



Welkom

Vraagprijs
€ 575.000
k.k.

Wulkenbank 8
LEIDEN

Rijland
RIJNLAND MAKELAARS
Al 60 jaar alles in huis

(071) 561 79 40 / (071)-5890300
info@rijnland-makelaars.nl
www.rijnland-makelaars.nl



Omschrijving

Klaar voor de volgende stap? Ontdek jouw nieuwe thuis in de Merenwijk!

Ben je op zoek naar een fijne, verzorgde gezinswoning waar je zó in kunt trekken? Een plek met volop ruimte, vier slaapkamers én een zonnige achtertuin op het westen! Dan is deze keurig onderhouden eengezinswoning in de geliefde Merenwijk absoluut een bezichtiging waard!

Bij binnenkomst ervaar je direct de prettige sfeer en het verzorgde karakter van de woning. De ruime living biedt

volop mogelijkheden om een gezellige zit- en eethoek te creëren. De moderne, complete keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en vormt een heerlijke plek om uitgebreid te koken en samen te genieten. Dankzij de nette vloer- en wandafwerking kun je hier zonder grote klussen direct jouw eigen woonstijl tot leven brengen.

Op de eerste verdieping vind je maar liefst vier slaapkamers. Ideaal voor een gezin, maar ook perfect voor wie behoefte heeft aan een thuiswerkplek, hobbykamer of

logeerkamer. De nette badkamer is compleet uitgevoerd met onder andere een ligbad en een tweede toilet.

Ook buiten heeft deze woning veel te bieden! De zonnige achtertuin op het westen is dé plek om na een drukke dag heerlijk van de middag- en avondzon te genieten. Aan de voorzijde bevindt zich bovendien een besloten voortuin. Daarnaast beschik je over een stenen berging met elektra, ideaal voor fietsen, gereedschap en extra bergruimte.

Wonen op een ideale locatie

De Merenwijk staat bekend om haar prettige woonomgeving en de vele voorzieningen in de directe nabijheid. Scholen, winkelcentrum De Kopermolen en openbaar vervoer zijn allemaal gemakkelijk bereikbaar. Ook de Leidse binnenstad, met haar uitgebreide winkelaanbod, gezellige markt en diverse horecagelegenheden, ligt binnen handbereik. Daarnaast zijn het LUMC, het Bio Science Park en de universiteitsgebouwen snel en eenvoudig bereikbaar.

Jouw volgende stap begint hier!

Een verzorgde woning, volop ruimte, een zonnige tuin en een fijne locatie: de ideale combinatie voor wie op zoek is naar een nieuw thuis zonder eerst uitgebreid te hoeven verbouwen.

Ben jij klaar voor de volgende stap? Plan dan snel een bezichtiging en ontdek zelf de mogelijkheden van deze aantrekkelijke eengezinswoning in de Merenwijk!

De indeling is als volgt: entree, hal, toilet en kast met o.a. de opstelling CV-Remeha bouwjaar 2021 en MV Box. Ruime en fijn lichte woonkamer v.v. PVC-vloer v.v. vloerverwarming over de gehele begane grond. Loopdeur naar de verzorgde achtertuin met bergkast. Opstelling was/droogapparatuur in geluidsdichte trapkast. De moderne keuken aan de voorzijde van de woning beschikt over o.a. een fraai 6-pits fornuis met oven, afzuigkap, koelkast, vriezer, vaatwasser en apothekers en mansardekast.

1e verdieping: overloop, 4 slaapkamers. De gehele verdieping is v.v. laminaatvloerafwerking. Nette badkamer met hoekbad, 2e toilet en wastafel.

kenmerken:

- volledige dubbele beglazing, vloer en dakisolatie
- energielabel B.
- glasvezel aansluiting
- dakkoepel in badkamer en vierde slaapkamer voor extra lichtinval
- meterkast vernieuwd 9 gr en 2 x aardlek.
- buitenschilderwerk 2026
- oplevering in overleg

Meetinstructie (NEN 2580) 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 de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



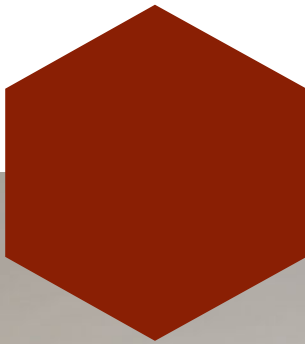
Kenmerken

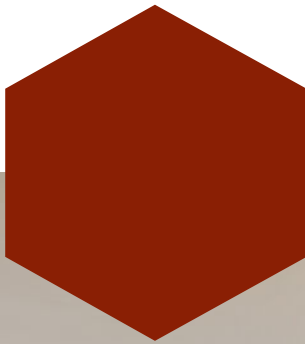
Woonoppervlakte	111 m ²
Perceeloppervlakte	145 m ²
Inhoud	382 m ³
Bouwjaar	1975
Energie label	B

