



## **Anna Paulownastraat 15, Leiden**

**Vraagprijs € 435.000 k.k.**

**Soort woning** : Woonhuis  
**Woonoppervlakte**: 81 m<sup>2</sup>  
**Inhoud** : 305 m<sup>3</sup>  
**Aantal kamers** : 4

Hypodamus Rijnbeek & Den Elsen **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

Welkom in het charmante Noorderkwartier, een van de gewilde wijken in het noorden van Leiden. Hier bieden wij u een karakteristieke jaren dertig woning aan in de Anna Paulownastraat.

Bij binnenkomst valt meteen de warme en uitnodigende sfeer op. De ruime doorzonwoonkamer is voorzien van originele glas-in-loodramen, die niet alleen prachtig licht binnenlaten, maar ook een vleugje nostalgie toevoegen aan het geheel. De hoge plafonds en paneeldeuren benadrukken het karakter van de woning en zorgen voor een ruimtelijk gevoel.

De woning beschikt over een gezellige keuken met veel opbergruimte. Vanuit de keuken heeft u toegang tot de groene tuin op het westen. Hier kunt u in alle rust ontspannen en genieten van de zon. De tuin biedt bovendien voldoende ruimte voor een gezellige zithoek en is voorzien van een berging en een achterom, waardoor u gemakkelijk toegang heeft tot de tuin en berging.

Met een woonoppervlakte van 81 m<sup>2</sup> biedt deze woning voldoende ruimte voor starters of een gezin. De rustige straat waarin de woning zich bevindt, zorgt ervoor dat u kunt genieten van alle rust, terwijl u toch op korte afstand bent van alle benodigde voorzieningen. Winkels, scholen en openbaar vervoer bevinden zich allemaal binnen handbereik. Ook het centrum van Leiden met haar winkels, terrassen, cafés, vele restaurants zijn op loopafstand gelegen. Hiernaast is er een goede verbinding naar de A4 en A44 richting Amsterdam en Den Haag.

Kortom, deze woning is de ideale plek voor wie op zoek is naar een sfeervol en karakteristiek thuis in een levendige en geliefde buurt.

De indeling is als volgt:

Begane grond: ruime gang, apart toilet, trapopgang, woonkamer met open eethoek, halfopen keuken voorzien van 4-pits gasfornuis met inbouwafzuigkap, combimagnetron en inbouwkoelkast/vriezer. Vanuit de keuken is er toegang tot de achtertuin met berging en achterom.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot de 3 kamers, apart toilet en badkamer met inloopdouche, wastafel en ligbad.

Overige bijzonderheden:

- Gebruiksoppervlakte wonen: 81 m<sup>2</sup>
- Externe bergruimte: 4 m<sup>2</sup>
- Inhoud: 305 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte: 82 m<sup>2</sup>
- Bouwjaar: 1934
- Verwarming en warmwater middels: CV-combiketel 2021
- Isolatie: Gedeeltelijk voorzien van dubbel glas
- Energielabel E
- Bouwtechnische keuring staat ingepland en ten tijde van de bezichtigingen is hiervan het rapport beschikbaar.

# Kenmerken

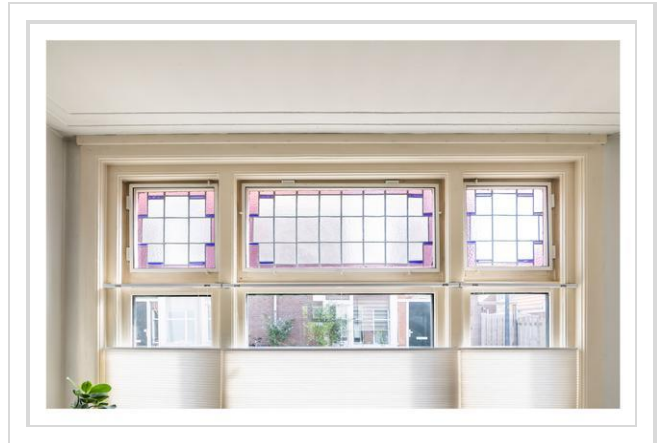
Vraagprijs	: € 435.000 k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 305 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	: 82 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 81 m <sup>2</sup>
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1934
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Gedeeltelijk dubbel glas

