



**Decimastraat 35, Leiden**  
**Vraagprijs € 600.000 k.k.**

**Soort woning** : Woonhuis  
**Woonoppervlakte**: 111 m<sup>2</sup>  
**Inhoud** : 395 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

Op loopafstand van het centrum, in een rustige zijstraat van de Lage Rijndijk, ligt deze ruime eengezinswoning uit het begin van de vorige eeuw. De woning is aanzienlijk ruimer dan veel andere woningen binnen dezelfde prijsklasse en bouwperiode. Zo beschikt de woonkamer over maar liefst circa 50 m<sup>2</sup> aan leefruimte. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een moderne badkamer. Ook de achtertuin is met een diepte van 12,5 meter een groot pluspunt.

Een groot voordeel van deze woning is de combinatie van rust en levendigheid: de straat zelf is opvallend rustig, terwijl de gezelligheid en dynamiek van de binnenstad al binnen vijf minuten lopen bereikbaar zijn. Het centrum van Leiden ligt op slechts enkele minuten lopen en met 10 minuten fietsen ben je bij Leiden Centraal. De Zijlpoort bevindt zich eveneens op korte afstand, waar u een wandeling door het Singelpark kunt starten of in de zomer kunt genieten van een drankje op het terras. In de straat wonen veel jonge gezinnen en dankzij de aanwezigheid van diverse parken, speeltuinen en voorzieningen (supermarkten, winkels, scholen, kinderopvang, een bibliotheek en een buurthuis) in de buurt is dit een heerlijke plek om te wonen.

## Indeling

### Begane grond

Entree van de woning. Ruime hal met meterkast en toilet met fonteintje. In de gang is voldoende ruimte om desgewenst fietsen binnen te plaatsen.

De woonkamer met eiken vloer strekt zich uit over de gehele lengte van de woning en biedt dankzij de royale oppervlakte van circa 50 m<sup>2</sup> volop leefruimte. Door de ruime opzet is er alle mogelijkheid om een prettige en natuurlijke indeling te creëren met een apart zit- en eetgedeelte. Aan de achterzijde bevinden zich openslaande deuren naar de tuin, wat zorgt voor veel lichtinval en een fijne verbinding met buiten. Vanuit de woonkamer is de trap naar de eerste verdieping bereikbaar.

Aan de achterzijde, in de uitbouw, bevindt zich de keuken. Deze is voorzien van een net keukenblok met composiet aanrechtblad en de volgende apparatuur:

- vaatwasser (2025)
- oven (2025)
- 4-pits gaskookplaat
- afzuigkap
- losstaande koel-/vriescombinatie

Aangrenzend aan de keuken ligt de praktische bijkeuken. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger en is tevens een deur naar de tuin aanwezig. Daarnaast biedt deze ruimte veel extra bergruimte.

### Eerste verdieping

Overloop met toegang tot alle vertrekken. Aan de voorzijde van de woning bevinden zich twee slaapkamers. Aan de achterzijde ligt de derde en tevens grootste slaapkamer.

Tussen de slaapkamers in bevindt zich de moderne badkamer, welke in 2021 volledig is gerenoveerd. De badkamer is uitgerust met:

- inloopdouche
- dubbele wastafel met meubel
- handdoekradiator
- tweede toilet

De eerste verdieping is afgewerkt met een nette laminaatvloer.

#### Tuin

Achter de woning ligt een fraai aangelegde achtertuin van circa 12,5 meter diep, gelegen op het oosten. Dankzij de open ligging geniet u hier het hele jaar door van de zon. Ondanks de nabijheid van de binnenstad is de tuin verrassend stil en rustig. Een heerlijke plek om te ontspannen en van het buitenleven te genieten. De aanwezige pruimenboom zorgt in de zomer voor fijne schaduw en levert jaarlijks heerlijke pruimen op. Daarmee biedt de tuin een perfecte combinatie van rust, groen en gezelligheid.

