



VOOR ALLE DUIDELIJKHEID...

**DE WEKKER MAKELAARDIJ**



## **Poelgeeststraat 6-B, 2316 XL LEIDEN**

Luxe wonen op de bovenste verdieping met balkon en ensuite badkamer!

Wat een plaatje! Op de bovenste verdieping van de Poelgeeststraat vindt u dit volledig gerenoveerde appartement met een verrassend luxe uitstraling, ruime slaapkamer en als absolute blikvangers een balkon met openslaande deuren vanuit de woonkamer én een ensuite badkamer. Poelgeeststraat 6B is met zorg en aandacht volledig vernieuwd.

De woning is voorzien van een nieuwe keuken, luxe badkamer, vernieuwde elektra, dubbele beglazing, isolatie, grotendeels kunststof kozijnen, een hoogwaardige PVC-vloer en strak afgewerkte wanden. Hier hoeft u niet eerst jarenlang te verbouwen. De verhuisdozen kunnen vrijwel direct naar binnen.

**Vraagprijs: € 300.000,00 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

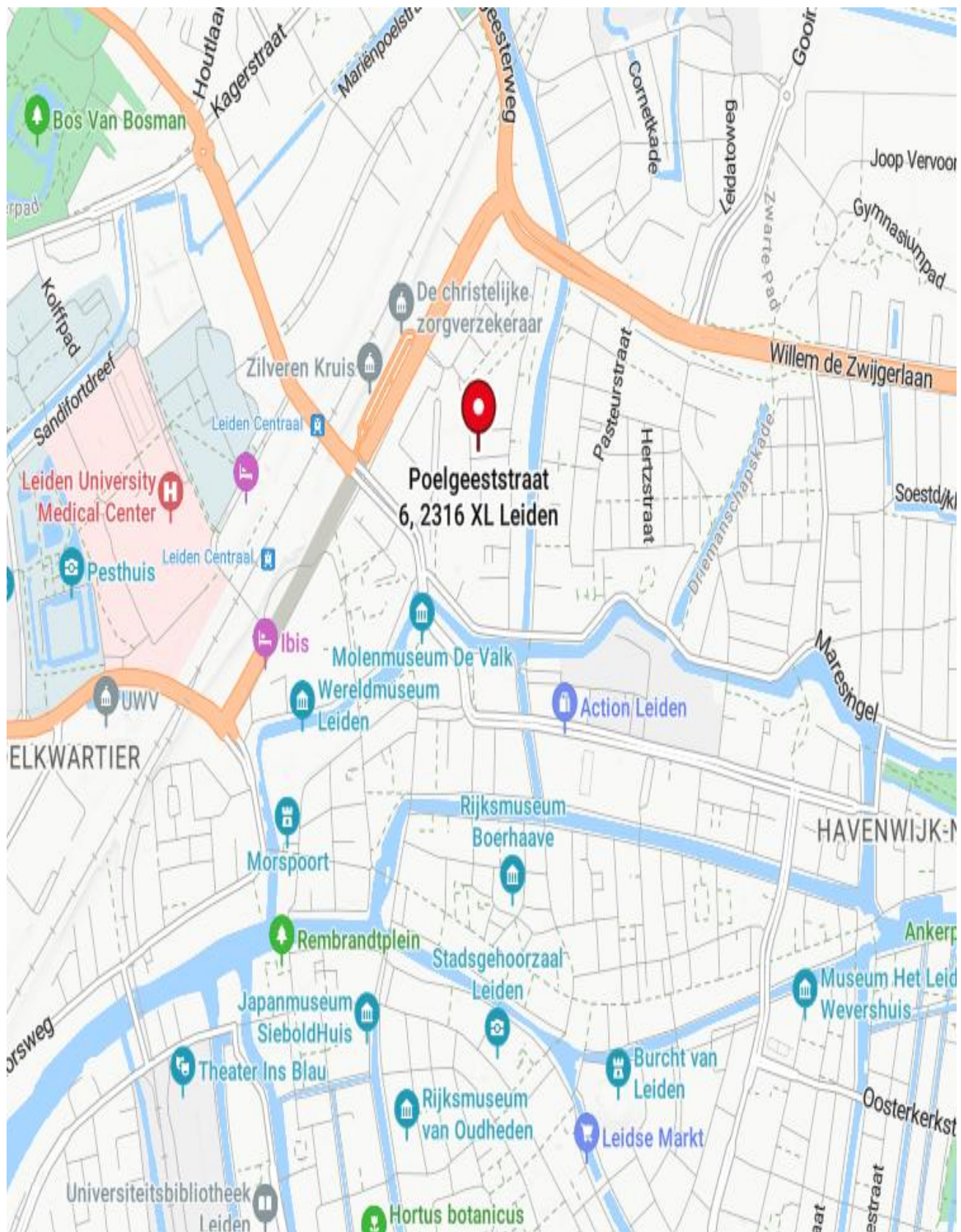
|                                     |                                                        |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| <b>VRAAGPRIJS</b>                   | € 300.000,00 K.K.                                      |
| <b>SOORT WONING &amp; TYPE</b>      | Appartement                                            |
| <b>SOORT BOUW</b>                   | Bestaande bouw                                         |
| <b>BOUWJAAR</b>                     | 1910                                                   |
| <b>AANTAL WOONLAGEN</b>             | 1                                                      |
| <b>KAMERS</b>                       | 2                                                      |
| <b>SLAAPKAMERS</b>                  | 1                                                      |
| <b>WOONOPPERVLAKTE</b>              | 40.8 m <sup>2</sup>                                    |
| <b>PERCEELOPPERVLAKTE</b>           | -                                                      |
| <b>INHOUD</b>                       | 146 m <sup>3</sup>                                     |
| <b>OVERIGE INPANDIGE BERGRUIMTE</b> | -                                                      |
| <b>EXTERNE BERGRUIMTE</b>           | -                                                      |
| <b>ISOLATIE</b>                     | Dakisolatie, Volledig dubbelglas                       |
| <b>LIGGING</b>                      | Aan rustige weg, In woonwijk, In centrum, Open ligging |
| <b>TUIN</b>                         | -                                                      |
| <b>SCHUUR/BERGING</b>               | -                                                      |
| <b>INSTALLATIE</b>                  | Cv-ketel(s)                                            |
| <b>ENERGIELABEL</b>                 | -                                                      |

