VOOR ALLE DUIDELIJKHEID...

DE WEKKER MAKELAARDIJ



Hooigracht 94-C, 2312 KX LEIDEN

Wonen in hartje Leiden met verrassend veel ruimte, een prachtige vide én een moderne afwerking!

Wow, wat een ruimte! Midden in het historische centrum van Leiden, in een karakteristiek pand aan de Hooigracht, bevindt zich dit bijzonder ruime en volledig gerenoveerde appartement. Een woning die direct indruk maakt dankzij de royale woonkamer met open keuken, de fraaie vide, twee slaapkamers en een verrassend ruime extra zolderverdieping met mogelijkheid tot een slaap/werkkamer. Bovendien is het appartement met veel aandacht gemoderniseerd, waarbij onder andere de keuken, badkamer en elektra zijn vernieuwd. Ook beschikt de woning over kunststof kozijnen in de slaapkamer, een eigen cv-ketel uit 2026 en een eigen berging in de onderbouw.

Vraagprijs: € 419.000,00 K.K.

VBO MAKELAAR funda NWWI vastgoedcert gecertificeerd

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.



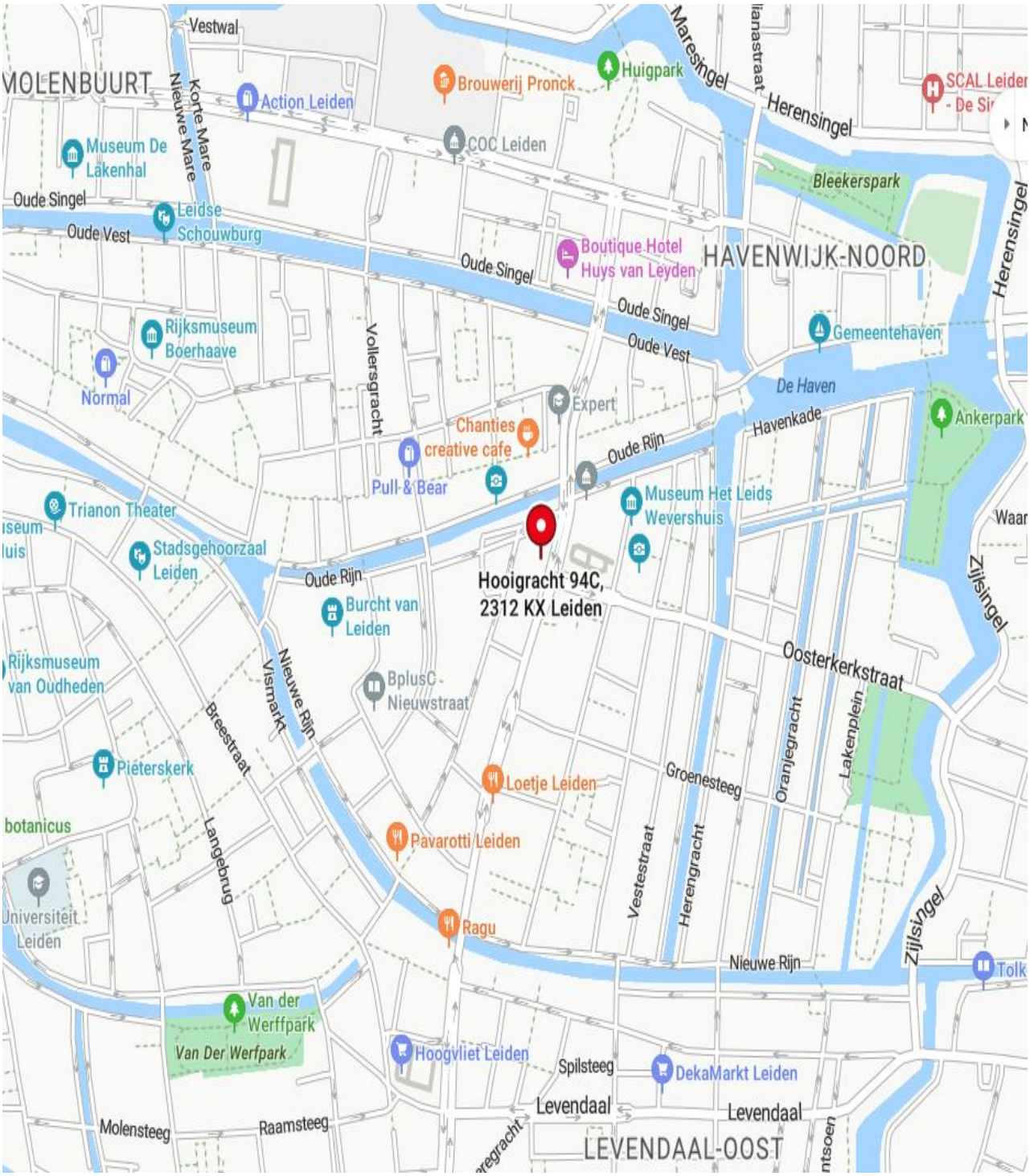
Gegevens en feiten

VRAAGPRIJS	€ 419.000,00 K.K.
SOORT WONING & TYPE	Appartement
SOORT BOUW	Bestaande bouw
BOUWJAAR	1850
AANTAL WOONLAGEN	3
KAMERS	3
SLAAPKAMERS	2
WOONOPPERVLAKTE	69 m^2
PERCEELOPPERVLAKTE	-
INHOUD	184 m^3
OVERIGE INPANDIGE BERGRUIMTE	-
EXTERNE BERGRUIMTE	-
ISOLATIE	-
LIGGING	Aan rustige weg, In centrum, In woonwijk, Vrij uitzicht
TUIN	-
SCHUUR/BERGING	Inpandig
INSTALLATIE	Cv-ketel(s)
ENERGIELABEL	C