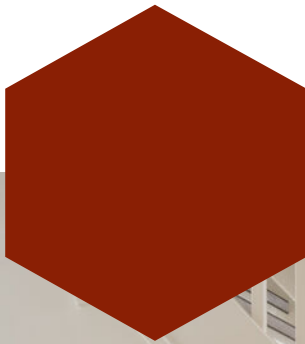


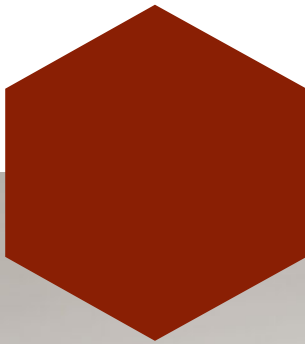


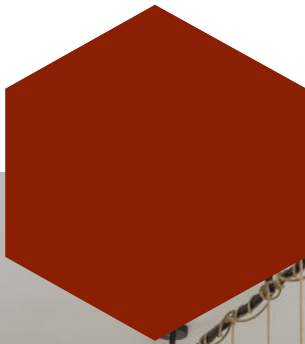




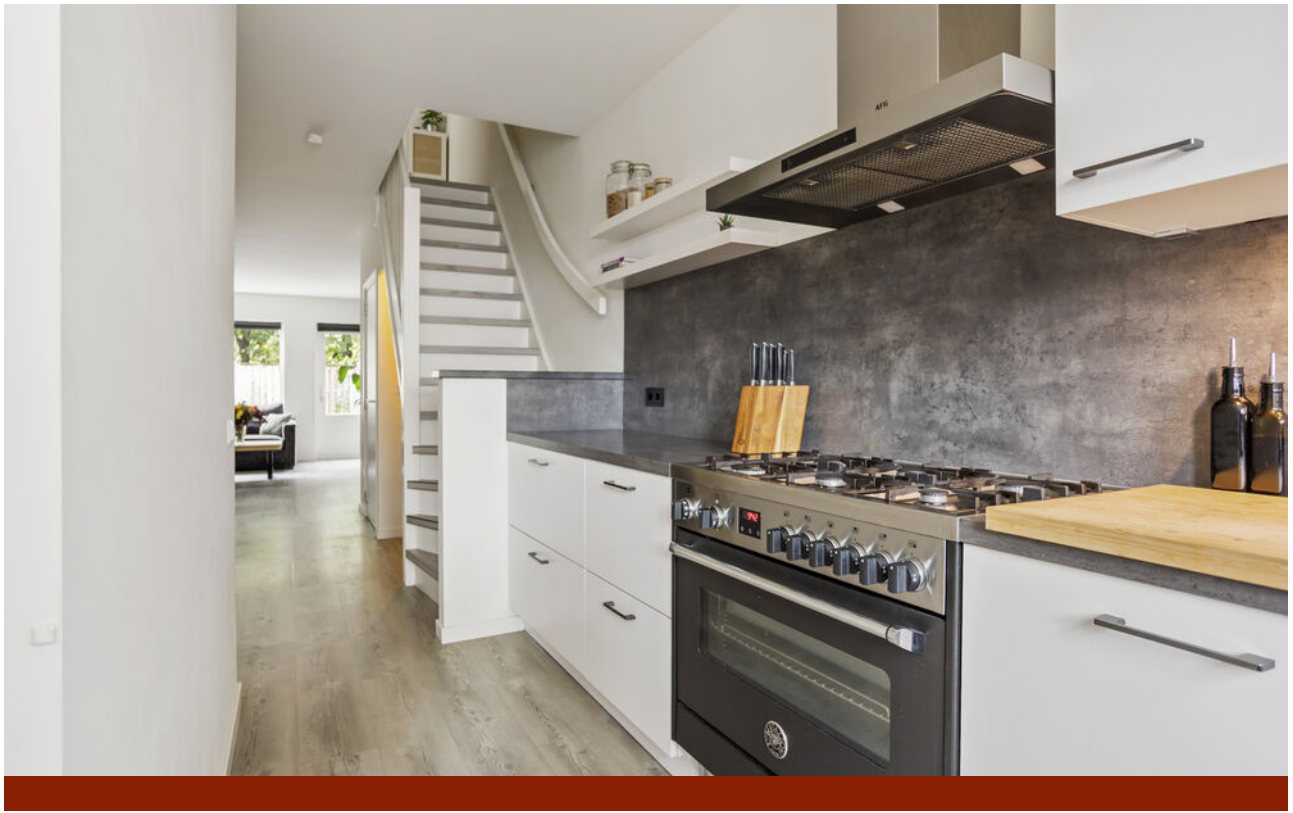


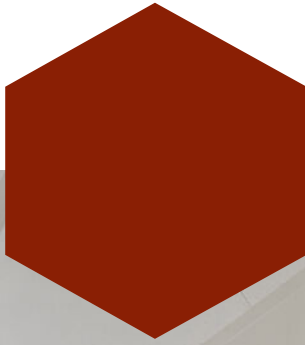


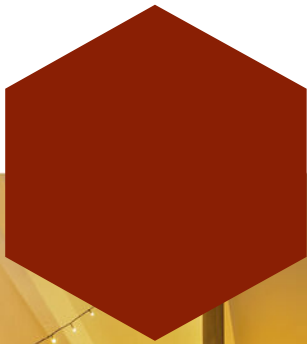
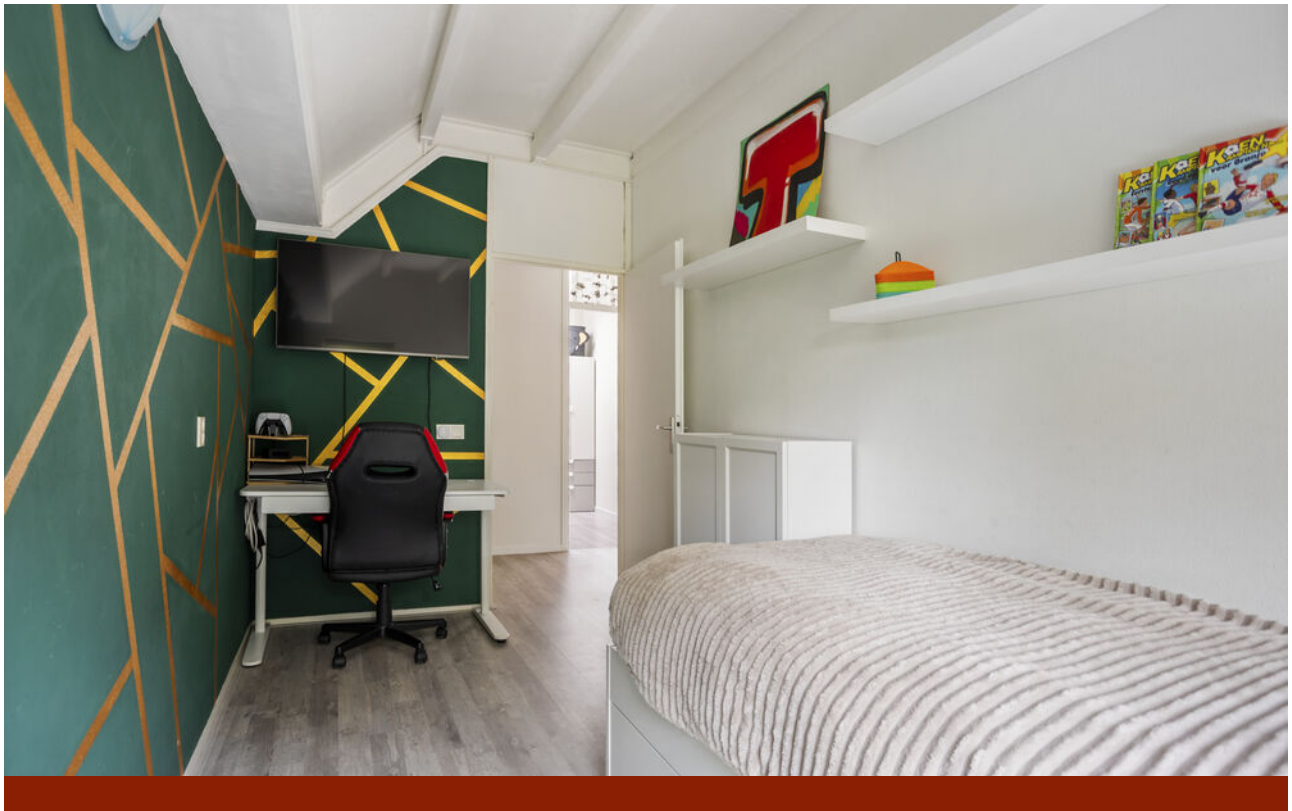


