



## **Marnixstraat 1, Leiden**

**Vraagprijs € 500.000 k.k.**

**Soort woning** : Woonhuis

**Woonoppervlakte**: 86 m<sup>2</sup>

**Inhoud** : 307 m<sup>3</sup>

**Aantal kamers** : 4

Hypodomus Leiden  
Haarlemmerstraat 268  
2312 GL Leiden

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



# Omschrijving

Gerenoeverde jaren 30 woning aan de rand van het centrum van Leiden. Aan de Marnixstraat 1 staat deze karakteristieke stadswoning die recent ( 25/26) gemoderniseerd en gerenoveerd is. De woning beschikt over drie slaapkamers, een moderne badkamer en een zonnige achtertuin op het oosten. Een instapklare woning met authentieke details, zoals glas in loodramen, op stijlvolle wijze zijn gecombineerd met modern wooncomfort.

De woning ligt aan de rand van het centrum tegen de Maresingel aan. Op korte afstand dus van de historische binnenstad van Leiden. Binnen enkele minuten fietsen bereik je diverse winkels, supermarkten, horeca en Leiden Centraal Station. Ook scholen, sportvoorzieningen en uitvalswegen richting de A4 en A44 zijn goed bereikbaar. Parkeren is mogelijk in de straat met een parkeervergunning.

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Entree in de hal met meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal kom je de moderne badkamer, uitgevoerd in een neutrale kleurstelling en voorzien van een inloopdouche, toilet en wastafelmeubel. Vanuit de hal is er ook toegang tot de woonkamer.

De woonkamer heeft aan de voorzijde een erker met karakteristieke glas in loodramen, wat zorgt voor veel daglicht en een authentieke uitstraling. Aan de tuinzijde zijn er openslaande deuren. De ruimte is strak afgewerkt met een fraaie PVC vloer en glad gestucte wanden en plafonds.

Aan de achterzijde is de nieuwe, moderne open keuken in een rechte opstelling. De keuken is compleet uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een vierpits inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser en een grote oven met magnetronfunctie.

Vanuit zowel de keuken als de woonkamer is de achtertuin bereikbaar. De tuin ligt op het oosten en heeft over een berging met aangrenzende overkapping.

Eerste verdieping

De overloop met toegang tot de drie slaapkamers en het tweede toilet.

De slaapkamer aan de achterzijde is van goed formaat en voorzien van een dakkapel, wat zorgt voor extra ruimte en lichtinval. De tweede en derde slaapkamer zijn aan de voorzijde van de woning en zijn eveneens goed bruikbaar als slaap, werk of hobbykamer.

Het tweede toilet is gecombineerd met een praktische wasruimte in een aparte ruimte. Deze ruimte is volledig betegeld en voorzien van nieuwe afvoer en vernieuwde leidingen.

Overige bijzonderheden:

- Gebruiksoppervlakte wonen: 85.5 m<sup>2</sup>
- Externe berging: 6.51 m<sup>2</sup>
- Inhoud: 307 m<sup>3</sup>
- Bouwjaar: 1934
- Houten kozijnen voorzien van dubbel glas HR++
- Verwarming en warm water via een HR-combiketel uit 2024

- Gelegen op een centrale locatie in Leiden
- Begin 2026 volledig gemoderniseerd
- Elektrische installatie waar nodig vernieuwd, inclusief bedrading en aansluitingen
- De Leidingen en afvoeren in keuken, badkamers en toiletruimte vernieuwd
- Nieuwe PVC vloeren met isolerende onderlaag
- Zonnige achtertuin op het oosten met berging en overkapping
- Karakteristieke details zoals glas in loodramen
- Kozijnen recent aan binnen en buitenzijde geschilderd (2026)
- Parkeren is met een parkeervergunning

