



**Morsweg 69, Leiden**  
**Vraagprijs € 399.000 k.k.**

**Soort woning** : Appartement  
**Woonoppervlakte**: 60 m<sup>2</sup>  
**Inhoud** : 229 m<sup>3</sup>  
**Aantal kamers** : 2

Hypodamus Leiden **T** : 071-8200011  
Haarlemmerstraat 268 **E** : [mail@hypodamusleiden.nl](mailto:mail@hypodamusleiden.nl)  
2312 GL Leiden **I** : [www.hypodamusleiden.nl](http://www.hypodamusleiden.nl)



# Omschrijving

Ben je op zoek naar een karaktervolle benedenwoning met een verrassend diepe tuin, op een centrale maar rustige locatie? Dan is Morsweg 69 in Leiden absoluut het bekijken waard. Deze charmante jaren '30-woning (bouwjaar 1929) beschikt over mooie authentieke details en biedt volop mogelijkheden om er helemaal jouw eigen plek van te maken.

Je woont hier aan de rand van het centrum, in een rustige straat met alles binnen handbereik. Lopend bereik je binnen enkele minuten de Leidse binnenstad met winkels, musea, horeca en uitgaansgelegenheden. Met de fiets sta je in circa 3 minuten op Leiden Centraal Station.

In de directe omgeving vind je onder andere een supermarkt, speelplein, sportschool en diverse eetgelegenheden. Ook het Singelpark ligt op steenworp afstand. Via de Morspoort wandel je zo het historische centrum in. Het LUMC, het Bio Science Park en diverse universiteitsgebouwen zijn eveneens snel en eenvoudig te bereiken.

Recent is een actieve VvE opgericht, die voldoet aan de huidige wettelijke reserveringseisen. Er wordt jaarlijks 0,5% van de herbouwwaarde gereserveerd voor onderhoud. De maandelijkse bijdrage bedraagt € 160,-.

De indeling is als volgt:

Je komt binnen via een fraaie jaren '30-voordeur. De entree wordt gedeeld met de bovenwoning, waarna je de woning binnenstapt in de eerste kamer aan de voorzijde. Afhankelijk van je woonwensen kan deze ruimte worden ingericht als woonkamer of slaapkamer.

Aan de voorzijde bevindt zich een sfeervolle kamer met een karakteristieke erker, houten kozijnen en een schouw. De laminaatvloer geeft de ruimte een warme uitstraling. Voor de prachtige glas-in-lood ensuite deuren bevindt zich het tussenliggende gedeelte, waar met gemak plaats is voor een royale eettafel.

Via de ensuite deuren bereik je de achterkamer. Deze ruimte is momenteel ingericht als slaapkamer, maar leent zich ook uitstekend als woonkamer. Aansluitend bevindt zich een uitbouw met lichtkoepel, een fijne plek voor bijvoorbeeld een werkplek. Vanuit hier is er toegang tot de tuin, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen.

Via de kamer en de hal bereik je de keuken. Deze is functioneel ingericht en biedt voldoende ruimte. De keuken is voorzien van een 4-pits gasfornuis, oven, vaatwasser en afzuigkap. Via een tussenhalletje kom je in de badkamer met douche, toilet en wastafel. Hier bevinden zich tevens de wasmachineaansluiting en de nieuwe cv-ketel.

Zowel via de keuken als via de uitbouw heb je toegang tot de tuin. De woning beschikt over een uitzonderlijk diepe tuin met achterom, een echte plus midden in de stad.

Overige bijzonderheden

- Gebruiksoppervlakte wonen: 60,2 m<sup>2</sup>
- Inhoud: 229,3 m<sup>3</sup>
- Bouwjaar: 1929
- Verwarming en warm water via nieuwe cv-ketel
- Vernieuwde meterkast met voldoende groepen
- Diepe tuin met achterom
- Centrale, maar rustige ligging nabij het centrum van Leiden
- Nieuwe vloeren en strak gestucte wanden
- Recent opgerichte VvE met maandelijkse bijdrage van circa € 160 euro.

