



Hogewoerd 100A, Leiden

Vraagprijs € 450.000 k.k.

Soort woning : Appartement

Woonoppervlakte: 73 m²

Inhoud : 251 m³

Aantal kamers : 3

Hypodamus Leiden
Haarlemmerstraat 268
2312 GL Leiden

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



Omschrijving

Stop met zoeken. Deze is echt heel leuk. Deze dubbele bovenwoning is recentelijk gerenoveerd en kan zonder klussen betrokken worden.

De kernmerken en sfeer van deze woning kloppen. De heerlijk lichte woonkamer met open keuken, de twee slaapkamers, een fijne buitenruimte en gunstig energielabel A in het centrum van Leiden.

Op de begane grond beschikt het appartement nog over een eigen inpandige berging. Verder is er een recent opgestarte maar actieve VvE.

Het appartement is in 2025 grondig gerenoveerd. Zo zijn alle buitenwanden en het dak opnieuw geïsoleerd, zijn de ramen voorzien van HR++ glas en zijn de kozijnen vervangen of opgeknapt. Licht er door het gehele appartement vloerverwarming met eiken lamelparket vloer. Ook zijn de badkamer en het toilet volledig nieuw en nog niet in gebruik geweest. Het appartement is volledig voorzien van comfortabele vloerverwarming en op de eerste verdieping licht een nieuwe houten vloer.

Kortom: een instapklare en onderhoudsvrije woning voor de komende jaren, op een centrale- en sfeervolle locatie.

Geliefde locatie in het historische centrum van Leiden. Hier woon je in een karakteristieke en levendige omgeving waar stadse dynamiek en dagelijkse voorzieningen perfect samenkomen.

Op loopafstand vind je een breed aanbod aan winkels, supermarkten, speciaalzaken en gezellige horeca. De binnenstad van Leiden, met haar grachten, musea, terrassen en restaurants, ligt letterlijk om de hoek.

De ligging is bovendien bijzonder praktisch: openbaar vervoer is dichtbij en Leiden Centraal Station is binnen enkele minuten per fiets bereikbaar. Van daaruit ben je snel in steden als Den Haag, Amsterdam en Rotterdam. Met de auto zijn uitvalswegen richting de A4 en A44 eveneens goed bereikbaar.

Voor ontspanning en groen hoef je de stad niet uit. De singels, parken en wandelroutes langs het water zorgen voor fijne plekken om bijvoorbeeld te wandelen.

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Binnenkomst in de gemeenschappelijke gang. Via deze gang is er toegang tot de berging en bevindt zich de trap naar de eerste verdieping. Het betreft hier een eigen fietsenberging, dus je fiets staat droog en veilig.

Eerste verdieping:

Via de trap bereik je de eerste verdieping, waar je uitkomt in een nette hal. Vanuit hier heb je toegang tot het moderne toilet met hangend closet en fonteintje. De hal biedt tevens toegang tot zowel de keuken aan de achterzijde van de woning als de sfeervolle en heerlijk lichte woonkamer aan de voorzijde.

De Siematic keuken is degelijk en van goede kwaliteit en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vriezer en combimagnetron. Daarnaast beschikt de keuken over een losse vaatwasser, een 4-pits inductiekookplaat en een afzuigkap.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een ruim en beschut dakterras, een fijne plek om in alle rust buiten te zitten.

Tweede verdieping:

Via een afgesloten trap, voorzien van een deur, bereik je de tweede verdieping. Hier kom je op een ruime

overloop met toegang tot twee volwaardige slaapkamers. Er is gekozen om de kapconstructie zichtbaar te maken, wat de woning extra sfeer mee geeft. De grote slaapkamer aan de voorzijde strekt zich uit over de volledige breedte van de woning. Ook de slaapkamer aan de achterzijde beslaat de volledige breedte en beschikt over een praktische vide, die toegang biedt tot een royale bergruimte.

Op deze verdieping bevindt zich tevens de nieuwe en moderne badkamer, die is voorzien van een inloopdouche, toilet, enkele wastafel, radiator en een aansluiting voor de wasmachine.

