



Prinses Wilhelminastraat 38, Leiden
Vraagprijs € 485.000 k.k.

Soort woning : Woonhuis
Woonoppervlakte: 65 m²
Inhoud : 280 m³
Aantal kamers : 3

Hypodamus Leiden
Haarlemmerstraat 268
2312 GL Leiden

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



Omschrijving

Wonen in een charmante starterswoning op een rustig doodlopend straatje, vlak bij het centrum van Leiden? Dan zit je hier helemaal goed.

Aan de Prinses Wilhelminastraat woon je in de geliefde Tuinstadwijk: een fijne, rustige buurt waar kinderen nog veilig buiten spelen en je tegelijkertijd alle voordelen van de stad binnen handbereik hebt. Voor je dagelijkse boodschappen loop je zo naar de gezellige winkelstraten rondom de Herenstraat en Doezastraat, met diverse buurtwinkels, speciaalzaken en horeca. Zin in een middag of avond in de stad? Binnen enkele minuten fiets je naar de historische binnenstad van Leiden, met sfeervolle grachten, terrassen, musea en theaters.

Ook qua bereikbaarheid zit je hier ideaal. Leiden Centraal, het LUMC, Bio Science Park, de universiteit en uitvalswegen richting A4, N11, A44 en N206 zijn uitstekend bereikbaar.

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Via de entree kom je binnen in deze sfeervolle woning. De meterkast is vernieuwd in 2021. Op de begane grond ligt een solide betonnen vloer, afgewerkt met een fraaie eikenhouten vloer die direct warmte en karakter geeft aan de woning.

De woonkamer is een fijne leefruimte met veel lichtinval. Aan de achterzijde bevindt zich de moderne open keuken, vernieuwd in 2021 en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een kokendwaterkraan, vaatwasser, combi-oven en koelkast. De vriezer staat praktisch opgesteld in de berging, waar zich ook de wasmachine bevindt.

Bij meerdere woningen in de straat is de leefruimte vergroot door een uitbouw waarbij een deel van de tuin bij de woning is betrokken. Ook deze woning biedt jou als nieuwe bewoner nog volop mogelijkheden om extra ruimte te creëren.

Achter de keuken bevindt zich de toiletruimte.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping kom je uit op de overloop. Aan de achterzijde ligt de ruime hoofdslaapkamer met praktische vaste kastenwand. Aan de voorzijde bevindt zich een tweede kamer, momenteel ingericht als babykamer, maar natuurlijk ook perfect als werk-, kinder- of logeerkamer.

De badkamer is vernieuwd in 2024 en modern uitgevoerd met een toilet, ligbad, separate douche en wastafelmeubel. Op deze verdieping ligt een nette parketvloer.

Vliering:

Via een vlizotrap bereik je de praktische vliering, ideaal als extra bergruimte.

Tuin:

De achtertuin ligt op het noorden, maar voelt verrassend vrij en rustig aan. Hier geniet je van veel privacy en hoor je vooral vogels fluiten! Een heerlijke plek om na een drukke dag thuis te komen.

Overige bijzonderheden:

- Gebruiksoppervlakte wonen:
- Inhoud:
- Warm water en verwarming via centrale voorziening (2021)
- Keuken vernieuwd in 2021
- Meterkast vernieuwd in 2021
- Badkamer vernieuwd in 2024
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2021
- Voordeur vervangen in 2023
- Begane grond wordt voorzien van HR++ beglazing (eind mei 2026)
- Mogelijkheid tot uitbouw keuken/bijkeuken

