



Vergiliusstraat 5, Leiden

Vraagprijs € 835.000 k.k.

Soort woning : Woonhuis
Woonoppervlakte: 177 m²
Inhoud : 611 m³
Aantal kamers : 6

Hypodamus Leiden
Haarlemmerstraat 268
2312 GL Leiden

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



Omschrijving

Wow, deze is gaaf!

Deze moderne tussenwoning met een gebruiksoppervlakte wonen van 177 m² en een perceel van 167 m² ligt in de nieuwe wijk Roomburg aan einde van een doodlopende straat. Aan de voorzijde heb je vrij uitzicht over het fietspad van de Besjeslaan en de woning ligt pal naast park Matilo, wat tot UNESCO-werelderfgoed is uitgeroepen.

De woning is werkelijk instapklaar en voldoet aan alle wensen die je aan een woning van dit type zou stellen. Moderne afwerking, uitbouw, vijf slaapkamers, twee badkamers, goed energielabel en een fijne tuin.

Het bouwjaar van de woning is 2006, wat betekent dat de woning uitstekend geïsoleerd is en een energielabel A heeft. In tegenstelling tot veel andere woningen in Roomburg is deze volledig erfpachtvrij.

De wijk "Roomburg" is een kleine en relatief jonge wijk, waarbij in de wijk een brede school aanwezig is. Ook zijn er in de wijk veel speelgelegenheden. De woning ligt tussen Park de Bult en Park Matilo. Winkels en overige voorzieningen vindt u onder ander in de naastgelegen wijk Meerburg, op 5 minuten loopafstand. De Leidse binnenstad ligt op 5-10 minuten fietsen. Per auto bent u binnen 5 minuten op uitvalswegen A4 en N11, waardoor steden zoals Amsterdam, Den Haag en Utrecht goed bereikbaar zijn.

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Entree woning. Tochtportaal met garderobe, meterkast met stadsverwarming. Gang met modern toilet met fonteintje en hangend closet. Onder de trap is nog een ruime trapkast. Aan de voorzijde van de woning ligt de ruime keuken uit 2020 met bar en zeer veel werk- en kastruimte. In de keuken is de volgende apparatuur: Bora inductiekookplaat met kookveldafzuiging, oven, Siemens combi-oven, vaatwasser, Siemens koelkast en vriezer (elk 178 cm hoog), Quooker kokendwaterkraan en een Siemens inbouwespressomachine. De woonkamer ligt aan de achterzijde en is uitgebouwd en heeft een grote lichtstraat van 4 meter lang in het dak. Vanuit de woonkamer is er uitzicht op de achtertuin. De tuin is via een set openslaande deuren te bereiken, ook zijn er Luxaflex hordeuren aangebracht. De begane grond is voorzien van een gietvloer met vloerverwarming. Alle ramen aan de voorzijde van de woning zijn voorzien van shutters.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken en de trap naar de tweede verdieping. Op deze eerste verdieping zijn drie slaapkamers. De grootste slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en heeft een grote vaste kastenwand. De andere twee, eveneens ruime, slaapkamers zijn aan de achterzijde. De lichte badkamer is gemoderniseerd in 2024, ligt aan de voorzijde en is voorzien van een ligbad, douche en dubbele wastafel.

Tweede verdieping:

Grote overloop met vlizotrap naar de bergzolder. Aan de achterzijde is er een wasruimte met daar de opstelplaats voor de wasmachine en wasdroger. Aan de voorzijde ligt de ouderslaapkamer met een badkamer en suite. Deze kamer heeft een zeer hoog plafond (4,75 meter op het hoogste punt) met hoge ramen voor heel veel licht. Ook heeft de kamer een vaste kastenwand. Ter verduistering zijn er naast de

shutters ook elektrische rolgordijnen die met een app of fysieke afstandsbediening te bedienen zijn. De tweede badkamer uit 2020 is modern en voorzien van een douche, toilet en een wastafel. Aan de achterzijde ligt de vijfde slaapkamer. Deze profiteert van de grote dakkapel en kasten onder de schuine kant. Hier bevindt zich ook de toegang tot de opbergruimte achter de knieschotten.

Tuin:

Aan de voorzijde van de woning kan men op eigen terrein één auto parkeren en is er voldoende ruimte om een tweede parkeerplaats te realiseren. De voorzijde heeft al een water- en stroompunt en kan in de toekomst gemakkelijk voorzien worden een laadpunt voor elektrische of hybride auto.

Achter de woning ligt de fijne achtertuin op het noordwesten. Echt een heerlijke plek om te kunnen zitten. De tuin is voorzien van een fraaie bestrating en een (kunst)grasmat. Achter in de tuin staat een berging met elektra. Hier kun je tevens je fietsen stallen. De tuin is ook via een achterom te bereiken.

De bijzonderheden van deze woning:

