



## Leliestraat 46, Leiden

**Vraagprijs € 350.000 k.k.**

**Soort woning** : Woonhuis

**Woonoppervlakte**: 52 m<sup>2</sup>

**Inhoud** : 189 m<sup>3</sup>

**Aantal kamers** : 3

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

Woon je graag rustig, maar toch op loopafstand van het bruisende centrum van Leiden? Dan is dit je kans. Deze karakteristieke en charmante hofjeswoning ligt in de geliefde Tuinstadwijk: een fijne en rustige woonomgeving, terwijl alle voorzieningen van de stad binnen handbereik zijn.

Binnen enkele minuten wandel je naar de gezellige Herenstraat voor de dagelijkse boodschappen. Het historische centrum van Leiden bevindt zich op slechts vijf minuten lopen en biedt een breed scala aan winkels, terrassen, restaurants en musea. Ook (basis)scholen zijn eenvoudig te voet of per fiets bereikbaar. Daarnaast zijn de uitvalswegen A4, A44 en N11 richting onder andere Alphen aan den Rijn en Utrecht goed bereikbaar. NS-stations en bushaltes bevinden zich eveneens in de directe omgeving.

De huidige eigenaar heeft de woning in 2019 aangekocht en sindsdien diverse verbeteringen doorgevoerd. In datzelfde jaar zijn de keuken en badkamer vernieuwd, wat de woning een frisse en moderne uitstraling geeft. Daarnaast zijn de kozijnen aan de voorzijde recent geschilderd en is het kozijn in de slaapkamer aan de voorzijde vervangen. Ook is de dakkapel aan de voorzijde vernieuwd en is het dak volledig gerenoveerd (2026). Hierbij zijn de aangetaste gordingen vervangen, zijn nieuwe dakpannen aangebracht en is het dak direct voorzien van isolatie, wat bijdraagt aan een beter energielabel.

Tevens is aan de achterzijde een dakkapel geplaatst, waardoor de tweede kamer is uitgegroeid tot een volwaardige ruimte die uitstekend geschikt is als eenpersoonsslaapkamer, werk- of studeerkamer.

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Via de entree en hal, voorzien van een toiletruimte en een vernieuwde meterkast, bereik je de woonkamer met een gezellige zit- en eethoek. De open keuken beschikt over een lichtkoepel, waardoor er veel natuurlijke lichtinval aanwezig is. De keuken is voorzien van een 4-pits gasfornuis, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, vriezer en oven. Daarnaast is er voldoende bergruimte aanwezig.

Eerste verdieping:

Via de overloop bereik je de hoofdslaapkamer aan de voorzijde van de woning. Centraal op de verdieping bevindt zich de in 2019 vernieuwde badkamer, voorzien van een douche, sanibroyeur en wastafelmeubel. Aan de achterzijde ligt de tweede kamer. Dankzij de geplaatste dakkapel is dit een volwaardige ruimte geworden die zich uitstekend leent als tweede eenpersoonsslaapkamer, thuiswerkplek of hobbykamer. Hier bevinden zich tevens de aansluiting voor de wasmachine en de opstelling van de cv-ketel.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte: 51,5 m<sup>2</sup> (inclusief nieuwe dakkapel achterzijde)
- Inhoud: 189,2 m<sup>3</sup>
- Energielabel: C (dakisolatie is niet meegenomen in het label)
- Verwarming en warm water via cv-ketel (2007)
- Vernieuwde meterkast met voldoende groepen
- Keuken en badkamer vernieuwd in 2019
- Kozijnen aan de voorzijde recent geschilderd
- Dakkapel aan de voorzijde vernieuwd
- Dakconstructie vernieuwd
- Dakkapel aan de achterzijde geplaatst, waardoor een volwaardige tweede kamer is ontstaan
- Karakteristieke en charmante hofjeswoning
- Gelegen in de rustige en geliefde Tuinstadwijk
- Parkeren middels parkeervergunning (zone B)

