



## **Parelstraat 1, Leiden**

**Vraagprijs € 425.000 k.k.**

**Soort woning** : Woonhuis

**Woonoppervlakte**: 72 m<sup>2</sup>

**Inhoud** : 297 m<sup>3</sup>

**Aantal kamers** : 4

Hypodamus Leiden  
Haarlemmerstraat 268  
2312 GL Leiden

**T** : 071-8200011  
**E** : [mail@hypodamusleiden.nl](mailto:mail@hypodamusleiden.nl)  
**I** : [www.hypodamusleiden.nl](http://www.hypodamusleiden.nl)



# Omschrijving

Hoekwoning met volop potentie in de geliefde Parelstraat in Leiden

In de gezellige Parelstraat in Leiden staat deze hoekwoning vol mogelijkheden. Ben jij niet bang om de handen uit de mouwen te steken en wil je een woning helemaal naar jouw smaak moderniseren? Dan is dit jouw kans om iets bijzonders te creëren. Dankzij de hoekligging profiteer je hier van extra lichtinval, onder andere door het zijraam op de begane grond, wat zorgt voor een heerlijk ruimtelijk gevoel.

De woning beschikt over een lichte en ruime woonkamer met airconditioning. De dichte keuken grenst aan de achtertuin en biedt volop mogelijkheden om hier een moderne en sfeervolle leefkeuken van te maken. Daarnaast zijn er goede mogelijkheden om de woning aan de achterzijde uit te bouwen, waardoor je extra leefruimte kunt creëren.

De eerste verdieping beschikt over drie slaapkamers en een badkamer voorzien van douche en wastafel. De woning is volledig voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing, wat zorgt voor onderhoudsgemak en een goede basis.

De ruime vliering biedt volop uitbreidingsmogelijkheden. Net als bij omliggende woningen kun je hier een dakkapel of zelfs een dakopbouw realiseren, waardoor een volwaardige extra verdieping ontstaat. Ook buiten heb je hier meer dan genoeg ruimte. De voortuin geeft de woning een prettige, open uitstraling. De achtertuin is door de hoekligging extra ruim en biedt veel mogelijkheden. Dankzij de vrije ligging op het noordoosten geniet je hier toch van veel zon. Achterin vind je een royale stenen berging en via zowel de achterzijde als de zijkant van de woning heb je toegang tot de tuin, ideaal!

De Parelstraat ligt op korte afstand van het vernieuwde winkelcentrum "Diamantplein", waar je terecht kunt voor al je dagelijkse boodschappen. Scholen, supermarkten, openbaar vervoer en diverse andere voorzieningen bevinden zich op loopafstand. Spring op de fiets en je staat binnen tien minuten in het historische centrum van Leiden. Ook de ligging ten opzichte van de N206 en A44 is ideaal, waardoor steden als Den Haag, Utrecht en Amsterdam goed bereikbaar zijn. Kortom: een fijne, centrale plek om te wonen.

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Entree, hal met moderne meterkast, trapopgang en praktische trapkast, toilet, ruime en lichte woonkamer met airconditioning en extra zijraam, dichte keuken met toegang tot de achtertuin. De wasmachineaansluiting bevindt zich tevens in de keuken.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer, voorzien van douche en wastafel.

#### Vliering:

Via een vlizotrap bereik je de vliering, waar zich ook de CV-installatie (2012) bevindt.

