Carneoolstraat 5, Leiden

Vraagprijs € 595.000 k.k.

Soort woning	: Woonhuis
Woonoppervlakte	: 120 m^2
Inhoud	: 408 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 hoekwoning met vijf slaapkamers, serre en garage op perceel van 207 m² eigen grond in De Hoge Mors.

In een rustige straat in de geliefde wijk “De Hoge Mors” ligt deze verrassend ruime hoekwoning met maar liefst vijf slaapkamers, een woonoppervlakte van 120 m² en een perceel van 207 m² eigen grond. Dankzij de hoekligging geniet je in deze woning van veel privacy, een prettige lichtinval en een royale achtertuin. Met een oprit naast het huis, een aangebouwde serre, een vrijstaande garage met elektrische deur en diverse energiebesparende voorzieningen is dit een ideale gezinswoning op een centrale locatie in Leiden.

De woning is door de jaren heen goed onderhouden en voorzien van kunststof kozijnen, vloer- en dakisolatie en tien zonnepanelen. In 2007 is de serre aan de achterzijde gerealiseerd, waardoor een heerlijke extra leefruimte is ontstaan met uitzicht op de tuin. Achter op het perceel bevindt zich een ruime vrijstaande garage, die zowel vanuit de tuin als rechtstreeks vanaf de straat bereikbaar is. Dankzij de elektrische garagedeur is de garage niet alleen praktisch voor het parkeren van een auto of fietsen, maar ook uitstekend geschikt als berging, hobbyruimte of werkplaats.

De woning ligt op korte afstand van diverse scholen, sportverenigingen en het vernieuwde winkelcentrum Diamantplein voor de dagelijkse boodschappen. Het historische centrum van Leiden en station Leiden Centraal zijn binnen circa tien minuten fietsen bereikbaar of met de stadsbus die vlakbij een halte heeft. Ook de uitvalswegen richting Den Haag, Amsterdam en Schiphol zijn uitstekend bereikbaar.

Verkopers aan het woord
‘’Na ruim dertig jaar met veel plezier in deze woning te hebben gewoond, is voor ons de tijd gekomen om gelijkvloers te gaan wonen. Het is het huis waarin onze kinderen zijn opgegroeid en dat altijd met ons mee kon veranderen. Zo werden er extra kamers op zolder gerealiseerd en kwam er een serre aan de tuin, waardoor we nog meer van het buitenleven konden genieten.
We hebben altijd genoten van het comfort van het huis, de ruime garage en de gunstige ligging. Binnen tien minuten fiets je naar het centrum van Leiden en ook de A44 en A4 zijn snel bereikbaar.
Maar wat we misschien nog wel het meest zullen missen, is de fijne buurt. Een wijk waar mensen elkaar kennen, kinderen veilig opgroeien en buren elkaar ontmoeten tijdens buurtactiviteiten op en rond het autovrije Berylpleintje.’’

De indeling is als volgt:
Begane grond:
Via de entree kom je in de hal met garderobekast met meterkast. Vanuit deze hal bereik je de ruime en lichte woonkamer. Ramen in zowel de zijkant en de voor- en achterzijde zorgen voor een prettige hoeveelheid daglicht. Daar is ook een schuifdeur naar de trapruimte en een moderne toiletruimte voorzien van een hangend toilet en fonteintje. Aan de achterzijde bevindt zich de halfopen keuken uit 2014. De keuken is voorzien van een inductiekookplaat met afzuigkap, een vaatwasser, een koelkast met vriesvak, een combi-oven en een boiler.

Aansluitend bevindt zich de in 2007 aangebouwde serre. Deze ruimte vormt een mooie verlenging van de woonkamer en biedt een fijne plek om vrijwel het hele jaar door van de tuin te genieten.

Eerste verdieping:
De overloop geeft toegang tot drie goed bemeten slaapkamers, een badkamer en een separate toiletruimte. De badkamer is uitgerust met een douche, een wastafelmeubel en een designradiator.

Tweede verdieping:
Op de tweede verdieping bevinden zich nog twee volwaardige slaapkamers. Dankzij de dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde beschikken deze kamers over veel lichtinval en extra leefruimte. Op de overloop bevindt zich een vaste kast met de opstelling van de cv-ketel uit 2014.

