



## **De Genestetstraat 2B, Leiden**

**Vraagprijs € 525.000 k.k.**

**Soort woning** : Appartement

**Woonoppervlakte**: 110 m<sup>2</sup>

**Inhoud** : 354 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

Een grotere woonkamer met open keuken ga je niet snel vinden in deze prijsklasse.

Op korte afstand van het bruisende centrum van Leiden, in de rustige De Genestetstraat, ligt deze gerenoveerde bovenwoning van wel 110 m<sup>2</sup> met drie slaapkamers en een fijn balkon op het oosten.

Wat is er allemaal vernieuwd: de keuken, de pvc-vloeren, de wanden gestuuct, een nieuwe badkamer en het dakterras.

Een woning met veel mogelijkheden: geschikt voor starters en jonge gezinnen, maar ook ideaal voor studenten of ouders die een fijne plek zoeken voor hun studerende zoon of dochter.

De woning beschikt over energielabel C en is grotendeels voorzien van dubbel glas. Recent is de woning ook nog van zowel binnen als buiten geschilderd.

Op de begane grond stap je binnen en vind je rechts de meterkast en de trapopgang naar boven.

De eerste verdieping biedt verrassend veel ruimte met een woonkamer van maar liefst 40 vierkante meter. De vernieuwde keuken ligt aan de achterzijde en heeft een matgroene kleur met zwarte handgrepen en de volgende inbouwapparatuur: koelkast, vriezer, vaatwasser, inductiekookplaat, afzuigkap en combi-oven. De keuken is nieuw en nog nooit gebruikt. In de keuken is er een deur die toegang geeft tot het balkon.

Vanaf de overloop is de werk- slaapkamer aan de voorzijde te bereiken, het toilet met hangend closet en fonteintje en een handige wasruimte met daar de cv-ketel en de opstelplaats voor de was apparatuur.

De tweede verdieping heeft nog eens twee grote slaapkamers en een compleet vernieuwde badkamer met douche, wastafel en tweede toilet. Dankzij de dakkapel aan de zijkant is het trappengat hier licht en ruimtelijk, wat de verdieping een prettige uitstraling geeft.

De ligging is bovendien erg gunstig. In de directe omgeving vind je buurtwinkels, scholen en sportvoorzieningen. De bekende vers supermarkt Verboon ligt om de hoek – geliefd in Leiden om de grillworst en aardbeien – en ook de binnenstad, het station en de universiteit zijn binnen enkele minuten bereikbaar. Met de fiets ben je er zo, en ook de uitvalswegen richting Den Haag, Amsterdam en Utrecht liggen vlakbij.

Overige bijzonderheden:

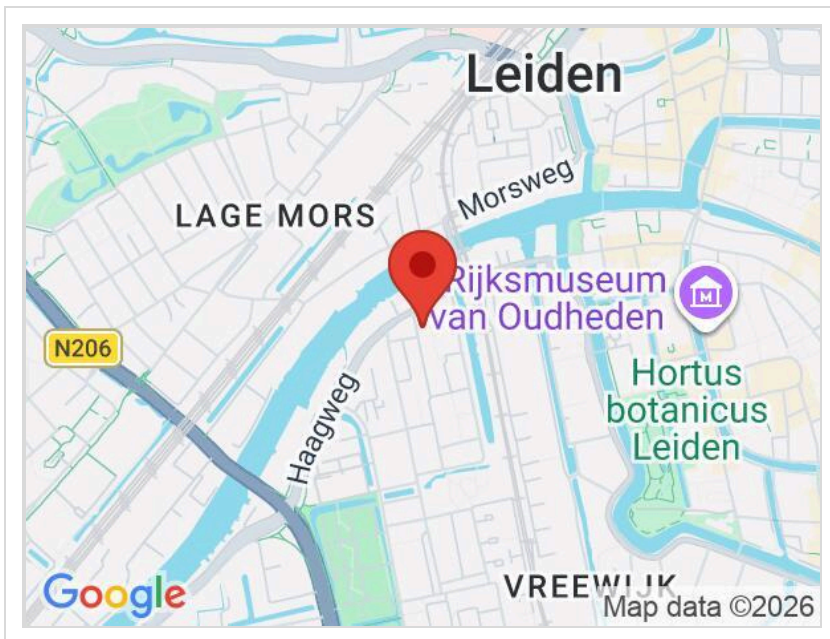
- Gebruiksoppervlak wonen: 109.5 m<sup>2</sup>
- Gebouw gebonden buitenruimte: 11.4 m<sup>2</sup>
- Bruto inhoud woning: 354 m<sup>3</sup>
- Bouwjaar: 1922
- Energielabel: C
- Warm water en verwarming middels HR-combiketel uit 2020
- De woning is grotendeels voorzien van dubbel glas
- De VvE is in oprichting, maar zal gaan voldoen aan de minimale gestelde wettelijk eisen
- Projectnotaris is Teekens Karstens

