



## Spieghelstraat 26A, Leiden

**Vraagprijs € 525.000 k.k.**

**Soort woning** : Appartement

**Woonoppervlakte**: 103 m<sup>2</sup>

**Inhoud** : 347 m<sup>3</sup>

**Aantal kamers** : 5

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

In de rustige en groene wijk De Lage Mors is volledig gerenoveerde maisonette woning gelegen. Het karakter van de jaren 30 stijl is behouden en gaat perfect samen met de moderne touch die aan de woning is gegeven. Kortom; een sfeervolle uitstraling met modern gemak. Ook aan verduurzaming is gedacht. De woning heeft een energielabel A, wat het wooncomfort extra prettig maakt.

De karaktervolle wijk Lage Mors is een jaren '30-buurt met een prettige, groene woonomgeving. Hier geniet u van het beste van twee werelden: de rust van een sfeervolle woonwijk én de levendigheid van de historische binnenstad van Leiden op heel korte fietsafstand. In de directe omgeving bevinden zich diverse buurtwinkels, scholen, sportvoorzieningen en het vernieuwde winkelcentrum Diamantplein voor de dagelijkse boodschappen. Ook natuurliefhebbers kunnen hun hart ophalen met verschillende parken en groenvoorzieningen in de buurt. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van Leiden Centraal, het Bio Science Park, Naturalis en het LUMC zijn zowel werk, zorg, studie als recreatie uitstekend bereikbaar. Ook is het centrum van Leiden is op korte afstand gelegen.

Bovendien zorgen de nabijgelegen uitvalswegen richting Den Haag, Amsterdam en Utrecht voor een uitstekende verbinding met de rest van de Randstad.

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Entree van de woning met meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping.

Eerste verdieping:

De overloop biedt toegang tot de woonkamer, de halfopen keuken, het toilet en de kleinste kamer van de woning aan de voorzijde. Deze kamer kan ideaal functioneren als thuishkantoor of studeerplek. De halfopen keuken is voorzien van alle gemakken en inbouwapparatuur; Een inductie-kookplaat (4 pits), vaatwasser, koel-vriescombinatie en combi-oven. De woonkamer is heerlijk ruim en licht dankzij de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde van de woning. Dankzij de glas-in-lood ramen, originele haard en het erkertje aan de voorzijde komt het knusse jaren '30 karakter goed naar voren. Aan de achterzijde van de woonkamer is via openslaande deuren het balkon, op het zuidwesten gelegen, te betreden. Vanaf de overloop is tevens de trapopgang toegankelijk naar de tweede verdieping.

Tweede verdieping:

Overloop met de CV-ketel opstelling en aansluiting voor de wasmachine. De overloop biedt toegang tot de drie slaapkamers op deze verdieping. Aan de voorzijde liggen de eerste twee slaapkamers, waarvan de grootste kamer. Deze kamer heeft ook twee ruime inbouwkasten, erg handig om verdere kastruimte te besparen. De kleinste kamer ligt aan de achterzijde van de woning. Zelfs in deze slaapkamer past gemakkelijk een tweepersoonsbed en een bureau.

Naast deze kamer is de badkamer gelegen. Deze is voorzien van een ruime inloopdouche, toilet met hangend closet, en wastafel met zwevend meubel.

Bijzonderheden:

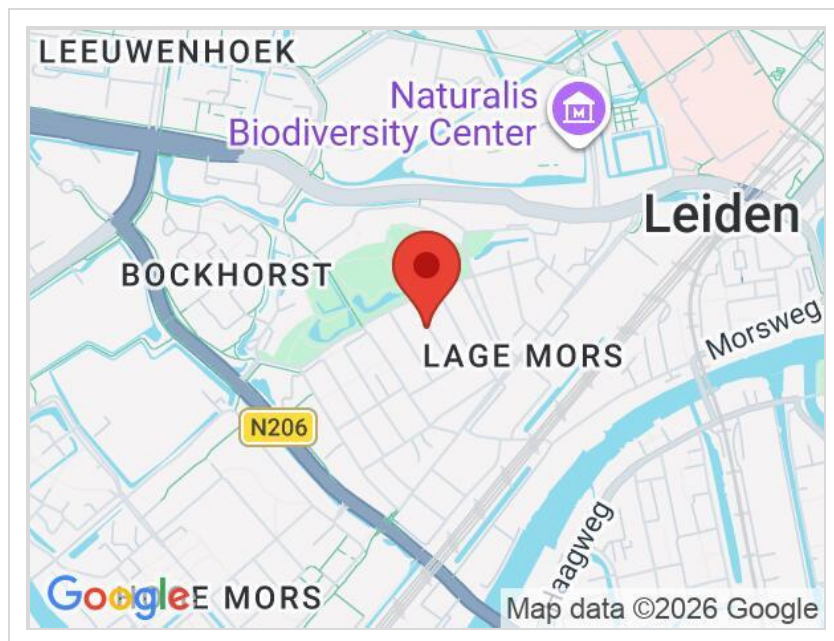
- Woonoppervlakte: 103m<sup>2</sup>
- Gebouwgebonden buitenruimte: 4m<sup>2</sup>
- Inhoud: 347m<sup>3</sup>
- Bouwjaar: 1933
- Energielabel: A
- Verwarming en warm water middels HR-combiketel (2019)
- Nieuwe meterkast met drie aardlekschakelaars en voldoende groepen
- Grondig gerenoveerd
- 6 zonnepanelen aanwezig
- Maandelijkse bijdrage VvE: € 103 per maand
- Parkeervergunning mogelijk zone B (twee vergunningen)

