



Herenstraat 127, Leiden

Vraagprijs € 485.000 k.k.

Soort woning : Woonhuis
Woonoppervlakte: 84 m²
Inhoud : 328 m³
Aantal kamers : 5

Hypodorus Rijnbeek & Den Elsen **T** : 071-8200011
Haarlemmerstraat 268 **E** : mail@hypodorusleiden.nl
2312 GL Leiden **I** : www.hypodorusleiden.nl

Omschrijving

In de geliefde en gewilde Tuinstadwijk, op loopafstand van het historische centrum van Leiden, ligt deze sfeervolle en goed onderhouden woning uit 1895 met zonnige achtertuin, berging en vier (slaap-)kamers. De lichte doorzonwoonkamer met houten vloer en strak gestucte wanden en plafonds, is ook zeker noemenswaardig. Het maakt het samen tot een prachtig geheel.

Het woonoppervlak geeft een vertekend beeld vanwege de schuine kap op de twee verdieping. Deze verdieping met een oppervlakte van 25 m² is bereikbaar via een vaste trap maar wordt vanwege de hoogte/ vrij aaneengesloten oppervlak, officieel niet meegerekend als gebruiksoppervlakte. Het betreft echt een volwaardige (woon)ruimte! Toch ruimte te kort? Bij een van de naastgelegen woningen is er recent een dakkapel geplaatst op de tweede verdieping.

De Herenstraat ligt op loopafstand van het historische centrum van Leiden met zijn leuke winkels, terrassen, restaurants en musea. Nog dichterbij, in het verlengde van de Herenstraat, de gezellige Herenstraat-/ Doezastraat met diverse winkels en een supermarkt voor de dagelijkse boodschappen. Het Centraal Station Leiden en Station Lammenschansweg liggen op enkele minuten fietsafstand. Uitvalswegen zoals de A4, A44 en N11 (Alphen aan den Rijn/ Utrecht) zijn eenvoudig te bereiken evenals bushaltes.

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Entree van de woning, hal met (vernieuwde) meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping. Via de paneeldeur kom je in de lichte en ruime woonkamer met fraaie houten vloer en strak gestucte wanden en plafonds (2.71m). Aan de achterzijde, in de uitbouw, ligt de keuken. De keuken is geplaatst in een rechte opstelling en voorzien van een 6-pits gasfornuis met oven, een vaatwasser en een koelkast. Achter de keuken is er nog een vaste kast en de toiletruimte met staand toilet en fonteintje. Het dak van de uitbouw (keuken + schuur) is in 2021 volledig vernieuwd, ook is hierop een groen dak aangelegd. De tuin aan de achterzijde is bereikbaar via de openslaande deuren. De zonnige tuin heeft veel privacy en is bereikbaar per achterom.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken. Aan de voorzijde ligt de grootste slaapkamer en aan de achterzijde de twee overige slaapkamers, waarvan één in gebruik als kantoor. De kamers zijn voorzien van een houten vloer. De badkamer heeft een centrale ligging tussen de slaapkamers in en is voorzien van een inloopdouche, 2e toilet, wastafelmeubel en aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Tweede verdieping:

Via de vaste trap kom je aan op de tweede verdieping, thans in gebruik als een open ruimte. De twee dakramen zorgen voor voldoende lichtinval. Ook vind je hier de cv-ketel opstelling. Eén van de naastgelegen woningen heeft hier middels een vergunning nog een dakkapel op geplaatst.

Overige bijzonderheden:

- Gebruikersoppervlakte wonen: 84 m²
- Overige inpandige ruimte (tweede verdieping): 9 m²
- Externe bergruimte: 4 m²
- Inhoud: 328 m³
- Perceeloppervlakte: 87 m²
- Bouwjaar: 1895
- Elektrische installatie met voldoende groepen en aardlekschakelaar(s)
- Verwarming en warm water middels cv-ketel 2012
- Isolatie: volledig voorzien van dubbel glas
- Energielabel C
- Dak aanbouw (keuken en schuur) volledig vernieuwd (dakbedekking, boeidelen en loodwerk) in 2021 + aanleg groen dak.