# Kenmerken

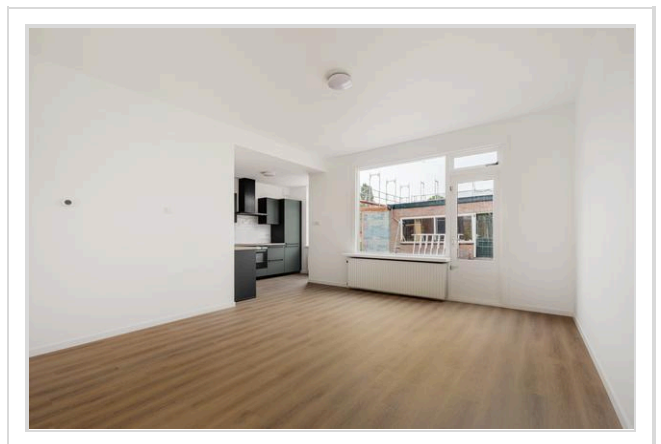
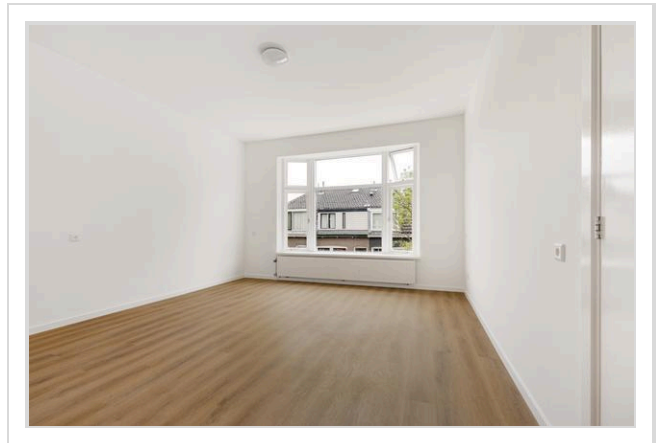
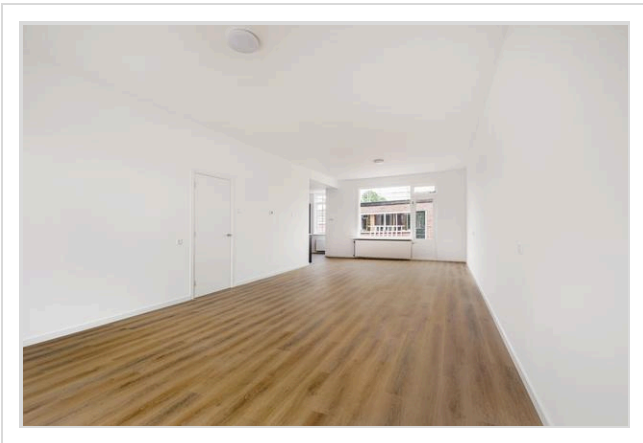
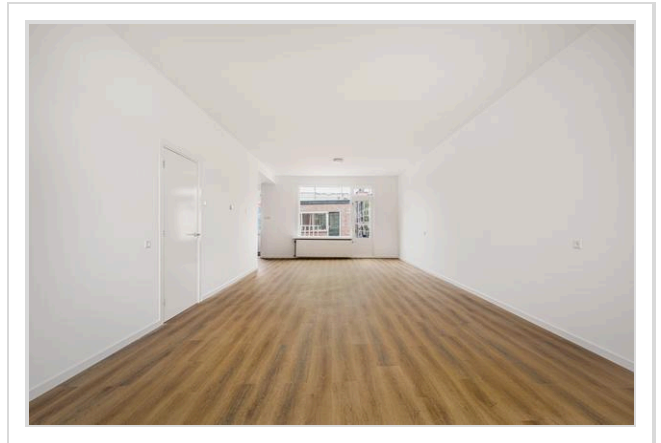
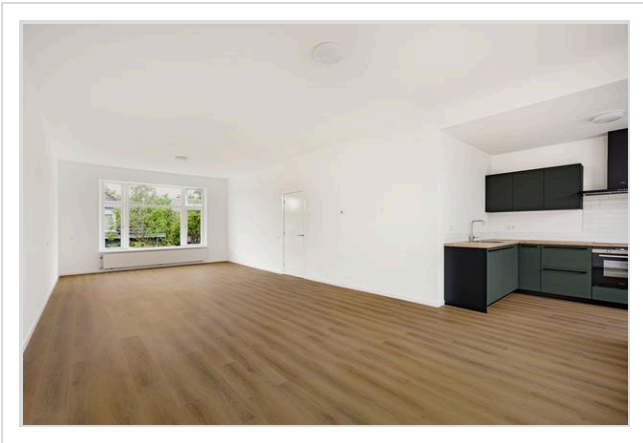
<b>Vraagprijs</b>	: € 525.000 k.k.
<b>Soort</b>	: Appartement
<b>Open portiek</b>	: Nee
<b>Aantal kamers</b>	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	: 354 m <sup>3</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	: 110 m <sup>2</sup>
<b>Soort appartement</b>	: Bovenwoning
<b>Bouwjaar</b>	: 1922
<b>Ligging</b>	: Aan rustige weg, in woonwijk
<b>Tuin</b>	: Geen tuin
<b>Garage</b>	: Geen garage
<b>Verwarming</b>	: C.V.-Ketel
<b>Isolatie</b>	: Dakisolatie, Dubbel glas, Gedeeltelijk dubbel glas

