



## **Catharinastraat 3, Leiden**

**Vraagprijs € 400.000 k.k.**

**Soort woning** : Woonhuis

**Woonoppervlakte**: 63 m<sup>2</sup>

**Inhoud** : 219 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

Tussen de Hoge Rijndijk en het Utrechtse Jaagpad ligt de rustige Catharinastraat, een sfeervolle vooroorlogse straat waar burens elkaar nog kennen en groeten. Een heerlijke plek om thuis te komen, zeker voor starters die op zoek naar een instapklare woning. Deze charmante woning beschikt over twee slaapkamers, een dakterras op het westen en is zonder noemenswaardige werkzaamheden direct te betrekken.

De locatie is ideaal; vanuit de woning sta je binnen enkele minuten midden in het bruisende centrum van Leiden, met zijn rijke aanbod aan restaurants, cafés, theaters en supermarkten. Voor een wandeling bevindt het prachtige Singelpark zich om de hoek en wil je de stad uit? Dan zijn de A4 en N11 snel en eenvoudig bereikbaar.

## Indeling

### Begane grond

Voor de woning hebben de huidige bewoners een geveltuin aangelegd. Bij binnenkomst treft je de entree met meterkast en een toilet met fonteintje. De woonkamer strekt zich uit over de volledige lengte van de woning en dankzij de grote raampartijen valt er veel natuurlijk licht naar binnen. Dit maakt de woonkamer een heerlijke, lichte leefruimte. Vanuit de woonkamer is de trap naar de eerste verdieping bereikbaar.

Aan de achterzijde bevindt zich de in 2018 vernieuwde keuken. Deze is uitgevoerd in een L-opstelling en voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast met vriesvak, combioven en vaatwasser. Vanuit de keuken is er via een deur toegang tot het zonnige plaatsje.

### Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot alle vertrekken en is verrassend licht dankzij een slim geplaatst raam in de ouderslaapkamer, waardoor er zelfs daglicht op de trap valt. Overloop met toegang tot alle vertrekken. De ruime ouderslaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en biedt tevens toegang tot het op het westen gelegen dakterras. Vanaf het middaguur kan je hier heerlijk genieten van de zon.

De tweede slaapkamer ligt aan de voorzijde en is voorzien van een dakkapel. Ook de badkamer uit 2014 bevindt zich aan de voorzijde. Deze is uitgerust met een douche, toilet, wastafel en een aansluiting voor de wasmachine. Op de overloop bevindt zich bovendien een vaste kast met daarin de cv-ketel en de toegang tot een praktische bergvloering. Een ideale plek voor extra opslag.

## Kortom

Een sfeervolle, goed onderhouden woning op een van de fijnste plekjes van Leiden met het centrum om de hoek, een zonnig dakterras en direct te betrekken!

## Overige bijzonderheden

- Gebruiksoppervlakte wonen: 63 m<sup>2</sup>
- Gebouwbonden buitenruimte (dakterras): 4 m<sup>2</sup>
- Inhoud: 219 m<sup>3</sup>
- Bouwjaar: 1910
- Perceeloppervlakte: 44 m<sup>2</sup>
- Meterkast vernieuwd in 2018 en voorzien van voldoende groepen en aardlekschakelaars

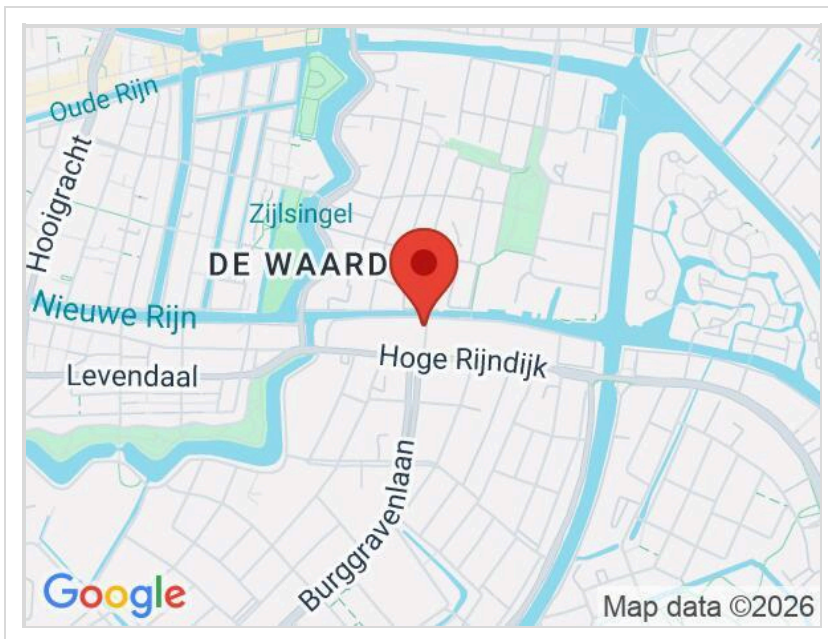
- Verwarming en warm water via een HR-combiketel uit 2010
- Woning voorzien van HR- en HR++-beglazing
- Energielabel D
- Parkeren middels een parkeervergunning (zone B)
- Begane grondvloer uitgevoerd in beton en afgewerkt met een laminaatvloer