Buitenruimte:
De achtertuin is verrassend ruim en biedt volop privacy. Een bijzonder pluspunt is de vrijstaande garage achter op het perceel. Deze is voorzien van een elektrische deur en zowel vanuit de tuin als vanaf de straat bereikbaar. Hierdoor beschik je over een ideale plek voor het parkeren van een auto, het stallen van fietsen of het creëren van extra opslag- of hobbyruimte. Aan de zijkant van de woning is er nog een oprit met daarboven een mooie druivenstruik.

Overige bijzonderheden:
- Gebruiksoppervlakte wonen: 120,2 m²
- Externe bergruimte: 21,7 m²
- Inhoud: 408 m³
- Perceeloppervlakte 207 m² eigen grond
- Bouwjaar 1972
- Energielabel C
- Warm water en verwarming via centrale voorziening (2014)
- Kunststof kozijnen met grotendeels HR- beglazing
- Vloer- en dakisolatie
- Tien zonnepanelen geplaatst in 2004, 2014 en 2024
- Vrijstaande garage met elektrische deur, bereikbaar vanuit de tuin en vanaf de straatzijde

Kenmerken

Vraagprijs	: € 595.000 k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Hoekwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 408 m^3
Perceel oppervlakte	: 207 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 120 m^2
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1972
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin 54 m^2
Garage	: Vrijstaand steen
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Vloerisolatie

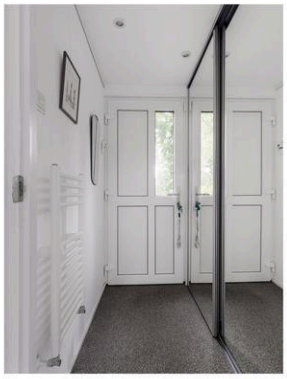
Locatie

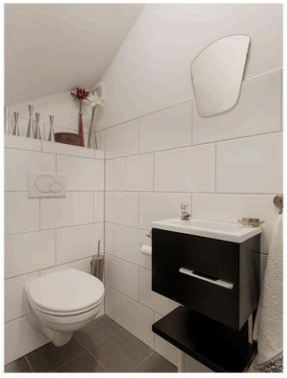
Carneoolstraat 5
2332 KA LEIDEN

Foto’s

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

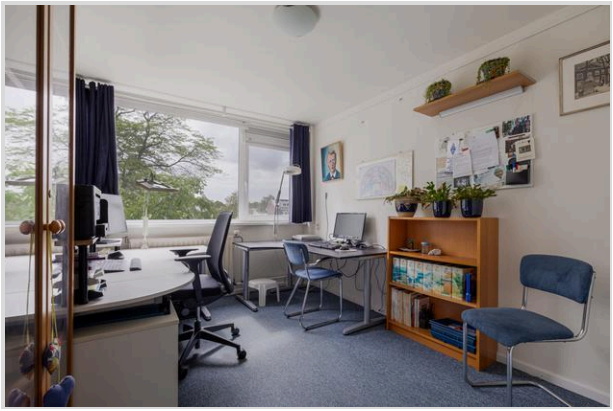
Foto’s

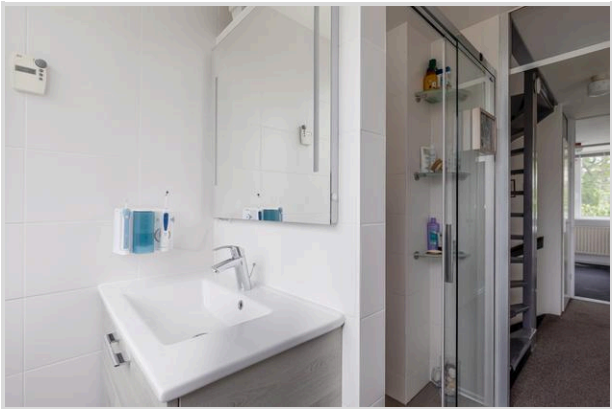




Hypodomus Leiden - Haarlemmerstraat 268 - 2312 GL Leiden
T: 071-8200011 - E: mail@hypodomusleiden.nl - I: www.hypodomusleiden.nl

