



Alpenroos 10, Leiden

Vraagprijs € 1.125.000 k.k.

Soort woning : Woonhuis
Woonoppervlakte: 221 m²
Inhoud : 851 m³
Aantal kamers : 6

Hypodamus Leiden
Haarlemmerstraat 268
2312 GL Leiden

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



Omschrijving

Wonen aan het Rozenpad met panoramisch uitzicht over de Zijl, polder en weidse luchten

Deze royale en uitstekend onderhouden eengezinswoning aan Alpenroos 10 is gelegen op een unieke locatie in de geliefde en kindvriendelijke wijk 'De Rozen'. Hier woon je in alle rust, met een prachtig vrij uitzicht over de Zijl, het groen en de omliggende polder, terwijl alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik zijn. Op loopafstand bevinden zich natuur- en recreatiegebied Het Joppe via het Rozenpad, het wijkpark met kinderboerderij van de Merenwijk en het vernieuwde winkelcentrum De Kopermolen. Daarnaast zijn het historische centrum van Leiden en Leiden Centraal binnen circa 15 minuten fietsen bereikbaar. Dit geldt ook voor het watersportdorp Warmond en Golfclub Kagerzoom. Vanuit de achtertuin loop je zo via het wandelpad langs de Zijl naar de diverse basisscholen. Parkeren in deze buurt is gratis. Ook is de A4 makkelijk en snel bereikbaar.

Deze verrassend ruime woning onderscheidt zich door de royale leefruimtes, het directe contact met de grote tuin én de multifunctionele extra vleugel op de begane grond. Ideaal als praktijkruimte, kantoor aan huis, gastenverblijf, speelkamer of extra slaapkamer.

Verkopers aan het woord:

“Wij hebben 20 jaar met ontzettend veel plezier gewoond in dit zonnige en royale huis met tuin. Nog steeds voelen we ons bevoorrecht wanneer we 's ochtends de gordijnen openen en uitkijken over de tuin, de dijk, de Zijl met haar bootjes, de polder en de weidse lucht.

Wat dit huis voor ons zo bijzonder maakt, zijn de verrassende hoekjes, het directe contact met buiten en natuurlijk de extra vleugel op de begane grond. Deze ruimte heeft door de jaren heen allerlei functies gehad: van kantoorruimte en tijdelijke woonruimte voor een expat tot chillruimte voor onze pubers.

Ook de tuin heeft voor ons altijd een speciale plek ingenomen. In de loop der jaren is deze van speel- en voetbalveldje uitgegroeid tot een kleine boomgaard met appel-, peren- en kersenbomen. Daarnaast kun je genieten van druiven, bramen, bessen, aardbeien en verschillende kruiden, zoals rozemarijn, tijm, peterselie, lavas en koriander – heerlijk om tijdens het koken even vers uit eigen tuin te plukken.

Daarnaast wonen we op een gezellig pleintje waar bewoners prettig samenleven: er is ruimte en privacy, maar ook aandacht voor elkaar wanneer dat nodig is. De buurt bestaat uit een mooie mix van jonge gezinnen en ouderen en we hebben altijd fijne burens gehad.

Voor ons is het huis inmiddels wat groot geworden en is het tijd voor een volgende stap. We wensen de nieuwe bewoners net zoveel liefde, geluk en woonplezier toe als wij hier hebben ervaren.”

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Via de entree kom je in de hal met toiletruimte, trapopgang naar de eerste verdieping en een ruime trapkast. Vanuit hier bereik je de sfeervolle woonkamer met prachtige houten parketvloer, grote raampartijen en vrij uitzicht over het water en groen. Een bijzonder detail is het verlaagde zijraam, dat zorgt voor extra lichtinval en een nog mooier uitzicht over de Zijl en de voorbijvarende bootjes. Dankzij de royale raampartijen en de directe verbinding met buiten voelt de woonkamer heerlijk licht en ruim aan.

De open keuken is in 2020 vernieuwd en uitgevoerd in een moderne opstelling met een stijlvol betonnen werkblad, inductiekookplaat met afzuigkap, combi-oven met warmhoudlade en diverse inbouwapparatuur.

