



VOOR ALLE DUIDELIJKHEID...

DE WEKKER MAKELAARDIJ



Middelstegracht 147-A, 2312 TV LEIDEN

Op zoek naar een bijzondere woning op een unieke plek? Deze sfeervolle eindwoning aan de Middelstegracht 147A combineert het beste van twee werelden: de rust en charme van wonen in een karakteristiek hofje én de levendigheid van het historische centrum van Leiden op korte afstand.

Deze moderne en duurzame woning is gelegen op een perceel van circa 43 m² en beschikt over een prettige indeling, veel comfort en een fraaie ligging binnen het hofje. Als eindwoning profiteert de woning van een vrije ligging en een prettige lichtinval. Vanuit de woonkamer kijkt u prachtig uit over de sfeervolle binnentuin en het groene hofje.

Vraagprijs: € 475.000,00 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

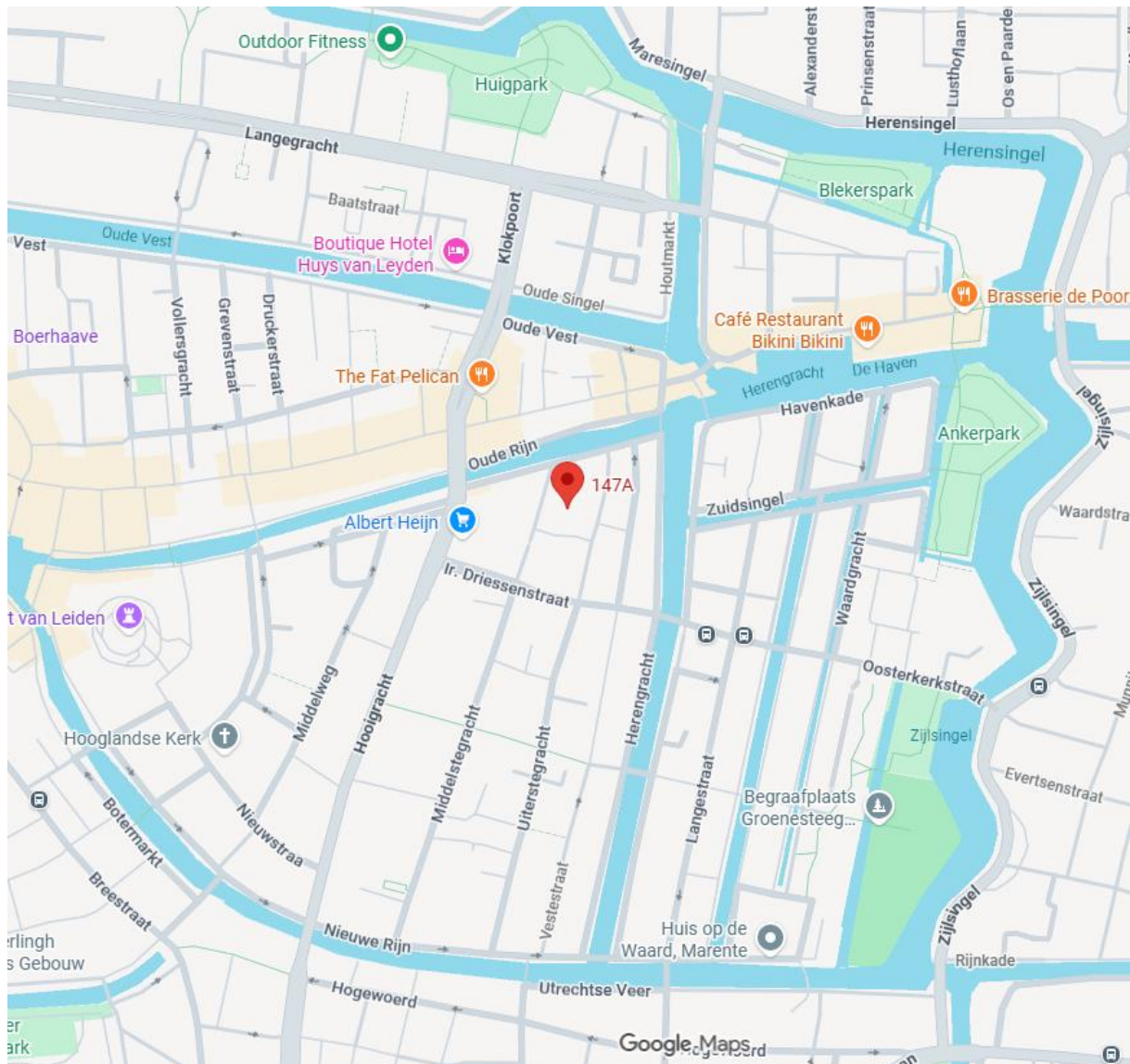
VRAAGPRIJS	€ 475.000,00 K.K.
SOORT WONING & TYPE	Eengezinswoning
SOORT BOUW	Bestaande bouw
BOUWJAAR	2021
AANTAL WOONLAGEN	2
KAMERS	3
SLAAPKAMERS	2
WOONOPPERVLAKTE	74.3 m ²
PERCELOPPERVLAKE	43 m ²
INHOUD	277 m ³
OVERIGE INPANDIGE BERGRUIMTE	
EXTERNE BERGRUIMTE	
ISOLATIE	Vloerisolatie, Volledig dubbelglas
LIGGING	Aan rustige weg, In centrum, Vrij uitzicht, Open ligging, Dichtbij openbaar vervoer
TUIN	-
SCHUUR/BERGING	-
INSTALLATIE	Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmtepomp
ENERGIELABEL	A+++

