



## **Freesiadal 22, Leiden**

**Vraagprijs € 600.000 k.k.**

**Soort woning** : Woonhuis

**Woonoppervlakte**: 128 m<sup>2</sup>

**Inhoud** : 403 m<sup>3</sup>

**Aantal kamers** : 7

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

Aan de rand van de Merenwijk tegen de Kagerzoom aan ligt deze leuke en uitstekend onderhouden tussenwoning met een gebruiksoppervlakte wonen van 128.3 m<sup>2</sup>, vijf slaapkamer en twee badkamers. De huidige eigenaren hebben de afgelopen jaren veel tijd en moeite in de woning gestoken om deze in deze staat te krijgen. Er is werkelijk een hele waslijst aan zaken die door de verkopers zijn aangepakt: van diverse extra isolatie tot nieuwe kozijnen, van nieuw leidingwerk tot aan het verhogen vernieuwen van de deuren en van stucwerk tot aan een complete tuinrenovatie. De achtertuin van de woning ligt op het zuidwesten. In het verlengde van de tuin is er een groot grasveld met speeltoestellen. Vanuit de woning loop je zo naar rivier De Zijl, Kagerzoom, 't Joppe en de Kaag. Midden in de Merenwijk is er een groot park met een grote kinderboerderij. Boodschappen kunnen gedaan worden bij het Winkelcentrum de Kopermolen. Via de Broekweg is het centrum en het Centraal Station van Leiden in een goede tien minuten fietsen te bereiken.

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Aan de buitenzijde naast de voordeur is de meterkast.

Entree woning. Hal met garderobe en toilet met fontein. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de keuken uit 2020 met veel kastruimte. De keuken is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: inductiekookplaat, afzuigkap, koel- vriescombinatie, vaatwasser en een oven. Aan de achterzijde van de woning de tuingerichte woonkamer met trapkast en toegang tot de tuin is er via de openslaande deuren. De begane grond is voorzien van vloerverwarming met daarop een pvc vloer.

Eerste verdieping:

Ruime overloop met toegang tot alle vertrekken. Er zijn drie slaapkamers op deze verdieping aanwezig. Twee aan de voorzijde van de woning en de derde de ouderslaapkamer aan de achterzijde. In het midden tussen de slaapkamers in ligt de badkamer. Deze heeft een ligbad, douche, wastafel en toilet.

Tweede verdieping:

Ruime overloop met bergruimte en de cv-ketel. De tweede badkamer die hier in 2024 is gemaakt heeft een groot ligbad, toilet en wastafel. Verder zijn er op deze verdieping nog twee slaapkamers, beide zijn voorzien van een dakkapel. Naast de slaapkamer aan de achterzijde is er nog een wasruimte met daar naast elkaar de wasmachine en wasdroger. Tevens is er in deze ruimte ook nog voldoende plaats voor een werkplek indien dit gewenst is.

Tuin:

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de voortuin met berging die voorzien is van elektra. Aan de achterzijde ligt de ruim 9 meter diepe en fraai aangelegde achtertuin op het zuidwesten. Een ideale zonligging dus. Echt een heerlijke tuin waar van 's ochtends tot in de avond in de zon kan worden gezeten. De tuin grenst aan een grasveld met speeltoestellen.

Verkopers aan het woord:

"Al zes jaar wonen wij met veel plezier in de Freesiadal, en dat gevoel is alleen maar positiever geworden. We hebben er volop van genoten: onze eigen tuin met appelboom en fruitplanten, de speeltuin aan de

achterzijde, waar onze kinderen eindeloos spelen, de fijne sfeer in de wijk, en het uitzicht op groen aan voor- én achterzijde. Het voelt alsof je midden in de natuur woont. De polder en 't Joppe om de hoek zijn voor ons vaste plekken geworden voor een wandeling, een picknick aan het water, of gewoon even bijkomen.

De woning hebben we volledig gerenoveerd met de gedachte hier nog heel lang te blijven. Onder andere met een tweede badkamer, wat uniek is in de wijk. Dat het toch anders loopt, komt door een onverwachte kans die we niet konden laten liggen. We laten dit huis met een goed gevoel achter en hopen dat de nieuwe bewoners er net zoveel van zullen genieten als wij.”

