



## Kijfgracht 6, Leiden

**Vraagprijs € 495.000 k.k.**

**Soort woning** : Woonhuis

**Woonoppervlakte**: 66 m<sup>2</sup>

**Inhoud** : 226 m<sup>3</sup>

**Aantal kamers** : 3

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

Niets is zo kenmerkend als de Kijfgracht. Bewoners die stuk voor stuk genieten van misschien wel de gezelligste gracht van Leiden met een dorpse sfeer en dat midden in de stad. Daar aan deze gracht hebben wij deze fijne stadswoning met energielabel C, twee slaapkamers en een tuin en dakterras te koop.

De Kijfgracht is autoluw en de bewoners hebben er samen, veel plantenbakken neergezet wat zorgt voor een fijne en gemoedelijke woonomgeving.

De ligging is in De Havenwijk van Leiden: een unieke plek “waar de straten tuinen zijn en de gracht de buitenhuiskamer van alle bewoners”. Een wijk waar burens elkaar kennen en het leven zich net zo goed buiten als binnen afspeelt.

Ondanks de ligging midden in het centrum is het er toch heerlijk rustig, terwijl alle gemakken van het centrum wel op loopafstand zijn.

Voor wie van de zon houdt: Voor het huis kan er in de ochtend van de zon worden genoten en in de middag kan dat in de achtertuin of het op dakterras.

Echt een heerlijke plek om vele jaren met veel plezier te wonen.

Verkopers aan het woord:

“Met de Kijfgracht in hun hart gesloten nemen de huidige bewoners na 15 jaar afscheid van Leiden én hun geliefde Kijfgracht, om hun woonavontuur voort te zetten op een andere prachtige plek. Met liefde en zorg hebben zij hier gewoond – en dat gunnen zij de volgende bewoners minstens net zo.

Nergens zo sfeervol als de zomeravonden aan de Kijfgracht. Bewoners komen hier samen langs het water om te genieten van een hapje en een drankje, wat zorgt voor een levendige en gezellige sfeer.

Wanneer de zomer plaatsmaakt voor de koudere maanden, biedt de woning zelf volop comfort en gezelligheid – perfect om binnen te ontspannen bij de haard.

Maar ook in de wintermaanden is het hier bijzonder aangenaam: de straat wordt gezamenlijk omgetoverd in een warme, feestelijke omgeving met sfeervolle verlichting en een kerstboom aan de gracht.

De Kijfgracht kenmerkt zich door haar sociale karakter, waar burens naar elkaar omkijken. Met een leeftijdsverschil van 90 jaar tussen de jongste en oudste bewoners is het een plek waar jong en oud zich thuis voelt en samen geniet van deze unieke woonomgeving.”

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Entree woning via de karakteristieke boerendeur. Hal met meterkast en trap naar de eerste verdieping. Woonkamer met aan de voorzijde ruimte voor de zithoek met fraai uitzicht over de gracht. Daarna is er ruimte voor de eethoek. Centraal in de woonkamer de houtkachel. Erg fijn en sfeervol voor de koude winterdag. De vloer van de woonkamer en keuken zijn afgewerkt met een eiken (lamel)parketvloer. Net voor de keuken aan de rechterzijde het toilet met hangend closet en fonteintje. De keuken bevindt zich in de uitbouw aan de achterzijde. De keuken heeft een L-vormige opstelling en is voorzien van de volgende apparatuur: gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer?, vaatwasser en combi-oven. In de keuken is er nog een deur naar de achtertuin op het westen. Achterin de tuin staat een ruime stenen berging met elektra.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken en de daarboven gelegen bergzolder. Aan de voorzijde van de woning ligt de ouderslaapkamer met een vaste kast. Aan de achterzijde van de woning ligt de tweede slaapkamer. In de hoek van deze slaapkamer hangt de cv-ketel en is de opstelplaats voor de wasmachine. In deze slaapkamer is ook nog een deur naar het dakterras, waar vrijwel de gehele dag tot in de avond van de zon kan worden genoten. Tussen de twee slaapkamers in, ligt de badkamer. Deze is voorzien van een douche en wastafel.