KENMERKEN

Bijzonderheden

- Sfeervolle eindwoning in een karakteristiek en luxe hofje
- Perceeloppervlakte circa 43 m²
- Vrije ligging met fraai uitzicht over de binnentuin en het hofje
- Lichte woonkamer met open keuken
- Keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur
- Luxe toiletruimte en moderne badkamer
- Twee slaapkamers
- Aansluitingen voor wasmachine en droger aanwezig
- Energielabel A+++
- Volledig gasloos en duurzaam gebouwd
- Warmtepomp aanwezig
- Zonnepanelen aanwezig
- Grotendeels voorzien van vloerverwarming
- Bijdrage van toepassing voor onderhoud hofje
- Op loopafstand van het historische centrum van Leiden
- Oplevering kan snel

Omgeving



Volgens het kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: dwm



12345 Deze kaart is noordgericht 25 Perceelnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 augustus 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Leiden Sectie I Perceel 3554 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 databankrecht.	kadaster 
---	---	---

Middelstegracht 147-A, 2312 TV LEIDEN

Indeling

Op zoek naar een bijzondere woning op een unieke plek? Deze sfeervolle eindwoning aan de Middelstegracht 147A combineert het beste van twee werelden: de rust en charme van wonen in een karakteristiek hofje én de levendigheid van het historische centrum van Leiden op korte afstand.

Deze moderne en duurzame woning is gelegen op een perceel van circa 43 m² en beschikt over een prettige indeling, veel comfort en een fraaie ligging binnen het hofje. Als eindwoning profiteert de woning van een vrije ligging en een prettige lichtinval. Vanuit de woonkamer kijkt u prachtig uit over de sfeervolle binnentuin en het groene hofje.

De woning is onderdeel van een luxe en duurzaam gebouwd hofje waarbij comfort, energiezuinigheid en een hoogwaardige afwerking centraal staan. De woning beschikt over moderne voorzieningen zoals zonnepanelen, een warmtepomp en grotendeels vloerverwarming. Daarnaast is de woning volledig gasloos uitgevoerd.

De begane grond biedt een lichte woonkamer met open keuken, waardoor een fijne en praktische leefruimte is ontstaan. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur. De verdieping beschikt over twee slaapkamers en een moderne badkamer.

Indeling

Gezamenlijke entree en hofje

Via de gezamenlijke entree bereikt u het sfeervolle hofje. De rustige, groene uitstraling zorgt direct voor een bijzonder gevoel van wonen. De woningen liggen rondom een fraai aangelegde binnentuin, waardoor een prettige en beschutte woonomgeving ontstaat.

Begane grond

Via de entree met halletje komt u binnen in de woning. Hier bevindt zich de moderne toiletruimte, uitgevoerd in een luxe en comfortabele stijl.

De lichte woonkamer is een heerlijke leefruimte met een prachtig uitzicht over het hofje en de binnentuin. Door de ligging van de woning is er een prettige hoeveelheid daglicht en ontstaat een ruimtelijk gevoel.