Overige bijzonderheden:

- Gebruiksoppervlakte wonen: 72.6 m²
- Gebouw gebonden buitenruimte: 7.6m²
- Externe bergruimte: 4.5 m²
- Inhoud: 250.5 m³
- Energielabel: A
- Bouwjaar: 1750
- Verwarming en warmwater HR-combiketel uit 2022
- In 2025 zijn alle buitenwanden en het dak opnieuw geïsoleerd
- Ramen voorzien van HR++ glas en kozijnen vervangen/opgeknapt (2025)
- Volledig voorzien van vloerverwarming met eiken lamelparketvloer
- Badkamer en toilet volledig nieuw en nog niet gebruikt
- Maandelijks bijdrage Vve: € 214,76

Kenmerken

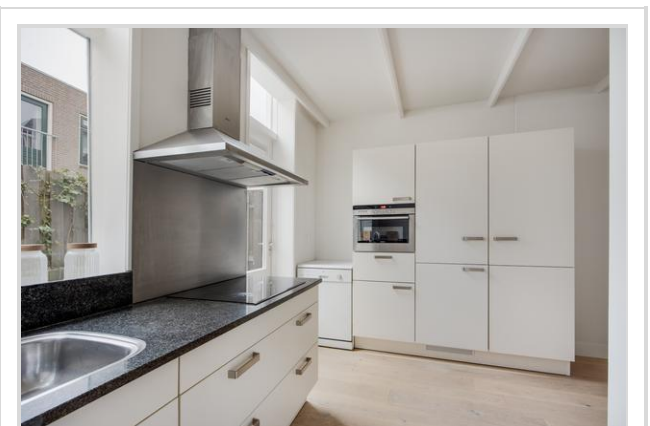
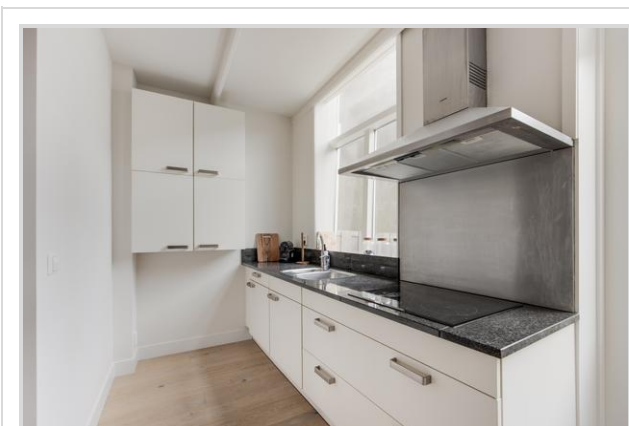
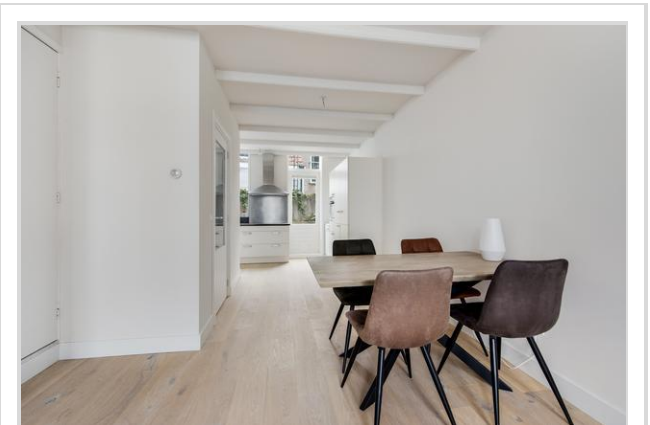
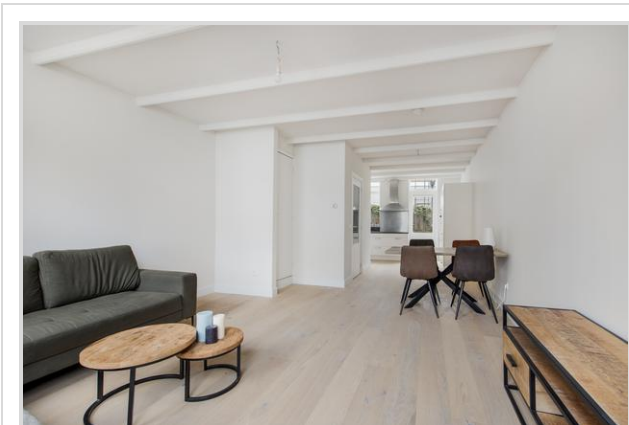
Vraagprijs	: € 450.000 k.k.
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 251 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 73 m ²
Soort appartement	: Bovenwoning
Bouwjaar	: 1750
Ligging	: Aan rustige weg, in centrum
Tuin	: Geen tuin
Garage	: Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas

Locatie

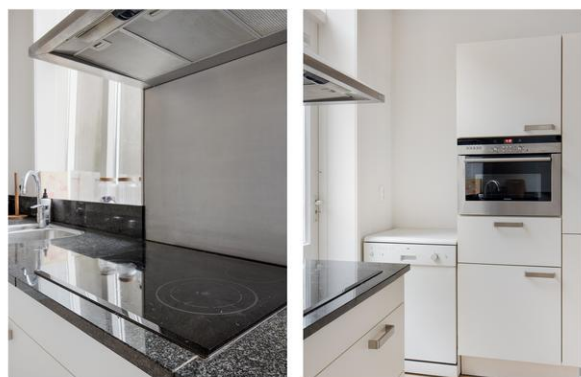
Hogewoerd 100 A
2311 HT LEIDEN



Foto's



Foto's

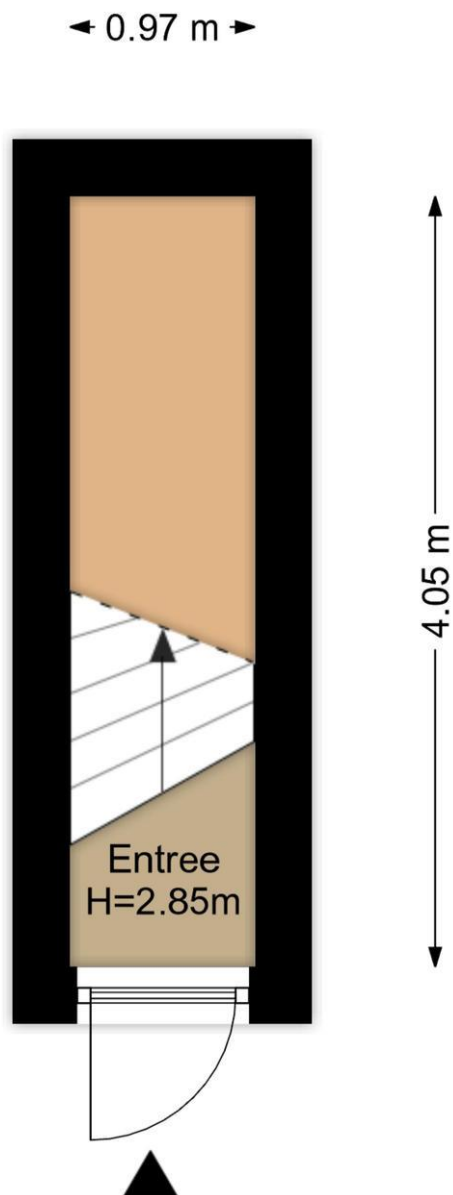


Foto's



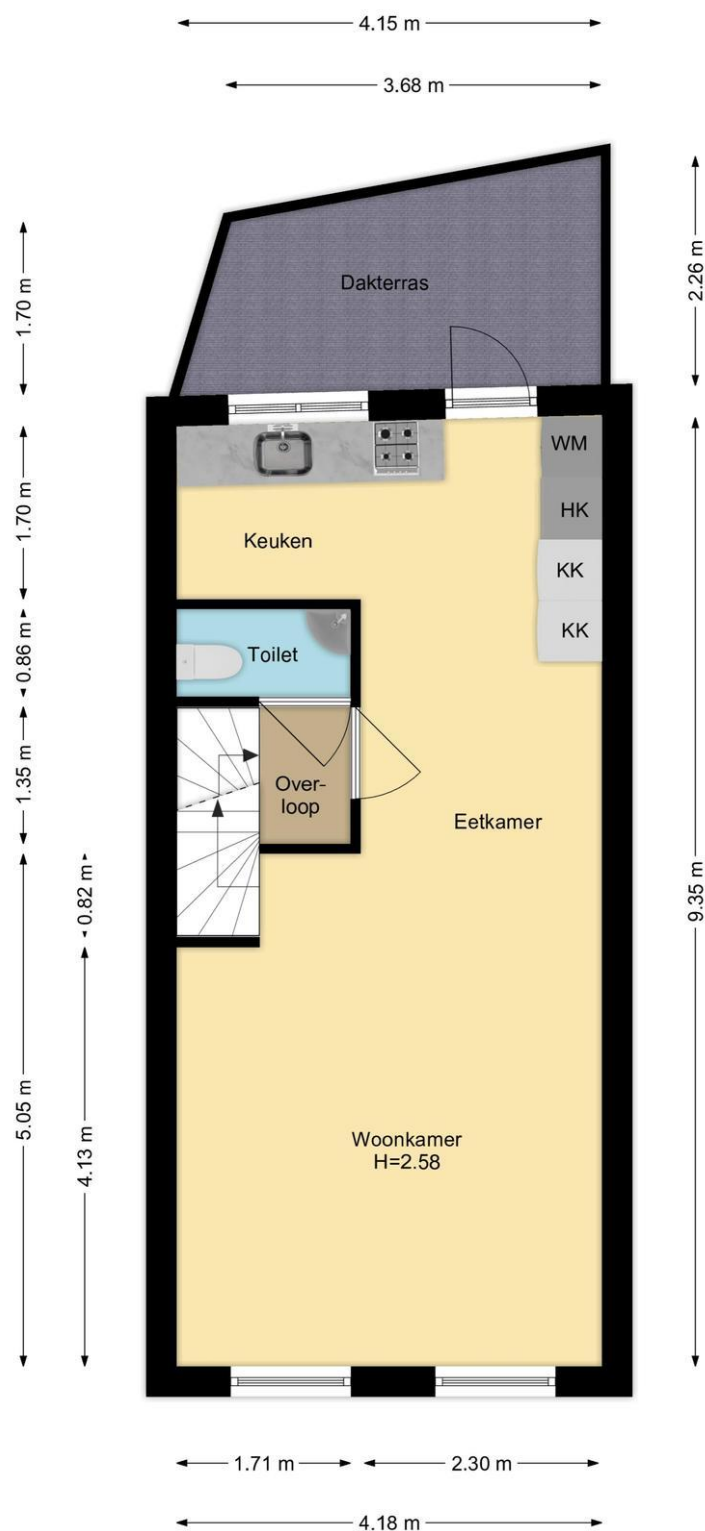
Foto's





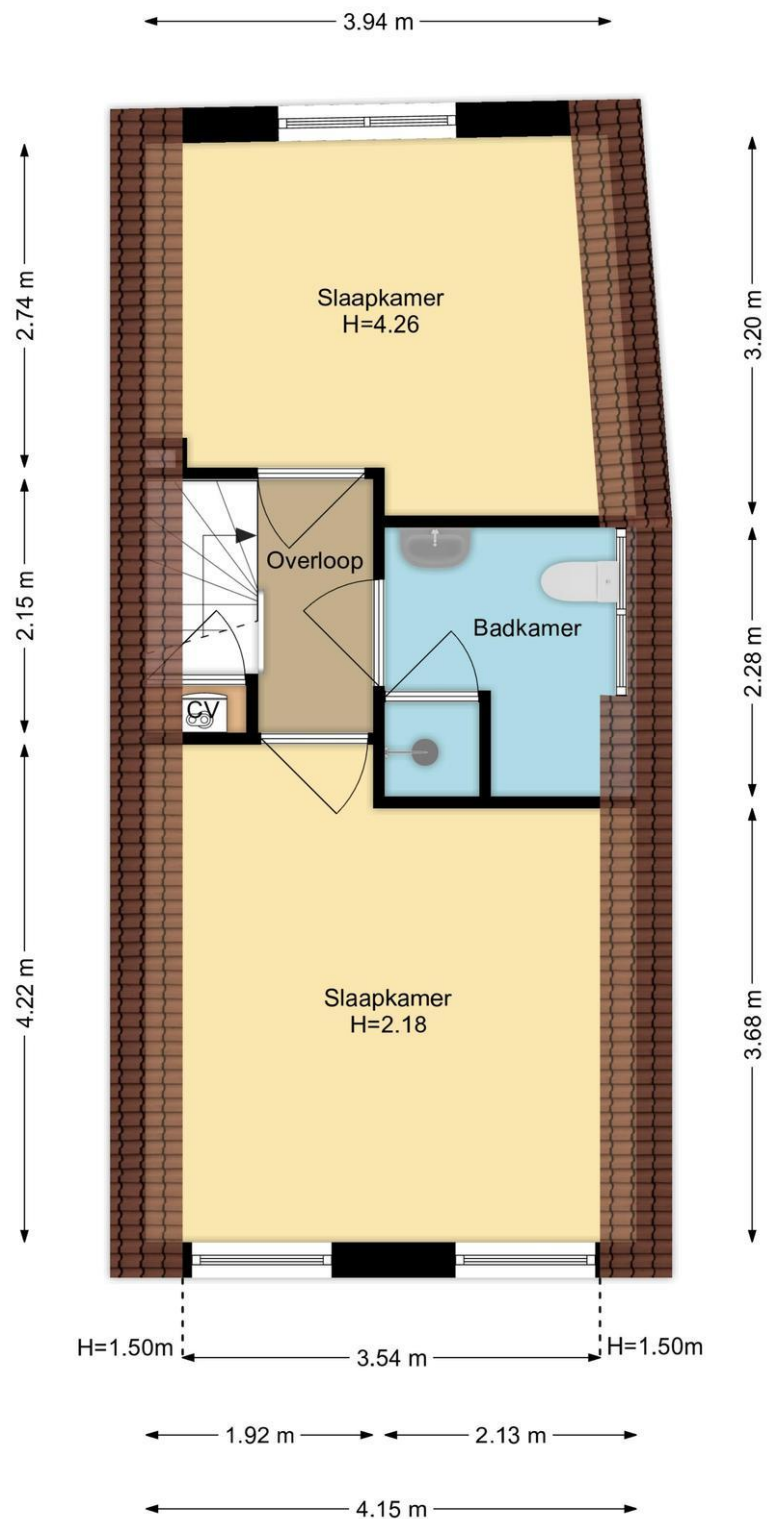