### KENMERKEN

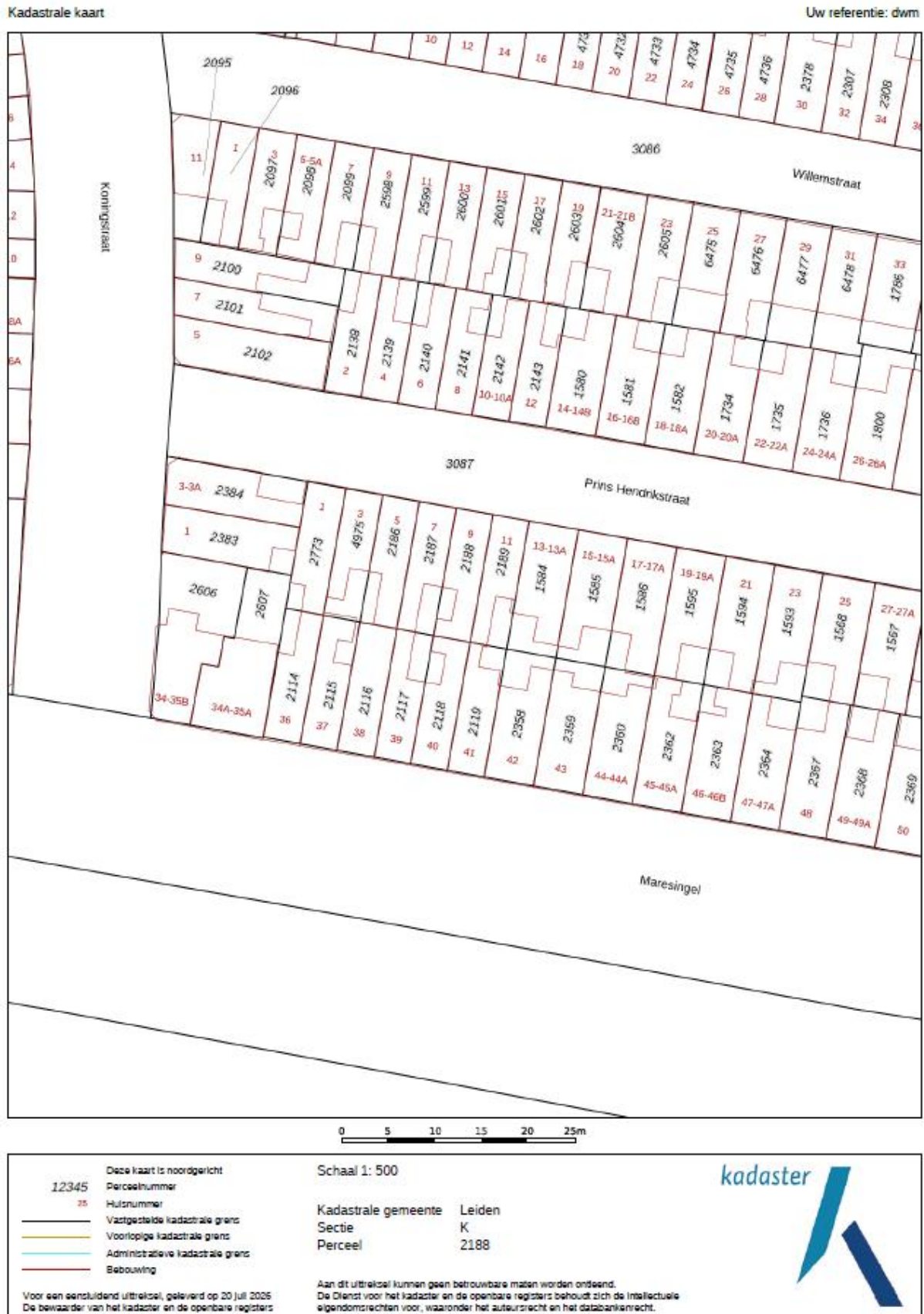
- Luxe en nieuwe open keuken in woonkamer met balkon
- Luxe ensuite badkamer
- Inloopdouche en wastafel
- Separaat toilet
- Hoogwaardige PVC-vloer
- Volledig gestuct en gesaust
- Elektra volledig vernieuwd
- Dubbele beglazing
- Grotendeels kunststof kozijnen
- Geïsoleerd
- Eigen nieuwe cv-combiketel
- Mechanische ventilatie
- Eigen tussenmeters
- Intercominstallatie
- Dak grotendeels vernieuwd
- Nieuwe nokvorsten aan de achterzijde
- Kleinschalige VvE met 3 appartementen.

Vraagprijs €300.000,- K.K.

# Omgeving



## Volgens het kadaster



# Poelgeeststraat 6-B, 2316 XL LEIDEN

## EEN BOVENWONING MET KARAKTER

Via de gezamenlijke entree op de begane grond en het trappenhuis bereikt u de tweede en bovenste verdieping. Eenmaal boven komt u in de hal van het appartement. De woonkamer is een heerlijke leefruimte met een moderne uitstraling. De hoogwaardige PVC-vloer loopt mooi door en de volledig gestucte en gesausde wanden geven het interieur een frisse en luxe basis. De open keuken sluit naadloos aan op de woonkamer. Hierdoor ontstaat een fijne ruimte waar koken en wonen op een natuurlijke manier samenkomen. Maar dan komt één van de leukste verrassingen: vanuit de woonkamer openen de openslaande deuren naar het balkon. Een heerlijke plek voor een kop koffie in de ochtend, een drankje aan het einde van de dag of gewoon om even buiten te zijn.

## SLAPEN EN BADEN IN LUXE

Het appartement beschikt over ruime slaapkamer met een eigen ensuite badkamer. De badkamer is volledig vernieuwd en stijlvol afgewerkt met een moderne inloopdouche en wastafel. De combinatie van de slaapkamer en ensuite badkamer geeft deze ruimte een luxe hotelsfeer. In de hal bevindt zich daarnaast een separaat toilet. Voor praktisch gemak is er een separate ruimte voor de wasmachine en de eigen nieuwe cv-combiketel. Ook de mechanische ventilatie is hier aanwezig.