# Kenmerken

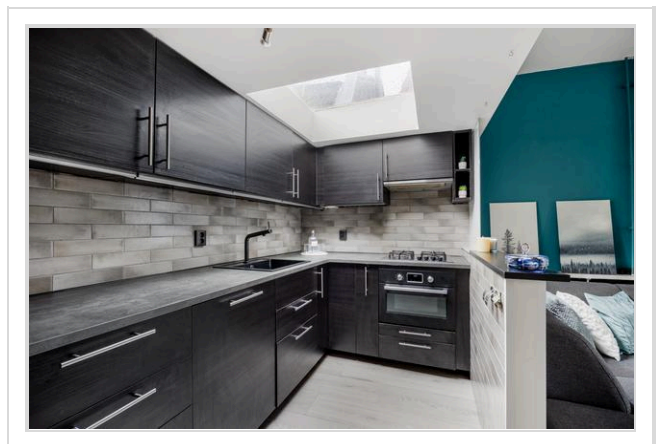
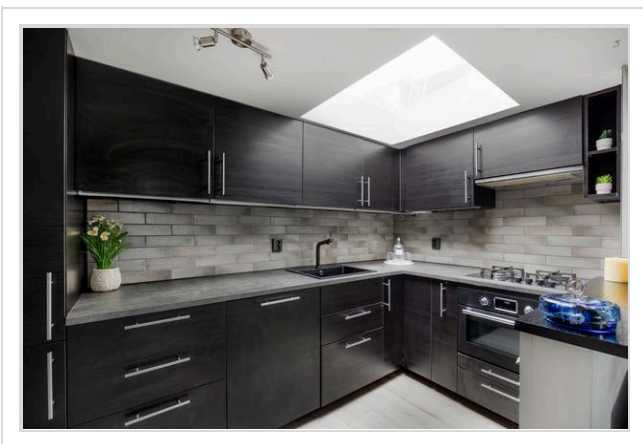
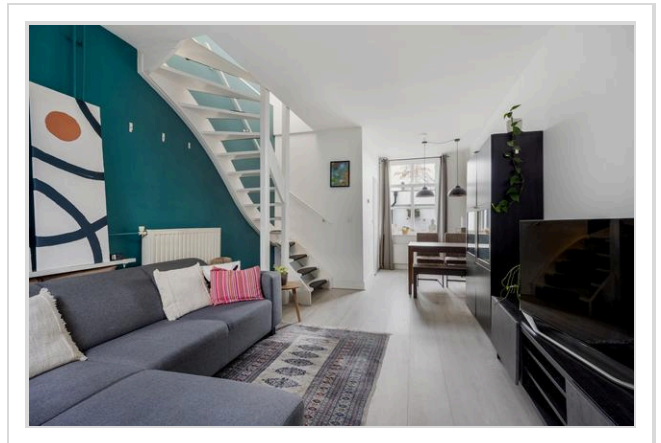
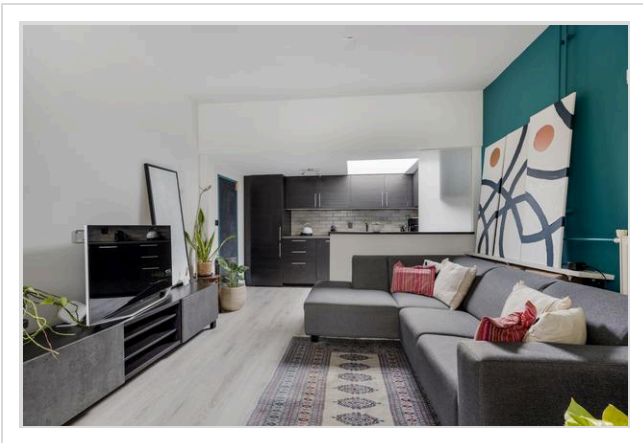
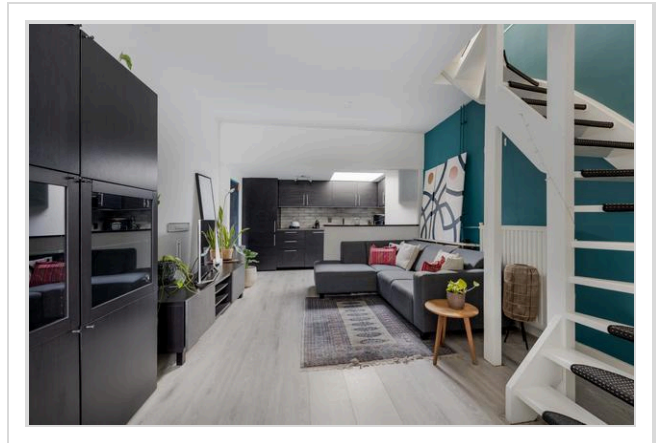
Vraagprijs	: € 350.000 k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 189 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	: 89 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 52 m <sup>2</sup>
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1914
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Geen tuin
Garage	: Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie

# Locatie

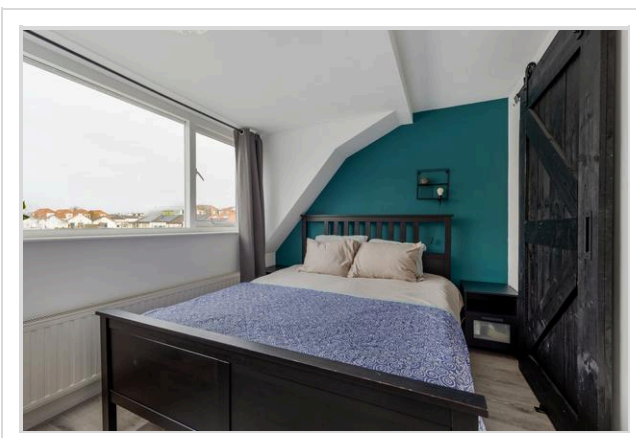
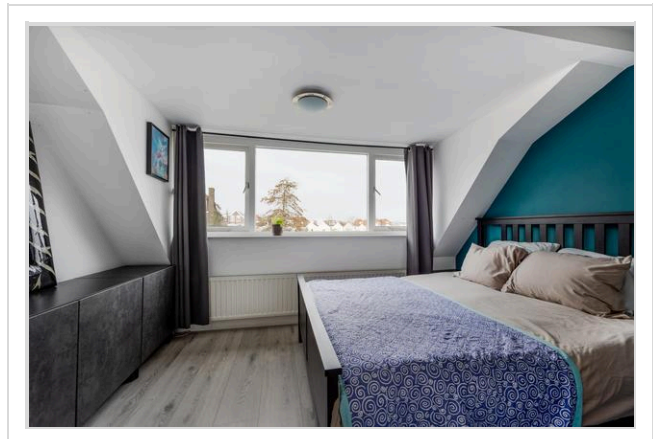
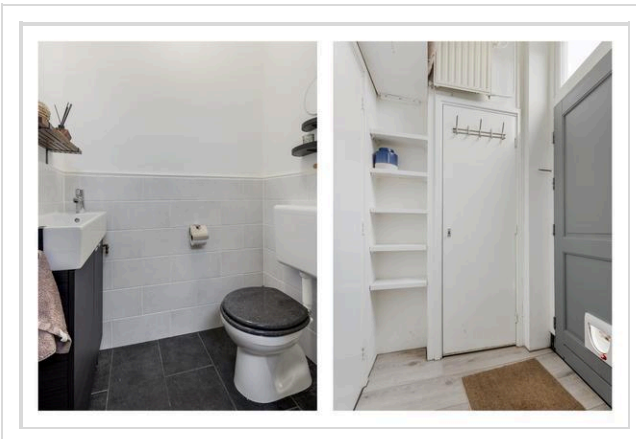
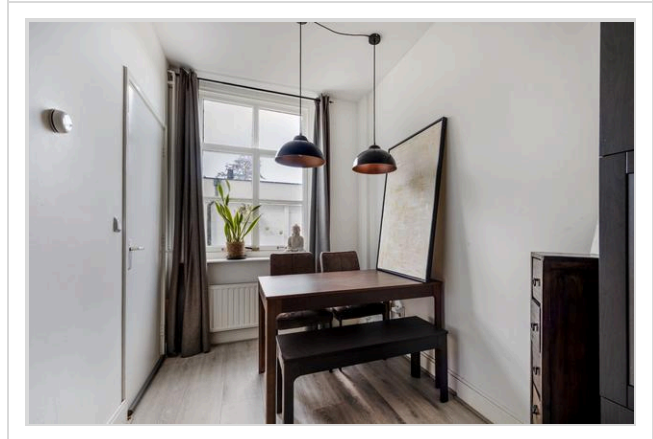
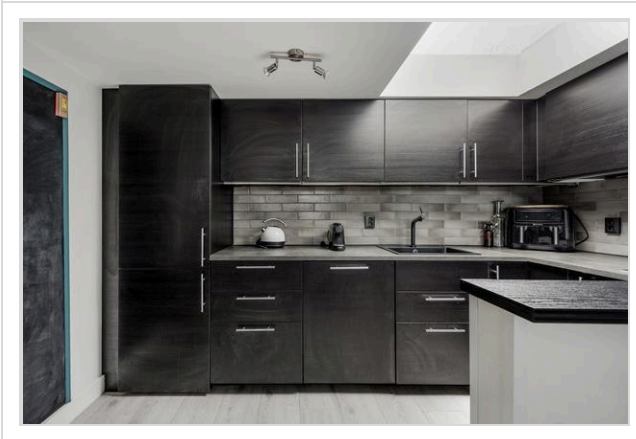
Leliestraat 46  
2313 BH LEIDEN