Aansluitend bevindt zich een praktische bijkeuken met toegang tot de garage. De garage met bergingszolder biedt volop praktische bergruimte voor fietsen, opslag of hobby's en maakt de woning extra functioneel.

De multifunctionele ruimte vormt een absolute meerwaarde voor deze woning. Deze royale extra vleugel beschikt over een eigen badkamer en separate toiletruimte en biedt volop mogelijkheden voor werken aan huis, mantelzorg, logees, een praktijk aan huis of een zelfstandige woon-/werkruimte.

Eerste verdieping:

De eerste verdieping beschikt over een ruime overloop met toegang tot twee royale slaapkamers. De slaapkamer aan de voorzijde is extra aantrekkelijk dankzij de aanwezigheid van een praktische inloopkast. Eén van de slaapkamers is samengevoegd tot een bijzonder ruime master bedroom, waardoor een royale slaapverdieping is ontstaan. Indien gewenst is hier eenvoudig weer een extra slaapkamer te realiseren.

De moderne badkamer (2020) is voorzien van een dubbel wastafelmeubel, inloepdouche en toilet.

Tweede verdieping:

Op de tweede verdieping bevindt zich een overloop met toegang tot een extra slaapkamer en een tweede badkamer. Vanuit de slaapkamer is er toegang tot het balkon, waar je in alle rust kunt genieten van het uitzicht over de omgeving en het water.

Buitenruimte:

De woning beschikt aan de pleinzijde over een parkeerplek op eigen terrein en vervolgens een royale, intieme voortuin. Aan de achterzijde bevindt zich een heerlijke, opvallend brede tuin die in de loop der jaren is uitgegroeid tot een groene oase met een bijna boomgaardachtige sfeer. Hier vind je allerlei fruitsoorten, bloemen en kruiden.

Dankzij de breedte van deze tuin en de slimme indeling met meerdere zithoekjes is er op ieder moment van de dag wel een fijne plek te vinden in de zon of juist in de schaduw. Ook is er altijd wel een beschut hoekje uit de wind, waardoor je hier al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar heerlijk buiten kunt zitten.

Daarnaast biedt de tuin een prachtig uitzicht over de dijk, de Zijl en de polder, waardoor je hier ieder seizoen geniet van rust, ruimte en een uniek stukje natuur aan huis.

Overige bijzonderheden:

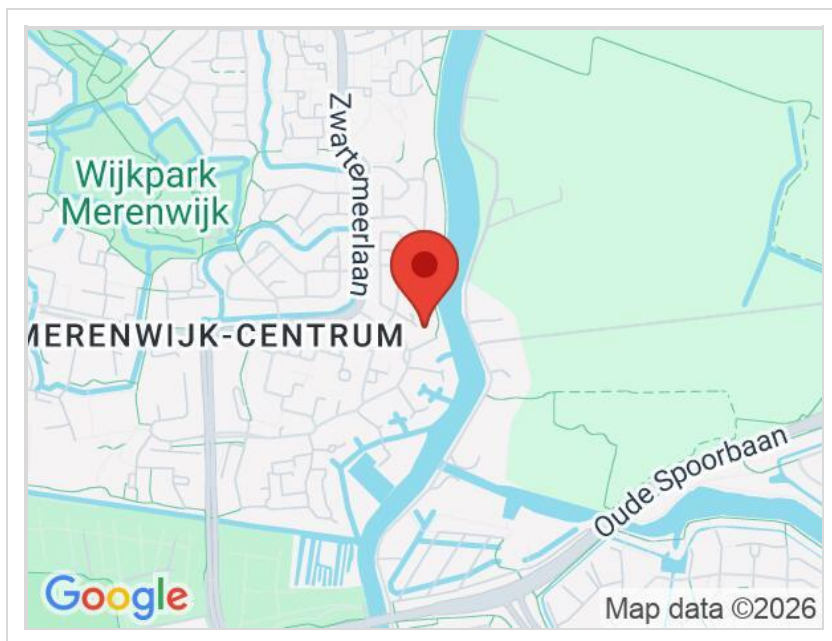
- Gebruiksoppervlakte wonen: 221,12 m²
- Overige inpandige ruimte: 21,41 m²
- Gebouwgebonden buitenruimte: 7,73 m²
- Externe bergruimte: 9,61 m²
- Inhoud: 850,89 m³
- Bouwjaar: 1977
- Energielabel: B
- Twee separate cv-ketels, beide vernieuwd in 2025 (één voor het woonhuis en één voor de multifunctionele ruimte)
- Multifunctionele extra woon-/werkruimte op begane grond
- Keuken vernieuwd in 2020
- Badkamers vernieuwd in 2020
- HR++ glas aanwezig, beganegrondvloer volledig geïsoleerd
- Buitenkozijnen, ramen en deuren geschilderd in april 2024