## OOK TECHNISCH AANGEPAKT

Bij de renovatie is niet alleen naar de uitstraling gekeken. Ook technisch is de woning grondig aangepakt. De elektrische bedrading is volledig vernieuwd, er is isolatie toegepast en de woning beschikt grotendeels over kunststof kozijnen en dubbele beglazing. Daarnaast is het dak grotendeels vernieuwd en zijn aan de achterzijde nieuwe nokvorsten aangebracht.

## **KLEINSCHALIGE VvE**

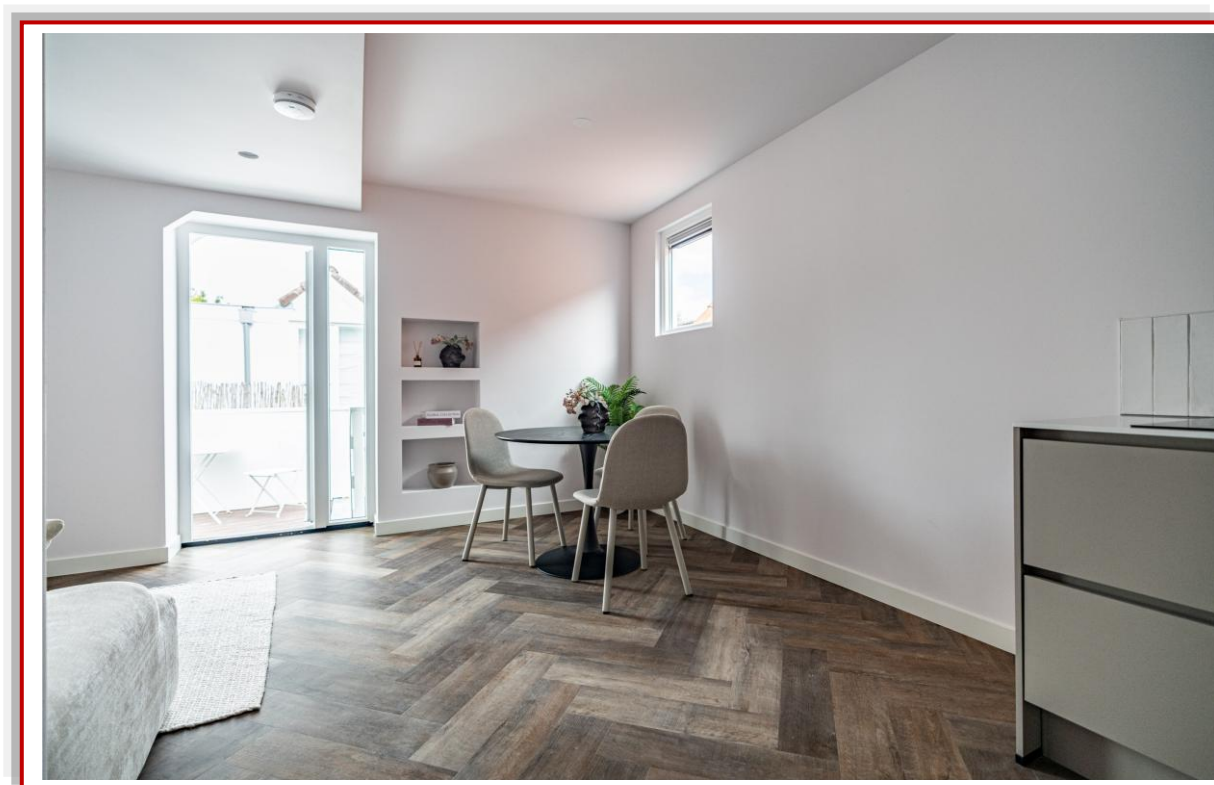