# Kenmerken

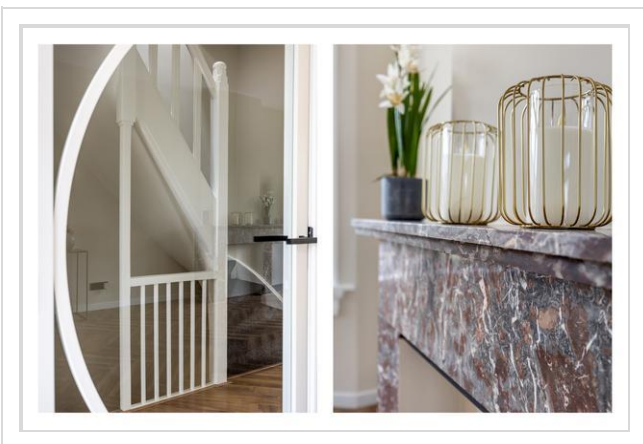
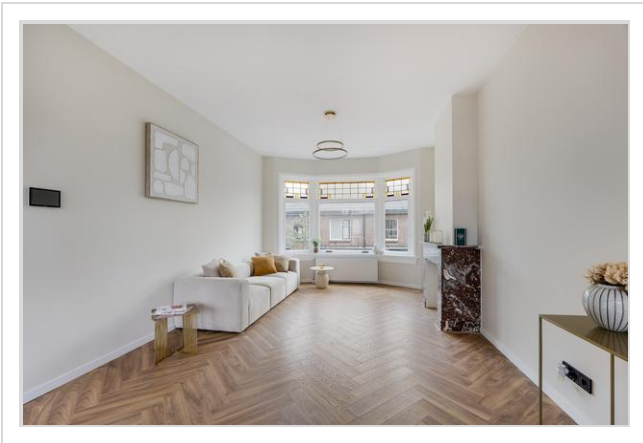
|                                    |                                    |
|------------------------------------|------------------------------------|
| Vraagprijs                         | : € 525.000 k.k.                   |
| Soort                              | : Appartement                      |
| Open portiek                       | : Nee                              |
| Aantal kamers                      | : 5 kamers waarvan 3 slaapkamer(s) |
| Inhoud woning                      | : 347 m <sup>3</sup>               |
| Gebruiksoppervlakte<br>woonfunctie | : 103 m <sup>2</sup>               |
| Soort appartement                  | : Maisonnette                      |
| Bouwjaar                           | : 1933                             |
| Ligging                            | : Aan rustige weg                  |
| Tuin                               | : Geen tuin                        |
| Garage                             | : Geen garage                      |
| Verwarming                         | : C.V.-Ketel                       |
| Isolatie                           | : Dakisolatie                      |