# Kenmerken

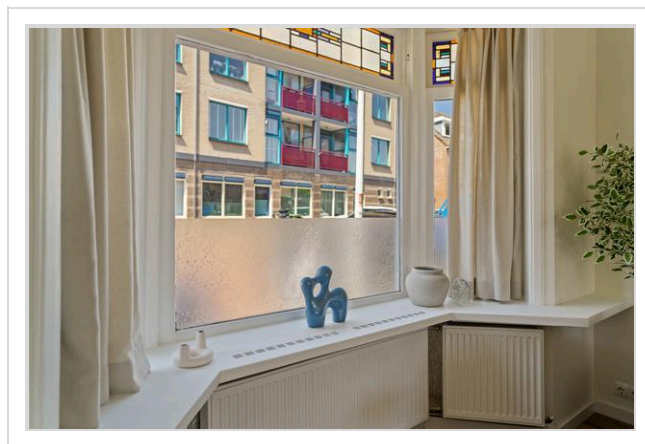
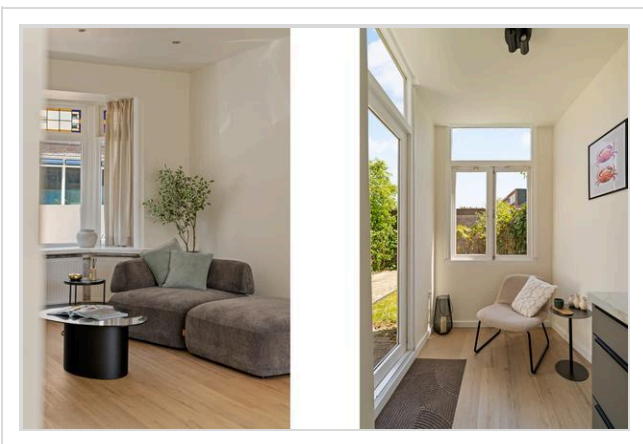
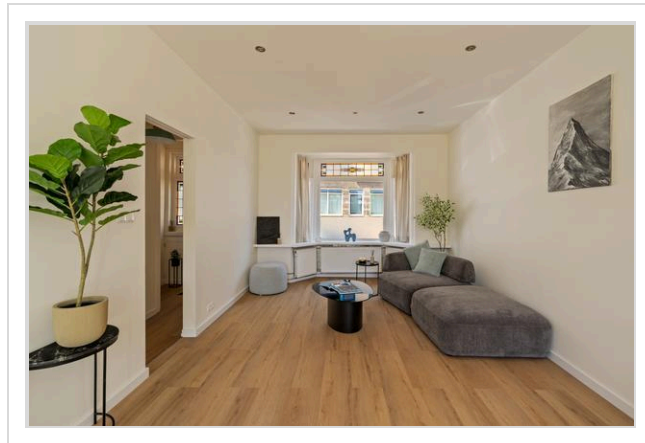
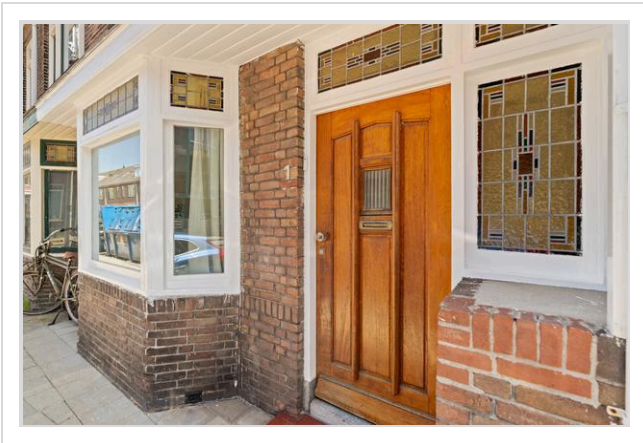
Vraagprijs	: € 500.000 k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 307 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	: 93 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 86 m <sup>2</sup>
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1934
Ligging	: In centrum
Tuin	: Achtertuin 38 m <sup>2</sup>
Garage	: Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Dubbel glas

# Locatie

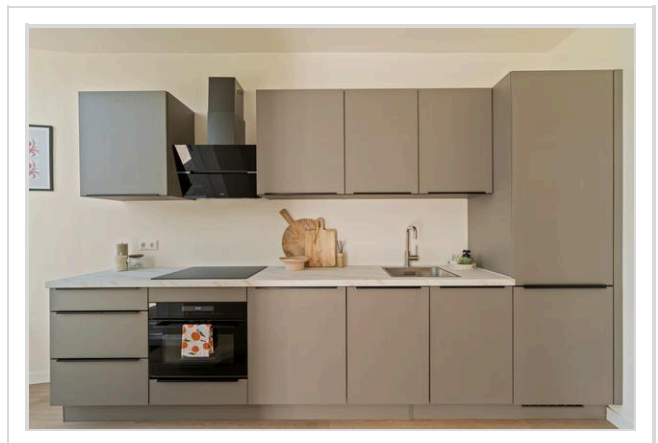
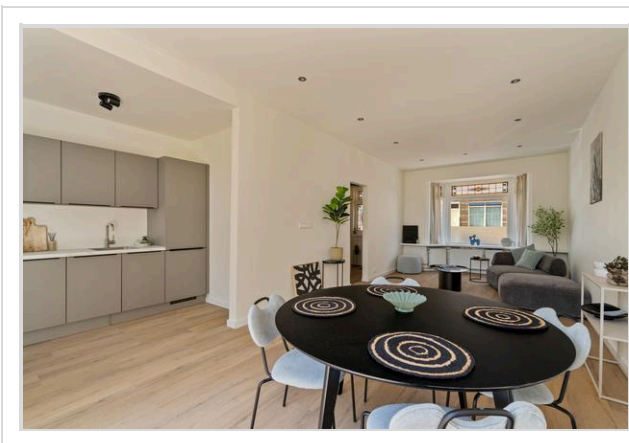
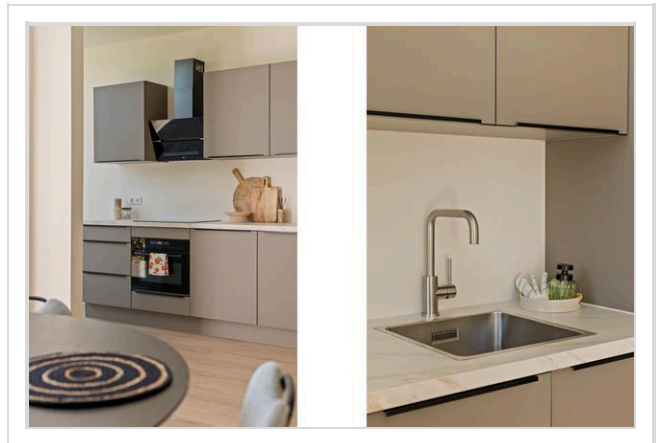
Marnixstraat 1  
2316 EJ LEIDEN



