Herengracht 81, Leiden

Vraagprijs € 575.000 k.k.

Soort woning	: Appartement
Woonoppervlakte	: 139 m^2
Inhoud	: 448 m^3
Aantal kamers	: 5

Hypodomus Leiden
Haarlemmerstraat 268
2312 GL Leiden

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

Omschrijving

Wonen aan één van de mooiste grachten van Leiden, met verrassend veel ruimte, een zee aan licht en een heerlijk zonnig dakterras. Dit royale bovenhuis van 139 m² is gelegen op een markante hoeklocatie in het historische centrum en biedt vanuit meerdere vertrekken een prachtig uitzicht over de Herengracht. Hier geniet je van de levendigheid van de binnenstad, terwijl je tegelijkertijd rustig woont doordat er geen doorgaand verkeer voor de deur komt.
Zodra je binnenstapt valt direct de prettige lichtinval op. Dankzij de hoekligging en de grote raampartijen voelt de woning ruim en bijzonder sfeervol aan. Verdeeld over drie woonlagen beschik je over een royale woonkamer, vier ruime slaapkamers, twee badkamers en een beschut dakterras op het zuiden.

De indeling ia als volgt:
Begane grond:
Entree met meterkast en voldoende ruimte voor het plaatsen van meerdere fietsen.
Trap naar de eerste verdieping.

Eerste verdieping:
Ruime overloop met toiletruimte en fonteintje. Op deze verdieping ligt een fraaie eikenhouten vloer die direct zorgt voor een warme en stijlvolle uitstraling. De royale woonkamer beschikt over een gezellig zitgedeelte met gashaard en een eetgedeelte met uitzicht op het dakterras. Grote raampartijen aan de voorzijde en een extra zijraam zorgen voor veel daglicht en bieden een prachtig uitzicht over de Herengracht.
Via de eetkamer bereik je de ruime keuken, die is voorzien van veel werk- en kastruimte en diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gasfornuis met afzuigkap, een oven, vaatwasser en een Quooker kokendwaterkraan. Achter de keuken bevindt zich een praktische bergkast met verrassend veel bergruimte voor voorraad en huishoudelijke spullen.
Vanuit zowel de keuken als de eetkamer stap je zo het beschutte dakterras op. Dankzij de ligging op het zuiden is dit een heerlijke plek om van de zon te genieten.

Tweede verdieping:
Overloop met vaste kasten. Aan de achterzijde bevindt zich een ruime wasruimte, voorheen een badkamer, met opstelling voor wasmachine en droger. Verder zijn er twee royale slaapkamers aanwezig. De slaapkamer aan de voorzijde biedt opnieuw een schitterend uitzicht over de Herengracht.
De ruime badkamer is uitgevoerd met een ligbad met douche, een dubbele wastafel met meubel, toilet en bidet.

Derde verdieping:
Overloop met vaste kast en veel bergruimte. Op deze verdieping bevinden zich nog twee kamers, die momenteel in gebruik zijn als werkkamers, maar uiteraard ook uitstekend dienst kunnen doen als slaapkamers. Daarnaast is er een tweede badkamer aanwezig, voorzien van een douche, wastafel en toilet. Ook de cv-installatie is op deze verdieping opgesteld.

Omgeving:

De ligging is werkelijk ideaal. Je woont midden in de historische binnenstad van Leiden, op loopafstand van gezellige terrassen, restaurants, winkels en diverse supermarkten, waaronder Albert Heijn. Ook praktische voorzieningen zijn dichtbij, zoals Haven Apotheek en verschillende huisartsenpraktijken in de omgeving.
Ook liggen er verschillende parken op korte afstand. Gezinnen met kinderen profiteren bovendien van diverse speeltuinen in de buurt. Tegelijkertijd ervaar je hier opvallend veel rust, doordat er geen doorgaand verkeer voor de deur komt. De combinatie van karakter, ruimte, licht en een fantastische locatie maakt Herengracht 81 tot een bijzonder aantrekkelijk woonhuis.

Overige bijzonderheden:
- Gebruiksoppervlakte wonen: 138,8 m2
- Gebouw gebonden buitenruimte: 9,9 m2
- Inhoud: 448,3 m3
- Warm water en verwarming via centrale voorziening uit 2009
- Energielabel: E
- Actieve VvE met een maandelijkse bijdrage van € 61,49 euro
- Parkeren via parkeervergunning zone A
- Gelegen op een hoek met prachtig uitzicht over de Herengracht
- Veel lichtinval door de grote raampartijen
- Vier ruime slaapkamers
- Twee badkamers
- Zonnig dakterras op het zuiden
- Rustige ligging in het historische centrum

Kenmerken

Vraagprijs	: € 575.000 k.k.
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 448 m^3
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 139 m^2
Soort appartement	: Bovenwoning
Bouwjaar	: 1958
Ligging	: In centrum, in woonwijk, vrij uitzicht, aan vaarwater
Tuin	: Geen tuin
Garage	: Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dubbel glas