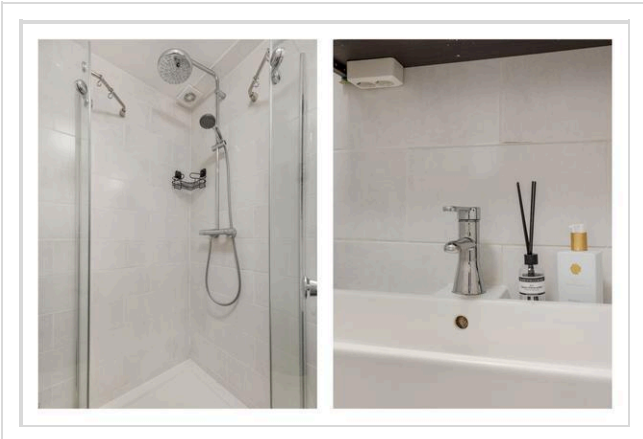
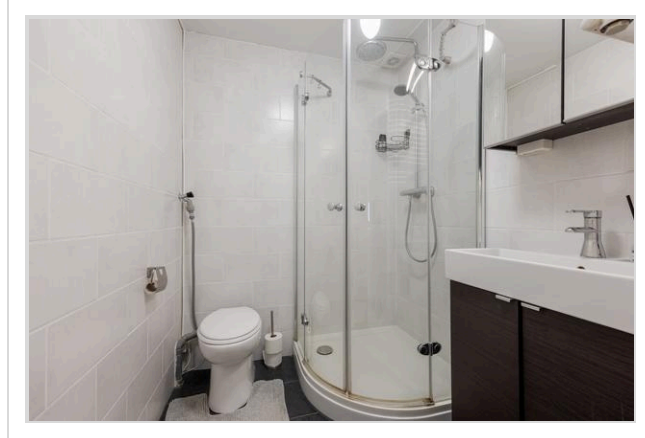
# Foto's