#### Bijzonderheden:

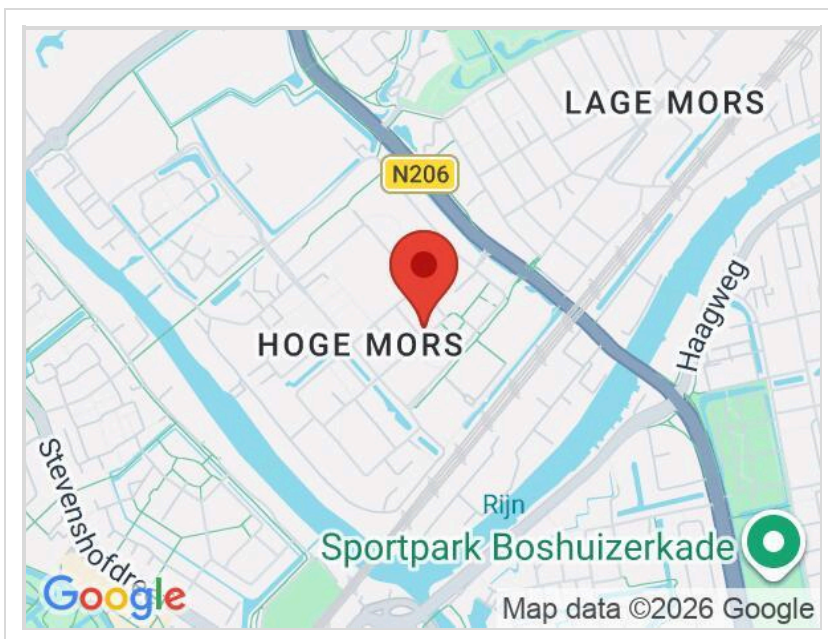
- Hoekwoning met extra lichtinval
- Gebruiksoppervlak wonen (NEN 2580): 72 m<sup>2</sup>
- Overige inpandige ruimte: 7,5 m<sup>2</sup>
- Externe bergruimte: 7,3 m<sup>2</sup>
- Inhoud: 297 m<sup>3</sup>
- Bouwjaar: 1965
- Energielabel: F
- Moderne meterkast met voldoende groepen en aardlekschakelaar
- Verwarming en warm water middels CV-ketel (eigendom, recent afgekocht)
- Kunststof kozijnen voorzien van dubbel glas
- Woning dient gemoderniseerd te worden
- Veel mogelijkheden voor uitbouw en/of dakopbouw

# Kenmerken

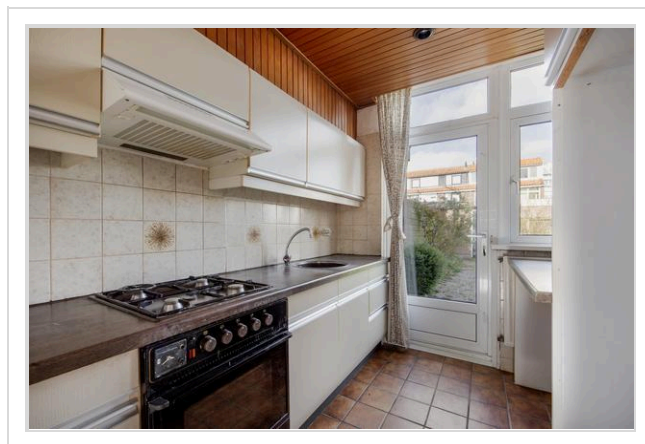
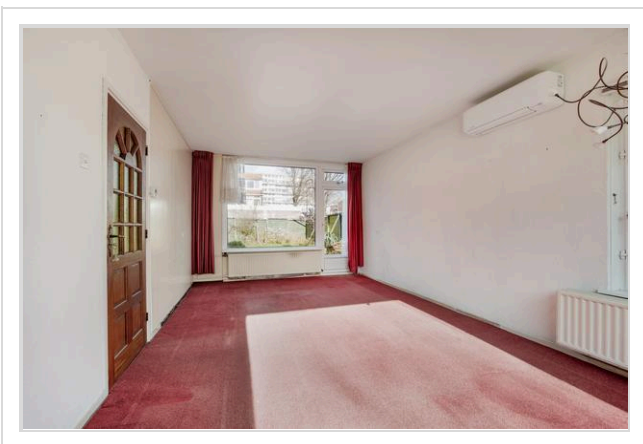
Vraagprijs	: € 425.000 k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 297 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	: 211 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 72 m <sup>2</sup>
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1965
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin 115 m <sup>2</sup>
Garage	: Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dubbel glas

