



De Ridderstraat 12, 2313 JR Leiden

Vraagprijs € 875.000,00 kosten koper

Omschrijving

De Ridderstraat 12 Leiden

Jaren '30 woning met ruimte, licht en tuin van 60m².

Royale jaren '30-tussenwoning van circa 140 m² met vijf slaapkamers, twee badkamers en een serre die direct aansluit op de tuin. De woning is in verschillende fasen grondig gemoderniseerd en uitgebouwd, met behoud van oorspronkelijke details.

De woning ligt aan een rustige straat in de Burgemeesterswijk.

Vanuit de serre is de achtertuin van bijna 60 m² op het zuidoosten direct bereikbaar. Aan de woningzijde ligt een zonneterras; achter in de tuin bevindt zich een tweede terras met schaduw. In de voortuin is ruimte voor meerdere fietsen.

In het interieur zijn onder meer de erker, paneeldeuren, granito vloer en hoge plafonds behouden. Deze elementen geven de woning haar herkenbare jaren '30-karakter.

De woning is door de jaren heen op belangrijke bouwkundige onderdelen vernieuwd en uitgebreid. In 2008 vond een grondige renovatie plaats en werd op de begane grond een geheel nieuwe uitbouw met serre gerealiseerd. Aan de achterzijde is de tweede verdieping over de volle breedte uitgebouwd, waardoor twee ruime slaapkamers zijn ontstaan. De dakkapel aan de voorzijde is in 2015 geplaatst. In 2023 is het dak aan de achterzijde gerenoveerd en geïsoleerd tbv plaatsing van 6 zonnepanelen.

De begane grond is voorzien van vloerverwarming en een eikenhouten vloer. In de woonkamer staat een houtkachel. De halfopen keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur.

Op de eerste en tweede verdieping bevinden zich in totaal vijf slaapkamers. De badkamer op de eerste verdieping is voorzien van een ligbad, inloofdouche en wastafel. Daarnaast is er een afzonderlijk toilet. De tweede verdieping biedt twee ruime slaapkamers en een tweede badkamer met douche en toilet.

De woning is grotendeels voorzien van HR+-glas en isolatie. De woning beschikt over energielabel C. De verwarming vindt plaats via een Itho Daalderop-cv-ketel uit circa 2008.

De woning ligt in een rustige straat met in de directe omgeving diverse buurtwinkels, scholen en NS station Lammenschans (ca. 4 minuten fietsen). Op ca. 7 minuten fietsen bevindt zich het gezellige centrum van Leiden, park Cronesteijn, hockey- en tennisvelden, het Bio science park, het centraal station (ca. 8 minuten fietsen) alsmede de uitvalswegen A-4, A-44 en N-11 zijn snel te bereiken.

Indeling:

Begane grond:

Entree, ruime hal met granito vloer en gemoderniseerde meterkast, vrijdragend toilet met fonteintje, trapkast en trapopgang naar de 1e etage, doorzon woonkamer (voormalige kamer en suite) met uitgebouwde serre (totaal ca. 11.36 x 3.59/3.30 m.) de serre heeft veel glas en een elektrische bedienbaar raam met afstandsbediening, hout kachel, geoliede eikenhouten vloer en een brede schuifpui naar de achtertuin, half open moderne keuken (ca. 5.50 x 1.76 m.) met eikenhouten vloer en diverse inbouw apparatuur o.a. : 5 pits (gas) kookplaat, afzuig/filterkap, vaatwasser, hete lucht oven en koel/vriescombinatie, het aanrechtblad is van licht natuursteen en de achtertuin is op het zuidoosten.

1e verdieping:

Overloop met vaste trap naar de 2e etage, 3 slaapkamers, 2 aan de voorzijde ca. 3.74 x 3.29 m. en 2.58 x 1.77 m. beide met vaste kast, 1 achter ca. 4.07 x 3.30 m. met dubbele vaste kast, stijlvolle badkamer (ca. 2.95 x 1.72 m.) met douche met hand en regendouche, scherm, mengkraan en wastafel, apart 2e toilet

2e verdieping:

Via de vaste trap komt u op de 2e etage met een ruime overloop / kamer (ca. 4.33 x 3.50 m.), 1 slaapkamers achter ca. 5.20 x 3.47/3.10 m., 2e badkamer (ca. 1.95 x 1.55 m.) met 3e toilet (vrijdragend), wastafel en douche met thermostaatkraan en scherm, vaste kast met opstelling van de CV ketel (bj. 2008) en aansluiting voor de wasmachine, aan beide zijde voorzien van een dakkapel, in de knieschotten is nog extra bergruimte.

