

Wederikkreek 25, Leiderdorp

Vraagprijs € 620.000 k.k.

Soort woning	: Woonhuis
Woonoppervlakte	: 125 m^2
Inhoud	: 448 m^3
Aantal kamers	: 5

Hypodomus Leiden
Haarlemmerstraat 268
2312 GL Leiden

T : 071-8200011
E : mail@hypodomusleiden.nl
I : www.hypodomusleiden.nl

Omschrijving

Deze uit- en opgebouwde tussenwoning heeft een gebruiksoppervlakte wonen van 125 m² en ligt aan een rustige straat in de wijk Voorhof. De woning is door de huidige eigenaren sinds zij er wonen flink onder handen genomen en daardoor zonder noemenswaardige kosten te betrekken. In totaal beschikt de woning over vier slaapkamers, een heerlijke tuin op het zuidwesten, een ruime woonkamer en een ruime badkamer. Verder beschikt de woning over het gunstige energielabel A.
De woning bevindt zich in de rustige wijk Voorhof, op loopafstand van sportpark De Bloemerd, winkelcentrum Winkelhof en park De Houtkamp. In de directe omgeving bevinden zich diverse sportclubs, waaronder hockey- en voetbalverenigingen en een manege, een park met natuurspeeltuin, het kanaal de Dwarswatering en diverse scholen, variërend van basis- en voortgezet onderwijs tot de internationale Montessorischool Elckerlyc.
De rijkswegen A4 en N11 zijn snel bereikbaar met de auto en het centrum van Leiden ligt op slechts vijftien minuten fietsen.

“Verkopers aan het woord”
Sinds 2015 is dit ons thuis. We wonen hier met onze twee kinderen van 9 en 11 jaar en hebben hier ontzettend veel mooie jaren beleefd. Onze kinderen zijn hier geboren en zijn letterlijk opgegroeid in dit huis en in deze buurt.
Toen we hier kwamen wonen, hebben we het huis helemaal naar onze smaak verbouwd. We hebben onder andere een uitbouw, nieuwe badkamer, toilet en keuken gerealiseerd en eigenlijk alles aangepakt: van de leidingen en elektra tot de vloeren, muren, plafonds en verwarming. In 2016 hebben we nog een nokverhoging met dakkapel laten plaatsen, waardoor we extra ruimte kregen.
Wat we vooral zo fijn vinden aan deze plek, is de buurt. Het is een gezellige en kindvriendelijke omgeving en ons doodlopende straatje is met kinderen echt ideaal. Ze konden hier heerlijk buiten spelen en hadden alle ruimte om hun eigen avonturen te beleven.
We gaan verhuizen, maar gelukkig hoeven we de buurt niet te missen: we blijven gewoon in de wijk wonen. Dat zegt eigenlijk genoeg over hoe goed het ons hier bevalt!

Indeling van de woning:
Begane grond:
De woning heeft een ruime hal met garderobe, meterkast, toilet met hangend closet en fonteintje en de trap naar de eerste verdieping. Direct links van de voordeur bevindt zich de inpandige berging, die ook van buitenaf bereikbaar is.
De woonkamer is heerlijk ruim door de uitbouw en heeft aan de tuinzijde over bijna de gehele breedte glas met schuifpui naar de tuin. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de keuken met een hoogglans wit keukenblok en composiet aanrechtblad in een U-vormige opstelling. De keuken uit 2015 is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vriezer, 5-pits gaskookplaat met afzuigkap, combi-oven en vaatwasser. De vloer in de woonkamer en keuken is voorzien van vloerverwarming.

Eerste verdieping:
De overloop biedt toegang tot alle vertrekken en een vaste kast. Aan de achterzijde van de woning bevinden zich twee slaapkamers. De derde slaapkamer ligt aan de voorzijde, evenals de badkamer. De badkamer uit circa 2015 is voorzien van een douche, toilet en dubbele wastafel met meubel.

Tweede verdieping:
Door de nokverhoging is hier een fijne en ruime verdieping ontstaan, waar zich nu de ouderslaapkamer bevindt. Aan zowel de voor- als achterzijde zijn over vrijwel de gehele breedte ramen geplaatst, wat zorgt voor veel daglichttoetreding. De cv-ketel bevindt zich eveneens op deze verdieping, maar is netjes uit het zicht weggewerkt.