# Locatie

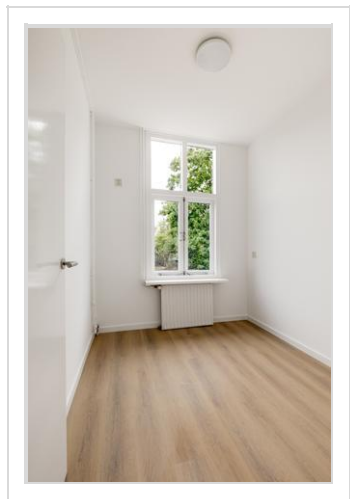
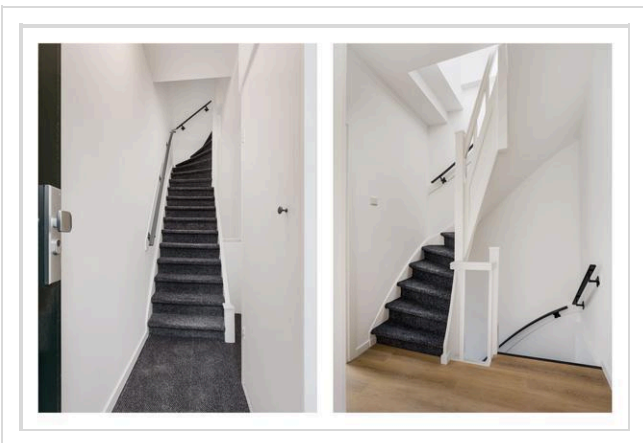
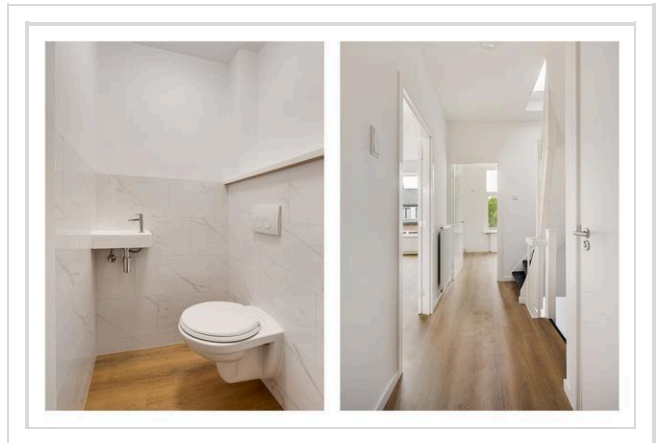
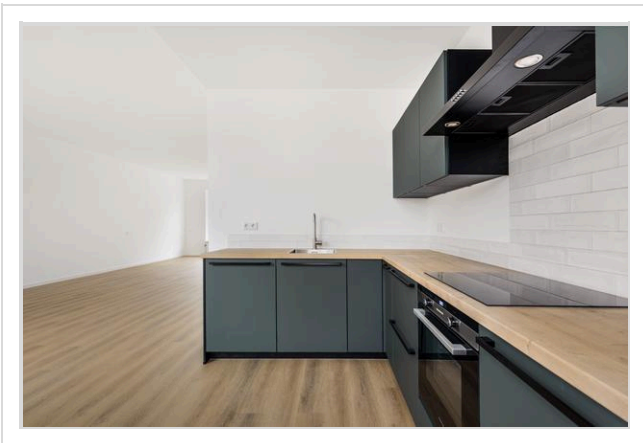
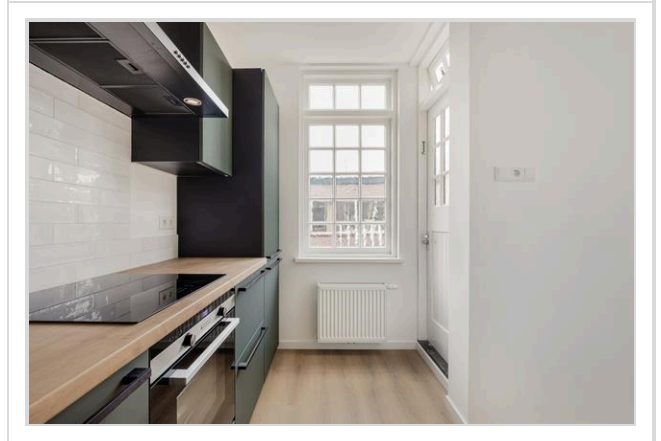
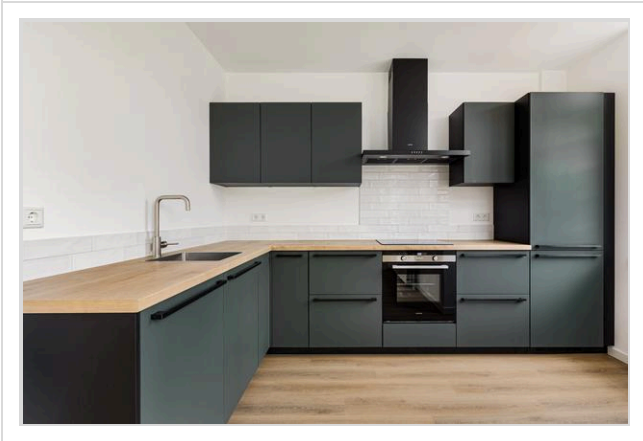
De Genestetstraat 2 B  
2321 XM LEIDEN