Heerlijk wonen in een leuke buurt.

Bijzonderheden:

- woonoppervlakte 139.70 m²;
- eigen grond 138 m²;
- stijlvolle woning;
- nog enkel originele details;
- half open keuken met inbouwapparatuur;
- woongedeelte bgg met geoliede eikenhouten vloer met vloerverwarming;
- 4/5 slaapkamers;
- 2 dakkapellen;
- voor een groot deel dubbel glas;
- energielabel C;
- met 6 zonnepanelen;
- stijlvolle badkamer met ligbad en douche;
- apart 2e toilet;
- 2e badkamer met douche en 3e toilet;
- bouwjaar 1930
- Beschermd stadsgezicht:
- aangebouwde serre;
- Inhoud 507 m³
- CV ketel: Itho Daalderop, bouwjaar ca. 2008;
- parkeren, betaald en voor vergunninghouders (Zone B vergunning ca. € 53,00- per jaar, 1 auto);

Oplevering: in overleg, ca. 15 oktober 2026;
vraagprijs € 875.000,00 kk

Alle informatie is uitsluitend bedoeld als uitnodiging tot het doen van een bod.
Deze informatie is vrijblijvend en er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

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	1930

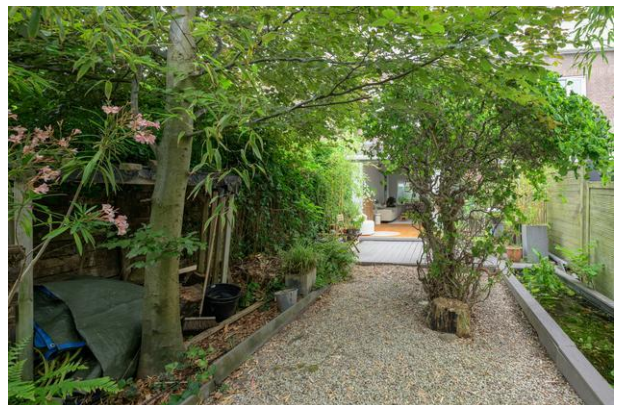
Maten object	
Aantal kamers	6 kamers
Aantal slaapkamers	5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	507 m ³
Perceel oppervlakte	138 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	140 m ²
Woonkamer	41 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Bijzonderheden	Gedeeltelijk gestoffeerd, dubbele bewoning mogelijk, beschermd stads- of dorpsgezicht
Kabel	Nee
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energielabel	C
Isolatie	Dakisolatie
Verwarming	C.V.-Ketel, Houtkachel
Warmwater	C.v.-ketel

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuin
Tuin diepte (cm)	1.060
Tuin breedte (cm)	530
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Oost, Zuid
Kwaliteit	Verzorgd

Foto's



Foto's



Foto's



De Ridderstraat 12 - 2313 JR 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



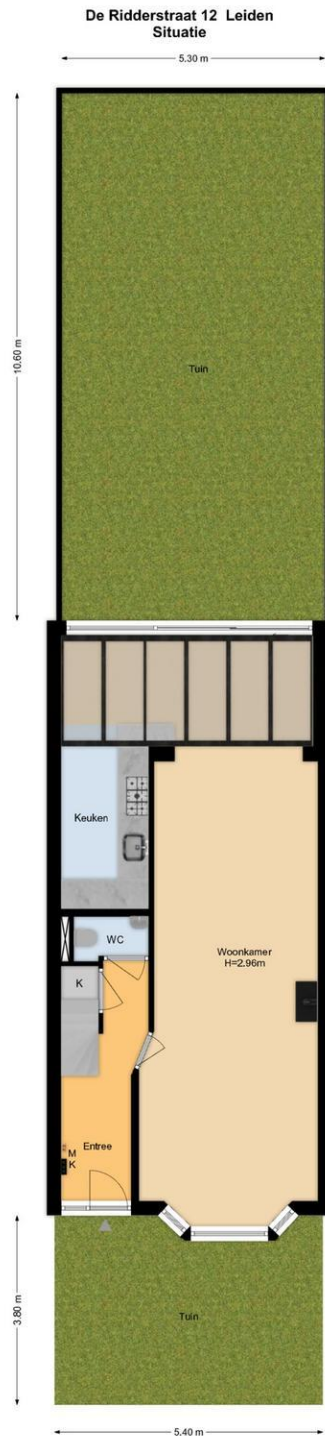
Foto's



De Ridderstraat 12 - 2313 JR 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

