

# Geurts

MAKELAARS

HYPOTHEKEN EN  
VERZEKERINGEN

A ++++



WILLEMSTRAAT 2 A, LEIDEN

VRAAGPRIJS € 290.000 K.K.



BOUWJAAR  
1905



AANTAL SLAAPKAMERS  
1 SLAAPKAMERS



WOONOPPERVLAKTE  
44 M<sup>2</sup>

GEURTSMAKELAARS.NL



Op zaterdagen zijn wij tussen 10:00 uur en 12:00 uur telefonisch beschikbaar, voor het inplannen van een bezichtiging.

Modern en hoogwaardig wonen op een toplocatie in Leiden

Aan de Willemstraat 2A in Leiden bieden wij dit volledig gerenoveerde en instapklare appartement aan. Met hoogwaardige materialen, een moderne afwerking en een centrale ligging is dit een woning die je absoluut gezien moet hebben!

Het appartement beschikt over een lichte woonkamer, een moderne open keuken, een stijlvolle badkamer en een ruime slaapkamer. Dankzij de hoge plafonds en grote raampartijen voelt het appartement verrassend ruim en licht aan.

Daarnaast is het gehele appartement voorzien van vloerverwarming en beschikt de woning over energielabel A, wat zorgt voor een comfortabele woning en relatief lage stookkosten.

Ook de ligging is ideaal. Op slechts enkele minuten afstand bevindt zich het bruisende centrum van Leiden, waar je terechtkunt voor supermarkten, een gevarieerd winkelaanbod, gezellige restaurants en diverse andere voorzieningen. Ook Leiden Centraal is gemakkelijk bereikbaar.

De karakteristieke grachten, sfeervolle straatjes en vele musea maken het plaatje compleet en zorgen voor een fijne combinatie van comfortabel wonen en het

levendige stadsleven. Daarnaast bereik je omliggende dorpen en steden snel en eenvoudig, zowel met het openbaar vervoer als via de nabijgelegen uitvalswegen.

Kortom: een volledig gerenoveerd, hoogwaardig en instapklaar appartement op een toplocatie in Leiden. Ben je nieuwsgierig geworden? Neem dan snel contact met ons op voor het inplannen van een bezichtiging!

De indeling is als volgt:

Begane grond

Bij binnenkomst kun je via de trap het appartement op de eerste verdieping bereiken.

Appartement

Bij binnenkomst kom je in de hal, die toegang biedt tot de verschillende vertrekken. Direct aan de rechterzijde bevindt zich de lichte woonkamer. Dankzij de hoge plafonds en grote raampartijen is dit een heerlijk lichte en ruimtelijke leefruimte. Er is voldoende plek voor zowel een comfortabele zithoek als een gezellige eethoek.

De moderne open keuken sluit mooi aan op de woonkamer en is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, oven, inductiekookplaat, afzuigkap en koel-vriescombinatie. Dankzij de open verbinding met de woonkamer komen koken en gezellig samenzijn hier