#### Overige bijzonderheden

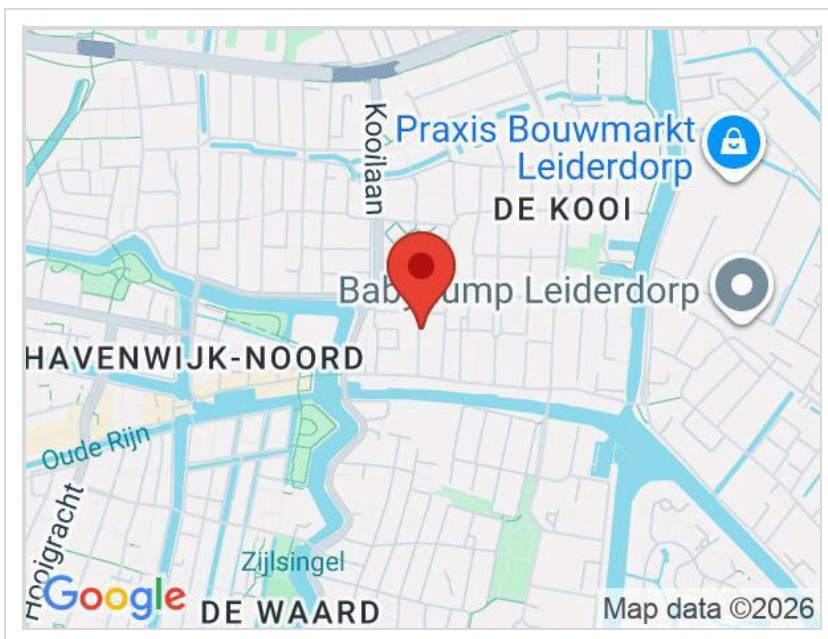
- Gebruiksoppervlakte wonen: 110,6 m<sup>2</sup>
- Inhoud: 394,7 m<sup>3</sup>
- Bouwjaar: 1915
- Kunststof kozijnen voorzien van dubbel glas
- Isolatie: HR++ dubbel glas en dakisolatie (aan buitenzijde)
- Verwarming en warm water via HR-combiketel uit december 2023