Kenmerken

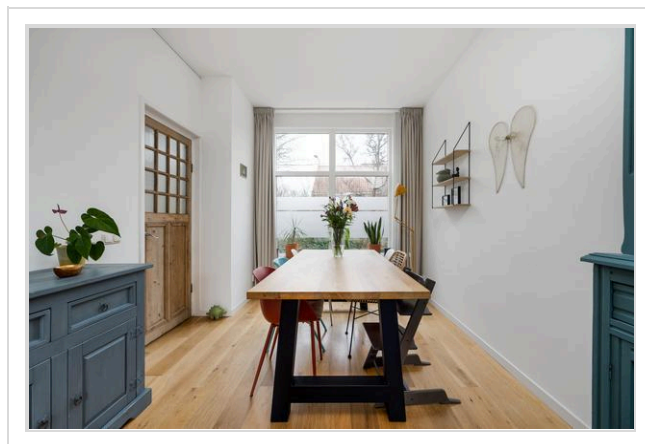
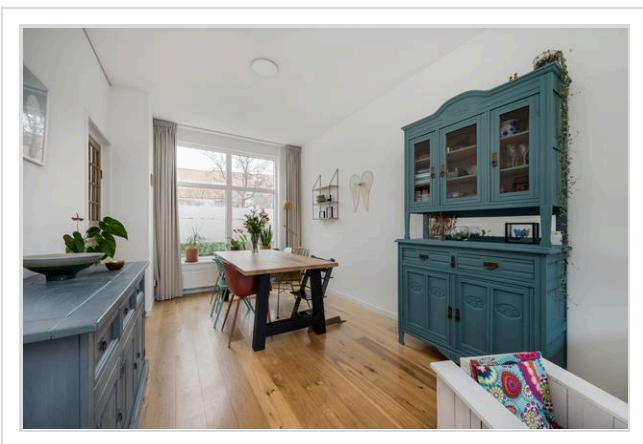
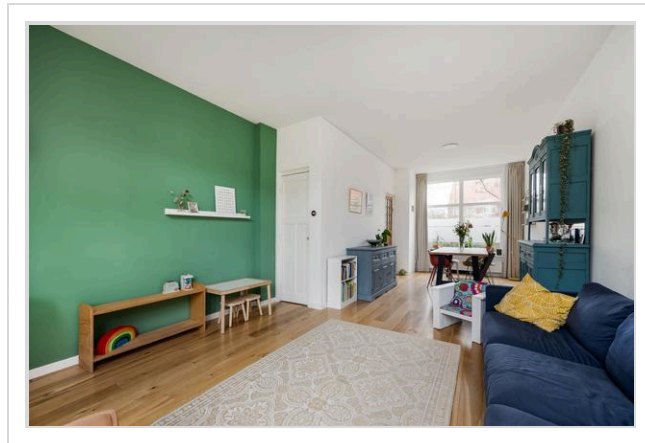
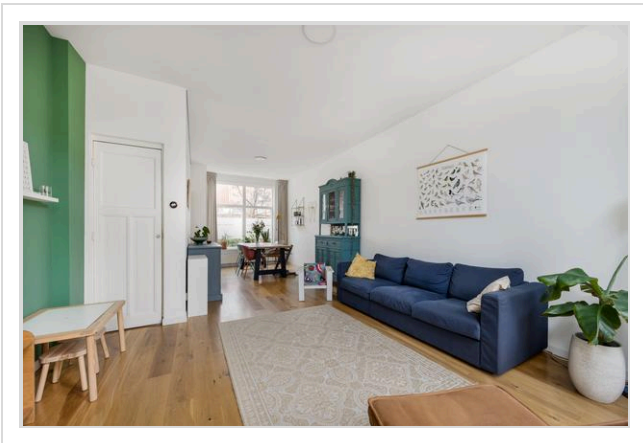
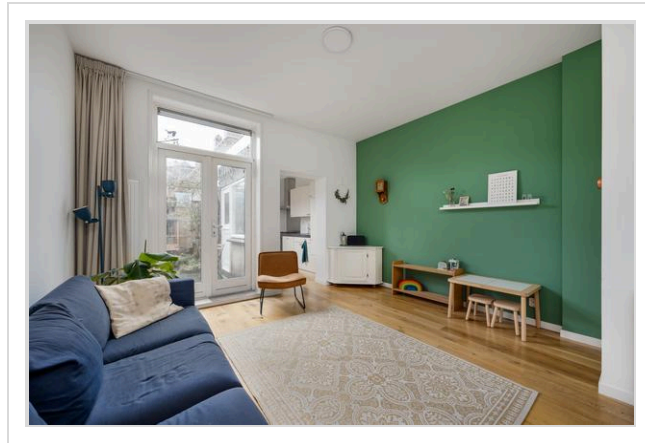
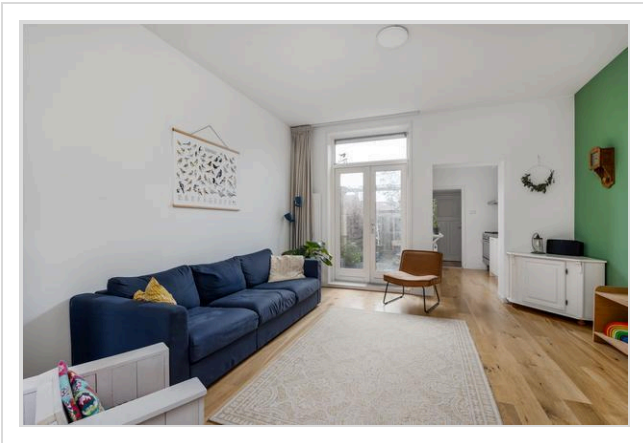
Vraagprijs	: € 485.000 k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 (slaap-)kamer(s)
Inhoud woning	: 328 m ³
Perceel oppervlakte	: 87 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 84 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1895
Ligging	: In woonwijk, beschutte ligging
Tuin	: Achtertuin op noordwest
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie en gedeeltelijk dubbel glas (Energielabel C)