De Ridderstraat 12 - 2313 JR Leiden

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

Plattegrond



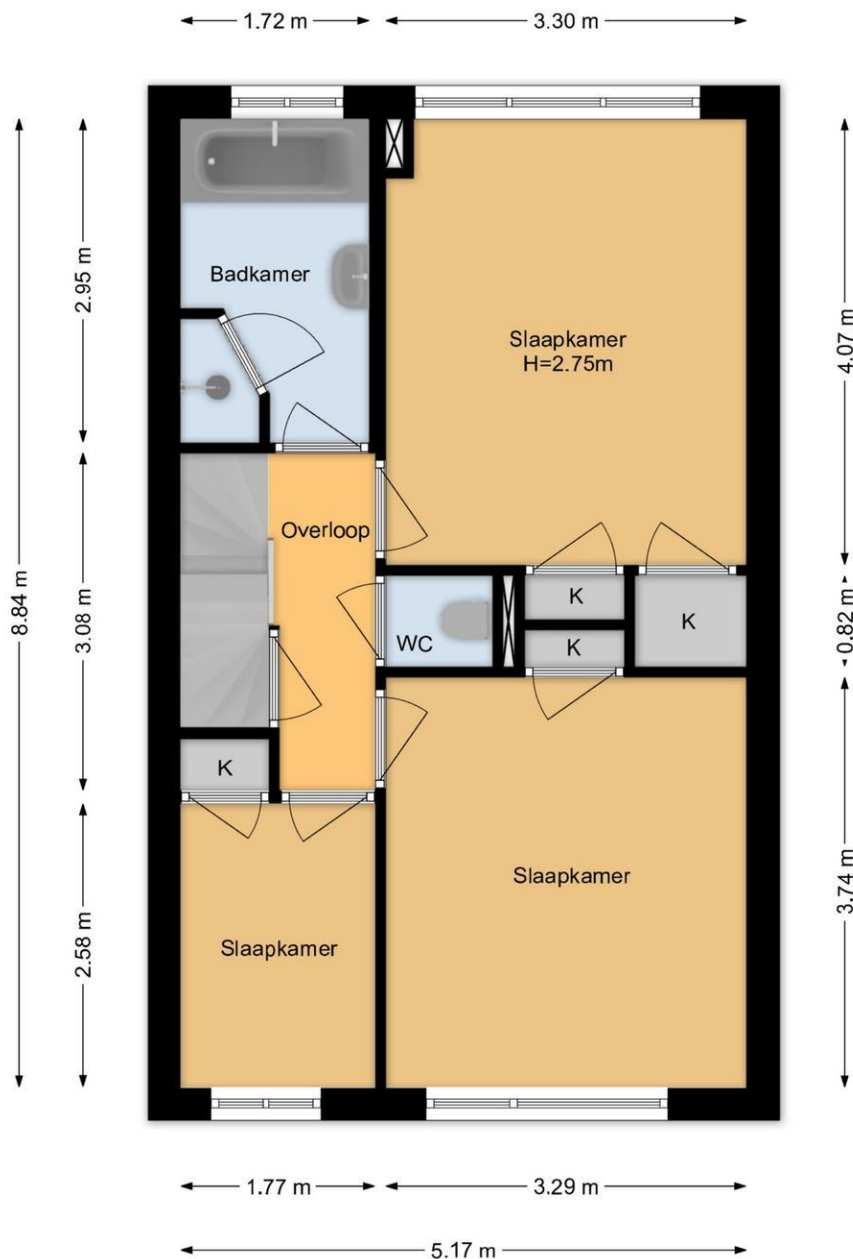
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.woonkeur365.nl