Kenmerken

Vraagprijs	: € 1.125.000 k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Geschakelde woning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 851 m ³
Perceel oppervlakte	: 472 m ²
Gebruiksoppervlakte	: 221 m ²
woonfunctie	
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1975
Ligging	: In woonwijk, vrij uitzicht, aan vaarwater
Tuin	: Achtertuin, voortuin 225 m ²
Garage	: Aangebouwd steen
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas

Locatie

Alpenroos 10
2317 EX LEIDEN



Foto's



Foto's



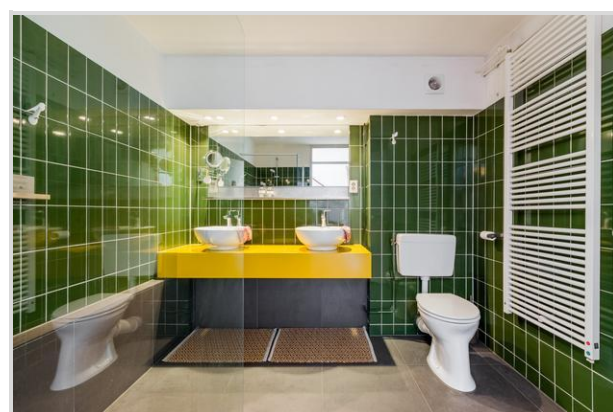
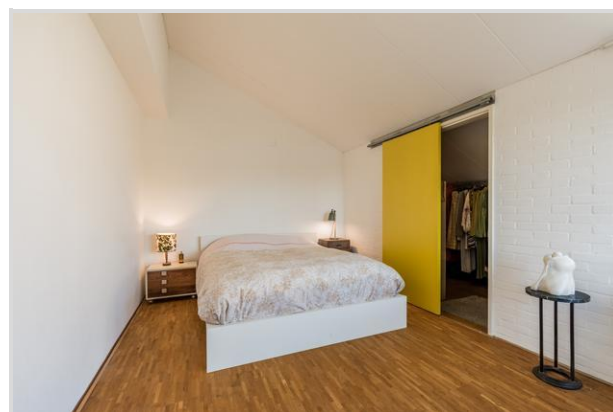
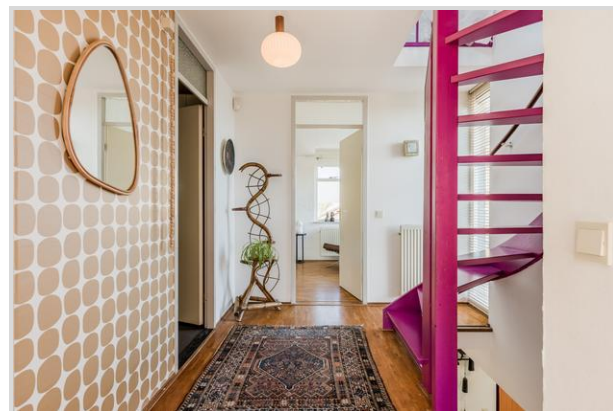
Foto's