Overige informatie:

- Gebruiksoppervlak wonen 128.3 m<sup>2</sup>
- externe bergruimte 6.5 m<sup>2</sup>
- Inhoud: 403 m<sup>3</sup>
- Perceeloppervlak 126 m<sup>2</sup> (eigen grond)
- Bouwjaar: 1974
- Warm water en verwarming middels een HR-combiketel, bouwjaar 2022
- 10 Solaredge zonnepanelen uit 2021 (jaaropbrengst 3010 kwh in 2025)
- Meterkast met voldoende groepen met aardlekschakelaar vernieuwd in 2020
- Alle radiatoren en leidingen vervangen in 2020
- De wanden zijn van binnen uit nog extra geïsoleerd
- De begane grond is in 2020 geïsoleerd met Tonzon vloerisolatie
- De ventilatie van de badkamer is via mechanische ventilatiebox
- Dakkapel achterzijde woning uit 2021, dakkapel voorzijde uit 2022

# Kenmerken

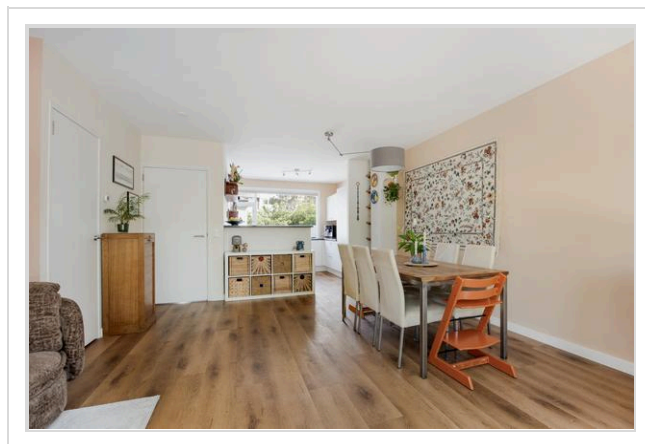
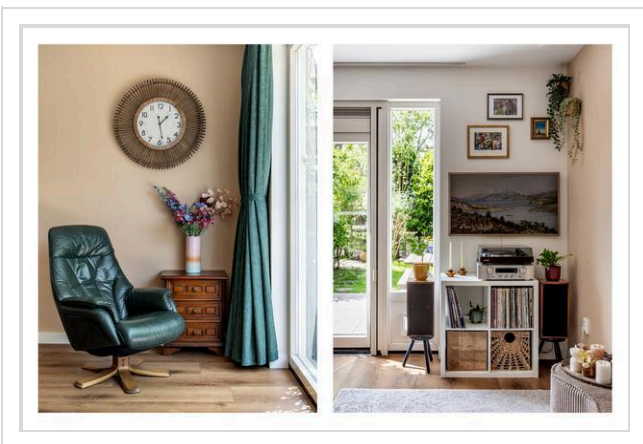
