



Hoge Morsweg 103, Leiden

Vraagprijs € 585.000 k.k.

Soort woning : Woonhuis

Woonoppervlakte: 103 m²

Inhoud : 347 m³

Aantal kamers : 4

Hypodamus Leiden
Haarlemmerstraat 268
2312 GL Leiden

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



Omschrijving

Aan de rustige en geliefde Hoge Morsweg bevindt zich deze sfeervolle en gemoderniseerde jaren '30 tussenwoning met een energielabel A!

De woning ademt karakter dankzij authentieke details uit de bouwperiode, gecombineerd met een eigentijdse afwerking en een warme, stijlvolle inrichting. Hier kun je zó intrekken: de woning is volledig instapklaar. Met een woonoppervlakte van ongeveer 103 m², drie slaapkamers, een royale moderne keuken en een strakke badkamer biedt deze woning alles wat je zoekt in een comfortabel warm en licht gezinshuis.

De buurt ligt aan de Rijn en is rustig en kindvriendelijk. Scholen, supermarkten, openbaar vervoer en vele andere voorzieningen bevinden zich op loopafstand van de woning. Je stapt op de fiets en bent binnen 8 minuten in het historische centrum van Leiden. Ook is er een ideale ligging ten opzichte van uitvalswegen N206 en A44, waardoor je steden als Den Haag, Utrecht en Amsterdam bovendien snel kunt bereiken. Kortom, een fantastische locatie in Leiden voor gezinnen.

De indeling is als volgt:

Begane grond

Via de entree kom je in de hal met meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping, trapkast en modern toilet.

De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en de charmante erker aan de voorzijde. De geïsoleerde visgraat PVC-vloer geeft het geheel een luxe en warme uitstraling.

Aan de achterzijde bevindt zich de grote open keuken met een strak, recht keukenblok en een composiet werkblad. De keuken is voorzien van alle gemakken, waaronder een kookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer, vaatwasser, combi-oven en een kokend waterkraan. Vanuit de keuken heb je direct toegang tot de achtertuin. De voor- en achterzijde zijn voorzien van zonwering.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot alle vertrekken. Alle kamers zijn voorzien van een warme eikenhouten vloer. Aan de voorzijde ligt de eerste ruime slaapkamer met een praktische vaste kast en uitzicht op het water van de Rijn. Ook de badkamer bevindt zich aan de voorzijde en is voorzien van een extra brede regendouche, hangend toilet en een wastafelmeubel, met extra grote tegels voor zo min mogelijk voegen.

Aan de achterzijde vind je de erg ruime tweede slaapkamer (voorheen twee kamers) over de volledige breedte van de woning, inclusief grote vaste kasten voor extra opbergruimte.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. De trapopgang is stijlvol afgewerkt en afsluitbaar met strakke hoge deur. De opgang is door zachtroze wandtegels speels en eigentijds. Hier bevindt zich de derde slaapkamer, voorzien van een kunststof dakkapel aan de voorzijde, wat zorgt voor extra ruimte en licht. Er is veel handige ruimte in de ingebouwde kledingkast en opbergruimte achter knieschotten. De slaapkamer heeft een eigen wastafel en achter de deuren is er ruimte voor de wasmachine en droger.

Tuin

Voor de woning ligt de ruim 5.5 meter diepe voortuin (zuidwest ligging) met veel groen en een heerlijke ligging voor de middag- en avondzon. De straat is heerlijk rustig dus ook in de voortuin geniet je heerlijk van het weer. De achtertuin is ruim 6 meter diep en ligt op het noordoosten, dus vroeg in de ochtend al lekker

de zon. De achtertuin heeft een achterom en een berging waar fietsen geplaatst kunnen worden.

Verkopers aan het woord:

“ Hoi kijkers!

Wij zijn Chris, Eline, Tos (8) en Dorus (4). We verkopen onze superfijne jaren’30 woning met pijn in ons hart. De sfeer die aan ons huis gebonden is, gaan we ècht enorm missen. We wonen hier namelijk nog steeds ontzettend fijn en hebben een superfijn buurtje. Ook hebben we hele leuke burens aan beide kanten en lieve buurtgenoten. Waarom we weg gaan? We volgen ons hart en willen meer in de natuur wonen. Meer bos, rust, ruimte en moestuinieren aan huis... dat is echt aan ons besteed. We verhuizen naar het Vechtdal naar het stadje Ommen (vlakbij Zwolle). We gaan dus ver weg van het mooie Leiden, maar hebben het ervoor over om een nieuw leven op te bouwen aan de andere kant van het land.

