

Geurts

MAKELAARS

HYPOTHEKEN EN
VERZEKERINGEN

C



JOHAN DE WITTSTRAAT 38, LEIDEN

VRAAGPRIJS € 895.000 K.K.



BOUWJAAR
1927



AANTAL SLAAPKAMERS
6 SLAAPKAMERS



WOONOPPERVLAKTE
150 M²

GEURTSMAKELAARS.NL



Karakteristiek en royaal herenhuis met maar liefst 6 slaapkamers, 150m² woonoppervlak en een zonnige achtertuin in de geliefde Raadsherenbuurt van Leiden!

Dit karaktervolle herenhuis uit 1927 is gelegen aan de Johan de Wittstraat, een brede en groene laan in het populaire Boerhaavedistrict. De woning beschikt over maar liefst zes slaapkamers en biedt volop mogelijkheden voor grotere gezinnen om deze woning helemaal naar smaak te personaliseren.

De Johan de Wittstraat staat bekend om haar karakteristieke architectuur, brede trottoirs, vele groenvoorzieningen en prettige woonomgeving. De straat mondt uit in park De Leidse Hout, een officieel gemeentelijk monument waar je heerlijk kunt wandelen, sporten en ontspannen. Naast park De Leidse Hout zijn ook Nieuweroord, Endegeest en Oud-Poelgeest op korte afstand verwijderd. Ook sportvoorzieningen zoals tennis-, hockey- en voetbalvelden, padelbanen, atletiekfaciliteiten en zwembad Poelmeer zijn nabij gelegen.

Daarnaast zijn diverse voorzieningen binnen handbereik, denk aan het Bio Science Park, Universiteit Leiden, het LUMC, basisscholen, kinderopvang, middelbare scholen en de Leidse Hogeschool. Tevens zijn diverse supermarkten, speciaalzaken, restaurants en gezellige terrassen in de directe omgeving te vinden. De bereikbaarheid is uitstekend dankzij station Leiden Centraal,

diverse busverbindingen en de nabijgelegen uitvalswegen A44 richting Amsterdam en Den Haag. Ook strand, duinen en de Kagerplassen zijn eenvoudig bereikbaar, evenals per fiets de bruisende binnenstad.

Kortom, een royaal, karaktervol en kwalitatief goed herenhuis op een toplocatie in Leiden met verrassend veel leefruimte, authentieke details en volop mogelijkheden.

Ben jij nieuwsgierig geworden? Neem dan snel contact met ons op voor het plannen van een bezichtiging!

Indeling

Begane grond

Via de beschutte en zonnige voortuin bereik je de entree en hal van de woning. Hier vallen direct de karakteristieke details op, zoals de fraaie betegeling, glas-inloodramen, ingebouwde kastenwand (in de entree) en authentieke paneeldeuren.

Woon- en eetkamer

De zeer ruime woonkamer met voor- en achterkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen aan beide zijden. De woonkamer biedt volop ruimte voor zowel een royale zithoek als een grote eettafel. De kamer is voorzien van een parketvloer en strak gestucte wanden. Aan de voorkant kun je plezierig zitten in de rechthoekige erker.

Via de openslaande deuren aan de achterzijde heb je direct toegang tot de zonnige achtertuin.

Tuin

De voortuin (25 m²) is zonnig en beschermd. De groene achtertuin van ruim 70 m² beschikt over een terras en biedt volop privacy en zon gedurende de dag.

De dichte keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en heeft een praktische indeling. Vanuit de keuken is eveneens toegang tot de achtertuin. Daarnaast beschikt de begane grond over een toilet met fonteintje.

Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over drie goed bemeten slaapkamers. De royale voorkamer aan de voorzijde is voorzien van openslaande deuren naar het balkon en beschikt over een originele schoorsteenmantel. Dankzij de grote raampartijen en het vrije uitzicht voelt deze kamer bijzonder ruim en licht aan. De overige slaapkamers zijn multifunctioneel in te richten als slaap-, werk-, hobby- of kleedkamer.