# Kenmerken

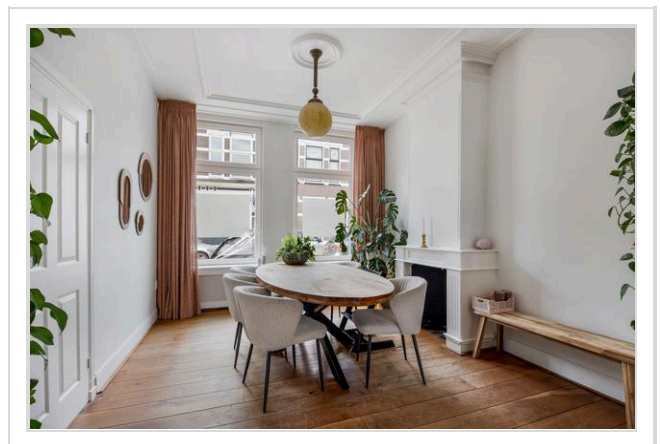
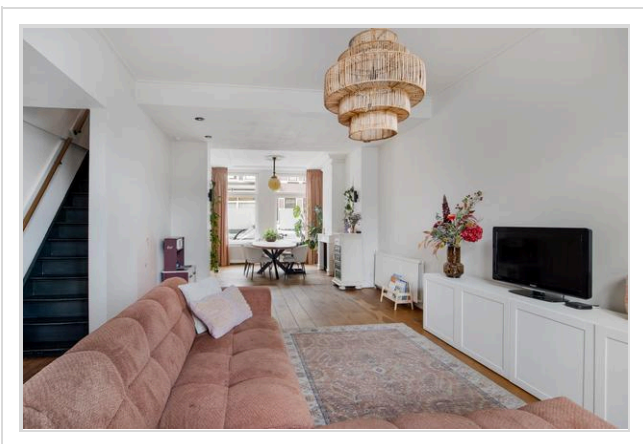
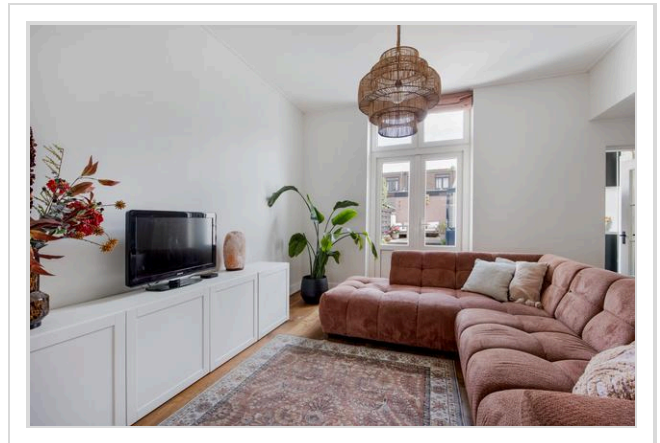
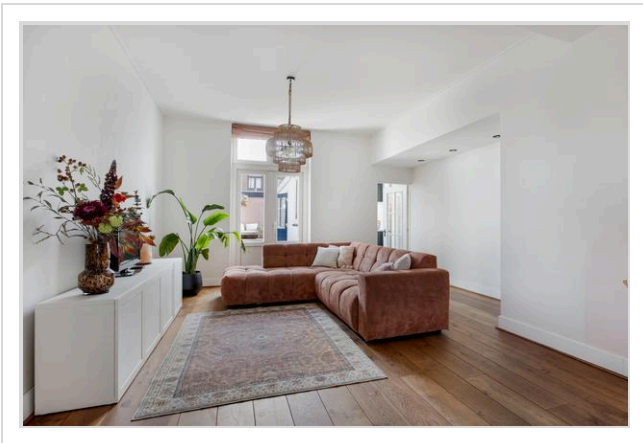
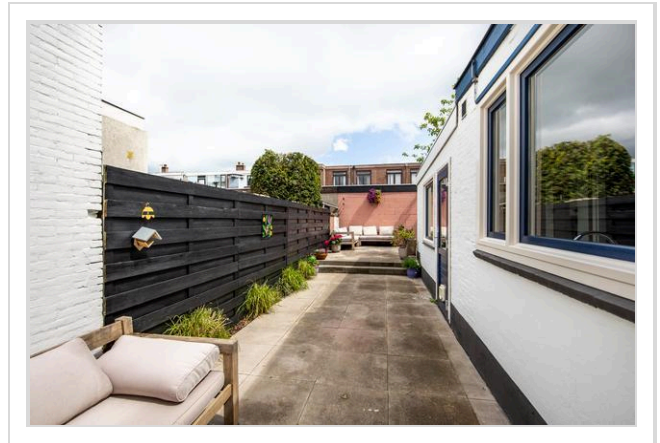
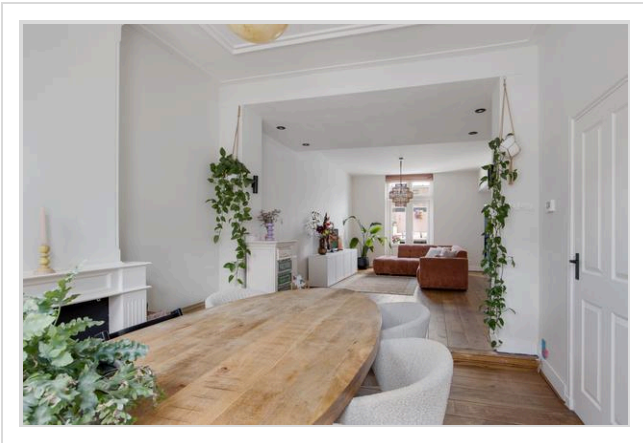
<b>Vraagprijs</b>	: € 600.000 k.k.
<b>Soort</b>	: Woonhuis
<b>Type woning</b>	: Tussenwoning
<b>Aantal kamers</b>	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	: 395 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	: 113 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	: 111 m <sup>2</sup>
<b>Soort woning</b>	: Eengezinswoning
<b>Bouwjaar</b>	: 1915
<b>Ligging</b>	: Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
<b>Tuin</b>	: Achtertuin 46 m <sup>2</sup>
<b>Garage</b>	: Geen garage
<b>Verwarming</b>	: C.V.-Ketel
<b>Isolatie</b>	: Dakisolatie, Dubbel glas