Groetjes van Chris, Eline, Tos en Dorus “

Overige bijzonderheden

- Gebruiksoppervlakte wonen: 103,2 m²
- Inhoud: 346,6 m³
- Externe bergruimte: 3,0 m²
- Bouwjaar: 1925
- Perceel oppervlakte: 119 m² (eigen grond)
- Elektrische installatie uit 2015 met voldoende groepen en aardlekschakelaars (en kabel voor zonnepanelen)
- Warm water en verwarming via een HR-combiketel uit 2015
- Uitstekend geïsoleerd met gevel-, vloer- en dakisolatie met HR++ glas

Kenmerken

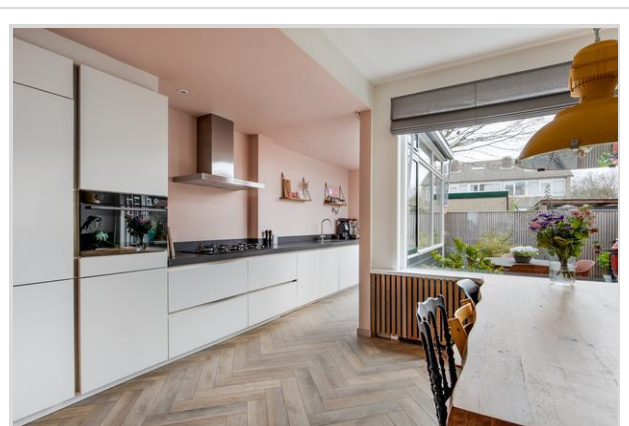
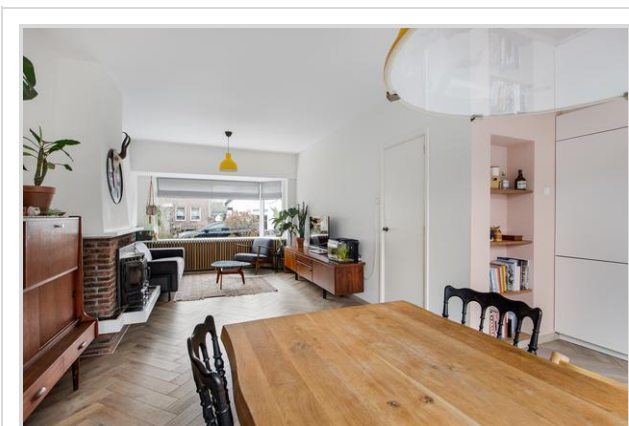
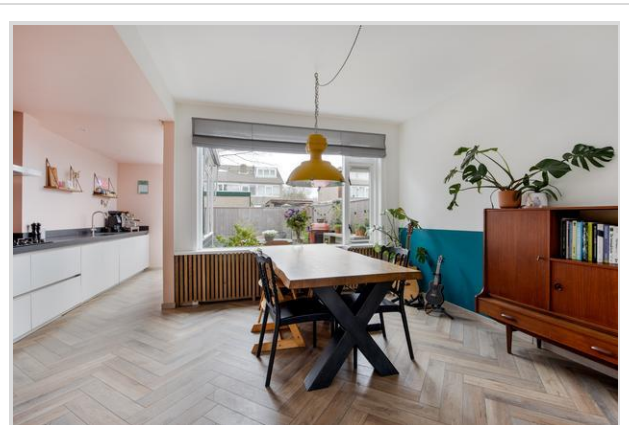
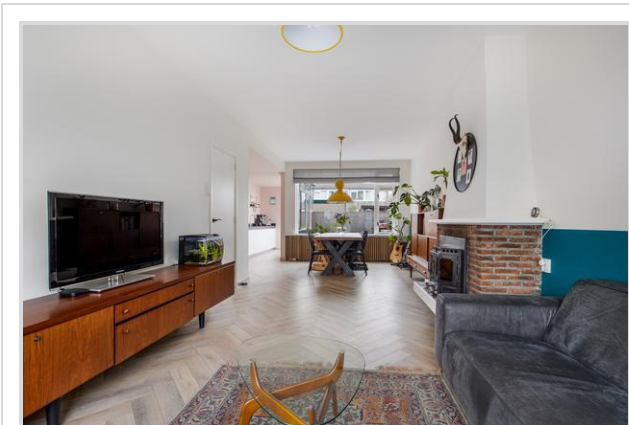
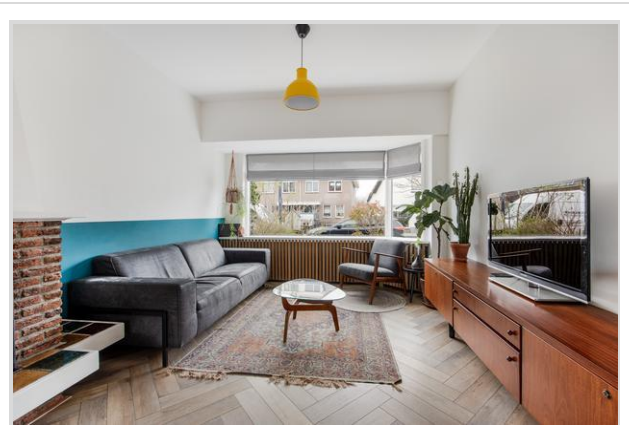
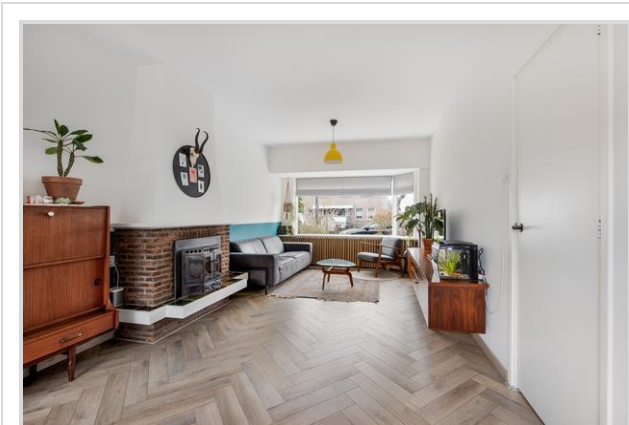
Vraagprijs	: € 585.000 k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 347 m ³
Perceel oppervlakte	: 119 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 103 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1925
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	: Achtertuin, voortuin 26 m ²
Garage	: Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Dubbel glas

