Brandewijnsgracht 6, Leiden

Vraagprijs € 399.000 k.k.

Soort woning	: Woonhuis
Woonoppervlakte	: 63 m^2
Inhoud	: 243 m^3
Aantal kamers	: 3

Hypodomus Leiden
Haarlemmerstraat 268
2312 GL Leiden

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

Omschrijving

Een bijzondere en knusse woning, heerlijk rustig gelegen in een verkeersvrij en groen hofje in het centrum van Leiden.

Hier woon je heerlijk rustig, terwijl de levendige binnenstad letterlijk om de hoek ligt. Winkels, gezellige terrassen en uitgaansgelegenheden bevinden zich op loopafstand. Ook het openbaar vervoer, waaronder busverbindingen en het Centraal Station, ligt in de directe omgeving.
De woning beschikt over een zonnig en vrij gelegen dakterras op het westen. Een heerlijke plek om te genieten van de middag- en avondzon.

Verkopers aan het woord
''Wij wonen hier inmiddels bijna zes jaar met veel plezier samen. Vanaf het eerste moment waren we gecharmeerd van zowel de straat als het huis. De Brandewijnsgracht voelt echt als een unieke plek om te wonen in het centrum van Leiden. Het is een autovrije en rustige straat, waardoor het bijna aanvoelt alsof je in een klein hofje woont. Dat zorgt voor een fijne, ontspannen sfeer en we hebben ook altijd prettig contact gehad met onze buren.

Binnen verraste het huis ons meteen door de ruime en lichte woonkamer. De hoge plafonds en de Velux-ramen zorgen voor veel daglicht en een heerlijk ruimtelijk gevoel. Op de eerste verdieping is er verrassend veel ruimte met twee slaapkamers en een ruime overloop. Wij gebruikten de overloop voor de wasmachine, één kamer als werkkamer en de andere als ruime slaapkamer. In de slaapkamer is bovendien extra bergruimte aanwezig op de vlieringen.
Een van onze favoriete plekken is het dakterras. Hier hebben we veel lente- en zomerdagen doorgebracht, genietend van de middag- en avondzon.

Omdat we gezinsuitbreiding verwachten, gaan we verhuizen. We nemen afscheid van een heerlijk huis op een geweldige plek waar we ons vanaf het eerste moment thuis hebben gevoeld. We hopen dat de volgende bewoners hier net zo gelukkig zullen wonen als wij.''

De indeling is als volgt:
Begane grond
Entree, hal met bergruimte.
Ruime en lichte woonkamer met originele schouw en een hoog plafond van circa 3 meter. Dankzij het grote dakraam is de woonkamer bijzonder licht. De open keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en staat in directe verbinding met de badkamer.
De badkamer beschikt over een inloopdouche, toilet en wastafelmeubel.

Eerste verdieping
Overloop met opstelplaats voor de CV-ketel en wasmachine.
Aan de voorzijde bevindt zich een slaapkamer, ideaal als werk- of logeerkamer. Aan de achterzijde ligt een ruime slaapkamer over de volledige breedte van de woning. In de ouderslaapkamer is over de gehele breedte van de woning bergruimte achter knieschotten.

Vanuit deze kamer is het royale dakterras van circa 16 m² tevens bereikbaar.

Daarnaast is er nog een bergvliering aanwezig.

Bijzonderheden:
- Gebruiksoppervlakte wonen: 62,7 m2
- Gebouw gebonden buitenruimte: 15 m2
- Inhoud: 242,7 m3
- Gelegen in beschermd stads- en dorpsgezicht
- Warm water en verwarming via CV-ketel uit 2008
- Dakbedekking van het dakterras vernieuwd in 2022
- Buitenschilderwerk 2023
- Keuken circa 7 jaar oud
- Zonnig dakterras van ca. 16 m² op het westen

Kenmerken

Vraagprijs	: € 399.000 k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 243 m^3
Perceel oppervlakte	: 39 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 63 m^2
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1880
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Geen tuin
Garage	: Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel

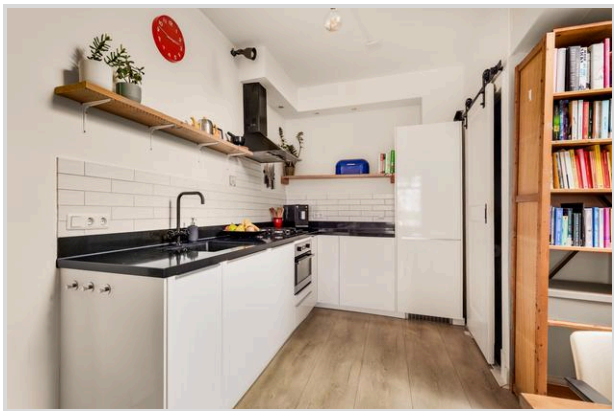
Locatie

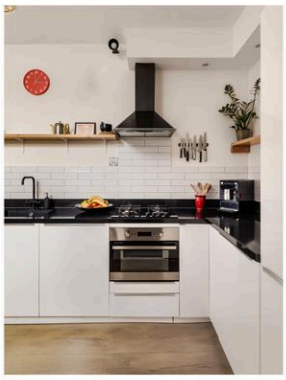
Brandewijnsgracht 6
2312 PW LEIDEN

Foto’s

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

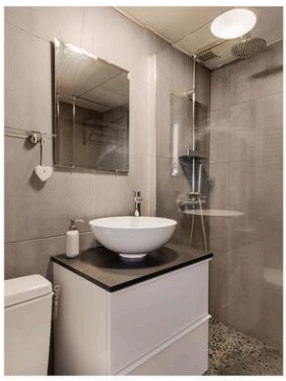
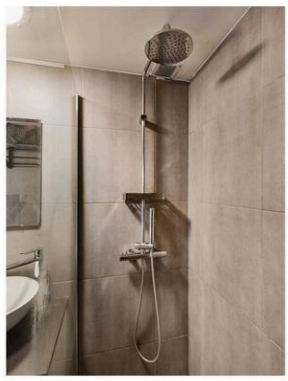
Foto’s

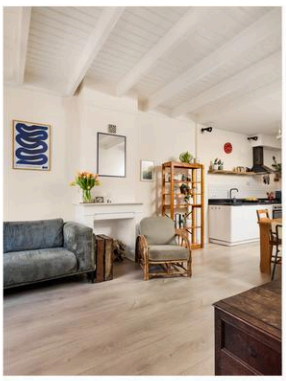
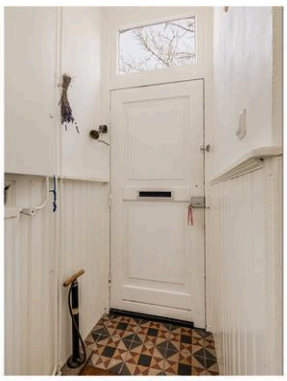




Hypodomus Leiden - Haarlemmerstraat 268 - 2312 GL Leiden
T: 071-8200011 - E: mail@hypodomusleiden.nl - I: www.hypodomusleiden.nl