Kenmerken

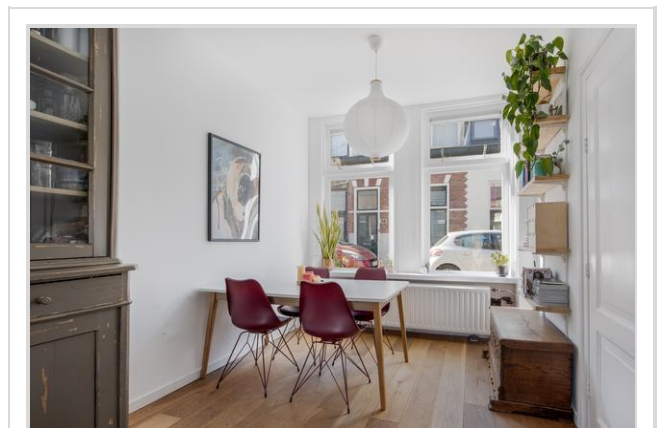
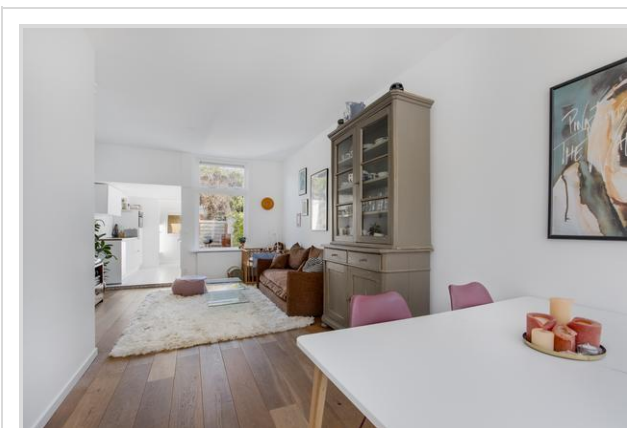
Vraagprijs	: € 485.000
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 280 m ³
Perceel oppervlakte	: 78 m ²
Gebruiksoppervlakte	: 65 m ²
woonfunctie	
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1914
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Achtertuin 25 m ²
Garage	: Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dubbel glas

Locatie

Prinses Wilhelminastraat 38
2313 AW LEIDEN



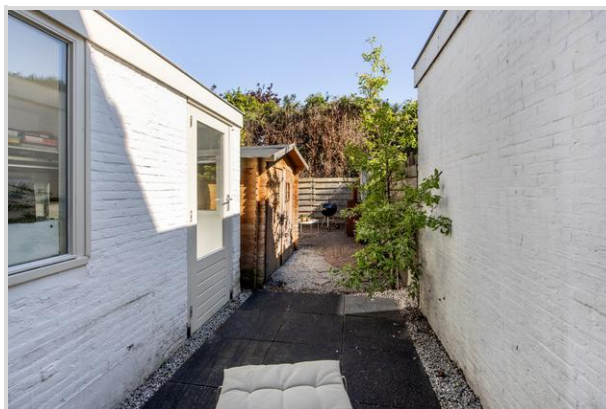
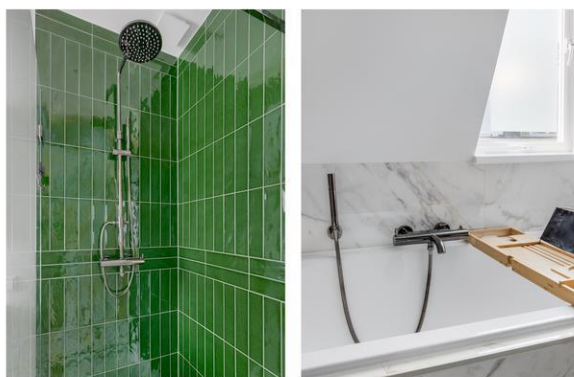
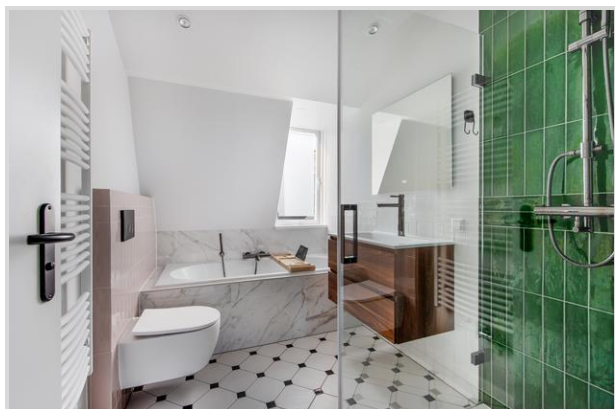
Foto's