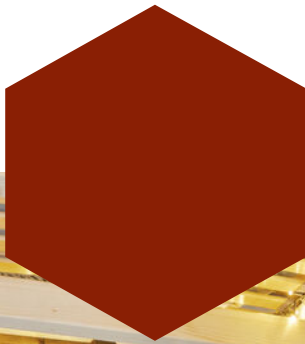


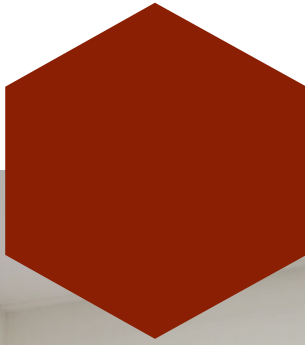


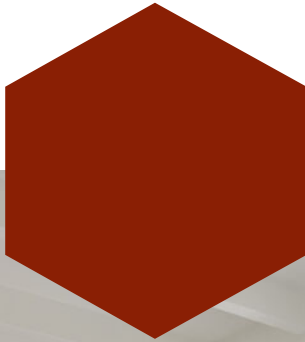


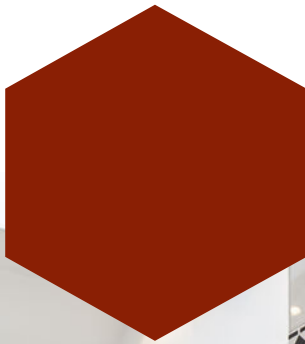


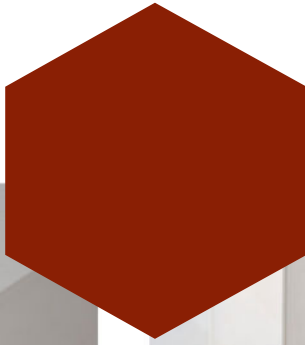


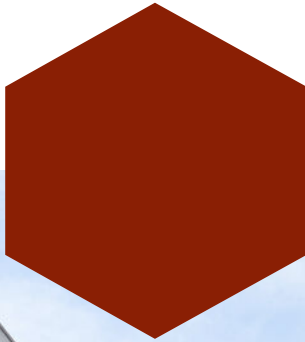
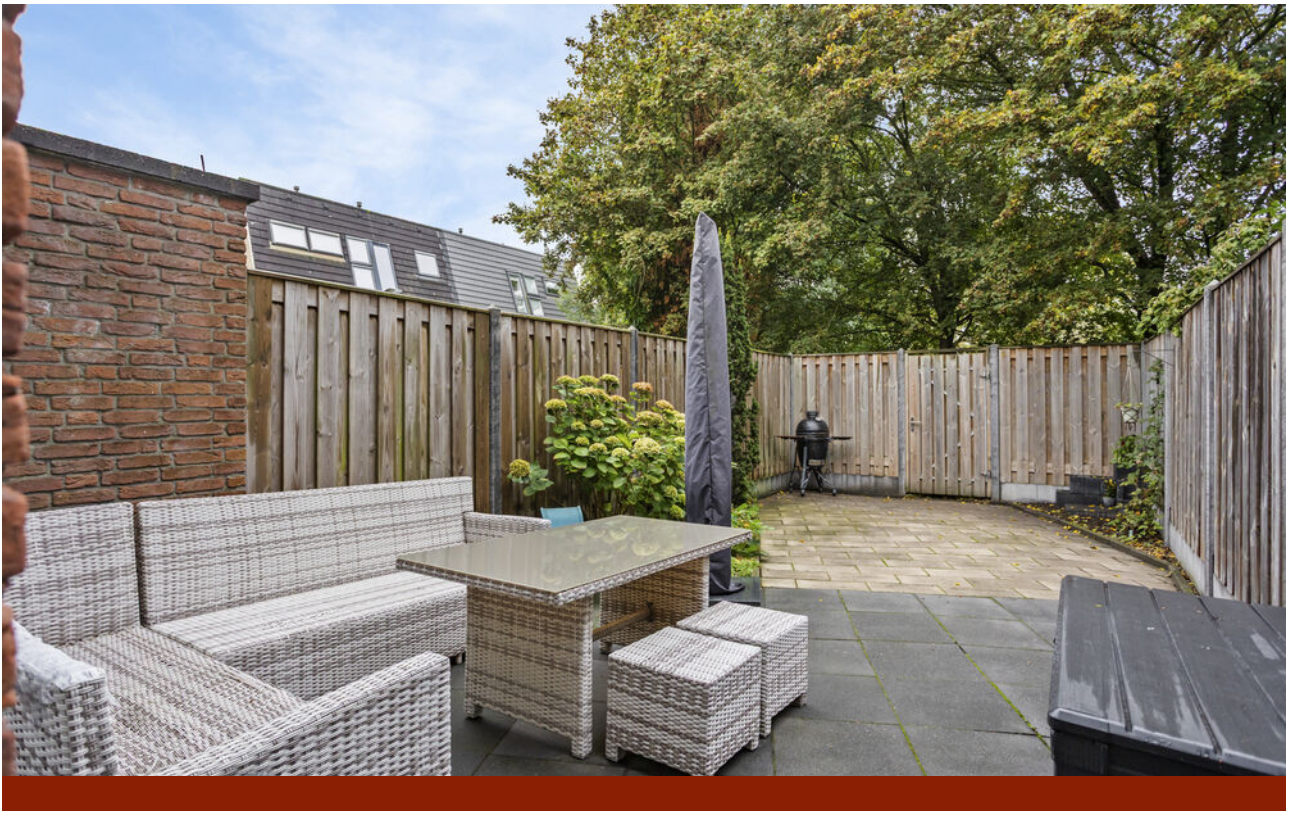