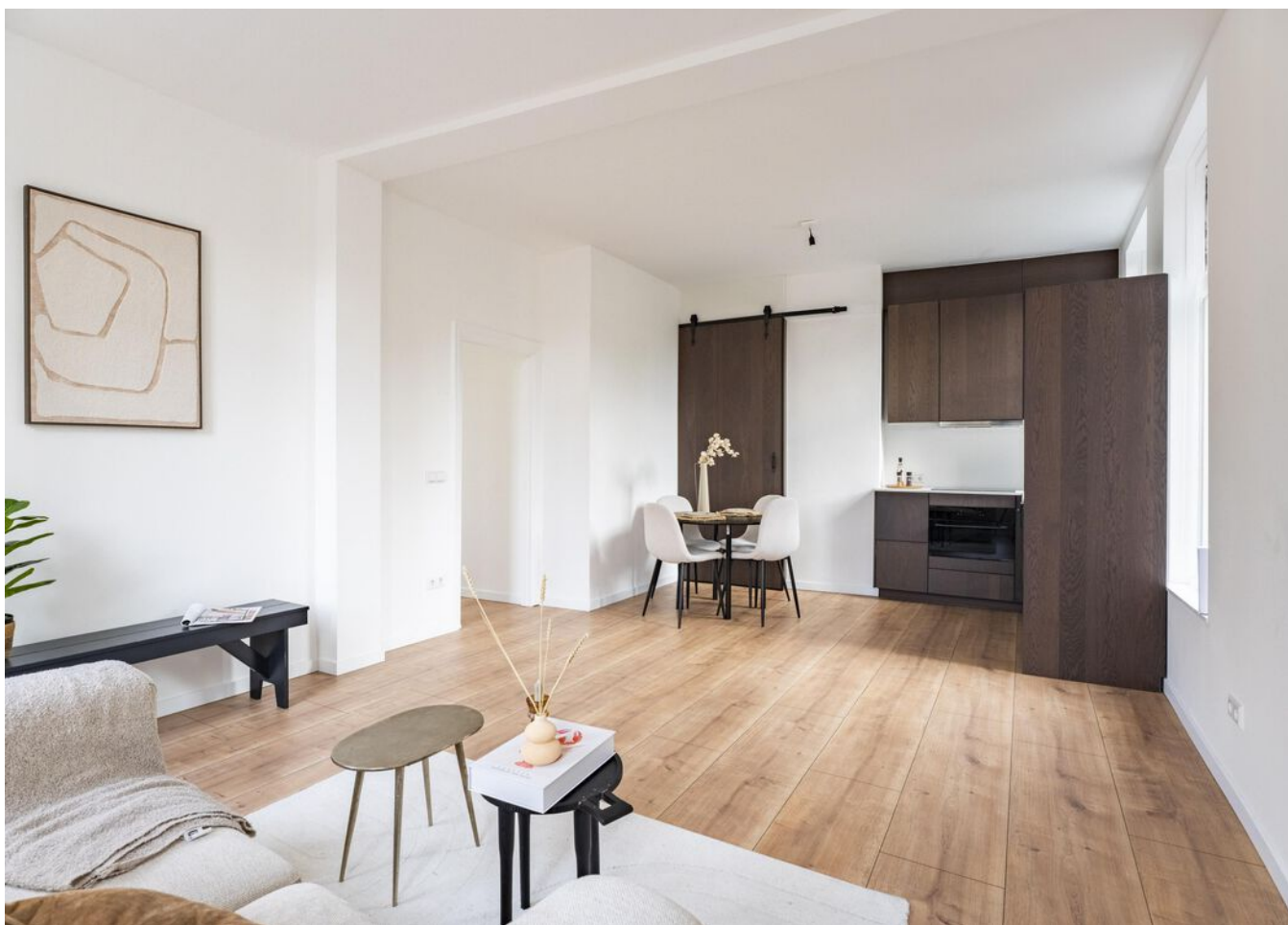
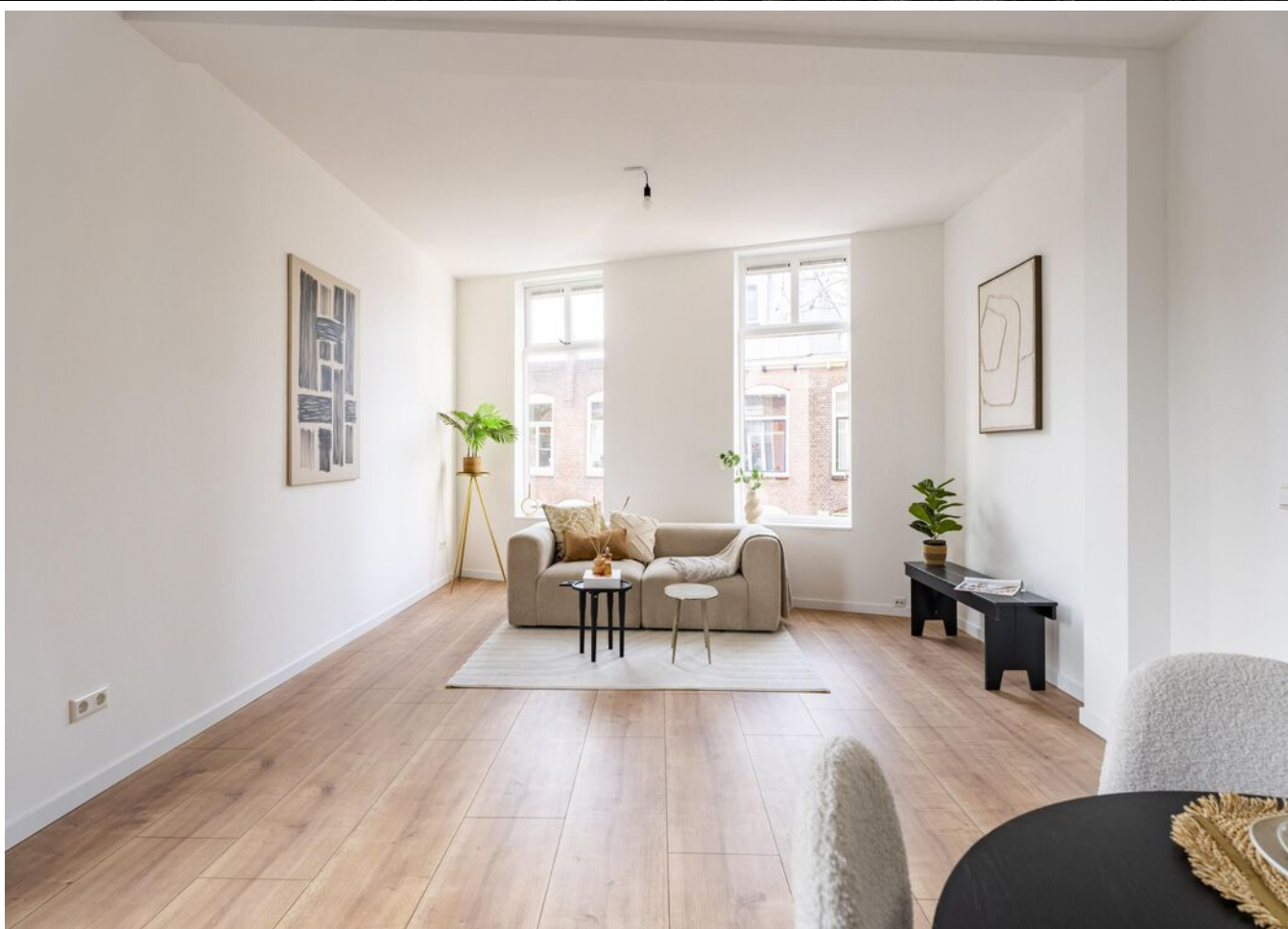
moeiteloos samen.