Locatie

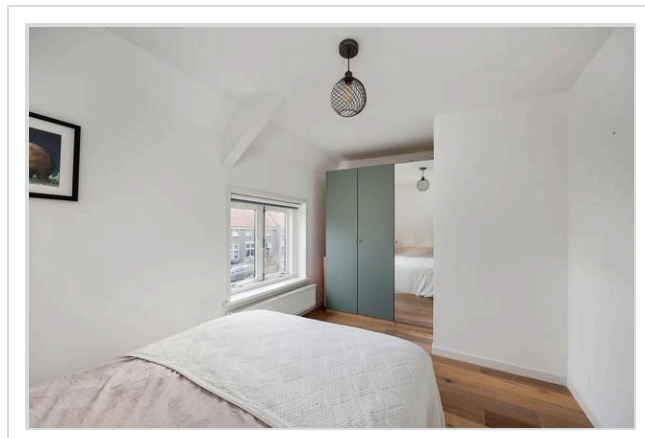
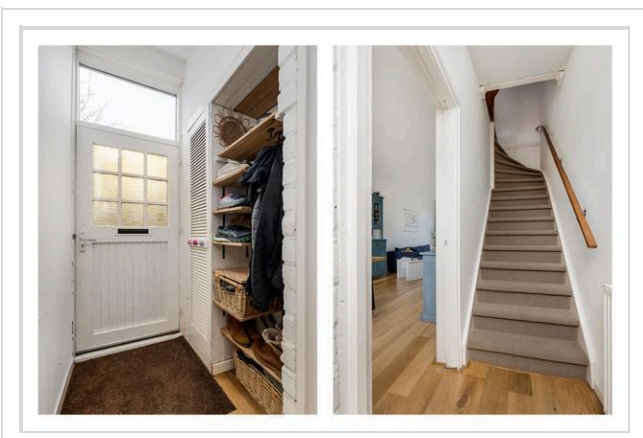
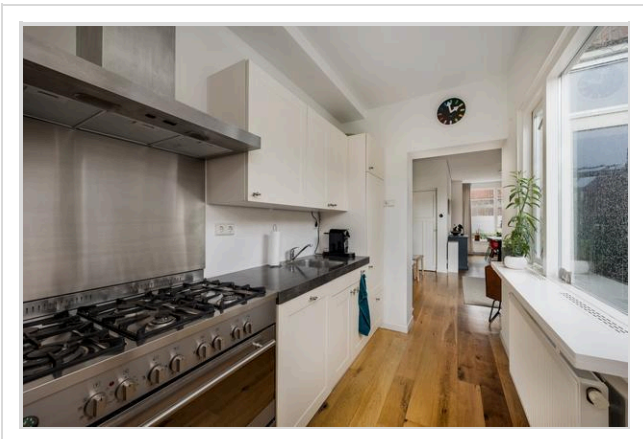
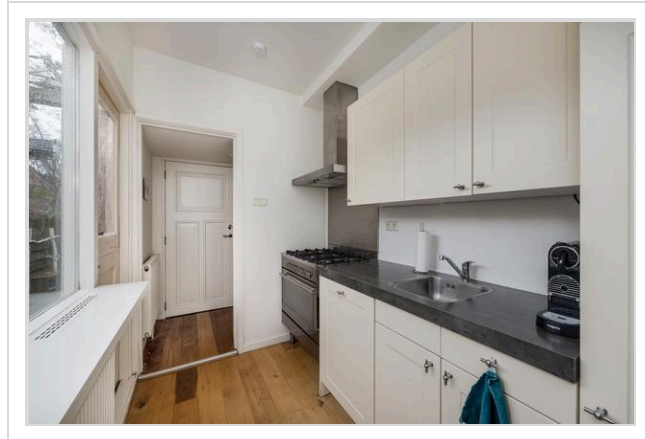
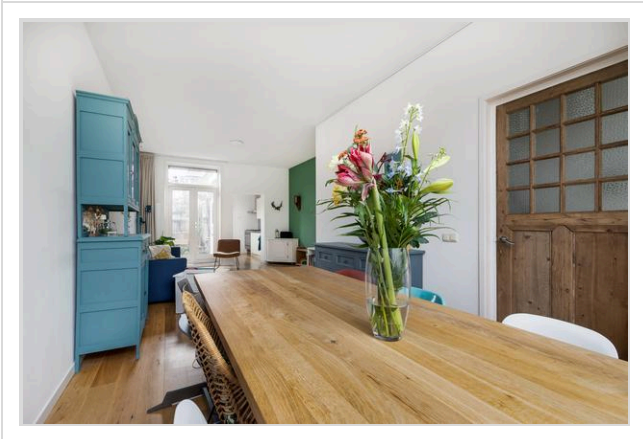
Herenstraat 127
2313 AJ LEIDEN



