Goudkarper 33, Leiden

Vraagprijs € 750.000 k.k.

Soort woning	: Woonhuis
Woonoppervlakte	: 165 m^2
Inhoud	: 565 m^3
Aantal kamers	: 6

Hypodomus Leiden
Haarlemmerstraat 268
2312 GL Leiden

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

Omschrijving

Ruime 2-onder-1-kapwoning met fijne achtertuin en uitzicht naar de golfbaan en de Kagerzoom.

In de Merenwijk, aan een rustig pleintje, ligt deze 2-onder-1-kap woning met een ruime en lichte woonkamer, een heerlijke groene achtertuin op het westen en grenzend aan een watertje, een dakterras, 5 slaapkamers en dat alles op een woonoppervlakte van 165 m2. De woning is formeel een “geschakelde villa”, het grootste type waar er maar 8 van gebouwd zijn in dit deel van de Merenwijk.

De basis van deze woning is goed, maar van binnen dient de woning gemoderniseerd te worden.
De ligging van deze woning biedt het beste van twee werelden: de groene omgeving van de Merenwijk en de nabijheid van het bruisende centrum van Leiden en andere grote steden. De Merenwijk is een prachtige wijk in Leiden en staat bekend om haar groene en kindvriendelijke omgeving met goede scholen én een groot winkelcentrum op fietsafstand. De wijk de Karpers is gelegen aan de rand van Leiden en grenst aan het waterrijke polderlandschap van het Groene Hart. Ook is er voldoende gelegenheid om te sporten: de golfbaan, tennisbanen/padelbanen en bowlingcentrum liggen allen op nog geen 10 minuten fietsafstand. De Merenwijk is uitstekend bereikbaar, zowel met de auto als met het openbaar vervoer. Het centrum van Leiden met zijn winkels, restaurants, grachten, culturele bezienswaardigheden en het Centraal Station liggen slechts op enkele kilometers afstand. Daarnaast zijn andere steden als Den Haag, Rotterdam en Amsterdam gemakkelijk te bereiken via de A4, A44 en de A12.

De indeling is als volgt:
Begane grond:
Via de voortuin kom je bij de entree van de woning. Ruime hal, meterkast, toilet met fonteintje, garderobe en trapopgang naar de eerste verdieping. Aan de linkerzijde is er nog een deur die toegang geeft tot de berging/bijkeuken die ook een buitendeur heeft.
De woonkamer is heerlijk licht en de ruime opzet biedt veel mogelijkheden qua indeling. De grote raampartijen en de schuifpui aan de achterzijde zorgen niet alleen voor een natuurlijke lichtinval maar ook voor uitzicht op de tuin.
De keuken ligt aan de voorzijde van de woning en heeft een eenvoudige en verouderde keuken in L-vormige opstelling. De keuken is ruim genoeg voor het plaatsen van een zeer ruime en luxe keuken. Vanuit de keuken is er uitzicht over het pleintje.
De tuin aan de achterzijde heeft een goed en bruikbaar formaat. Aan de achterzijde grenst deze ook nog aan een slootje, waar bijvoorbeeld gevist kan worden. De open ligging van de tuin (westen) zorgt voor veel zonlicht in de tuin.

Eerste verdieping:
Overloop met toegang tot alle slaapvertrekken, toilet met fonteintje, verouderde badkamer die voorzien is van een douche, ligbad en een wastafel.
In totaal zijn er 3 slaapkamers op deze verdieping. Elke slaapkamer betrekt een gedeelte van het huis. Voorheen waren er 4 slaapkamers maar door het doorbreken van de 2 slaapkamers aan de achterzijde, zijn er 3 hele ruime slaapkamers ontstaan. Wilt u toch een extra slaapkamer? Dan is deze ruimte weer vrij eenvoudig te splitsen. De slaapkamer aan de zijkant van de woning is ook een hele fijne kamer. Ook is er

vanaf hier toegang tot het aan de achterzijde gelegen dakterras.

Tweede verdieping:
Overloop met toegang tot de overige 2 slaapkamers. Beide slaapkamers zijn ruim en krijgen voldoende natuurlijke lichtinval door de aanwezige ramen. Onder de schuine kanten van het dak is er nog veel bergruimte in de vorm van knieschotten. Centraal tussen de slaapkamers in, is er een wasruimte met de aansluitingen voor de wasmachine/ droger en de cv-ketelopstelling.
Boven de slaapkamer aan de voorzijde is er nog een bergzolder die via een vlizotrap is te bereiken.