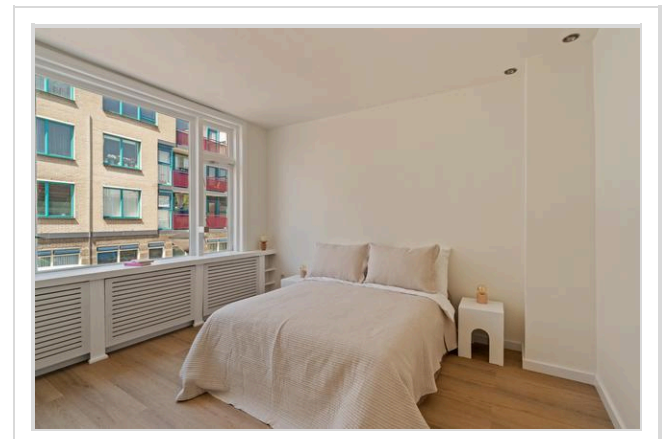
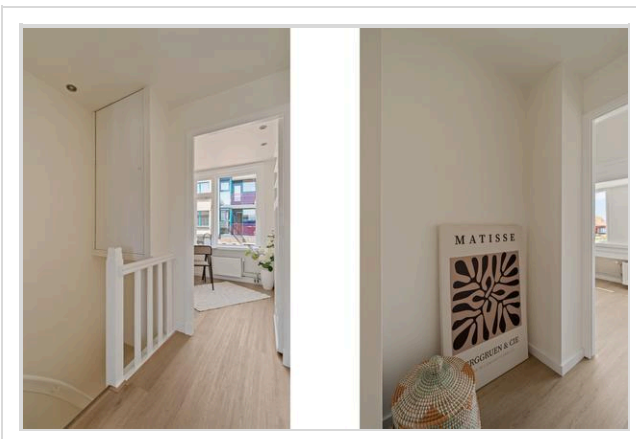
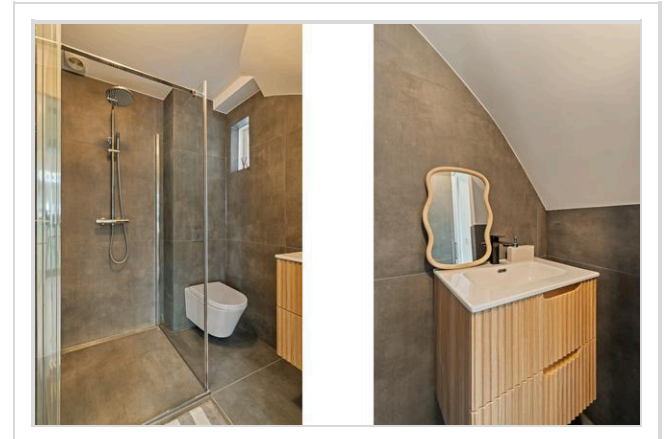
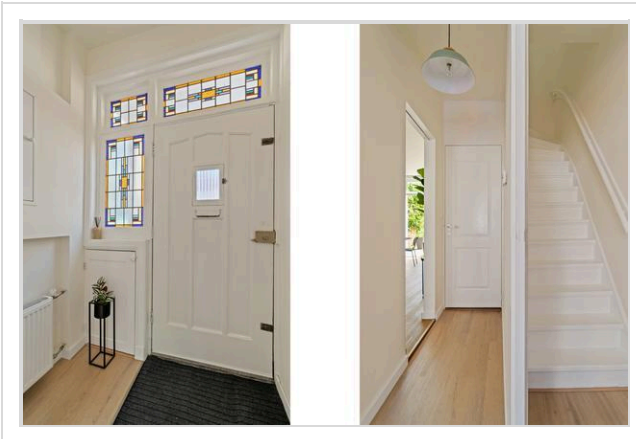
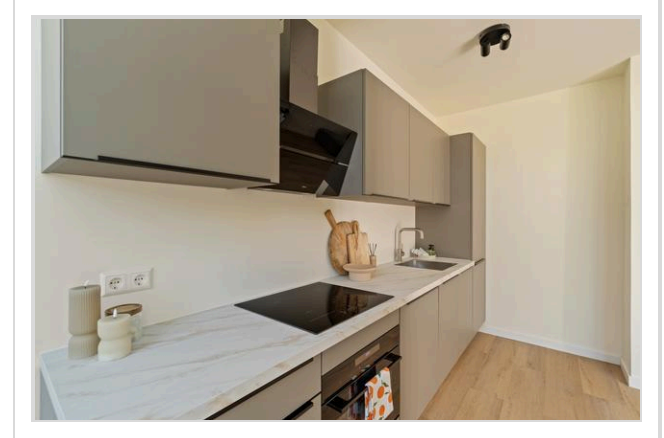
# Foto's