# Locatie

Spieghelstraat 26 A  
2332 BE LEIDEN



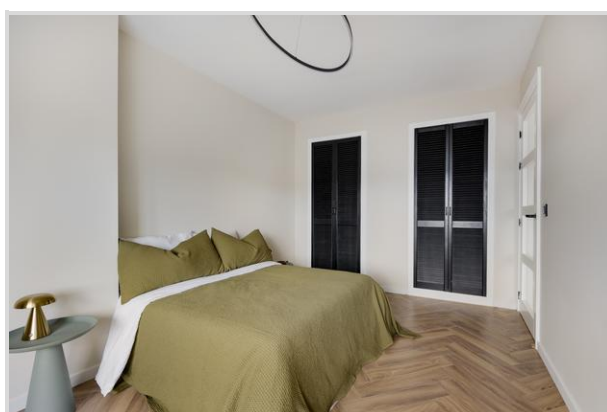
## Foto's



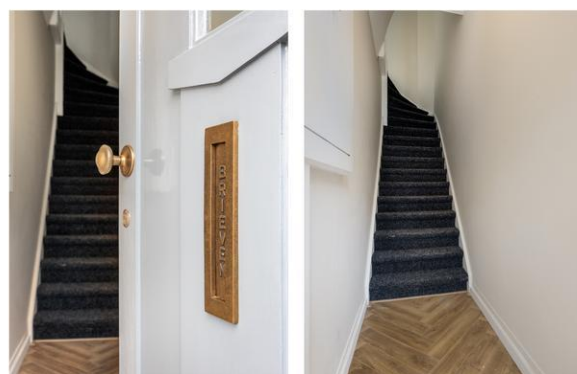
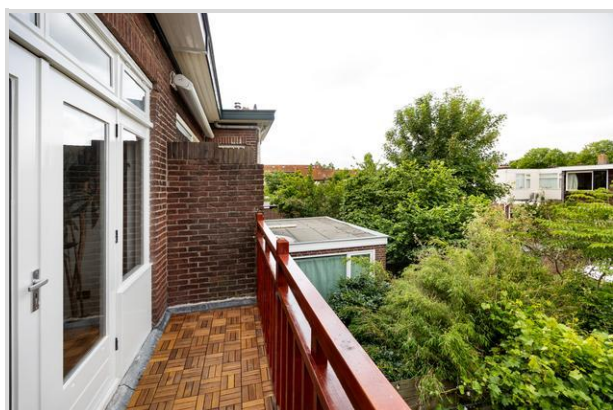
## Foto's