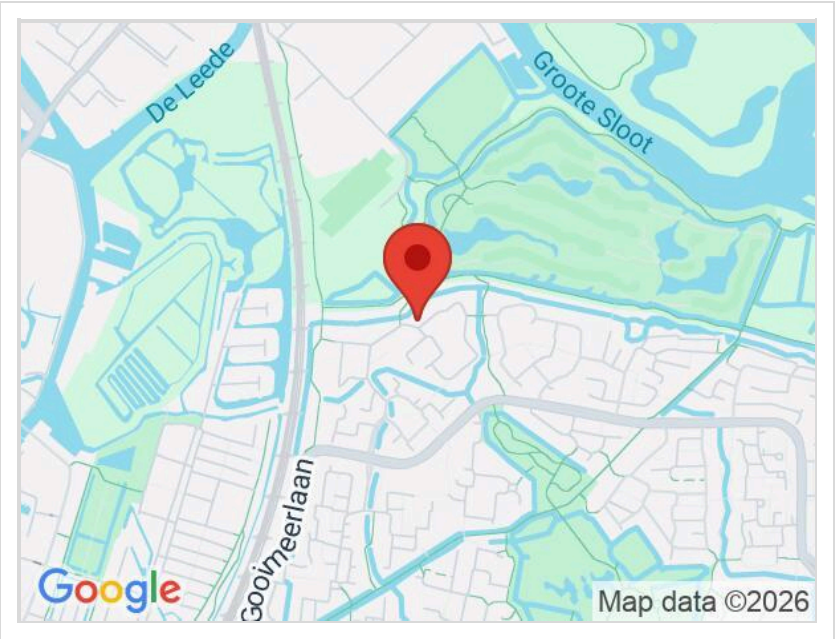
Overige bijzonderheden:
- Gebruiksoppervlakte wonen: 165.3 m2
- Overige inpandige ruimte (zolder): 1.3 m2
- Gebouw gebonden buitenruimte (dakterras): 9 m2
- Inhoud: 565 m3
- Perceel 184 m2 eigen grond
- Bouwjaar: 1988
- Elektrische installatie met voldoende groepen en aardlekschakelaar(s)
- Verwarming en warm water d.m.v. een splinternieuwe cv-ketel uit 2026
- Isolatie: vloerisolatie, gevelisolatie, dakisolatie en dubbel glas
- Energielabel C
- Gelegen in kindvriendelijke en rustige woonomgeving
- Vrij parkeren in de directe omgeving van het huis
- Alle benodigde voorzieningen in de directe omgeving

Kenmerken

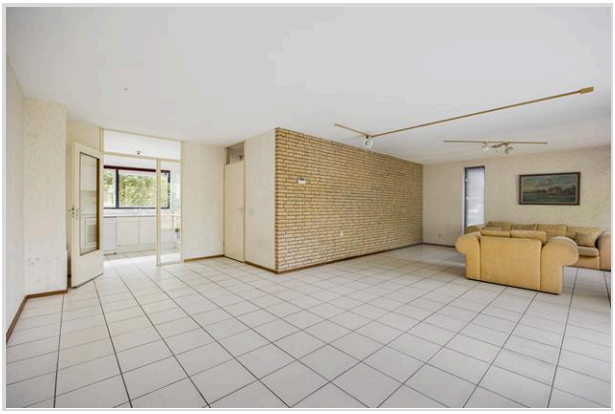
Vraagprijs	: € 750.000 k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 565 m^3
Perceel oppervlakte	: 184 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 165 m^2
Soort woning	: Herenhuis
Bouwjaar	: 1988
Ligging	: Aan water, aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	: Achtertuin, voortuin 83 m^2
Garage	: Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas

Locatie

Goudkarper 33
2318 ND LEIDEN



Foto’s

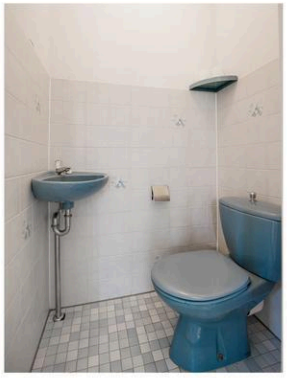


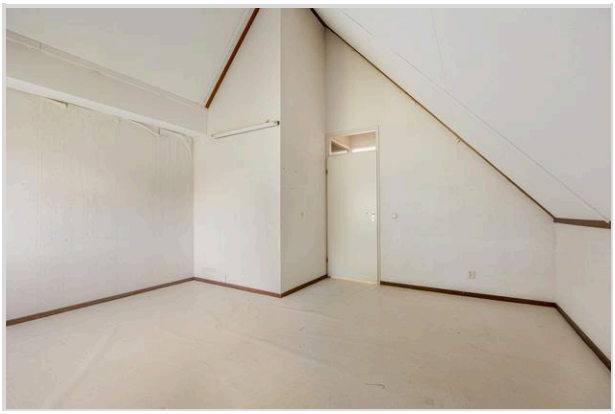
Hypodomus Leiden - Haarlemmerstraat 268 - 2312 GL Leiden
T: 071-8200011 - E: mail@hypodomusleiden.nl - I: www.hypodomusleiden.nl

Foto’s

Hypodomus Leiden - Haarlemmerstraat 268 - 2312 GL Leiden
T: 071-8200011 - E: mail@hypodomusleiden.nl - I: www.hypodomusleiden.nl

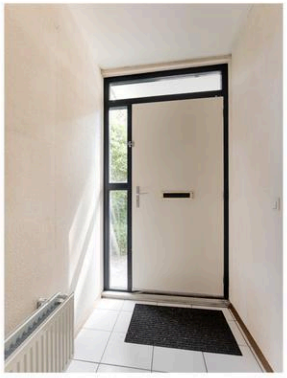
Foto’s





Hypodomus Leiden - Haarlemmerstraat 268 - 2312 GL Leiden
T: 071-8200011 - E: mail@hypodomusleiden.nl - I: www.hypodomusleiden.nl

Foto’s



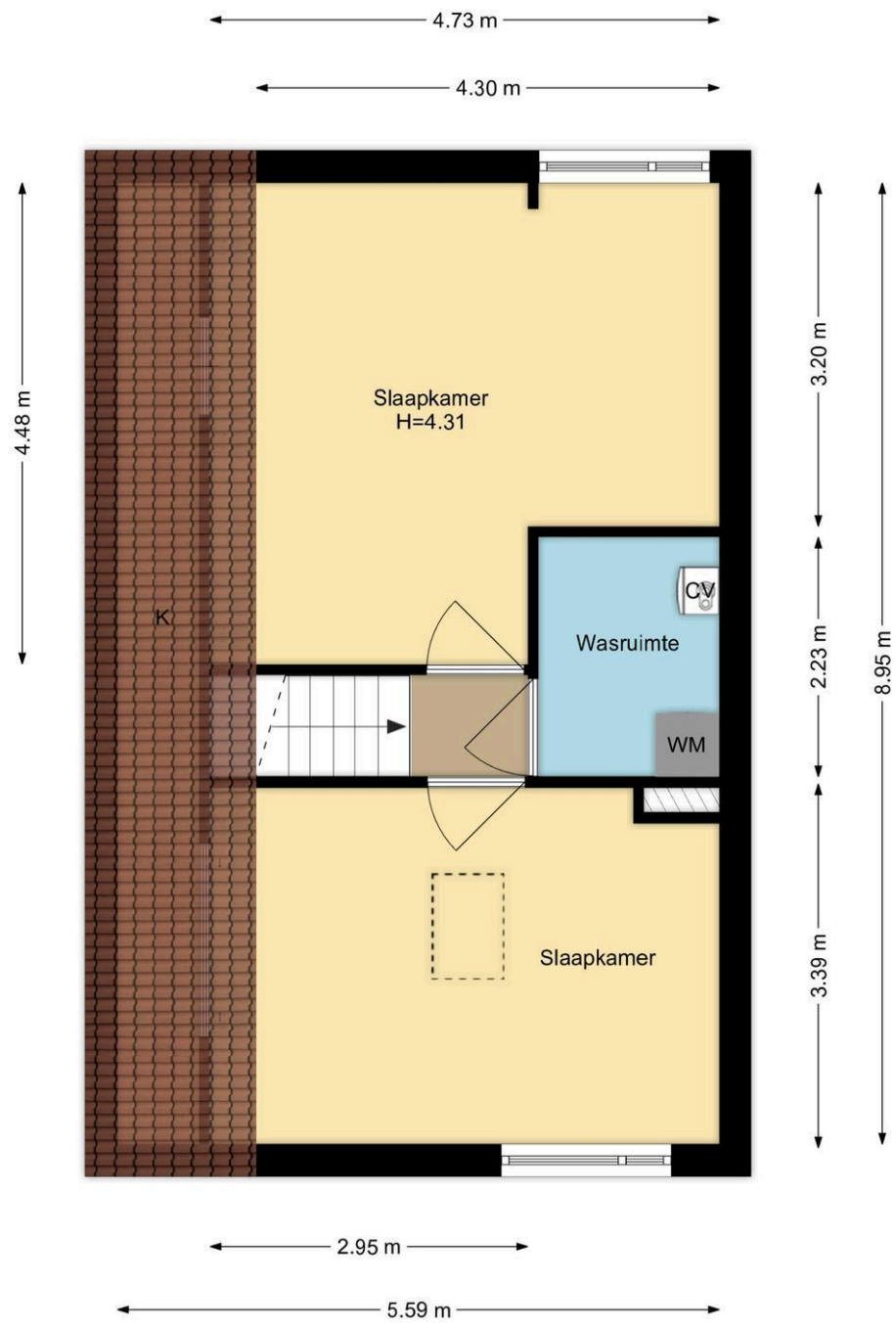
Hypodomus Leiden - Haarlemmerstraat 268 - 2312 GL Leiden
T: 071-8200011 - E: mail@hypodomusleiden.nl - I: www.hypodomusleiden.nl

