

Geurts

MAKELAARS

HYPOTHEKEN EN
VERZEKERINGEN

E



MAARSMANSTEEG 4 A, LEIDEN

VRAAGPRIJS € 425.000 K.K.



BOUWJAAR
1650



AANTAL SLAAPKAMERS
2 SLAAPKAMERS



WOONOPPERVLAKTE
70 M²

GEURTSMAKELAARS.NL



Sfeervol 3-kamerappartement met moderne afwerking, royaal gezamenlijk dakterras en een unieke ligging midden in de historische binnenstad van Leiden.

Wonen op een van de meest karakteristieke plekken van Leiden? Dit verrassend ruime en keurig afgewerkte appartement aan de Maarsmansteeg combineert het bruisende stadsleven met comfortabel wonen. De woning beschikt over een lichte woonkamer, een moderne open keuken (2024), twee ruime slaapkamers, een stijlvolle badkamer (2024) en een royaal gezamenlijk dakterras met uitzicht over de historische binnenstad.

De ligging is werkelijk uniek. Zodra u de voordeur uitstapt, bevindt u zich direct tussen de gezellige winkelstraten, restaurants, terrassen en grachten van Leiden. Supermarkten, openbaar vervoer, Leiden Centraal Station en diverse culturele voorzieningen liggen allemaal op korte afstand. Hier woont u midden in de stad, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Nieuwsgierig geworden? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf de ruimte, de afwerking en de bijzondere ligging van deze woning.

Indeling

Begane grond

Via de gezamenlijke entree bereikt u de centrale hal met trapopgang naar het

appartement.

Eerste verdieping

De ruime hal biedt toegang tot de verschillende vertrekken en is afgewerkt met een nette laminaatvloer. Tevens bevinden zich hier de moderne toiletruimte en de trap naar de tweede verdieping. De lichte woonkamer beschikt over grote raampartijen, waardoor er veel natuurlijke daglichttoetreding is. Vanuit de woonkamer heeft u een prettig uitzicht op de gezellige binnenstad. Dankzij de draai-/kiepramen is er bovendien volop ventilatiemogelijkheid.

De moderne open keuken is in 2024 vernieuwd en uitgevoerd in een eigentijdse kleurstelling. De keuken beschikt over een spoeleiland en is voorzien van een 5-pits gaskookplaat, een combi-oven, een koel-/vriescombinatie en diverse opbergmogelijkheden. De vaatwasser is aanwezig, maar functioneert momenteel niet.

Tweede verdieping

De overloop geeft toegang tot een praktische berging met de aansluitingen voor de wasmachine en droger, de mechanische ventilatie en de in november 2025 geplaatste Remeha HR-combiketel. De moderne badkamer is eveneens in 2024 vernieuwd en stijlvol afgewerkt met grote antracietkleurige tegels. De badkamer beschikt over een ruime inloopdouche, een hangend toilet, een modern wastafelmeubel en elektrische

vloerverwarming.

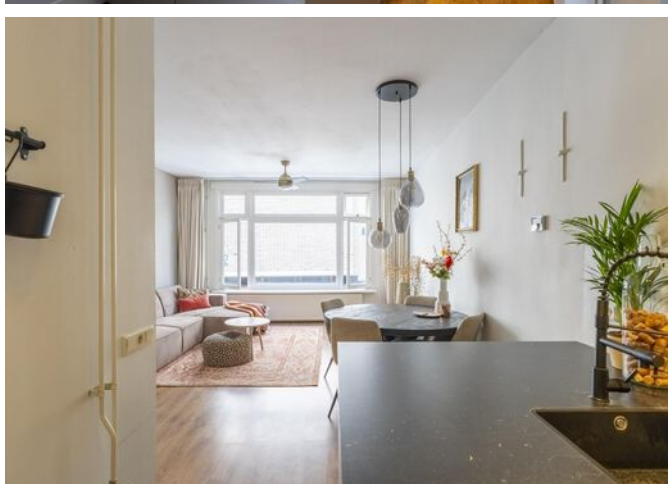
Verder beschikt de woning over twee ruime slaapkamers. De royale hoofdslaapkamer biedt een fraai uitzicht over de omliggende terrassen, de gracht en de historische bebouwing van de binnenstad. De tweede slaapkamer is uitstekend geschikt als kinder-, werk- of logeerkamer en beschikt, net als de badkamer, over een dakraam.

Vanuit de woning heeft u toegang tot het royale gezamenlijke dakterras. Een heerlijke plek om in alle rust van de zon en het uitzicht over de Leidse binnenstad te genieten.