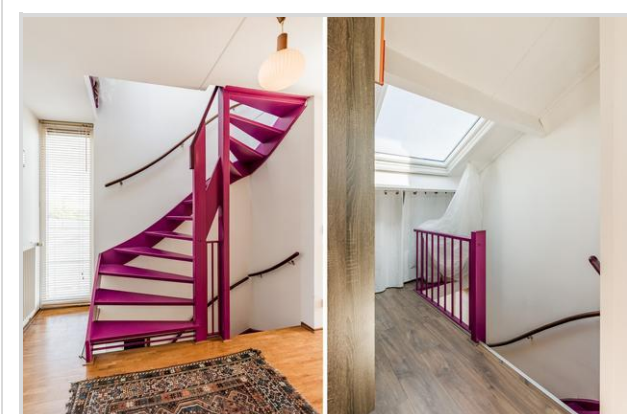
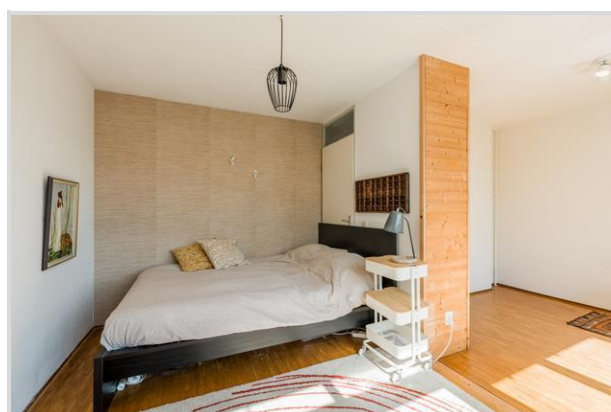
Foto's



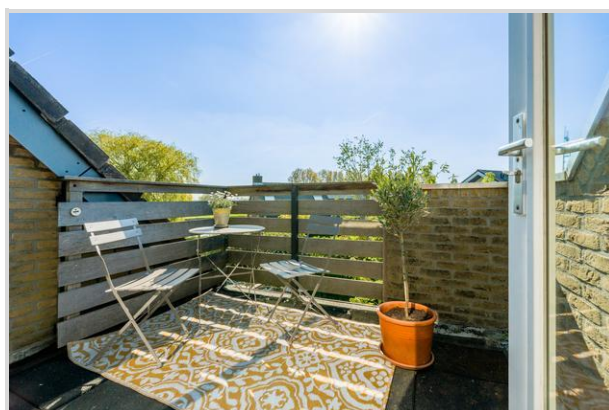
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