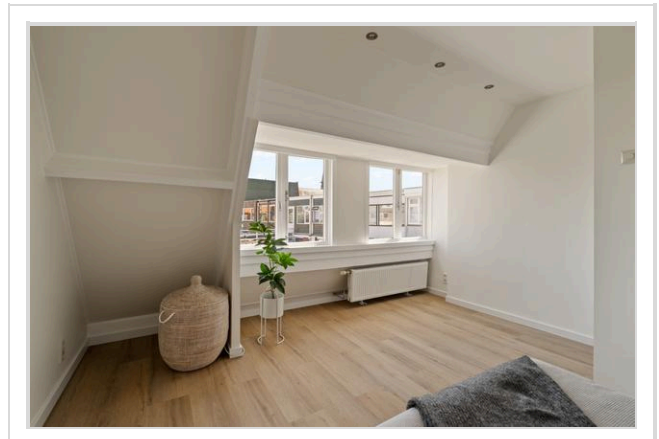
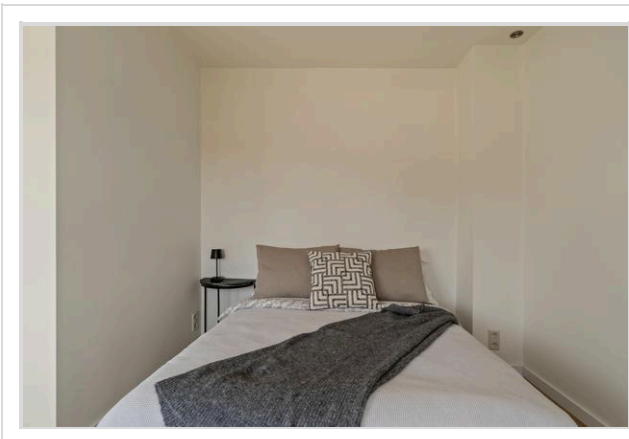
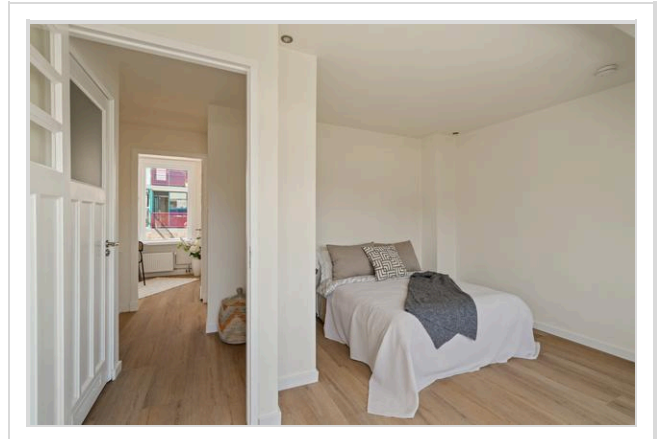
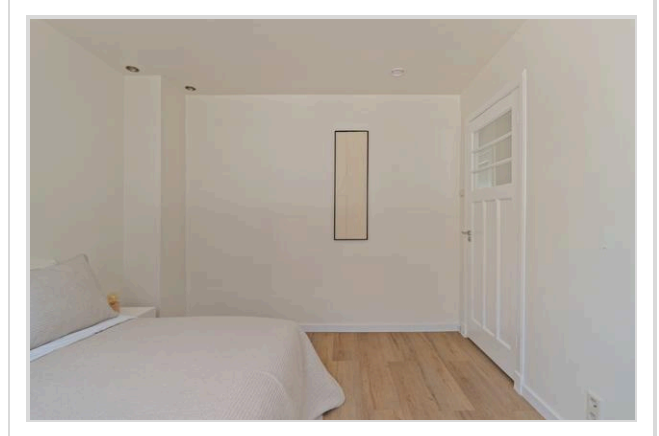
# Foto's



