nvm.nl loop binnen bij een NVM-makelaar in de buurt. Hij neemt graag de tijd voor u.

