



Waardstraat 18, 2315 KN Leiden

Vraagprijs € 435.000,- k.k.

Omschrijving

Instapklaar en sfeervol tussenhuis met 3 slaapkamers nabij het centrum van Leiden!

Op zoek naar een huis waar je zó in kunt? Dit sfeervolle en gerenoveerd tussenhuis aan de Waardstraat combineert modern wooncomfort met de charme van een karakteristieke Leidse woonwijk. Het woonhuis is in 2023 volledig gerenoveerd en heeft over een moderne open keuken, een eigentijdse badkamer, nieuwe vloeren, strak gestucte wanden en dubbele beglazing. Met drie slaapkamers en een zonnige binnenplaats is dit een heerlijke plek om thuis te komen.

Begane grond

Via de entree kom je in de gezellige woonkamer, die dankzij de fraaie laminaatvloer en strak gestucte wanden een moderne en verzorgde uitstraling heeft.

Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken. Deze moderne keuken is voorzien van een elektrische kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, elektrische oven en een koel-/vriescombinatie. Vanuit de keuken stap je zo de zonnige binnenplaats in. De bijbehorende schuur biedt handige extra bergruimte en is ideaal voor bijvoorbeeld fietsen. De moderne badkamer bevindt zich eveneens op de begane grond en is voorzien van een inloopdouche, toilet, wastafel met spiegel en een aansluiting voor de wasmachine.

Eerste verdieping

De eerste verdieping biedt verrassend veel ruimte. Vanaf de ruime overloop zijn drie goed formaat slaapkamers bereikbaar: twee aan de achterzijde en één aan de voorzijde. Via de overloop is tevens de vliering bereikbaar, waardoor er extra bergruimte beschikbaar is.

Omgeving

Het huis ligt in de gezellige wijk De Waard, op korte afstand van het historische centrum van Leiden. Binnen enkele minuten fiets je naar de sfeervolle binnenstad, waar je kunt genieten van de vele winkels, restaurants, terrassen en musea. Ook voor de dagelijkse voorzieningen en ontspanning zit je hier goed. In de omgeving vind je onder andere het Ankerpark, de Zijlpoort en de haven van Leiden. Scholen, kinderopvang en diverse sportvoorzieningen zijn eveneens goed bereikbaar. Daarnaast is de ligging gunstig ten opzichte van de uitvalswegen. Via de A4 zijn Amsterdam en Den Haag goed bereikbaar en via de N11 rijd je richting Utrecht. Ook station Leiden Centraal bevindt zich op korte afstand.

Het woonhuis wordt verkocht met een 'niet bewoners' clausule

Bijzonderheden.

- Volledig gerenoveerd in 2023
- Instapklaar en modern afgewerkt
- 3 slaapkamers
- Moderne open keuken
- Moderne badkamer
- Zonnige binnenplaats met schuur
- Geheel voorzien van dubbele beglazing
- Energielabel C
- Gelegen in de populaire wijk De Waard
- Op korte afstand van het historische centrum van Leiden
- Goede bereikbaarheid van A4, N11 en station Leiden Centraal

Kenmerken

Vraagprijs	: € 435.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 329 m ³
Perceel oppervlakte	: 61 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 77 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1920
Tuin	: Plaats
Garage	: Geen garage
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
C.V.-ketel	: Gas gestookt combiketel uit 2023, eigendom

Locatie

Waardstraat 18
2315 KN LEIDEN



Foto's



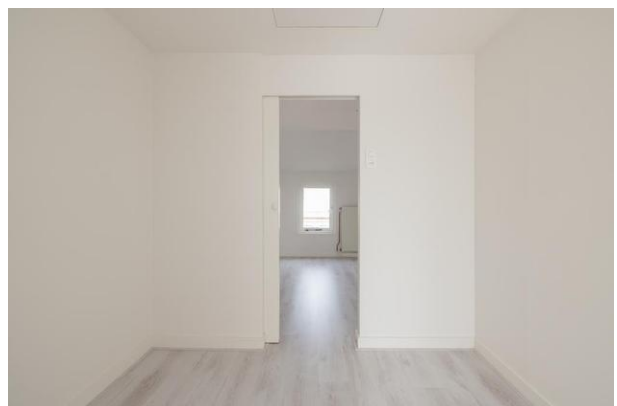
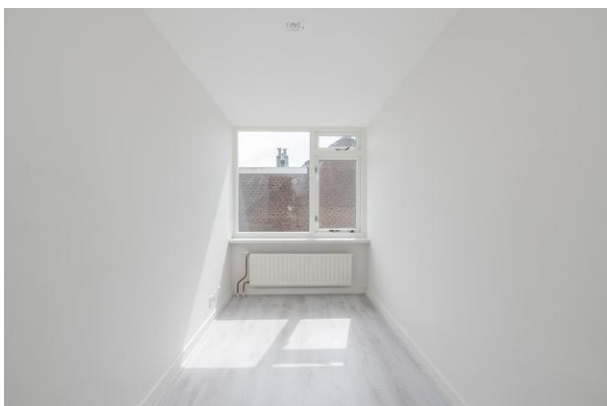
Foto's