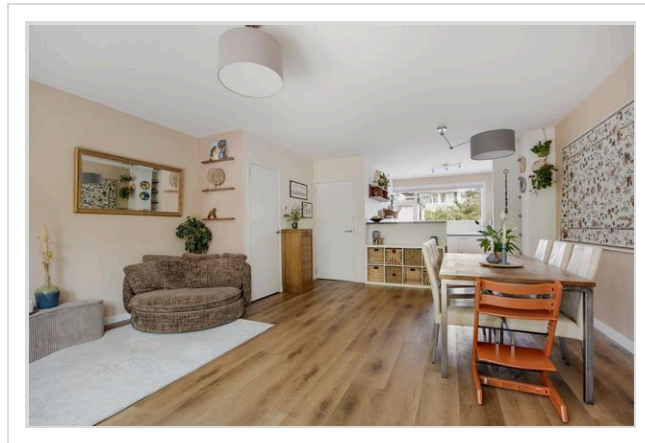
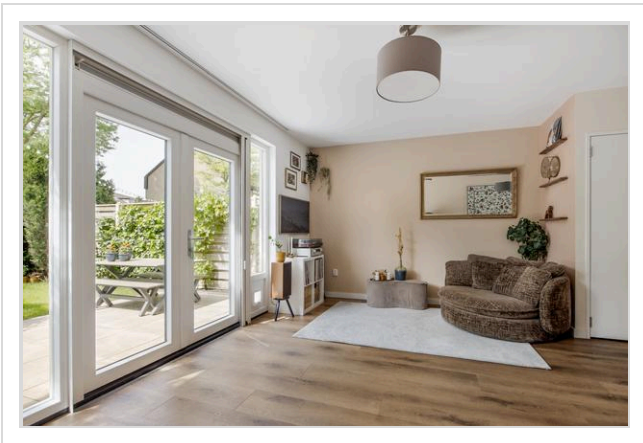
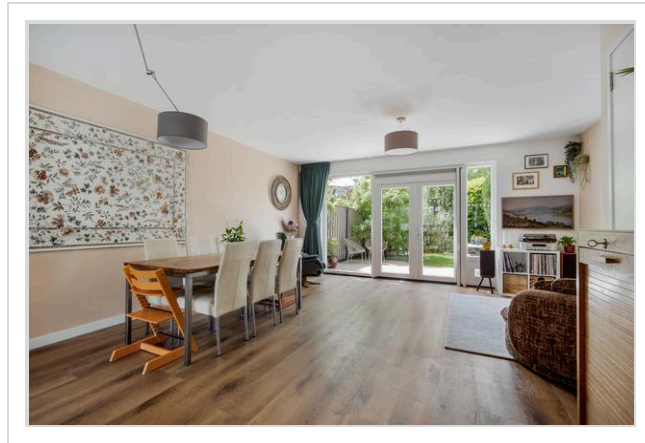
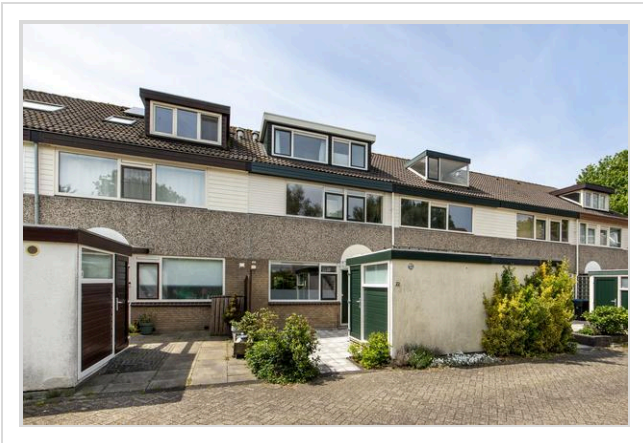
<b>Vraagprijs</b>	: € 600.000 k.k.
<b>Soort</b>	: Woonhuis
<b>Type woning</b>	: Tussenwoning
<b>Aantal kamers</b>	: 7 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	: 403 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	: 126 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	: 128 m <sup>2</sup>
<b>Soort woning</b>	: Eengezinswoning
<b>Bouwjaar</b>	: 1974
<b>Ligging</b>	: Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
<b>Tuin</b>	: Achtertuin, voortuin 50 m <sup>2</sup>
<b>Garage</b>	: Geen garage
<b>Verwarming</b>	: C.V.-Ketel
<b>Isolatie</b>	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas

# Locatie

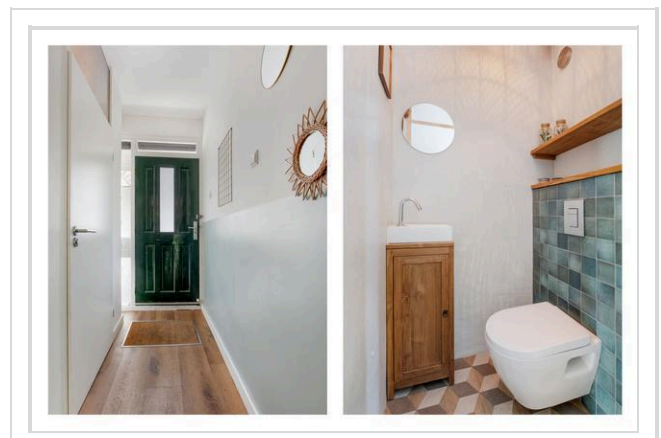
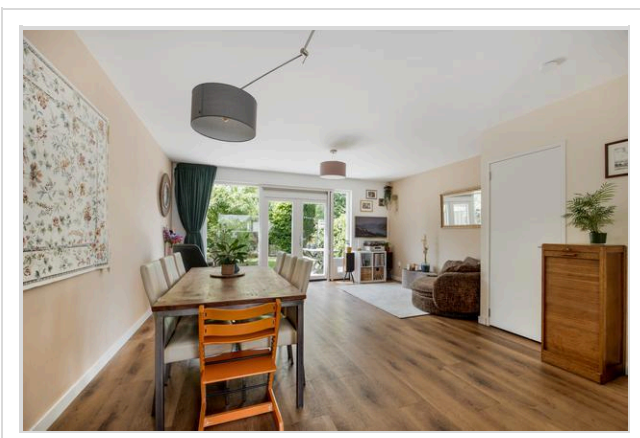
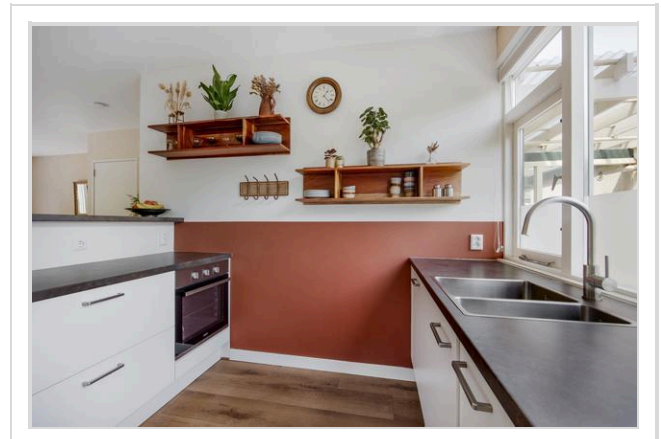
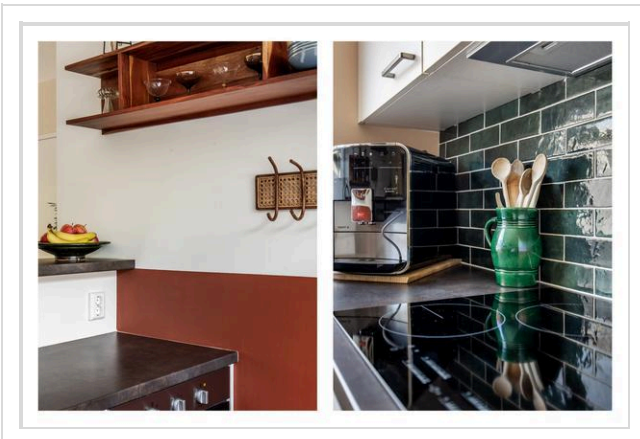
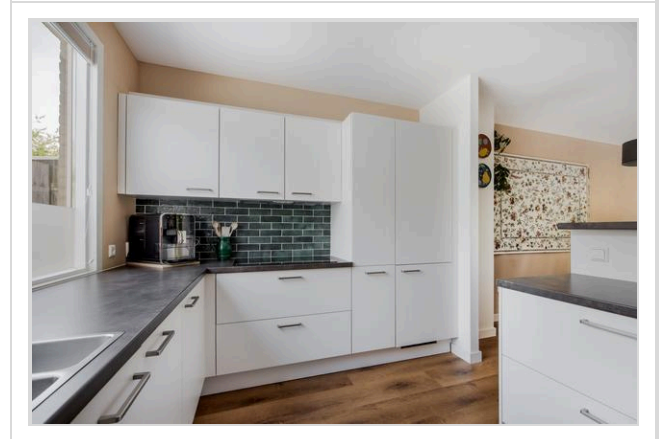
Freesiadal 22  
2317 HN LEIDEN



