Duivenbodestraat 16, Leiden

Vraagprijs € 375.000 k.k.

Soort woning	: Appartement
Woonoppervlakte	: 66 m^2
Inhoud	: 212 m^3
Aantal kamers	: 3

Hypodomus Leiden
Haarlemmerstraat 268
2312 GL Leiden

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

Omschrijving

Op loopafstand van de Herenstraat en de Doezastraat ligt in de Tuinstadwijk deze 3-kamer hoekbenedenwoning. Het bijzondere van deze woning is dat er ook nog een fijne achtertuin is op het zuidwesten, die ook nog eens via een achterom te bereiken is. De woning heeft ook nog een aantal originele details waaronder een granitovloer en glas-in-loodramen.

De ligging is ideaal, op loopafstand van de binnenstad van Leiden, maar ook met winkels van de twee winkelstraten om de hoek. Ook zijn zowel Leiden Lammenschans als Leiden Centraal met een vijf á zeven minuten fietsen te bereiken. Met de auto is er een goede ontsluiting op de A4 en N11.
Verkopers aan het woord:
“Toen onze dochter naar de middelbare school ging zijn we hier komen wonen. Zo’n 11 jaar hebben we genoten van de rust in de straat en de nabijheid van de school, sportclubs, theaters en restaurants.
Nu wij bijna met (pré) pensioen kunnen, zijn wij weer toe aan een nieuwe stap.
Wij hebben besloten naar Drenthe te verhuizen, zodoende komt onze woning hier in de verkoop.”
De indeling is als volgt:
Entree woning. Hal met originele granitovloer en meterkast. Onder de trap van de bovenwoning is er een trapkast met daar ook de aansluiting voor de wasmachine. Aan de voorzijde van de woning is de eerste slaapkamer.
De woonkamer is tuingericht en heeft openslaande deuren naar de tuin. Er is nog een vaste kast in de woonkamer.
Indien gewenst zou de wand naar de slaapkamer eenvoudig verwijderd kunnen worden, zodat er een grote woonkamer ontstaat.

Richting de keuken, die in de uitbouw te vinden is, ligt links de badkamer. Deze badkamer heeft een douche, een wastafel en een toilet.
De keuken is een heerlijke lichte ruimte met een net keukenblok, voorzien van de volgende inbouwapparatuur; een vaatwasser, een gaskookplaat, een afzuigkap en combimagnetron. Er bevinden zich achter de keuken twee kamers. De eerste is een tussenkamer met daar ruimte voor kasten en momenteel ook de koelkast en vriezer. Helemaal aan de achterzijde de tweede slaapkamer. Zowel vanuit de keuken, de tussenkamer en de slaapkamer is er toegang tot de achtertuin.

Tuin:
Er is een ruime achtertuin met achterom aan de zijkant. De ligging op het zuidwesten zorgt ervoor dat er veel zon en tot zelfs in de avond is. Achter in de tuin staat een houten berging. Handig als bergruimte of voor het droog stallen van fietsen.

Overige bijzonderheden
- Gebruiksoppervlakte wonen: 65.5 m²
- Inhoud: 211.7 m³
- Bouwjaar: 1915
- Verwarming en warm water via HR-combiketel uit 2021
- Elektrische installatie voldoende groepen met aardlekschakelaars

- Actieve Vve met een maandelijkse bijdrage € 40,-
- De begane grondvloer is van beton;
- De woning is geheel voorzien van dubbel glas (m.u.v. 1 raampje boven de voordeur)
- De woning ligt in een gebied dat is aangewezen als beschermd stadsgezicht

Kenmerken

Vraagprijs	: € 375.000 k.k.
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 212 m^3
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 66 m^2
Soort appartement	: Benedenwoning
Bouwjaar	: 1915
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	: Achtertuin 25 m^2
Garage	: Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dubbel glas