# Locatie

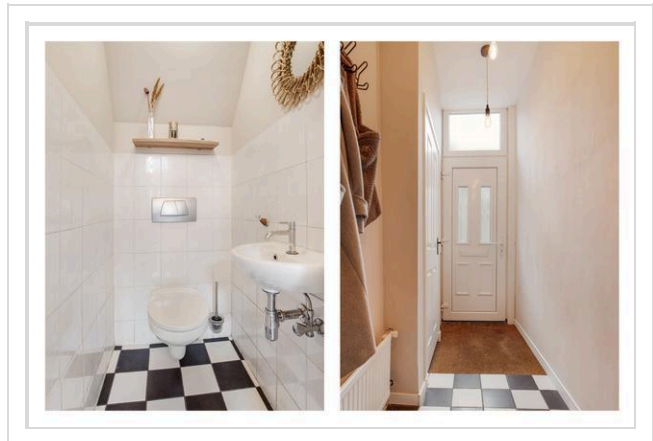
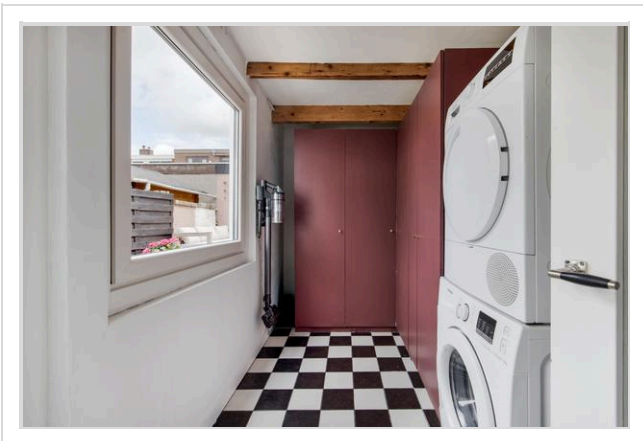
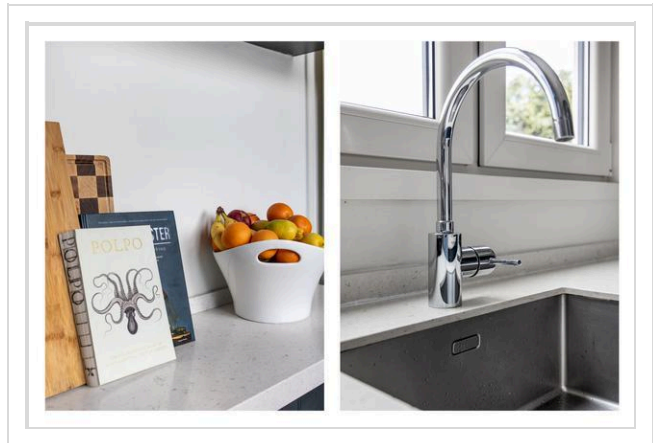
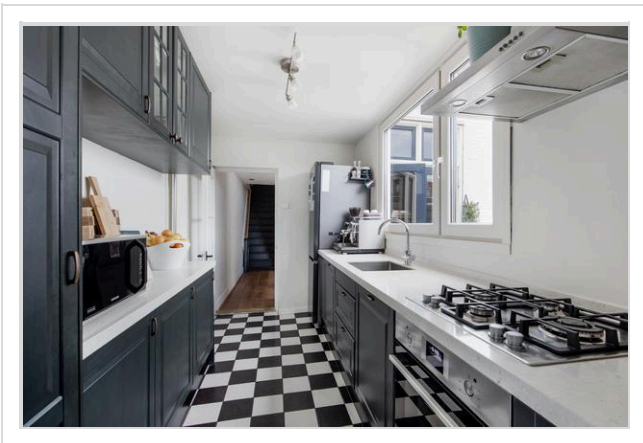
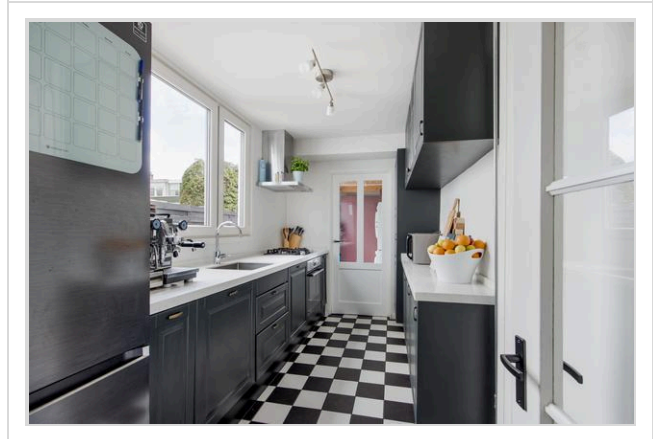
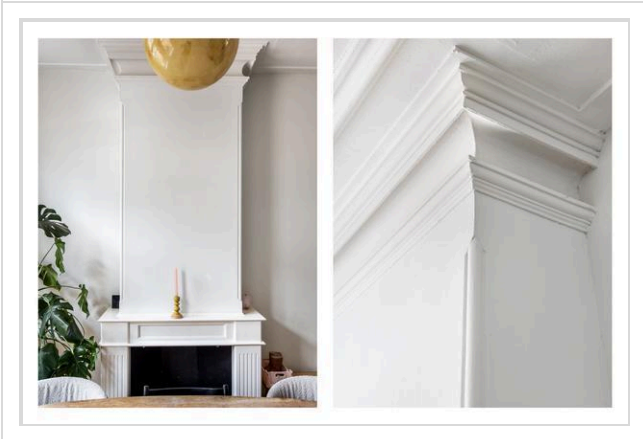
Decimastraat 35  
2315 HJ LEIDEN