Bijzonderheden

- Gelegen op een unieke locatie midden in de historische binnenstad van Leiden
- Sfeervol 3-kamerappartement
- Moderne keuken (2024)
- Moderne badkamer (2024)
- Twee ruime slaapkamers
- Royaal gezamenlijk dakterras
- Remeha HR-combiketel geplaatst in november 2025
- Dubbele beglazing (met uitzondering van de dakramen)
- Elektrische vloerverwarming in de badkamer
- Parkeren mogelijk met vergunning (vergunningsgebied A)
- VvE-bijdrage circa € 43,- per maand

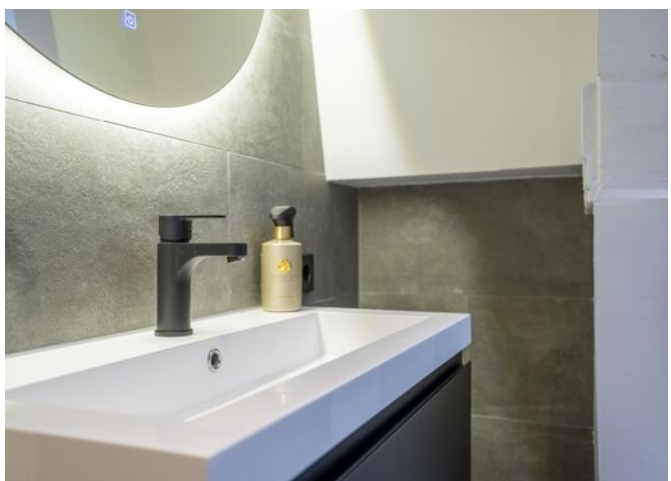


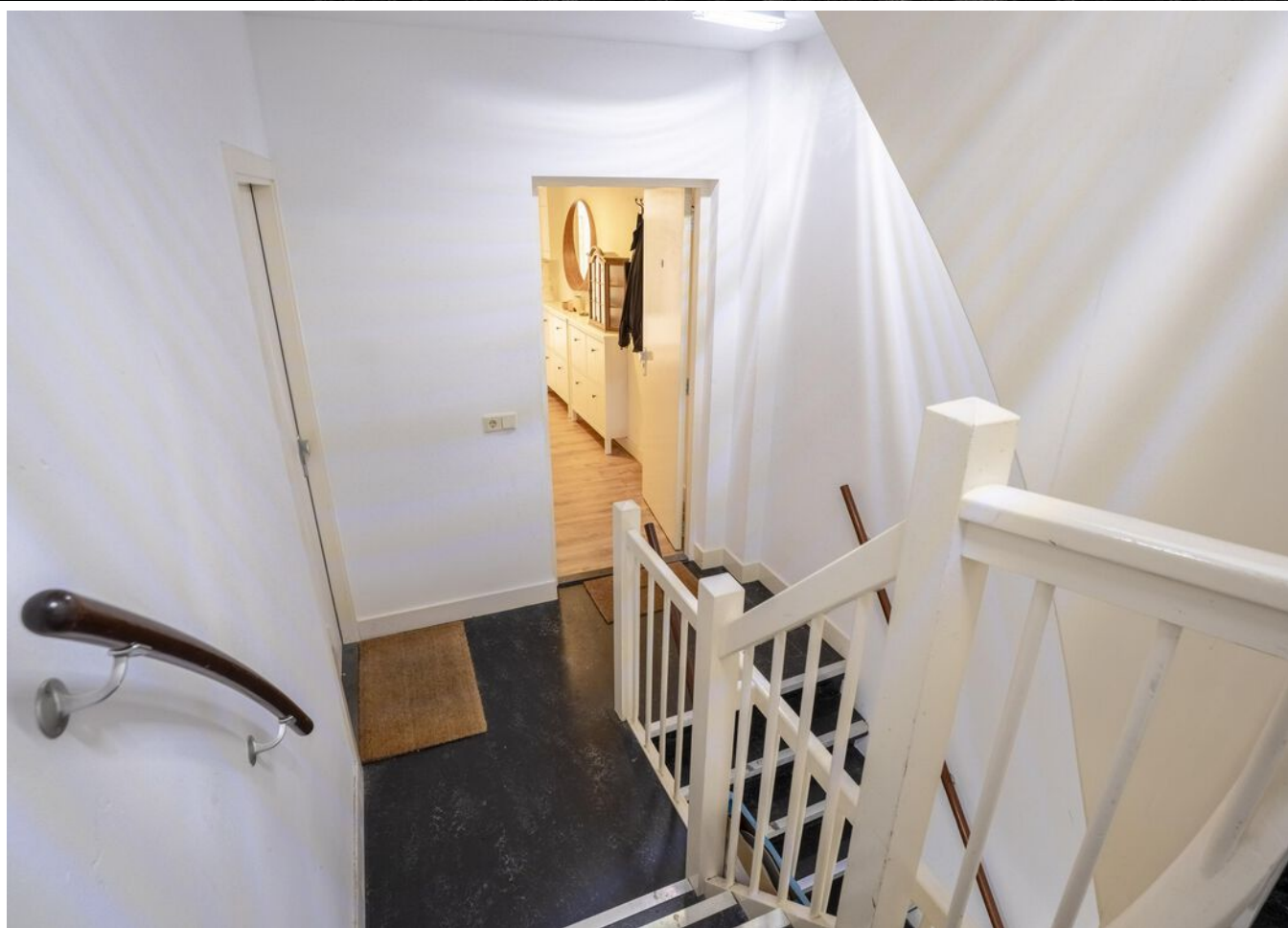


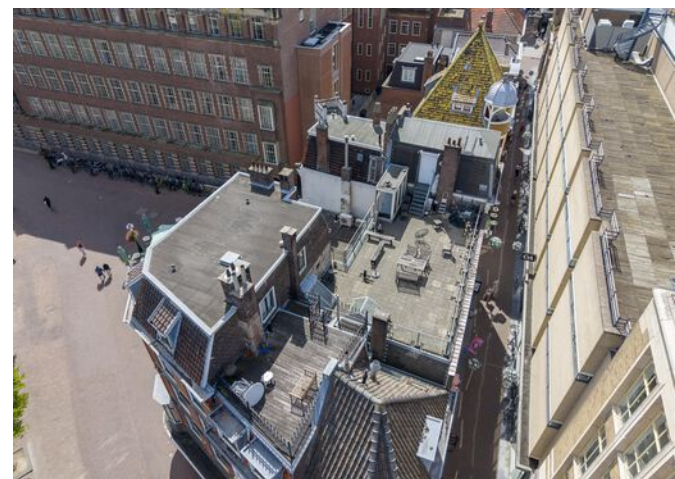














