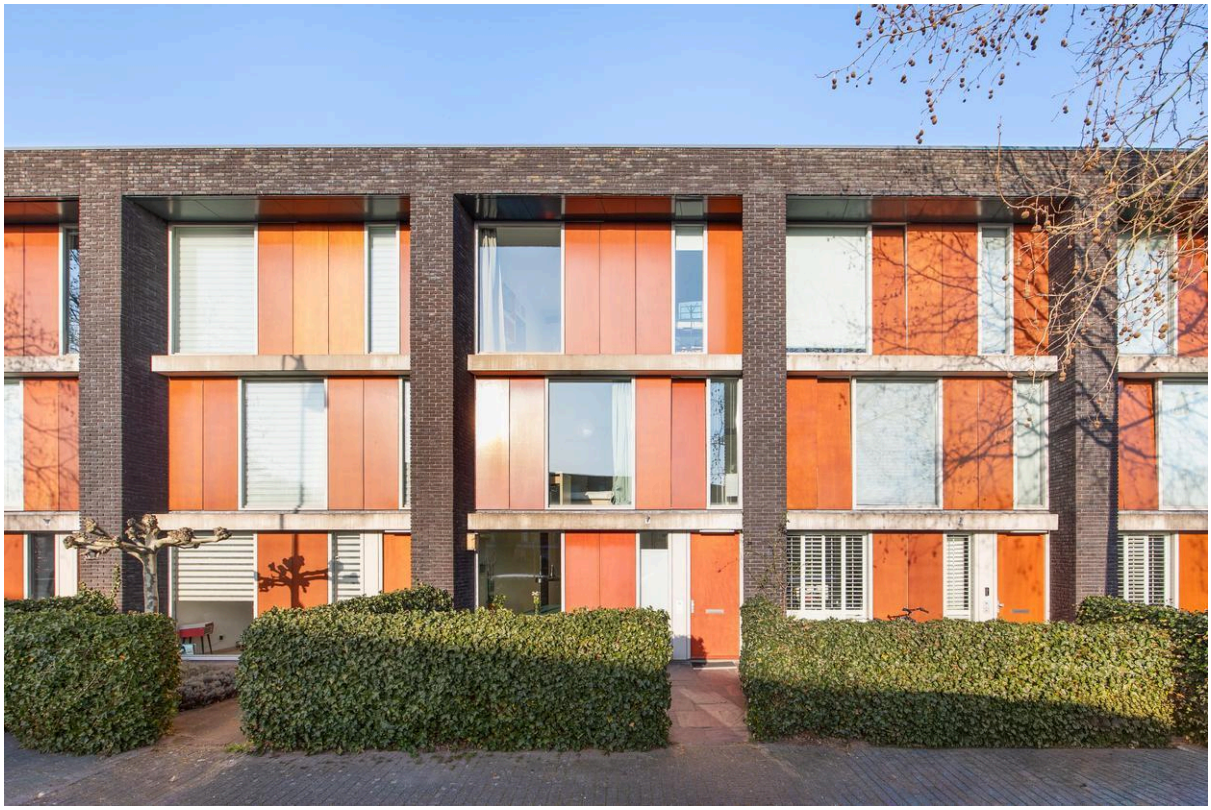


Fortunaweg 16, Leiden

Vraagprijs € 795.000 k.k.

Soort woning	: Woonhuis
Woonoppervlakte	: 166 m^2
Inhoud	: 563 m^3
Aantal kamers	: 5

Hypodomus Leiden
Haarlemmerstraat 268
2312 GL Leiden

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

Omschrijving

In de populaire en jonge woonwijk Roomburg ligt deze moderne en ruime tussenwoning met maar liefst 165,7 m² gebruiksoppervlakte wonen, perceel grootte 200 m2 en een zonnige achtertuin van 17 meter diep. Een echte gezinswoning die een goede indeling heeft en fijne kenmerken. Zo is er een gezellige woonkeuken aan de voorzijde, een bijzonder ruime woonkamer aan de achterzijde, vier grote slaapkamers en een moderne badkamer.