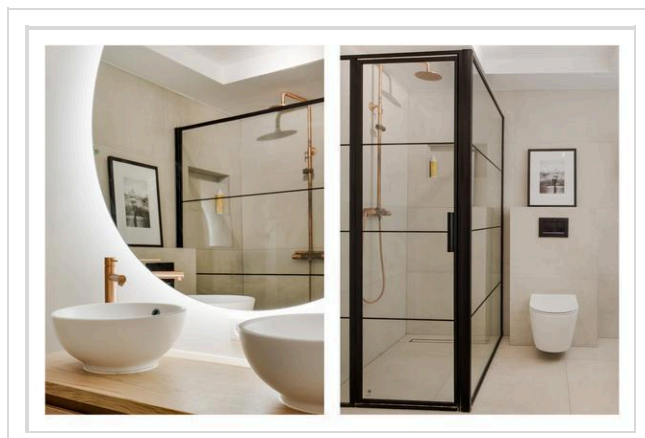
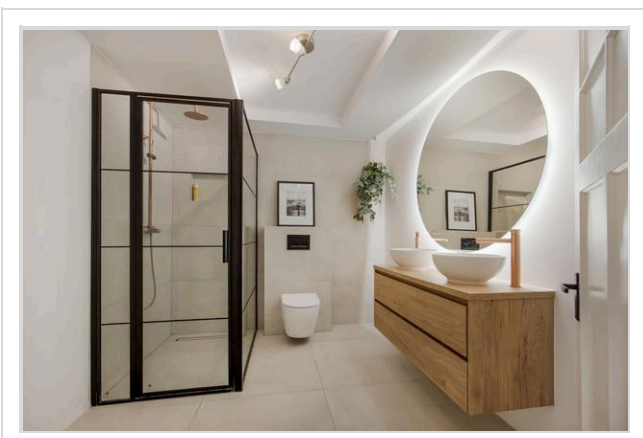
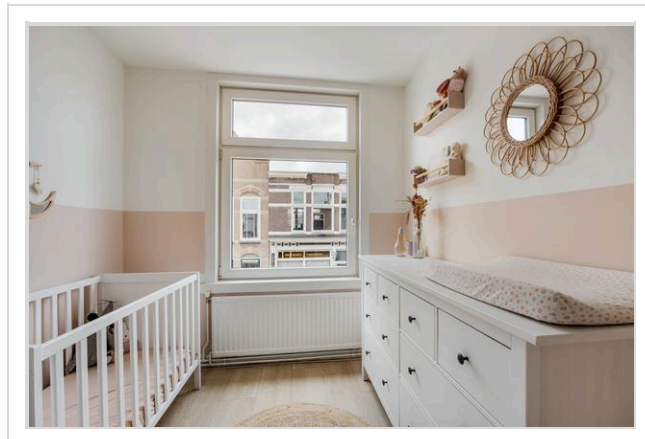
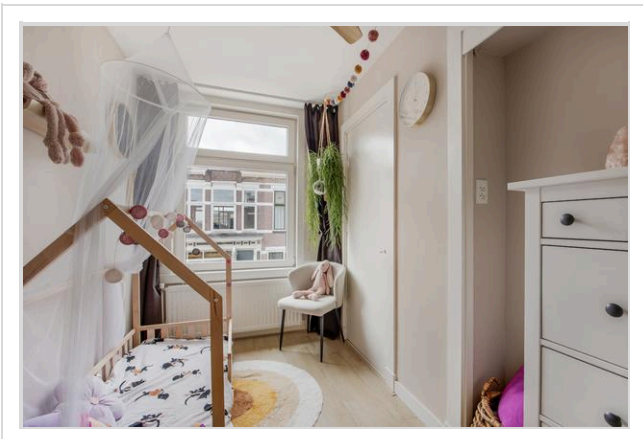
# Foto's