Locatie

Hoge Morsweg 103
2332 HJ LEIDEN



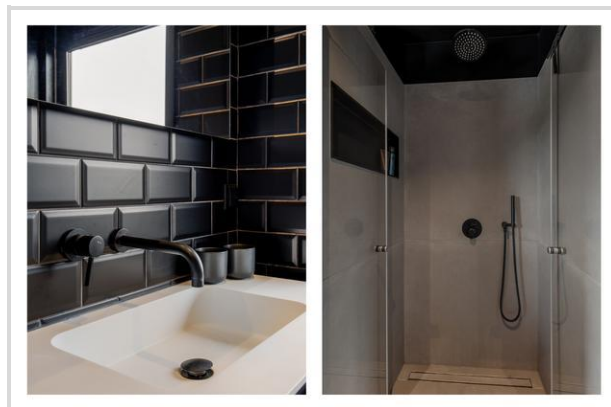
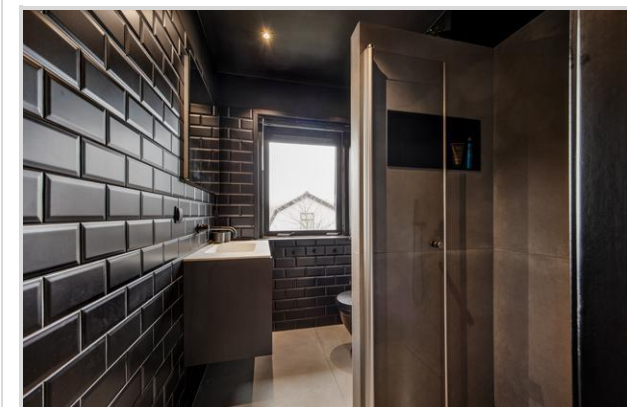
Foto's