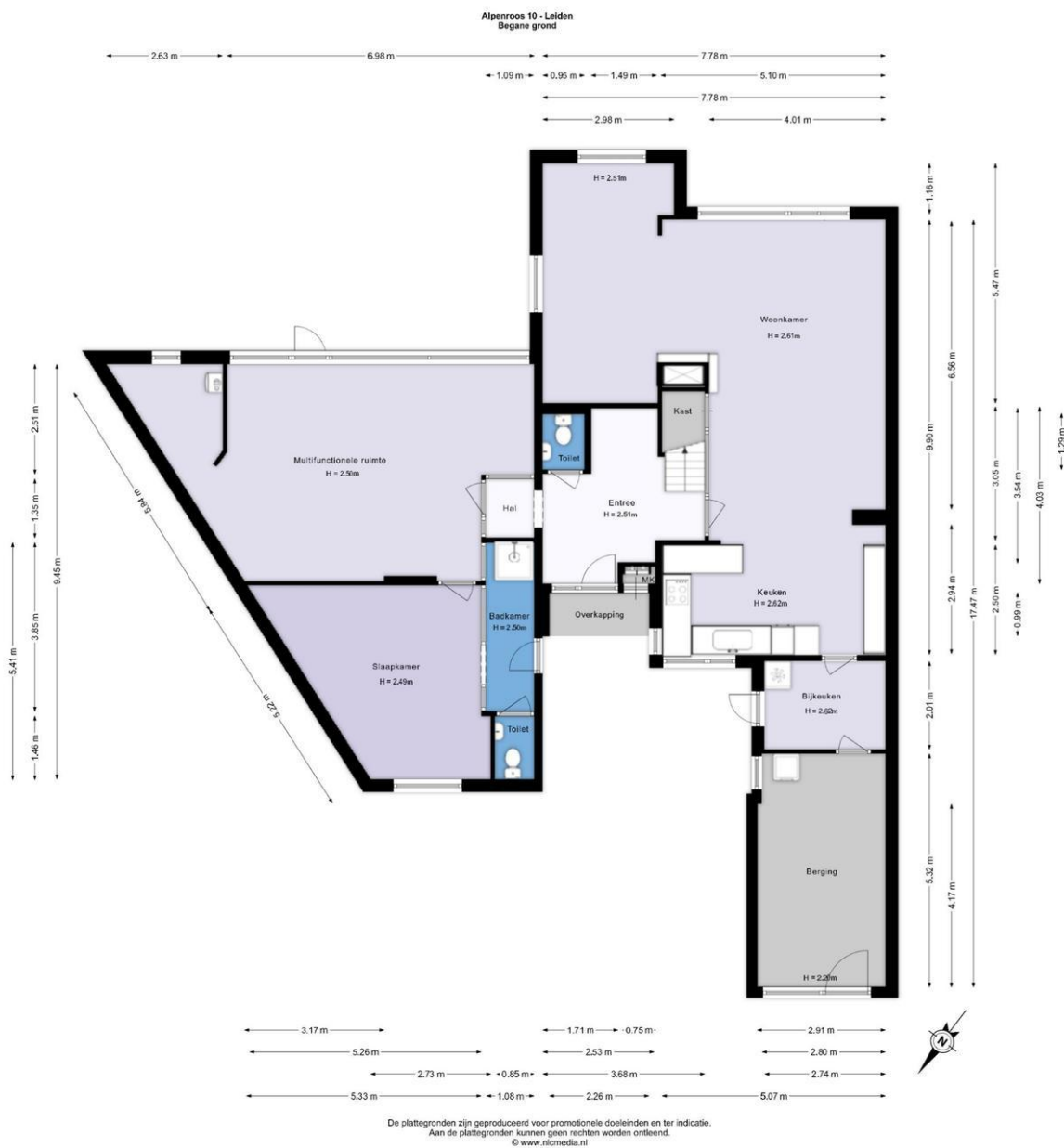


Foto's

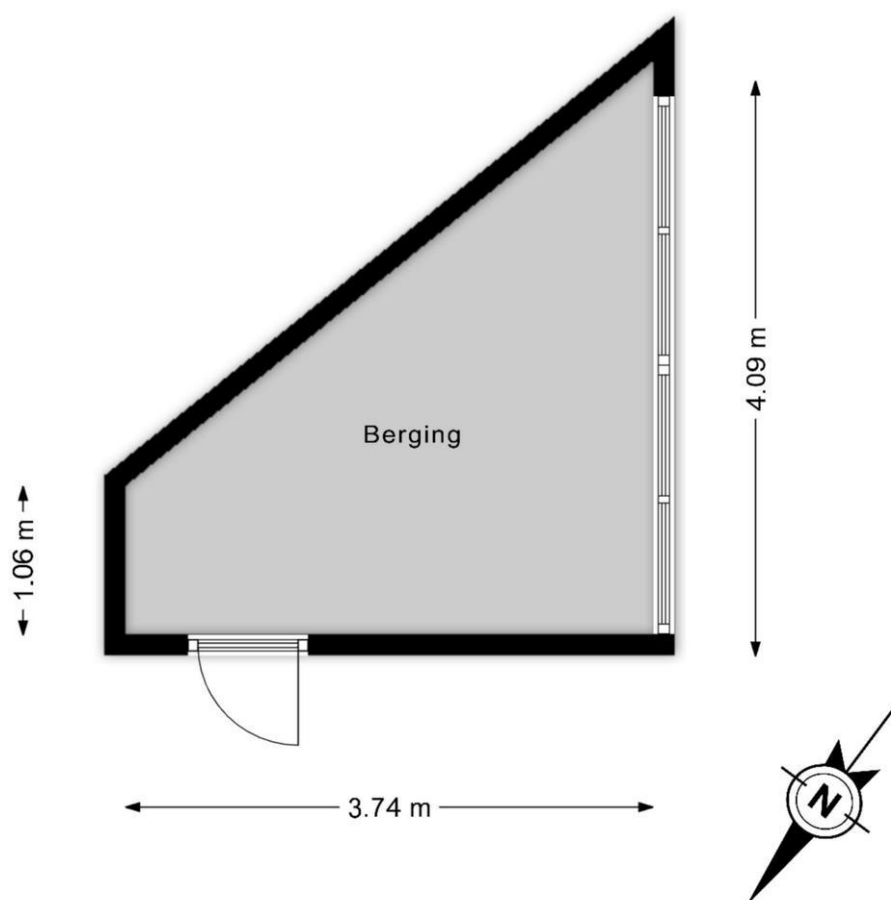


Foto's



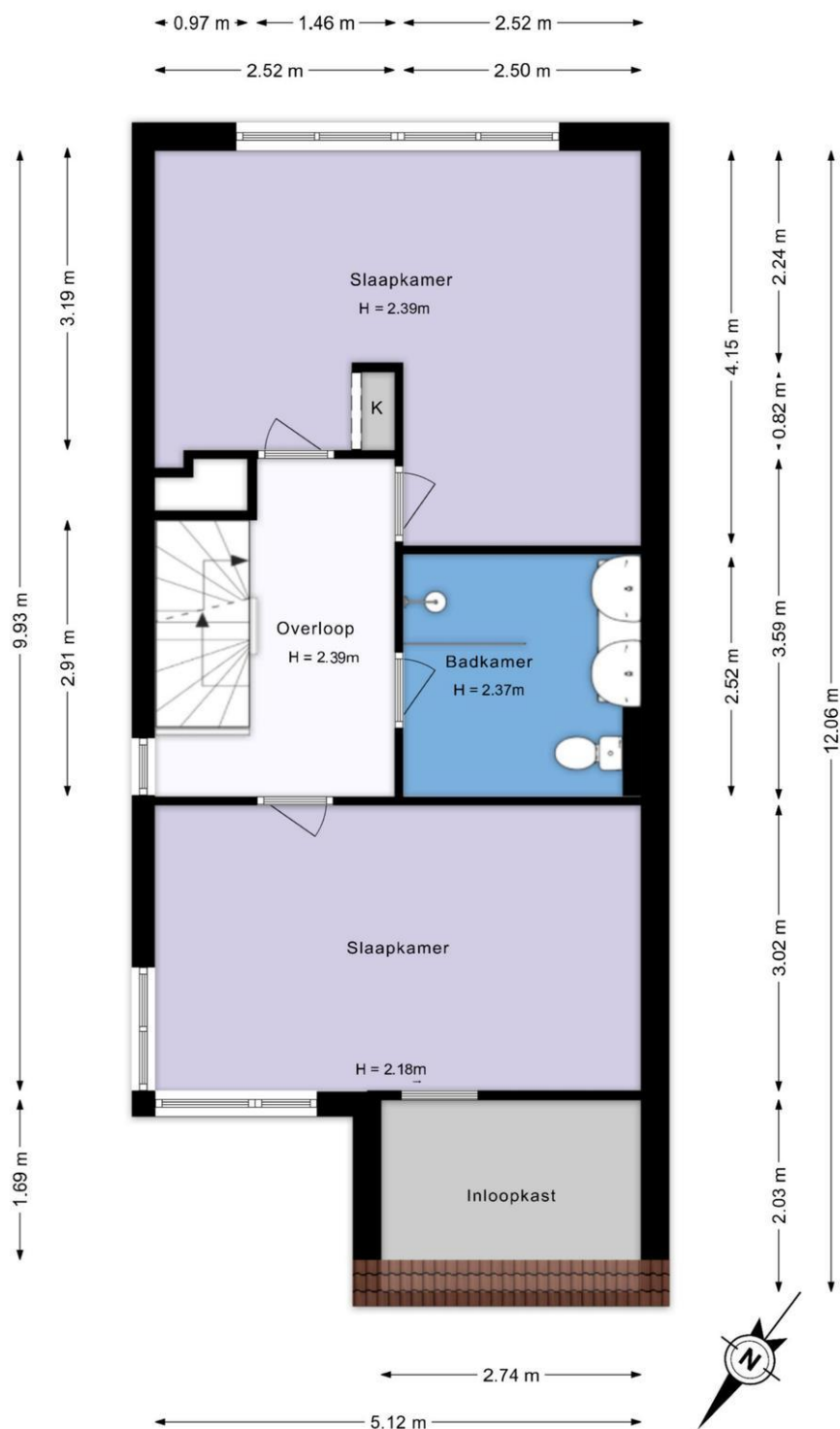


**Alpenroos 10 - Leiden
Berging**



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.nlcmedia.nl

Alpenroos 10 - Leiden
Eerste verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.nlcmedia.nl

Alpenroos 10 - Leiden
Tweede verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 © www.nlcmedia.nl

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.