De badkamer is voorzien van een ligbad, twee wastafels en aansluitingen voor wasmachine en droger. Daarnaast is er een separaat toilet met fonteintje aanwezig.

Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt nog eens drie slaapkamers en daarmee volop mogelijkheden voor grotere gezinnen of thuiswerkers. Twee slaapkamers beschikken over een eigen wastafel. Dankzij de dakkapellen en dakramen genieten ook deze kamers van veel

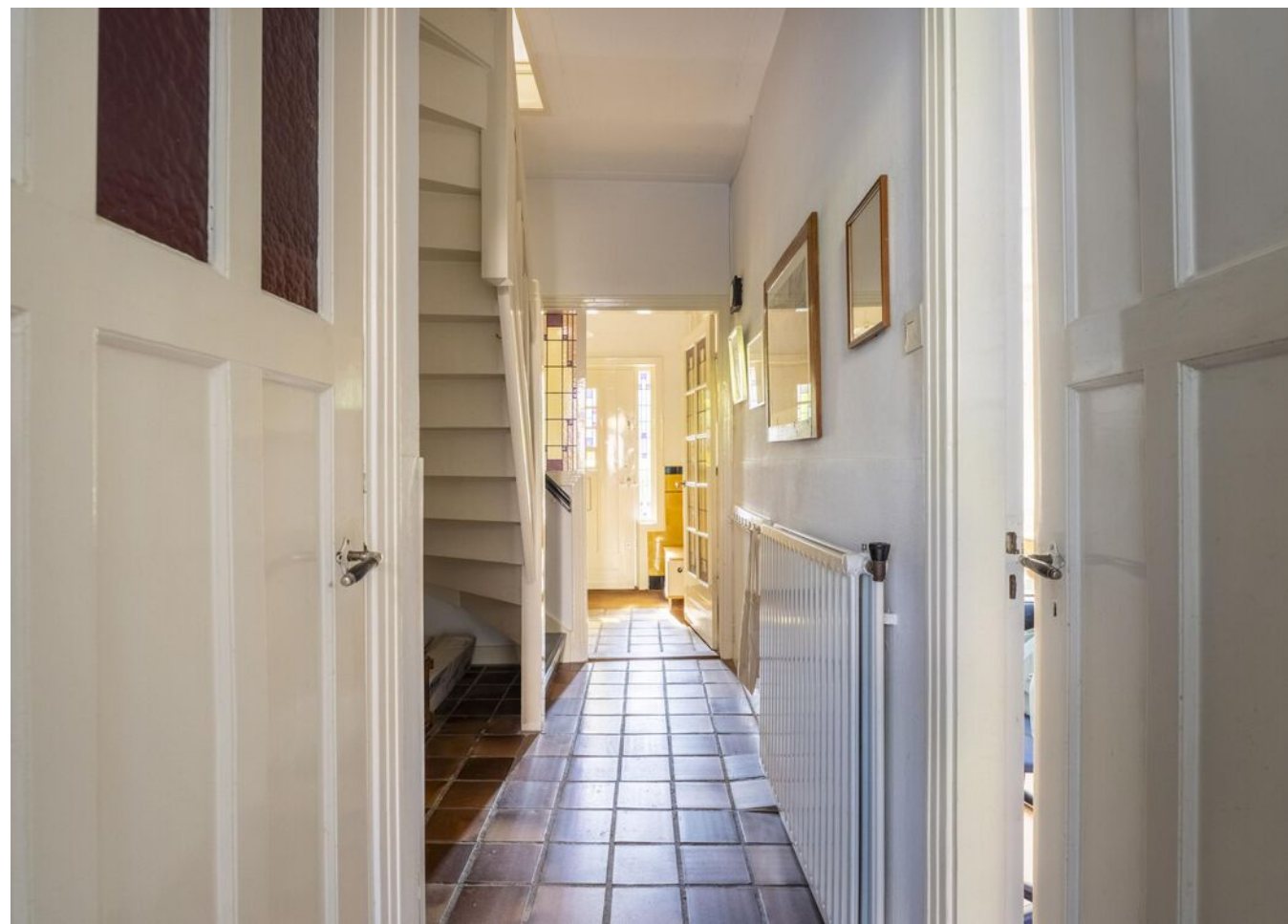
natuurlijk licht. Op deze verdieping is veel praktische bergruimte aanwezig, waaronder vaste kasten onder de schuine kap.