Foto's



Foto's

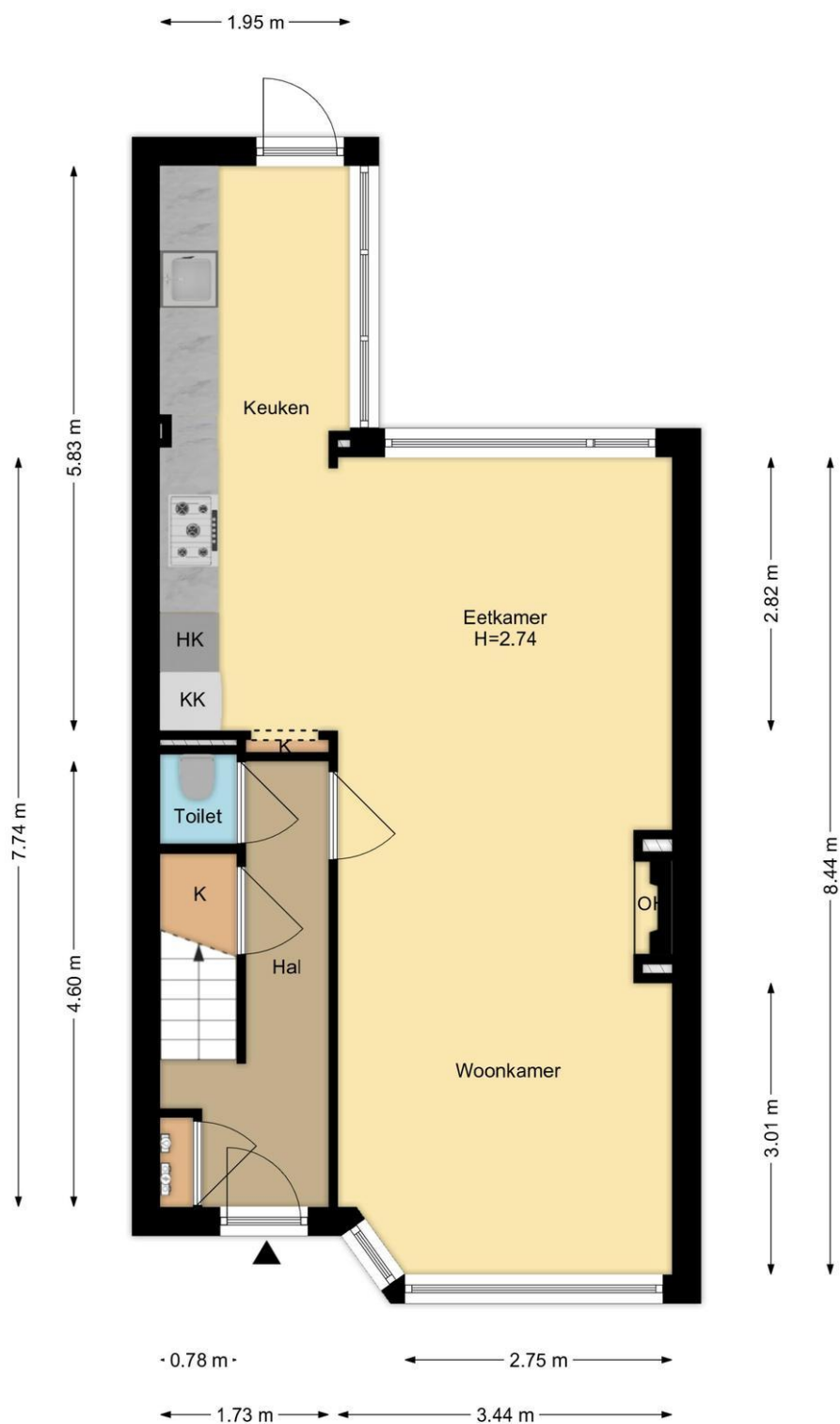


Foto's



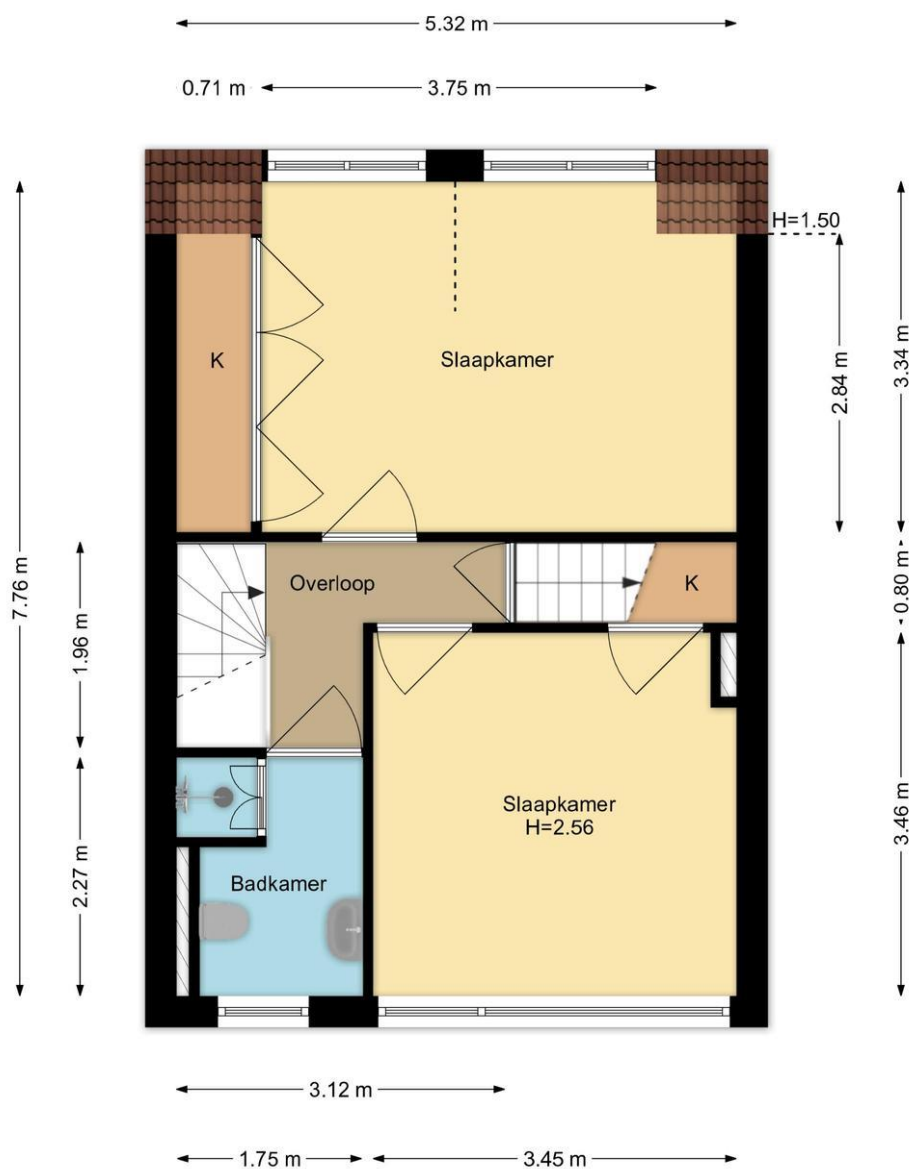
Foto's





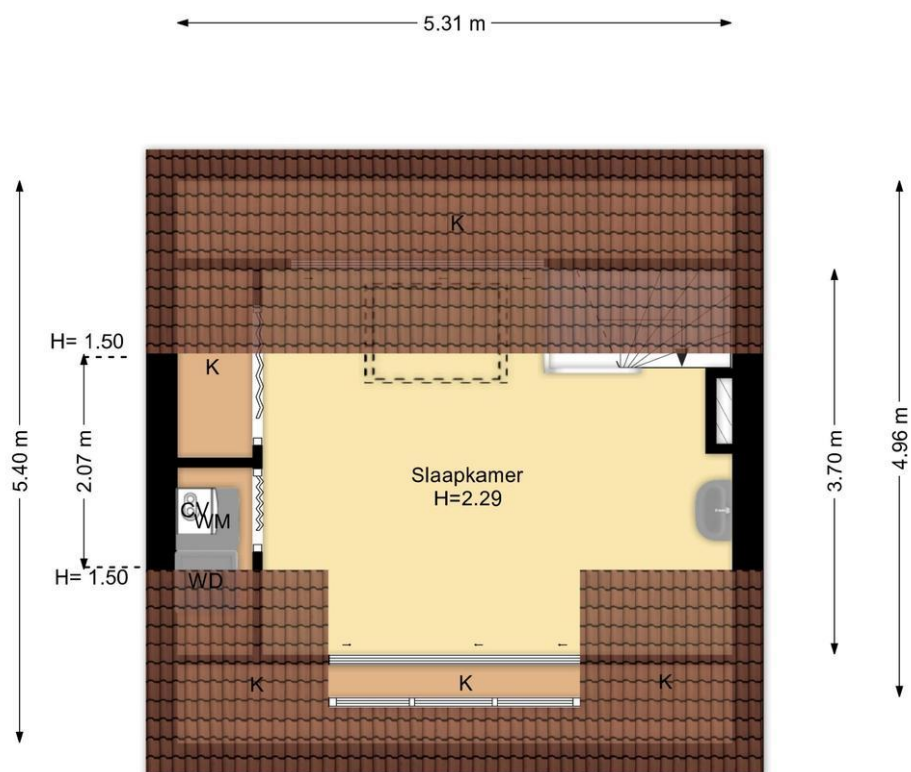
Begane Grond
Hoge Morsweg 103, Leiden

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



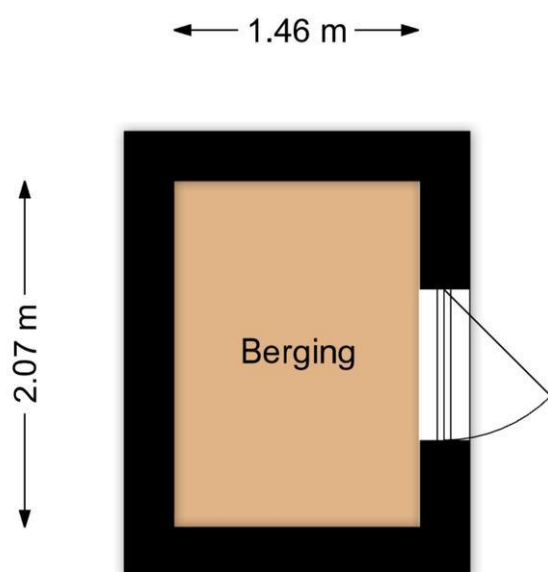
1e Verdieping
Hoge Morsweg 103, Leiden

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