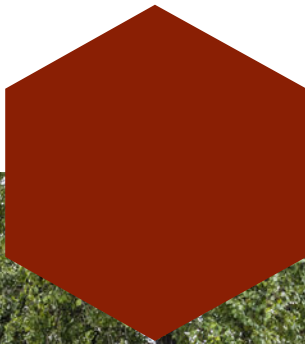


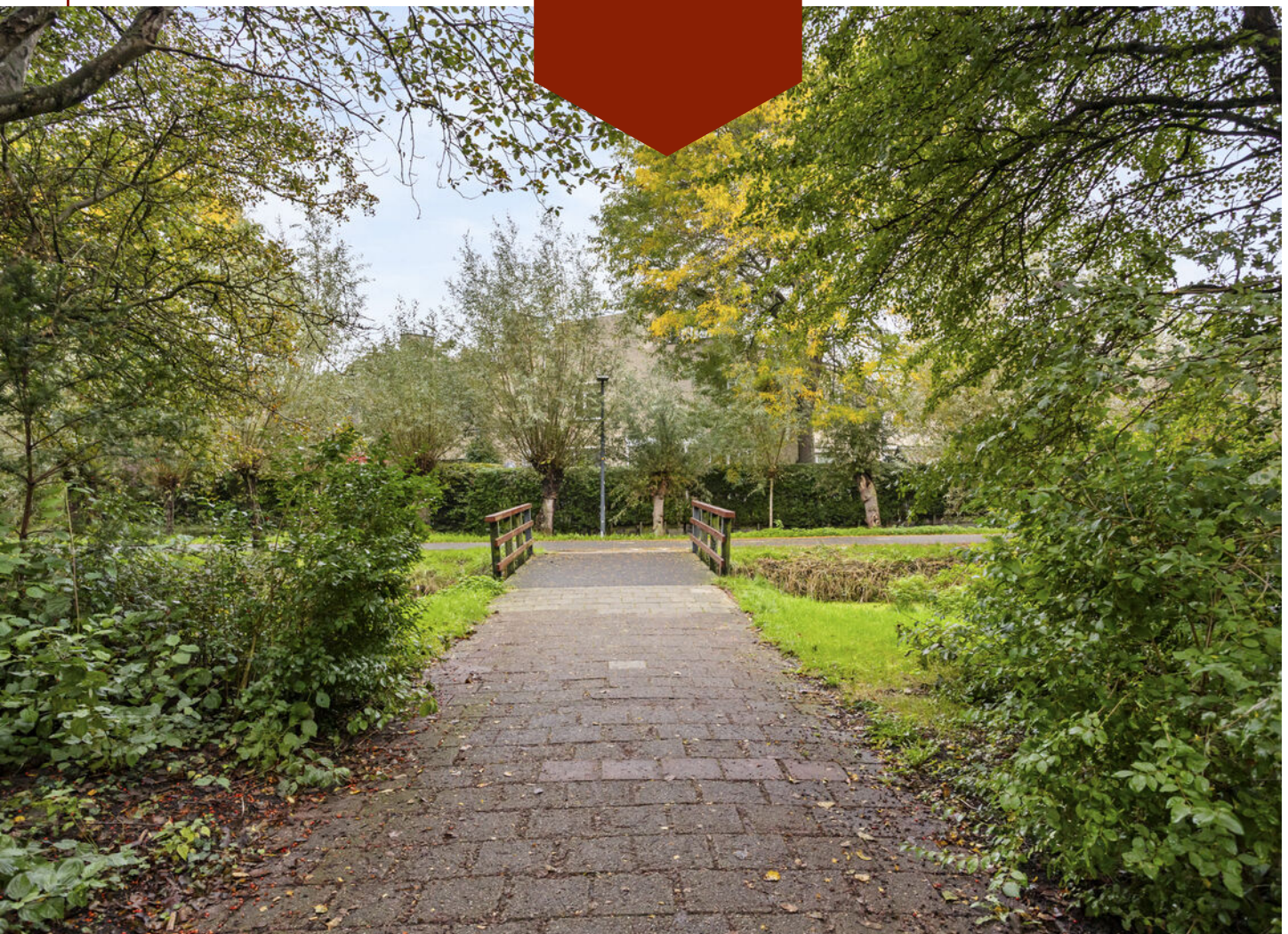
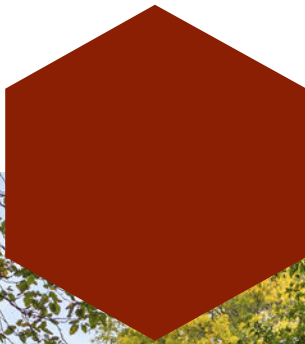