# Locatie

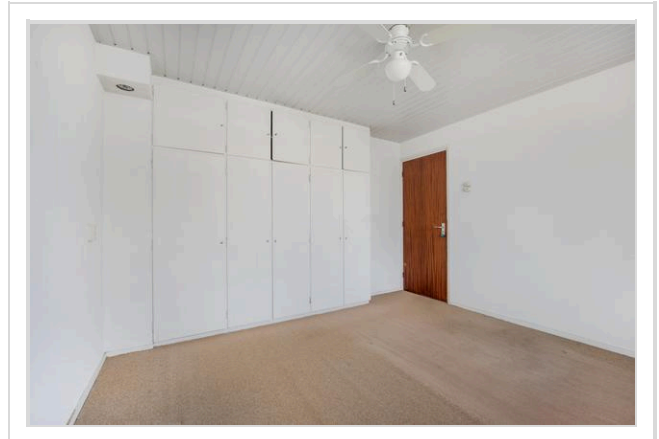
Parelstraat 1  
2332 JK LEIDEN



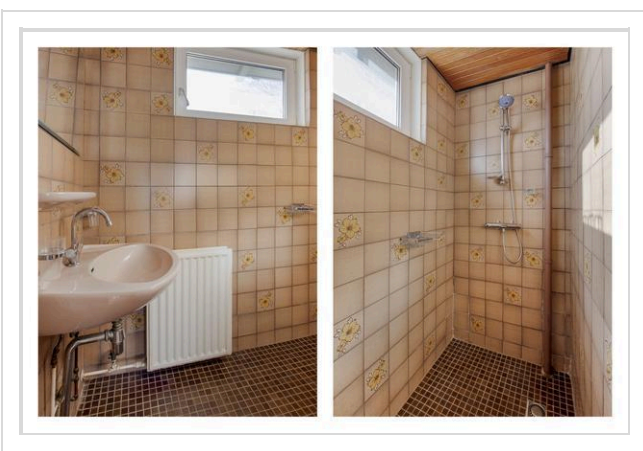
# Foto's



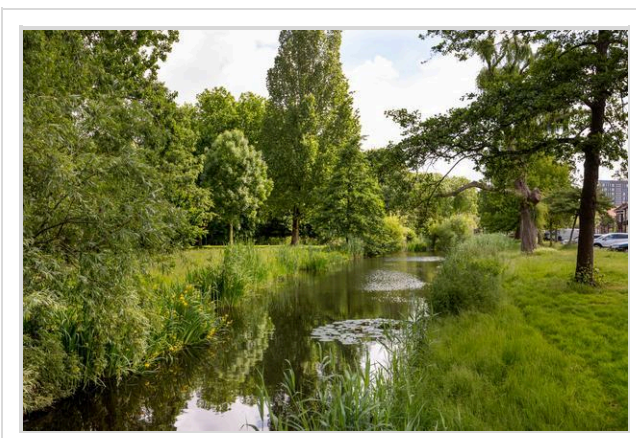
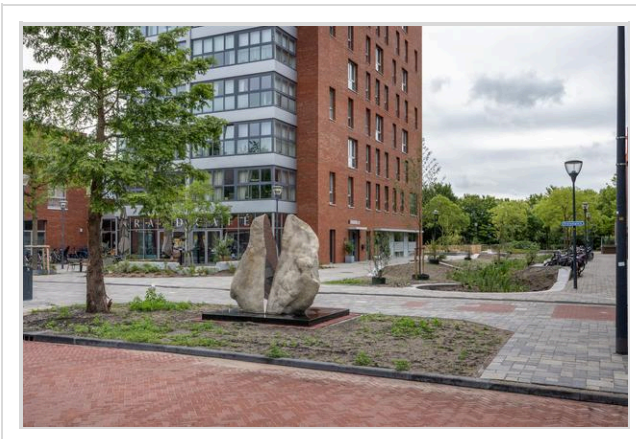
# Foto's