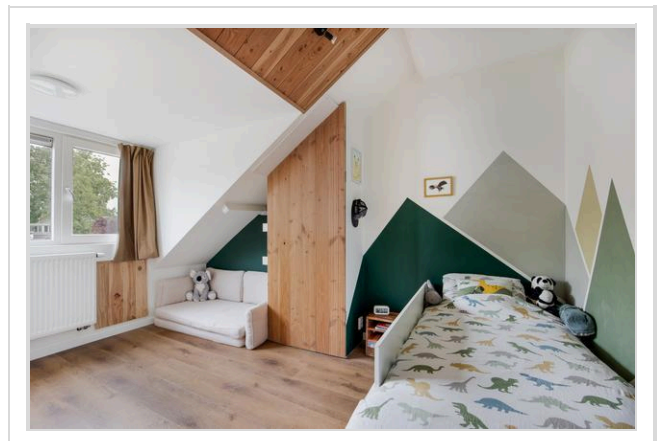
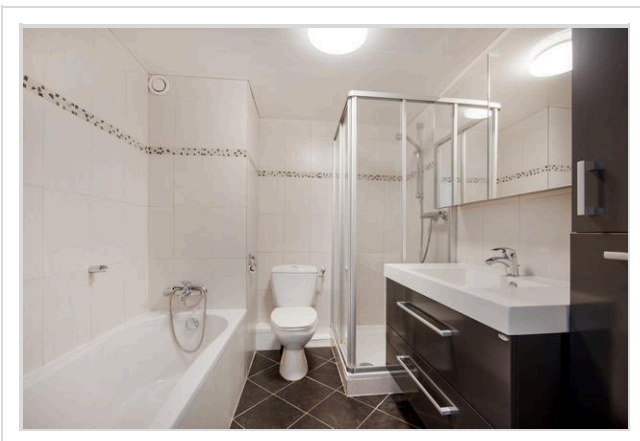
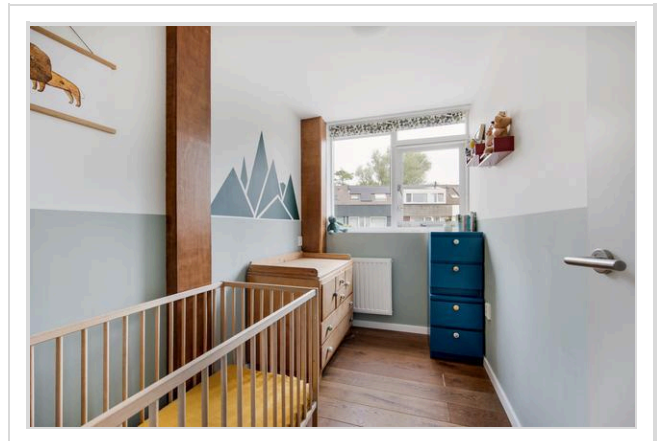
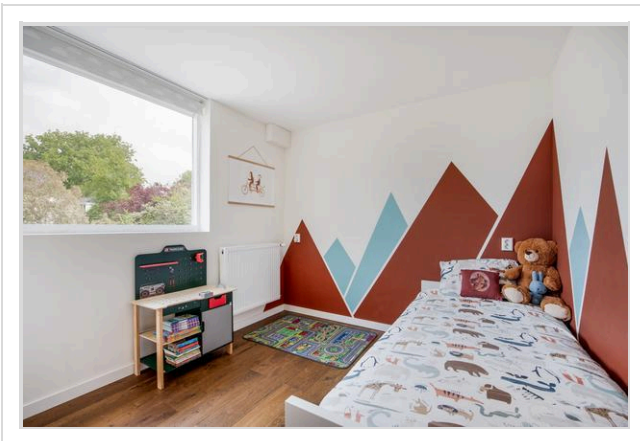
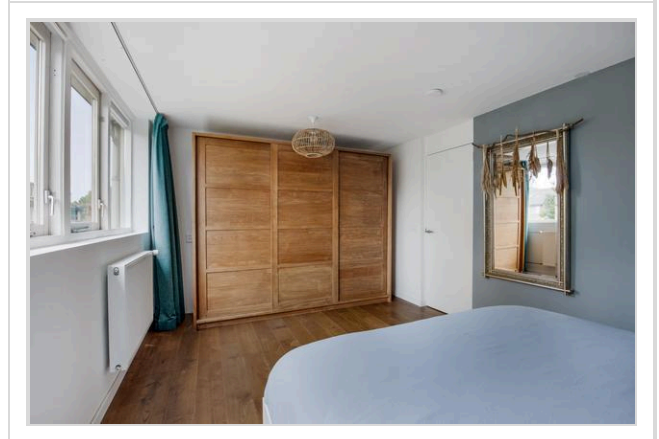
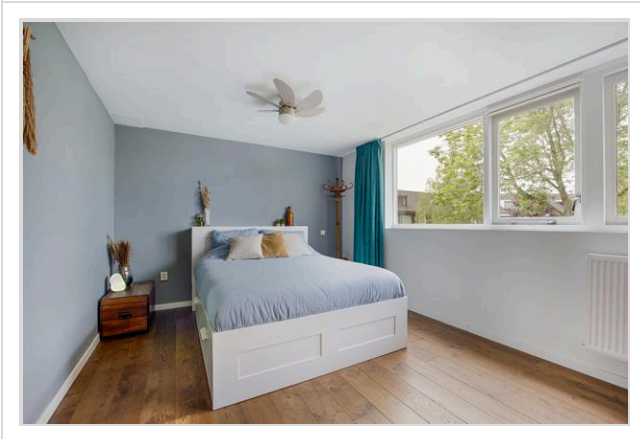
# Foto's