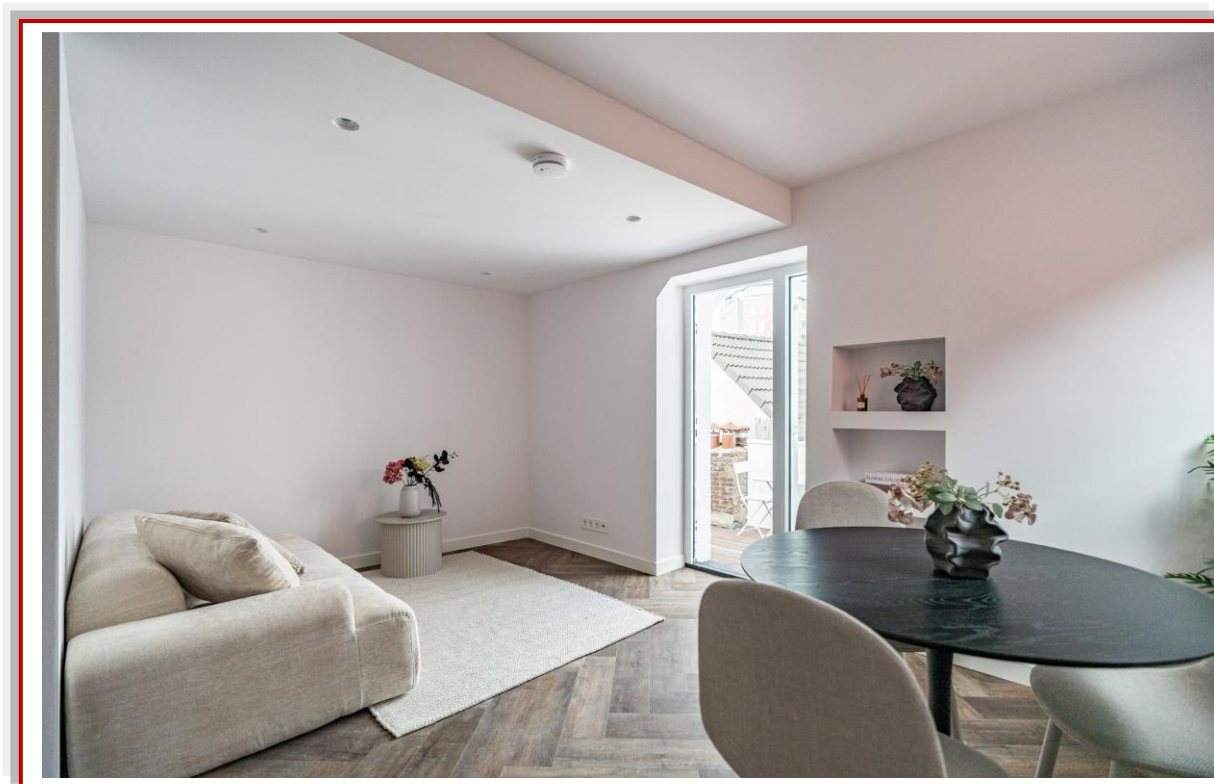
Poelgeeststraat 6B maakt deel uit van een kleinschalige VvE met slechts drie appartementen. De VvE is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. Bij verkoop van alle drie de appartementsrechten dient de verdere organisatie en vormgeving van de VvE verder te worden ingevuld. De appartementen beschikken over eigen tussenmeters, een eigen nieuwe cv-combiketel en een intercominstallatie.