Foto’s

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

Foto’s

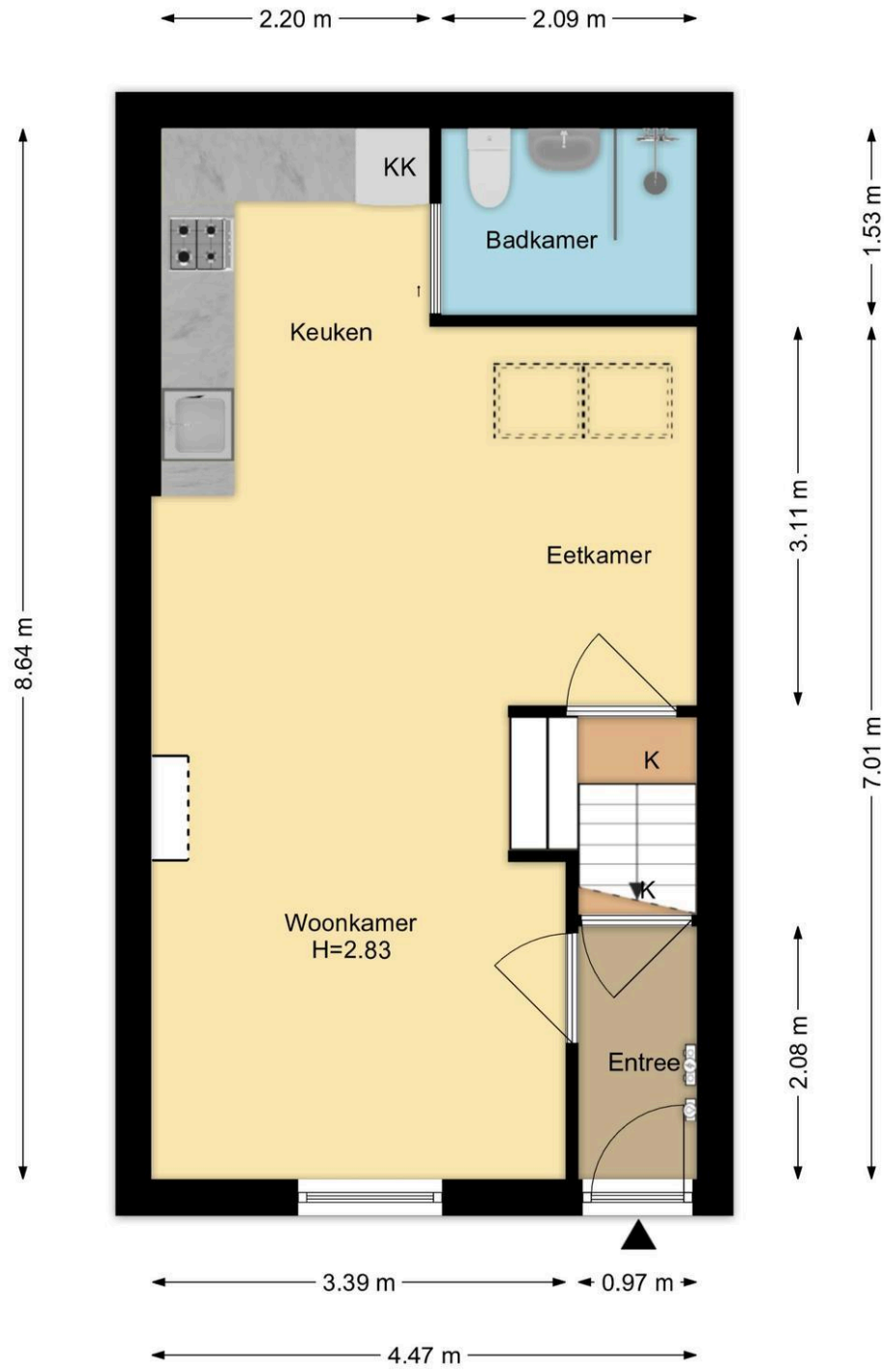
Hypodomus Leiden - Haarlemmerstraat 268 - 2312 GL Leiden
T: 071-8200011 - E: mail@hypodomusleiden.nl - I: www.hypodomusleiden.nl

Foto’s

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

Foto’s

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



Begane Grond
Brandewijnsgracht 6, Leiden
R.M. Vastgoedpresentatie| Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