# Foto's



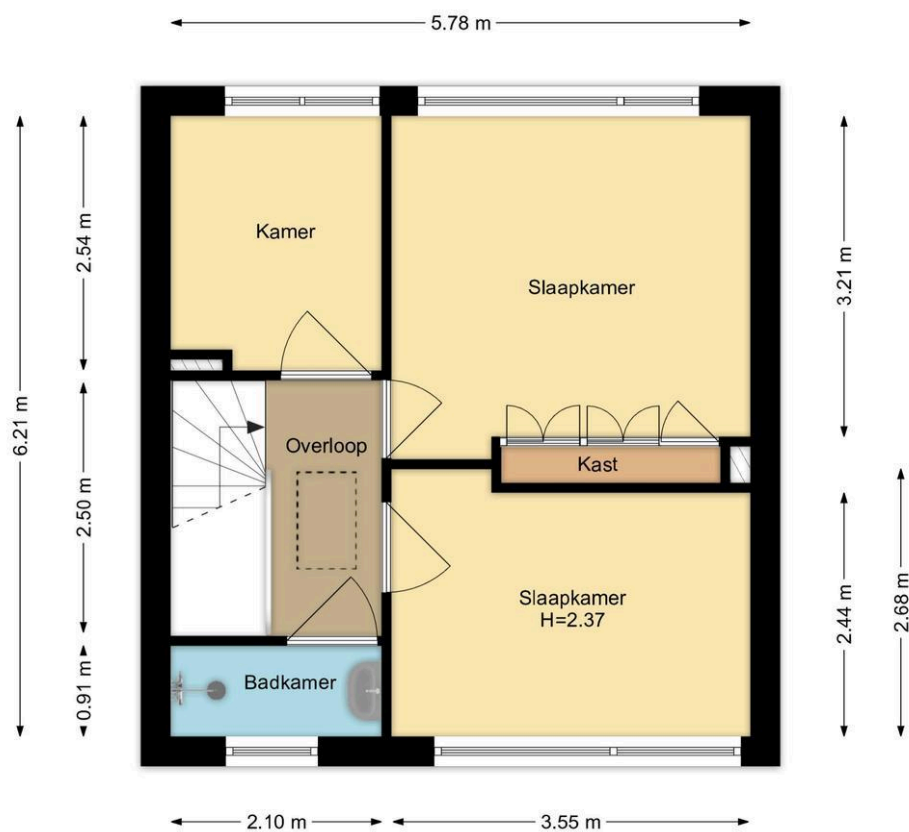
# Foto's





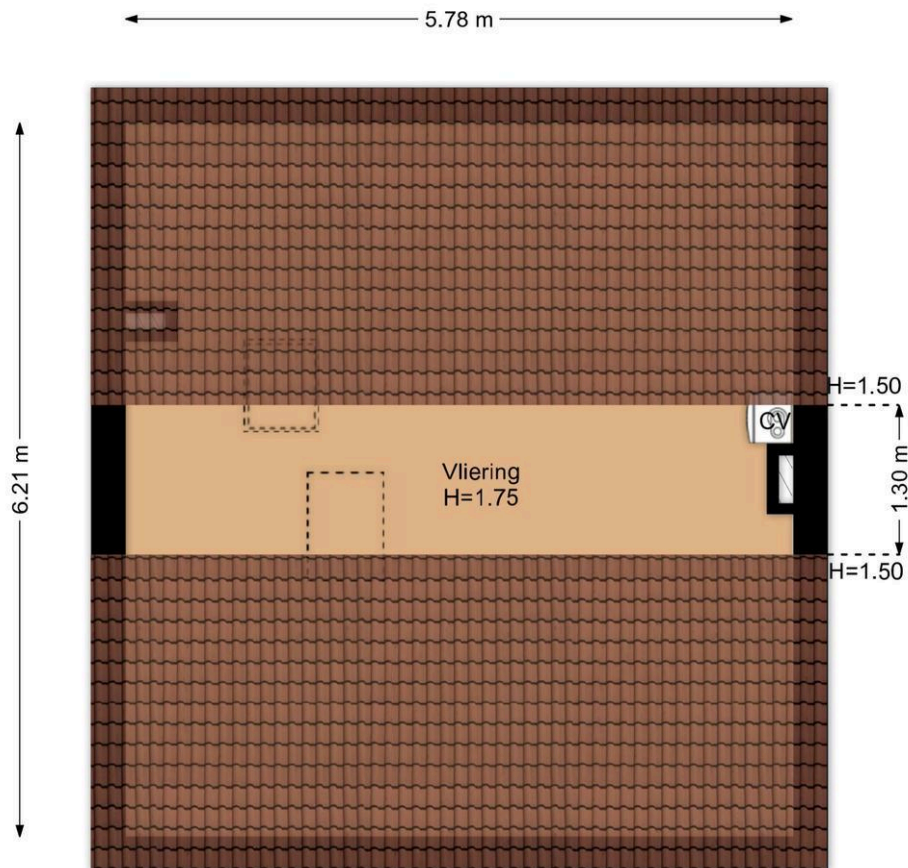
**Begane Grond**  
**Parelstraat 