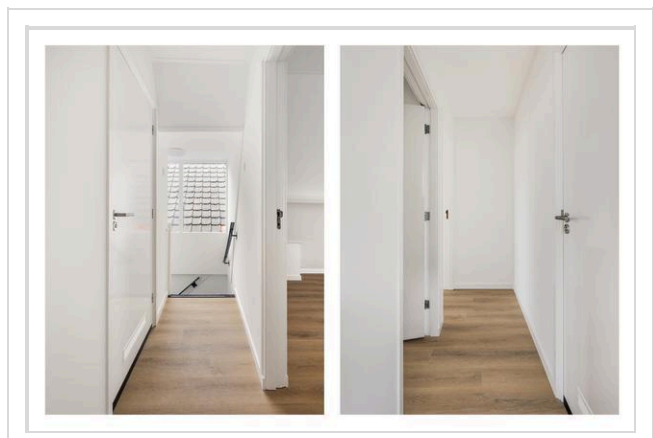
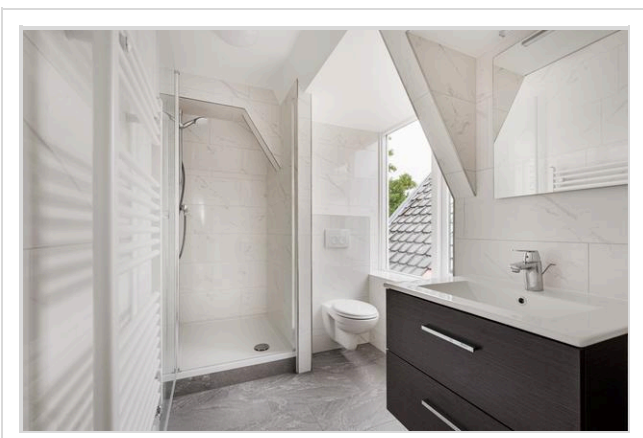
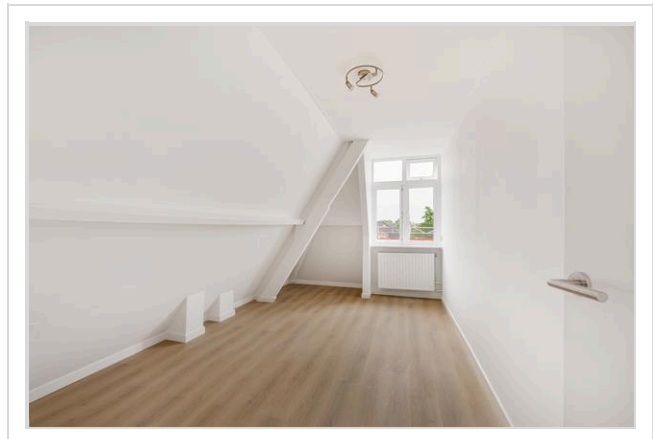
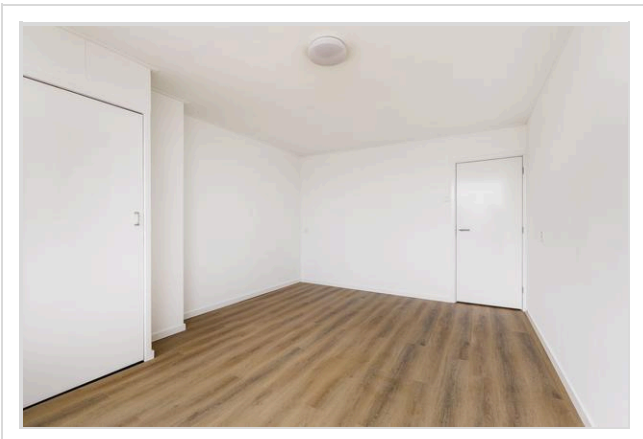
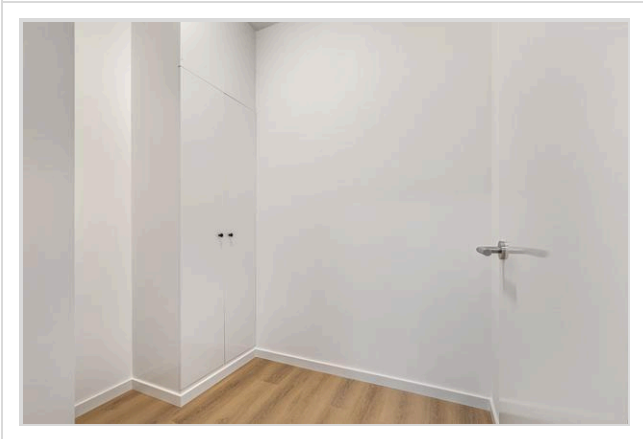
# Foto's