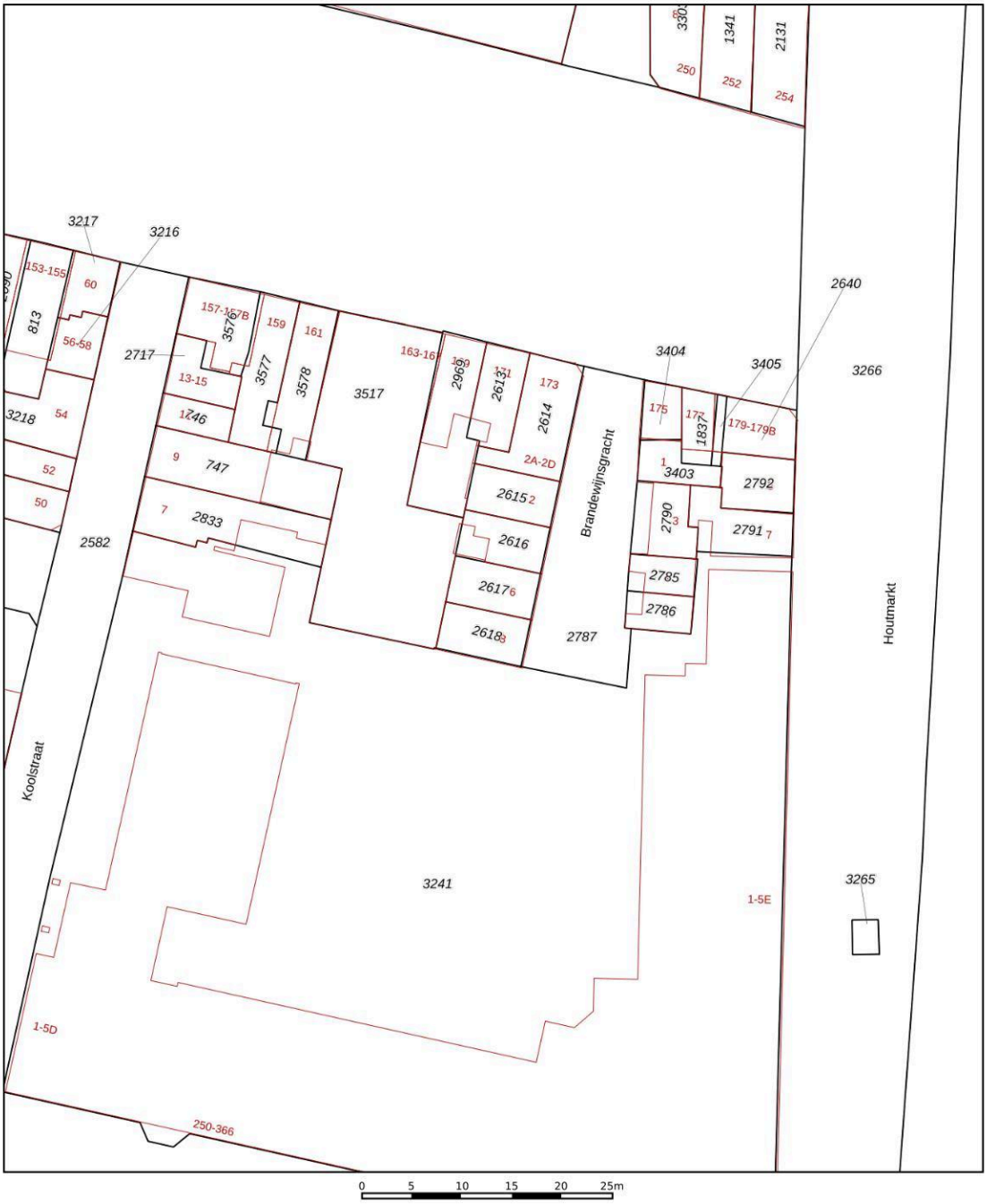
Hypodomus Leiden - Haarlemmerstraat 268 - 2312 GL Leiden
T: 071-8200011 - E: mail@hypodomusleiden.nl - I: www.hypodomusleiden.nl

1e Verdieping
Brandewijnsgracht 6, Leiden
R.M. Vastgoedpresentatie| Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 2312PW



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Leiden
Sectie	B
Perceel	2617

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.