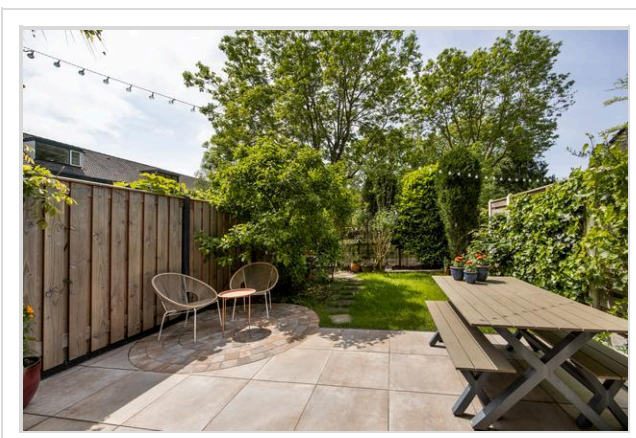
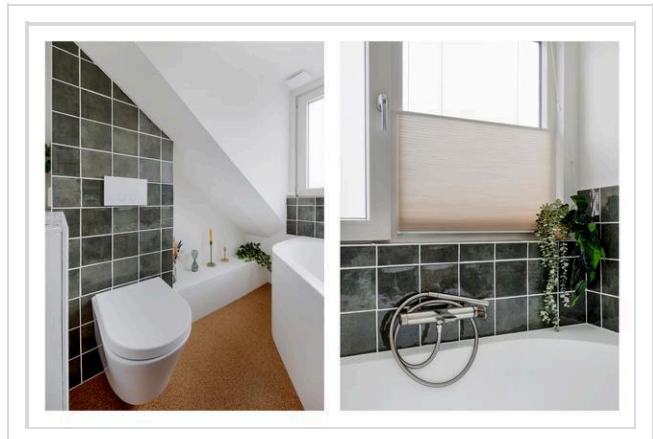
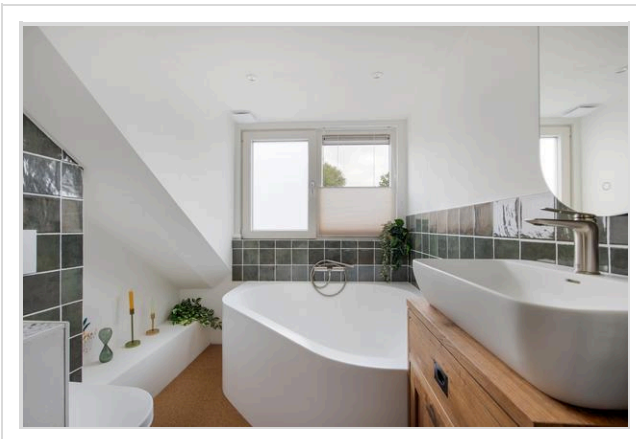
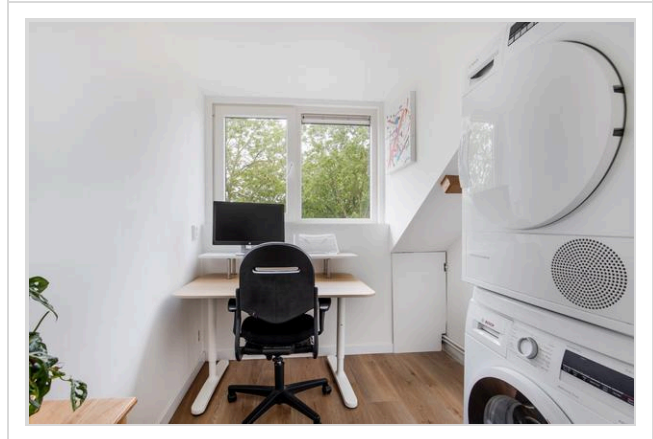
# Foto's