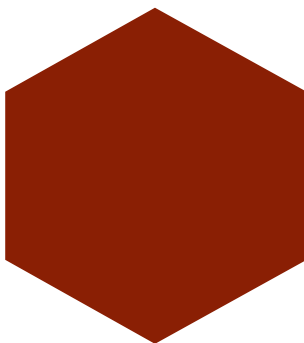


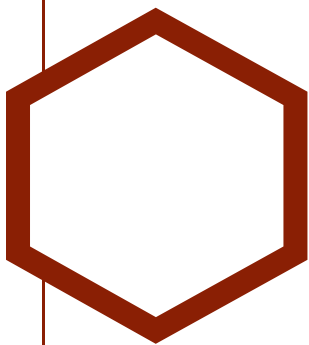




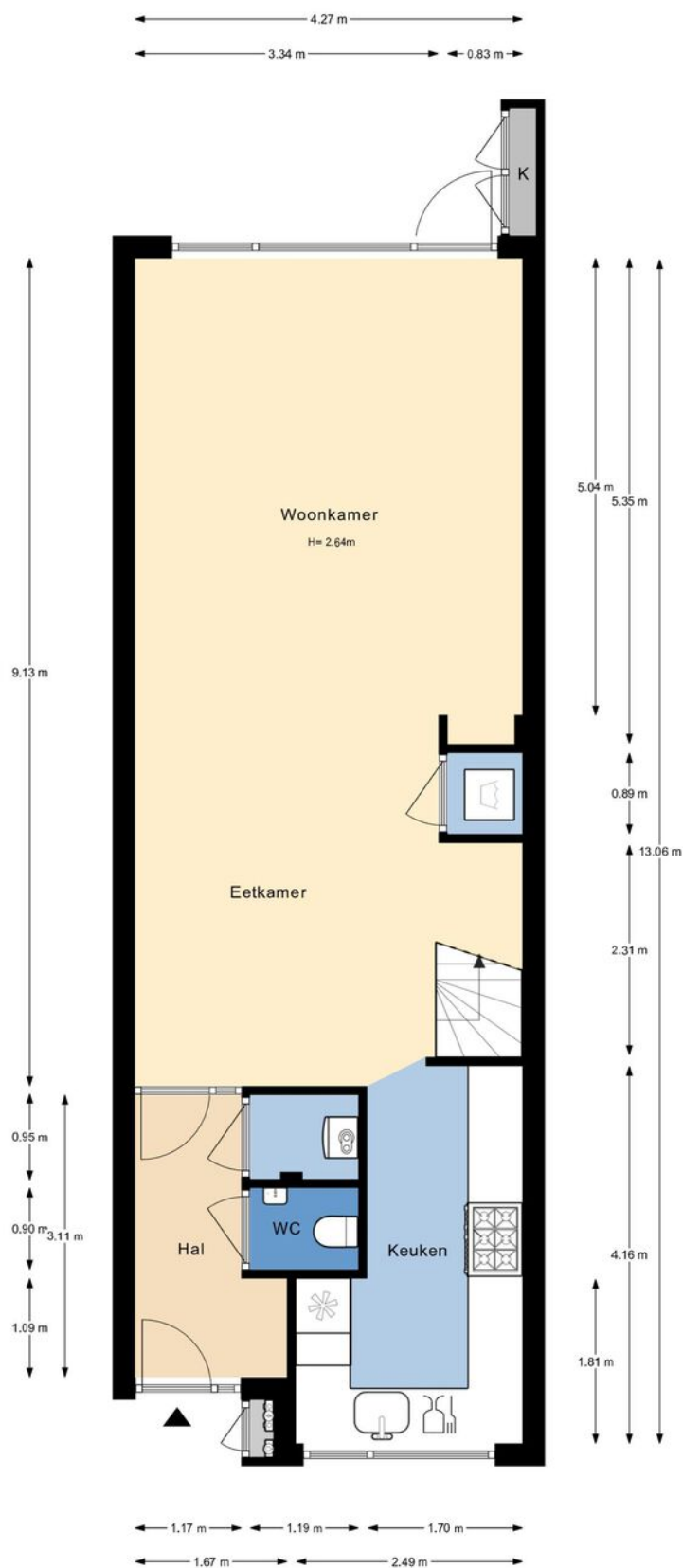






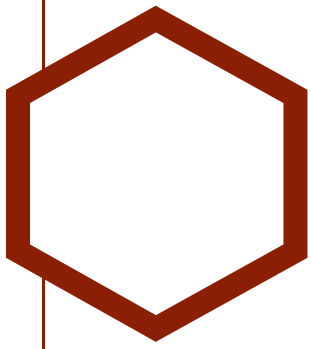


Plattegrond

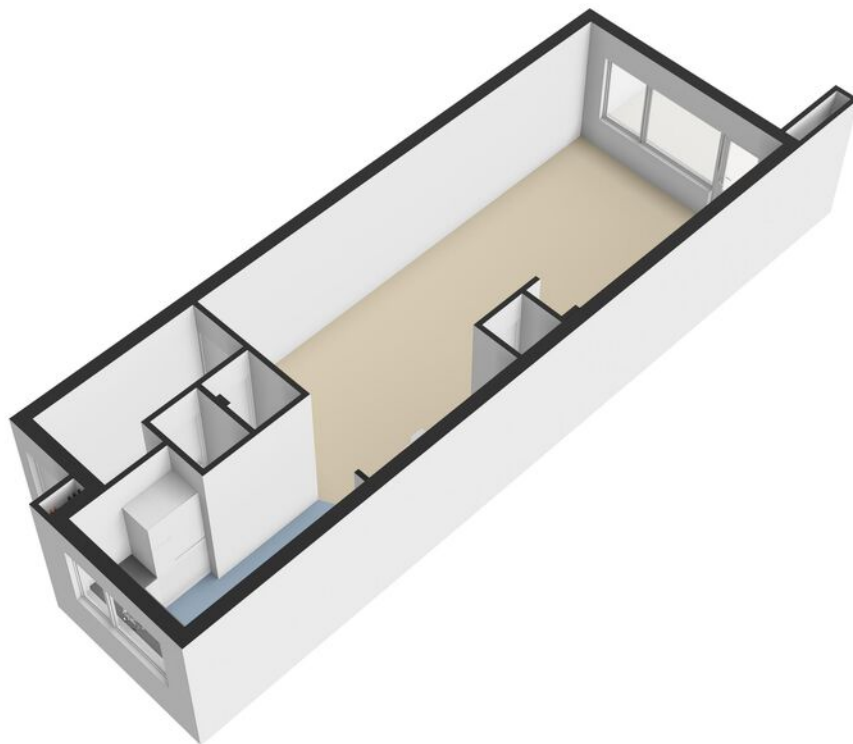


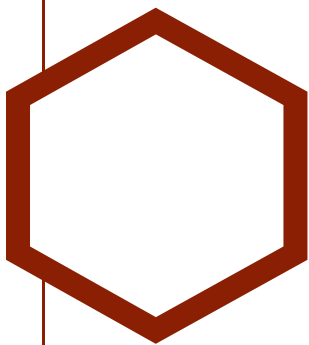
De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl



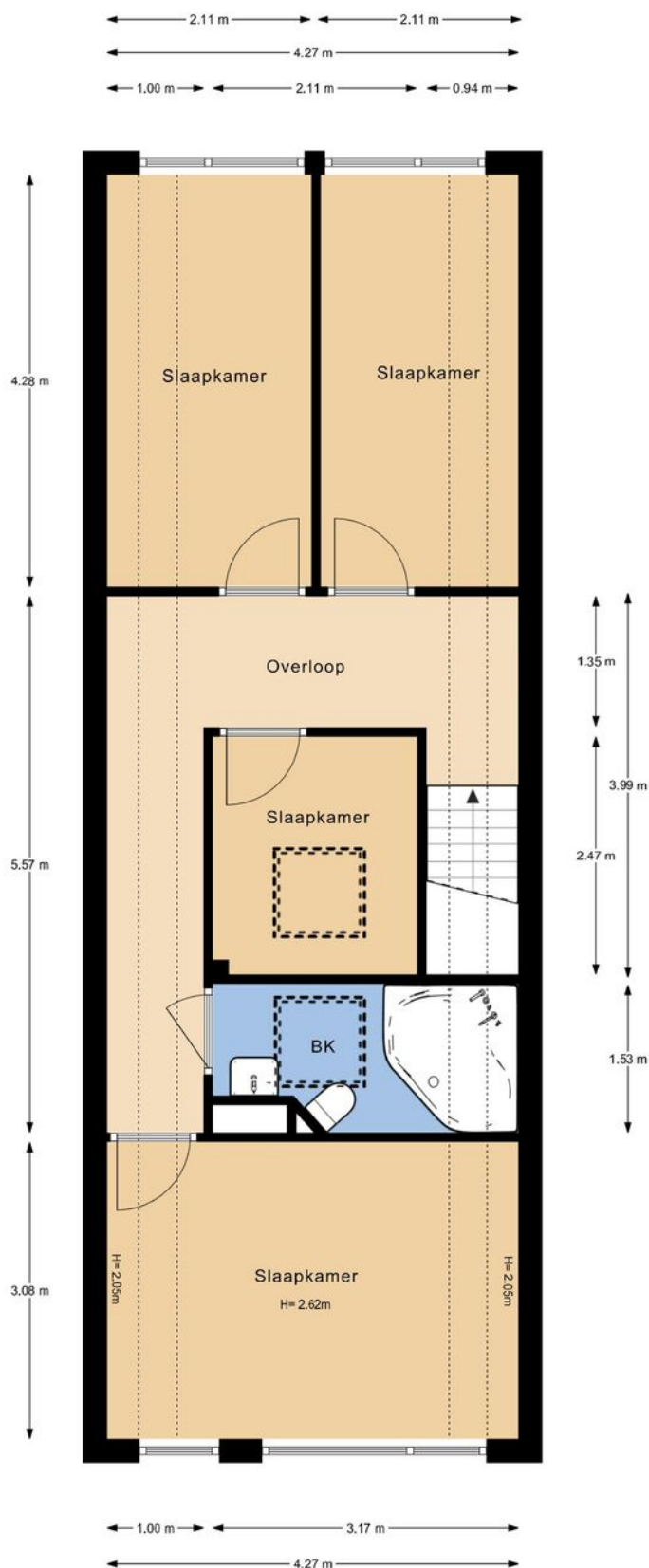


Plattegrond



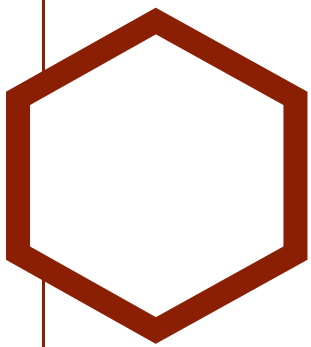


Plattegrond



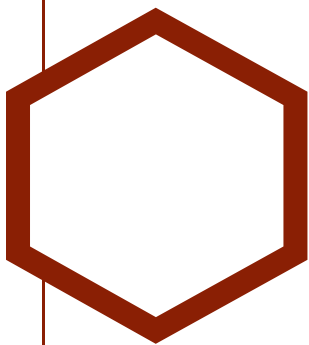
De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl



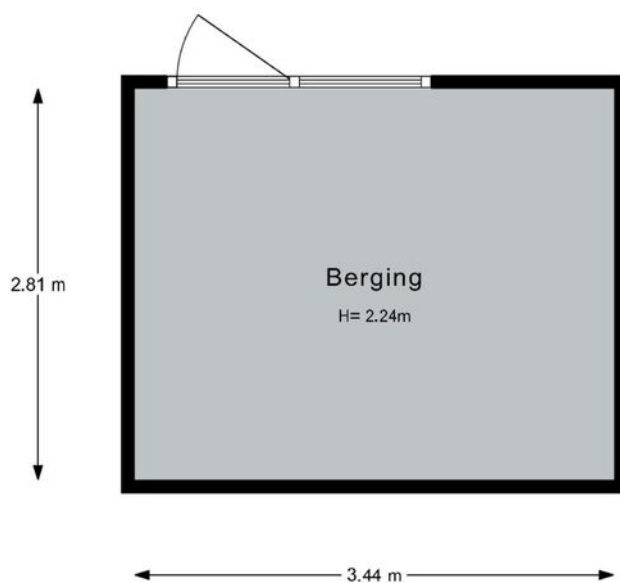


Plattegrond

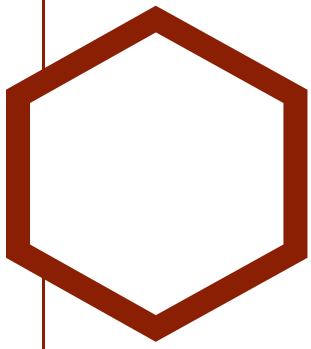




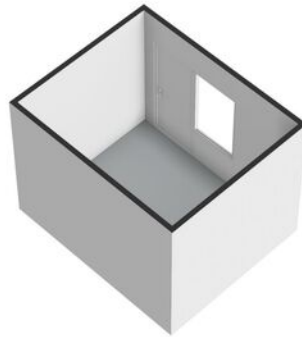
Plattegrond

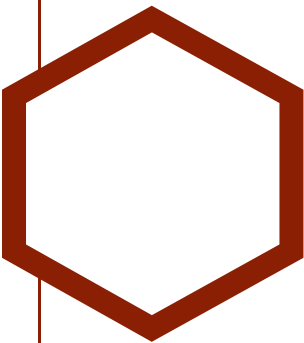


De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl



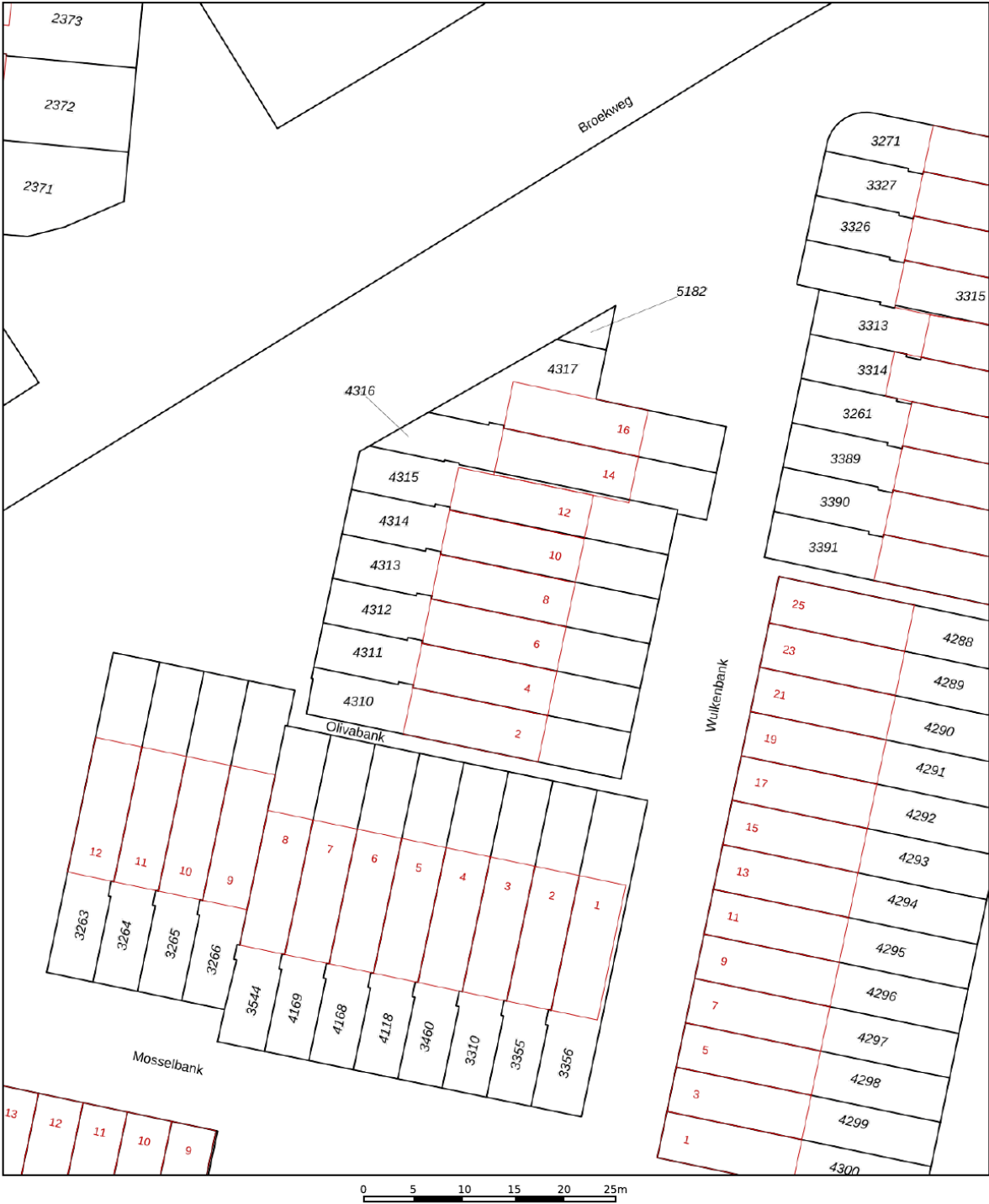
Plattegrond





Kadastrale kaart

Kadastrale kaart Uw referentie: wul8



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Leiden
Sectie S
Perceel 4313

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

Meetstaat



Datum meetopname	vrijdag 9 oktober 2026
Datum rekenen	vrijdag 9 oktober 2026
Nummer	20260524
Soort	Op locatie ingemeten

Bedrijf	Modum2
Opsteller	Desiree Sewnundun
Status	Definitief

Object type	Woonhuis
Adres	Wulkenbank 8
Plaats	Leiden

Verklaring voor Meetstaat: Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.

Opdrachtgever	Rijnland Makelaars
Adres	Kon. Julianalaan 22-5
Plaats	Voorschoten

Voor de berekening van de vloeroppervlakten in deze meetstaat is gebruik gemaakt van de meet- en rekenmethode conform de meetinstructie opgesteld in 2008 door de grootste verenigingen om duidelijkheid en eenheid te creëren in de manier van meten. De opgegeven bruto inhouden zijn indicatief. De wijze van inmeten, gebruikte apparatuur, bepalingswijze en de complexiteit van de woning, maken dat de inhoud sterk kan afwijken t.o.v. andere metingen. De bruto inhoud vermelden wij enkel als service. Mochten er cijfers afwijken van de werkelijkheid, dan kunnen hier geen rechten aan ontleend worden. Op onze meetstaten zijn de algemene voorwaarden van MODUM2 van toepassing.

Bruto Vloeroppervlak (BVO)			Gebruiksoppervlak (GO) conform Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen (juli 2019)				Externe oppervlakte*		Inhoud
	Vides/Trappgat:	Bruto Vloeroppervlakte (incl. buiten/scheidingswanden, oppervlak lager dan 1,5m en excl. Vides etc. > 4m²)	GO Wonen:	GO Overige inpandige ruimte(n):	GO Gebouw-gebonden buiten-ruimte(n):	Gebruiks-oppervlak totaal:	GO Externe bergruimte: Berging	Parkeerplaats:	Bruto Inhoud Circa m³
Begane grond	0,0	61,3	54,5	0,0	0,0	54,5	9,7	0,0	204,6
1e Verdieping	0,0	62,7	56,1	0,0	0,0	56,1	0,0	0,0	177,6
Totaal	0,0	124,0	110,6	0,0	0,0	110,6	9,7	0,0	382,2

*GO externe bergruimte en parkeerplaats tellen niet mee bij de oppervlakte en inhoud van de woning.

VOOR UITGEBREIDE UITLEG OVER DE MEETINGSTRUCTIE KUNT U KIJKEN OP <https://www.waarderingskamer.nl/voor-semeenten/eegevensbeheer/primaire-objectkenmerken/meetingstructie>

Al onze aanbiedingen geschieden geheel vrijblijvend en dienen derhalve slechts te worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

Bij het tot stand komen van een overeenkomst tussen koper en verkoper zal door Rijnland Makelaars B.V. een koopakte worden opgesteld op basis van het recentste model NVM-koopakte vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken en vastgoeddeskundigen NVM, de Consumentenbond en de “Vereniging eigen huis”.

Indien de overdrachtsbelasting voor rekening van koper komt en door koper met succes een beroep kan worden gedaan op vermindering van heffingsgrondslag, zal koper aan verkoper wel uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Indien partijen overeenkomen dat bedoeld verschil aan verkoper wordt uitgekeerd zal dit via de notaris gelijktijdig met betaling van de koopsom plaatsvinden.

Indien de juridische eigendomsoverdracht buiten de schuld om van verkoper later plaatsvindt dan overeengekomen in de NVM-koopakte, is koper verschuldigd alle hieruit voortvloeiende kosten, te voldoen gelijktijdig met de koopsom, te berekenen vanaf de overeengekomen datum van de juridische eigendomsoverdracht tot en met de daadwerkelijke datum van de juridische eigendomsoverdracht.