Foto's

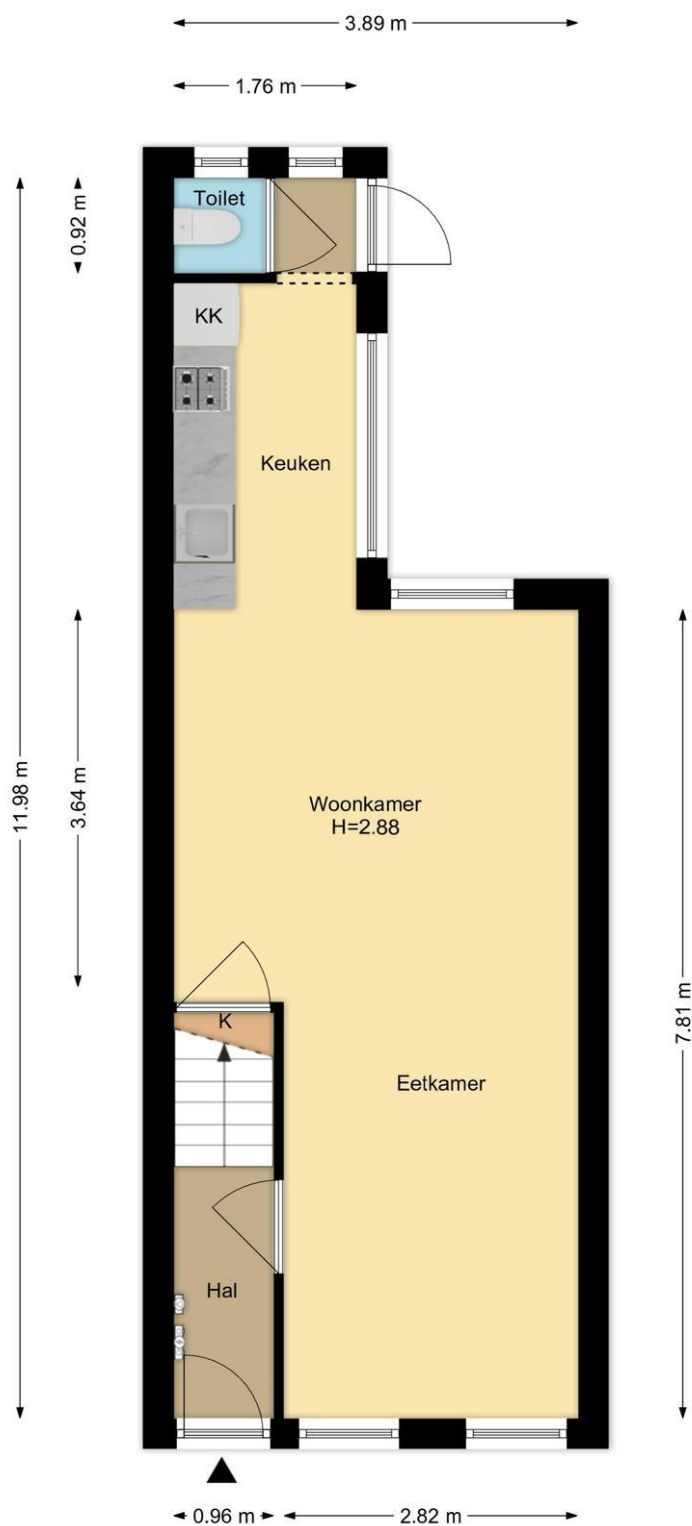


Foto's



Foto's

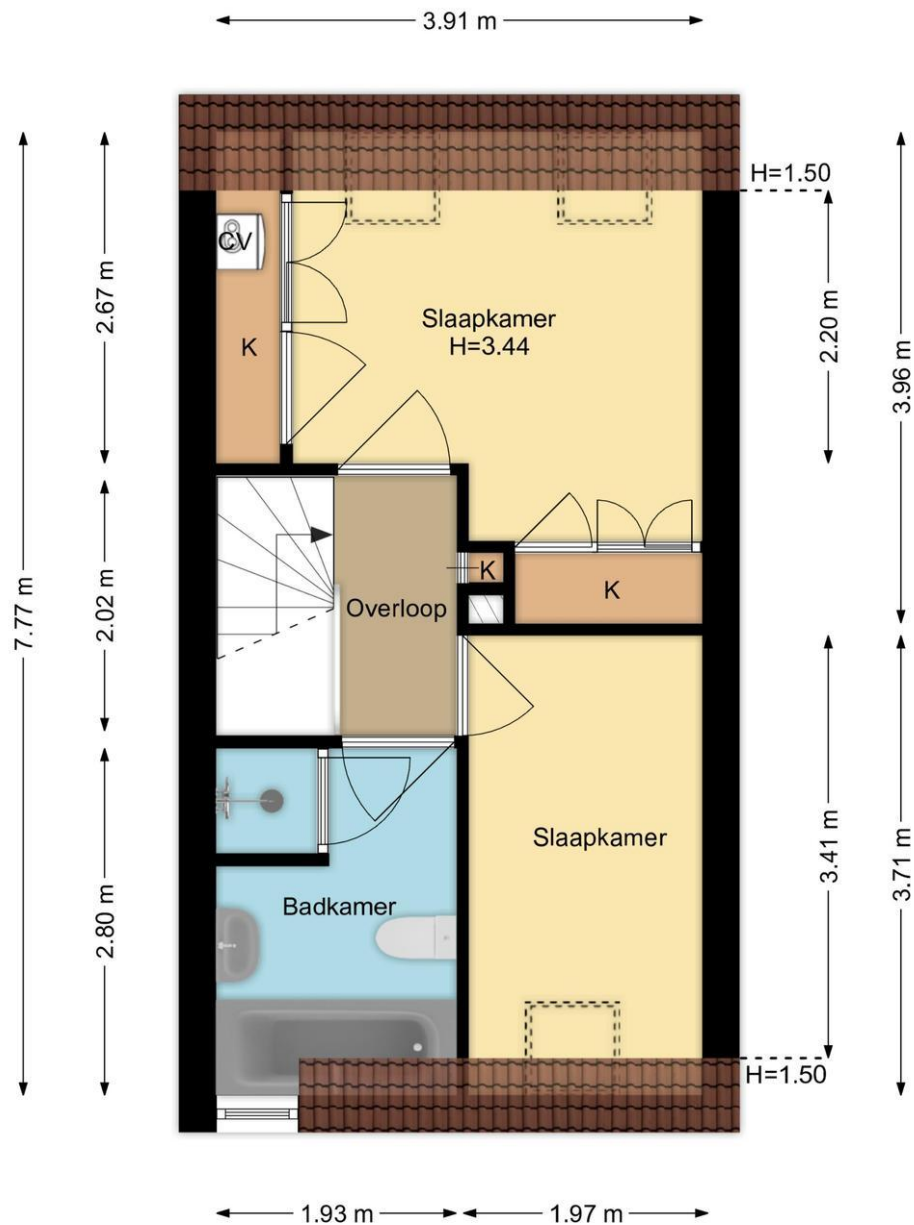




Begane Grond

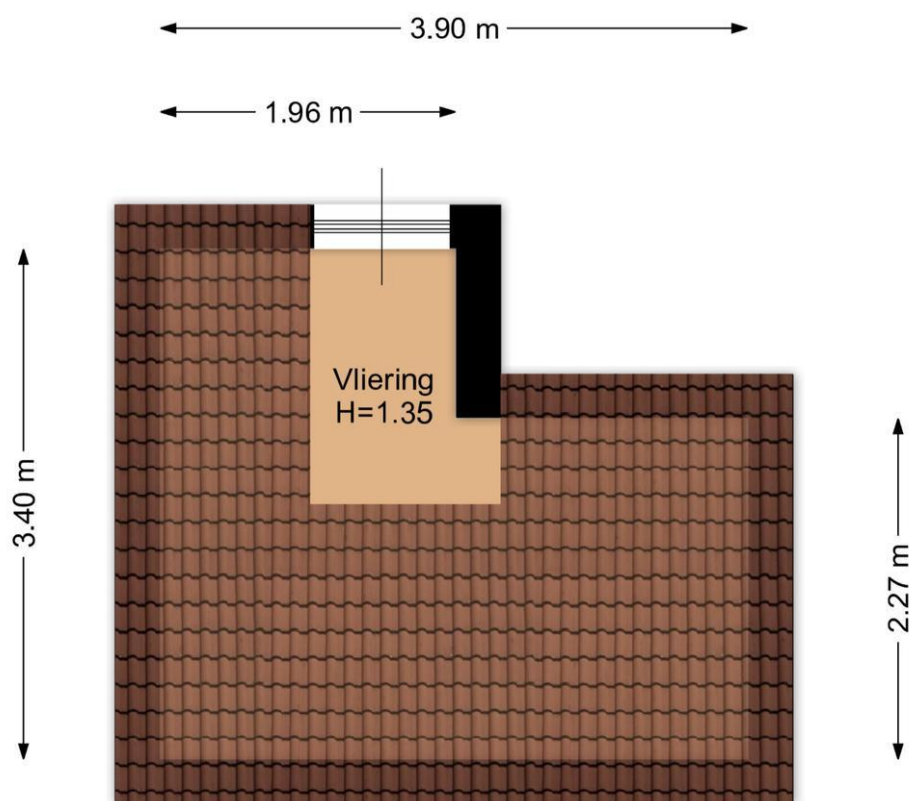
Pr. Wilhelminastraat 38, Leiden

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