# Kenmerken

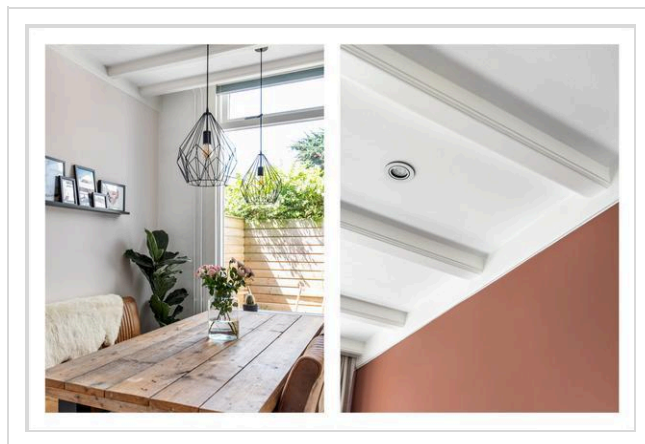
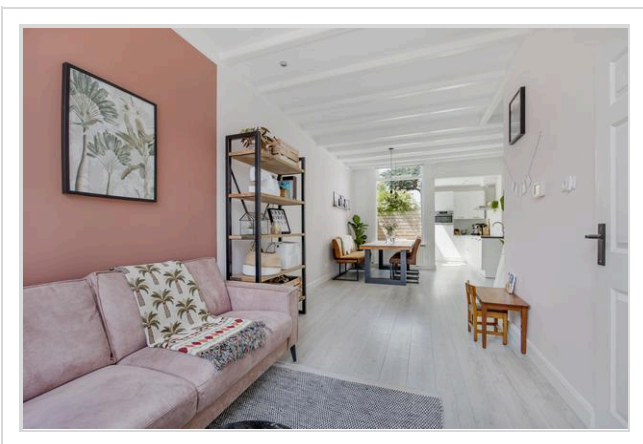
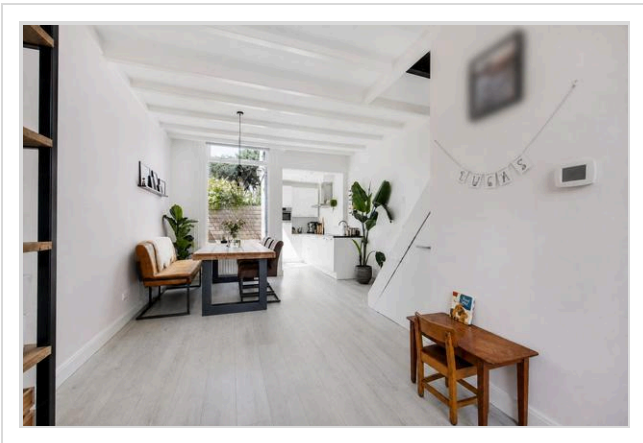
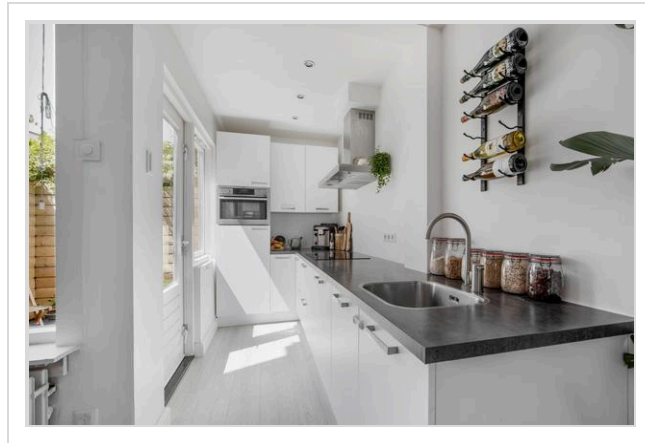
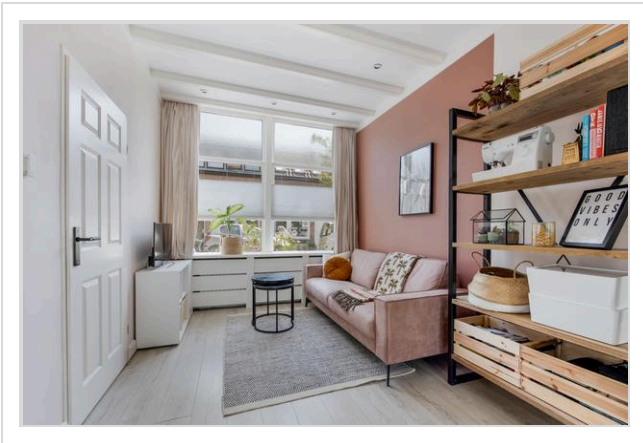
Vraagprijs	: € 400.000 k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 219 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	: 44 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 63 m <sup>2</sup>
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1910
Ligging	: Aan rustige weg, beschutte ligging
Tuin	: Achtertuin 5 m <sup>2</sup>
Garage	: Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dubbel glas