Gebouwd in 2009, volledig geïsoleerd en voorzien van energielabel A: hier woon je comfortabel én energiezuinig. De woning heeft bovendien een bijzondere Nederlands fabricaat houtkachel, die met een paar uur stoken per dag de gehele dag verwarmd.
Het is een duurzame kachel met een A+ label die vrijwel geen fijnstof uitstoot.
De ligging is ideaal: op loopafstand van een basisschool, meerdere parken zoals park Matilo en het Polderpark Cronesteyn, sportvelden en speelgelegenheden. Bovendien bevind je je op korte fietsafstand van het historische centrum van Leiden en zijn uitvalswegen richting N11 en A4 snel bereikbaar.

De indeling is als volgt:
Begane grond:
Via de voortuin bereik je de entree. De ruime hal met meterkast, toilet met hangend closet en fonteintje.
De tuingerichte woonkamer van circa 43 m² is heerlijk licht en biedt dankzij de brede schuifpui een directe verbinding met de zonnige achtertuin. De gehele begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming en een gietvloer. In de woonkamer staat ook de grote houtkachel van het Nederlandse merk Tigchelaar. Een hele fijne kachel om het huis mee te verwarmen. De diepe achtertuin is via de schuifpui te bereiken. In de tuin staat veel groen, waaronder eetbare planten, kruiden en fruitstruiken. De achtertuin heeft aan de achterzijde een achterom en een vrijstaande stenen berging.
Aan de voorzijde bevindt zich de woonkeuken met L-vormige keukenblok met een betonnen werkblad en de volgende apparatuur: Amerikaanse koel- vriescombinatie, inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, grote oven, combi-oven en een bordenwarmer. Een fijne plek met veel licht en ruimte voor een tafel.
Tussen de woonkamer en de keuken is er nog een taatsdeur die beide ruimtes van elkaar kan scheiden.

Eerste verdieping:
De overloop geeft toegang tot twee ruime slaapkamers één aan de voorzijde en één aan de achterzijde.
De moderne badkamer is compleet uitgevoerd met een ruime inloopdouche, wandcloset en een dubbel wastafelmeubel. Verder is de vloer voorzien van vloerverwarming.

Tweede verdieping:
Op de tweede verdieping bevinden zich nog eens twee ruime slaapkamers die beide over de gehele breedte van de woning zijn. Tussen de twee kamers in, is er een aparte was-/bergruimte met warmte terugwininstallatie en aansluitingen voor wasmachine en droger (op separate groepen).

Overige bijzonderheden:
- Gebruiksoppervlakte wonen: 165.7 m2
- Externe bergruimte: 7.2 m2

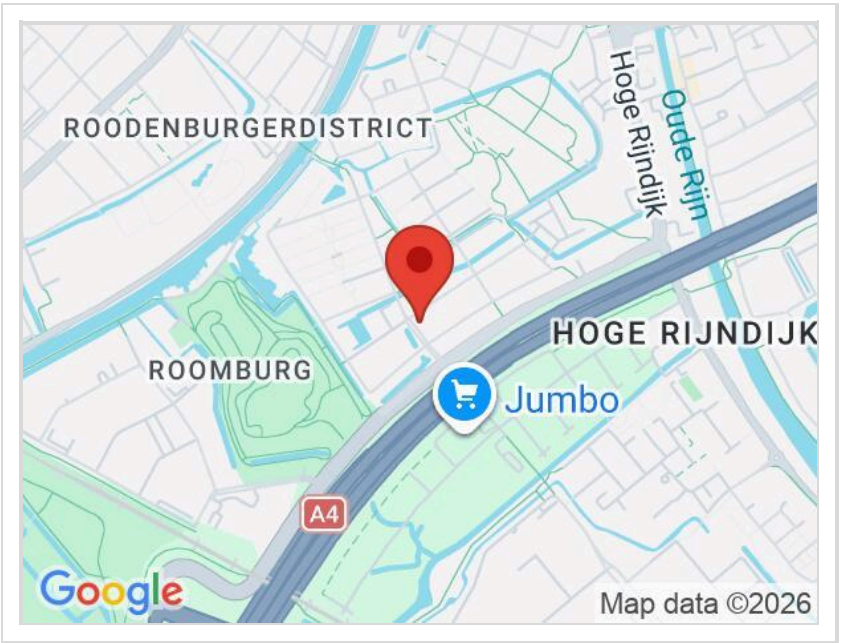
- Inhoud: 563 m3
- Bouwjaar: 2009
- Energielabel: A
- Verwarming en warm water middels stadsverwarming
- Vloerverwarming op de begane grond en in de badkamer
- 17 meter diepe zonnige achtertuin met berging en achterom
- De woning is volledig geïsoleerd
- In de woning is een waterfilter aanwezig
- Elektra met voldoende groepen, 3-fase en aardlekschakelaars
- Gelegen op eigen grond