Locatie

Duivenbodestraat 16
2313 XS LEIDEN

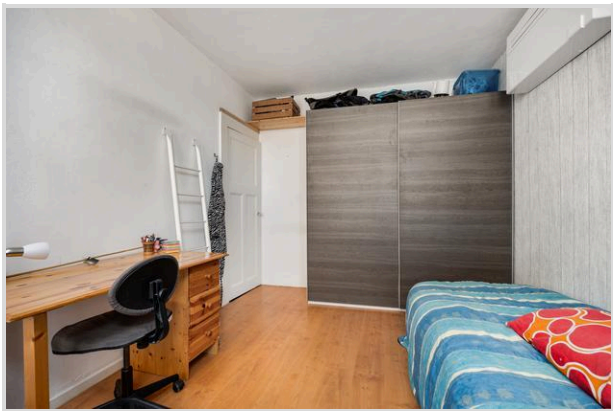
Foto’s

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



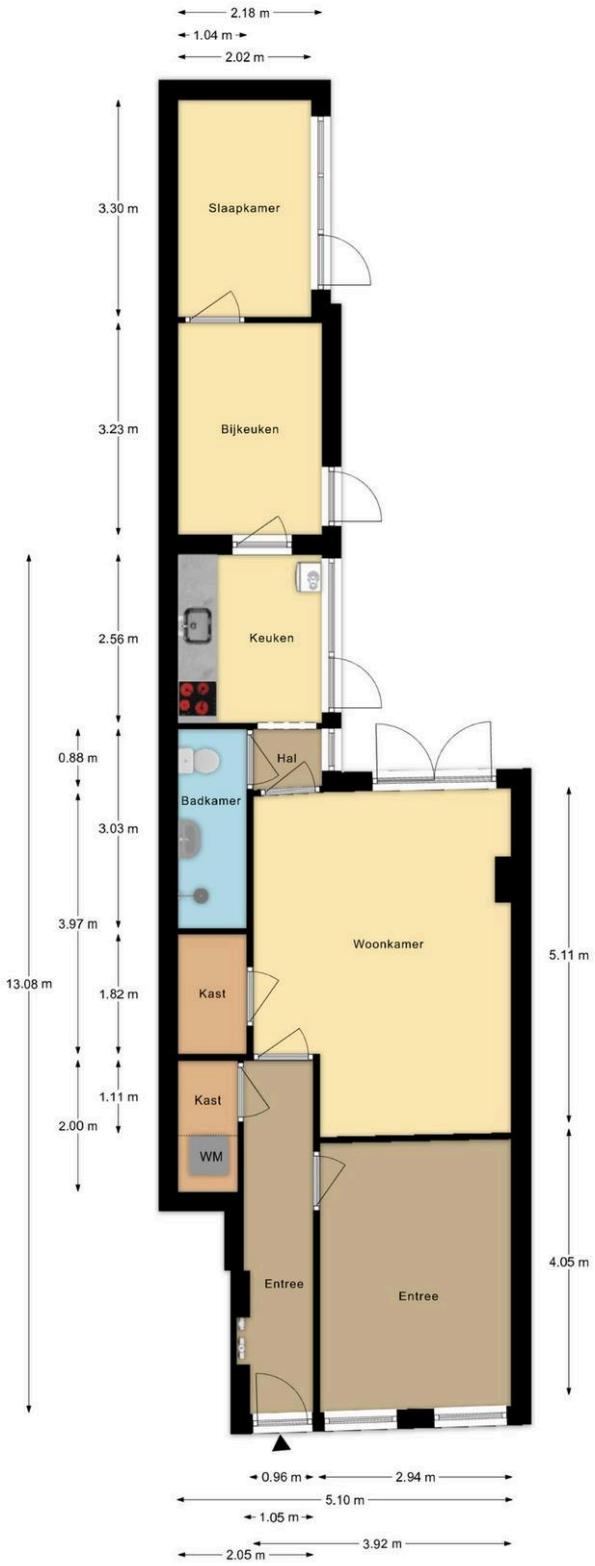
Hypodomus Leiden - Haarlemmerstraat 268 - 2312 GL Leiden
T: 071-8200011 - E: mail@hypodomusleiden.nl - I: www.hypodomusleiden.nl

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



Duivenbodestraat 16 Leiden
Appartement

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

Duivenbodestraat 16 Leiden
Situatie

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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Duivenbodestraat

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Leiden
Sectie	M
Perceel	7664

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 november 2025
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.

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.