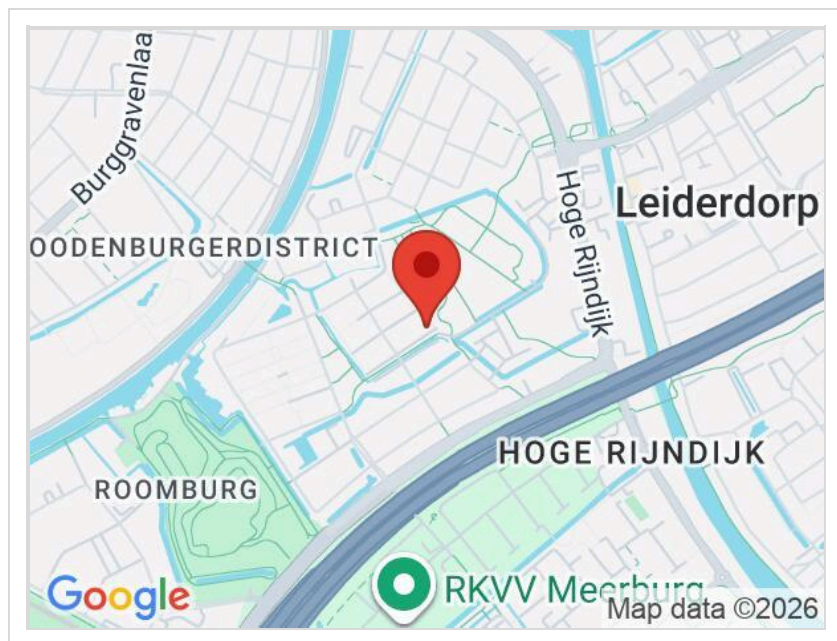
- Gebruiksoppervlakte wonen: 177 m²
- Overige inpandige ruimte: 1,3 m²
- Externe bergruimte: 8,7 m²
- Inhoud: 611 m³
- Perceeloppervlakte: 167 m²
- Bouwjaar: 2006
- Isolatie: volledig geïsoleerd, energielabel A
- Verwarming en warm water middels stadsverwarming (CW 5)
- Mechanische ventilatie met vochtsensor, volop ventilatieroosters door het huis
- Elektrische installatie met voldoende groepen
- 12 zonnepanelen uit juni 2023 met 420 WP per paneel (3970 kWh jaaropbrengst)

Kenmerken

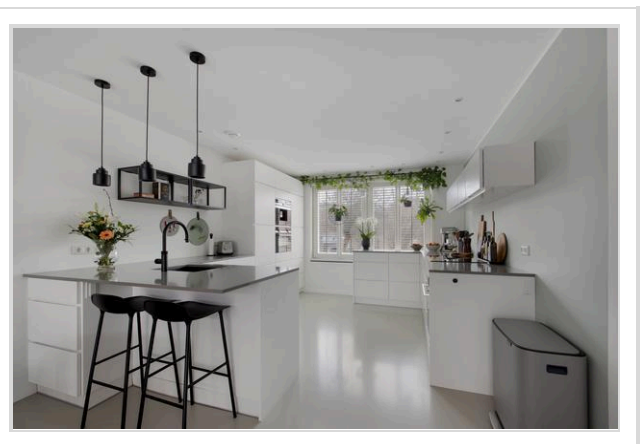
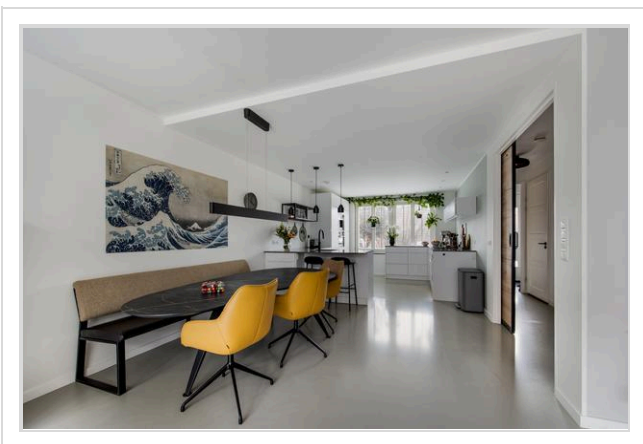
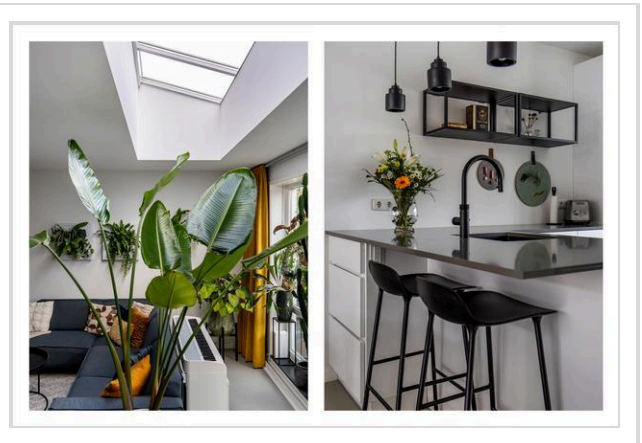
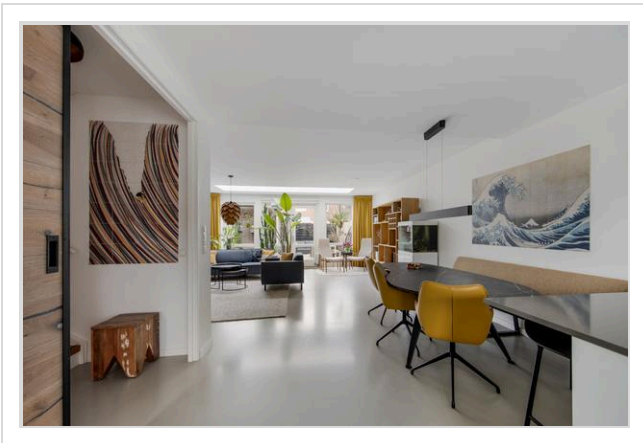
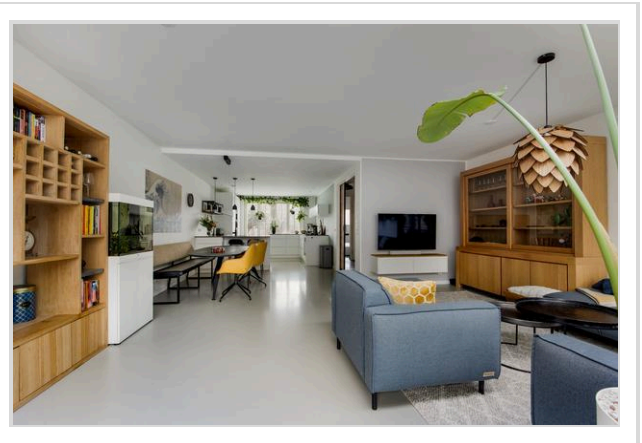
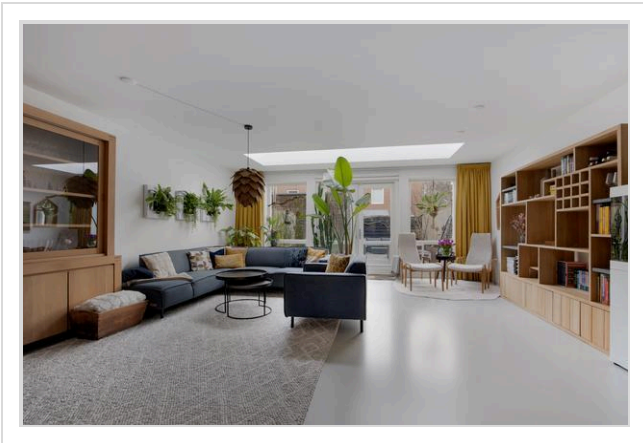
Vraagprijs	: € 835.000 k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 611 m ³
Perceel oppervlakte	: 167 m ²
Gebruiksoppervlakte	: 177 m ²
woonfunctie	
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 2007
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin 55 m ²
Garage	: Geen garage
Verwarming	: Stadsverwarming
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd

Locatie

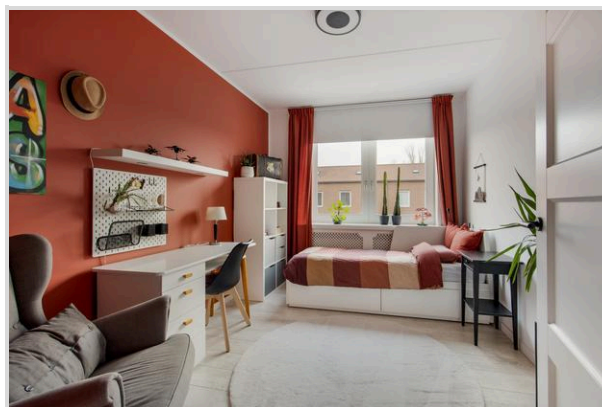
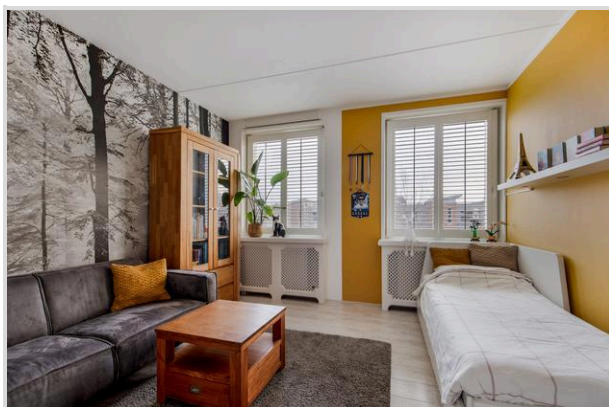
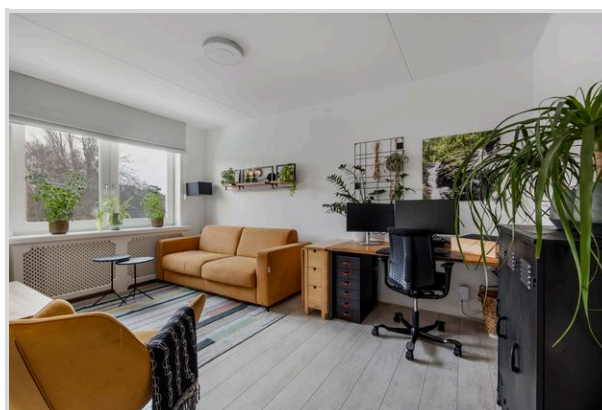
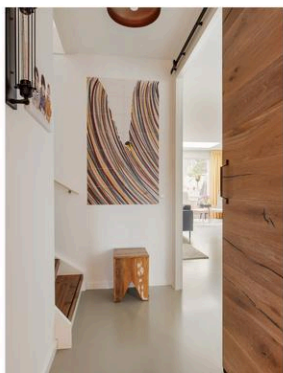
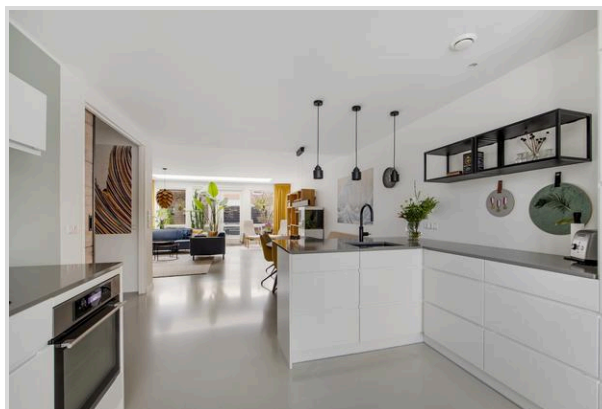
Vergiliusstraat 5
2314 CK LEIDEN



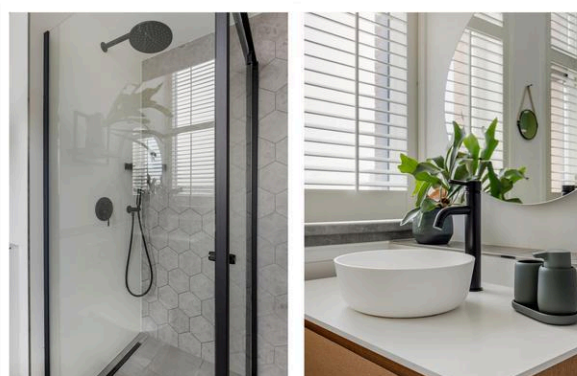
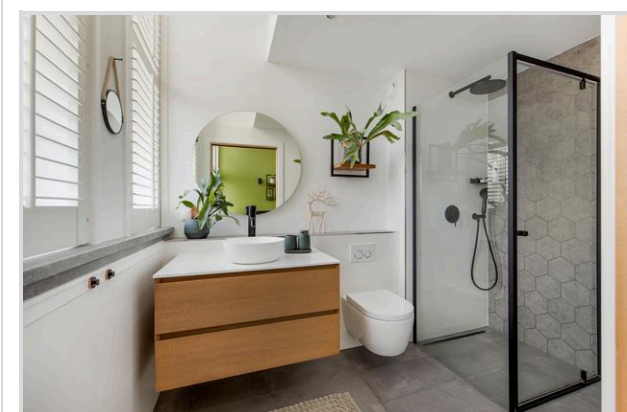
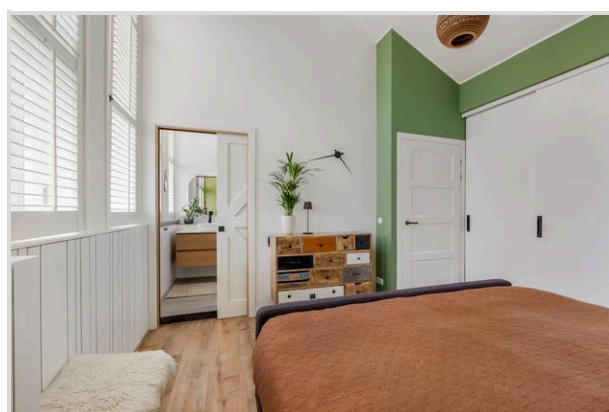
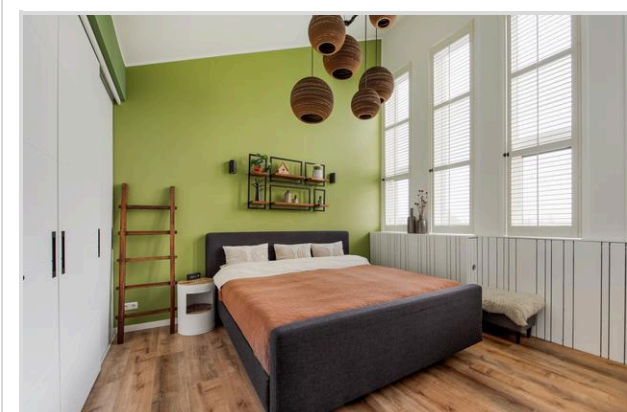
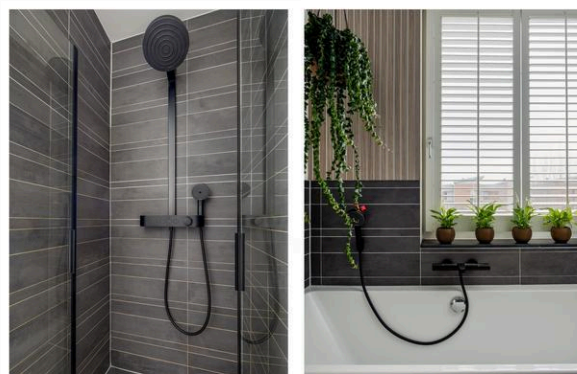
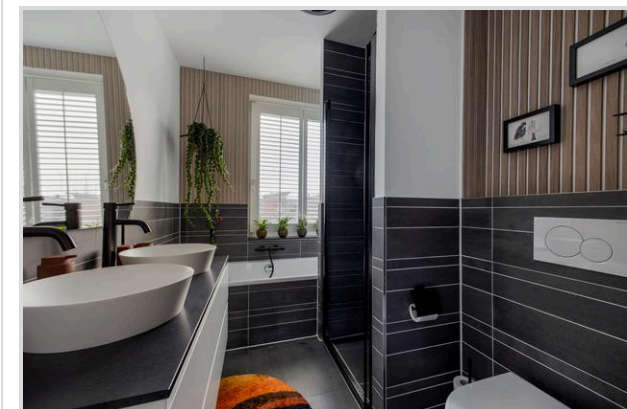
Foto's



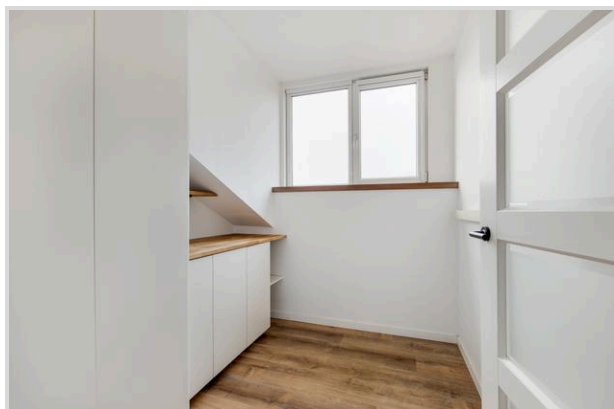
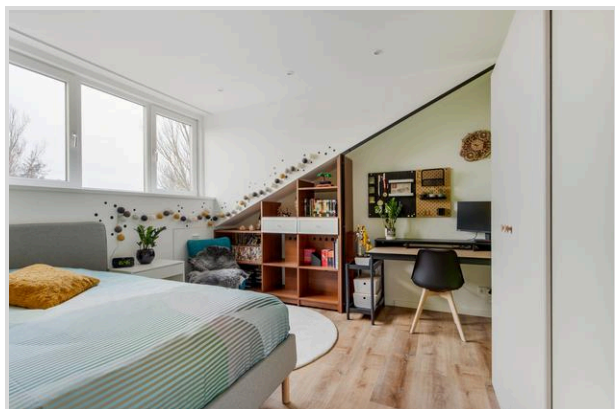
Foto's



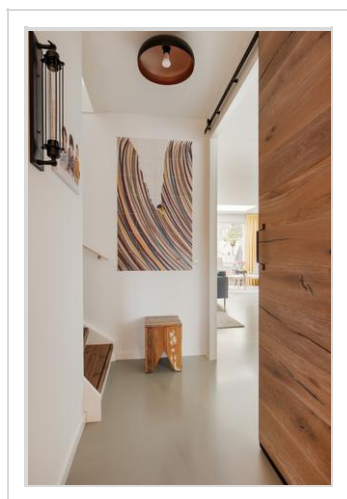
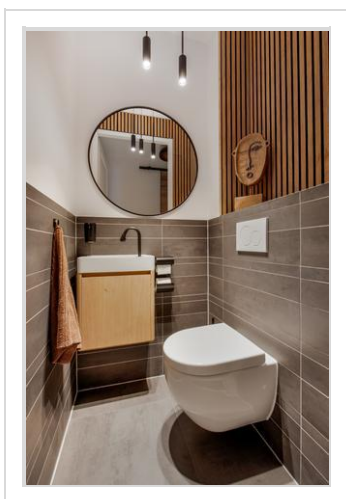
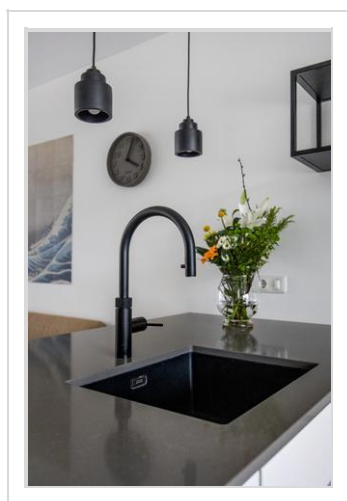
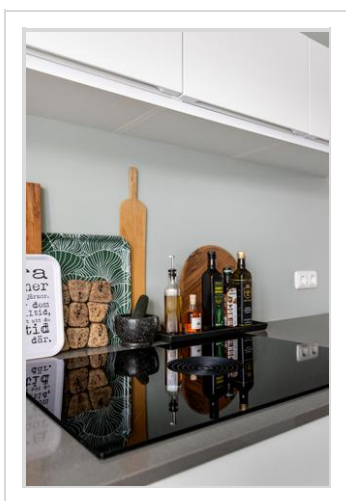
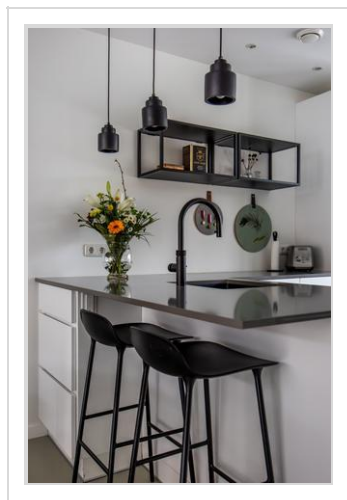
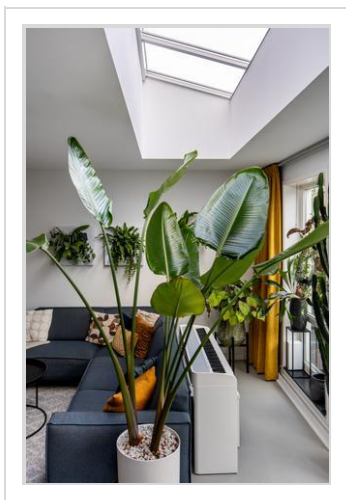
Foto's



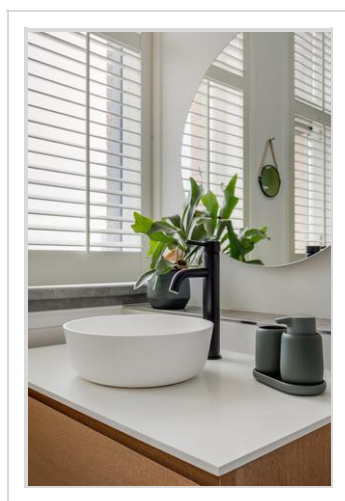
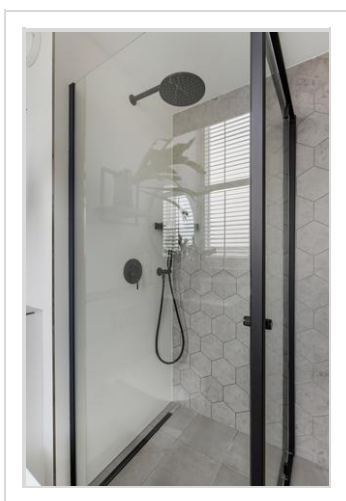
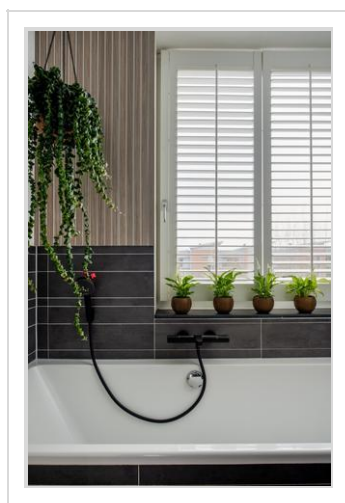
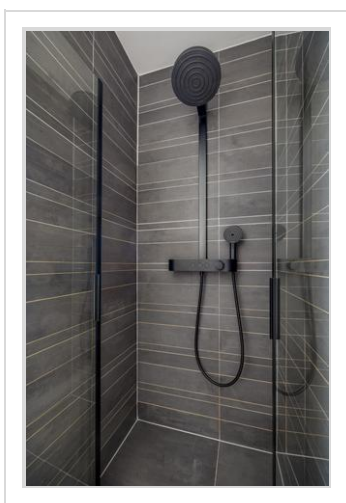
Foto's

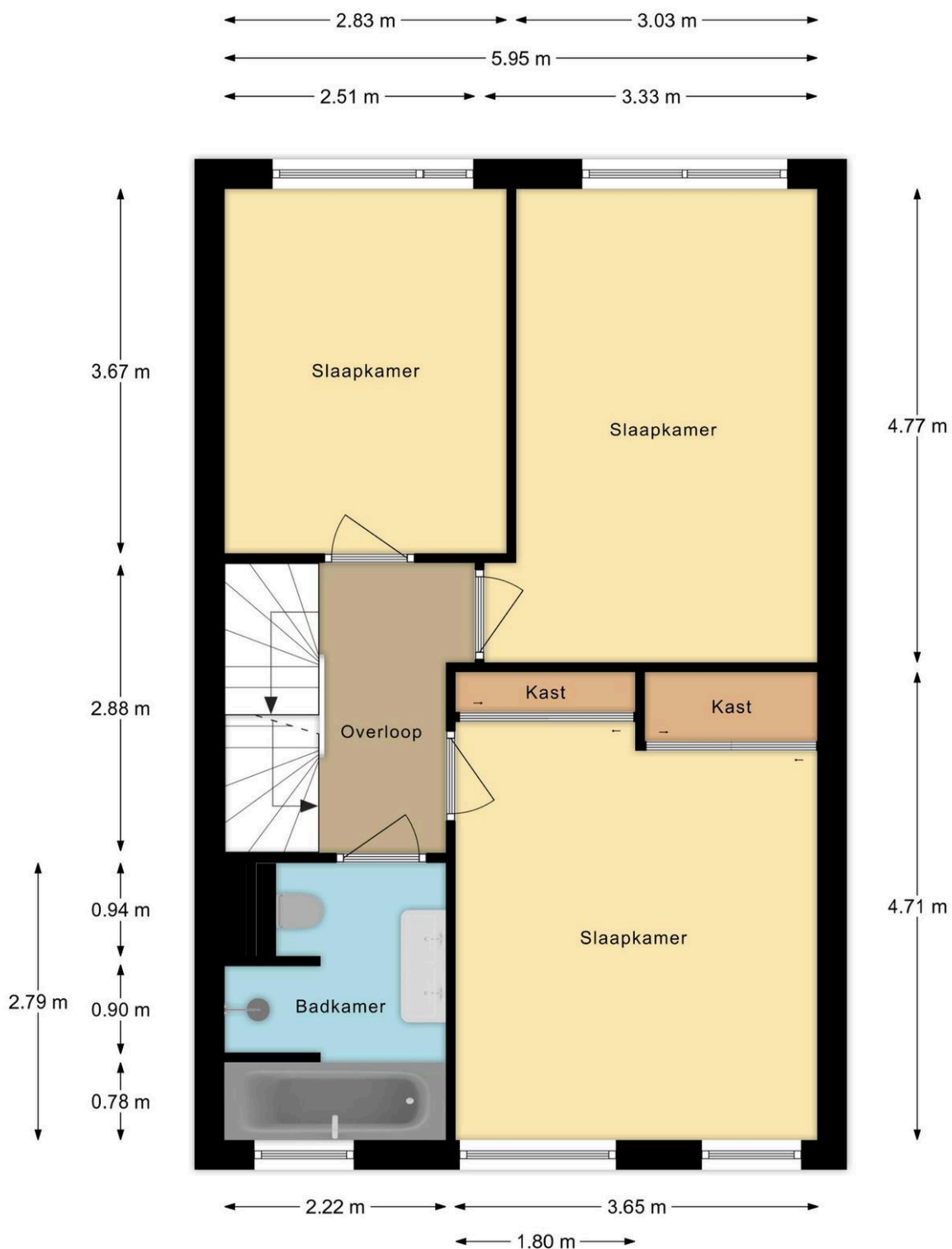


Foto's

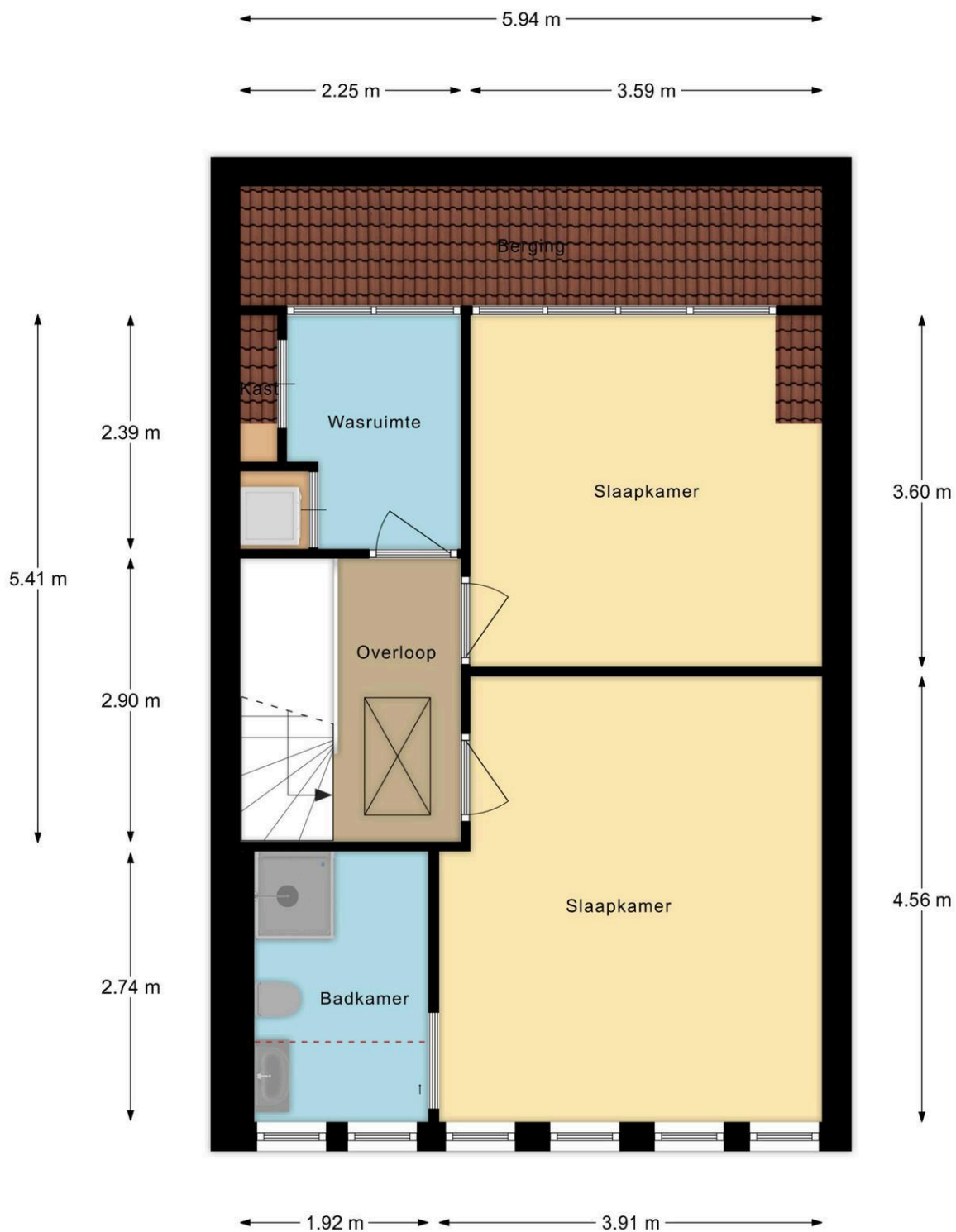


Foto's

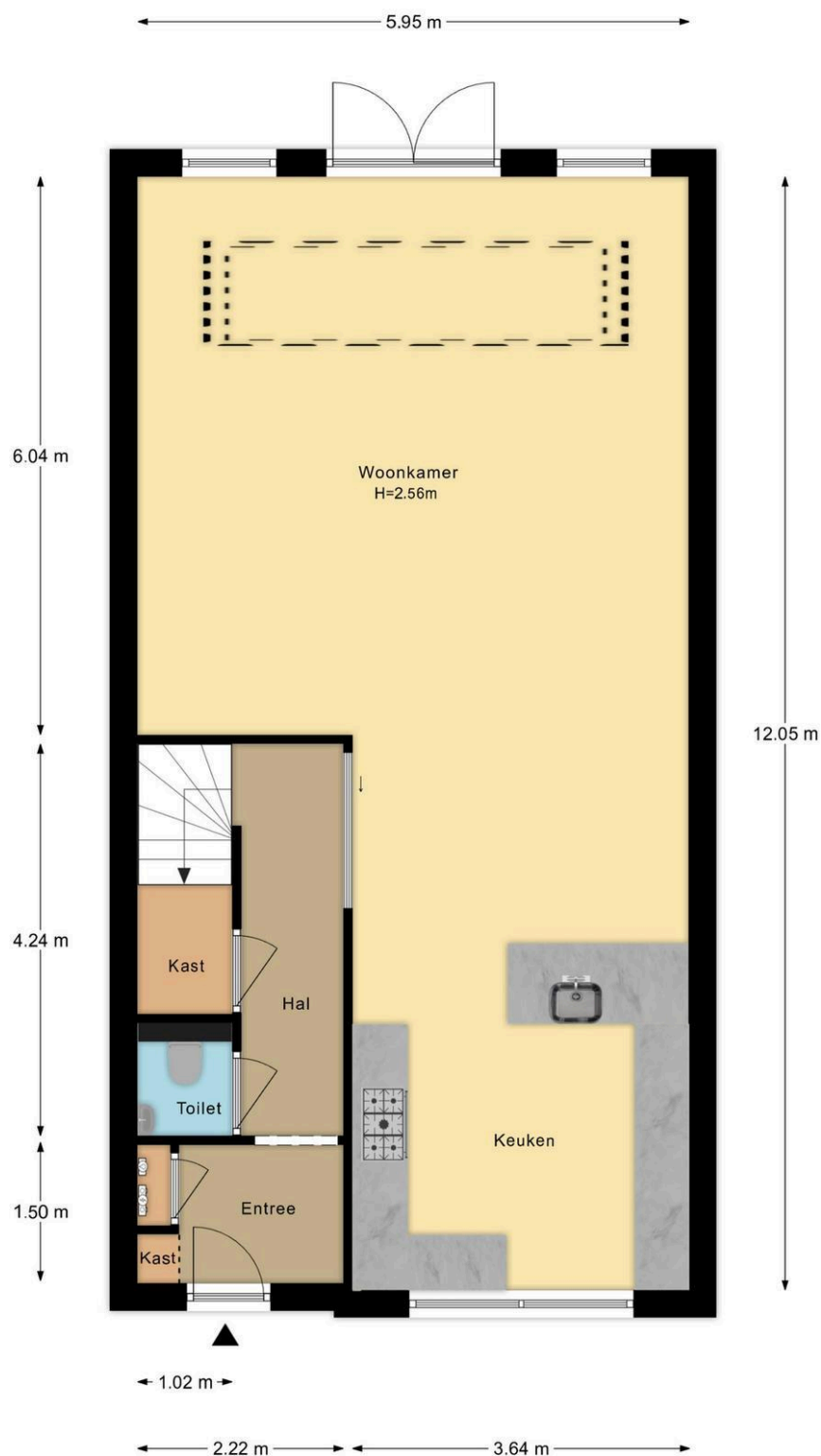




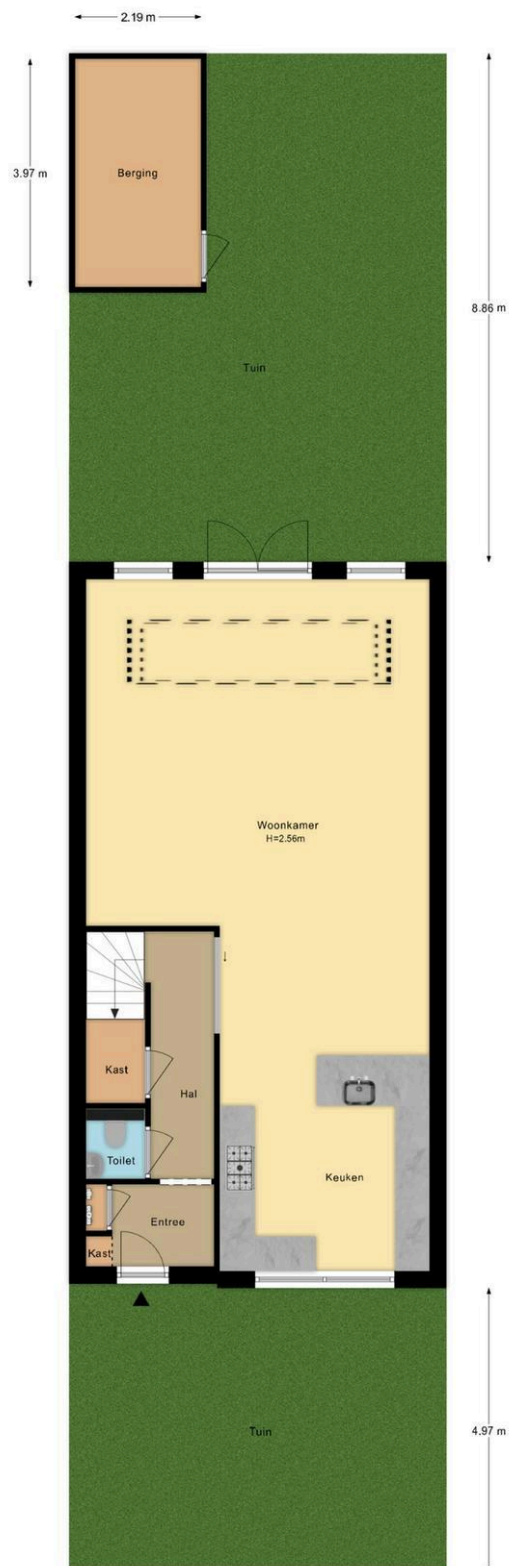
Vergiliusstraat 5 Leiden
1e Verdieping



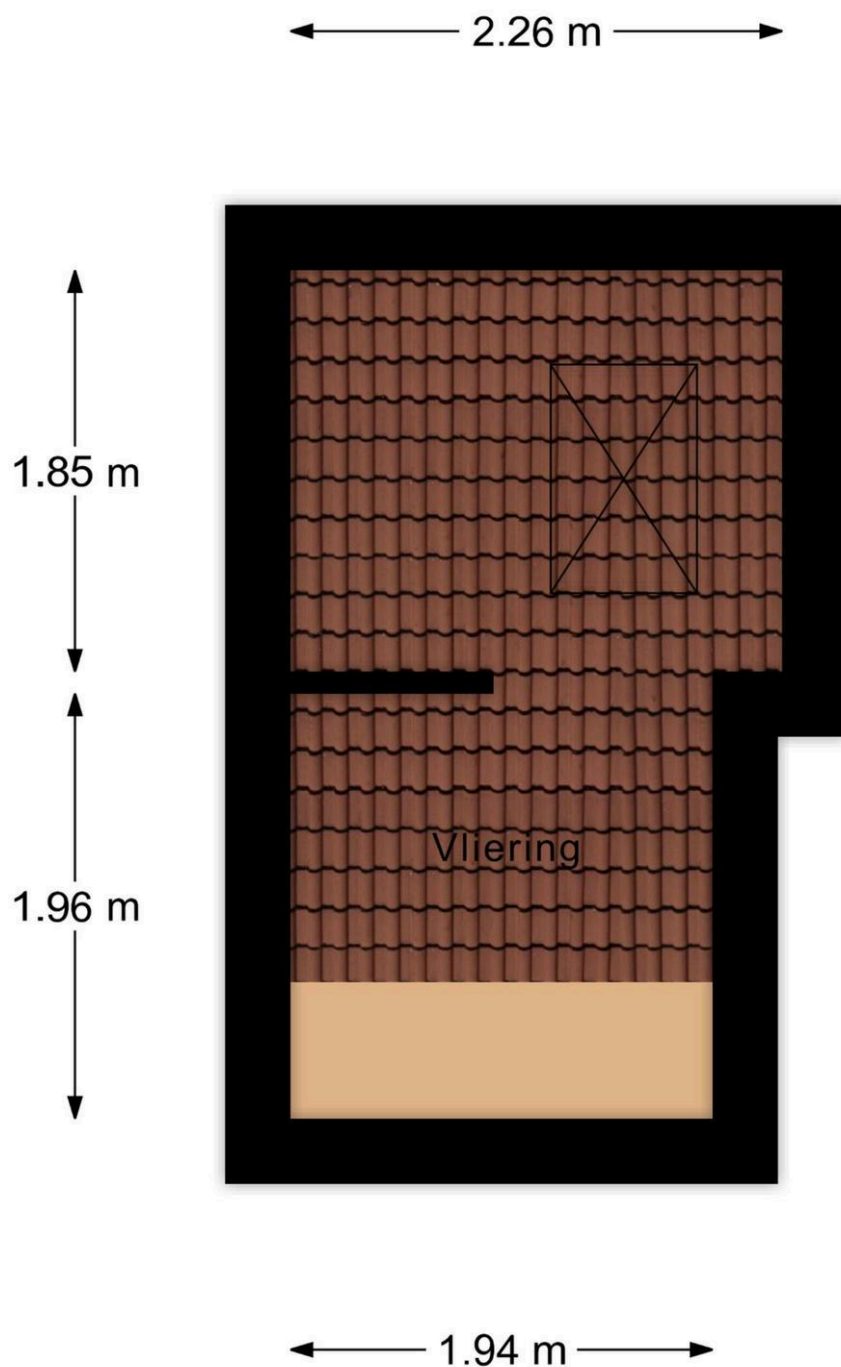
Vergiliusstraat 5 Leiden
2e Verdieping



Vergiliusstraat 5 Leiden
Begane Grond



Vergiliusstraat 5 Leiden
Situatie



Vergiliusstraat 5 Leiden Vliering



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Leiden	
	Huisnummer	Sectie T	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 6587	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 januari 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.