Kenmerken

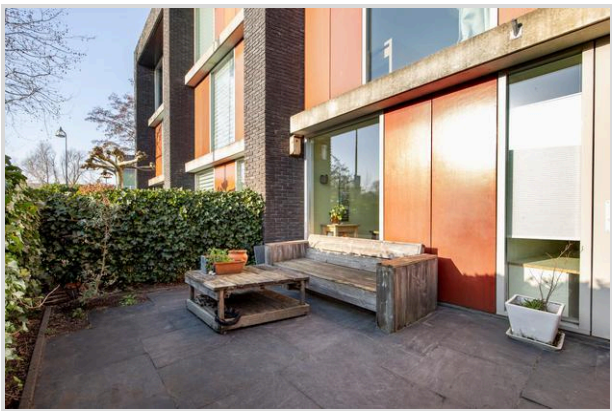
Vraagprijs	: € 795.000 k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 563 m^3
Perceel oppervlakte	: 200 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 166 m^2
Soort woning	: Herenhuis
Bouwjaar	: 2009
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin 95 m^2
Garage	: Geen garage
Verwarming	: Stadsverwarming
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas

Locatie

Fortunaweg 16
2314 BV LEIDEN



Foto’s

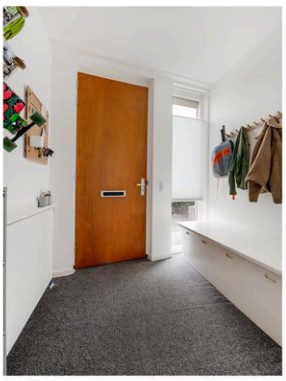


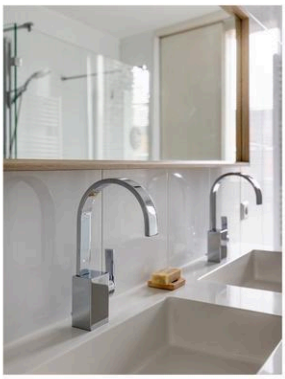
Hypodomus Leiden - Haarlemmerstraat 268 - 2312 GL Leiden
T: 071-8200011 - E: mail@hypodomusleiden.nl - I: www.hypodomusleiden.nl