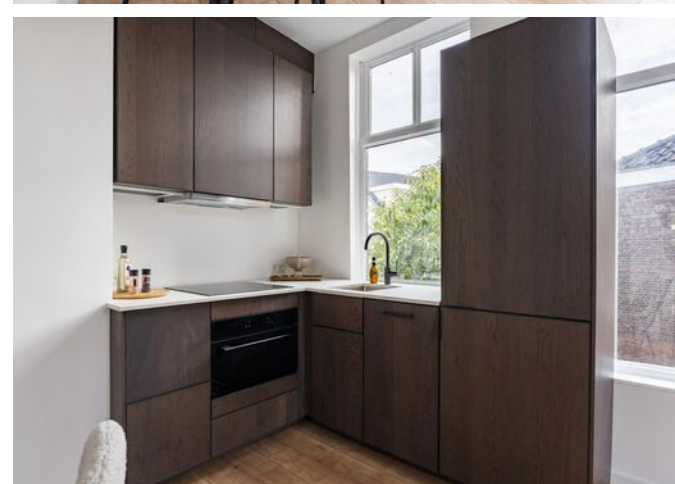
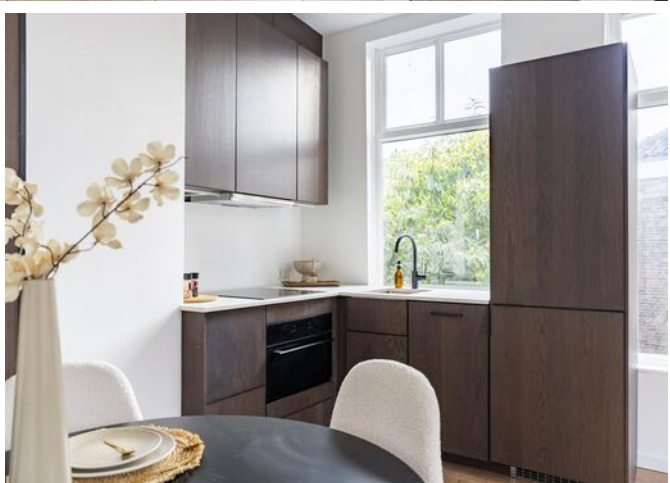
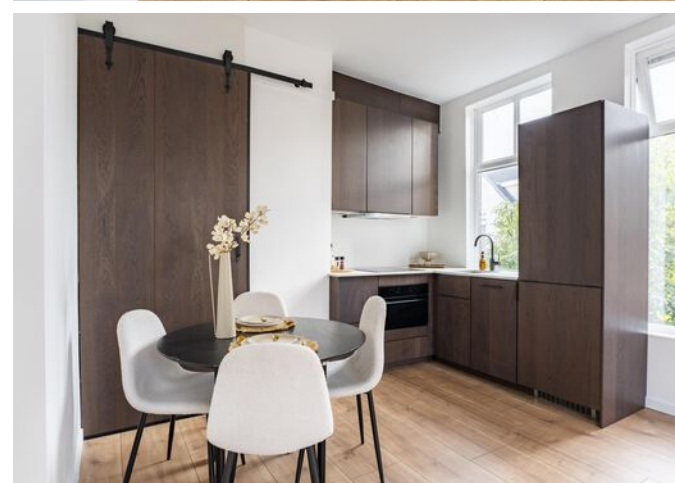
Aan de linkerkzijde van de hal bevindt zich de slaapkamer. Deze is ruim opgezet en geniet van een prettige lichtinval dankzij de verschillende raampartijen, waaronder een dakraam.