Tuin:
De voortuin biedt toegang tot de woning en de berging. De achtertuin ligt op het zuidwesten en heeft een beschutte ligging. Dankzij de gunstige ligging is er volop zon in de tuin te vinden. De tuin is tevens via een achterom bereikbaar.

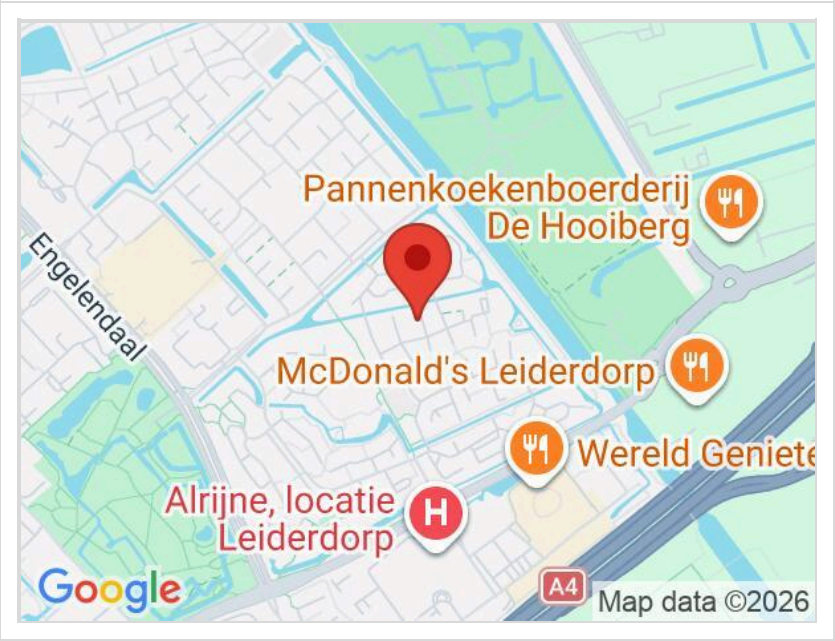
Overige bijzonderheden:
- Gebruiksoppervlakte wonen: 125,24 m²
- Overige inpandige ruimte: 6,36 m²
- Inhoud: 448,07 m³
- Perceel: 140 m²
- Bouwjaar: 1977
- Isolatie: vloerisolatie en isolatieglas (HR+/HR++)
- Meterkast vernieuwd in 2015 en voorzien van voldoende groepen met aardlekschakelaar
- Energielabel: A
- Verwarming en warm water middels een HR-combiketel uit 2012
- 12 zonnepanelen van 400 Wp per stuk uit 2023
- De uitbouw en nokverhoging zijn gerealiseerd in 2015-2016
- Kunststof kozijnen in de achtergevel op de begane grond geplaatst in 2025 en heeft trippel glas

Kenmerken

Vraagprijs	: € 620.000 k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 448 m^3
Perceel oppervlakte	: 140 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 125 m^2
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1977
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin 49 m^2
Garage	: Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas

Locatie

Wederikkreek 25
2353 JL LEIDERDORP



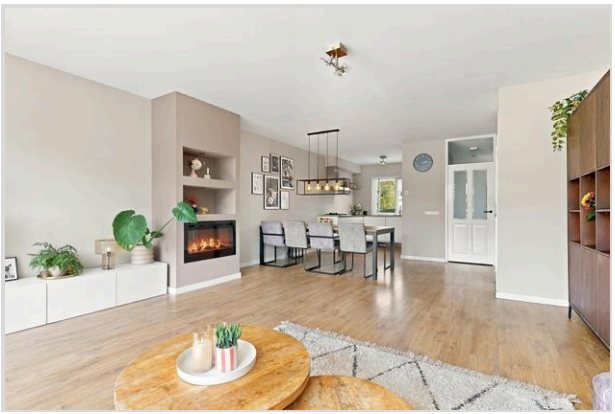
Foto’s









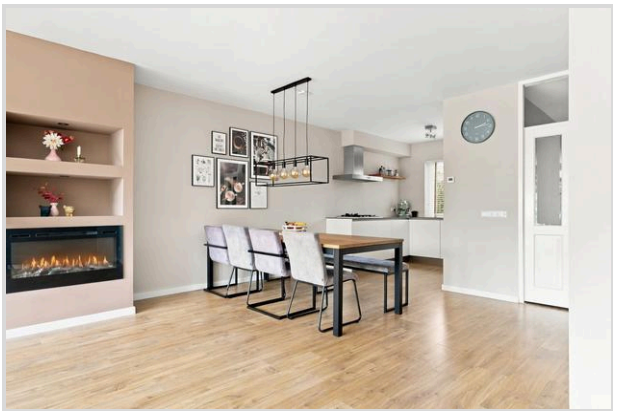




Hypodomus Leiden - Haarlemmerstraat 268 - 2312 GL Leiden
T: 071-8200011 - E: mail@hypodomusleiden.nl - I: www.hypodomusleiden.nl

Foto’s









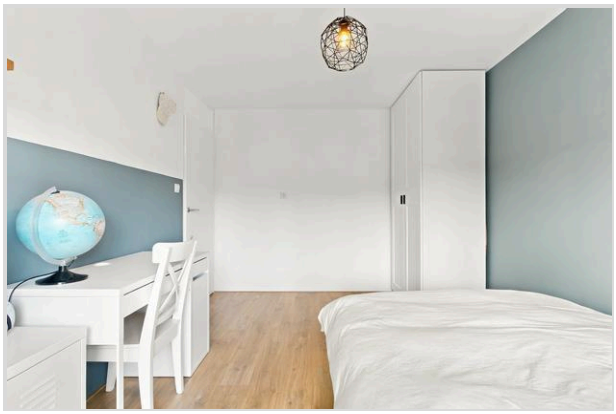




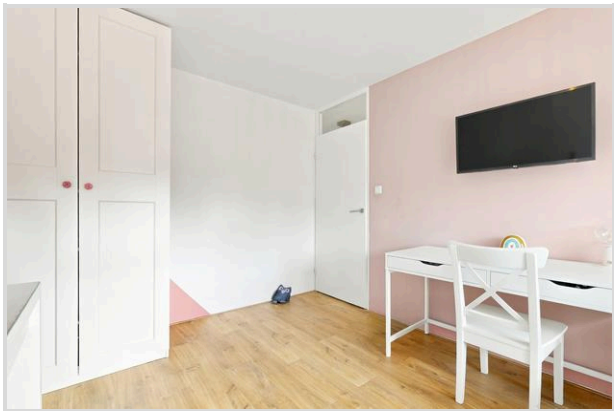
Hypodomus Leiden - Haarlemmerstraat 268 - 2312 GL Leiden
T: 071-8200011 - E: mail@hypodomusleiden.nl - I: www.hypodomusleiden.nl

Foto’s













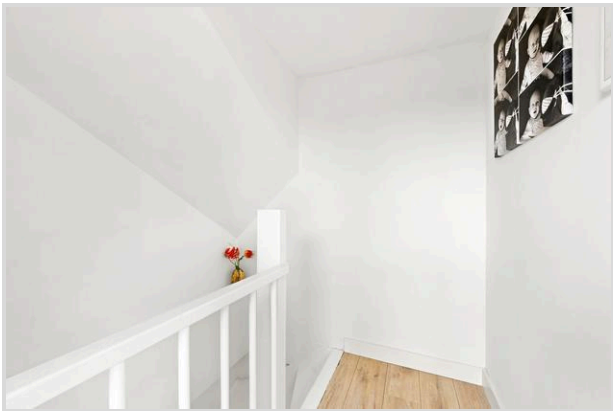
Hypodomus Leiden - Haarlemmerstraat 268 - 2312 GL Leiden
T: 071-8200011 - E: mail@hypodomusleiden.nl - I: www.hypodomusleiden.nl

