



Janvossensteeg 45B, Leiden

Vraagprijs € 285.000 k.k.

Soort woning : Appartement

Woonoppervlakte: 42 m²

Inhoud : 157 m³

Aantal kamers : 2

Hypodamus Leiden
Haarlemmerstraat 268
2312 GL Leiden

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



Omschrijving

Compleet nieuw gebouwd tweekamerappartement, gelegen op de tweede en tevens bovenste verdieping. Recent is op de oorspronkelijke tweelaagse woning een extra verdieping gerealiseerd, waarin dit hoogwaardige appartement is gecreëerd. Het appartement beschikt over hoge plafonds en een energielabel A. Alles is nieuw: van keuken en vloeren tot elektra en badkamer.

Aan zowel de voor- als achterzijde geniet je van vrij uitzicht. Het appartement is gelegen in een sfeervolle en rustige steeg, midden in het historische centrum van Leiden. Hier woon je rustig, terwijl het levendige stadsleven zich op loopafstand bevindt. De Janvossensteeg kenmerkt zich door karakteristieke gevels en panden, wat de steeg een uniek karakter geeft.

Om de hoek vind je een breed aanbod aan winkels, gezellige cafés, restaurants en culturele hotspots zoals musea en theaters. De grachten, hofjes en historische straatjes van de binnenstad liggen letterlijk om de hoek.

De ligging is bovendien zeer praktisch: Leiden Centraal Station is binnen enkele minuten per fiets bereikbaar en via de uitvalswegen A4 en A44 zijn steden als Den Haag, Amsterdam en Rotterdam snel te bereiken.

Indeling:

Begane grond:

Entree via de gemeenschappelijke hal met meterkast en trapopgang.

Eerste verdieping:

Overloop met de voordeur van het appartement en trap naar de tweede verdieping.

Tweede verdieping:

Overloop met intercom en vaste kast met cv-ketel en wasmachineaansluiting. Separaat toilet met hangend closet en fonteintje. De badkamer is voorzien van een inloepdouche, dubbele wastafel met meubel, verlichte spiegel met spiegelverwarming en een designradiator. De woonkamer met open keuken is gelegen aan de achterzijde. De keuken beschikt over een composiet aanrechtblad en is uitgerust met een inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, combi-oven en vaatwasser.

Aan de voorzijde bevindt zich de royale slaapkamer over de volledige breedte van de woning, heerlijk licht en comfortabel van formaat.

Een ideale woning voor wie comfort, modern woongemak en een centrale ligging wil combineren.

Overige bijzonderheden:

- Gebruiksoppervlak wonen (NEN 2580): 42m²
- Inhoud: 157 m³
- Bouwjaar: 2025
- Energielabel: A
- Verwarming en warm water middels HR-combiketel (2025)
- Isolatie: Volledig geïsoleerd

- Elektra: compleet nieuwe meterkast met aardlekschakelaars
- Gelegen in een gebied dat is aangewezen als Beschermd Dorps- en Stadsgezicht
- Geheel appartement (m.u.v. de natte ruimtes) is voorzien van een pvc-vloer met vloerverwarming
- Recent opgestarte en actieve Vve met maandelijkse bijdrage van € 49,44