Centraal in het appartement bevindt zich de moderne badkamer, voorzien van een royale inloopdouche, een wastafelmeubel en een toilet.

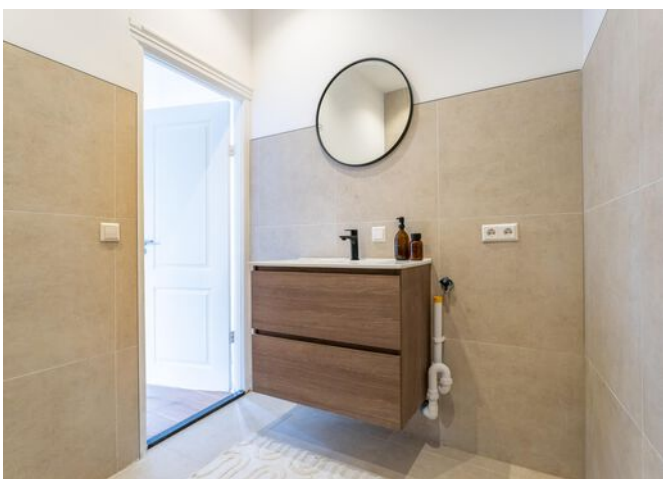
Bijzonderheden:

- Volledig gerenoveerd appartement;
- Hoogwaardig afgewerkt met gebruik van mooie materialen;
- Volledig instapklaar;
- Energielabel A, dus relatief lage stookkosten;
- Vloerverwarming over het gehele appartement;
- Hoge plafonds en veel natuurlijke lichtinval;
- Centrale ligging nabij het centrum van Leiden;
- Gelegen op de eerste verdieping;
- Eén slaapkamer;
- Moderne keuken met diverse inbouwapparatuur;
- VvE-bijdrage: € 48,- per maand.