1, Leiden**

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



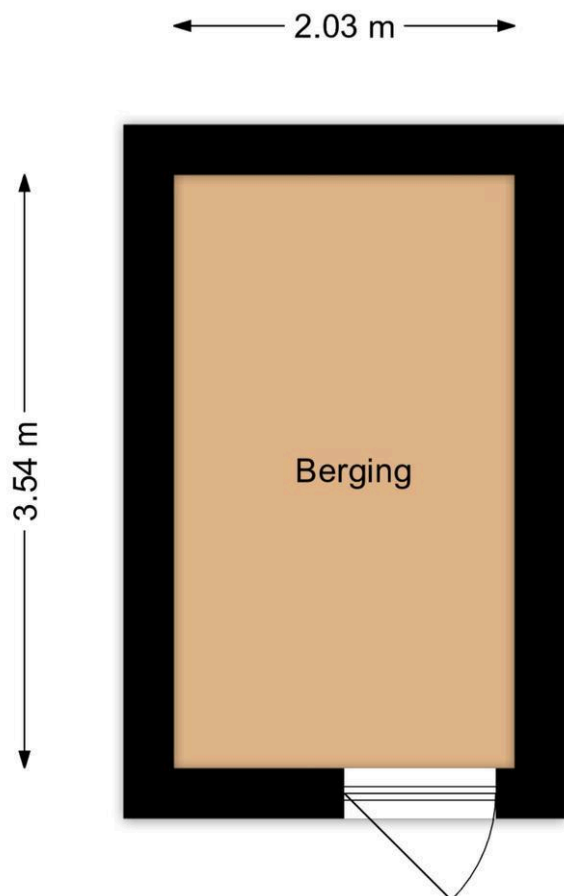
**1e Verdieping  
Parelstraat 1, Leiden**