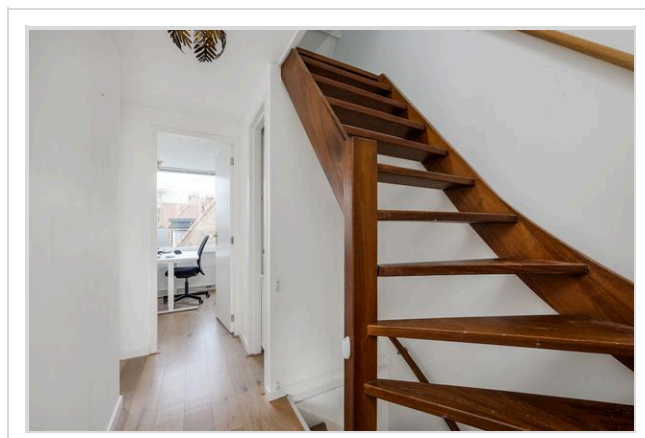
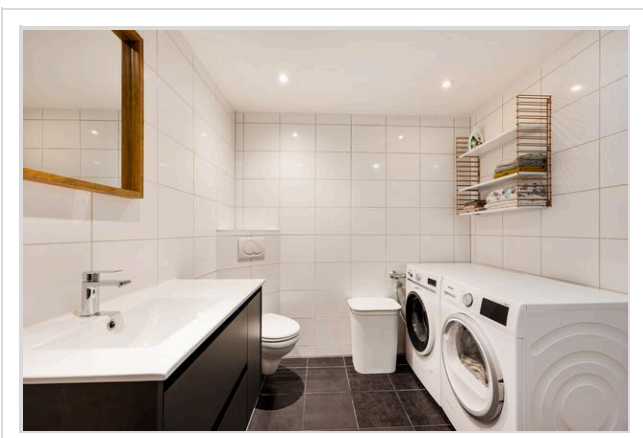
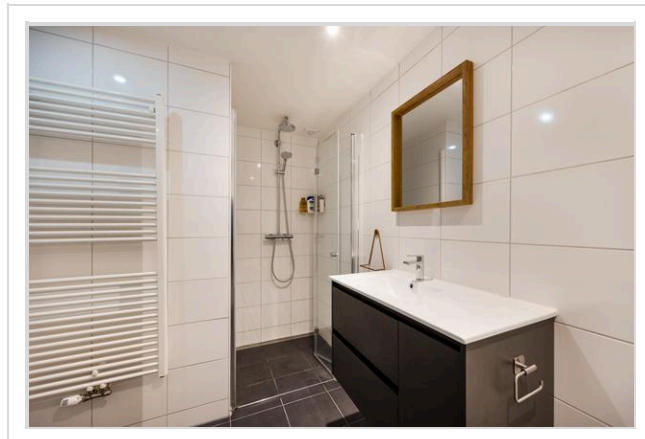
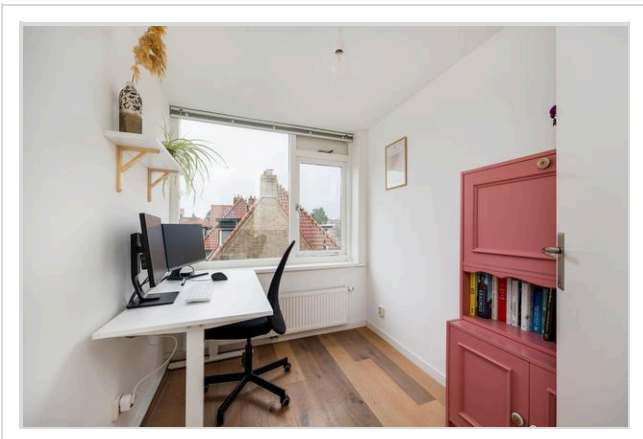
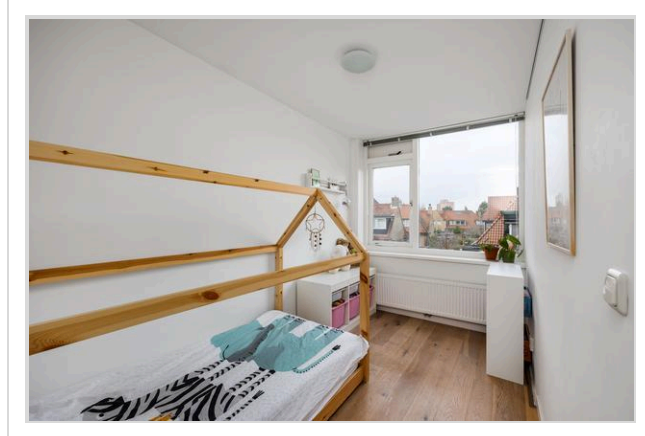
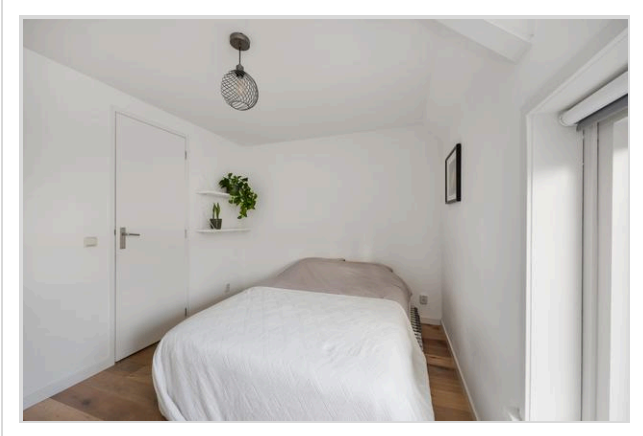
Foto's