Kenmerken

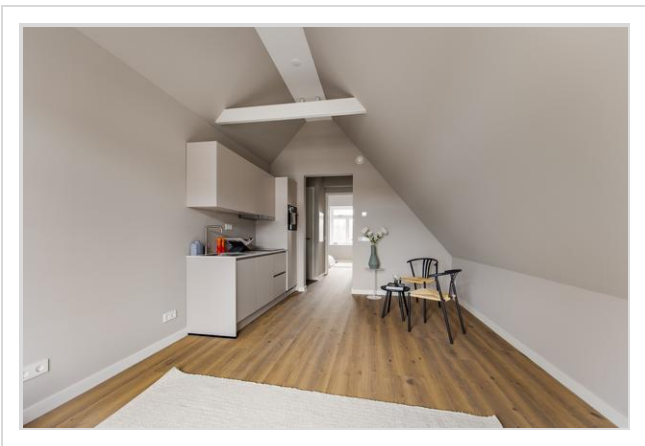
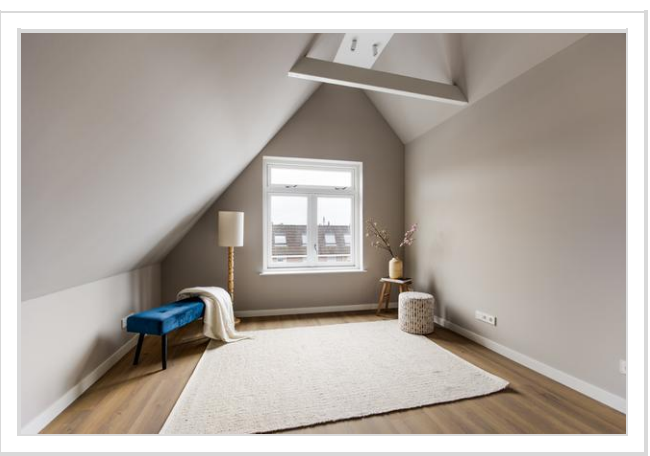
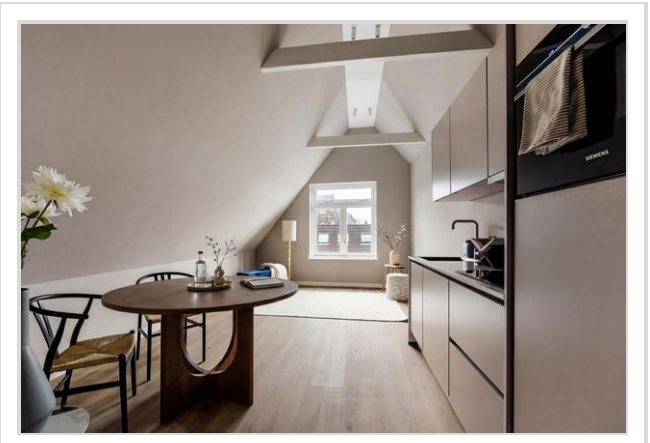
Vraagprijs	: € 285.000 k.k.
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 2 kamers waarvan 1 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 157 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 42 m ²
Soort appartement	: Portiekflat
Bouwjaar	: 2025
Ligging	: Aan rustige weg, in centrum, vrij uitzicht, open ligging
Tuin	: Geen tuin
Garage	: Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas

Locatie

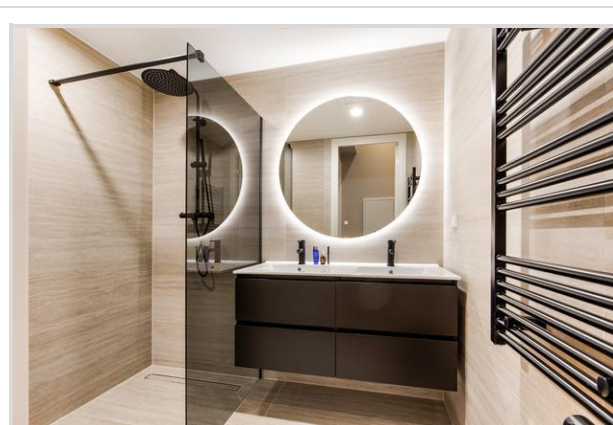
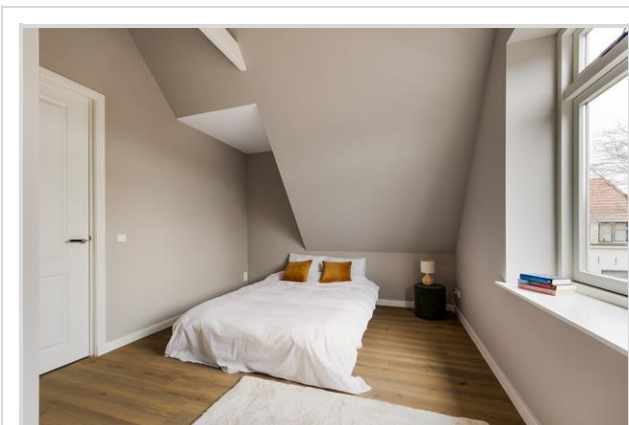
Janvossensteeg 45 B
2312 WC LEIDEN