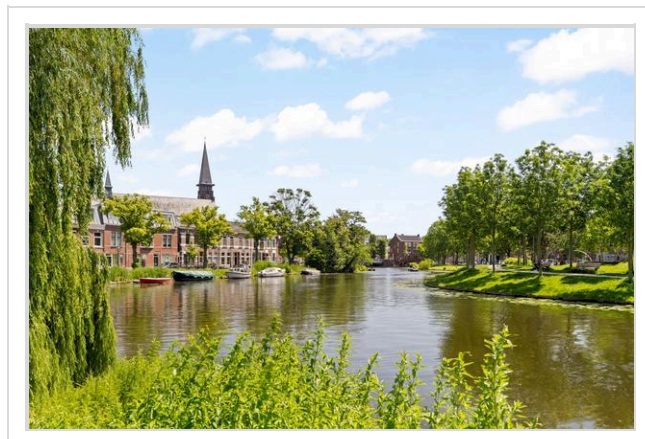
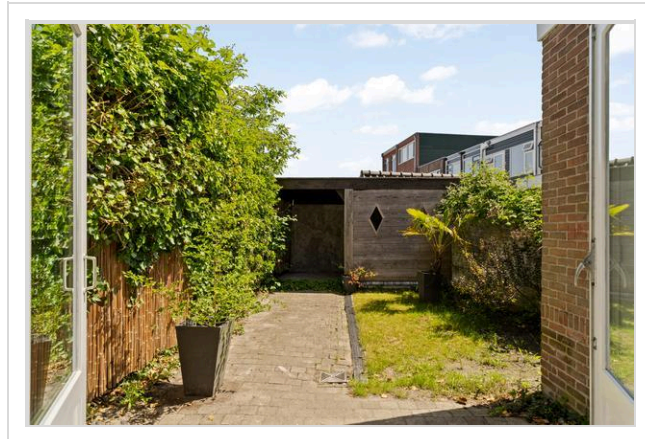
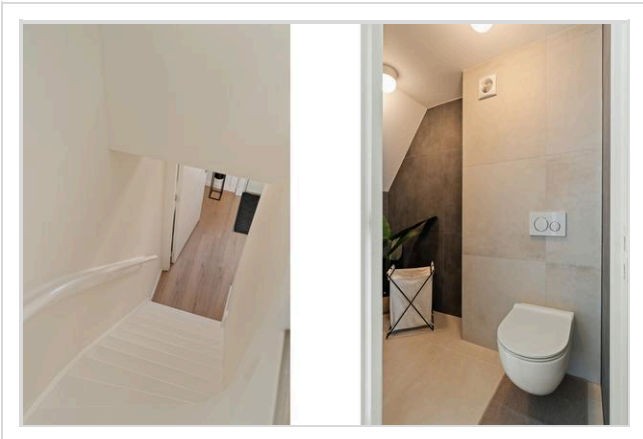
# Foto's