De woonkamer staat in open verbinding met de keuken. De moderne keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en vormt samen met de woonkamer het centrale hart van de woning.

Onder de trap bevinden zich de aansluitingen voor een wasmachine en droger, waardoor de beschikbare ruimte praktisch wordt benut.

Verdieping

Op de verdieping bevinden zich twee slaapkamers en de moderne badkamer.

De badkamer beschikt over een comfortabele douche en wastafel en is passend afgewerkt bij de moderne uitstraling van de woning.

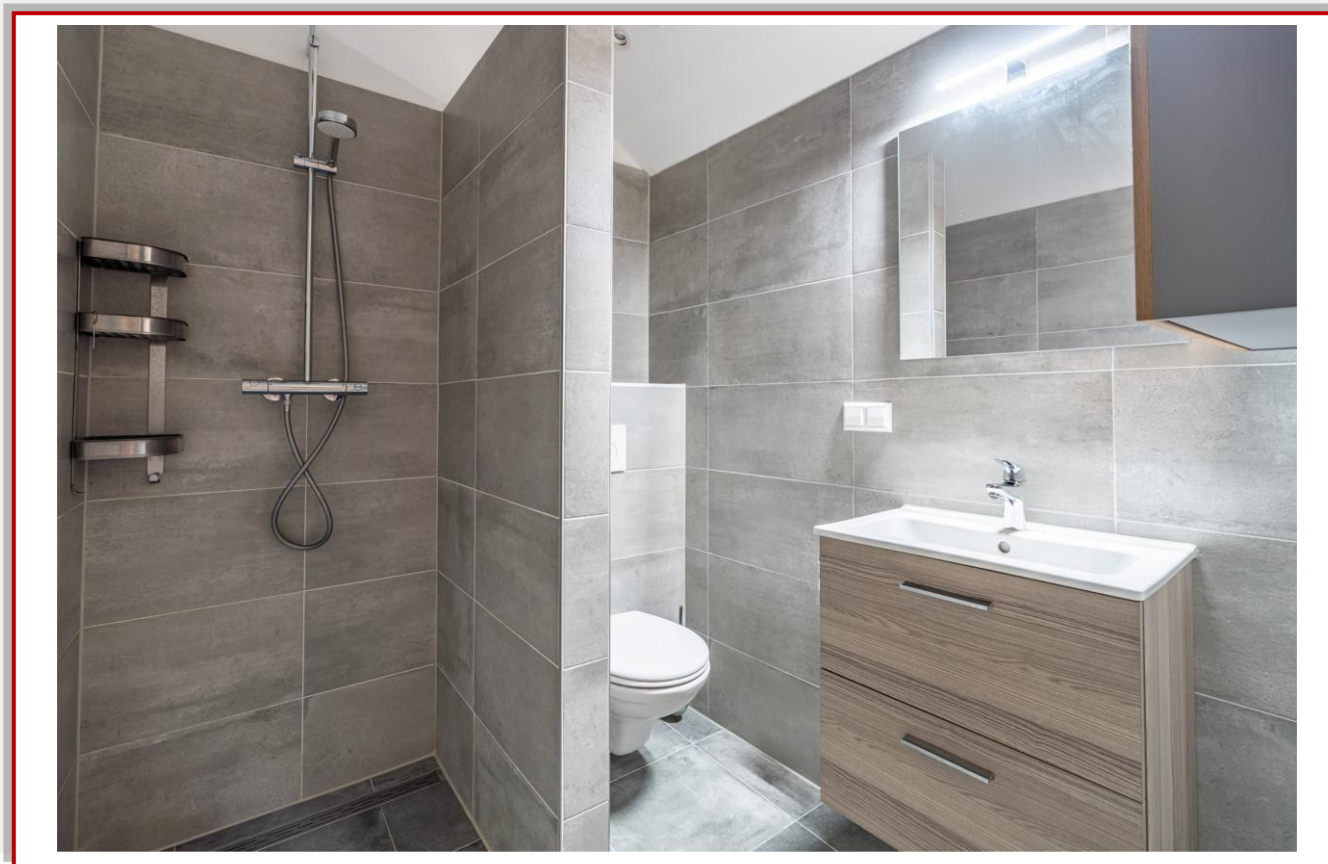
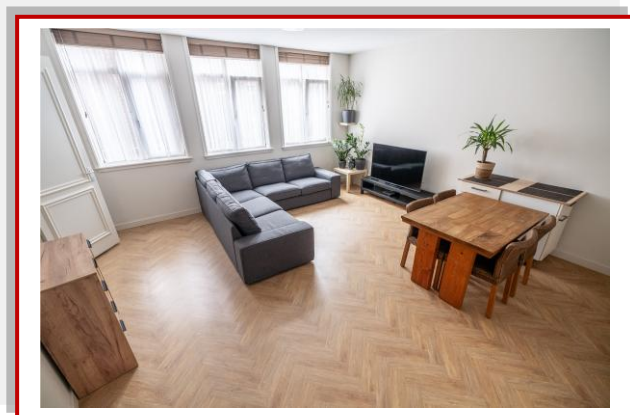
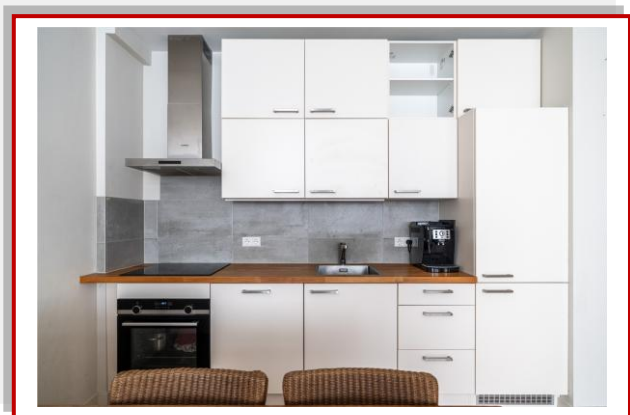
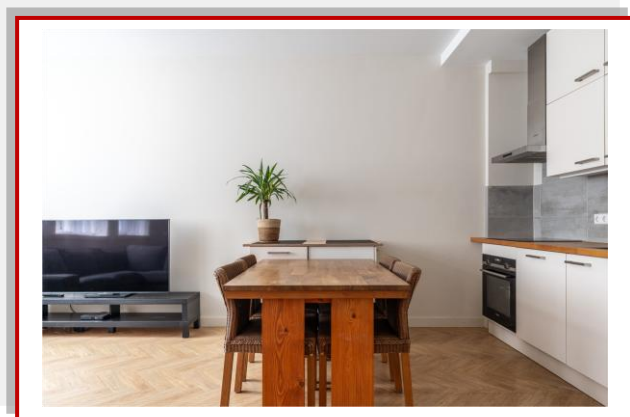
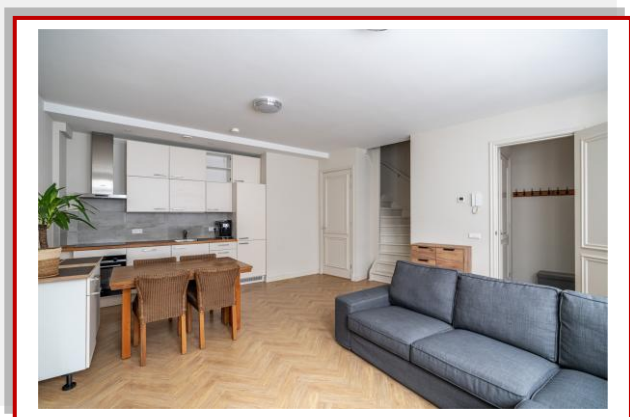
Bijzonder wonen in een hofje