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



**Vliering**  
**Parelstraat 1, Leiden**

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



**Berging**  
**Parelstraat 1, Leiden**

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

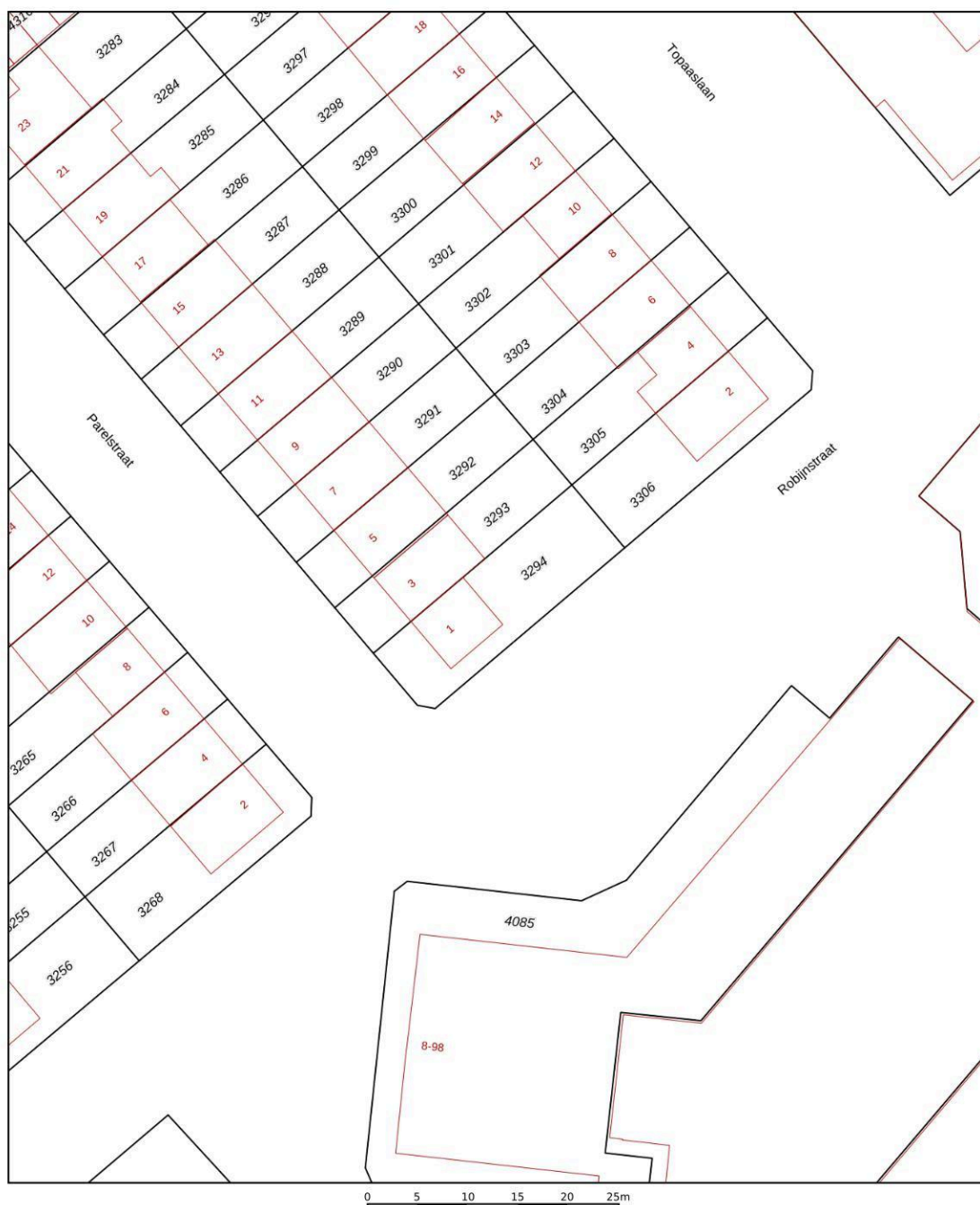



Situatie  
 Parelstraat 1, Leiden  
 R.M. Visser/Geopresentatie.nl Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 2332



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Leiden	
—	Huisnummer	Sectie X	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3294	
—	Vorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 maart 2026  
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.

# 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 (mondelijke) 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 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](http://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](mailto:info@hypodomusleiden.nl)  
I : [www.hypodomusleiden.nl](http://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.