

# Geurts

MAKELAARS

HYPOTHEKEN EN  
VERZEKERINGEN

D



MARNIXSTRAAT 1, LEIDEN

VRAAGPRIJS € 495.000 K.K.



BOUWJAAR  
1934



AANTAL SLAAPKAMERS  
3 SLAAPKAMERS



WOONOPPERVLAKTE  
85 M<sup>2</sup>

GEURTSMAKELAARS.NL



Ben je op zoek naar een recent volledig gerenoveerde en met zorg gemoderniseerde woning op een centrale locatie in Leiden? Aan de Marnixstraat 1 staat deze karakteristieke stadswoning die begin 2026 volledig is gemoderniseerd. De woning beschikt over drie slaapkamers, een moderne badkamer en een zonnige achtertuin op het oosten. Een instapklare woning waarin authentieke details, zoals glas in loodramen, op stijlvolle wijze zijn gecombineerd met modern wooncomfort.

Deze woning biedt een ideale combinatie van sfeer, ruimte en een uitstekende ligging nabij het centrum van Leiden.

De woning is gelegen in een geliefde en levendige wijk op korte afstand van het historische centrum van Leiden. Binnen enkele minuten fietsen bereik je diverse winkels, supermarkten, horeca en Leiden Centraal Station. Ook scholen, sportvoorzieningen en uitvalswegen richting de A4 en A44 zijn goed bereikbaar. Parkeren is mogelijk in de straat middels een vergunning.

Nieuwsgierig geworden? Neem contact met ons op voor het plannen van een bezichtiging.

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Entree in de hal met meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal bereik je de moderne badkamer, uitgevoerd in een neutrale kleurstelling en voorzien van een inloopdouche, toilet en wastafelmeubel.

Tevens is vanuit de hal de lichte en ruime woonkamer toegankelijk.

De woonkamer beschikt over een sfeervolle erker aan de voorzijde met karakteristieke glas in loodramen, wat zorgt voor veel daglicht en een authentieke uitstraling. De ruimte is afgewerkt met een fraaie PVC vloer en strak gestucte wanden en plafonds.

Aan de achterzijde bevindt zich de nieuwe, moderne open keuken in een strakke opstelling. De keuken is compleet uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een vierpits inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser en een grote oven met magnetronfunctie. De designkraan maakt het geheel compleet.

Via zowel de keuken als de woonkamer is de achtertuin bereikbaar. De tuin is gelegen op het oosten en beschikt over een berging met aangrenzende overkapping.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en het tweede toilet.

De slaapkamer aan de achterzijde is van goed formaat en voorzien van een dakkapel, wat zorgt voor extra ruimte en lichtinval. De tweede en derde slaapkamer bevinden zich aan de voorzijde van de woning en zijn eveneens goed bruikbaar als slaap, werk of hobbykamer.

Het tweede toilet is gecombineerd met een praktische wasruimte in een aparte ruimte.

Deze ruimte is volledig betegeld en voorzien van nieuwe afvoer en vernieuwde leidingen.

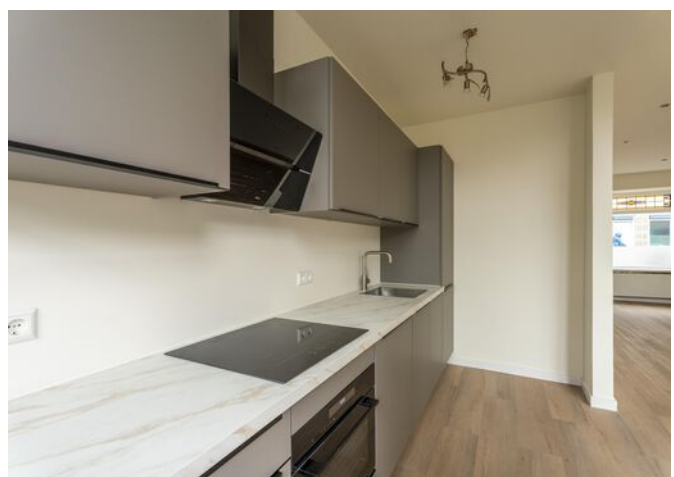
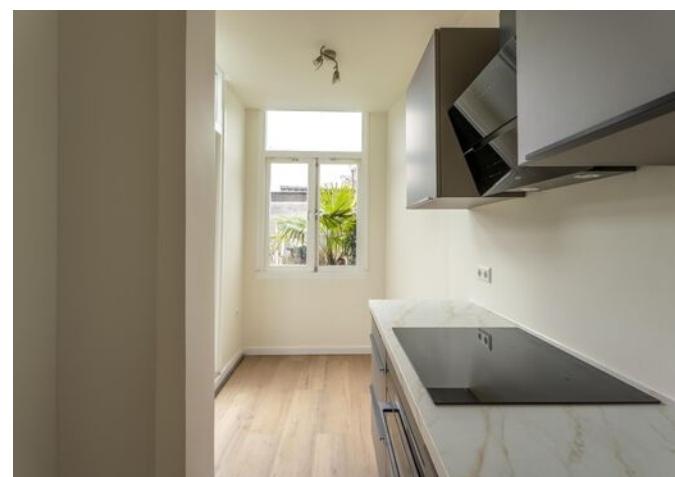
In de gehele woning zijn nieuwe PVC vloeren gelegd. Onder deze vloeren is hoogwaardig isolatiemateriaal aangebracht, wat zorgt voor extra comfort, geluidsdemping en een verbeterde energieprestatie.