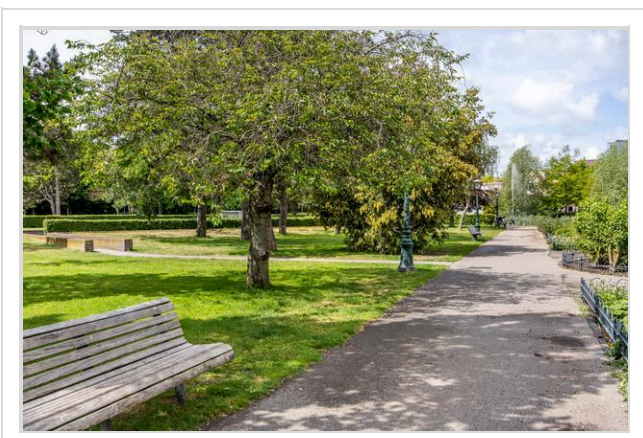
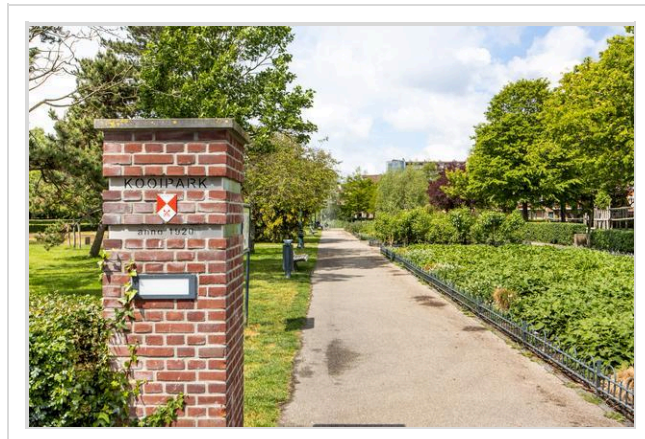
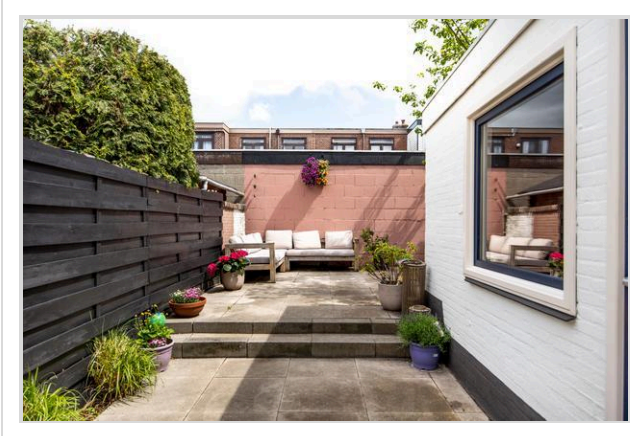
# Foto's