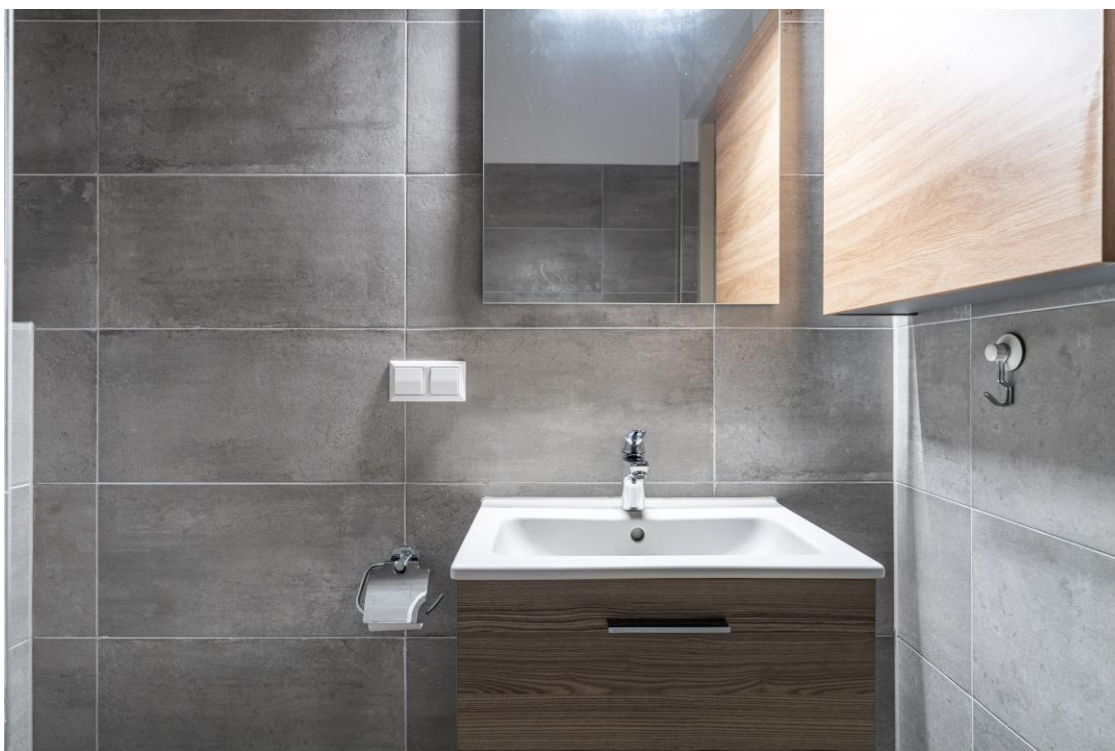
Deze woning biedt een unieke combinatie van rustig wonen en de voordelen van de stad. Het sfeervolle hofje zorgt voor een veilige, groene en beschutte woonomgeving, terwijl alle voorzieningen van Leiden binnen handbereik liggen.