Foto’s

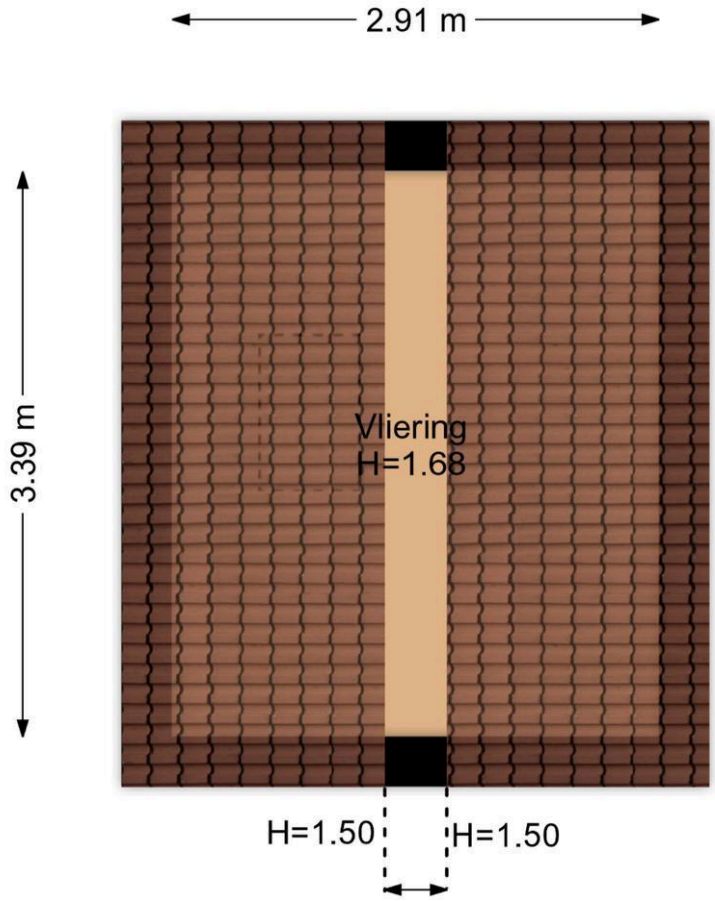
Hypodomus Leiden - Haarlemmerstraat 268 - 2312 GL Leiden
T: 071-8200011 - E: mail@hypodomusleiden.nl - I: www.hypodomusleiden.nl

Begane Grond
Goudkarper 33, Leiden
R.M. Vastgoedpresentatie| Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

1e Verdieping
Goudkarper 33, Leiden
R.M. Vastgoedpresentatie| Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



2e Verdieping
Goudkarper 33, Leiden
R.M. Vastgoedpresentatie| Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



Vliering
Goudkarper 33, Leiden

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

Situatie
Goudkarper 33, Leiden
R.M. Vastgoedpresentatie| Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Hypodomus Leiden - Haarlemmerstraat 268 - 2312 GL Leiden
T: 071-8200011 - E: mail@hypodomusleiden.nl - I: www.hypodomusleiden.nl

kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 2318ND

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Leiden
Sectie	S
Perceel	2871

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.

kadaster

Hypodomus Leiden - Haarlemmerstraat 268 - 2312 GL Leiden
T: 071-8200011 - E: mail@hypodomusleiden.nl - I: www.hypodomusleiden.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 Hypodomus 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 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
I : 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.