De Ridderstraat 12 - 2313 JR Leiden

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

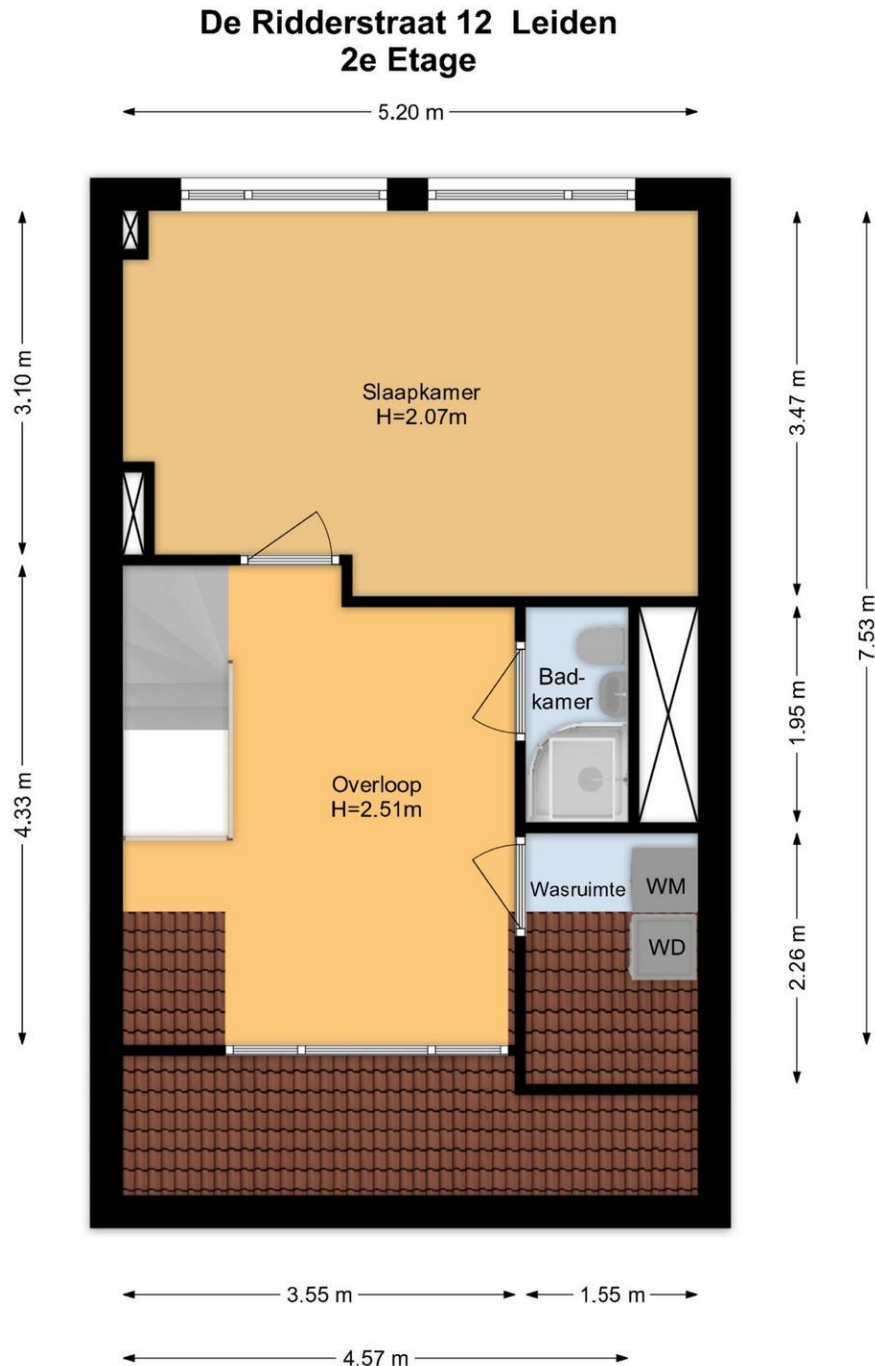
Plattegrond

De Ridderstraat 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

Plattegrond



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

De Ridderstraat 12 - 2313 JR Leiden

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



Kadastrale gegevens

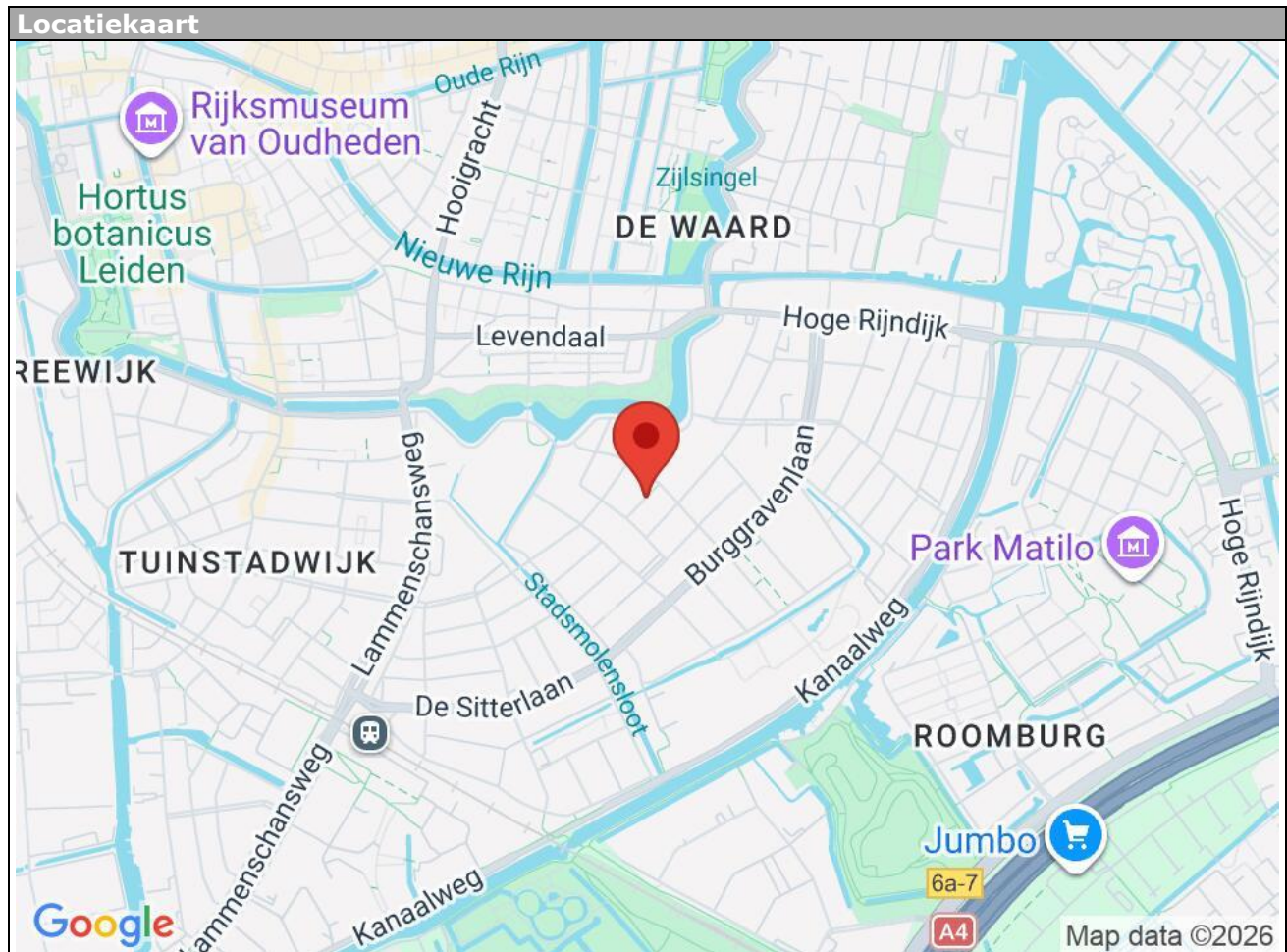
Adres	De Ridderstraat 12
Postcode / Plaats	2313 JR Leiden
Gemeente	Leiden
Sectie / Perceel	M / 4539
Oppervlakte	138 m ²
Soort	Volle eigendom

De Ridderstraat 12 - 2313 JR Leiden

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

Locatie

Adres gegevens	
Adres	De Ridderstraat 12
Postcode / plaats	2313 JR Leiden
Provincie	Zuid-Holland



De Ridderstraat 12 - 2313 JR 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.