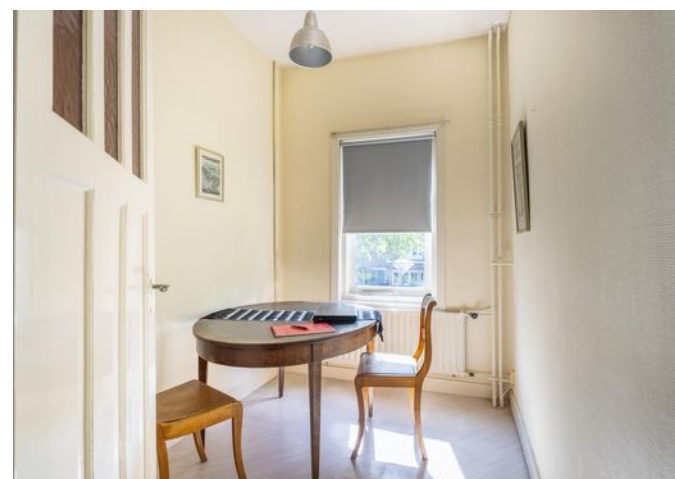
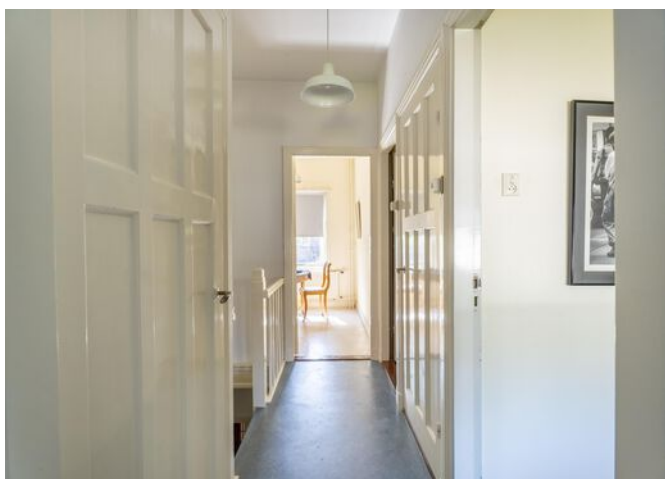
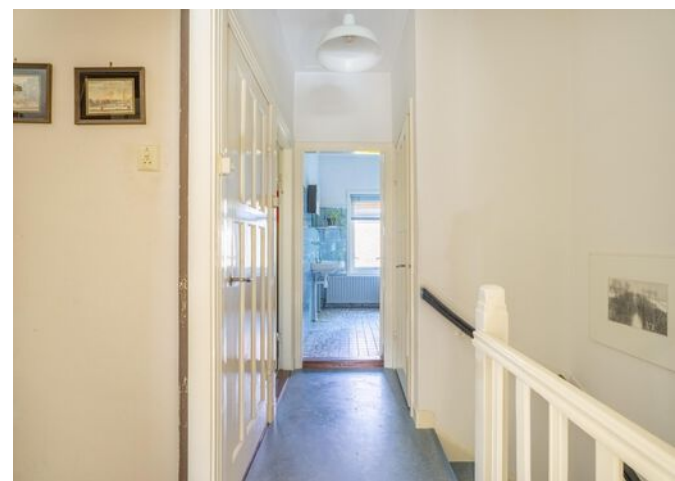
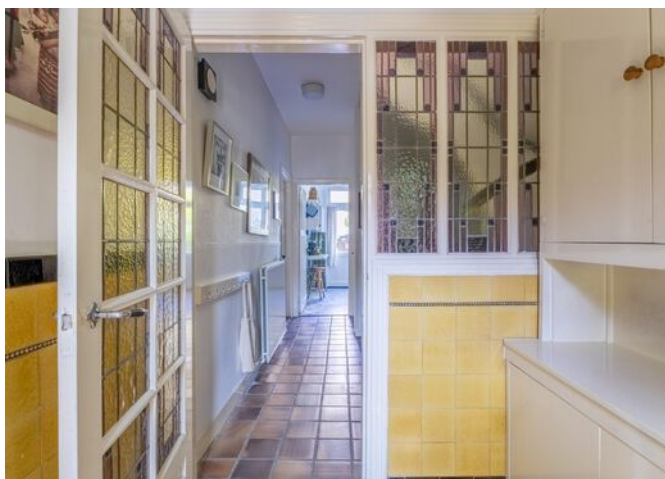
Bijzonderheden