Overige informatie:

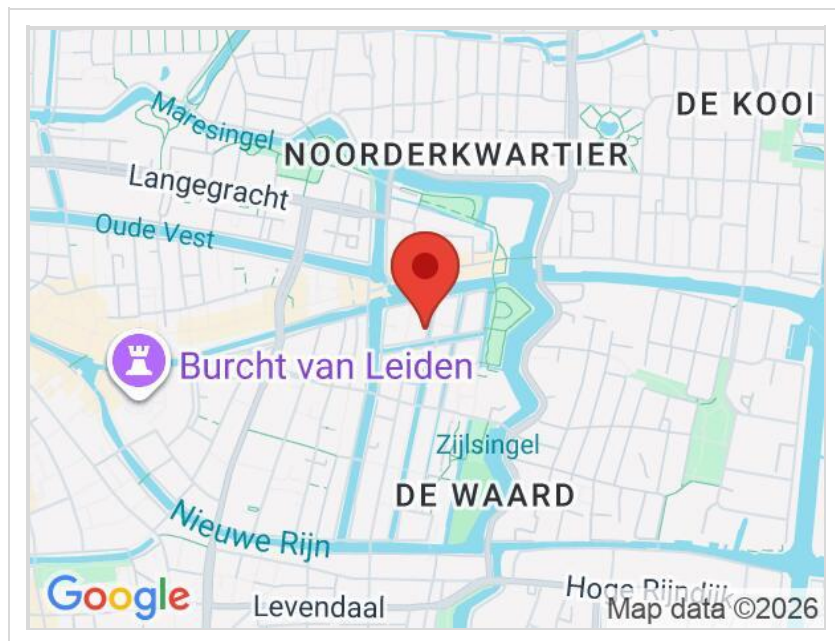
- Gebruiksoppervlakte wonen: 66 m<sup>2</sup>
- Gebouw gebonden buitenruimte: 10 m<sup>2</sup>
- Externe bergruimte: 4 m<sup>2</sup>
- Inhoud: 226 m<sup>3</sup>
- Perceeloppervlak 62 m<sup>2</sup> (eigen grond, de erfpacht is afgekocht)
- Bouwjaar: 1700
- Warm water en verwarming via een HR-combiketel geplaatst 09-2018
- Vrijwel geheel voorzien van dubbel glas (m.u.v. de entree)
- Woning is een beschermd dorps- en stadsgezicht
- Voldoende parkeergelegenheid dichtbij

# Kenmerken

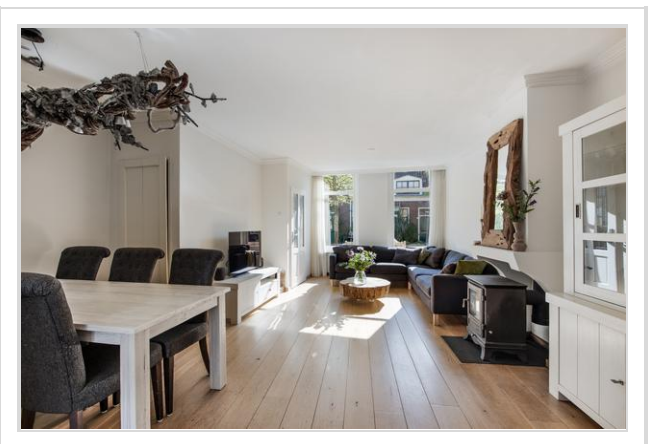
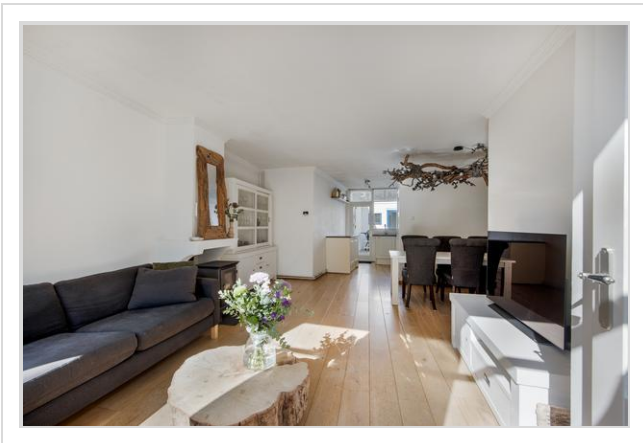
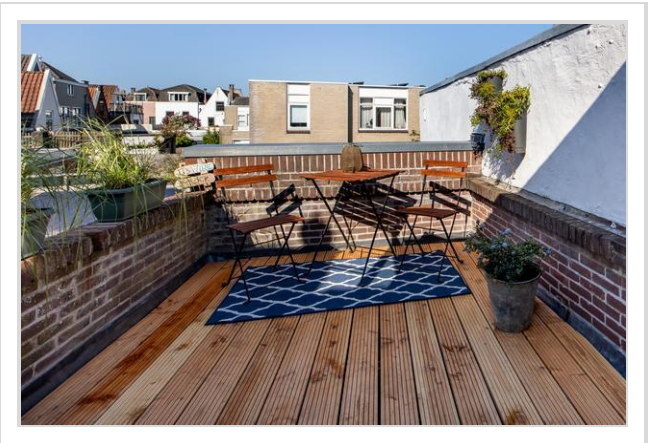
|                                    |                                                                               |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Vraagprijs                         | : € 495.000 k.k.                                                              |
| Soort                              | : Woonhuis                                                                    |
| Type woning                        | : Tussenwoning                                                                |
| Aantal kamers                      | : 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)                                            |
| Inhoud woning                      | : 226 m <sup>3</sup>                                                          |
| Perceel oppervlakte                | : 62 m <sup>2</sup>                                                           |
| Gebruiksoppervlakte<br>woonfunctie | : 66 m <sup>2</sup>                                                           |
| Soort woning                       | : Eengezinswoning                                                             |
| Bouwjaar                           | : 1700                                                                        |
| Ligging                            | : Aan water, aan rustige weg, in centrum, beschutte ligging, aan<br>vaarwater |
| Tuin                               | : Achtertuin 10 m <sup>2</sup>                                                |
| Garage                             | : Geen garage                                                                 |
| Verwarming                         | : C.V.-Ketel                                                                  |
| Isolatie                           | : Dakisolatie, Dubbel glas                                                    |