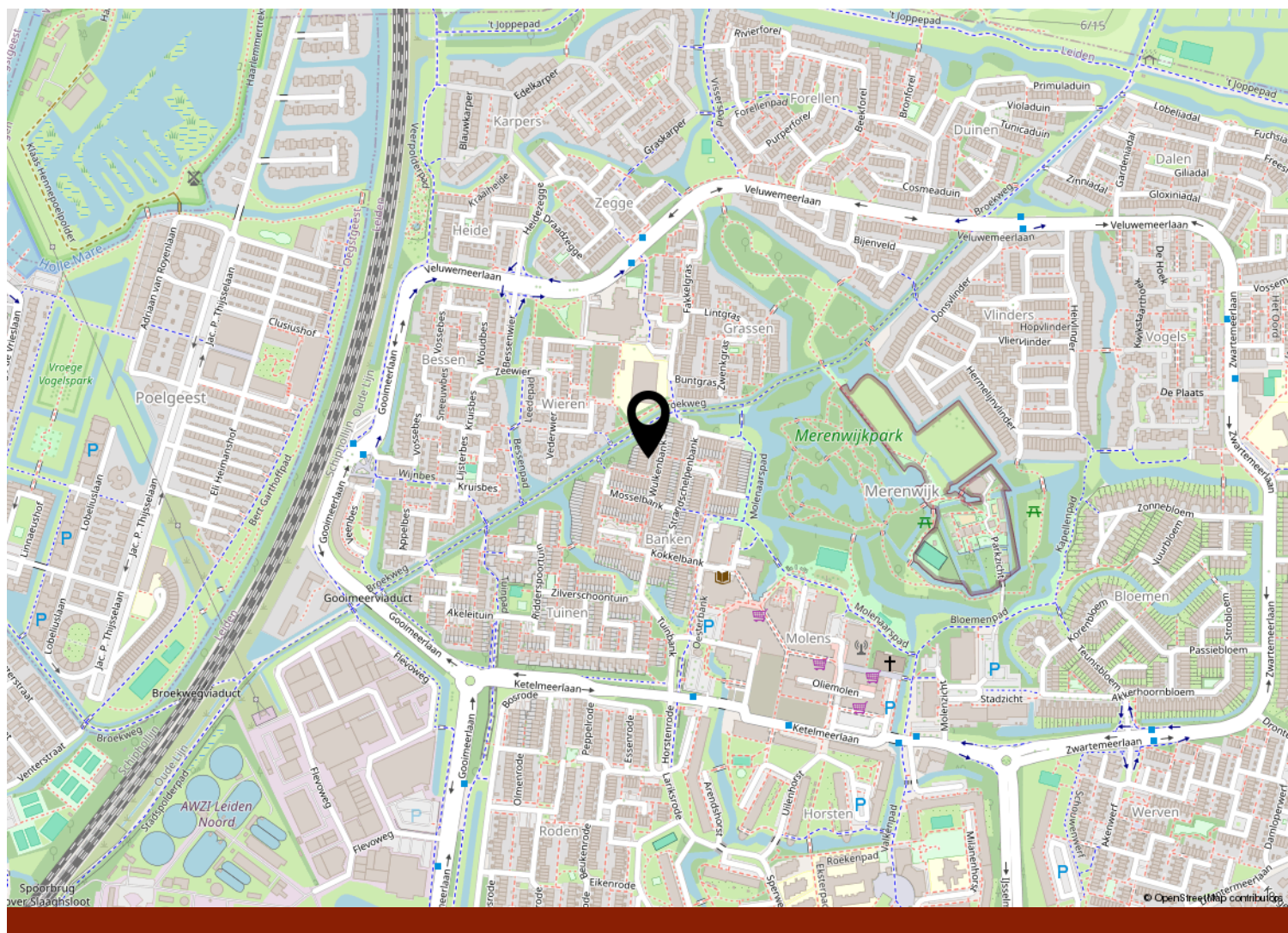
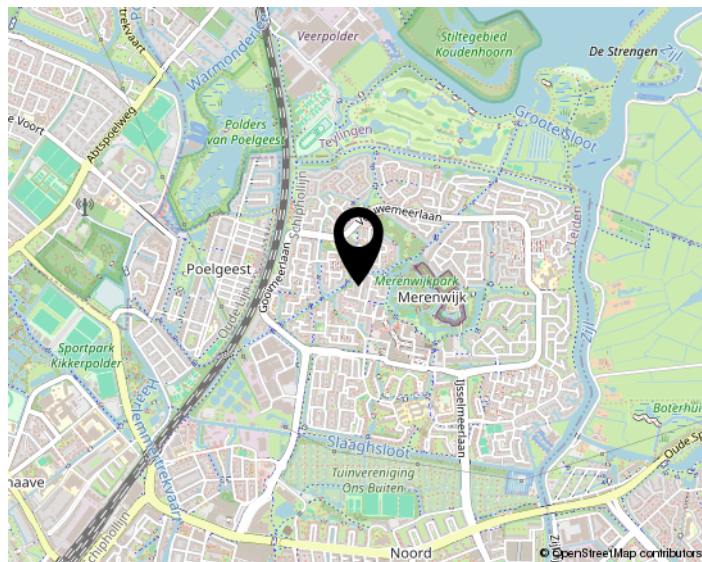
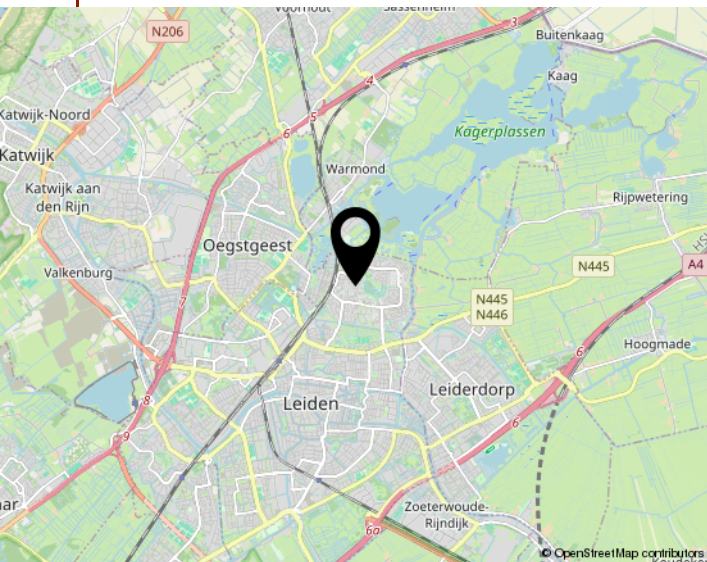
Houdt u er als koper rekening mee dat in oudere woningen, op zichtbare en niet zichtbare plaatsen, asbest verwerkt kan zijn. Bij oudere woningen dient u er als (kandidaat) koper verder rekening mee te houden dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager kunnen liggen dan bij nieuwe woningen. Indien hierover bij u twijfels bestaan adviseren wij u daartoe nader onderzoek te plegen. Dit geldt tevens indien u voornemens bent te verbouwen.

Tenzij verkoper de kwaliteit ervan heeft gegarandeerd, staat hij of zij niet in voor o.a. de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden, voor zover aanwezig, niet geacht belemmerend te werken op het woongebruik.

Bij het samenstellen van deze brochure is de grootst mogelijke zorgvuldigheid betracht. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend. In de aanbiedingen voormelde indeling en maatvoering zijn zo nauwkeurig mogelijk opgenomen doch dienen slechts ter indicatie. Prijswijzigingen, druk- en/of zetfouten voorbehouden. Alle prijzen zijn k.k. (kosten koper) tenzij anders vermeld.

Meetinstructie (NEN 2580) 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 de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Locatie op de kaart



Interesse
in de woning?



Neem dan contact op met ons kantoor:

Rijland Makelaars
Al 60 jaar alles in huis

Voorschoten / Leiderdorp

(071) 561 79 40 / (071)-5890300
info@rijnland-makelaars.nl
www.rijnland-makelaars.nl