- Karakteristiek herenhuis uit 1927
- Gelegen aan een groene en brede laan
- Woonoppervlakte circa 150 m²
- Maar liefst 6 slaapkamers
- 8 kamers in totaal
- Volop mogelijkheden voor thuiswerken of hobbyruimtes
- Zonnige voor- en achtertuin
- Balkon aan de voorzijde
- Authentieke details zoals glas-in-lood, paneeldeuren en schoorsteenmantel
- Glasvezelaansluiting aanwezig
- Markiezen aan voor- en achterzijde
- Parkeren middels vergunning voor de deur (ca. € 61,- per jaar)
- Riolering in de straat recent vernieuwd (2025)
- Energielabel C:
 - Warmte-installatie Vaillant ECOTEC plus, 2023 (eigendom), Isolatie:
 - Dubbel glas
 - Dakisolatie















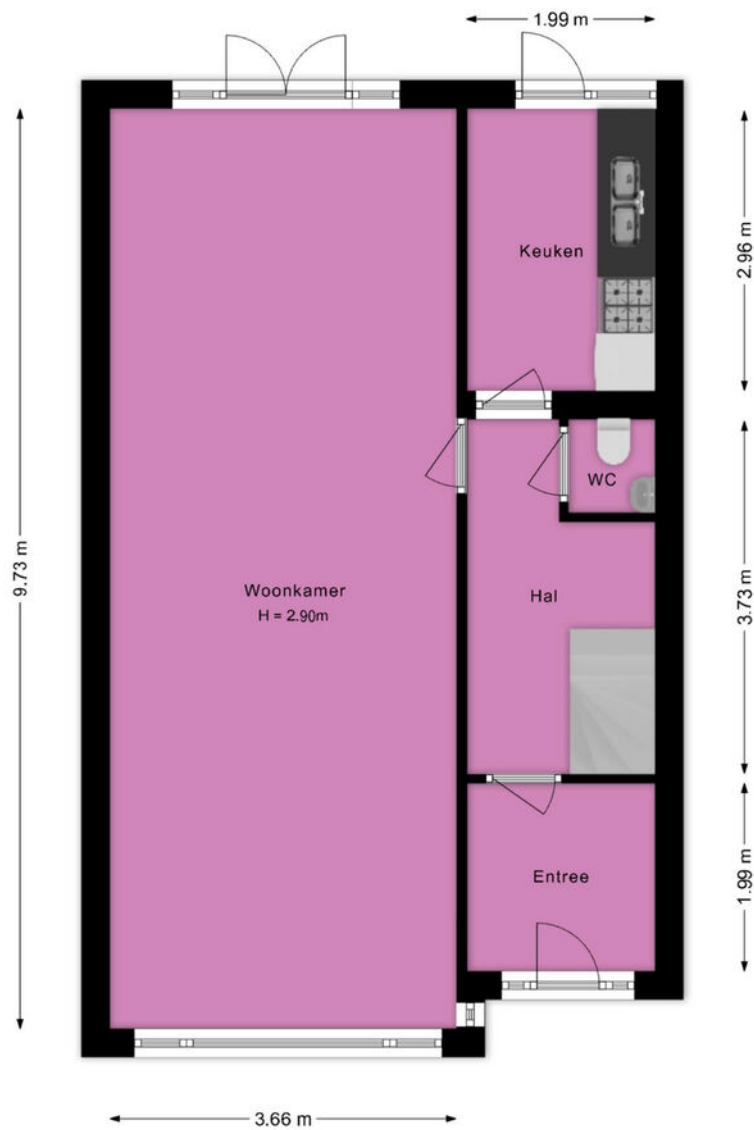






PLATTEGROND

Johan de Wittstraat 38 Leiden