# Kenmerken

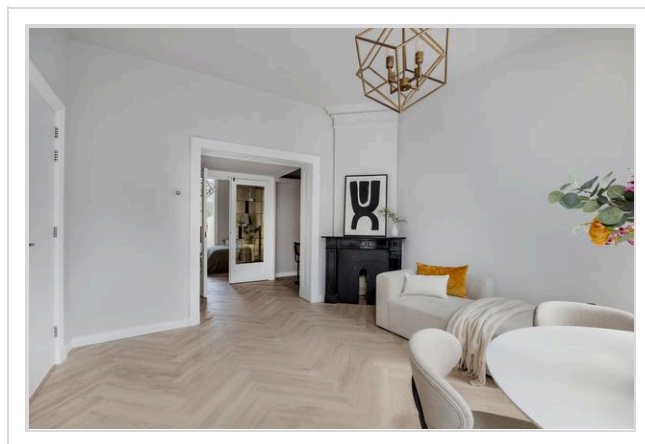
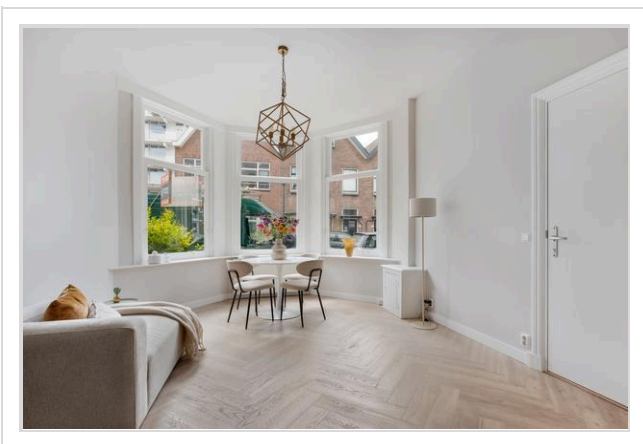
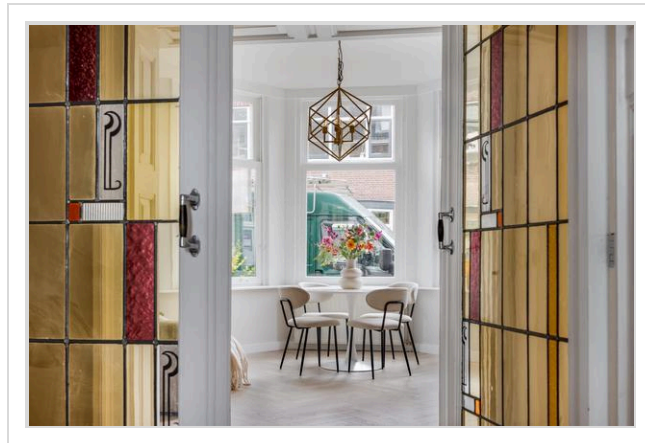
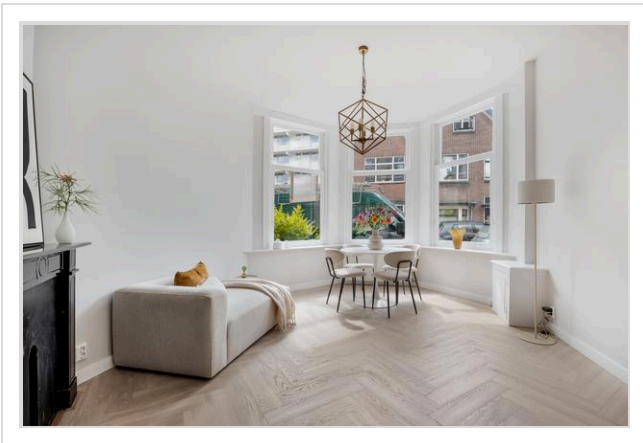
Vraagprijs	: € 399.000 k.k.
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 2 kamers waarvan 1 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 229 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	: 134 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 60 m <sup>2</sup>
Soort appartement	: Benedenwoning
Bouwjaar	: 1929
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin 44 m <sup>2</sup>
Garage	: Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas

# Locatie

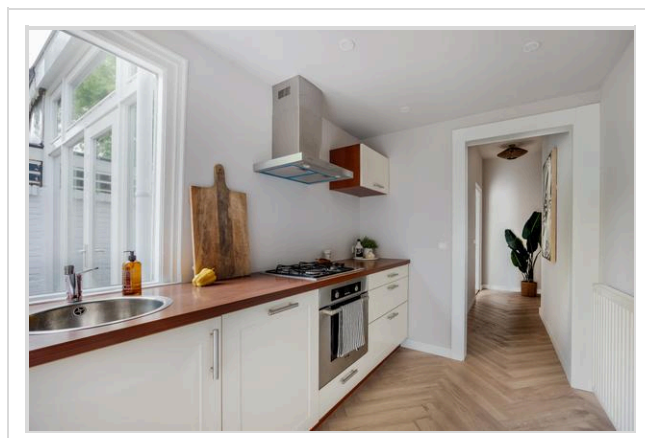
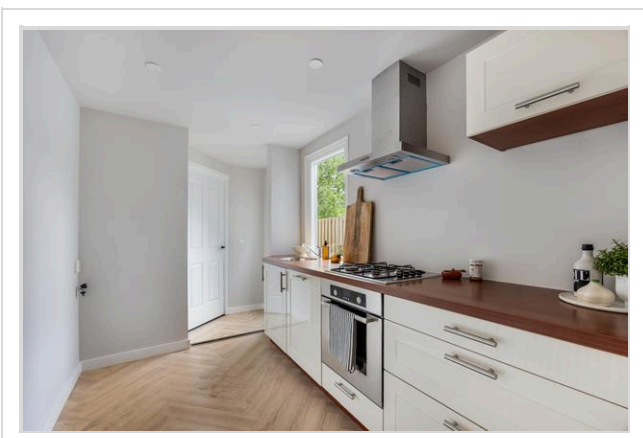
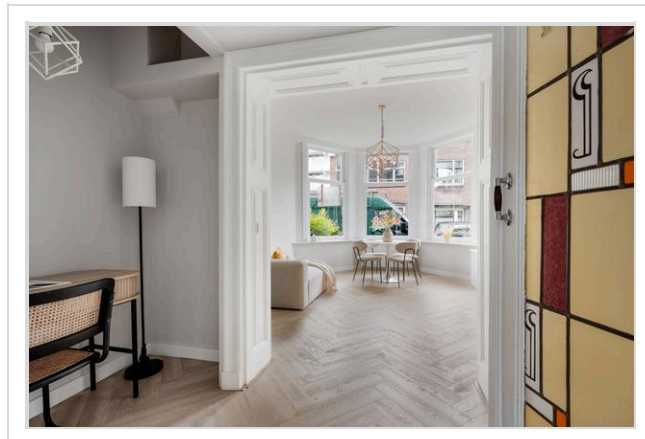
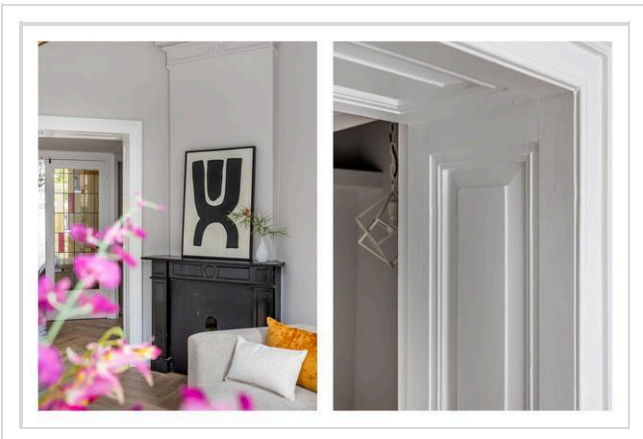
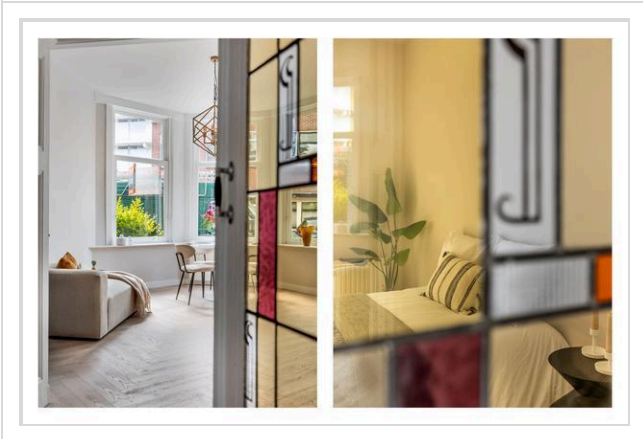
Morsweg 69  
2332 EK LEIDEN