# Locatie

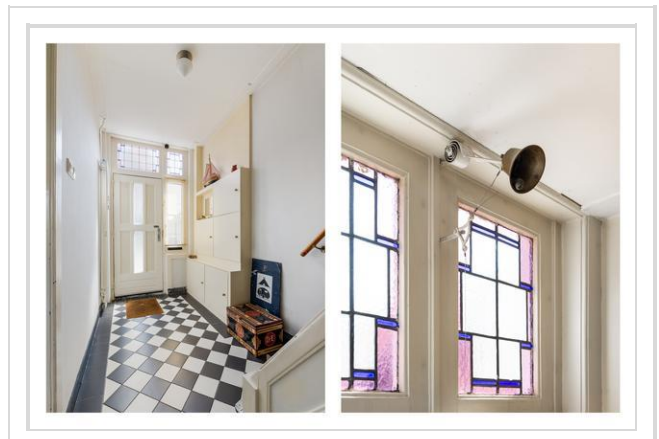
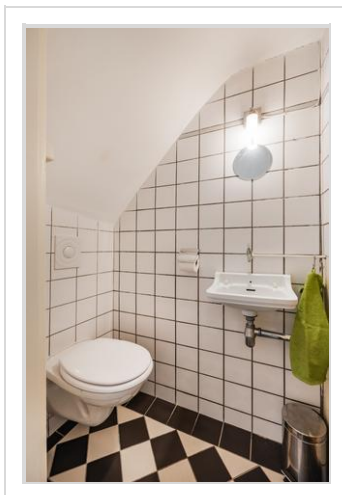
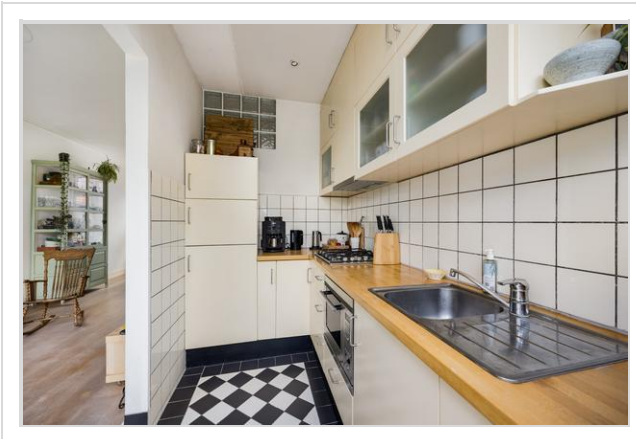
Anna Paulownastraat 15  
2316 NN LEIDEN