Foto’s

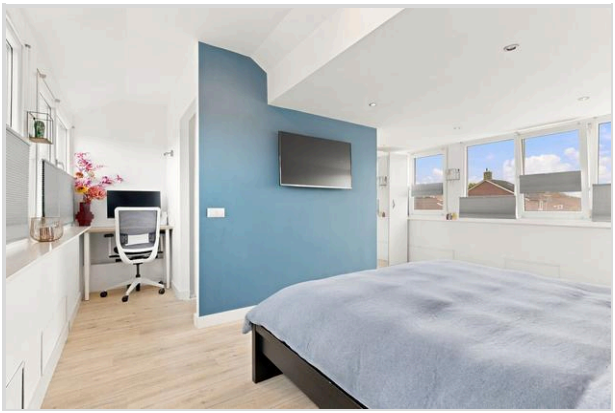






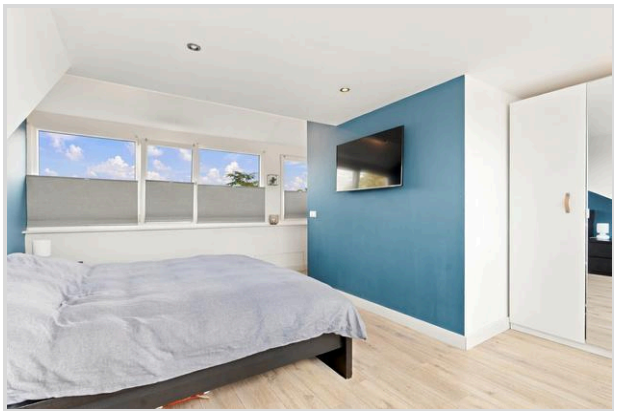






Hypodomus Leiden - Haarlemmerstraat 268 - 2312 GL Leiden
T: 071-8200011 - E: mail@hypodomusleiden.nl - I: www.hypodomusleiden.nl

Foto’s













Hypodomus Leiden - Haarlemmerstraat 268 - 2312 GL Leiden
T: 071-8200011 - E: mail@hypodomusleiden.nl - I: www.hypodomusleiden.nl