Foto’s

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

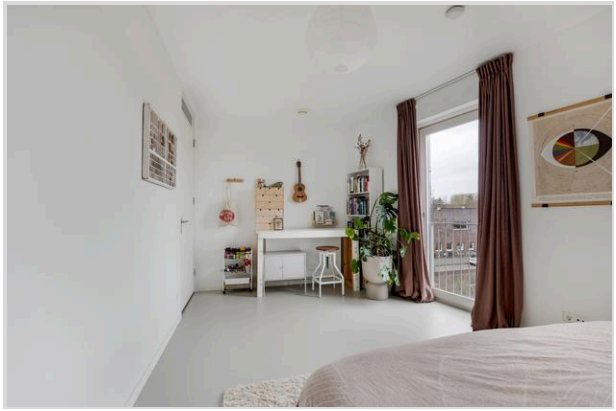
Foto’s

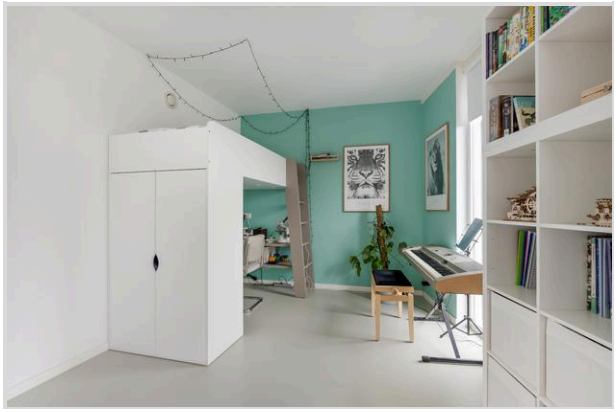




Hypodomus Leiden - Haarlemmerstraat 268 - 2312 GL Leiden
T: 071-8200011 - E: mail@hypodomusleiden.nl - I: www.hypodomusleiden.nl