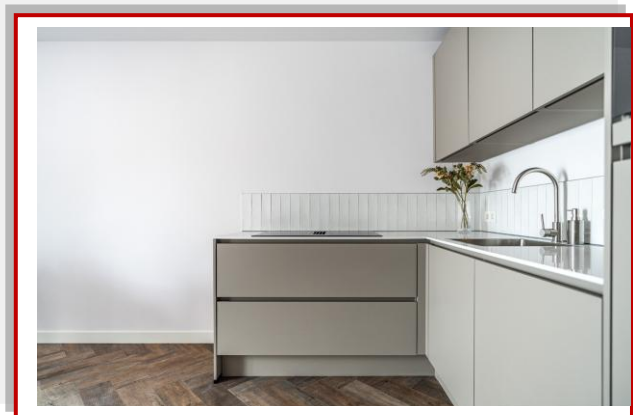
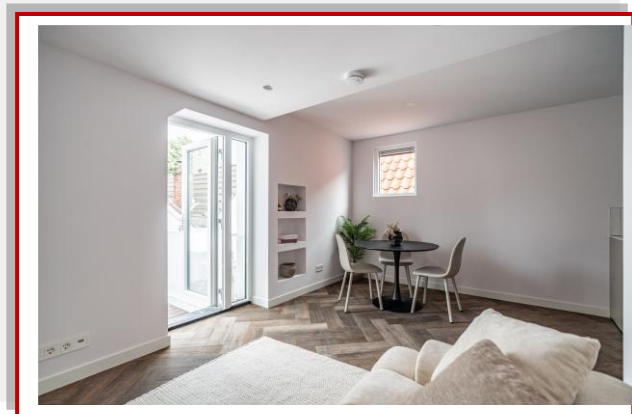
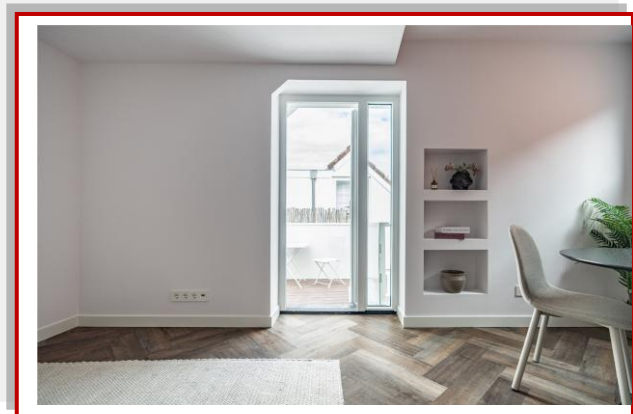
## **MAREDIJKBUURT: CENTRAAL EN GEZELLIG**