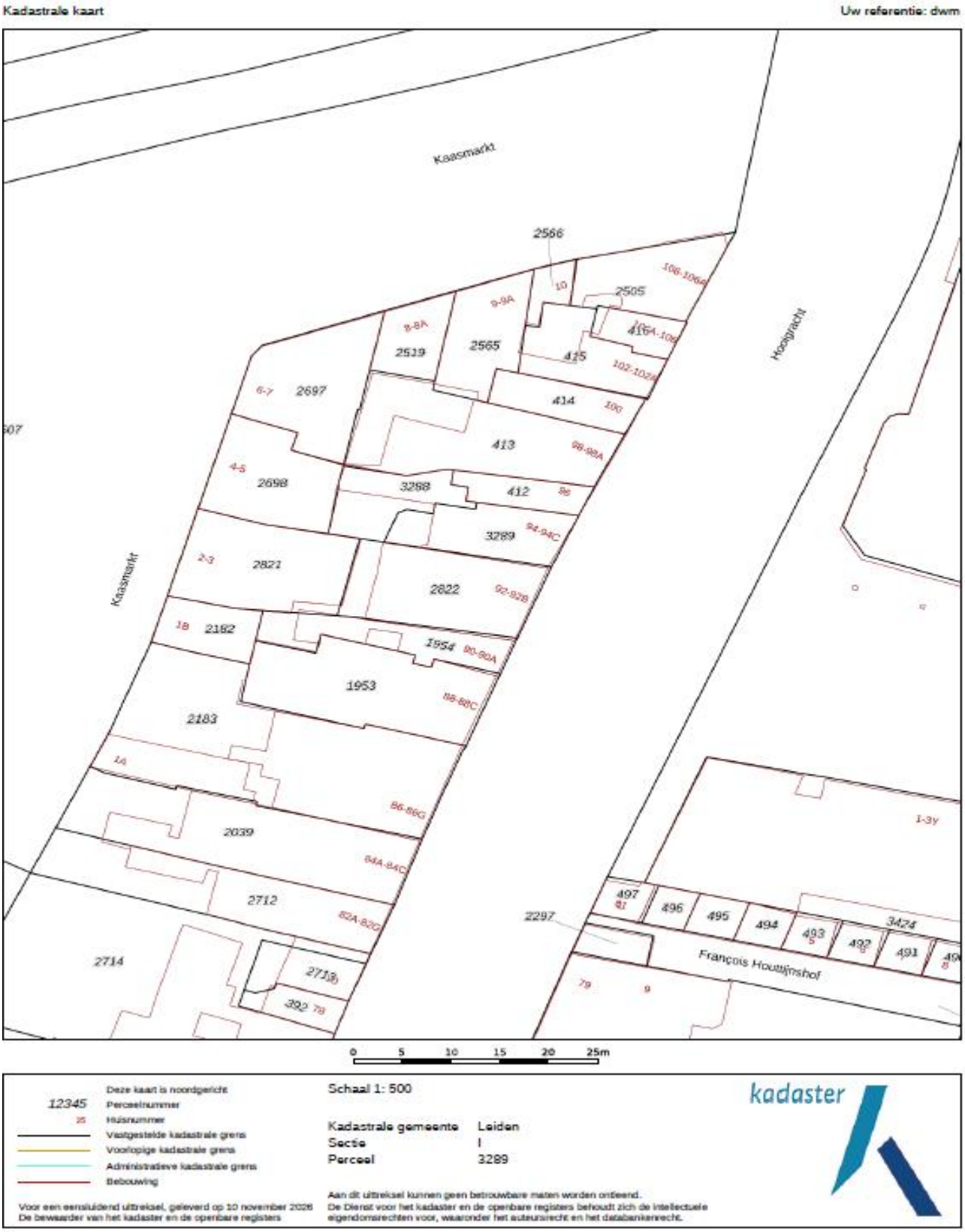
KENMERKEN

- Gelegen op de tweede verdieping van een karakteristiek pand.
- Volledig gerenoveerd en instapklaar appartement.
- Royale woonkamer met open keuken en fraaie vide.
- Moderne, volledig vernieuwde keuken.
- Twee slaapkamers aan de achterzijde op de 2e verdieping.
- Luxe en compleet vernieuwde badkamer met douchecabine en hangend toilet.
- Separate cv-ruimte met Remeha cv-ketel uit 2026 (eigendom).
- Elektra vernieuwd.
- Rijksmonument.
- Kunststof kozijnen in de slaapkamer.
- Vide en zolder aanwezig.
- Energielabel C.
- Eigen berging in de onderbouw.
- Ingeschreven Vereniging van Eigenaars.
- Gezamenlijke opstalverzekering, waarvoor jaarlijks gezamenlijk wordt ingelegd.
- Officieel woonoppervlak: 56,5 m².
- Circa 12,5 m² overige inpandige ruimte op de zolderverdieping.
- Totale oppervlakte van woonoppervlakte en overige inpandige ruimte samen: circa 69 m².
- Gelegen midden in het bruisende centrum van Leiden.

Omgeving


Vestwal
MOLENBUURT
Korte Mare
Nieuwe Mare
Action Leiden
Brouwerij Pronck
Huigpark
Maresingel
Herensingel
Museum De Lakenhal
COC Leiden
Bleekerspark
Oude Singel
Leidse Schouwburg
Oude Vest
Boutique Hotel Huys van Leyden
HAVENWIJK-NOORD
Rijksmuseum Boerhaave
Normal