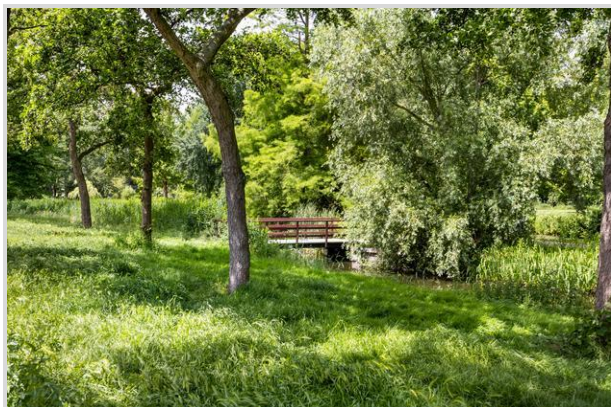
## Foto's

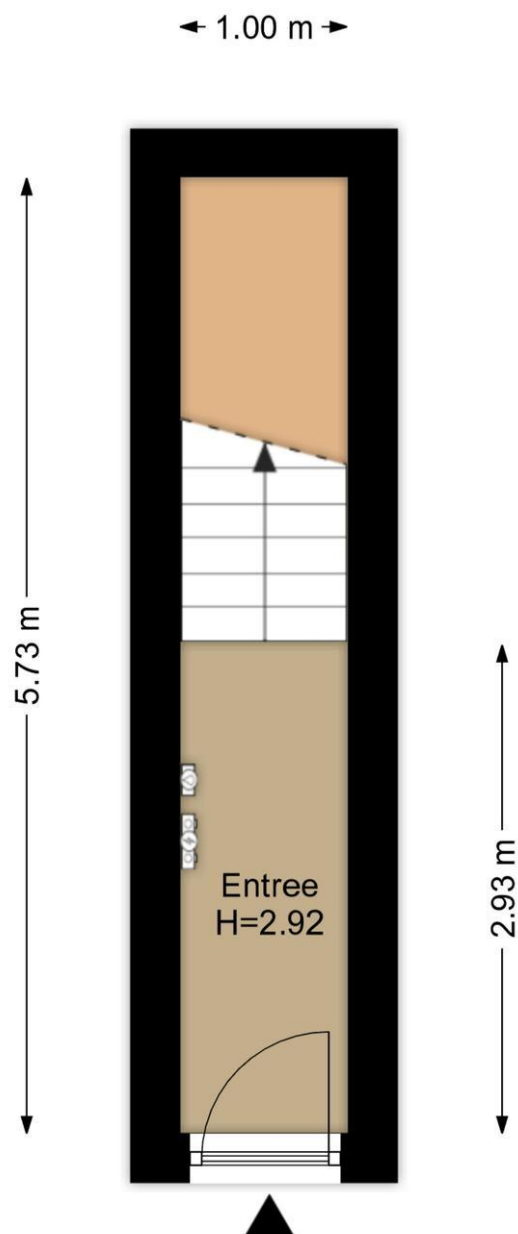


## Foto's



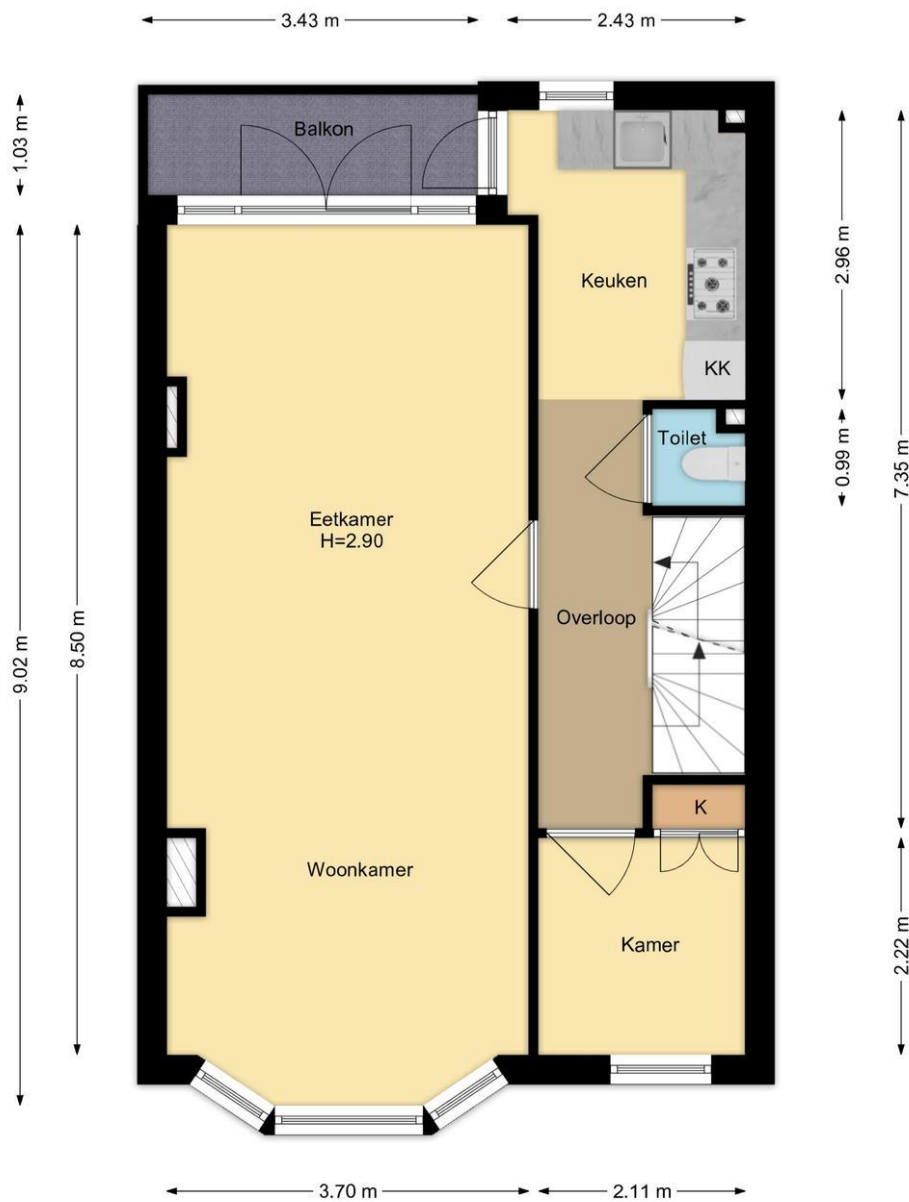
## Foto's





## Begane Grond Spiegelstraat 26a, Leiden

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



**1e Verdieping**  
**Spieghelstraat 26a, Leiden**

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



**2e Verdieping**  
**Spiegelstraat 26a, Leiden**

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

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 1234



|                                                                                                                                                                                                                                   |                                  |                            |                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 12345                                                                                                                                                                                                                             | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500              |  |
| 25                                                                                                                                                                                                                                | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente Leiden |                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                   | Huisnummer                       | Sectie R                   |                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                   | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel 276                |                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                   | Voorlopige kadastrale grens      |                            |                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                   | Administratieve kadastrale grens |                            |                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                   | Bebouwing                        |                            |                                                                                       |
| Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 mei 2026                                                                                                                                                                          |                                  |                            |                                                                                       |
| De bewaarder van het kadaster en de openbare registers                                                                                                                                                                            |                                  |                            |                                                                                       |
| Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. |                                  |                            |                                                                                       |

**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)**

# 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](http://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](mailto:info@hypodamusleiden.nl)  
I : [www.hypodamusleiden.nl](http://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.