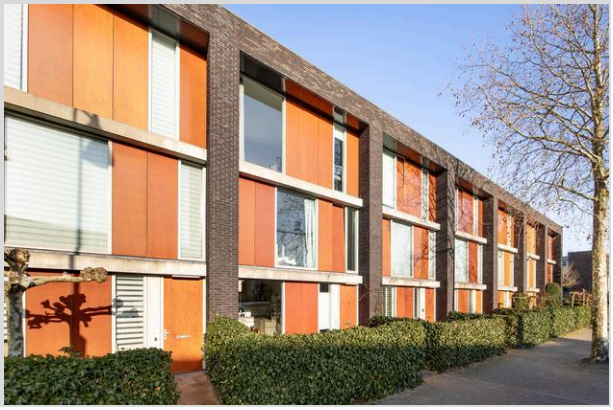
Foto’s





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

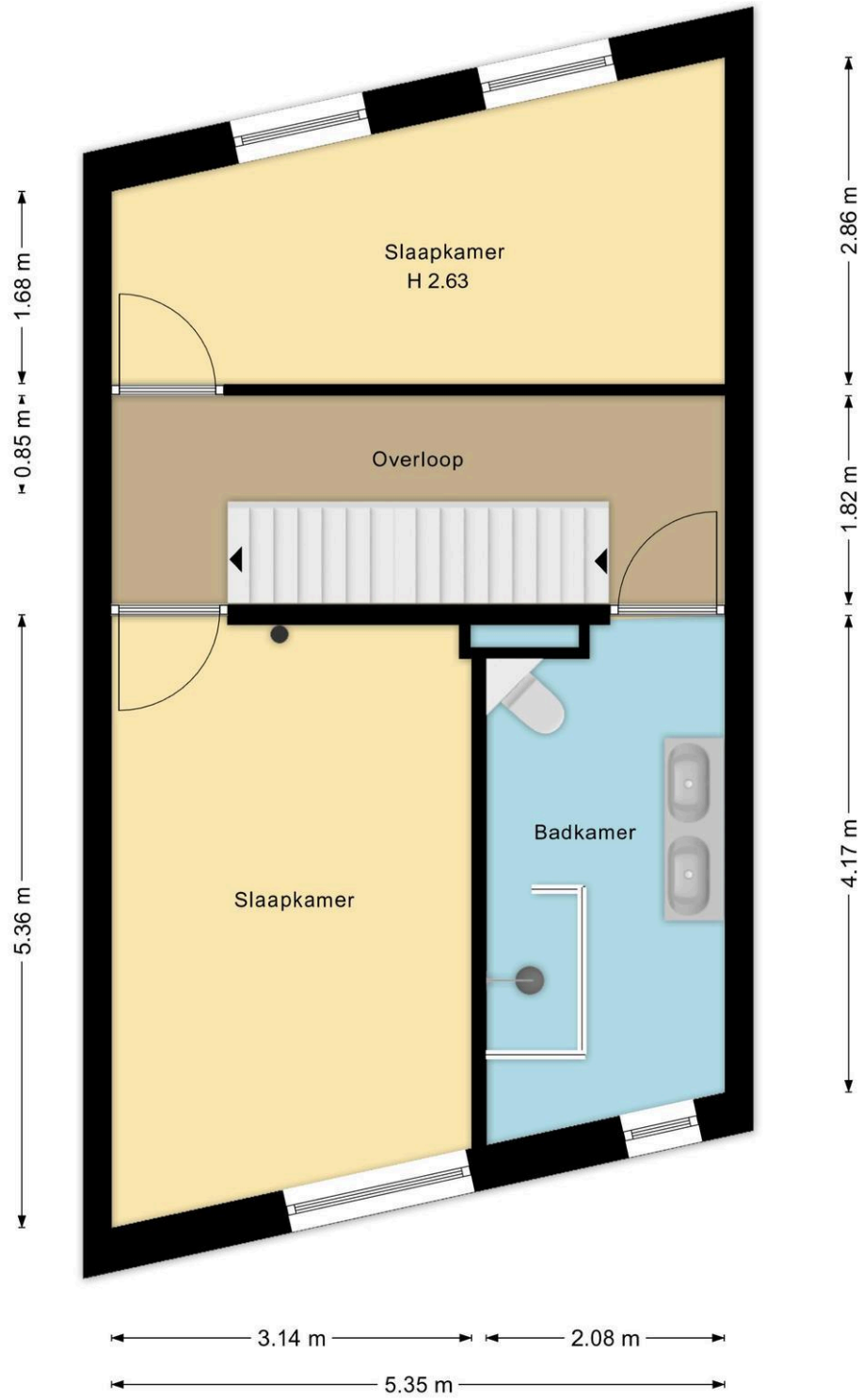
Foto’s



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

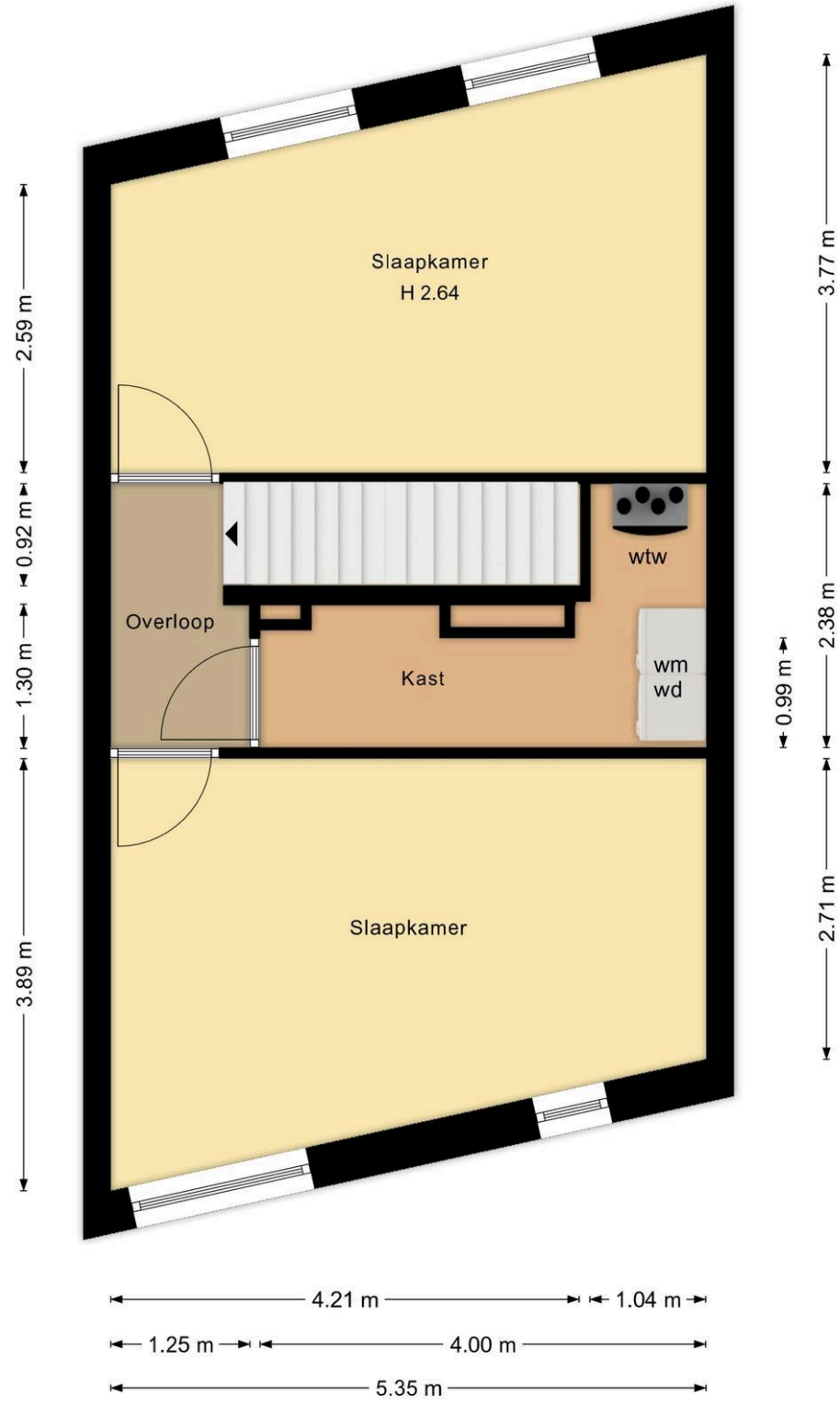
begane grond
Fortunaweg 16, Leiden

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