Vollersgracht
Gemeentehaven
De Haven
Expert
Chanties creative cafe
Pull & Bear
Havenkade
Ankerpark
Trianon Theater
Stadsgehoorzaal Leiden
Museum Het Leids Weversshuis
Hooigracht 94C, 2312 KX Leiden
Burcht van Leiden
Zijlsingel
Oosterkerkstraat
Rijksmuseum van Oudheden
BplusC - Nieuwstraat
Vismarkt
Nieuwe Rijn
Breestraat
Pieterskerk
Loetje Leiden
Groenesteeg
Oranjegracht
botanicus
Pavarotti Leiden
Langebrug
Vestestraat
Herengracht
Universiteit Leiden
Ragu
Van der Werffpark
Van Der Werfpark
Hoogvliet Leiden
Spilsteeg
DekaMarkt Leiden
Levendaal
Molensteeg
Raamsteeg
LEVENDAAL-OOST

Volgens het kadaster



Hooigracht 94-C, 2312 KX LEIDEN

Oppervlakte: transparant en conform meetrapport

Om volledig duidelijkheid te geven over de oppervlakte van het appartement, lichten wij dit graag toe. Volgens het meetrapport bedraagt de officiële woonoppervlakte 56,5 m². Daarnaast beschikt het appartement over een extra zolderruimte van circa 12,5 m². Deze ruimte wordt vanwege de beperkte hoogte en het ontbreken van een vaste trap volgens de geldende meetinstructies aangemerkt als overige inpandige ruimte en telt daarom niet mee als woonoppervlakte. De totale oppervlakte van de woonruimte en de overige inpandige ruimte samen bedraagt circa 69 m².