Begane grond

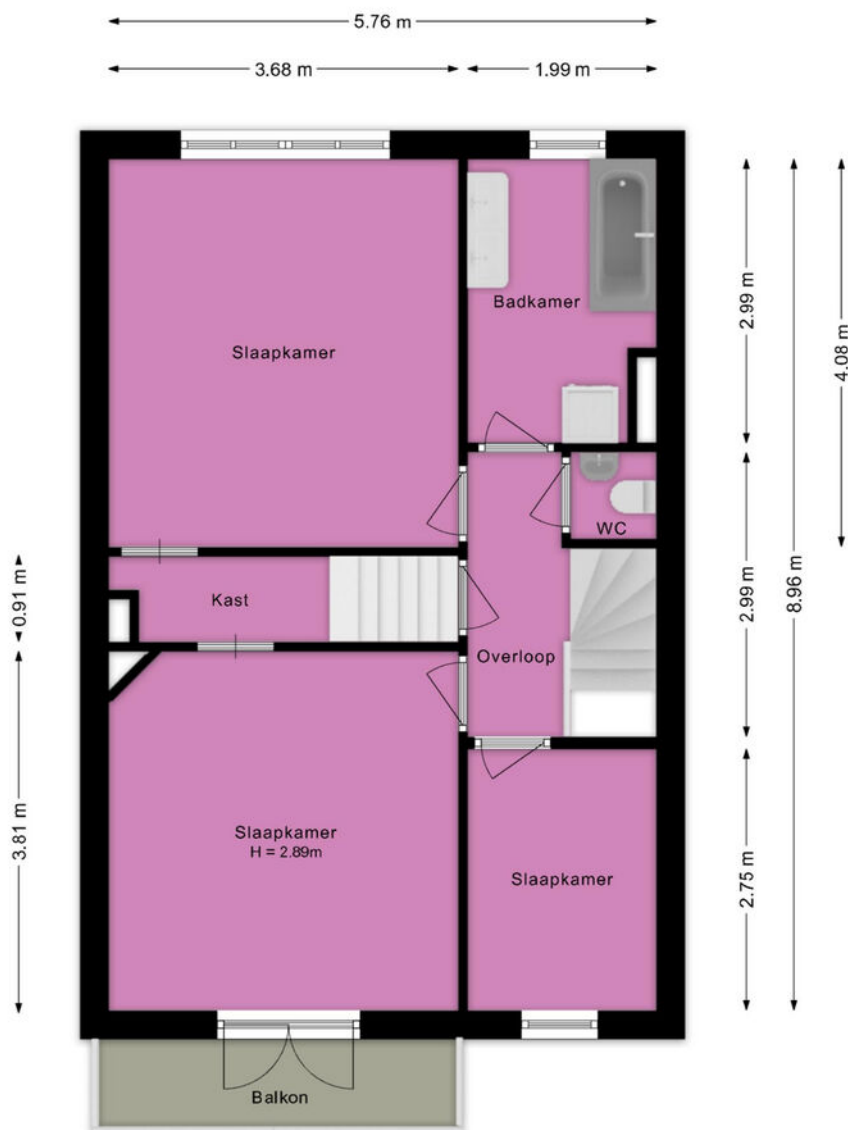


Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl



PLATTEGROND

Johan de Wittstraat 38 Leiden
1e Verdieping



Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl



PLATTEGROND

Johan de Wittstraat 38 Leiden
2e Verdieping

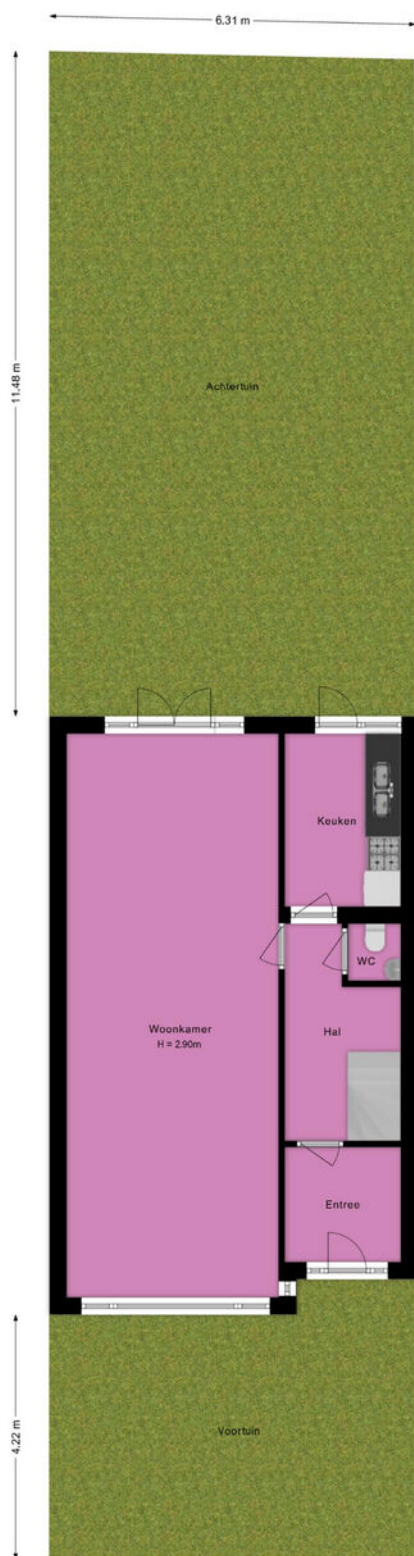


Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl



PLATTEGROND

Johan de Wittstraat 38 Leiden
Situatie



Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl




KADASTRALE KAART - JOHAN DE WITTSTRAAT 38

Kadastrale kaart

Uw referentie: Geurts Makelaars



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 juni 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Leiden Sectie P Perceel 1265</p> <p>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 databankenrecht.</p>	
--	--	---

KENMERKEN - JOHAN DE WITTSTRAAT 38

OBJECT GEGEVENS

Soort woning	Herenhuis
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1927

MATEN OBJECT

Aantal kamers	8
Aantal slaapkamers	6
Inhoud woning	539 m ³
Perceel oppervlakte	157 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	150 m ²

DETAILS

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, in bosrijke omgeving
Verwarming	C.v.-ketel
Bouwjaar CV ketel	2023
Isolatie	Dakisolatie, dubbel glas
Warmwater	C.v.-ketel
Schuur / berging	Vrijstaand hout

TUIN

Tuin	Achtertuint, voortuin
Tuin diepte (cm)	1148 cm
Tuin breedte (cm)	631 cm
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	West
Kwaliteit	Normaal