Foto’s





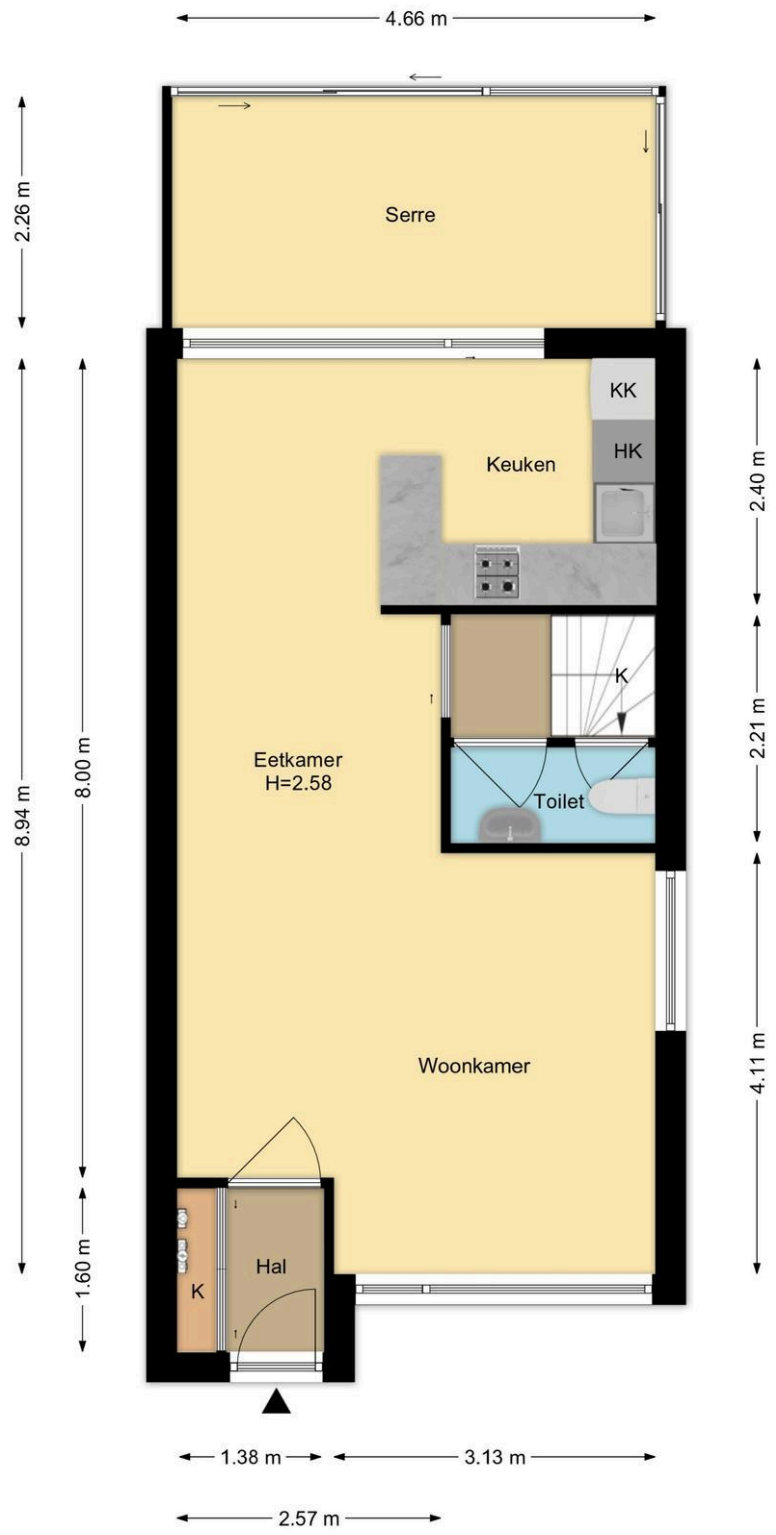
Hypodomus Leiden - Haarlemmerstraat 268 - 2312 GL Leiden
T: 071-8200011 - E: mail@hypodomusleiden.nl - I: www.hypodomusleiden.nl