# Foto's

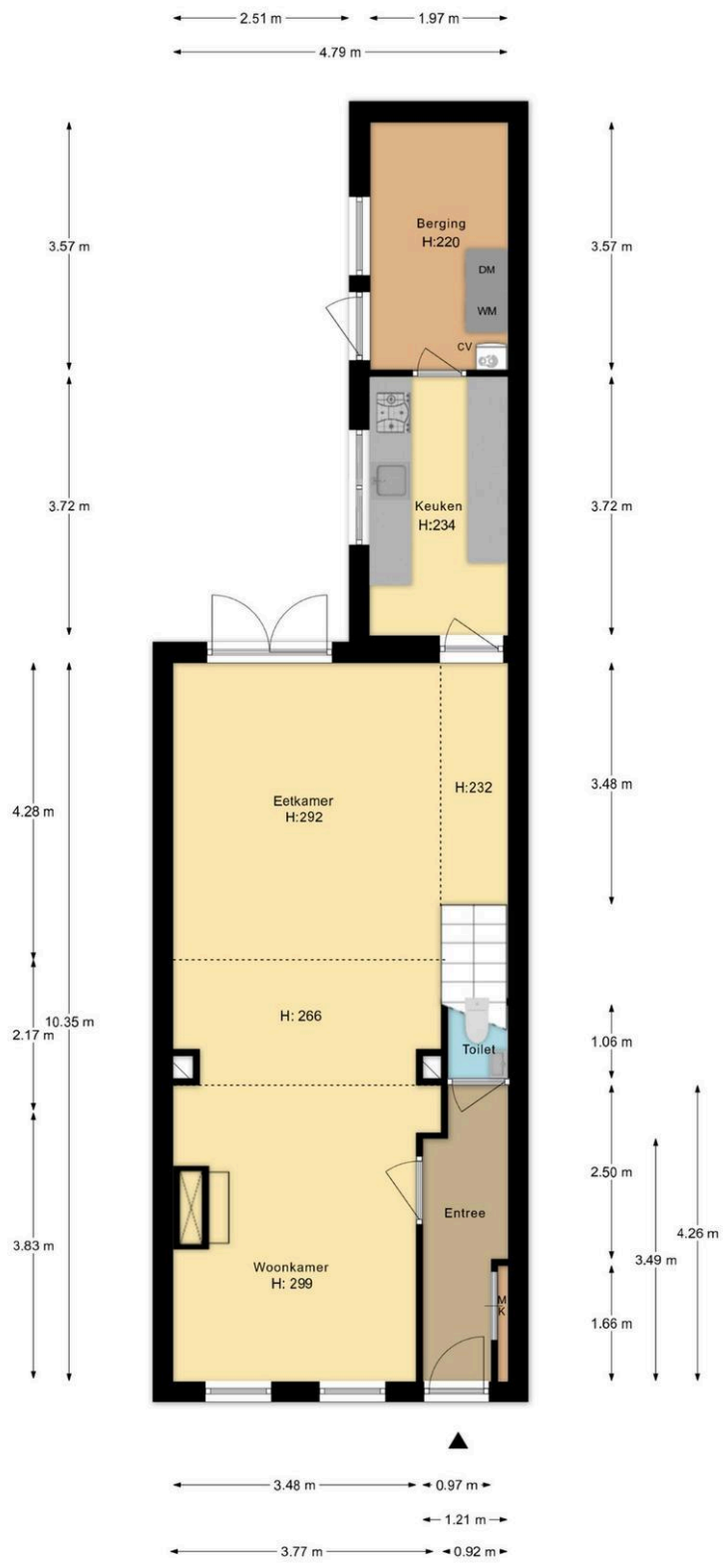


# Foto's

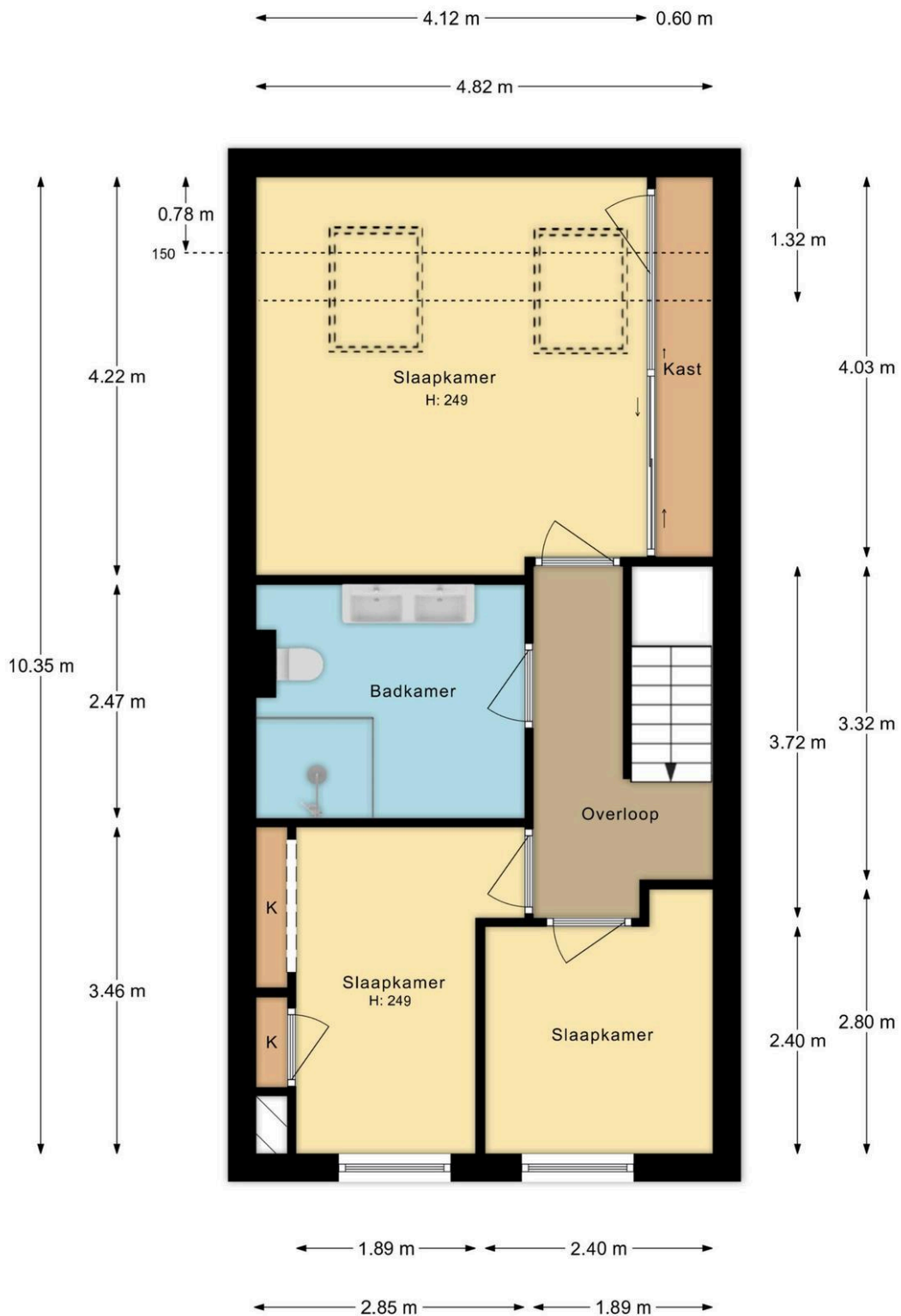


## Foto's





Decimastraat 35 Leiden  
Begane grond

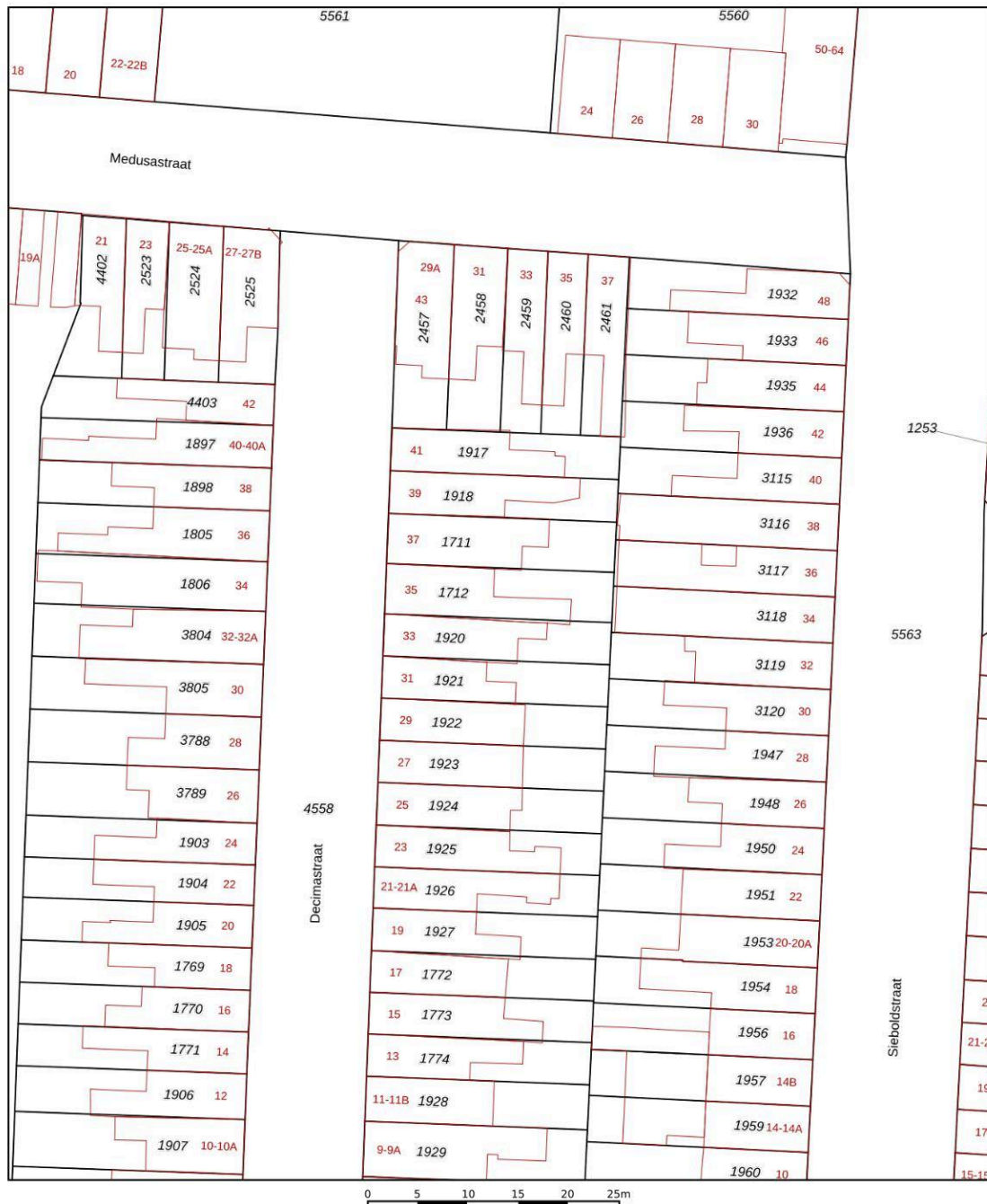


Decimastraat 35 Leiden  
1e Verdieping

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 2315



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Leiden Sectie K Perceel 1712</p> <p>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.</p>	
--	--	---

Decimastraat 35 Leiden,  
Begane grond



# 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 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.