Foto's



Foto's

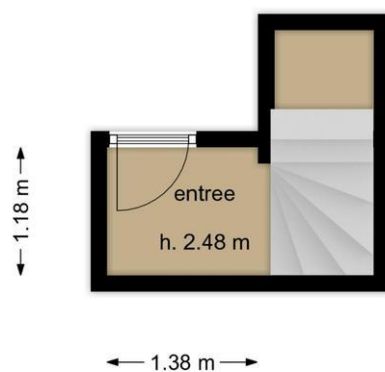


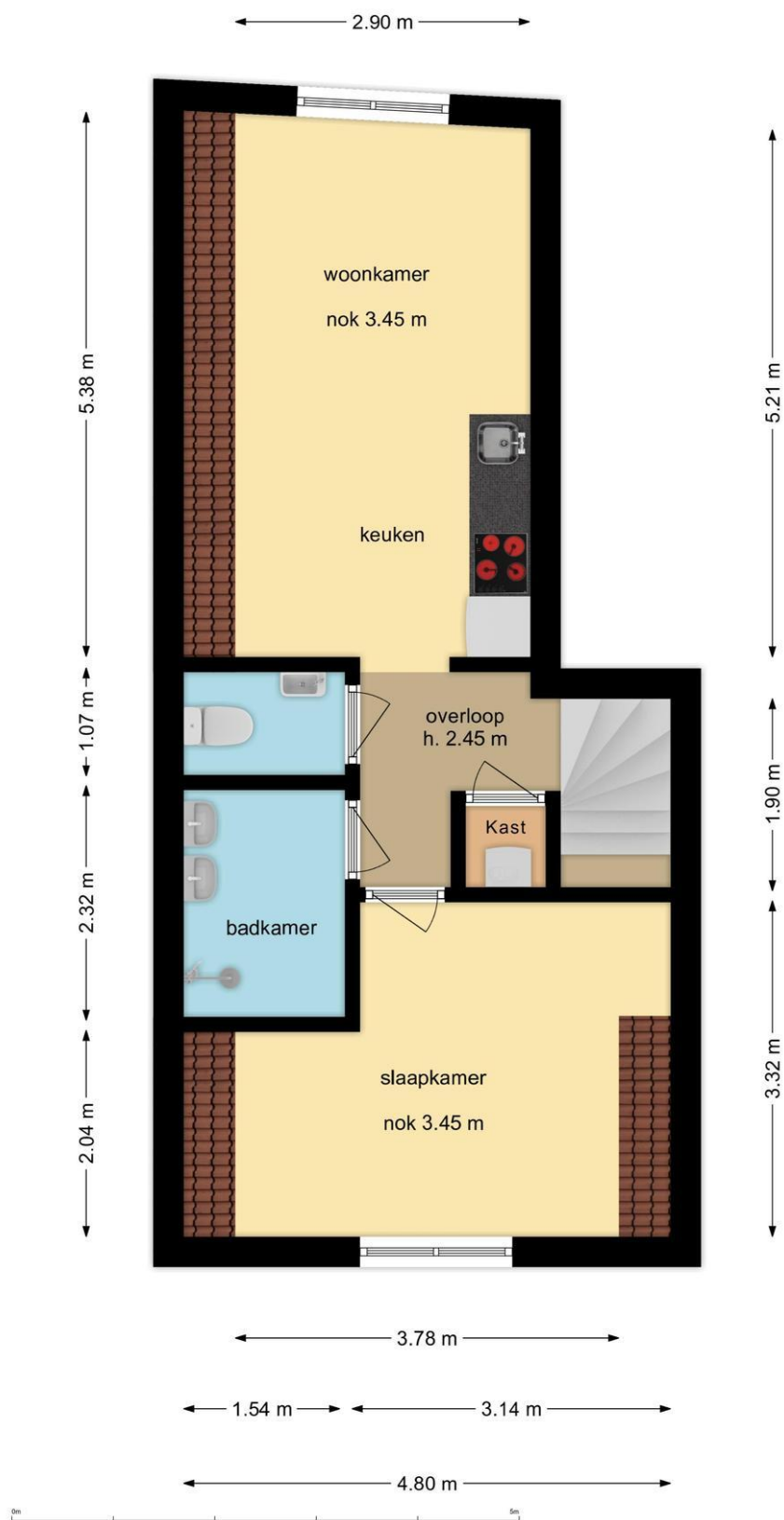
Foto's



Foto's









12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Leiden Sectie H Perceel 4053	
---	--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 december 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 Hypodamus 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 Hypodamus Leiden

Als je dit leest, is de kans groot dat je een huis gaat kopen. Of een huis gaat verkopen. Of allebei. Bij Hypodamus 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 Hypodamus 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.hypodamusleiden.nl of kom langs bij ons kantoor.

Hypodamus 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.



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