2e Verdieping
Hoge Morsweg 103, Leiden

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



Berging
Hoge Morsweg 103, Leiden

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

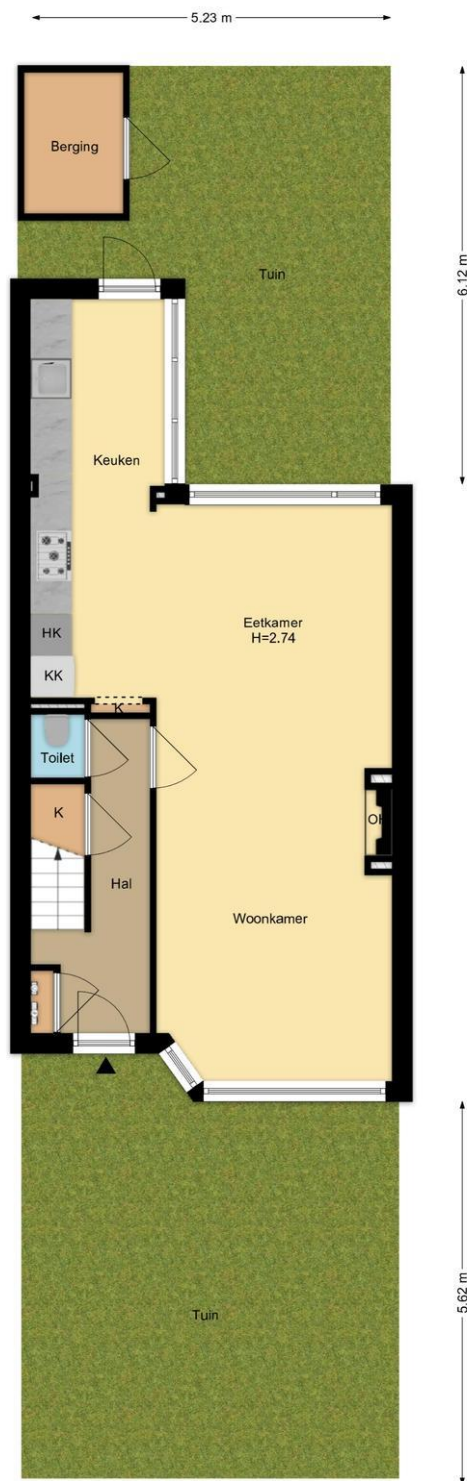
Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hoge Morsweg



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente Leiden	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie X	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel 2677	
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 juli 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.	



Situatie
Hoge Morsweg 103, Leiden
R.M. Vastgoedpresentatie, Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

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.