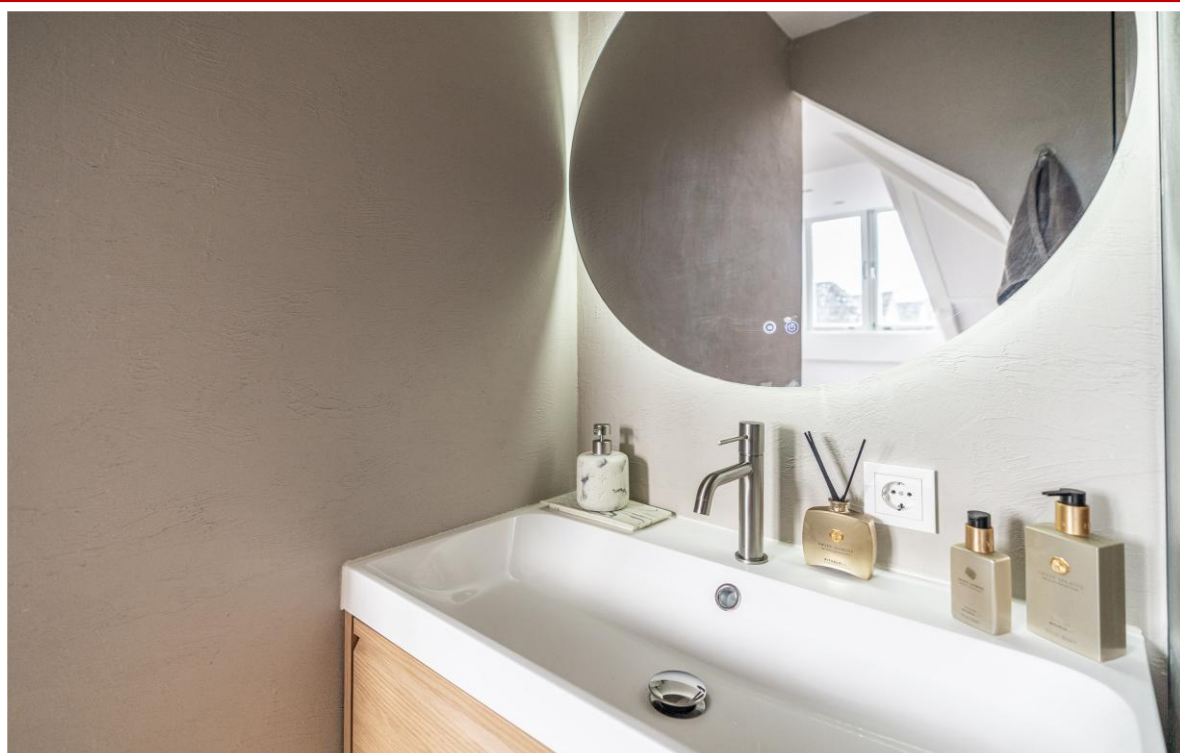
De woning ligt in de geliefde Maredijkbuurt, een populaire woonomgeving waar u profiteert van de combinatie van rust, voorzieningen en de nabijheid van het historische centrum.