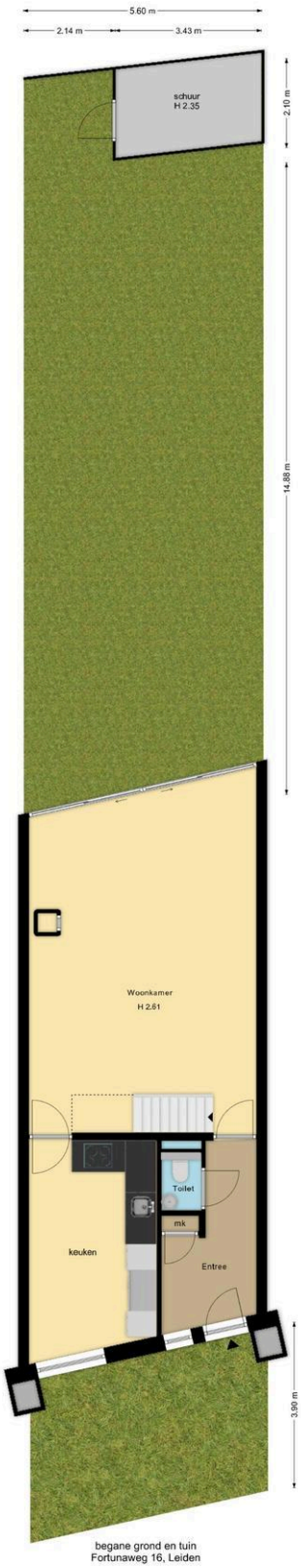
1e verdieping
Fortunaweg 16, Leiden

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



2e verdieping
Fortunaweg 16, Leiden

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



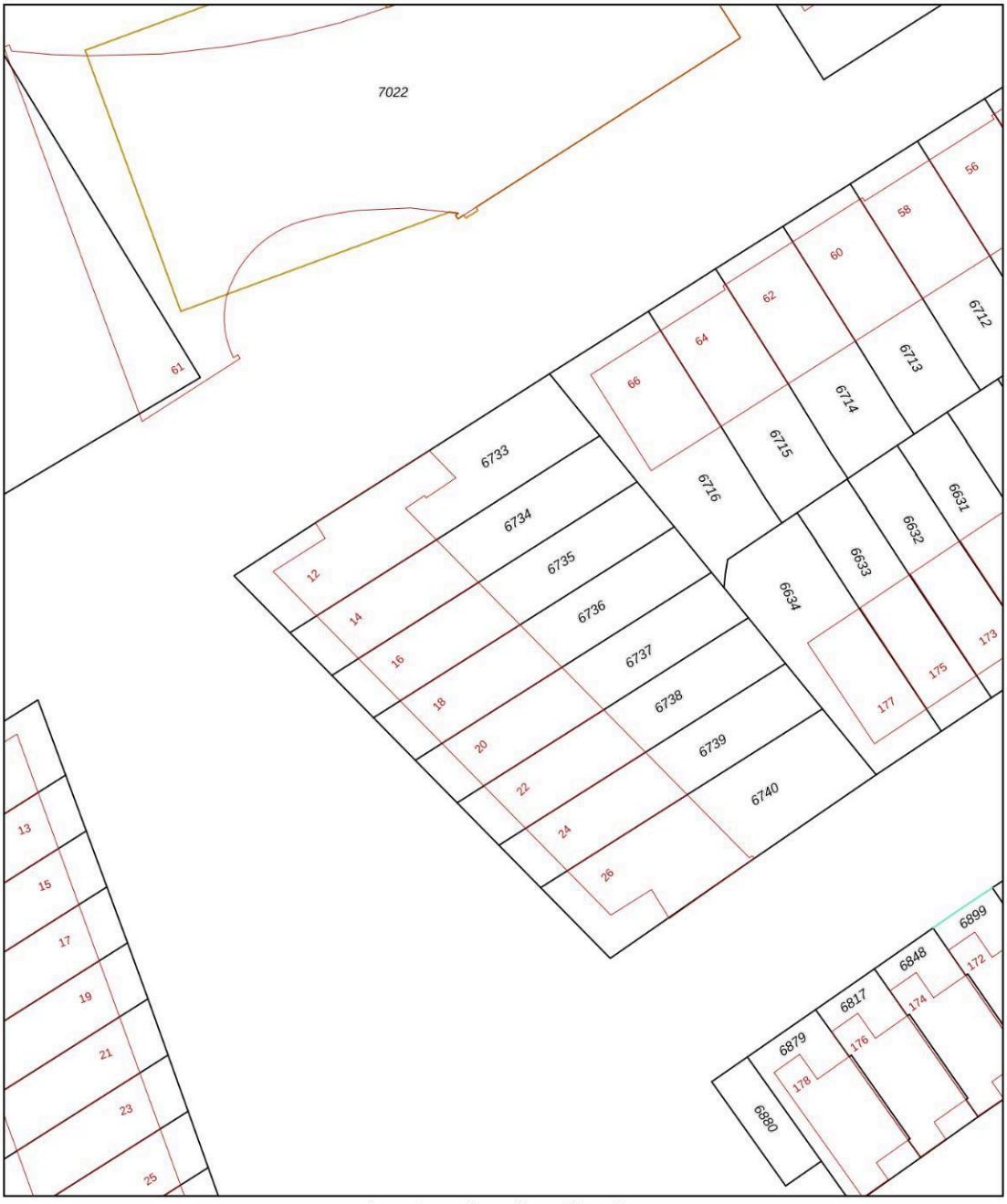
begane grond en tuin
Fortunaweg 16, Leiden

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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 2314



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 februari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Leiden
Sectie	T
Perceel	6735

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.

kadaster

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

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.