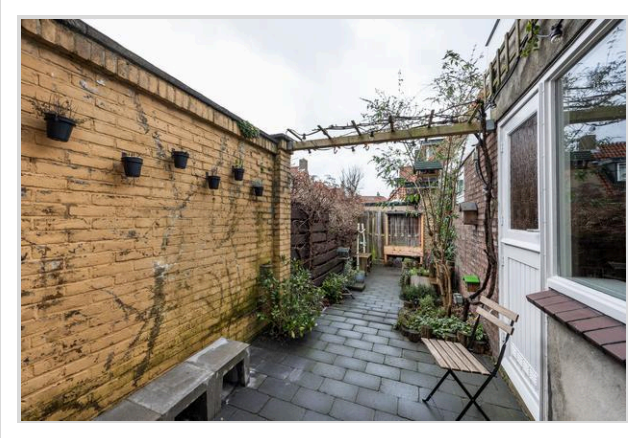
Foto's

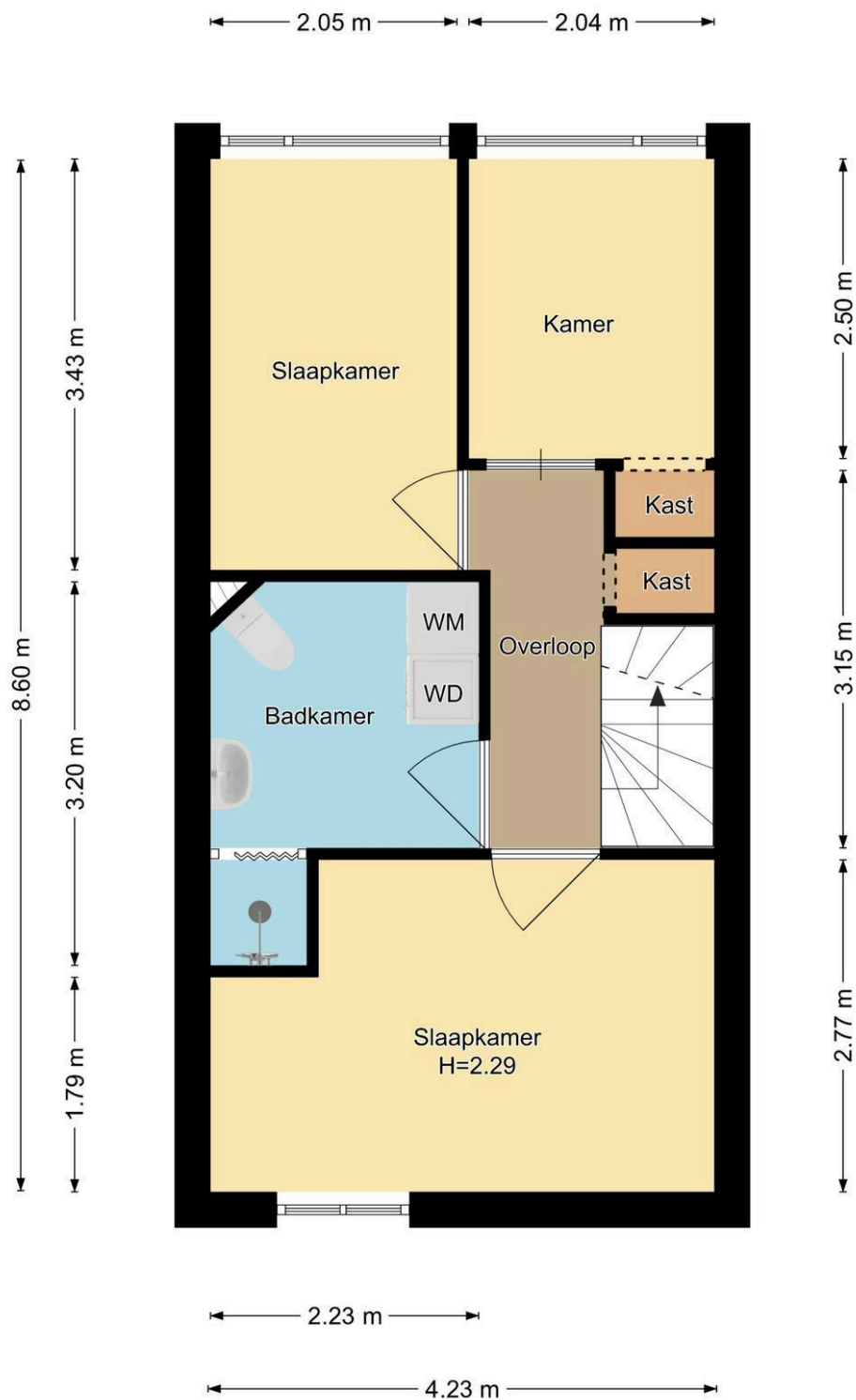


Foto's



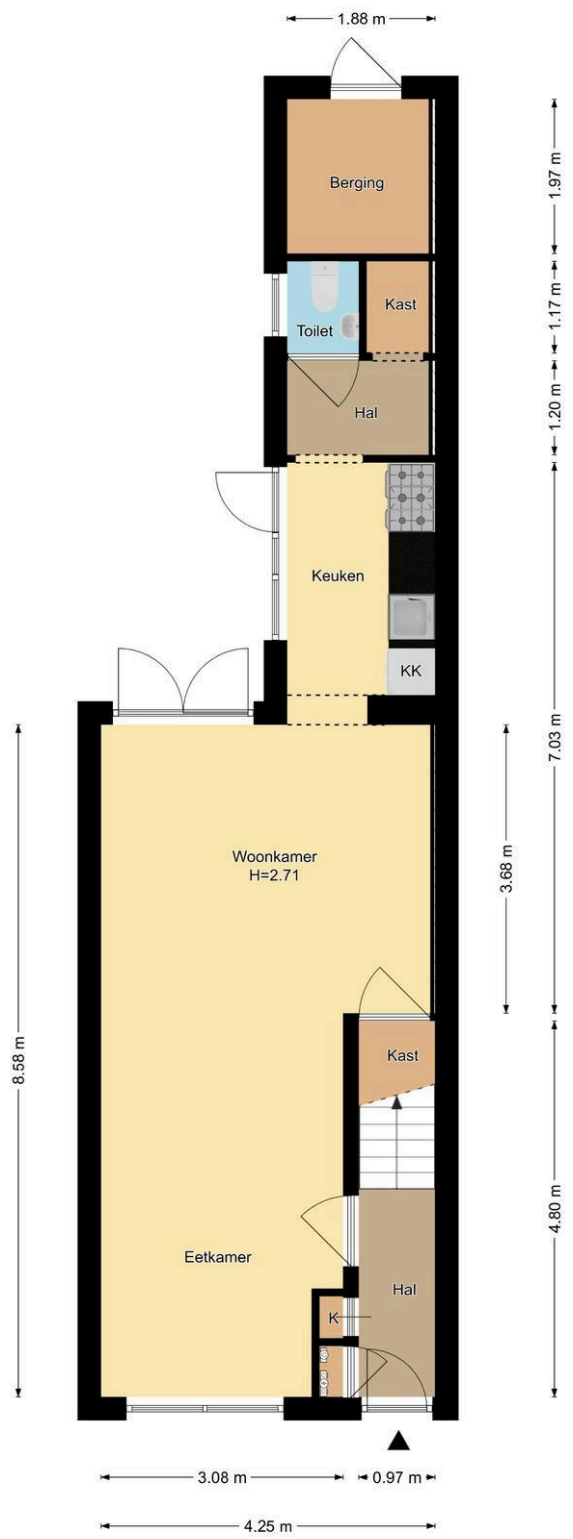
Foto's





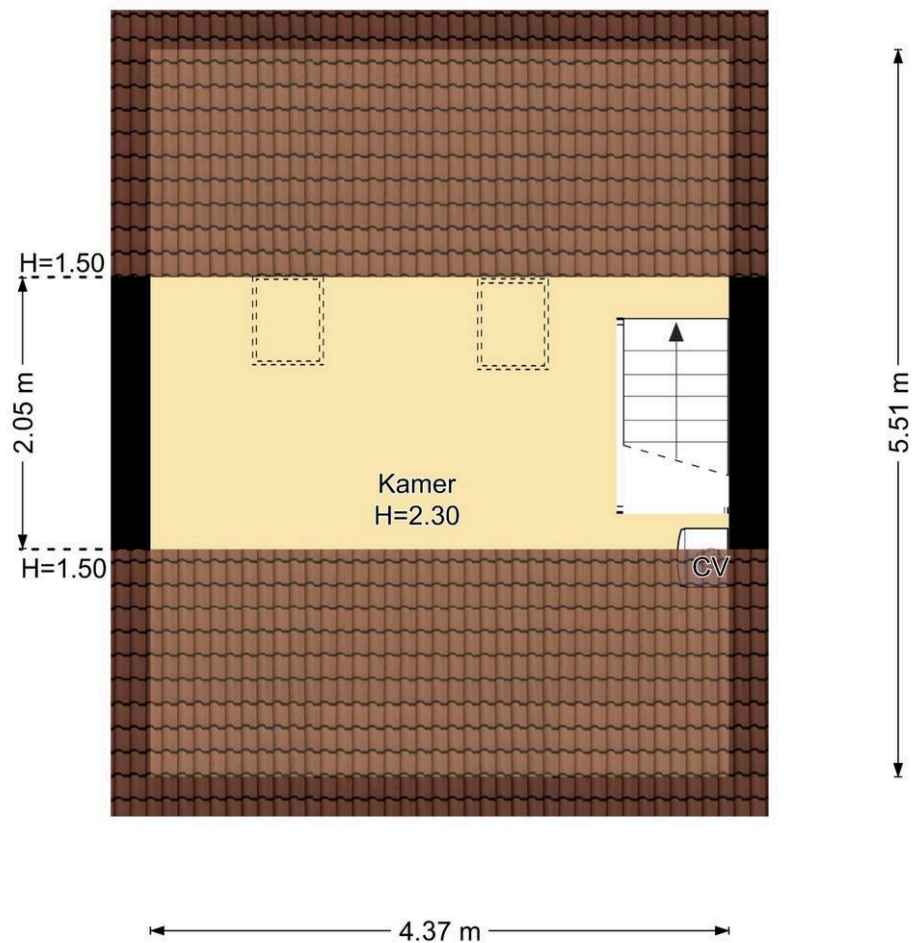
1e Verdieping
Herenstraat 127, Leiden

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



Begane Grond
Herenstraat 127, Leiden

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



2e Verdieping
Herenstraat 127, Leiden

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



Situatie
Herenstraat 127, Leiden
R.M. Vastgoedpresentatie Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Herenstraat



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 december 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Leiden Sectie M Perceel 3230</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 Rijnbeek & Den Elsen, 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 Rijnbeek & Den Elsen

Als je dit leest, is de kans groot dat je een huis gaat kopen. Of een huis gaat verkopen. Of allebei. Bij Hypodamus Rijnbeek & Den Elsen 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 Rijnbeek & Den Elsen 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 of kom langs bij ons kantoor.

Hypodamus Rijnbeek & Den Elsen

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 Rijnbeek & Den Elsen

Haarlemmerstraat 268

2312GL Leiden

T : 071-8200011

E : mail@hypodamusleiden.nl

I : 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 Rick Rijnbeek 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.