# Locatie

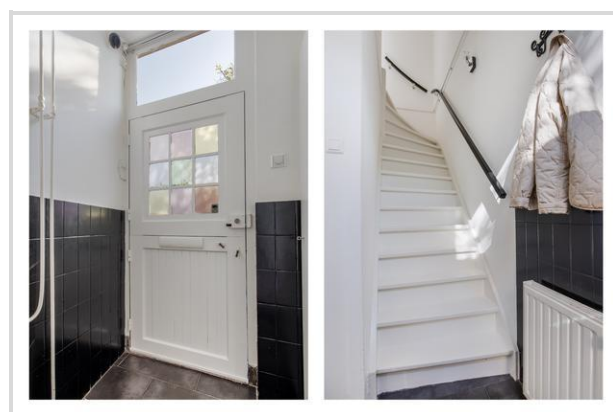
Kijfgracht 6  
2312 RZ LEIDEN



## Foto's



## Foto's



## Foto's

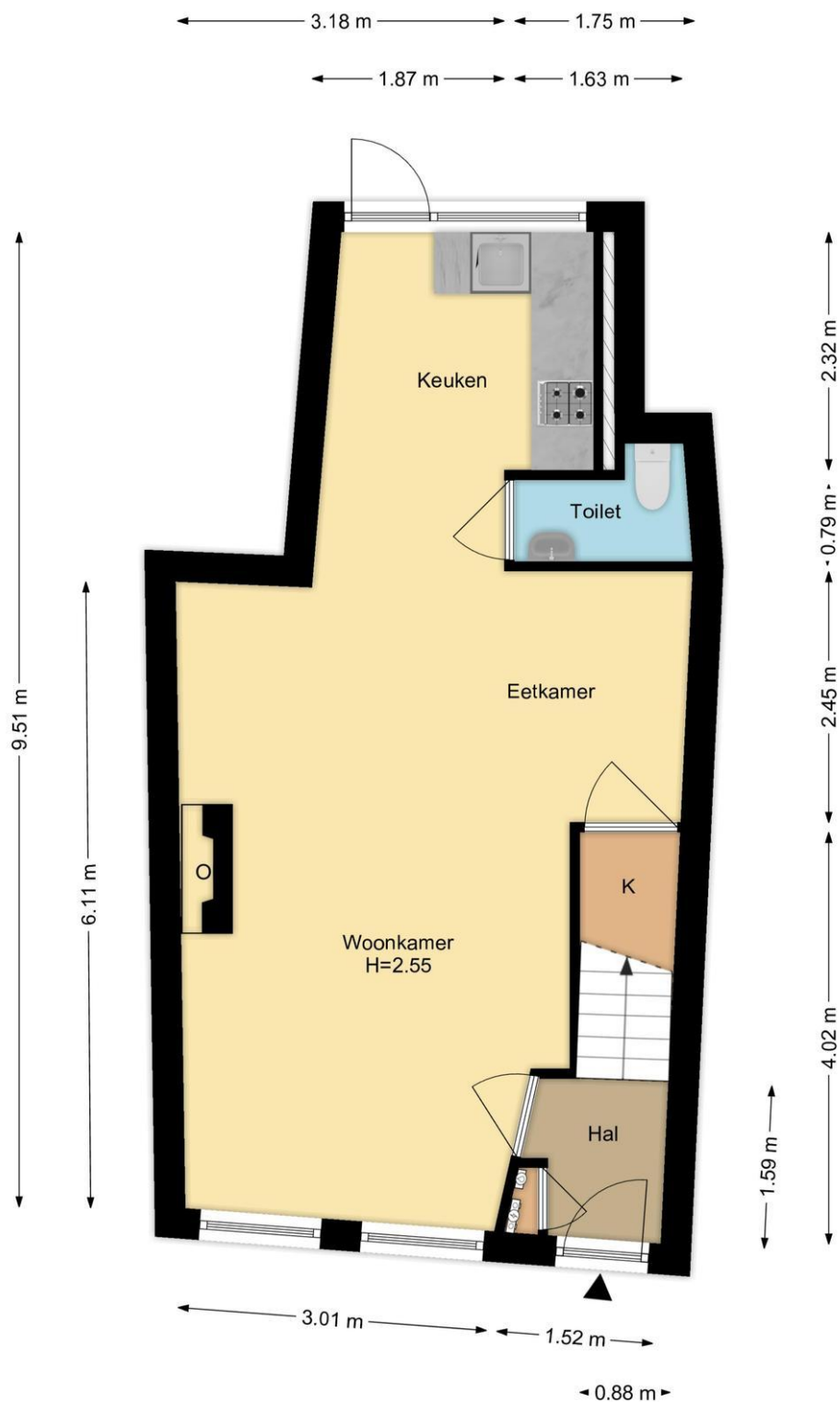


## Foto's



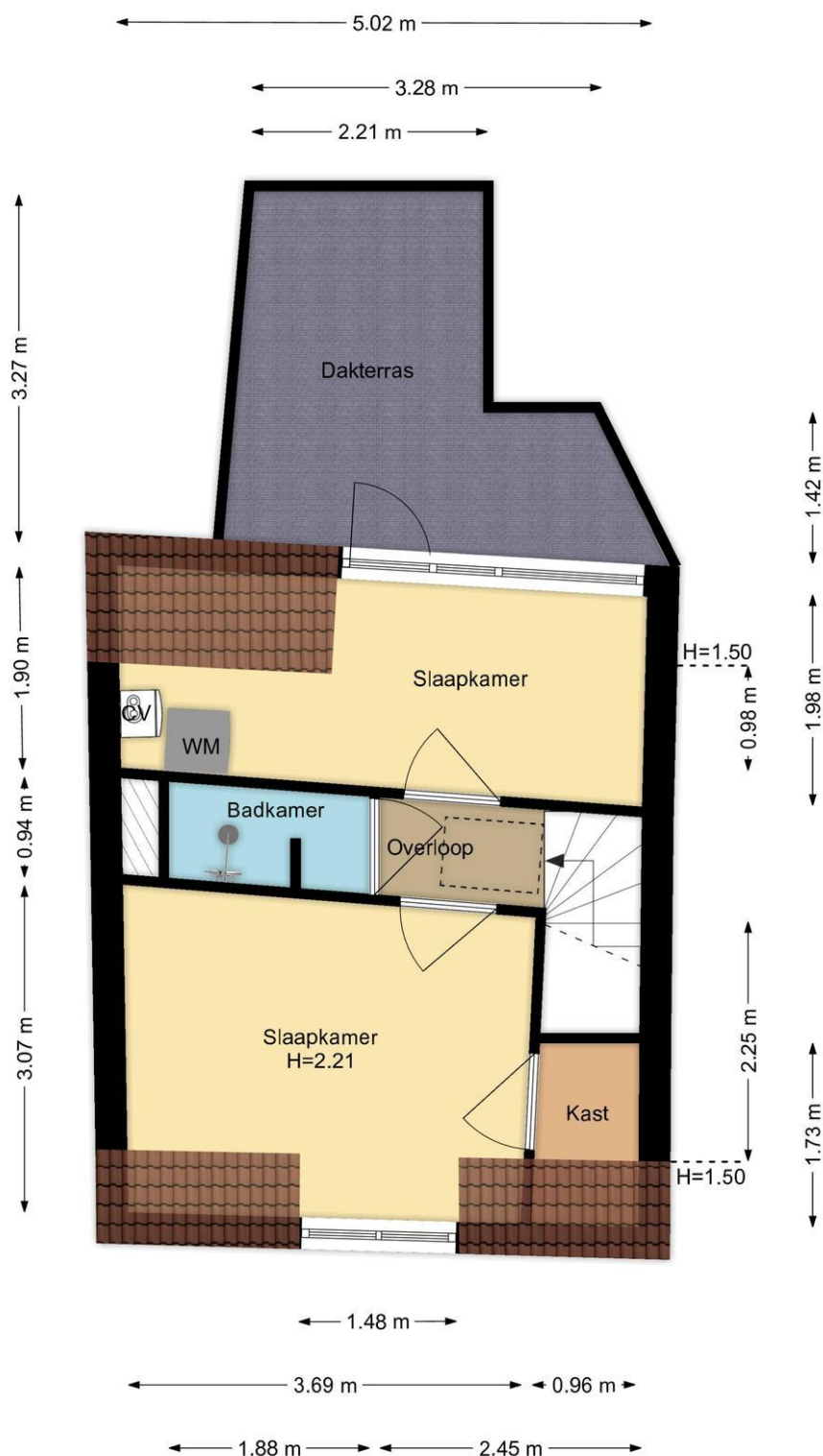