Begane Grond
Hogewoerd 100a, Leiden

R.M. Vastgoedpresentatie | Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



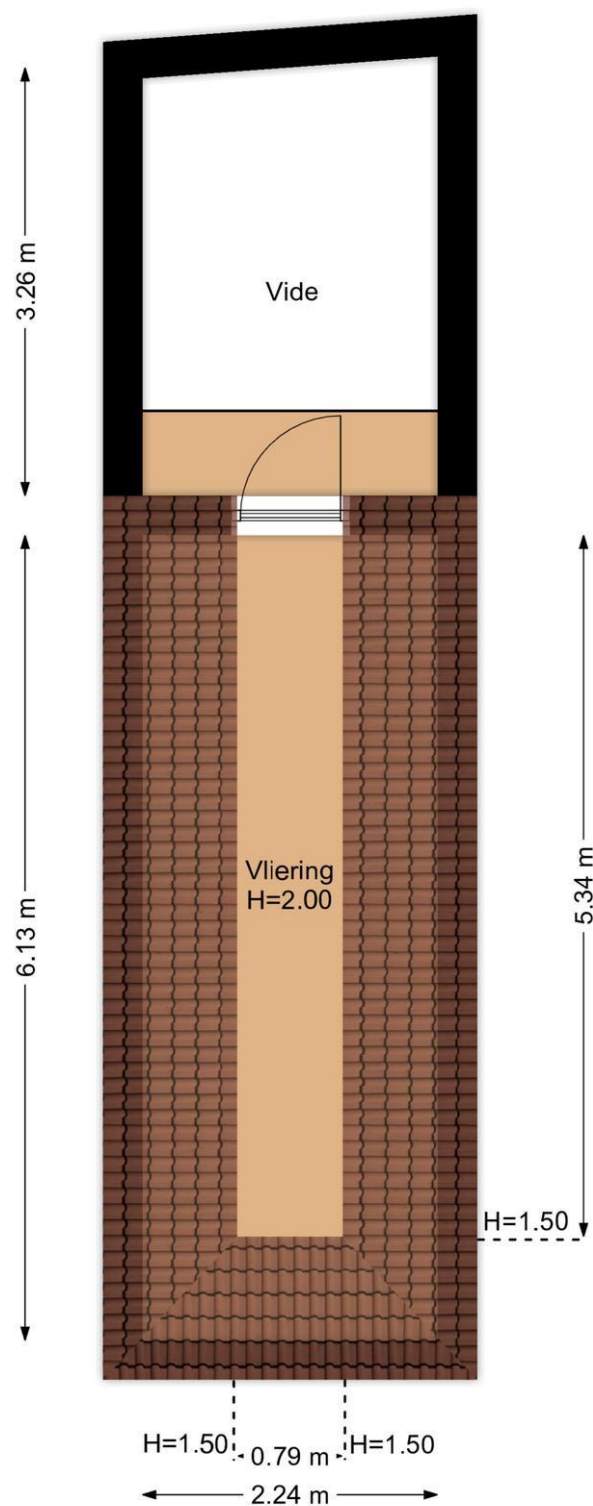
1e Verdieping
Hogewoerd 100a, Leiden

R.M. Vastgoedpresentatie| Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



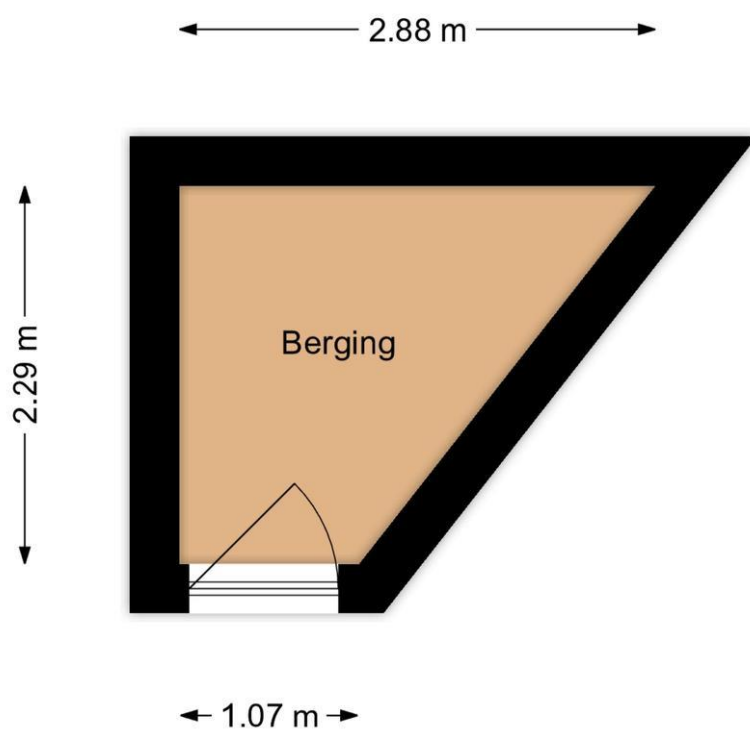
2e Verdieping
Hogewoerd 100a, Leiden

R.M. Vastgoedpresentatie| Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



**Vliering
Hogewoerd 100a, Leiden**

R.M. Vastgoedpresentatie| Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



Berging
Hogewoerd 100a, Leiden

R.M. Vastgoedpresentatie | Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: hgwd



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.