Locatie

Herengracht 81
2312 LC LEIDEN

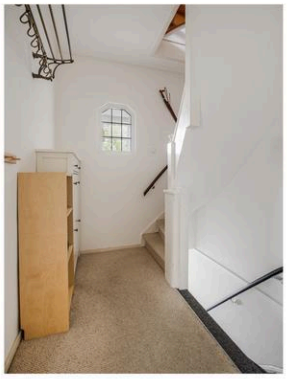
Foto’s

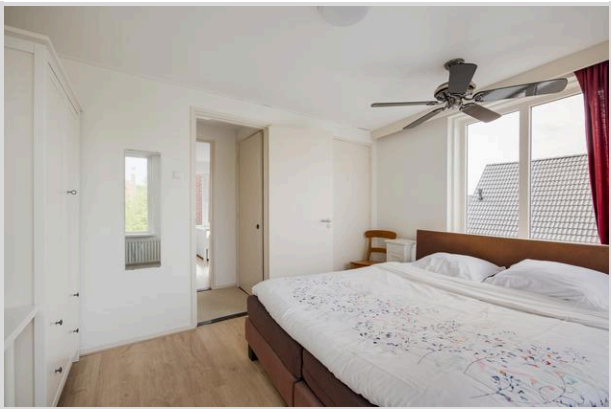
Hypodomus Leiden - Haarlemmerstraat 268 - 2312 GL Leiden
T: 071-8200011 - E: mail@hypodomusleiden.nl - I: www.hypodomusleiden.nl

Foto’s

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

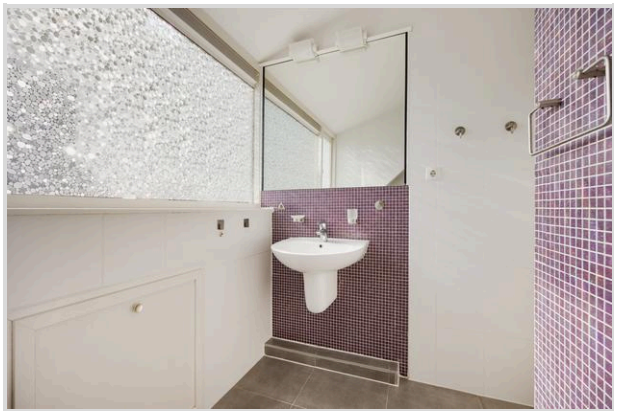
Foto’s





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

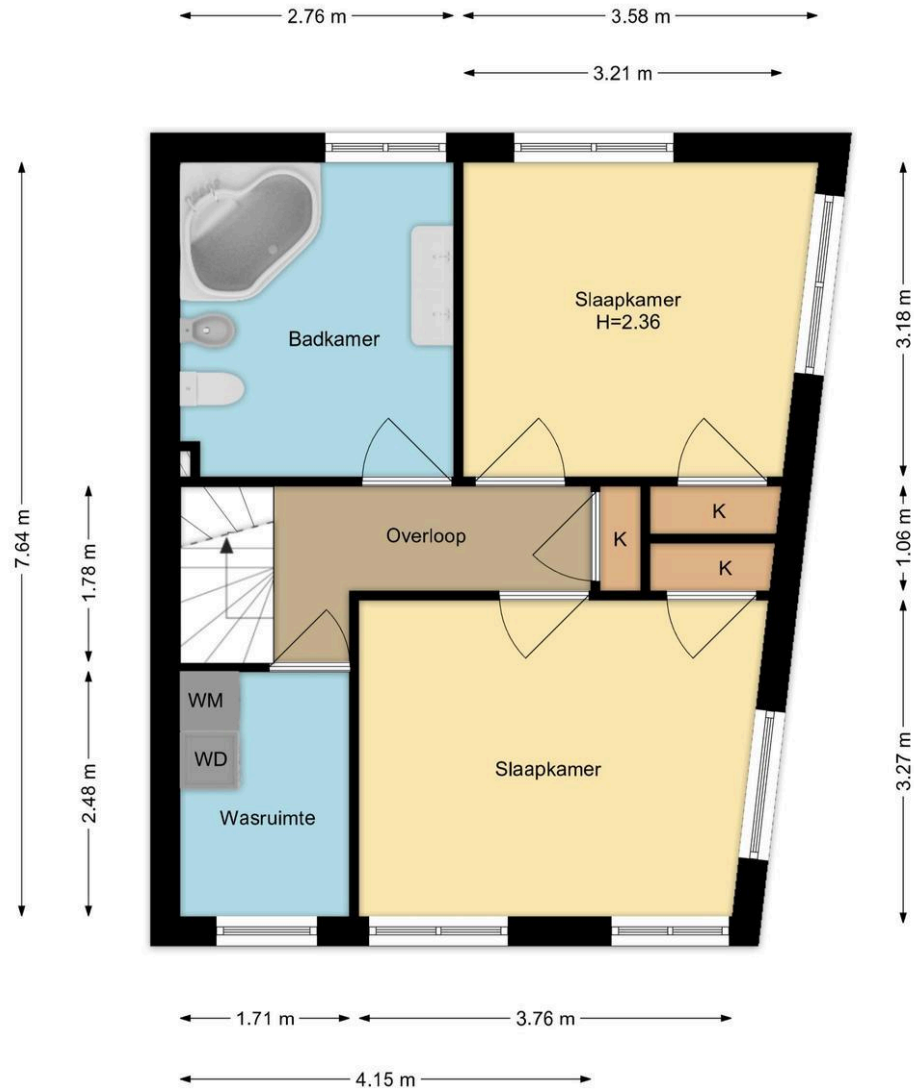
Hypodomus Leiden - Haarlemmerstraat 268 - 2312 GL Leiden
T: 071-8200011 - E: mail@hypodomusleiden.nl - I: www.hypodomusleiden.nl