# Foto's

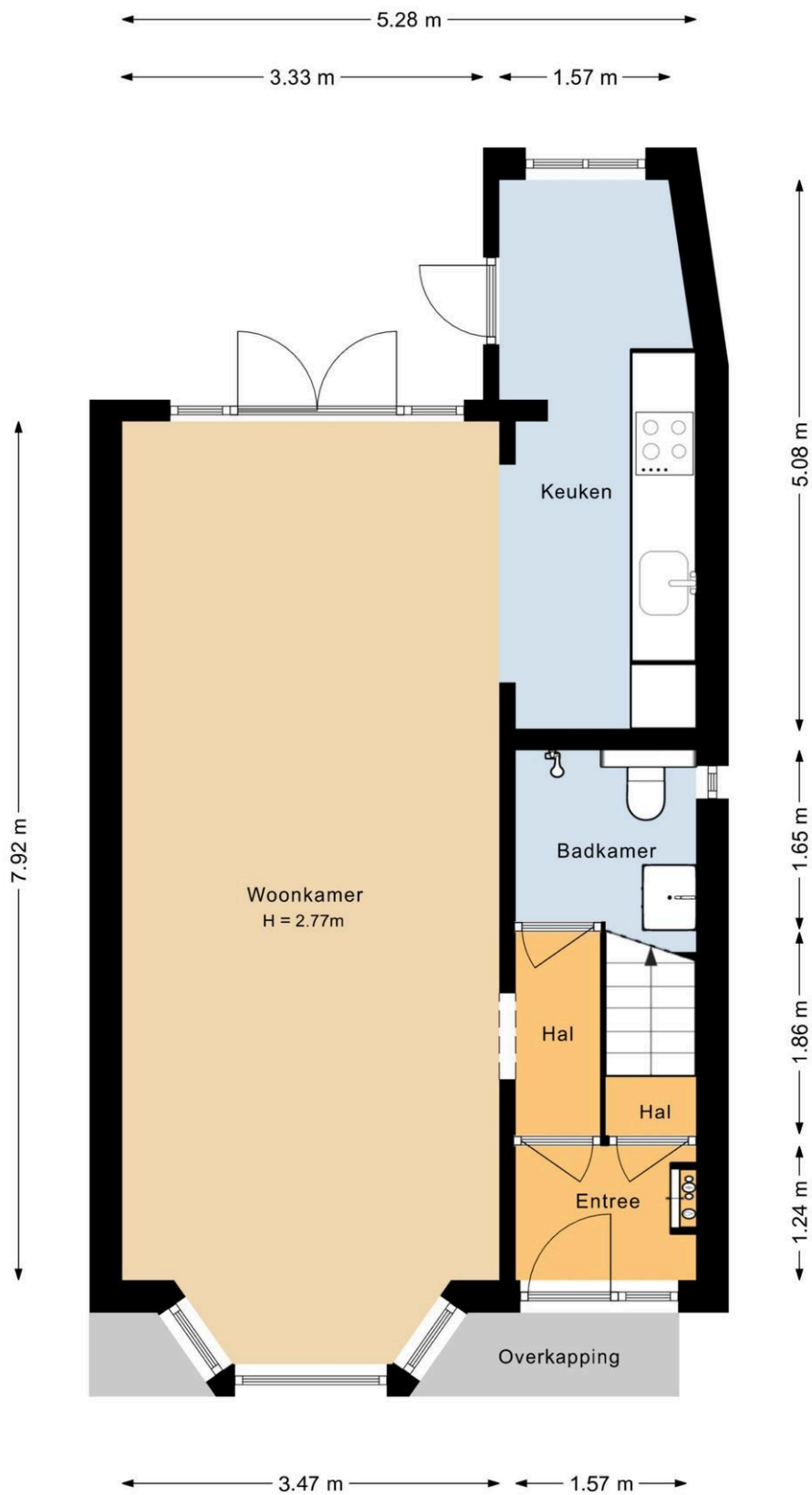


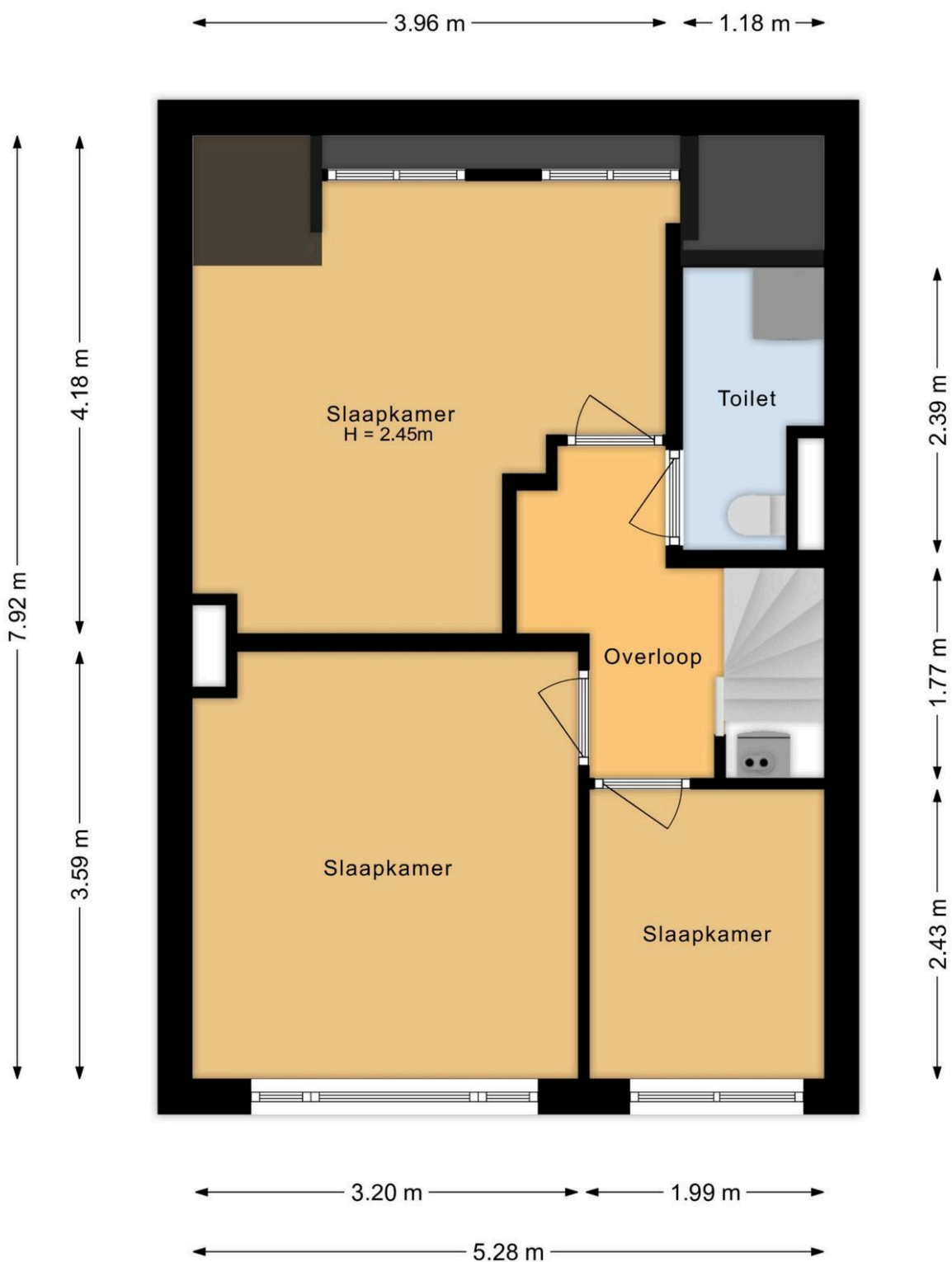
# Foto's

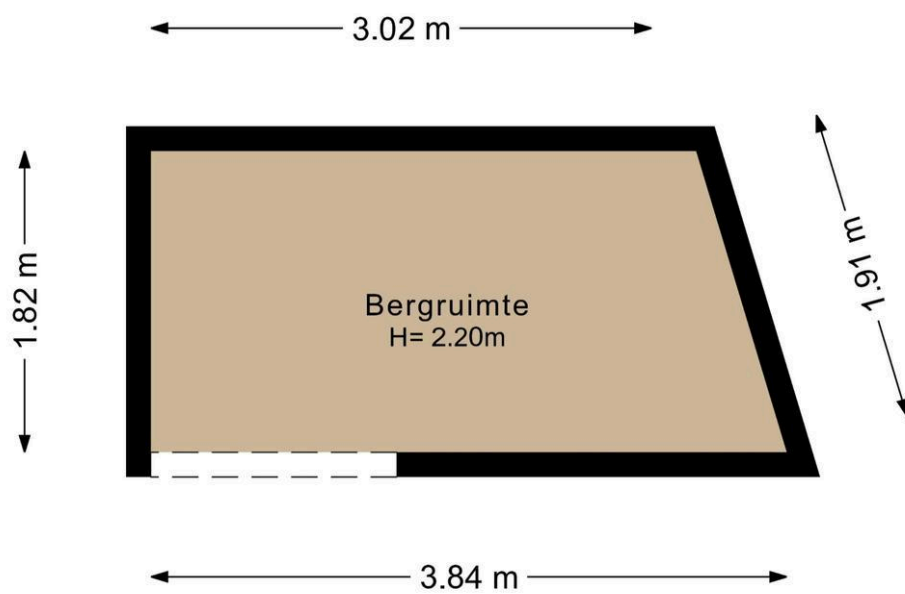


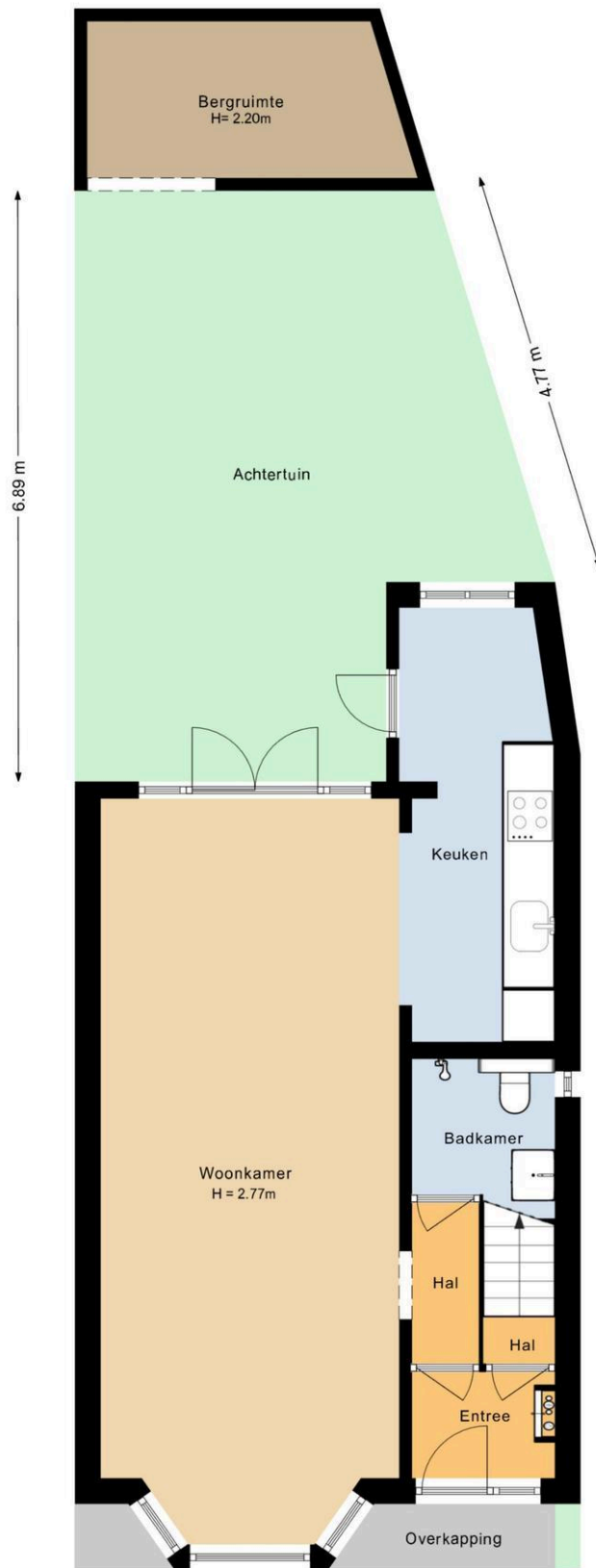