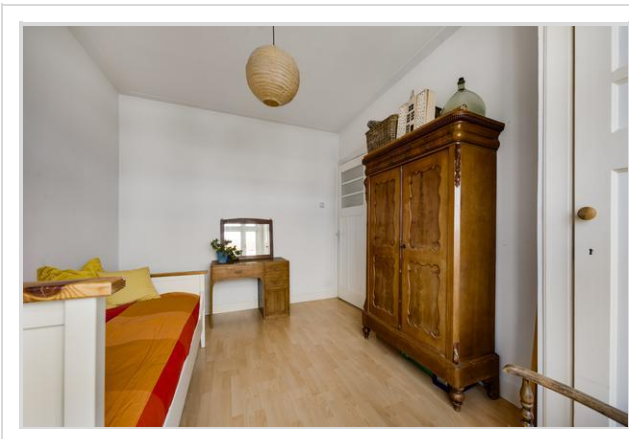
# Foto's



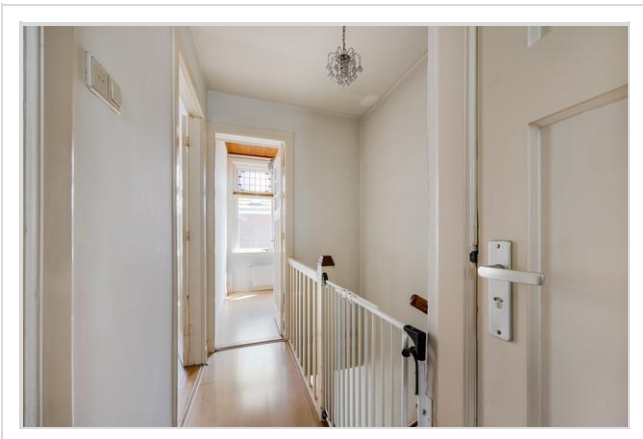
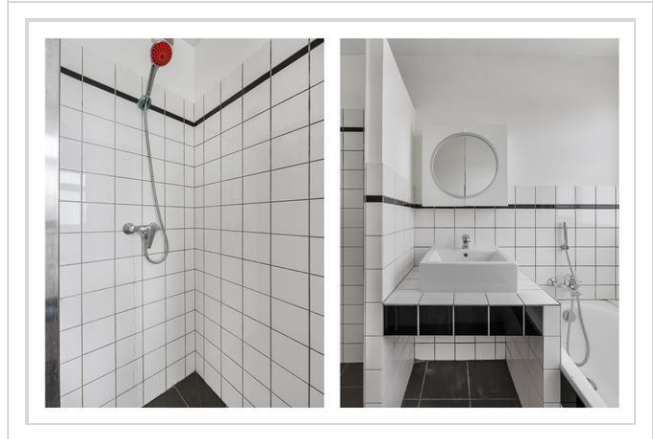
# Foto's