Foto’s

1e Verdieping
Herengracht 81, Leiden

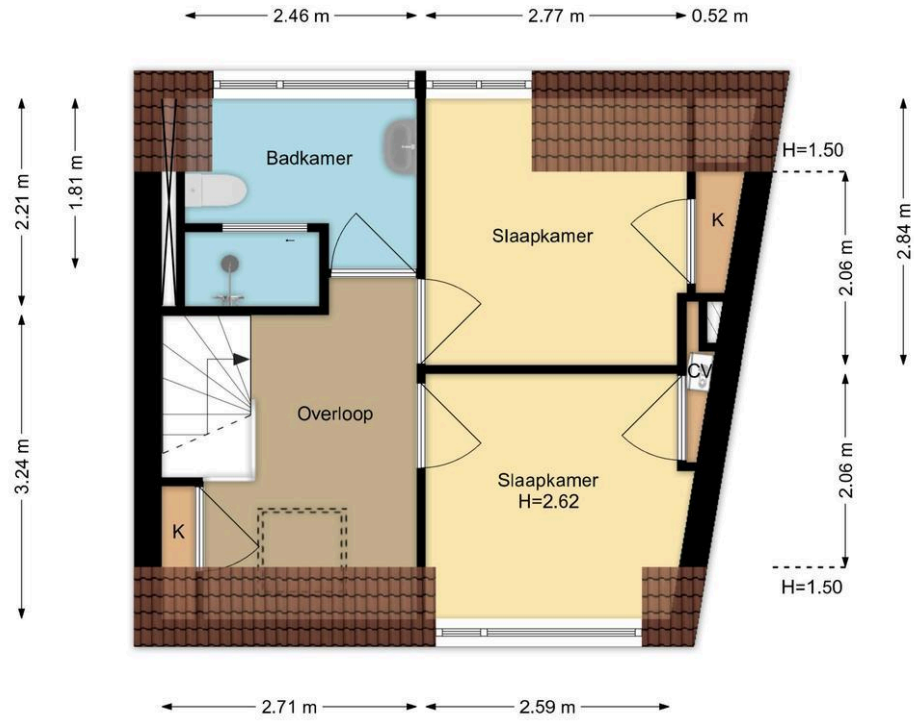
R.M. Vastgoedpresentatie| Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

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

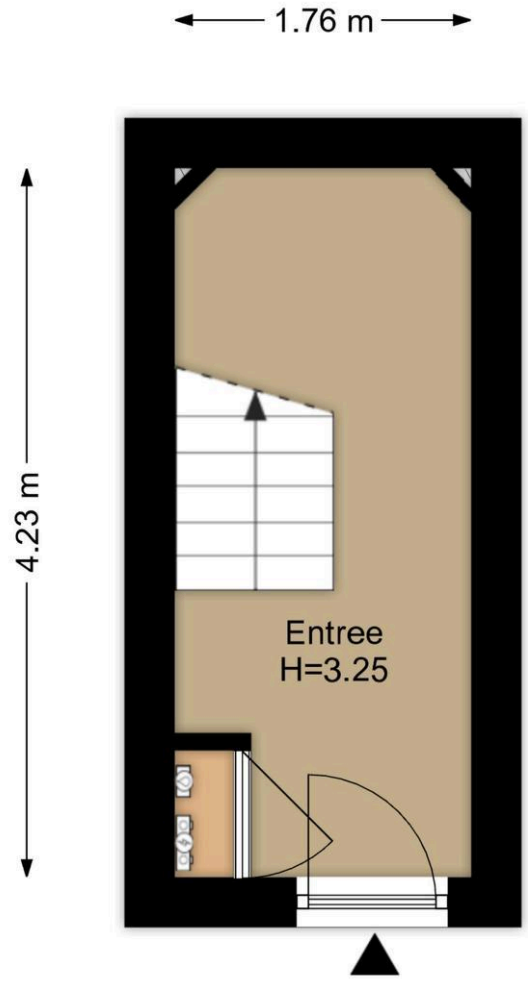


2e Verdieping
Herengracht 81, Leiden

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



3e Verdieping
Herengracht 81, Leiden
R.M. Vastgoedpresentatie| Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



Begane Grond
Herengracht 81, Leiden
R.M. Vastgoedpresentatie| Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 2312

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Leiden
Sectie	C
Perceel	1995

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.