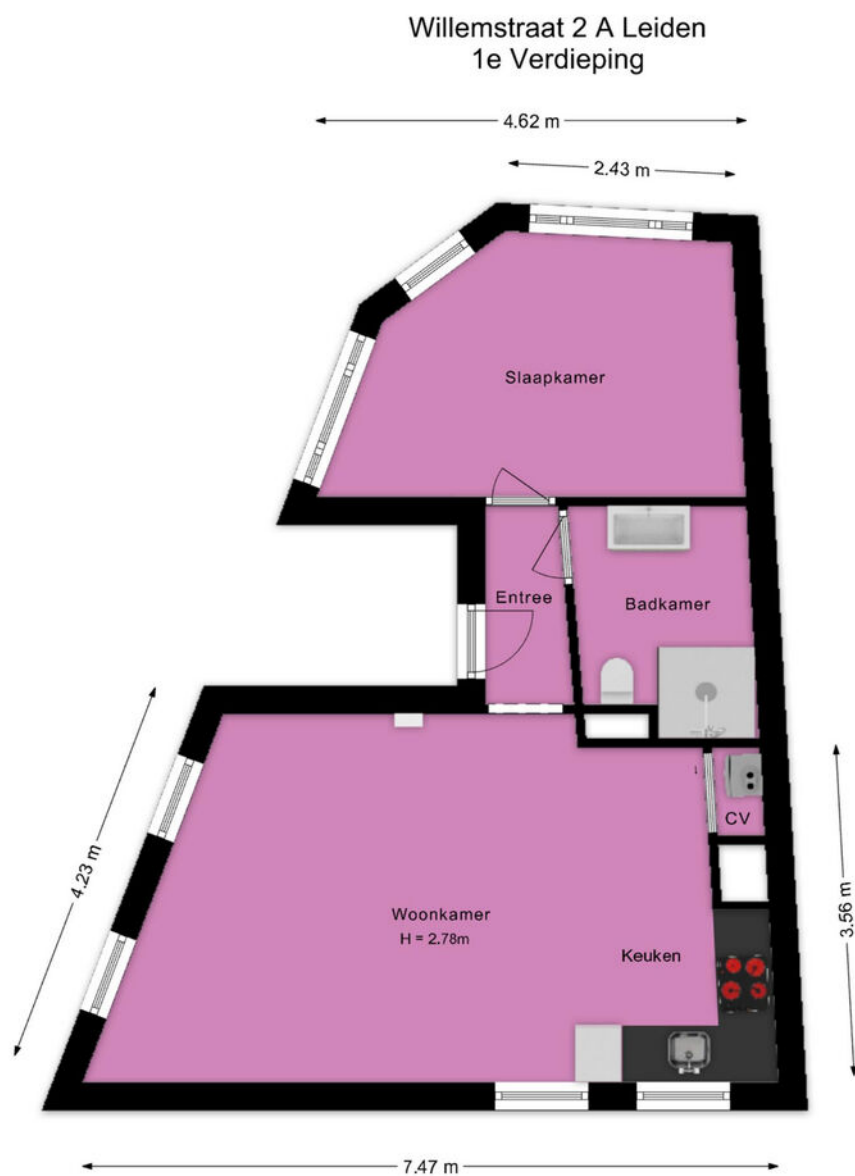








# PLATTEGROND



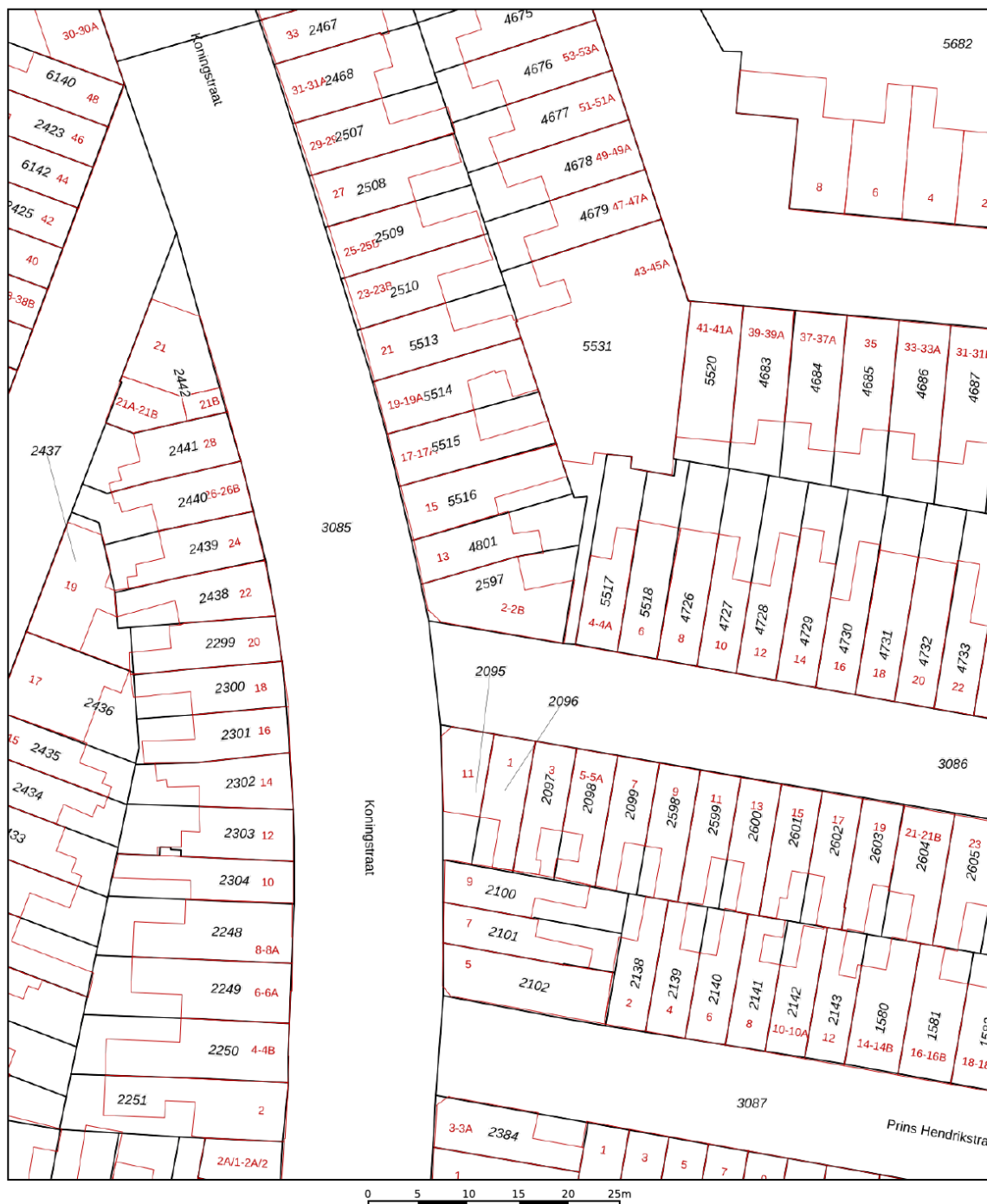
Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.  
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.  
[www.agvastgoedmedia.nl](http://www.agvastgoedmedia.nl)



# KADASTRALE KAART - WILLEMSTRAAT 2 A

Kadastrale kaart

Uw referentie: Geurts Makelaars



|                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                            |                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>12345<br/>25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Leiden</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 2597</p> | <p>kadaster</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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 augustus 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

## KENMERKEN - WILLEMSTRAAT 2 A

### OBJECT GEGEVENS

|              |                  |
|--------------|------------------|
| Soort woning | Tussenverdieping |
| Type woning  | Appartement      |
| Bouwjaar     | 1905             |

### MATEN OBJECT

|                                 |                    |
|---------------------------------|--------------------|
| Aantal kamers                   | 2                  |
| Aantal slaapkamers              | 1                  |
| Inhoud woning                   | 162 m <sup>3</sup> |
| Perceel oppervlakte             | 0 m <sup>2</sup>   |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | 44 m <sup>2</sup>  |

### DETAILS

|                   |                                    |
|-------------------|------------------------------------|
| Ligging           | Aan rustige weg, in centrum        |
| Verwarming        | C.v.-ketel, vloerverwarming geheel |
| Bouwjaar CV ketel | 2026                               |
| Isolatie          | Dakisolatie, dubbel glas           |
| Warmwater         | C.v.-ketel                         |
| Schuur / berging  |                                    |

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 passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning zorgvuldig hebben opgemeten,

## EXTRA INFORMATIE - CLAUSULES

woning zorgvuldig hebben opgemeten, 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.

# 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](mailto: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**