De woning

Via de entree op de tweede verdieping bereik je de hal, die toegang geeft tot de verschillende vertrekken. Vanuit hier stap je de woonkamer binnen, en dat is meteen een van de absolute blikvangers van dit appartement. Wat een heerlijke ruimte! De woonkamer is bijzonder royaal opgezet en beschikt over een open keuken, waardoor een fijne en open leefruimte is ontstaan.

De grote raampartijen aan de voorzijde zorgen voor een prettige lichtinval en een weids uitzicht over de omgeving. De vide geeft de woonkamer bovendien een bijzonder ruimtelijk en speels karakter. De combinatie van de hoogte, de open indeling en de moderne afwerking zorgt voor een bijzonder sfeervol geheel. De moderne open keuken is volledig vernieuwd en sluit mooi aan op de woonkamer. Hier beschik je over een fijne plek om uitgebreid te koken en tegelijkertijd gezellig contact te houden met familie en vrienden.

Twee slaapkamers en een verrassende zolderverdieping

Aan de achterzijde van het appartement bevinden zich twee slaapkamers. Deze zijn praktisch ingedeeld en bieden volop mogelijkheden, bijvoorbeeld als hoofdslaapkamer, werkruimte of logeerkamer.

Een extra pluspunt is de bovenliggende zolderverdieping. Deze ruimte is bereikbaar vanuit het appartement en biedt nog eens circa 12,5 m² aan extra inpandige ruimte. Ideaal als bergruimte of voor het creëren van een hobbyruimte, afhankelijk van het gewenste gebruik. Door de lagere hoogte en het ontbreken van een vaste trap wordt deze verdieping volgens de geldende meetinstructies niet als woonoppervlakte aangemerkt.

Moderne badkamer en separaat comfort

Ook de badkamer verdient absoluut een vermelding. Deze is volledig vernieuwd en bijzonder netjes uitgevoerd. Je beschikt hier over een moderne douchecabine, een wastafel, radiator, mechanische ventilatie en een stijlvol hangend toilet. Een complete en frisse ruimte die helemaal aansluit bij de moderne uitstraling van het appartement.

Daarnaast bevindt zich in de hal een separate cv-ruimte met de nieuwe Remeha cv-ketel uit 2026. Deze ketel is eigendom.

Technisch en praktisch goed verzorgd Het appartement is volledig gerenoveerd en beschikt over vernieuwde elektra, een nieuwe keuken en badkamer en kunststof kozijnen in de slaapkamer. Het energielabel is C.

De Vereniging van Eigenaars is ingeschreven. Er is een gezamenlijke opstalverzekering en de eigenaren leggen hiervoor jaarlijks gezamenlijk een bedrag in. In de onderbouw beschik je bovendien over een eigen berging, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van spullen.

Wonen in hartje Leiden

De Hooigracht ligt midden in de historische binnenstad van Leiden. Hier woon je op een fantastische locatie, met alles wat de stad zo aantrekkelijk maakt letterlijk binnen handbereik. Zodra je de deur uitstapt, bevinden de gezellige winkelstraten, terrassen, restaurants en cafés zich op korte loopafstand. Voor de dagelijkse boodschappen hoef je niet ver: de Albert Heijn bevindt zich aan de overzijde van de straat. Ook de diverse musea, culturele voorzieningen en onderwijsinstellingen zijn eenvoudig te voet bereikbaar.

