



## Doeslaan 2, Leiderdorp

**Vraagprijs € 400.000 k.k.**

**Soort woning** : Woonhuis  
**Woonoppervlakte**: 86 m<sup>2</sup>  
**Inhoud** : 311 m<sup>3</sup>  
**Aantal kamers** : 3

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

# Omschrijving

Starters opgelet!

In het charmante (oud) Leiderdorp bevindt zich deze aantrekkelijke 3-kamer woning. De praktisch ingerichte woonkamer met halfopen keuken straalt een gezellige sfeer uit en heeft openslaande deuren naar de achtertuin.

Op de eerste verdieping vind je twee slaapkamers die beide voldoende ruimte bieden. Gebruik ze als studeerkamer, logeerkamer, kinderkamer of zelfs als een walk-in-closet - de keuze is aan jou. De badkamer (2016) is voorzien van een inloopdouche en ruime wastafel. Ook is er een ruime vliering aanwezig met uitschuiftrap.

Deze woning ligt in een van de gezelligste straatjes van Leiderdorp, de Doeslaan, een zijstraat van de Hoofdstraat. Alle voorzieningen die je nodig hebt zijn dichtbij: basisscholen, kinderopvang, winkels, sportfaciliteiten en de uitvalswegen (N11, A4). Bovendien is het centrum van Leiden binnen 15 minuten per fiets bereikbaar. Hier woon je rustig, maar heb je alles binnen handbereik. Ben je sportief? Een rondje hardlopen of fietsen in de polder behoort ook tot de mogelijkheden!

Op korte afstand van de woning vind je de wateren van De Does en de Oude Rijn. De brug over De Does, net om de hoek, is 's zomers een levendige plek met bootjes die onderdoor varen. De Does heeft een verbinding met de Oude Rijn, ideaal voor bootliefhebbers. Als je een boot hebt of altijd al een boot hebt willen hebben, kun je deze aanmeren in de Jachthaven De Does.

Verkopers aan het woord:

" Wij zijn een jong stel, dat vanuit onze studietijd in Leiden ons thuis vond in Leiderdorp. Nu zijn we klaar voor een volgende stap en bieden onze starterswoning aan, gelegen in het Doeskwartier.

Dit is een buurt vol karakter, waar de historische achtergrond nog zichtbaar is. Veel huizen waren vroeger winkelpanden, wat de straten een unieke uitstraling geeft. De omgeving is niet alleen historisch, maar ook groen, wat zorgt voor een rustige en aangename leefomgeving.

Toen we deze woning kozen, waren we enthousiast over de toegankelijkheid en de extra ruimte die het bood, inclusief het heerlijke dakterras. Het dorpse karakter van de buurt, met de vriendelijke begroetingen van de buurtbewoners, maakte dat we ons snel thuis voelden.

We hopen dat ons huis voor de volgende bewoners ook een mooie mogelijkheid biedt."

De indeling is als volgt

Begane grond:

Hal met meterkast, toegang tot de woonkamer en trapopgang naar de eerste verdieping.

Eerste verdieping:

Vanuit de hal komen we met de vaste trap op de overloop met vlizotrap naar de vliering waar zich de Cv-ketel bevindt. Vanaf de hal is er toegang tot beide slaapkamers. De slaapkamer aan de achterzijde van de woning biedt toegang tot het dakterras (zuidoost). De badkamer is voorzien van een inloofdouche, wastafel en wasmachine aansluiting.

Overige informatie:

- Gebruiksoppervlakte wonen: 85,6 m<sup>2</sup>
- Gebouw gebonden buitenruimte: 4.7 m<sup>2</sup>
- Inhoud: 310.7 m<sup>3</sup>
- Perceeloppervlakte: 62 m<sup>2</sup>
- Bouwjaar: 1894
- Energielabel E
- Volledig voorzien van dubbel glas
- Verwarming en warmwater middels Remeha Cv-ketel bouwjaar 2015
- Schilderwerk uitgevoerd in 2020
- Voorzien van een externe berging