# Locatie

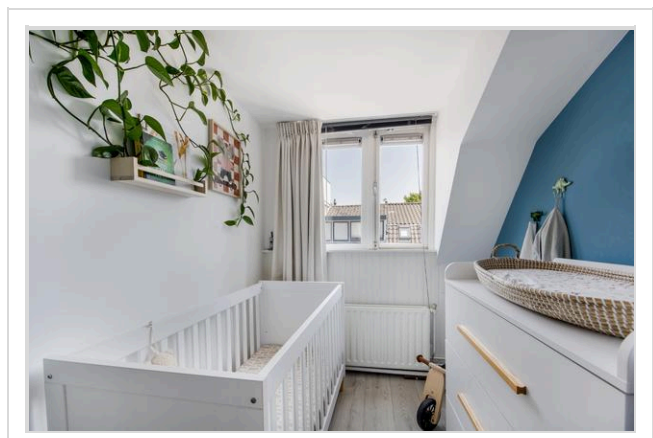
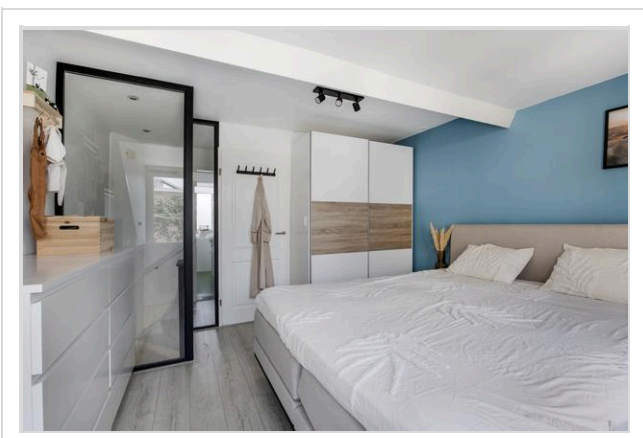
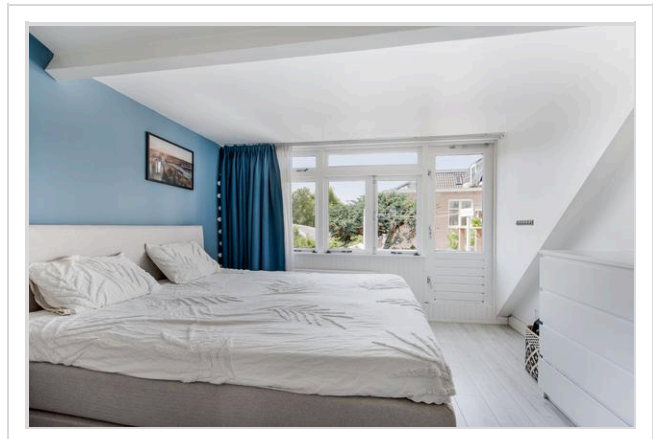
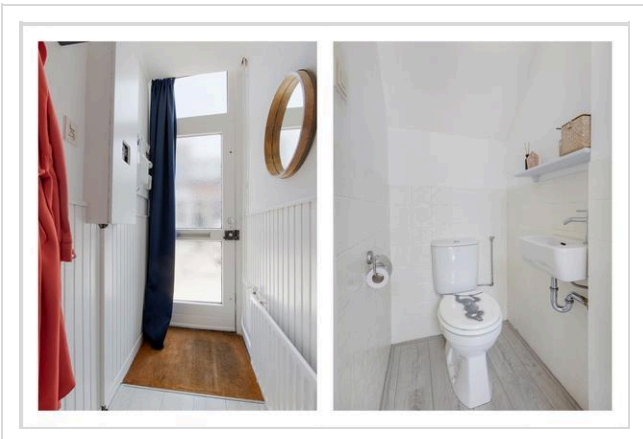
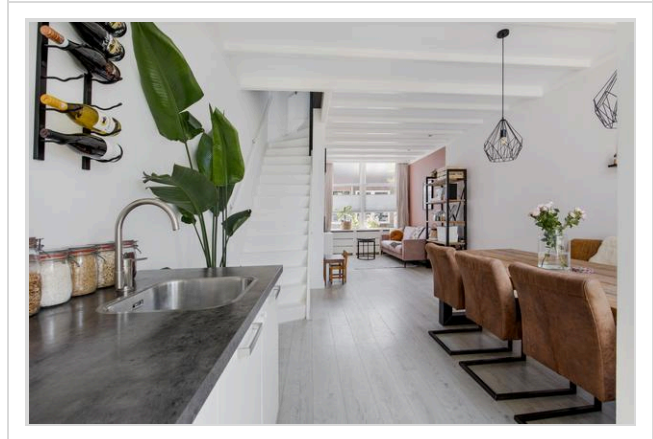
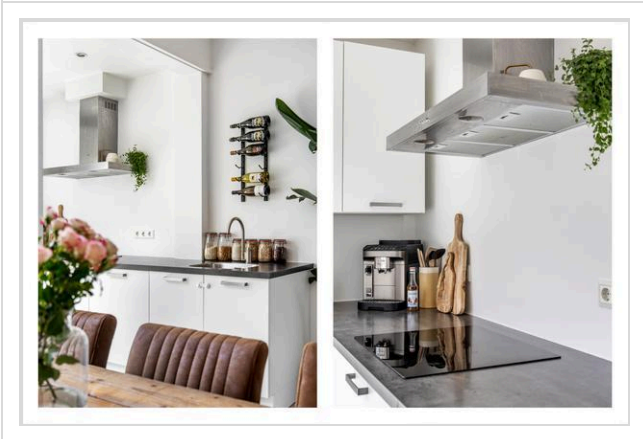
Catharinastraat 3  
2313 KP LEIDEN