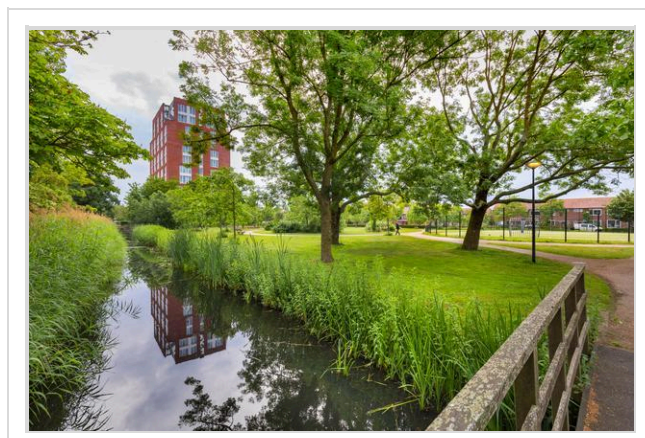
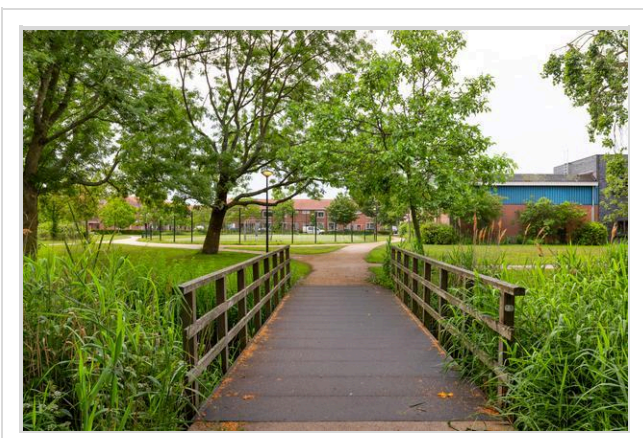
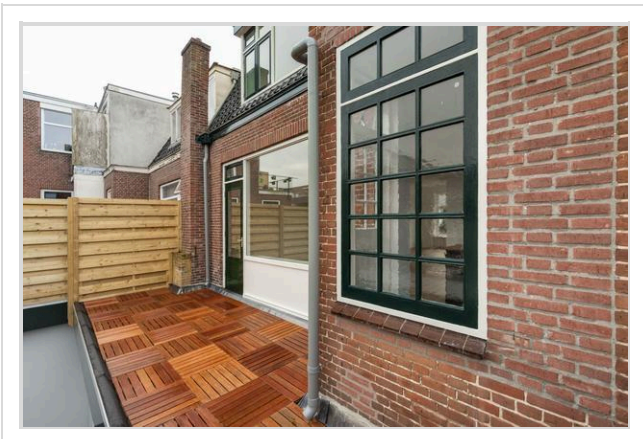