Foto’s

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

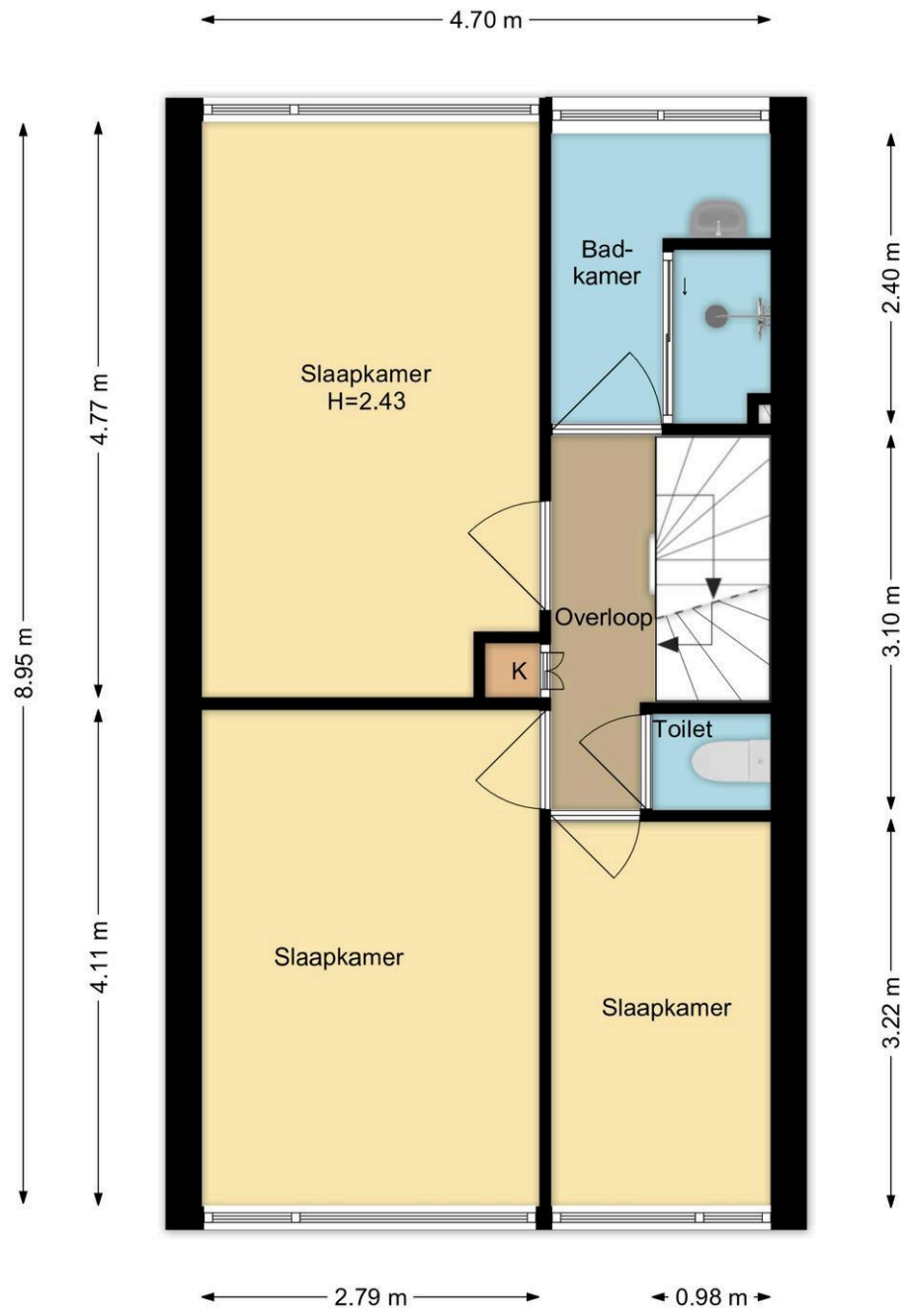
Foto’s

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



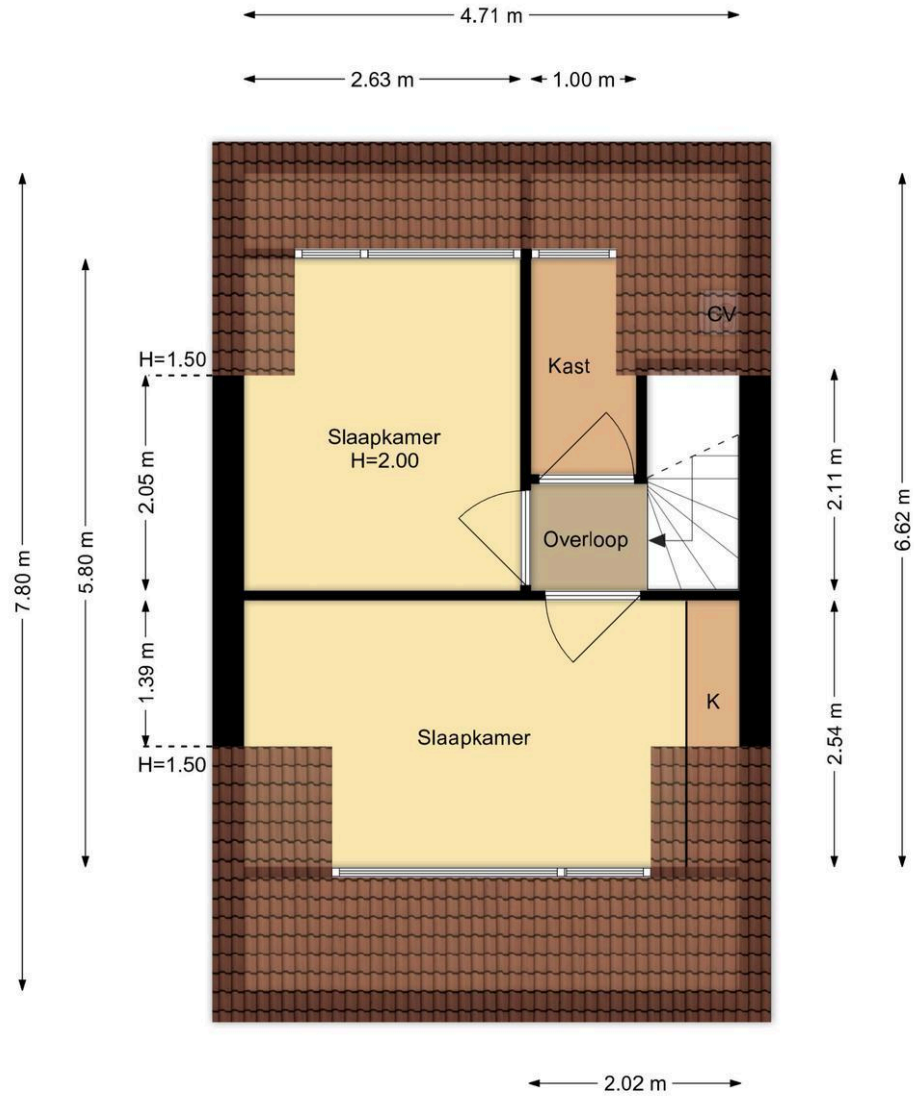
Begane Grond
Carneoolstraat 5, Leiden
R.M. Vastgoedpresentatie| Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

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



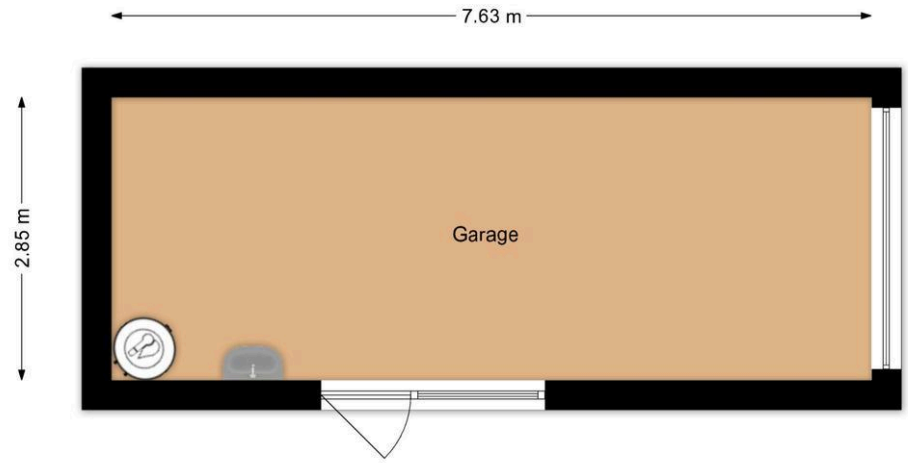
1e Verdieping
Carneoolstraat 5, Leiden
R.M. Vastgoedpresentatie| Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

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



2e Verdieping
Carneoolstraat 5, Leiden

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



Garage
Carneoolstraat 5, Leiden
R.M. Vastgoedpresentatie| Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Situatie
Carneoolstraat 5, 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

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.