#### Bijzonderheden

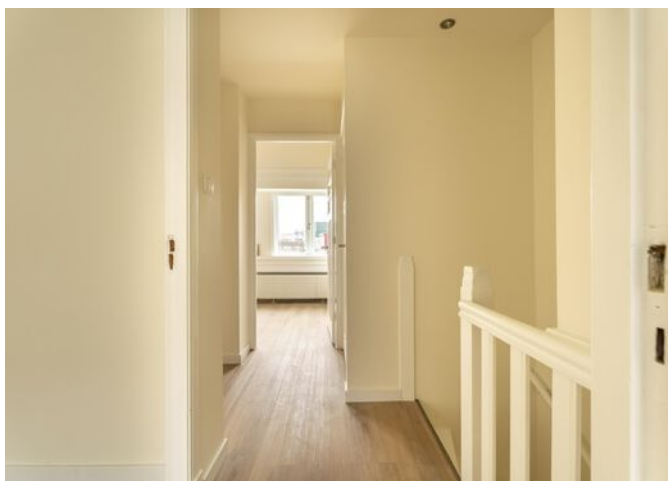
- Gelegen op een centrale locatie in Leiden
- Begin 2026 volledig gemoderniseerd
- Drie slaapkamers en twee badkamers
- Alle muren en plafonds strak gestuct en geschilderd
- Elektrische installatie waar nodig vernieuwd, inclusief bedrading en aansluitingen
- Leidingen en afvoeren in keuken, badkamers en toiletruimte vernieuwd
- Nieuwe PVC vloeren met isolerende onderlaag
- Zonnige achtertuin op het oosten met berging en overkapping
- Karakteristieke details zoals glas in loodramen
- Kozijnen recent aan binnen en buitenzijde geschilderd
- Parkeren middels vergunning