De historische binnenstad van Leiden kenmerkt zich door haar prachtige grachten, monumentale panden, sfeervolle hofjes en karakteristieke straatjes. Leiden is een stad met een rijk cultureel aanbod, diverse festivals, maar liefst 13 musea en circa 2.800 monumenten. Daarnaast staat de stad bekend om haar gezellige terrassen, uitstekende restaurants en levendige sfeer.

Ook het Ankerpark, de Zijlpoort en de passantenhaven bevinden zich in de directe omgeving.

De bereikbaarheid is eveneens uitstekend. Met de auto zijn de A4, A44 en N11 goed bereikbaar. Diverse bushaltes bevinden zich in de nabijheid en met de fiets bereik je Leiden Centraal en Leiden Lammenschans in ongeveer tien minuten. Vanaf Leiden Centraal reis je bovendien in korte tijd richting Den Haag, Schiphol, Amsterdam, Rotterdam en Utrecht.

Foto’s

















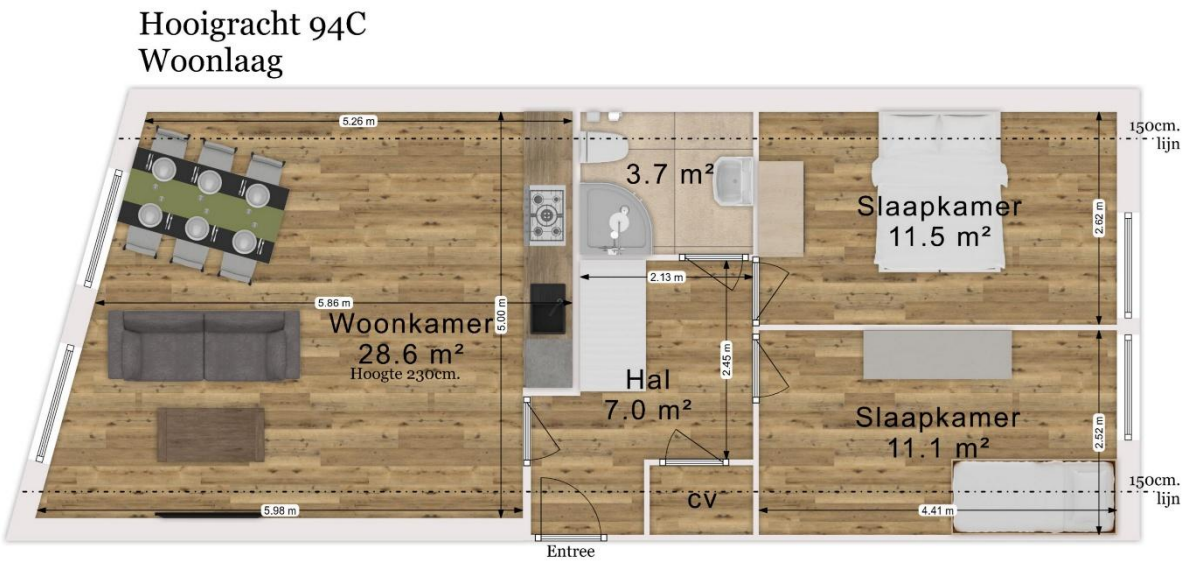








Plattegronden