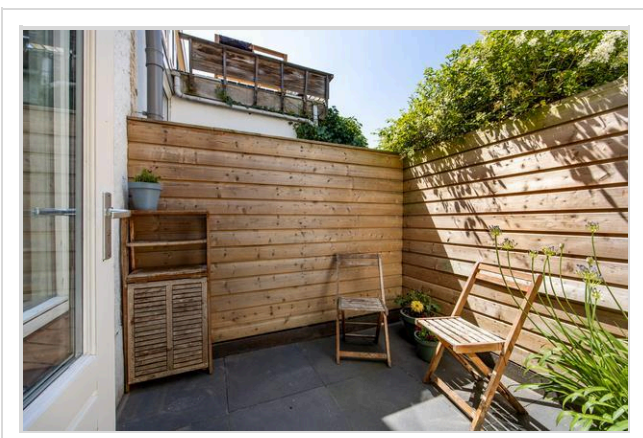
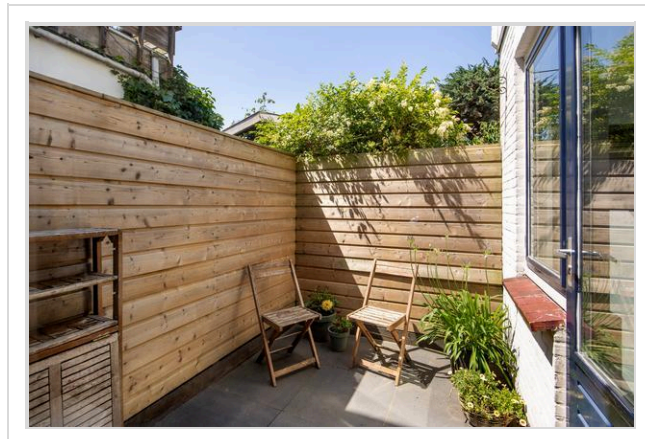
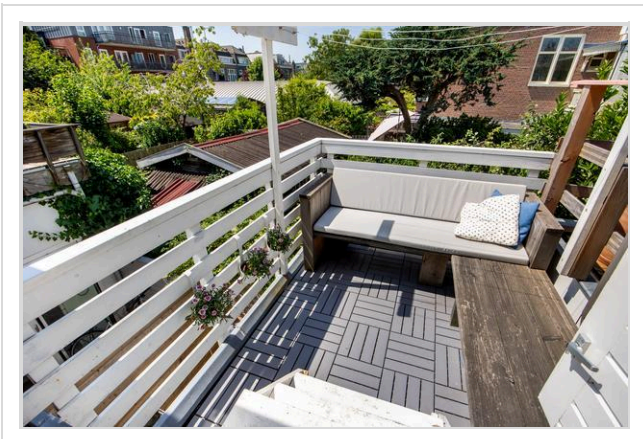
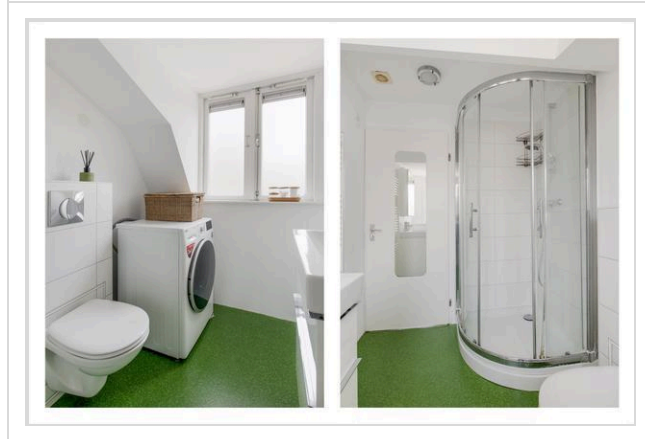
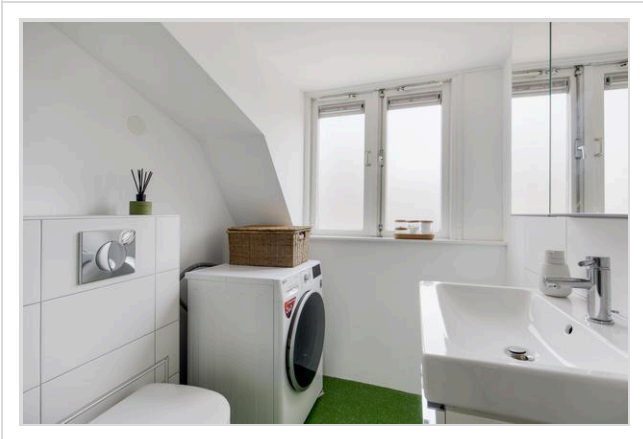
# Foto's