# Foto's



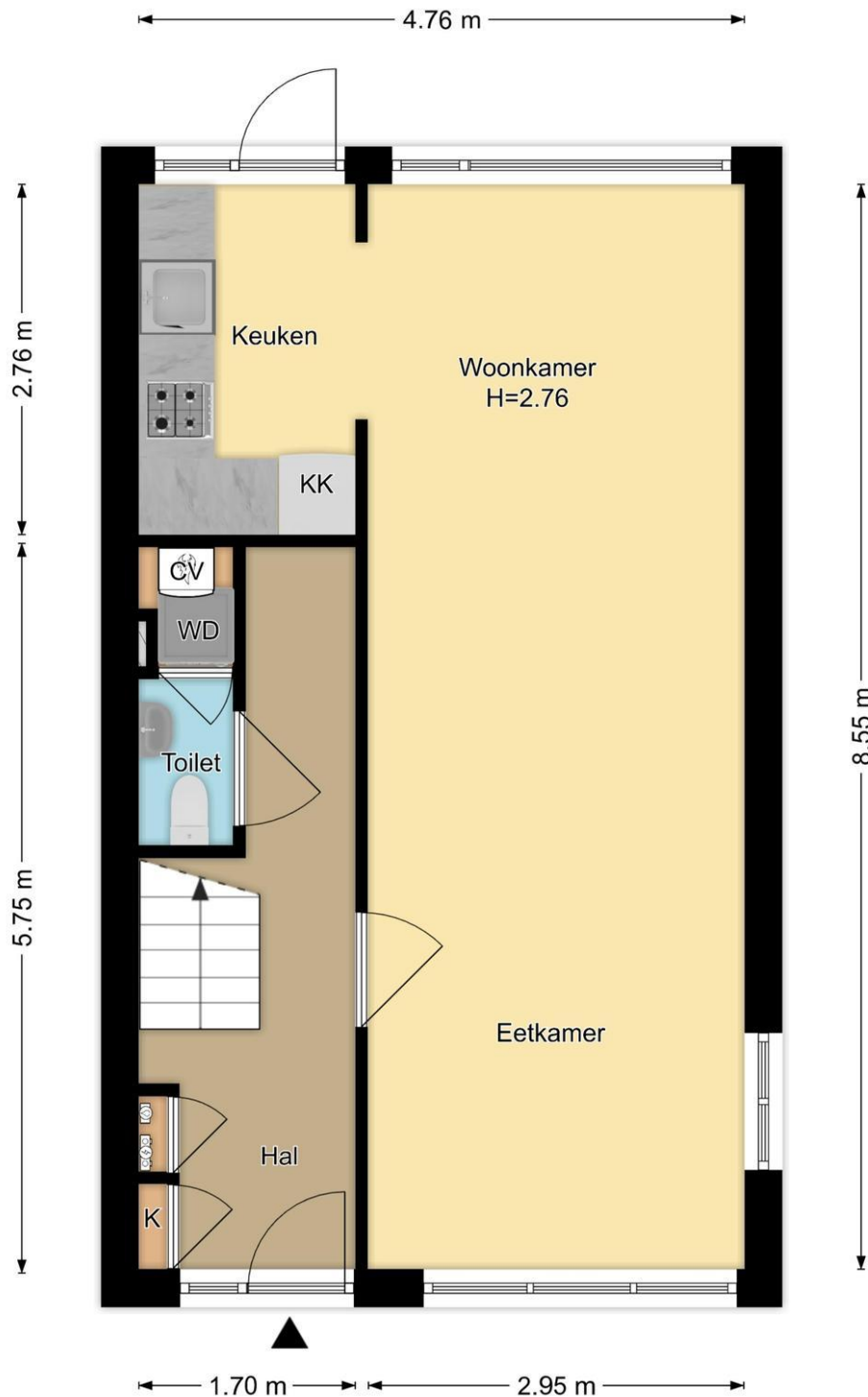
# Foto's



# Foto's

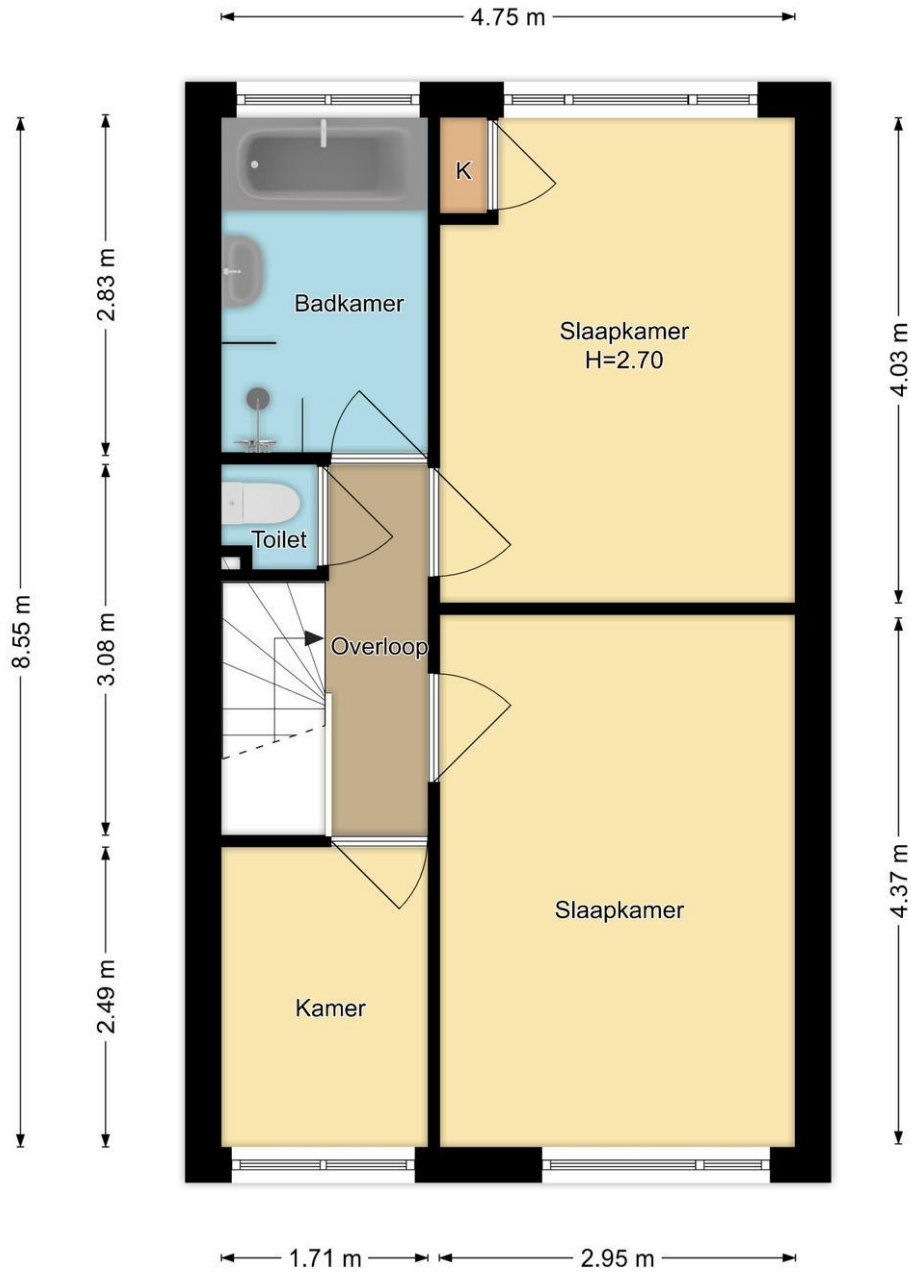






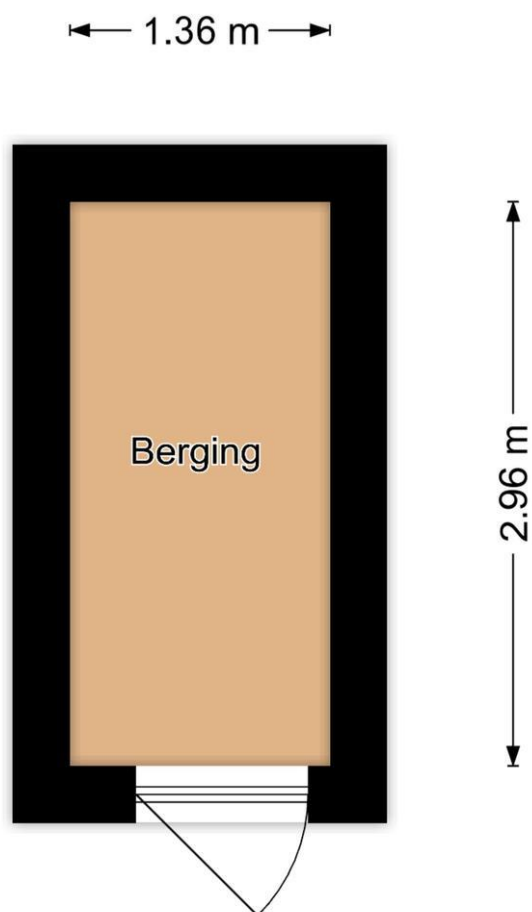
**Begane Grond**  
**Anna Paulownastraat 15, Leiden**

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



**1e Verdieping**  
**Anna Paulownastraat 15, Leiden**

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



**Berging**  
**Anna Paulownastraat 15, Leiden**

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



**Situatie**  
**Anna Paulownastraat 15, Leiden**


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

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Anna Paulownastraat



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 juli 2024 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 K</p> <p>Perceel 4337</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>	
---	---	---

Hypodamus Rijnbeek & Den Elsen - 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 (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 Hypodomus 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 Hypodomus 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 Hypodomus 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.hypodomusleiden.nl](http://www.hypodomusleiden.nl) of kom langs bij ons kantoor.

## Hypodomus 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.



Hypodomus Rijnbeek & Den Elsen  
Haarlemmerstraat 268  
2312GL Leiden  
T : 071-8200011  
E : [mail@hypodomusleiden.nl](mailto:mail@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 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.