FOTO'S - MARNIXSTRAAT 1







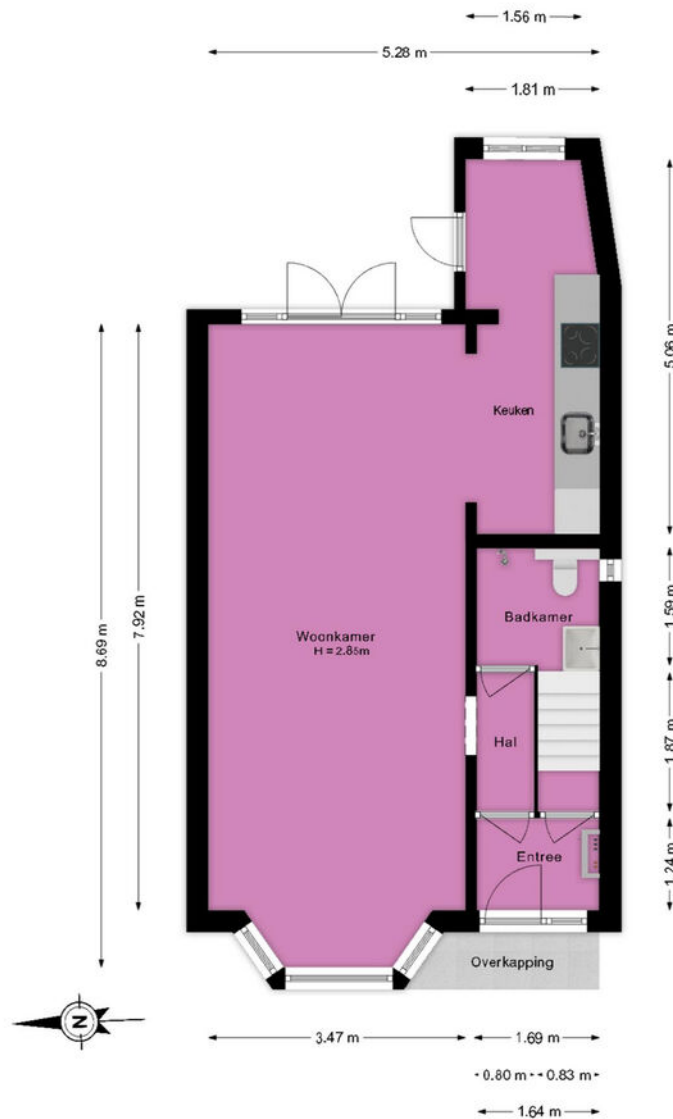






# PLATTEGROND

Marnixstraat 1 Leiden  
Begane grond



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)

# PLATTEGROND

## Marnixstraat 1 Leiden 1e Verdieping



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)

# PLATTEGROND

Marnixstraat 1 Leiden  
Situatie

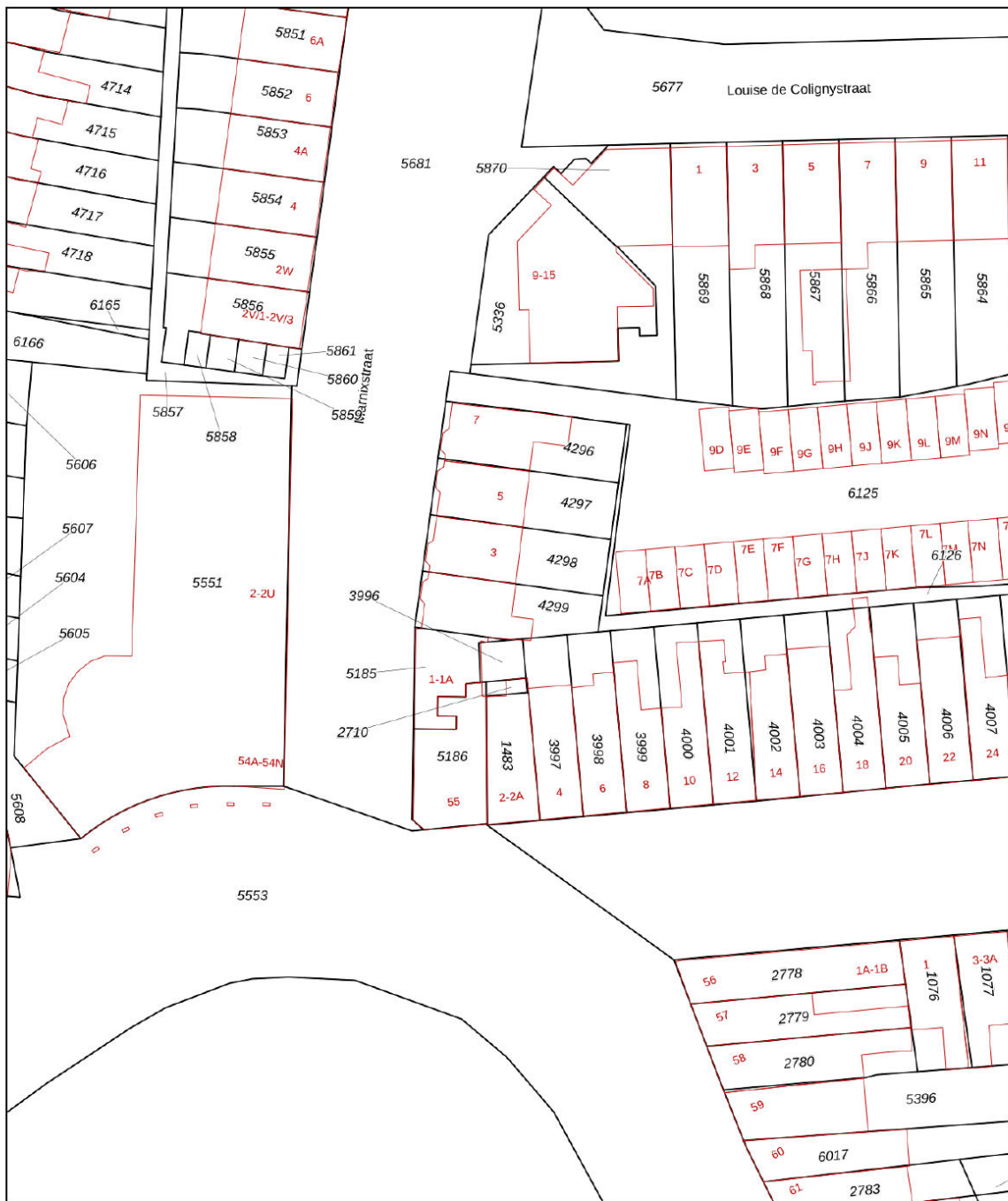



Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.  
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.  
[www.agvastgoedmedia.nl](http://www.agvastgoedmedia.nl)