De historische binnenstad met haar winkels, restaurants, cafés en terrassen bevindt zich op korte afstand. Ook het centraal station en diverse uitvalswegen zijn uitstekend bereikbaar.

Foto's









Kadaster en financieel overzicht

GEMEENTE	Leiden
SECTIE	I
NUMMER	3554

OZB	-
WATERSCHAPPEN	-
RIOOLRECHT/AFVAL	-

Nieuwste woningaanbod

Uw eigen zoekprofiel aanmaken!

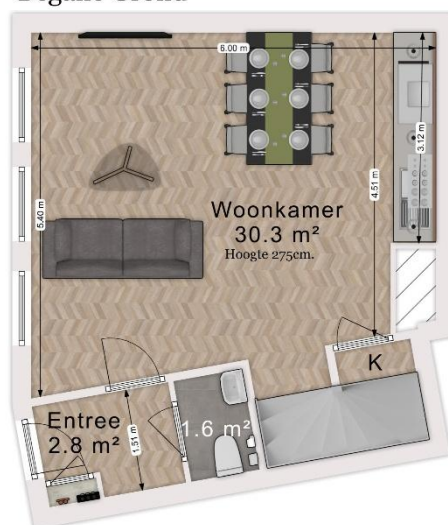
Bij De Wekker Makelaardij Leiden heeft u de mogelijkheid uw eigen zoekprofiel aan te maken. Zo wordt u altijd als eerste op de hoogte gesteld van ons nieuwste aanbod.

U kunt zich gratis inschrijven op:

www.dewekkermakelaardij.nl

Plattegronden

Middelstegracht 147A
Begane Grond



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





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

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
info@dewekkermakelaardij.nl

De Wekker Makelaardij Voorburg

Parkweg 72-D
2271 AM Voorburg
Tel : 070- 219 97 49
www.dewekkervoorburg.nl
info@dewekkervoorburg.nl

De Wekker Makelaardij Zoetermeer

Leidsewallen 33A
2712 BW Zoetermeer
Tel: 079-3020100
www.dewekkerzoetermeer.nl
info@dewekkerzoetermeer.nl

De Wekker Makelaardij Lisse-Bollensteek

Heereweg 124-A
2161 BN Lisse
0252-251183
www.dewekkerlisse.nl
info@dewekkerlisse.nl

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



en