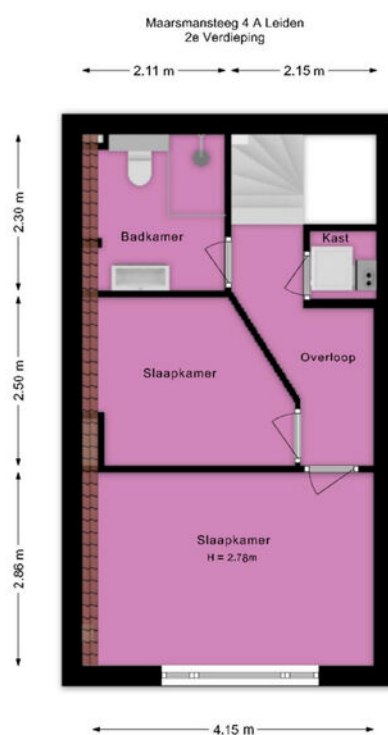
PLATTEGROND



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



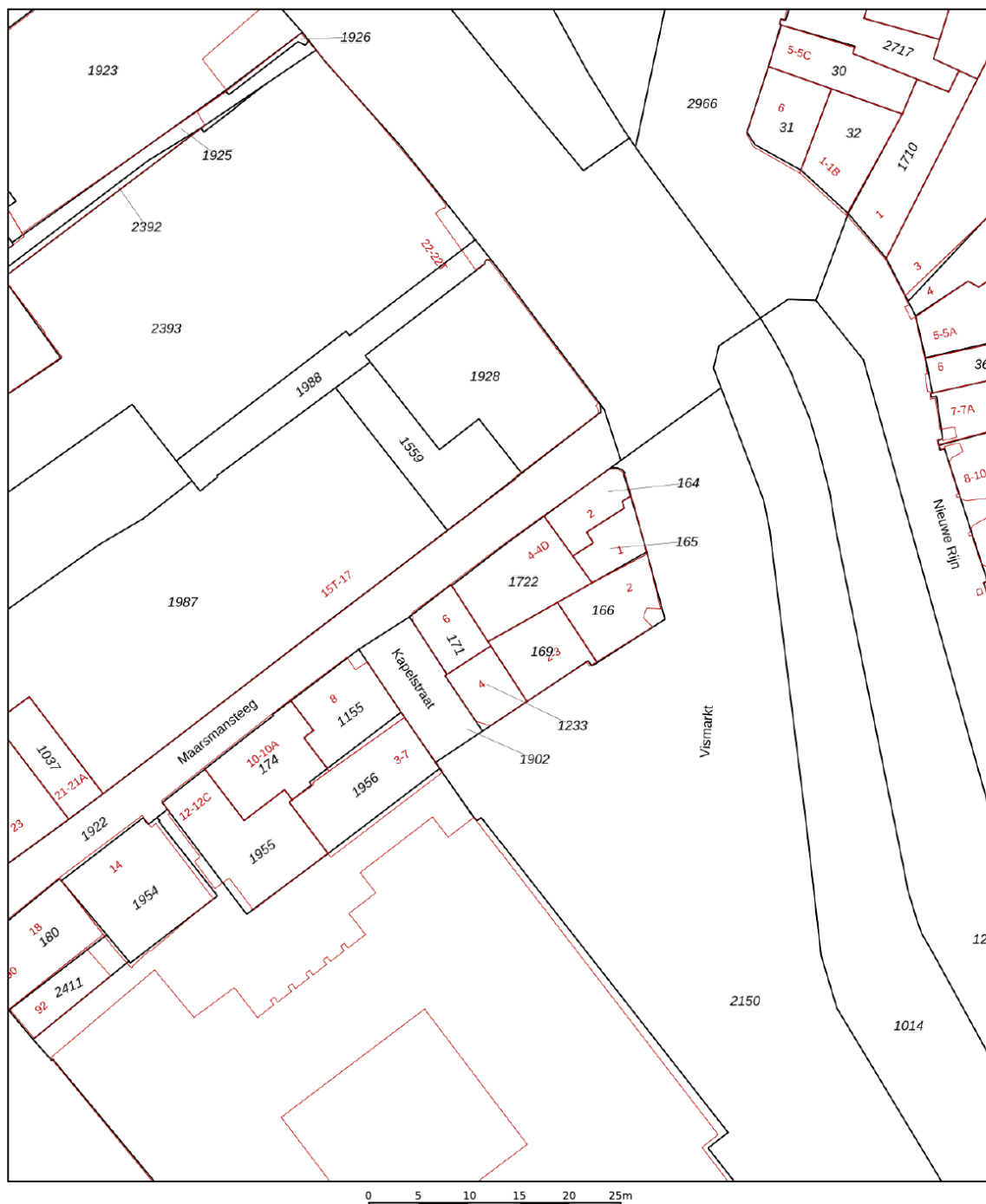
Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl



KADASTRALE KAART - MAARSMANSTEEG 4 A

Kadastrale kaart

Uw referentie: 22351



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 juli 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Leiden Sectie G Perceel 1722 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.	kadaster 
--	---	--

KENMERKEN - MAARSMANSTEEG 4 A

OBJECT GEGEVENS

Soort woning	Maisonnette
Type woning	Appartement
Bouwjaar	1650

MATEN OBJECT