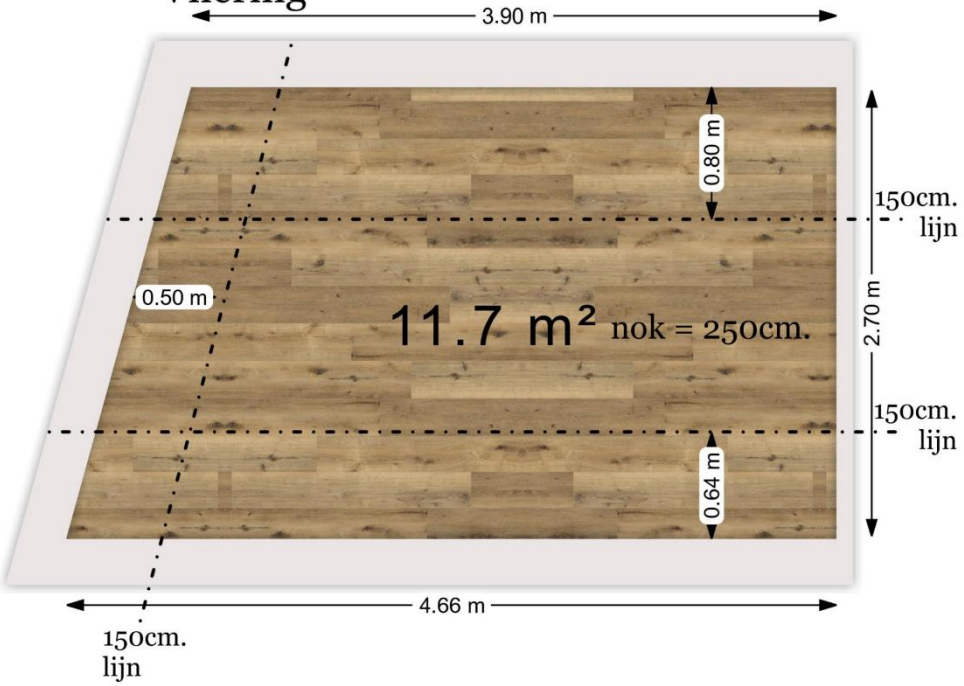


Deze plattegrond is slechts bedoeld voor promotionele doeleinden. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.
EstateVisuals.nl



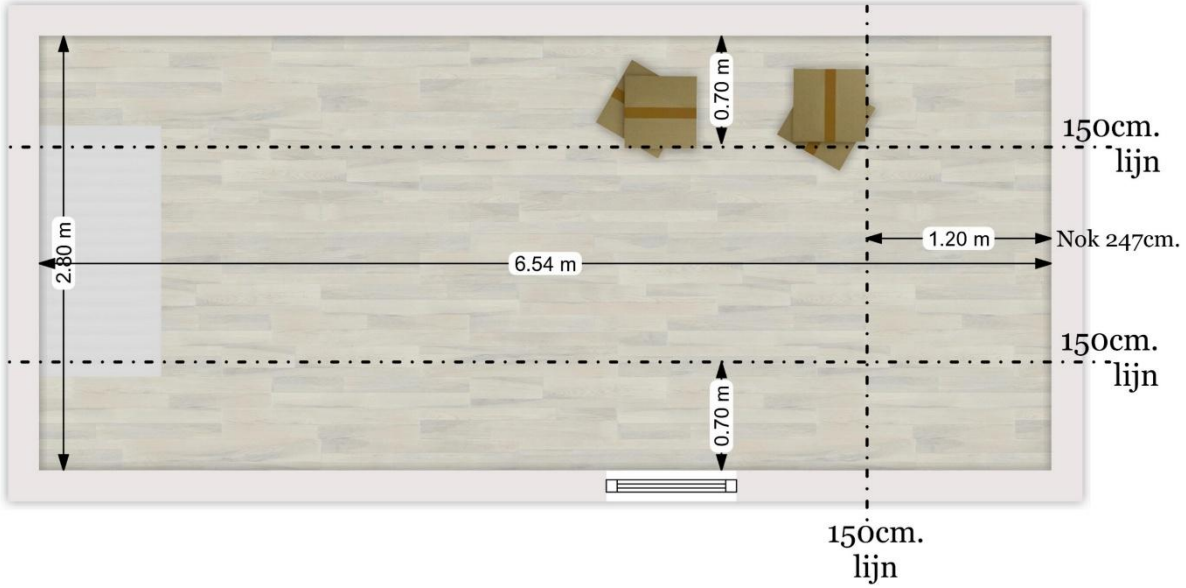


Hooigracht 94C
Vliering



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

Hooigracht 94C
Zolder



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

Kadaster en financieel overzicht

GEMEENTE	Leiden
SECTIE	I
NUMMER	3289

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

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 bieders 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

De Wekker Makelaardij Voorschoten o.z.
Schoolstraat 81
2251 BG Voorschoten
071 – 303 19 06
www.dewekkervoorschoten.nl
info@dewekkervoorschoten.nl

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

TIJD VOOR DE WEKKER...
DE WEKKER MAKELAARDIJ
AANKOOP ● VERKOOP ● TAXATIES ● VERHUUR