Foto's



Foto's



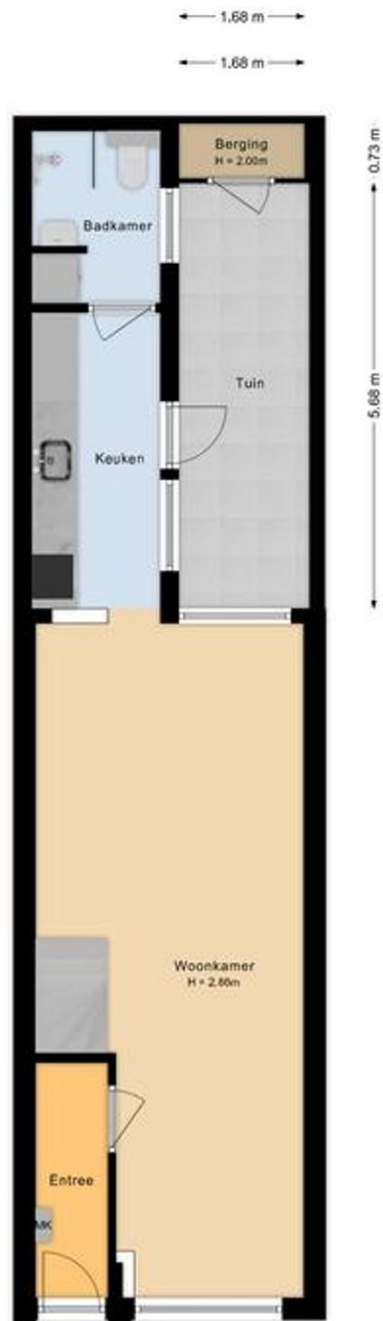
Foto's



Foto's

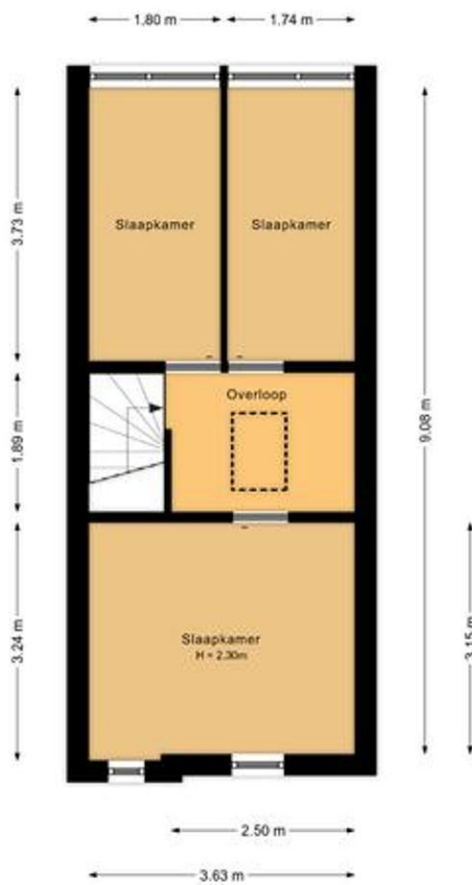


Plattegrond



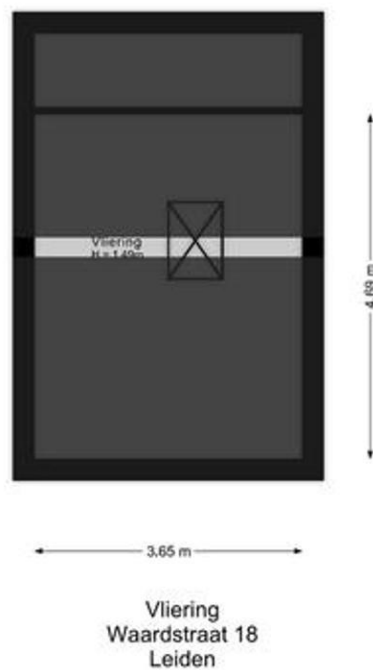
Situatie
Waardstraat 18
Leiden

Plattegrond



Eerste verdieping
Waardstraat 18
Leiden

Plattegrond



Plattegrond



Begane grond
Waardstraat 18
Leiden

Plattegrond

Kadastrale kaart

Uw referentie: Waardstraat 18



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Leiden Sectie K Perceel 2175	kadaster 
---	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Verkoopinformatie

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

Ontbindende voorwaarde financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering wordt een termijn van ca 7 weken gehanteerd (te rekenen vanaf het moment van bereiken van overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom/bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie ten bedrage van 10% van de koopsom. De koper krijgt ca 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van overeenstemming) om dit te regelen.

Mededelingsplicht verkoper

De verkoper heeft een mededelingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Gezien de complexe materie, met name waar het uw onderzoeksplicht betreft, raden wij u aan een eigen NVM-aankoopmakelaar in te schakelen. Alle objecten ouder dan 15 jaar worden met verkocht met een ouderdoms-/materialenclausule in de koopakte. Voor meer informatie over deze clausule kunt u de makelaar raadplegen.

Energielabel

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

Erfdienstbaarheden

Indien er op het huis/appartement of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopovereenkomst, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Meetinstructie

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Panne van Soest Makelaars en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehoud

Hoewel er gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat de brochure slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, beschrijvingen, etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze brochure is betracht, aanvaarden wij, noch de eigenaar van dit woonhuis, enige aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.