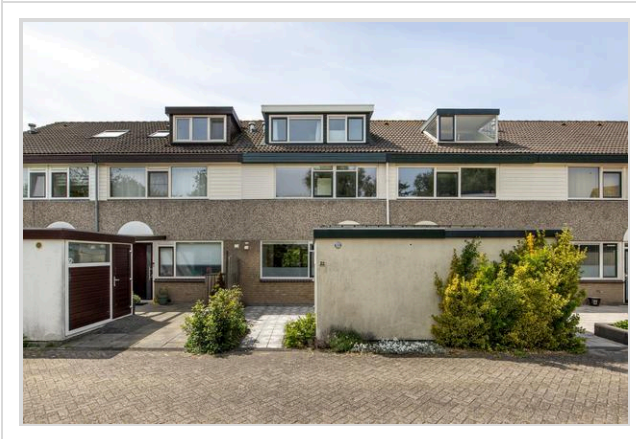
# Foto's



# Foto's

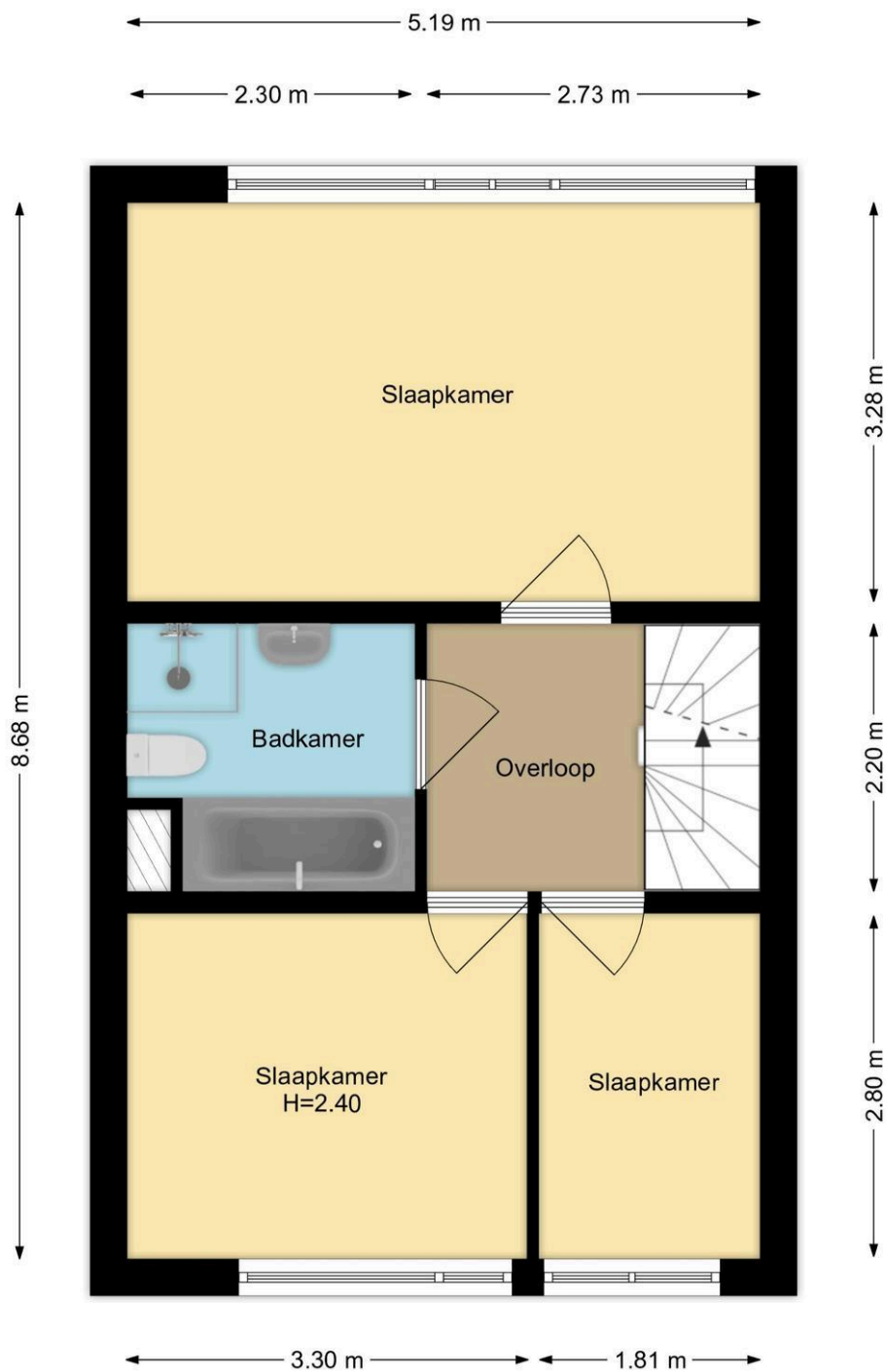


# Foto's





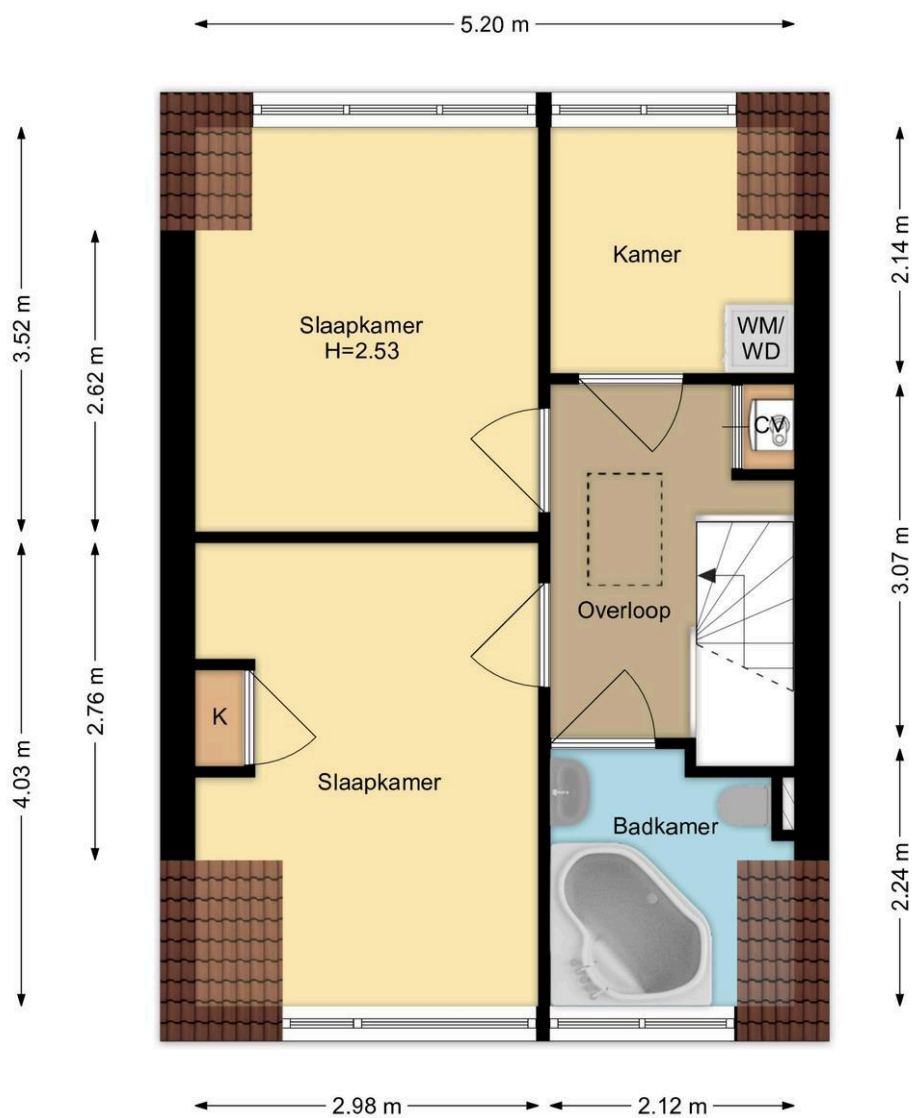
**Begane Grond**  
**Freesiadal 22, Leiden**  
*R.M. Vastgoedpresentatie| Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend*



**1e Verdieping**

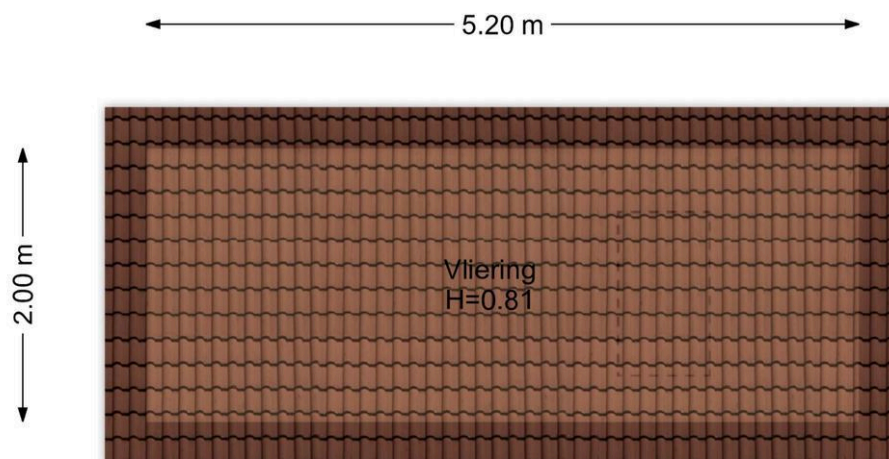
**Freesiadal 22, Leiden**

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



**2e Verdieping**  
**Freesiadal 22, Leiden**

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



**Vliering**  
**Freesiadal 22, Leiden**

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



**Situatie  
Freesiadal 22, Leiden**  
*R.M. vastgoedpresentatie | Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend*

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 1234



<p>12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Leiden Sectie S Perceel 1187</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>	
---	--	---

# 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.