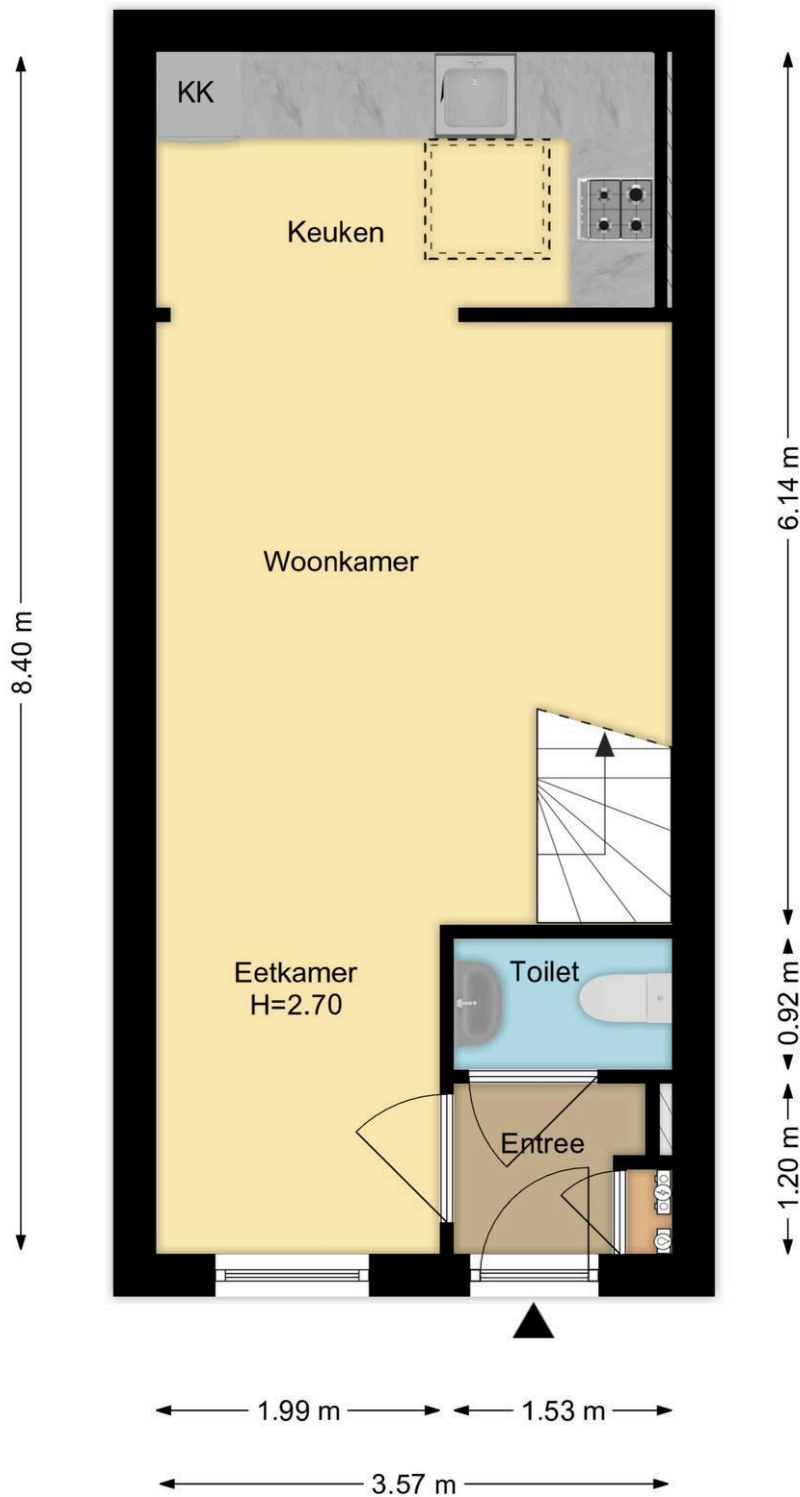


# Foto's



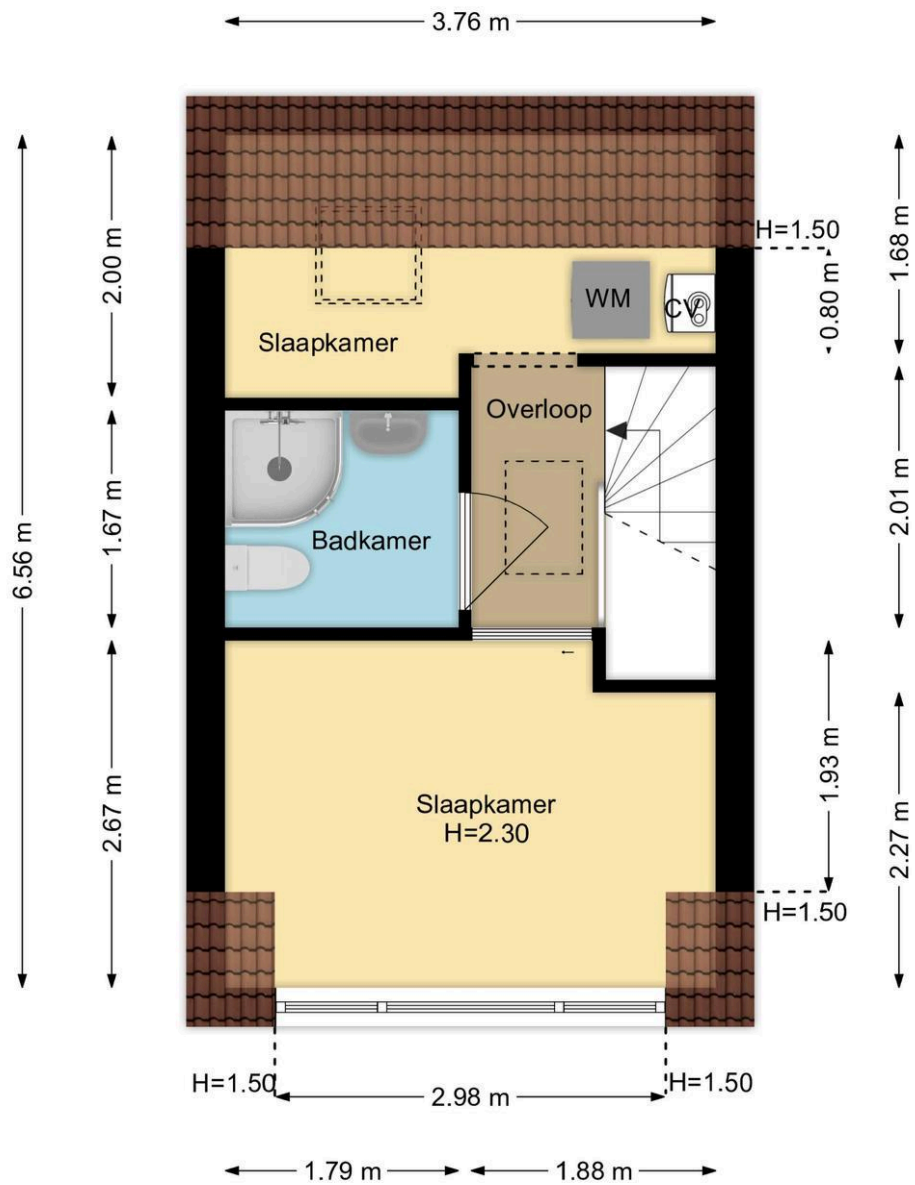
# Foto's





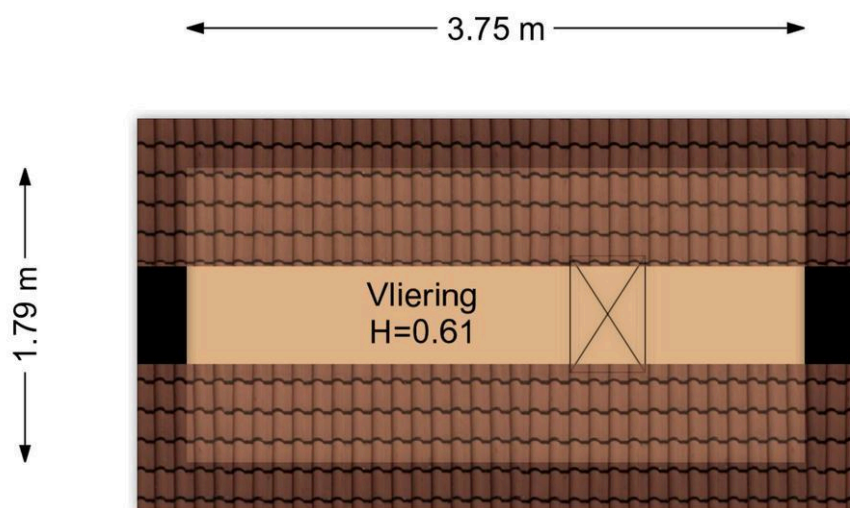
**Begane Grond**  
**Leliestraat 46, Leiden**

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



**1e Verdieping**  
**Leliestraat 46, Leiden**

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



**Vliering**  
**Leliestraat 46, Leiden**

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



# 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.