Foto’s





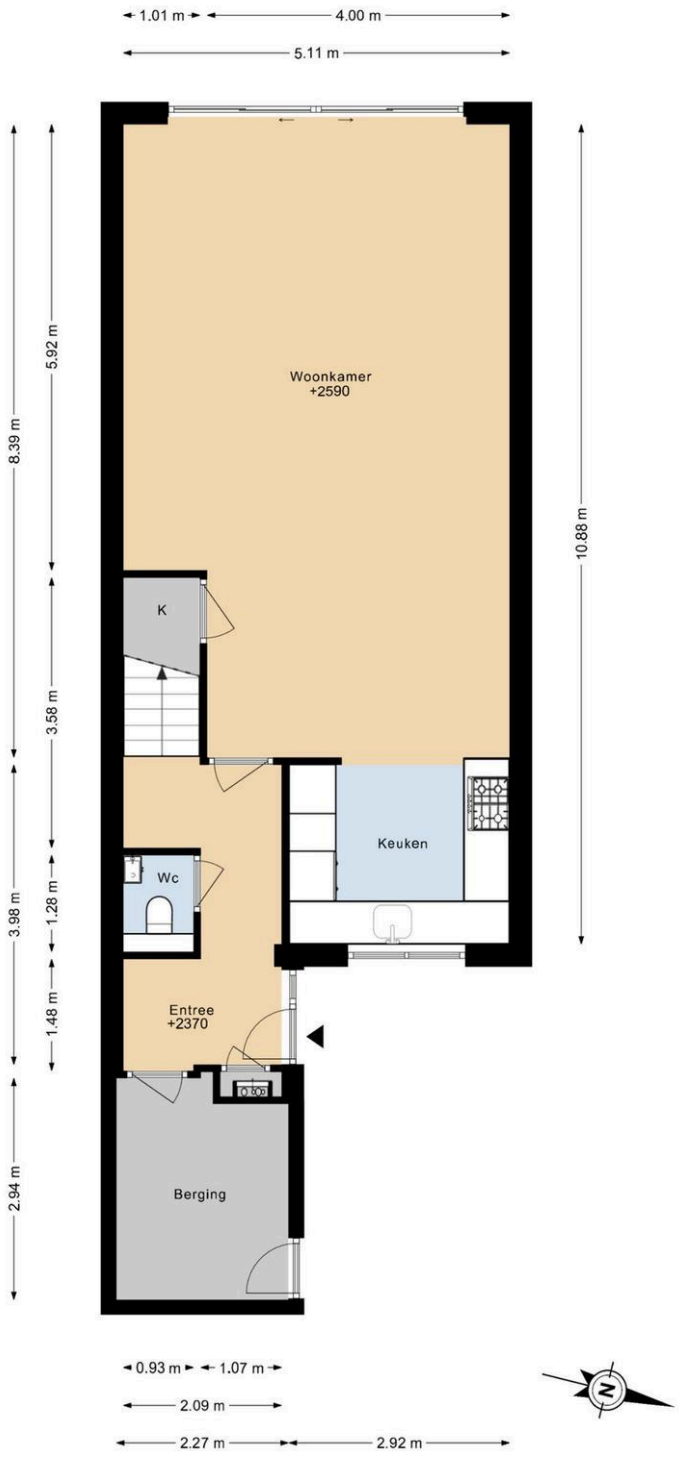






Hypodomus Leiden - Haarlemmerstraat 268 - 2312 GL Leiden
T: 071-8200011 - E: mail@hypodomusleiden.nl - I: www.hypodomusleiden.nl

WEDERIKKREEK 25
BEGANE GROND



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
©WWW.GOSHINE.NU

Hypodomus Leiden - Haarlemmerstraat 268 - 2312 GL Leiden
T: 071-8200011 - E: mail@hypodomusleiden.nl - I: www.hypodomusleiden.nl

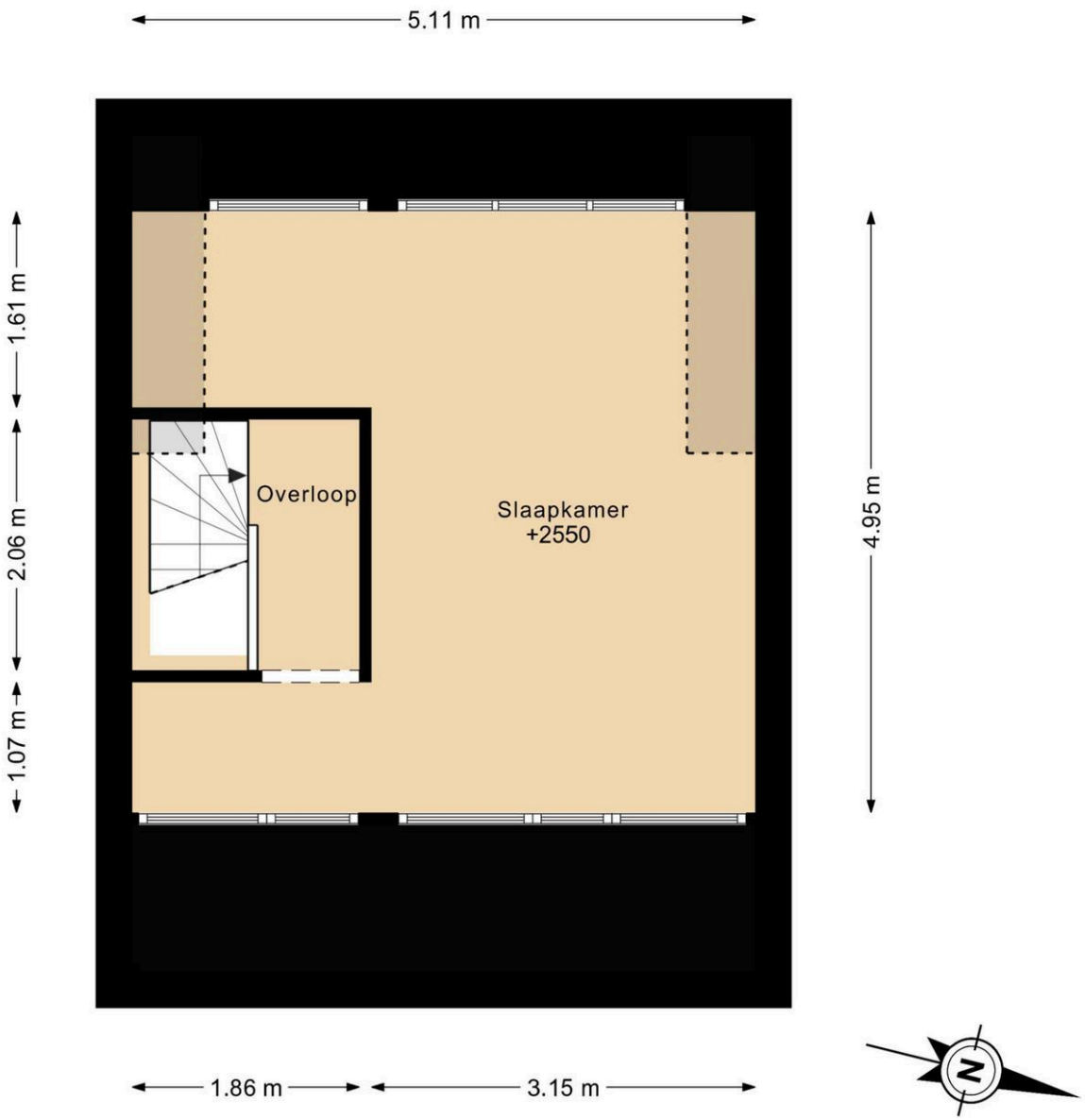
WEDERIKKREEK 25
1E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
©WWW.GOSHINE.NU