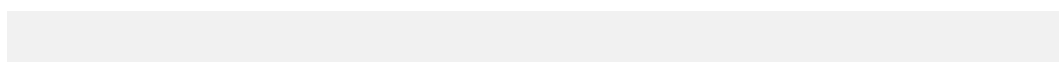
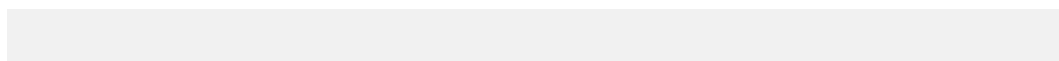
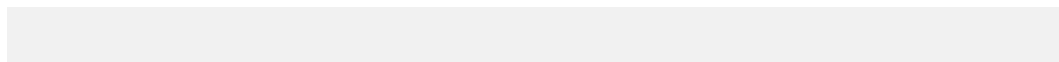
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Inhoud woning	244 m ³
Perceel oppervlakte	0 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	70 m ²

DETAILS

Ligging	In centrum
Verwarming	C.v.-ketel
Bouwjaar CV ketel	2025
Isolatie	Dubbel glas
Warmwater	C.v.-ketel
Schuur / berging	

TUIN

Tuin	Geen tuin
------	-----------



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 intrekken 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
ORIËNTATIEGESPREK**

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