## Foto's





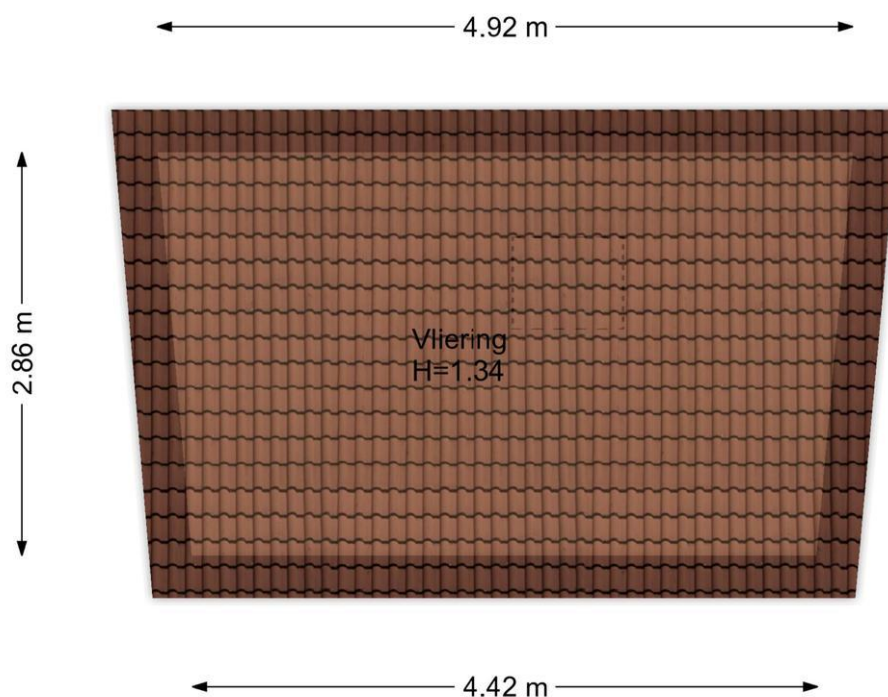
**Begane Grond**  
**Kijfgracht 6, Leiden**