Hypodomus Leiden - Haarlemmerstraat 268 - 2312 GL Leiden
T: 071-8200011 - E: mail@hypodomusleiden.nl - I: www.hypodomusleiden.nl

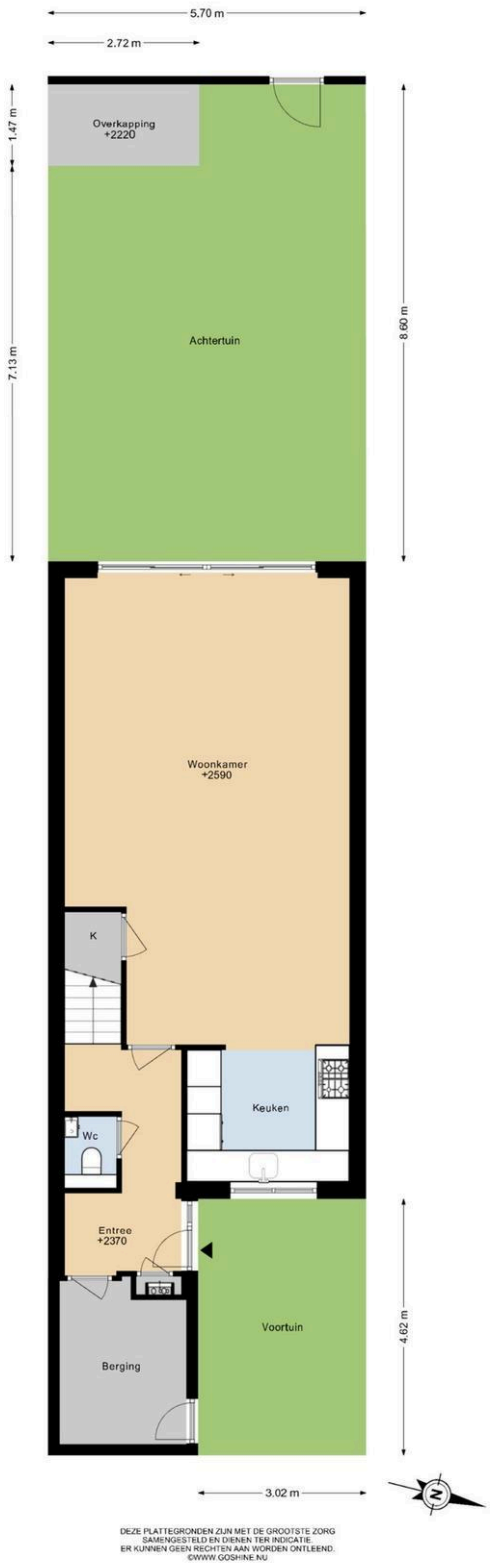
WEDERIKKREEK 25
2E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
©WWW.GOSHINE.NU

Hypodomus Leiden - Haarlemmerstraat 268 - 2312 GL Leiden
T: 071-8200011 - E: mail@hypodomusleiden.nl - I: www.hypodomusleiden.nl

WEDERIKKREEK 25
SITUATIE



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
©WWW.GOSHINE.NU

Hypodomus Leiden - Haarlemmerstraat 268 - 2312 GL Leiden
T: 071-8200011 - E: mail@hypodomusleiden.nl - I: www.hypodomusleiden.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart Uw referentie: 1234



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Leiderdorp
Sectie B
Perceel 4851

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 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.