EXTRA INFORMATIE - CLAUSULES

Welkom bij Geurts Makelaars! Leuk dat u een van onze woningen komt bekijken. Het zoeken én aankopen van een huis is een spannend proces. Daarom hebben wij alvast de punten voor u uitgewerkt, zodat dit proces helder en duidelijk is. Ook informeren wij u op voorhand welke artikelen u in de koopovereenkomst kunt tegenkomen. Wilt u een van de artikelen niet in de koopovereenkomst, vergeet dit dan niet te vermelden bij uw voorstel.

Verkoop proces:

Na het overeenkomen van de koop worden de personalia gegevens opgevraagd bij koper. Graag ontvangen wij deze gegevens binnen twee werkdagen retour. De concept koopakte wordt na ontvangst van de personalia gegevens binnen twee werkdagen verzonden.

Wij ontvangen graag binnen twee werkdagen reactie op de concept koopakte. De door koper gekozen notaris dient voor het tekenen van de akte te zijn aangegeven. Mocht dit niet het geval zijn, dan wijzen wij zelf een notaris aan.

Na het tekenen van de akte wordt de akte doorgezonden naar de notaris.

Standaard artikelen in de koopovereenkomst:

- Royementskosten verkoper

De koper heeft voor de eigendomsoverdracht de notaris gekozen genoemd in artikel 4.1. Indien genoemde notaris voor de royementskosten aan de verkoper meer in rekening brengt dan €300,- (inclusief BTW) per hypothecaire inschrijving, komen deze meerkosten

voor rekening van koper.

- Ouderdomsclausule (bij woningen ouder dan 20 jaar)

Bijzondere bepalingen:

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de onroerende zaak meer dan 20 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.

Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.) en optrekkend vocht.

- Indien u biedt met ontbindende voorwaarden

Als eis stellen wij bij het invoeren van de ontbindende voorwaarden dat de relevante stukken aan ons worden overhandigd.

Denk hierbij aan minimaal één afwijzingen van de bank, een kopie van de aanvraag van de hypotheek, kopieën van loonstroken, en eventueel andere relevante stukken en/of een bouwkundig rapport.

Dit om te kunnen beoordelen of er een reële aanvraag is ingediend.

- Meetinstructie

De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te

wordt noch door Geurts Makelaars o.g. B.V, noch door de verkoper enige aansprakelijkheid aanvaard voor afwijkingen in de opgegeven maten. Koper verklaart in de gelegenheid te zijn gesteld om de opgegeven maten te (laten) controleren.

- Asbestclausule (woningen met een ouder bouwjaar dan 1992)

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/ materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

- Toestemming AVG

De verkoper en koper stemmen, in het kader van de AVG, ermee in dat de notaris voor het verlijden van de akte van levering aan de makelaar de concept akte van levering en de eindafrekening ter inzage verstrekt en ook met de makelaar correspondentie voert inzake deze transactie. Ook geven partijen elkaar toestemming een kopie van deze

overeenkomst te overleggen aan zijn of haar hypotheekadviseur en/of financier en zo nodig de taxateur ten behoeve van een taxatie van het verkochte / gekochte.

- Niet-bewoningsclausule (indien van toepassing)

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.


-Energie label

Aan deze koopovereenkomst is wel/geen kopie van een energielabel gehecht. Indien het origineel aanwezig is wordt dit bij de eigendomsoverdracht overhandigd door de verkoper aan de koper.