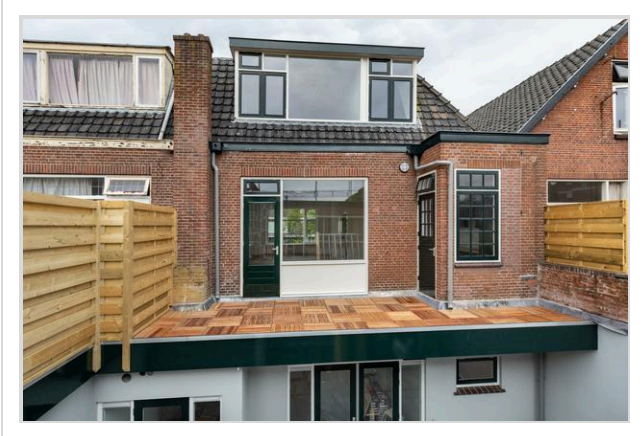
# Foto's



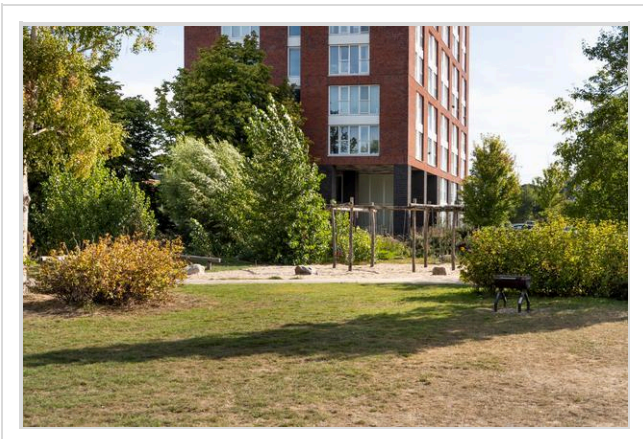
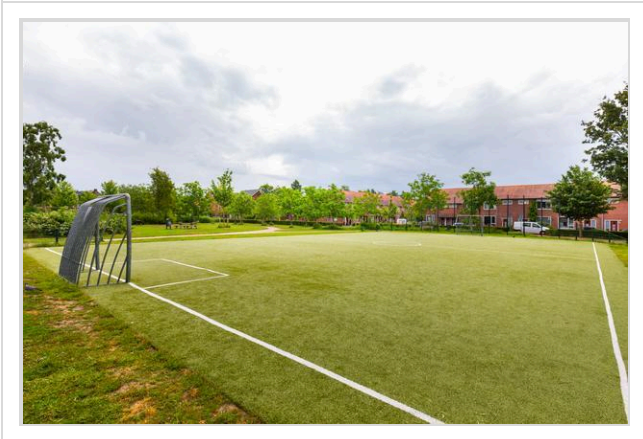
# Foto's