# KADASTRALE KAART - MARNIXSTRAAT 1

Kadastrale kaart

Uw referentie: 2314



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 februari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Leiden</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 4299</p> <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.</p>	
--	--	---

## KENMERKEN - MARNIXSTRAAT 1

### OBJECT GEGEVENS

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1934

### MATEN OBJECT

Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Inhoud woning	308 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	93 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	85 m <sup>2</sup>

### DETAILS

Ligging	In centrum, in woonwijk
Verwarming	C.v.-ketel
Bouwjaar CV ketel	2023
Isolatie	Dubbel glas
Warmwater	C.v.-ketel
Schuur / berging	Vrijstaand hout

### TUIN

Tuin	Achtertuin
Tuin diepte (cm)	686 cm
Tuin breedte (cm)	513 cm
Hoofdtuin	Achtertuin
Positie	Oost
Kwaliteit	Normaal

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

## EXTRA INFORMATIE - CLAUSULES

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.



**JEROEN  
GEURTS**

REGISTER MAKELAAR & TAXATEUR



**BOB  
DE BRUIN**

REGISTER MAKELAAR & TAXATEUR



**MARTIJN  
GEURTS**

REGISTER MAKELAAR & TAXATEUR



**NIELS VAN  
STEIJN**

KANDIDAAT MAKELAAR



**FEMKE DOCTERS  
VAN LEEUWEN**

ASSISTENT MAKELAAR



**ANNEMARIE  
LEEUVENBURG**

ASSISTENT MAKELAAR



**MELISSA  
KUIJT**

COMMERCIEEL BINNENDIENSTMEDEWERKER



**DEWI HARTEVELD-  
GUIJT**

COMMERCIEEL BINNENDIENSTMEDEWERKER



**FLEUR  
SUVAAL**

COMMERCIEEL BINNENDIENSTMEDEWERKER



**OLIWIA  
JERZAK**

NVM MAKELAAR



**GWEN  
ZONNEVELD**

COMMERCIEEL BINNENDIENSTMEDEWERKER



**JORIS  
LANGEZAAL**

MEDIA SPECIALIST



**FRANCIS  
DUYVESTIJN**

MEDIA SPECIALIST



SUSANNE  
OUWEHAND

COMMERCIEEL BINNENDIENSTMEDEWERKER



RICK VAN DER  
SCHANS

HYPOTHEEK ADVISEUR



SHELL  
PUT

COMMERCIEEL BINNENDIENST HYPOTHEKEN



BIANCA  
SLOOTWEG

COMMERCIEEL BINNENDIENST HYPOTHEKEN

# WIE IS GEURTS MAKELAARS?

Ons team bestaat uit ambitieuze en toegankelijke professionals, wat je direct merkt wanneer je bij een van de drie kantoren van Geurts Makelaars binnenstapt. Ons team is enorm gedreven om het beste verkoopplan voor jou op te stellen, waarbij er veel aandacht besteed wordt aan de informatievoorziening, presentatie en communicatie met jou tijdens dit proces. Wat maakt ons uniek? Wij stellen ons op als tijdelijke gastheer van jouw woning, waarbij aandacht tijdens bezichtigingen voorop staat. Naast een uitgebreide rondleiding geven wij een ervaring mee, waardoor jouw thuisomgeving niet slechts een woning of product is. We zijn graag onderdeel van het complete proces en sturen je met enthousiasme naar de best mogelijke uitkomst. En daar zijn we trots op!

Samenwerken met experts levert jou minder stress op en daar zijn wij ons zeer van bewust. Onze kantoren zijn aangesloten bij de NVM en onze makelaars zijn stuk voor stuk goed opgeleid. Daarnaast wordt ons team versterkt door een fotograaf, tekstschrijver en social media expert die direct aan de slag kunnen wanneer wij jouw huis in de verkoop willen zetten. Kwaliteit staat bij ons hoog in het vaandel, zodat we onze klanten kunnen verzekeren van de juiste informatieverstrekking en afhandeling. Jouw woning is bij ons in goede handen en dat stralen we graag uit.

*Jeroen Geurts, Martijn Geurts  
& Bob de Bruin*

# 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](http://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