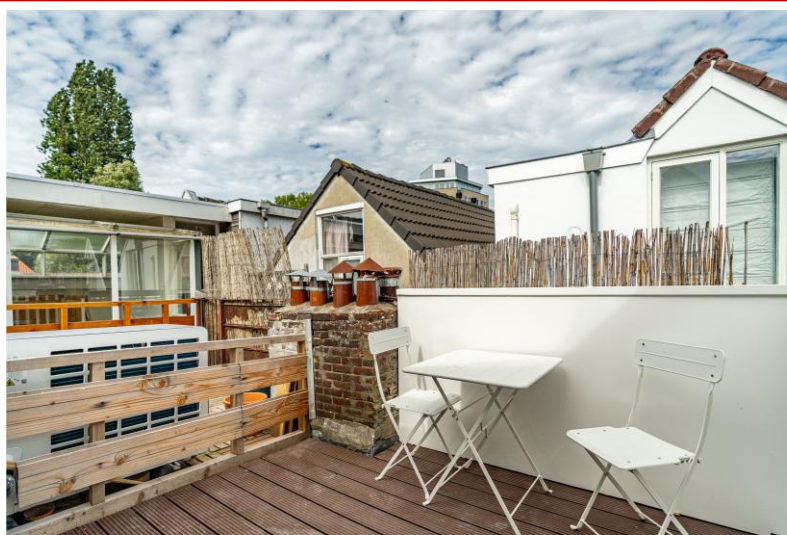
Voor boodschappen, een kop koffie, een etentje of een avond sporten hoeft u niet ver. Winkels, supermarkten, restaurants, sportscholen en andere voorzieningen bevinden zich op korte afstand. En voor wie graag de stad in gaat: het centrum van Leiden ligt op circa vijf minuten lopen. Ook Leiden Centraal is snel bereikbaar. Met de A4, N11 en A44 in de nabijheid bent u bovendien uitstekend verbonden met Amsterdam, Rotterdam, Utrecht en Den Haag.

## Foto's



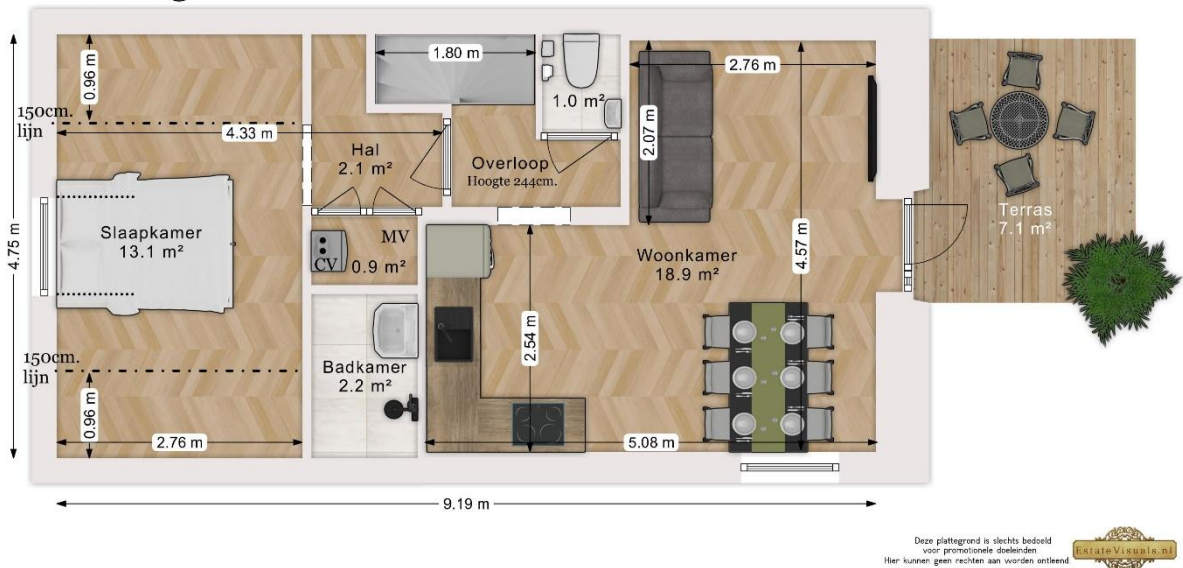






# Plattegronden

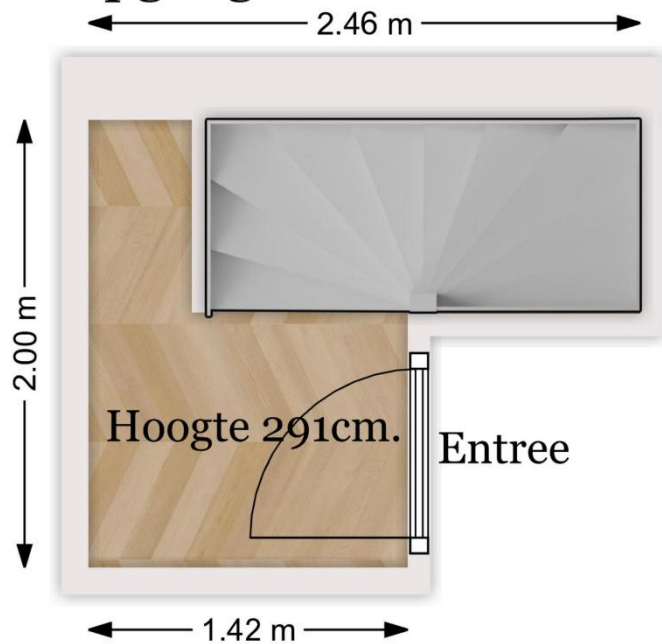
## Poelgeeststraat 6B Woonlaag





# Poelgeeststraat 6B

## Opgang



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



# Kadaster en financieel overzicht

|          |        |
|----------|--------|
| GEMEENTE | Leiden |
| SECTIE   | 2188   |
| NUMMER   | K      |

|                  |   |
|------------------|---|
| 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](http://www.dewekkermakelaardij.nl)

# 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](mailto: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](http://www.dewekkermakelaardij.nl)  
[info@dewekkermakelaardij.nl](mailto:info@dewekkermakelaardij.nl)

### **De Wekker Makelaardij Voorburg**

Parkweg 72-D  
2271 AM Voorburg  
Tel : 070- 219 97 49  
[www.dewekkervoorburg.nl](http://www.dewekkervoorburg.nl)  
[info@dewekkervoorburg.nl](mailto:info@dewekkervoorburg.nl)

### **De Wekker Makelaardij Zoetermeer**

Leidsewallen 33A  
2712 BW Zoetermeer  
Tel: 079-3020100  
[www.dewekkerzoetermeer.nl](http://www.dewekkerzoetermeer.nl)  
[info@dewekkerzoetermeer.nl](mailto:info@dewekkerzoetermeer.nl)

### **De Wekker Makelaardij Lisse-Bollensteek**

Heereweg 124-A  
2161 BN Lisse  
0252-251183  
[www.dewekkerlisse.nl](http://www.dewekkerlisse.nl)  
[info@dewekkerlisse.nl](mailto:info@dewekkerlisse.nl)

### **De Wekker Makelaardij Voorschoten o.z.**

Schoolstraat 81  
2251 BG Voorschoten  
071 – 303 19 06  
[www.dewekkervoorschoten.nl](http://www.dewekkervoorschoten.nl)  
[info@dewekkervoorschoten.nl](mailto:info@dewekkervoorschoten.nl)

Elke werkdag geopend van 09.00 – 17.00 uur. Volg ons ook via



en