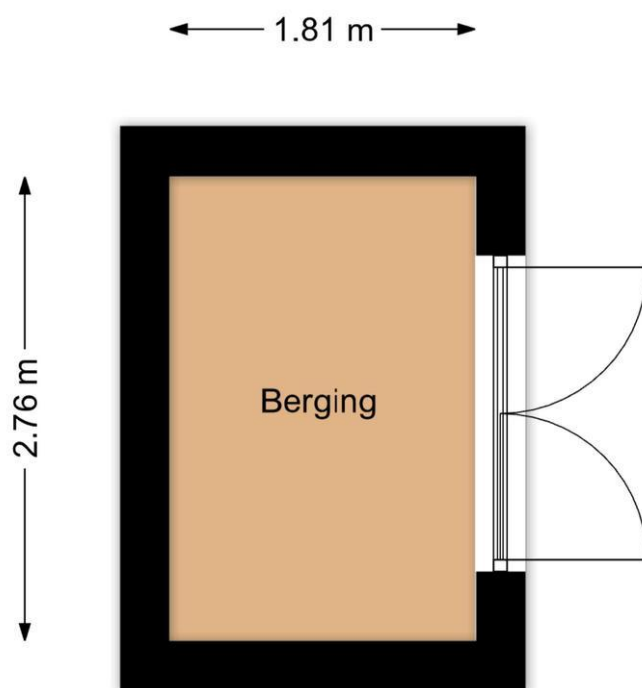
1e Verdieping
Pr. Wilhelminastraat 38, Leiden

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



Vliering
Pr. Wilhelminastraat 38, Leiden

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



Berging
Pr. Wilhelminastraat 38, Leiden

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



Situatie
Pr. Wilhelminastraat 38, Leiden
R.M. Vastgoedpresentatie| Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 2313



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.