## Foto's







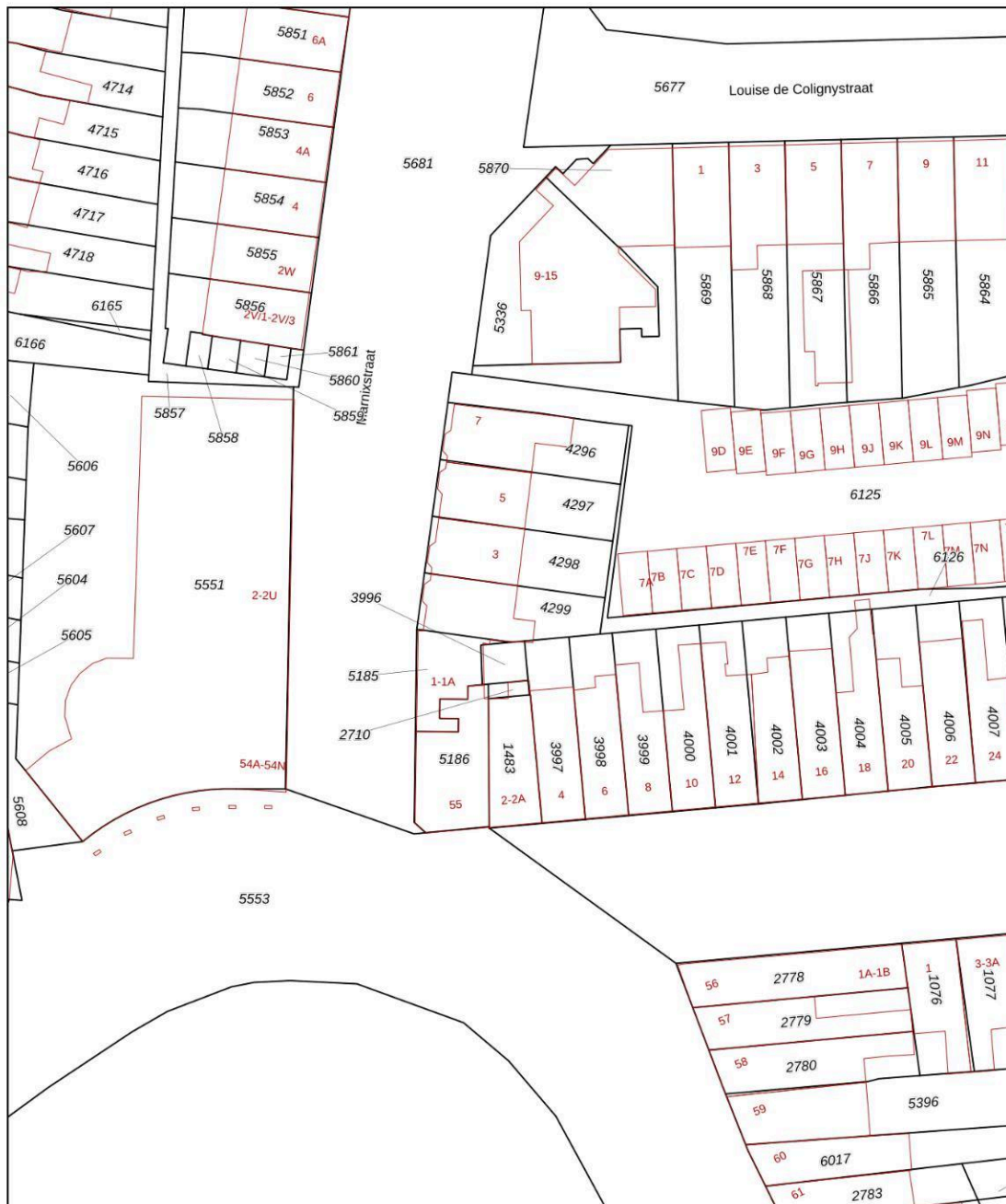




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 1234



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Leiden	
	Huisnummer	Sectie K	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4299	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

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.