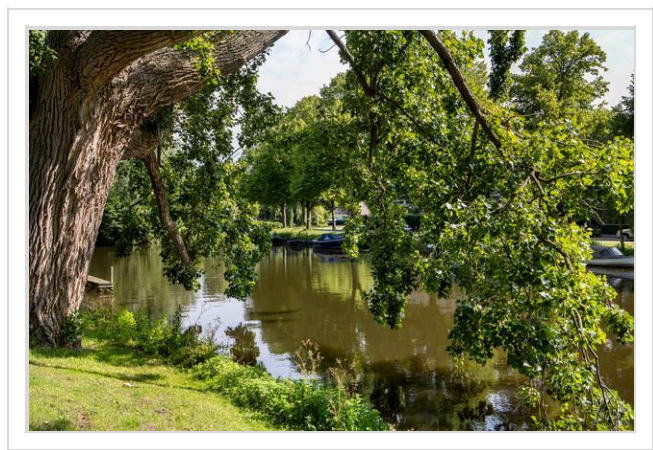
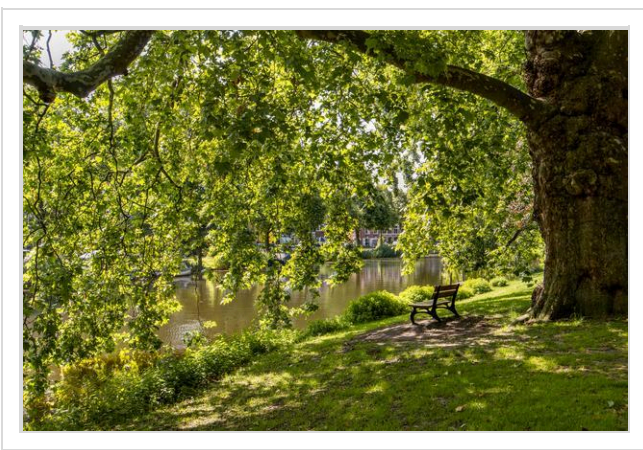
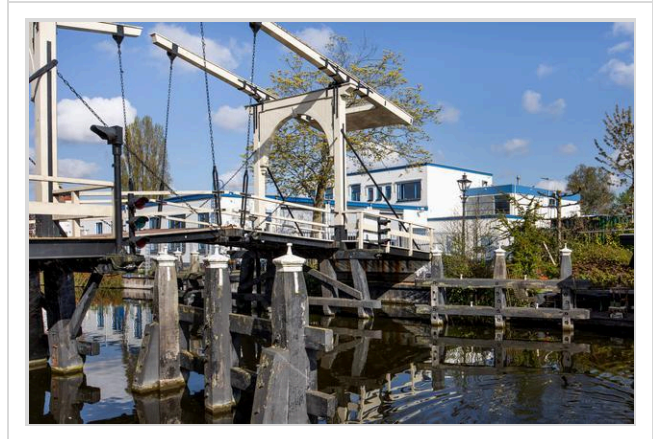
# Foto's

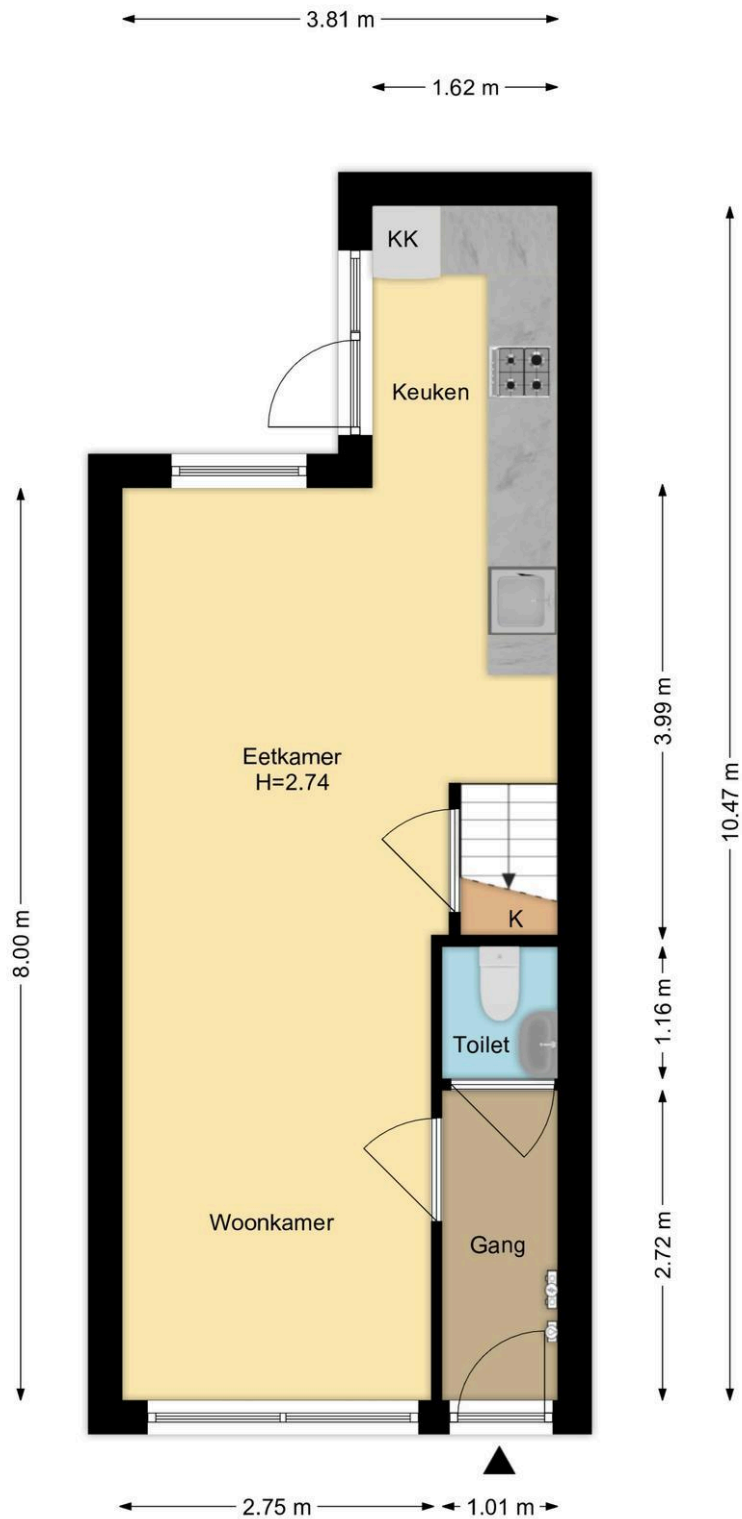


# Foto's



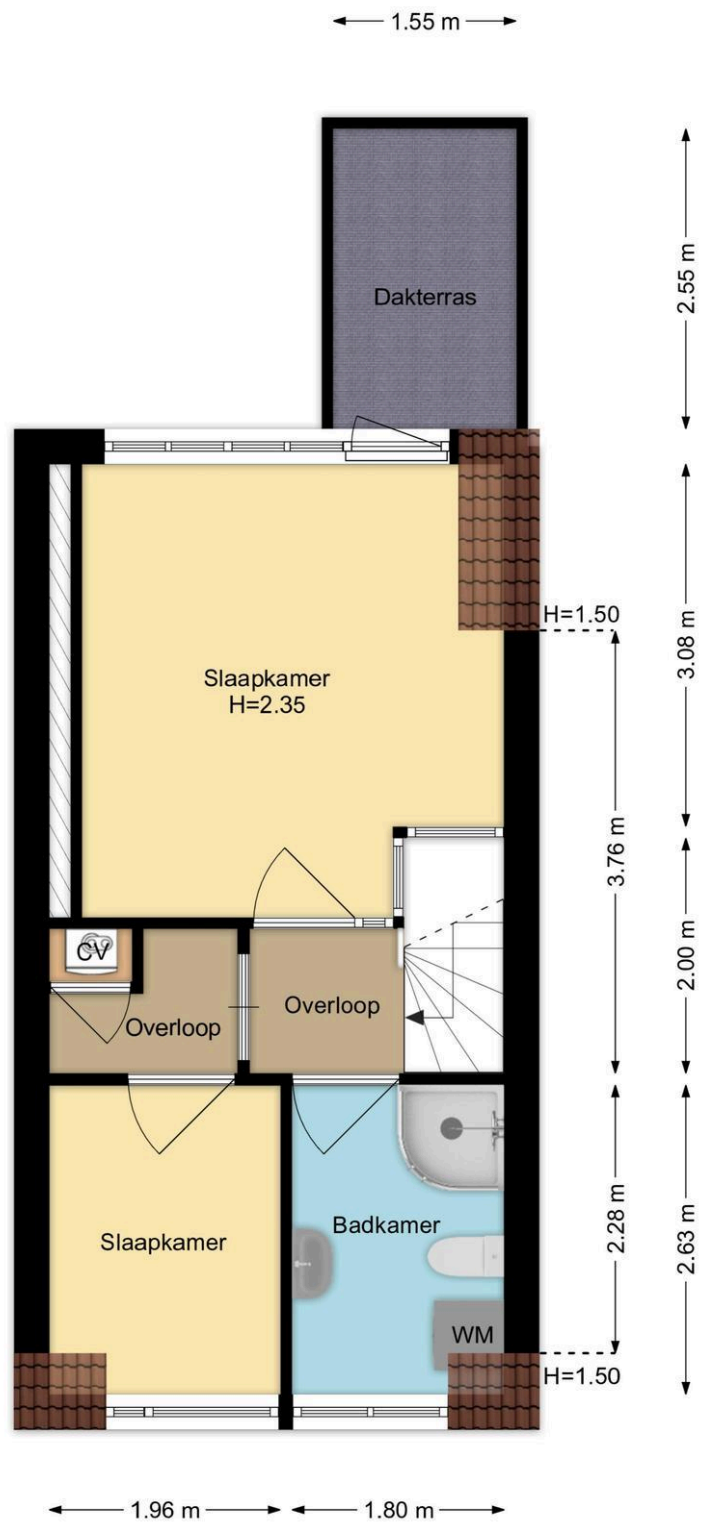
# Foto's





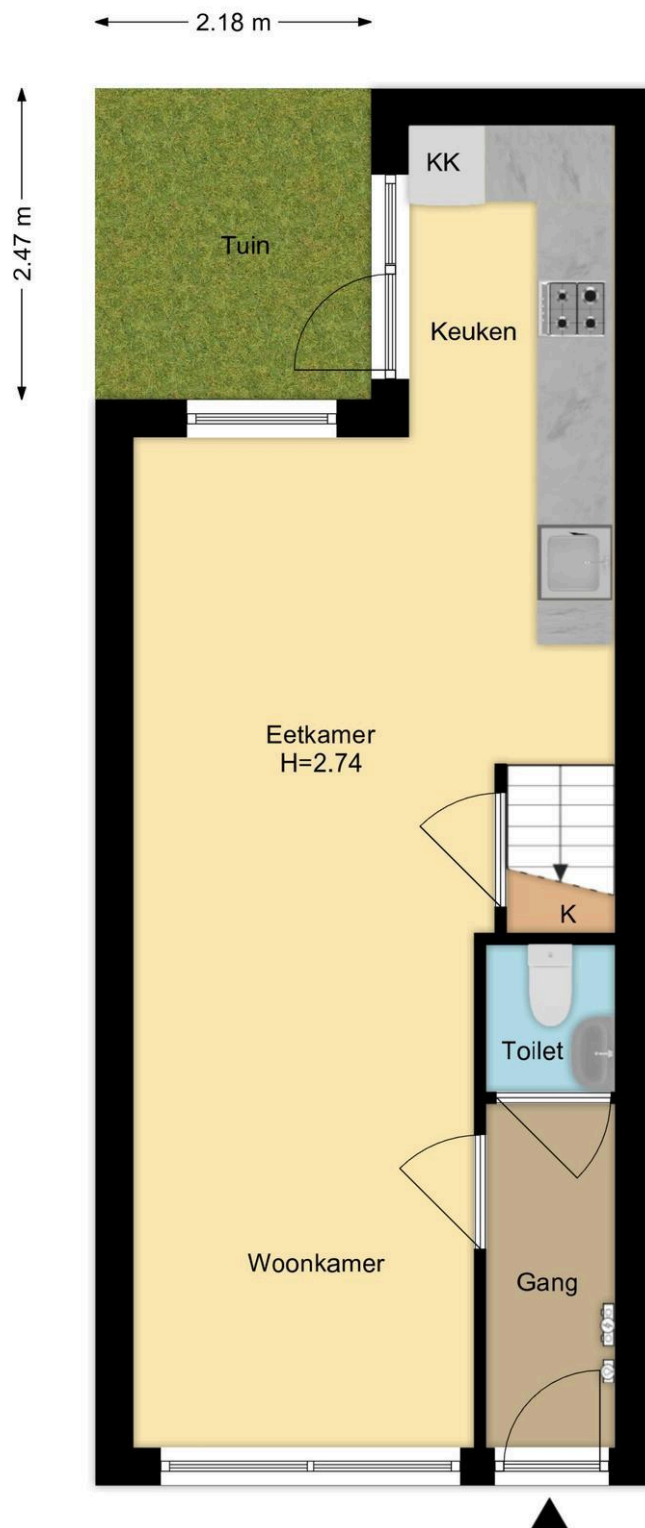
**Begane Grond**  
**Catharinastraat 3, Leiden**

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



**1e Verdieping**  
**Catharinastraat 3, Leiden**

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



**Situatie**  
**Catharinastraat 3, Leiden**

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

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 1234



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 juni 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Leiden</p> <p>Sectie M</p> <p>Perceel 1833</p> <p>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.</p>	
---	---	---

# 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.