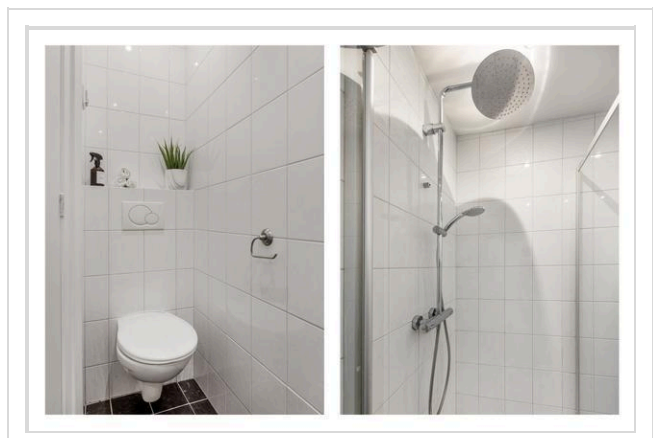
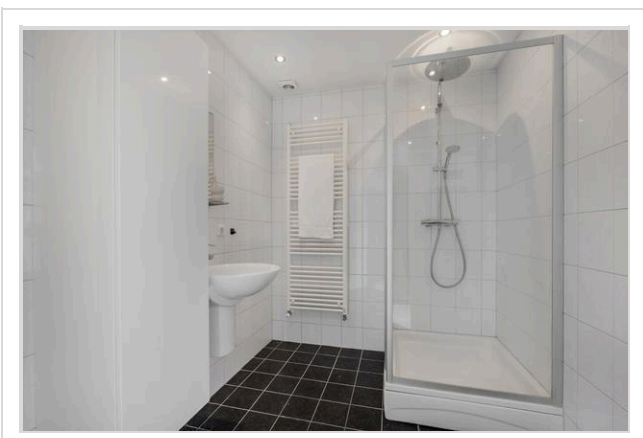
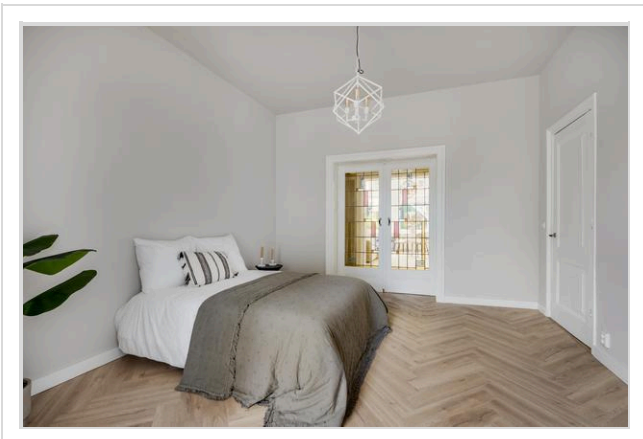
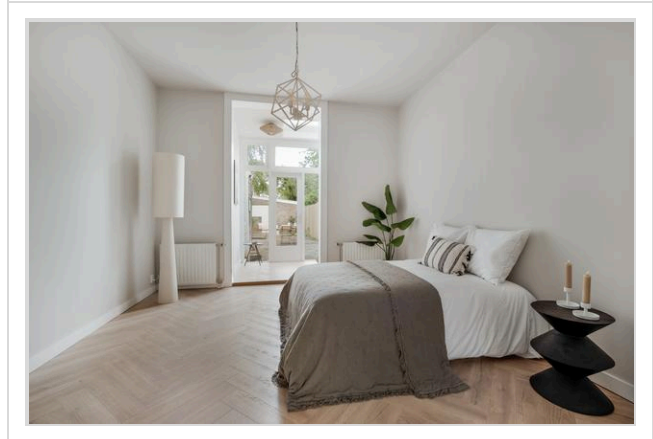
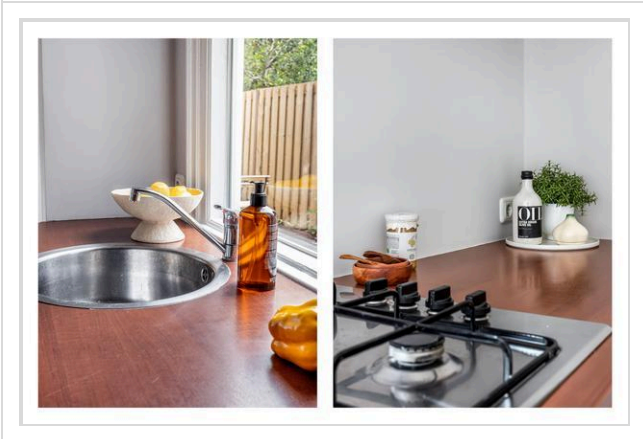
# Foto's



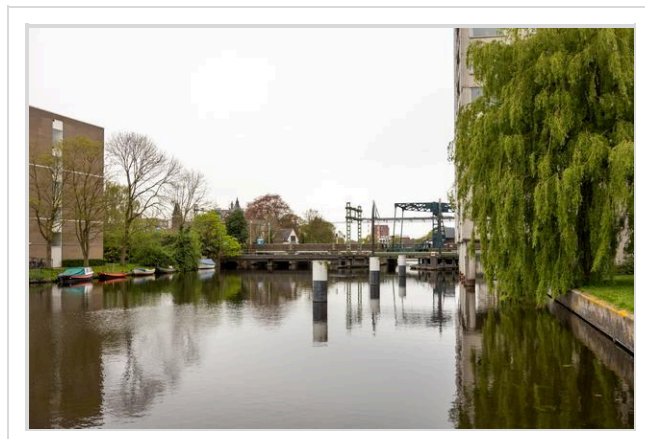
# Foto's



# Foto's



# Foto's





**Begane Grond**  
**Morsweg 69, Leiden**  
*R.M. Voorspoedproseriesite) Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend*



Situatie  
Morsweg 69, Leiden  
K.M. Verkoopdocumentatie. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Hypodamus Leiden - Haarlemmerstraat 268 - 2312 GL Leiden  
T: 071-8200011 - E: mail@hypodamusleiden.nl - I: 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 (mondelijke) 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.