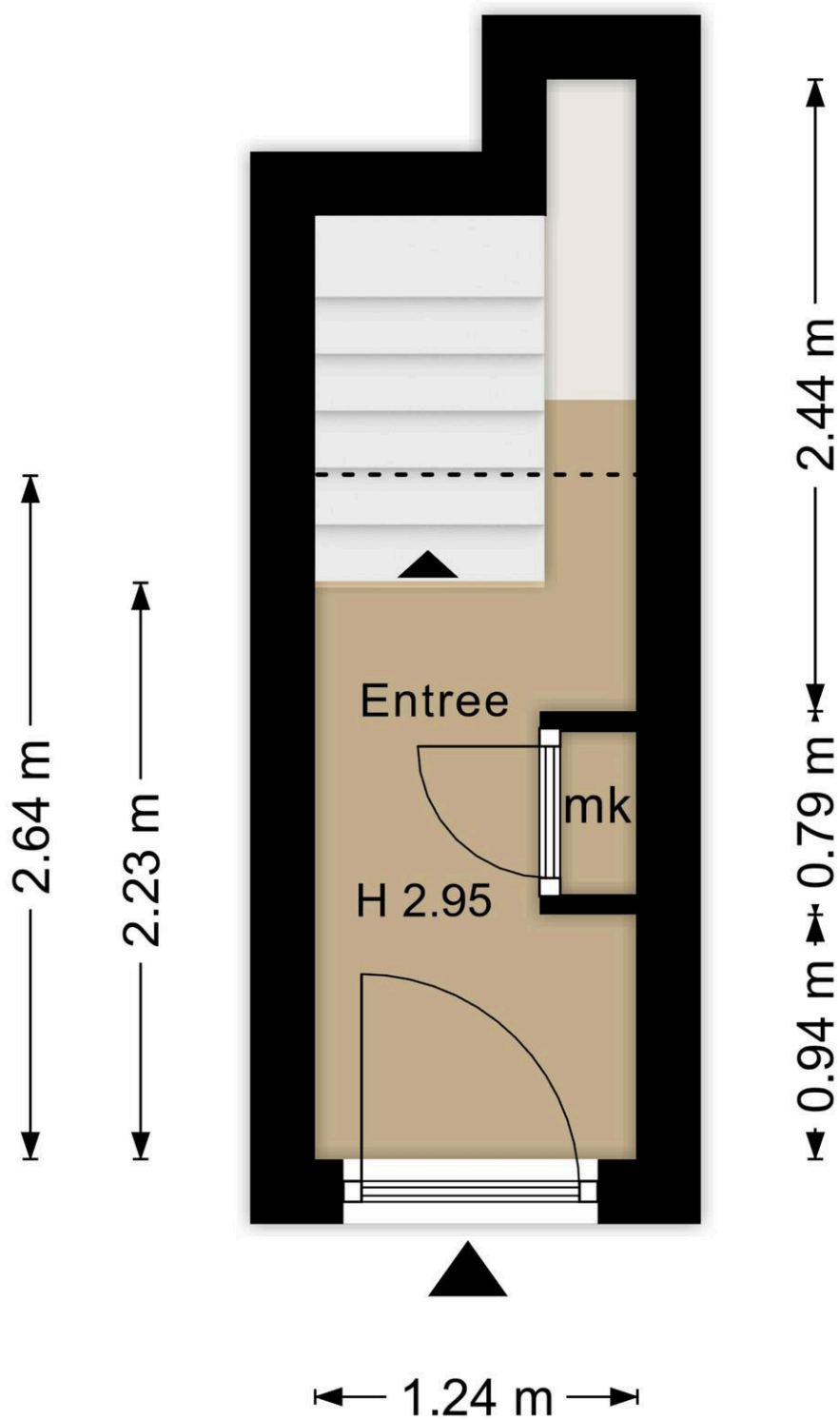


# Foto's

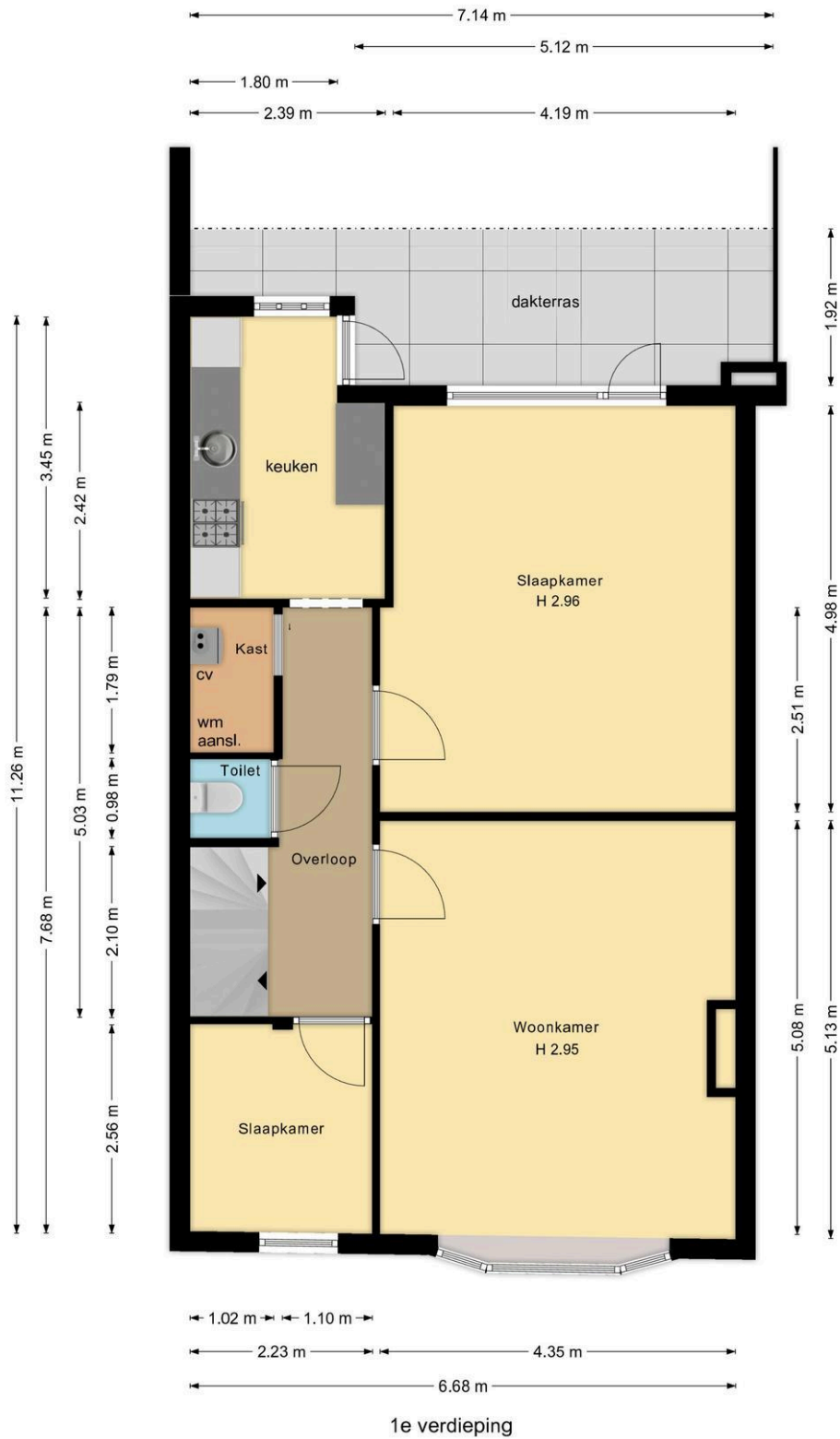


# Foto's





begane grond



1e verdieping



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: GNST



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 september 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Leiden</p> <p>Sectie O</p> <p>Perceel 1177</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.