Wat je ook moet weten

Een huis kopen doe je niet elk jaar

Een huis kopen is een belangrijk besluit. Heb je alle aspecten die in het algemeen en voor jou in het bijzonder van belang zijn meegenomen bij je beslissing? Hier hoort natuurlijk het bestuderen van deze brochure bij, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar je financiële mogelijkheden.

Zorg er voor dat belangrijke zaken naar voren komen. Schroom niet om ons om tekst en uitleg te vragen over de woning en het eventuele vervolgtraject.

Vaak is het verstandig je te laten vertegenwoordigen door een collega NVM aankoopmakelaar die jouw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend makelaar behartigen wij immers de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen wij je naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij je tegenpartij.

Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar zal je je ook duidelijk moeten uitspreken over o.a. de volgende zaken:

- Eventuele ontbindende voorwaarde(n).
- De datum van aanvaarding.
- De eventuele overname van roerende zaken.

N.B. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór of tijdens de (mondelinge) koop. Als bieder kun je bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering laten opnemen. Je dient dit wel expliciet bij je bod te vermelden.

Koopakte

Als je het als koper met de verkoper eens bent, is er in beginsel een overeenkomst. Voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst moet
deze schriftelijk worden vastgelegd. Nadat de koper de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen, begint de volgende dag om
00.00 uur 's morgens voor de koper een bedenktijd van drie dagen. Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door Hypodomus Leiden, conform de modelkoopakten die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Bankgarantie/Waarborgsom

In de koopakte kan bepaald worden dat de koper een bankgarantie moet afgeven of een waarborgsom bij de notaris moet storten ter
grootte van 10% van de koopsom. Deze garantie of waarborgsom dient als zekerheid dat de koper zijn verplichtingen nakomt.

Over Hypodomus Leiden

Als je dit leest, is de kans groot dat je een huis gaat kopen. Of een huis gaat verkopen. Of allebei. Bij Hypodomus Leiden kun je terecht voor alles wat betrekking heeft op het kopen of verkopen van een huis. Via een met ons samenwerkende erkende hypotheekadviseur kunnen we je ook helpen bij het vinden van de juiste hypotheek. We weten wat er speelt in de markt en willen uitblinken in ons vakgebied. Wij zijn continu voor jou bezig, zodat jij zonder zorgen een huis kunt kopen of je eigen woning kunt verkopen.

Koop je huis voordelig en zonder zorgen

Een huis kopen samen met Hypodomus Leiden bespaart je tijd en geld. Onze lokale kennis en ervaring zorgen ervoor dat jij met zekerheid je droomhuis kunt kopen.

- Wil je advies over de vraagprijs van het huis?
- Wil je dat wij met de bezichtigingen meegaan?
- Wil je een steun in de rug bij het onderhandelen?

Voor een antwoord op al deze vragen ga je naar www.hypodomusleiden.nl of kom langs bij ons kantoor.

Hypodomus Leiden

Bij ons kantoor in Leiden, aan de Haarlemmerstraat 268, kun je terecht voor alle hulp die je nodig hebt bij de aan- of verkoop van je huis. Ons ervaren team staat altijd klaar voor advies en vragen. Loop eens binnen in onze winkel voor een eerste kennismaking. Heb je vragen over hoe wij je kunnen helpen met onze diensten, dan kun je uiteraard ook een vrijblijvende afspraak maken.



Hypodomus Leiden
Haarlemmerstraat 268
2312GL Leiden
T : 071-8200011
E : info@hypodomusleiden.nl
I : www.hypodomusleiden.nl

Toelichting Brochure

Hoewel deze brochure zo zorgvuldig mogelijk is samengesteld, is het mogelijk dat bepaalde informatie, tekeningen, afmetingen, etc. verouderd en/of niet (meer) correct is/zijn. Alle door Hypodomus Leiden en verkoper verstrekte informatie in deze brochure moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod.