



**Edisonstraat 57, Leiden**  
**Vraagprijs € 589.000 k.k.**

**Soort woning** : Appartement  
**Woonoppervlakte** : 89 m<sup>2</sup>  
**Inhoud** : 296 m<sup>3</sup>  
**Aantal kamers** : 3

Hypodamus Leiden **T** : 071-8200011  
Haarlemmerstraat 268 **E** : [mail@hypodamusleiden.nl](mailto:mail@hypodamusleiden.nl)  
2312 GL Leiden **I** : [www.hypodamusleiden.nl](http://www.hypodamusleiden.nl)



# Omschrijving

Rustig wonen nabij het centrum mét eigen parkeerplaats

Op een rustige locatie aan de rand van het centrum van Leiden ligt dit moderne en instapklare drikamerappartement op de eerste verdieping van een fraai en goed onderhouden appartementencomplex uit 2016. Een ideale woning voor wie comfortabel wil wonen met de stad om de hoek, maar thuis juist wil genieten van licht, rust en privacy.

De Edisonstraat ligt op een rustige plek, nét buiten de drukte van het centrum, maar met alles binnen handbereik. Winkels, horeca, het Noorderpark en het historische centrum van Leiden zijn binnen enkele minuten bereikbaar. Ook station Leiden Centraal ligt op loop- en fietsafstand. Het LUMC en het Bio Science Park zijn eenvoudig per fiets te bereiken en via de nabijgelegen uitvalswegen richting de A4 en A44 ben je snel onderweg naar steden als Den Haag, Rotterdam, Utrecht en Amsterdam.

Verkopers aan het woord

“Met pijn in ons hart zetten wij ons appartement te koop. We hebben hier jarenlang met zoveel plezier gewoond. Al vroeg in het voorjaar zitten we op het balkon om te genieten van de eerste zonnestralen. Dankzij de ligging op het zuiden is het appartement heerlijk licht en omdat de woning niet aan de wegzijde ligt, is het hier opvallend rustig.

Voor ons was dit appartement altijd de perfecte combinatie van rust en reuring. Thuis ervaar je stilte en privacy, terwijl de stad op loopafstand ligt voor een rondje markt, een lunch met vrienden of een spontane wandeling.

We verhuizen niet omdat we hier niet meer fijn wonen, integendeel. Met gezinsuitbreiding en het thuiswerken merken we dat we simpelweg meer slaapkamers nodig hebben. Als dat anders was geweest, waren we hier zeker blijven wonen. Wat we ook enorm zullen missen zijn de fijne burens en de prettige sfeer in het complex. We hopen dat de volgende bewoners hier net zo gelukkig zullen wonen als wij.”

De indeling is als volgt:

Begane grond

Nette, gezamenlijke entree met intercom, brievenbussen en liftinstallatie. Vanuit hier neem je de lift naar de eerste verdieping.

Eerste verdieping

Je bereikt het appartement via de galerij. Direct naast de voordeur bevindt zich de privé (fietsen)berging, een bijzonder praktisch en zeldzaam pluspunt in dit appartementencomplex. Ideaal voor fietsen, kindervagen, koffers of extra opslag (en alles letterlijk naast je woning).

Je betreedt het appartement via een ruime hal met garderobe en toegang tot alle vertrekken. Direct rechts bevindt zich de separate toiletruimte met fonteintje. De tweede deur rechts geeft toegang tot de complete badkamer, voorzien van een douche, whirlpool ligbad, dubbel wastafelmeubel en handdoekradiator.

De woning beschikt over twee slaapkamers: een ruime ouderslaapkamer en een tweede kamer die momenteel in gebruik is als babykamer, maar ook uitstekend geschikt is als werk- of logeerkamer. Beide slaapkamers zijn gelegen aan de rustige zijde van het gebouw, dus niet aan de weg, een groot pluspunt.

Het gehele appartement is afgewerkt met een fraaie laminaatvloer. Verderop in de hal bevindt zich een aparte berg-/wasruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger en extra ruimte voor voorraad.

Aan het einde van de hal kom je in de woonkamer. Je komt de ruimte binnen via de halfopen keuken. Deze is opgesteld in een praktische L-vorm en voorzien van een inductiekookplaat met afzuigkap, oven, vaatwasser, spoelbak en voldoende kastruimte. In de keuken ligt een tegelvloer.

De woonkamer is opvallend licht, mede dankzij de ligging op het zuiden en de grote raampartijen. Er is volop ruimte voor zowel een comfortabel zitgedeelte als een ruim eetgedeelte. Over de volledige breedte van de woonkamer bevindt zich het ruime en zonnige hoofdbalkon op het zuiden, bereikbaar via een schuifpui. Hier geniet je van veel zon en een prettig, vrij uitzicht tussen de omliggende gebouwen door.

Daarnaast beschikt het appartement over twee extra, kleinere balkonruimtes: één grenzend aan de keuken en één bij de tweede (slaap)kamer. Ideaal voor het ophangen van was, het neerzetten van planten of gewoon als praktische buitenruimte.

Bij het appartement hoort een eigen parkeerplaats, wat zeker niet bij elk appartement in het complex het geval is. Een extra pluspunt is dat de parkeerplaats zichtbaar is vanuit het appartement. Daarnaast beschikt de woning over energielabel A+, wat zorgt voor lage energielasten en een prettig binnenklimaat.

Overige bijzonderheden:

- Gebruiksoppervlakte wonen: 89,18 m<sup>2</sup>
- Gebouw gebonden buitenruimte: 17,19 m<sup>2</sup>
- Externe bergruimte: 4,9 m<sup>2</sup>
- Inhoud: 296,32 m<sup>3</sup>
- Warm water en verwarming via stadsverwarming
- Moderne meterkast met voldoende groepen
- Energielabel A+
- Privé (fietsen)berging direct naast het appartement op dezelfde verdieping
- Eigen parkeerplaats
- Modern, instapklaar appartement
- Actieve VvE met een maandelijkse bijdrage van € 148,46

# Kenmerken

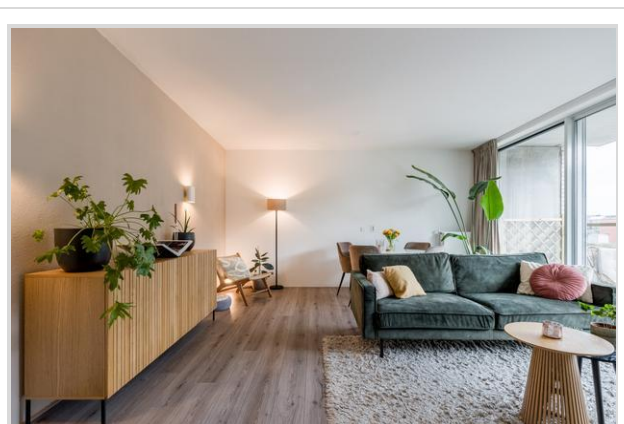
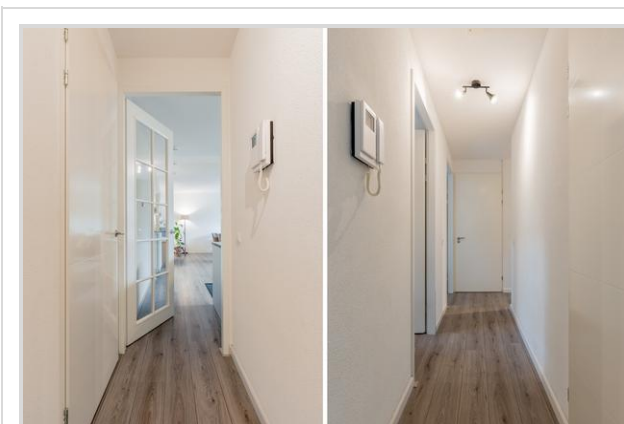
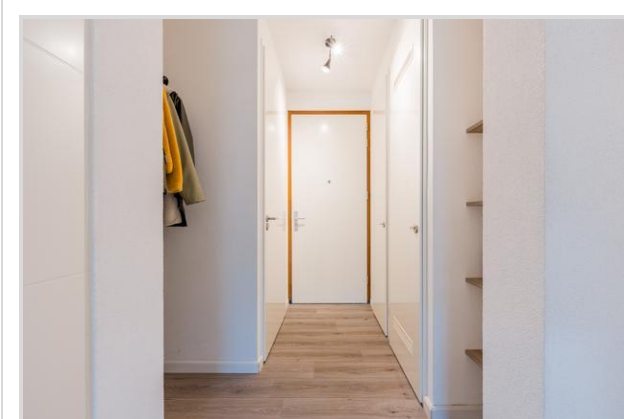
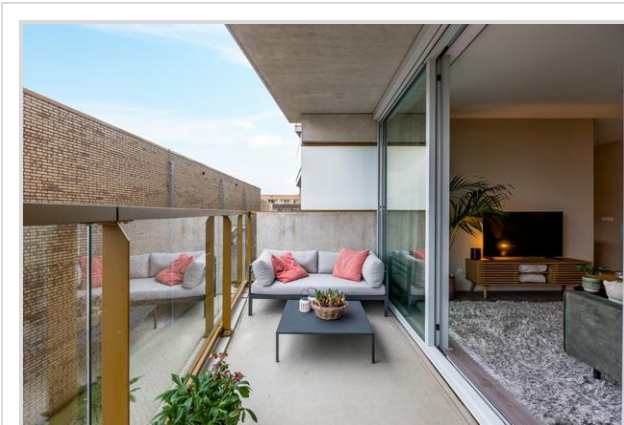
|                                    |                                                 |
|------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Vraagprijs                         | : € 589.000 k.k.                                |
| Soort                              | : Appartement                                   |
| Open portiek                       | : Nee                                           |
| Aantal kamers                      | : 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)              |
| Inhoud woning                      | : 296 m <sup>3</sup>                            |
| Gebruiksoppervlakte<br>woonfunctie | : 89 m <sup>2</sup>                             |
| Soort appartement                  | : Portiekflat                                   |
| Bouwjaar                           | : 2016                                          |
| Ligging                            | : In woonwijk, vrij uitzicht, beschutte ligging |
| Tuin                               | : Geen tuin                                     |
| Garage                             | : Geen garage                                   |
| Verwarming                         | : Stadsverwarming, Warmte terugwin installatie  |
| Isolatie                           | : Volledig geïsoleerd                           |

# Locatie

Edisonstraat 57  
2316 SJ LEIDEN



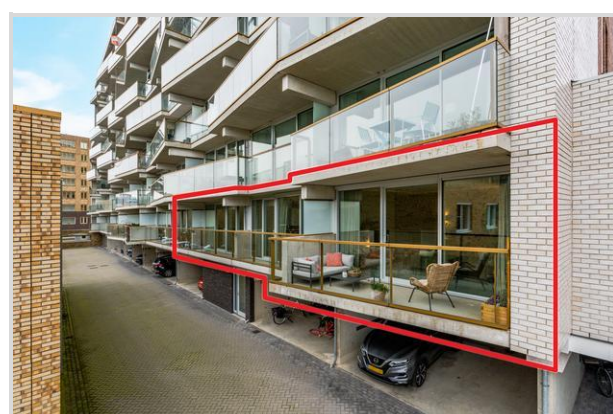
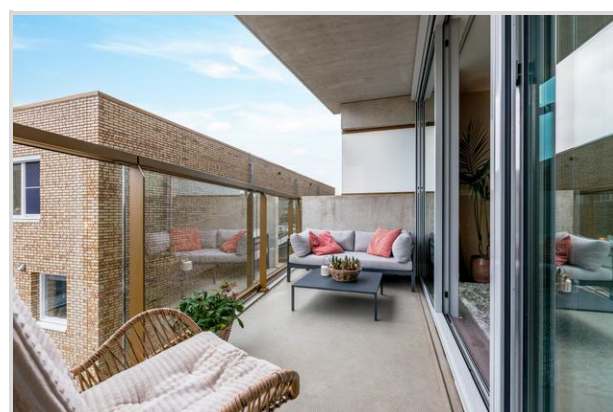
## Foto's



## Foto's



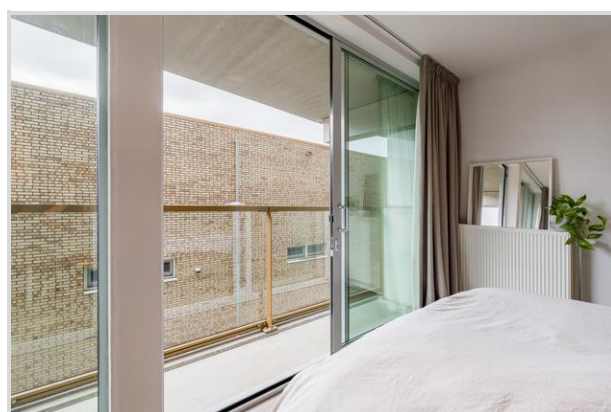
## Foto's



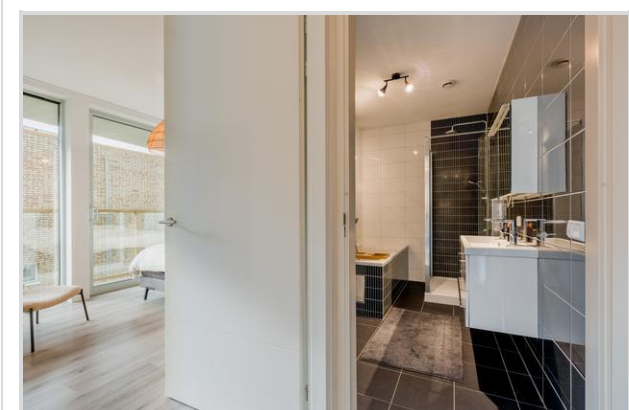
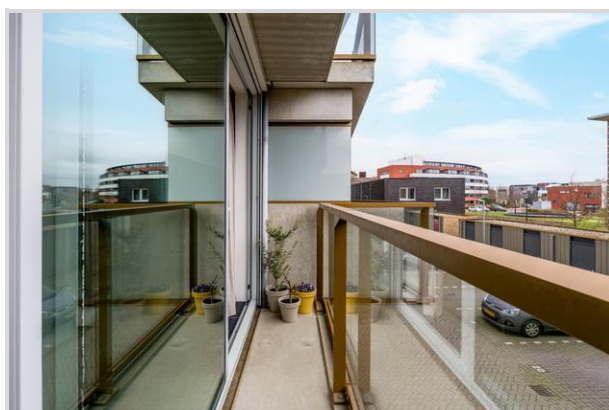
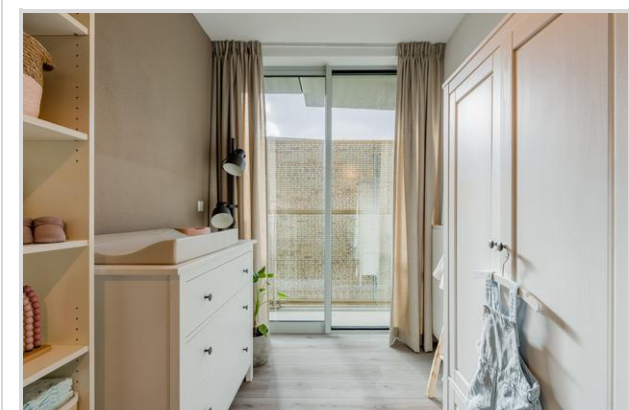
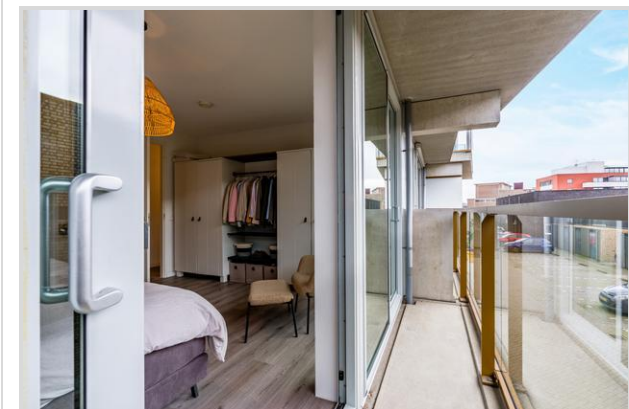
## Foto's



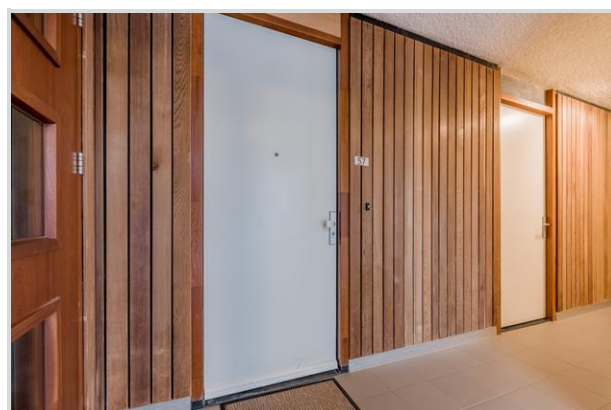
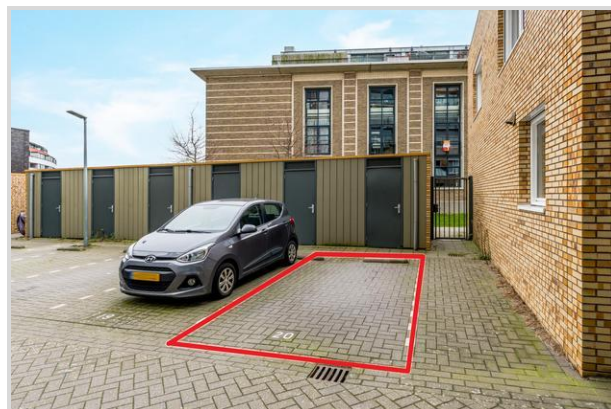
## Foto's



## Foto's



## Foto's



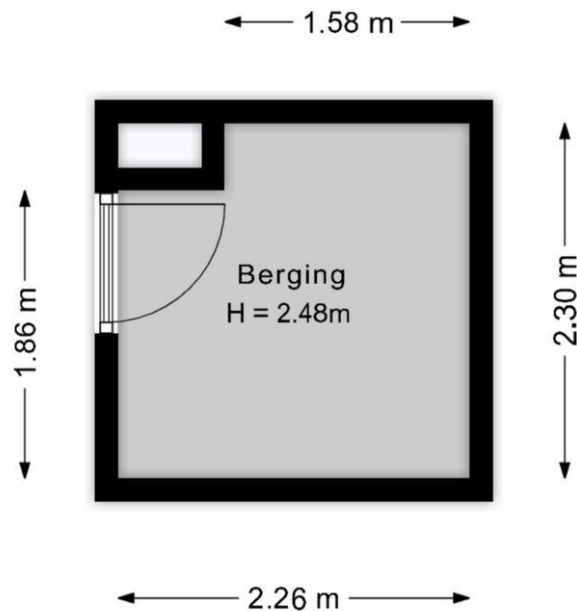
## Foto's





De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.nicmedia.nl

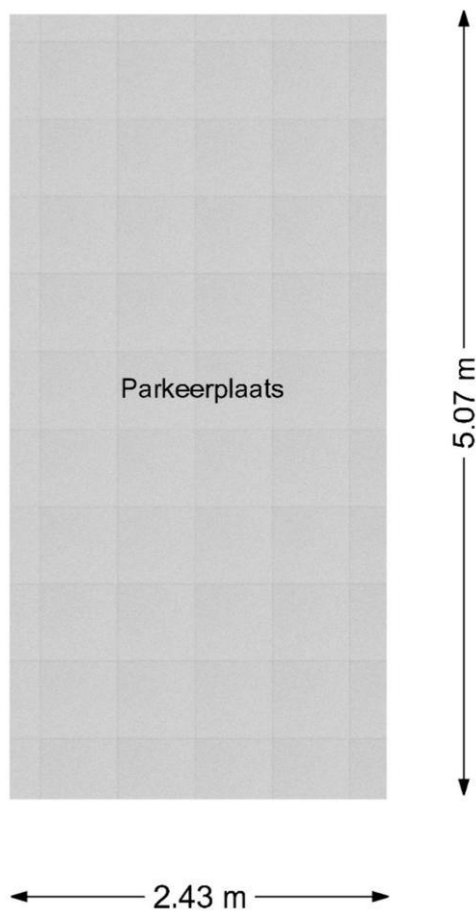
**Edisonstraat 57- Leiden  
Berging**



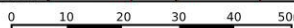
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

© www.nlcmedia.nl

**Edisonstraat 57 - Leiden  
Parkeerplaats**



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© [www.nlcmedia.nl](http://www.nlcmedia.nl)



|                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                             |                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>12345</p> <p>25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> | <p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Leiden</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 6962</p> | <p>kadaster</p>  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 november 2025  
 De waarde van het kadastrale en de openbare registers.

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
 De Dienst voor het kadastrale 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](http://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](mailto:info@hypodamusleiden.nl)  
I : [www.hypodamusleiden.nl](http://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.