De vrouwen achter Panne van Soest Makelaars

Panne van Soest Makelaars is een gedreven makelaarskantoor met een vrouwelijk karakter. Niet geheel verwonderlijk, met vier professionele vrouwen aan het roer. Van beëdigd makelaars en assistent makelaars tot energieke officemanagers – ons team van Panne van Soest Makelaars vormt bovenal een hecht geheel of zoals wij zelf zeggen: ‘een tweede familie’.

Panne van Soest Makelaars staat voor gedreven vakvrouwschap. Met een flinke dosis empathie en betrokkenheid staan wij onze klantenkring bij. Gedreven door data en deskundigheid zijn zij ruim 40 jaar lang een begrip in de regio. Het zal u ook niet verbazen dat ‘betrouwbaarheid’ en ‘kwaliteit’ bij Panne van Soest Makelaars hoog in het vaandel staan.

Henriette van de Panne

Henriette is al jarenlang een vertrouwd gezicht in de makelaardij. In 2025 wisselden Henriette en Lisette van stoel: Lisette nam het eigenaarschap over, terwijl Henriette dagelijks actief en nauw betrokken blijft bij het kantoor. Als ervaren makelaar begeleidt Henriette onze klanten met veel enthousiasme, deskundigheid en persoonlijke aandacht. Dankzij haar uitgebreide kennis van de regio en jarenlange ervaring is zij van grote waarde voor zowel onze klanten als het hele team.

Lisette van der Mark

In 2025 wisselden Henriette en Lisette van stoel: Lisette nam het eigenaarschap over, terwijl Henriette dagelijks actief en nauw betrokken blijft. Samen begeleiden zij klanten bij de aan- en verkoop van hun huis. Zo worden Henriettes jarenlange ervaring en kennis gecombineerd met Lisettes frisse blik, enthousiasme en eigen visie op de toekomst. Lisette combineert professionaliteit met een grote passie voor het makelaarsvak. Met haar oprechtheid, persoonlijke betrokkenheid en open manier van communiceren stelt zij mensen snel op hun gemak. Hierdoor verlopen gesprekken soepel en gaan er vele deuren open.

Esther van Dijk

Esther is onze officemanager en verzorgt de volledige binnendienst. Zij is vaak het eerste aanspreekpunt voor onze klanten, plant alle afspraken en bewaakt de voortgang van de dossiers. Met haar overzicht, betrokkenheid en ervaring zorgt zij ervoor dat alles binnen het kantoor soepel verloopt.