**JEROEN
GEURTS**

REGISTER MAKELAAR & TAXATEUR



**BOB
DE BRUIN**

REGISTER MAKELAAR & TAXATEUR



**MARTIJN
GEURTS**

REGISTER MAKELAAR & TAXATEUR



**NIELS VAN
STEIJN**

KANDIDAAT MAKELAAR



**FEMKE DOCTERS
VAN LEEUWEN**

ASSISTENT MAKELAAR



**ANNEMARIE
LEEUVENBURG**

ASSISTENT MAKELAAR



**MELISSA
KUIJT**

COMMERCIEEL BINNENDIENSTMEDEWERKER



**DEWI HARTEVELD-
GUIJT**

COMMERCIEEL BINNENDIENSTMEDEWERKER



**FLEUR
SUVAAL**

COMMERCIEEL BINNENDIENSTMEDEWERKER



**OLIWIA
JERZAK**

NVM MAKELAAR



**GWEN
ZONNEVELD**

COMMERCIEEL BINNENDIENSTMEDEWERKER



**JORIS
LANGEZAAL**

MEDIA SPECIALIST



**FRANCIS
DUYVESTIJN**

MEDIA SPECIALIST



SUSANNE
OUWEHAND

COMMERCIEEL BINNENDIENSTMEDEWERKER



RICK VAN DER
SCHANS

HYPOTHEEK ADVISEUR



SHELL
PUT

COMMERCIEEL BINNENDIENST HYPOTHEKEN



BIANCA
SLOOTWEG

COMMERCIEEL BINNENDIENST HYPOTHEKEN

WIE IS GEURTS MAKELAARS?

Ons team bestaat uit ambitieuze en toegankelijke professionals, wat je direct merkt wanneer je bij een van de drie kantoren van Geurts Makelaars binnenstapt. Ons team is enorm gedreven om het beste verkoopplan voor jou op te stellen, waarbij er veel aandacht besteed wordt aan de informatievoorziening, presentatie en communicatie met jou tijdens dit proces. Wat maakt ons uniek? Wij stellen ons op als tijdelijke gastheer van jouw woning, waarbij aandacht tijdens bezichtigingen voorop staat. Naast een uitgebreide rondleiding geven wij een ervaring mee, waardoor jouw thuisomgeving niet slechts een woning of product is. We zijn graag onderdeel van het complete proces en sturen je met enthousiasme naar de best mogelijke uitkomst. En daar zijn we trots op!

Samenwerken met experts levert jou minder stress op en daar zijn wij ons zeer van bewust. Onze kantoren zijn aangesloten bij de NVM en onze makelaars zijn stuk voor stuk goed opgeleid. Daarnaast wordt ons team versterkt door een fotograaf, tekstschrijver en social media expert die direct aan de slag kunnen wanneer wij jouw huis in de verkoop willen zetten. Kwaliteit staat bij ons hoog in het vaandel, zodat we onze klanten kunnen verzekeren van de juiste informatieverstrekking en afhandeling. Jouw woning is bij ons in goede handen en dat stralen we graag uit.

*Jeroen Geurts, Martijn Geurts
& Bob de Bruin*

Geurts

HYPOTHEKEN EN
VERZEKERINGEN

**VANAF NU OOK
HYPOTHEKEN EN VERZEKERINGEN!**

**BEL RICK
VOOR EEN GRATIS
ORIËNTATIEGESPREEK**

Erkend Financieel Adviseur

- Hypotheken
- Verzekeringsadvies
- Kredietadvies

☎ 071 209 99 99

✉ info@geurtshypotheken.nl



WWW.GEURTSHYPOTHEKEN.NL



KANTOOR VOORHOUT

Herenstaat 136, 2215 KL Voorhout

0252 216 334

voorhout@geurtsmakelaars.nl



KANTOOR LEIDEN

Hooigracht 86, 2312 KW Leiden

071 51 30 841

leiden@geurtsmakelaars.nl



KANTOOR RIJNSBURG

Vliet Noordzijde 94, 2231 GR Rijnsburg

071 402 3386

rijnsburg@geurtsmakelaars.nl



HYPOTHEKEN EN
VERZEKERINGEN

071 209 9999

info@geurtshypotheken.nl



GEURTSMAKELAARS.NL