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



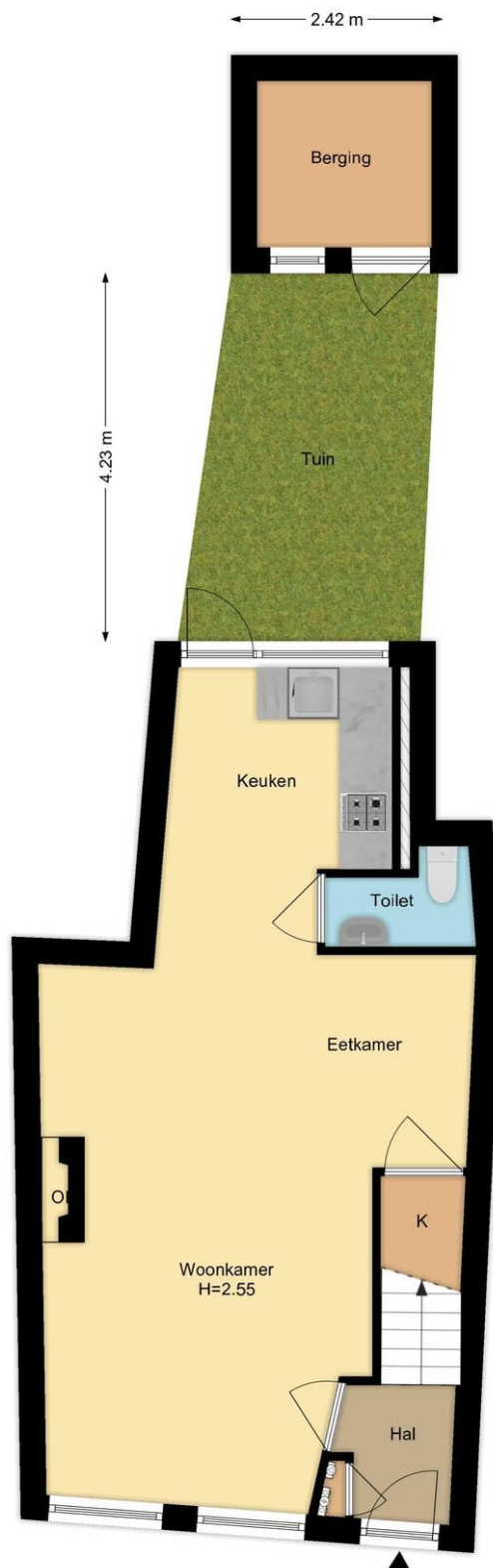
**1e Verdieping**  
**Kijfgracht 6, Leiden**

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



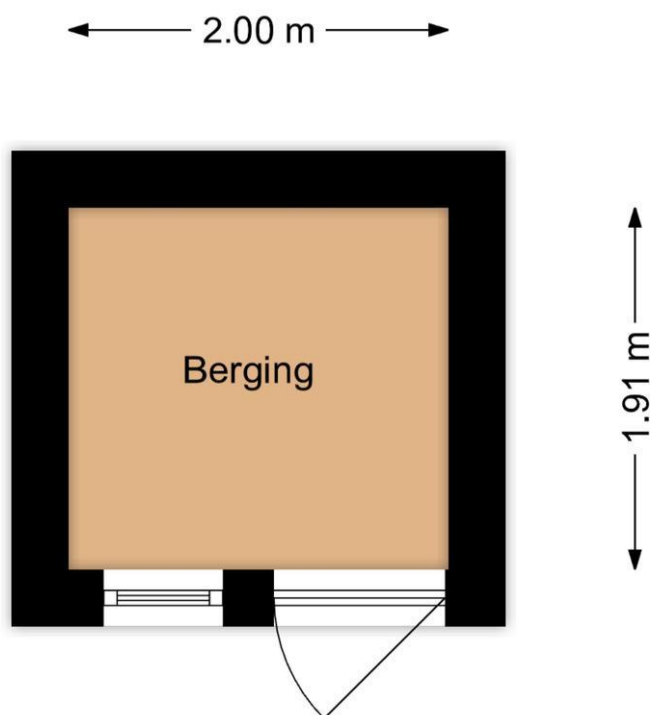
**Vloring**  
**Kijfgracht 6, Leiden**

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



**Situatie  
Kijfgracht 6, Leiden**

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



## **Berging Kijfgracht 6, Leiden**

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

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 2312



|                                                                                                                                                                                                                                      |                                  |                            |                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 12345                                                                                                                                                                                                                                | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500              |  |
| 25                                                                                                                                                                                                                                   | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente Leiden |                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                      | Huisnummer                       | Sectie C                   |                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                      | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel 1843               |                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                      | Voorlopige kadastrale grens      |                            |                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                      | Administratieve kadastrale grens |                            |                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                      | Bebouwing                        |                            |                                                                                       |
| Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 maart 2026<br>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers                                                                                                                 |                                  |                            |                                                                                       |
| Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele<br>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 (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](http://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](mailto:info@hypodamusleiden.nl)  
I : [www.hypodamusleiden.nl](http://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.