# Kenmerken

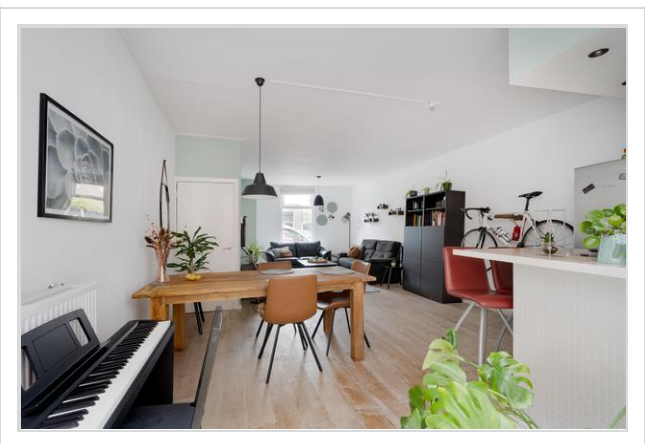
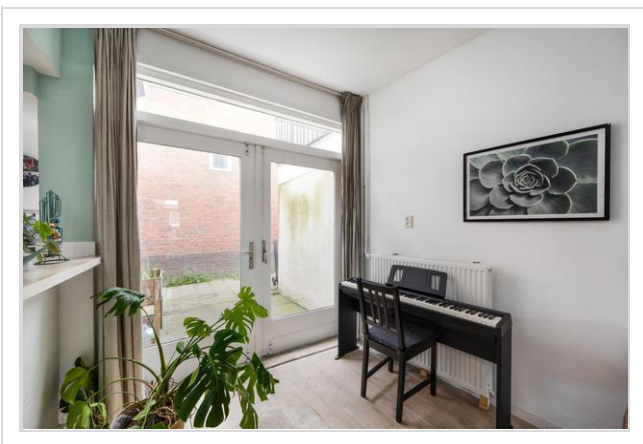
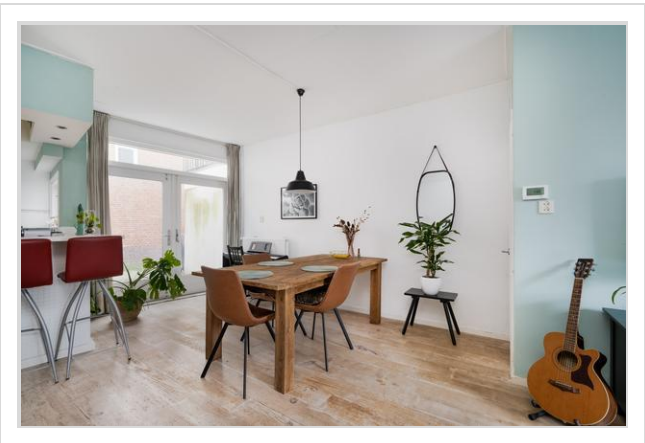
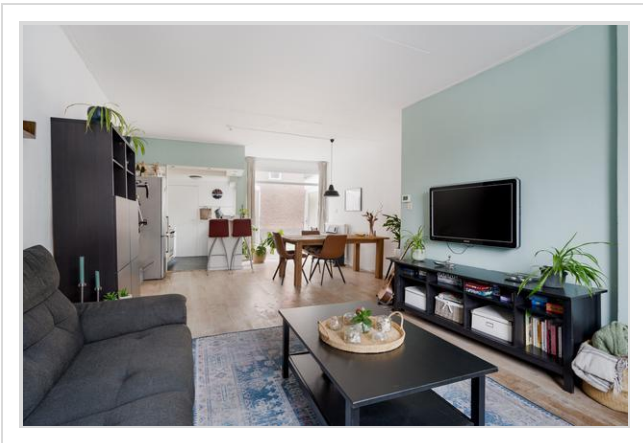
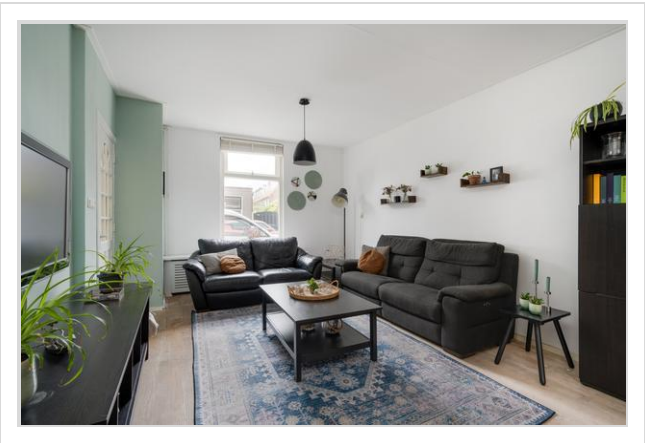
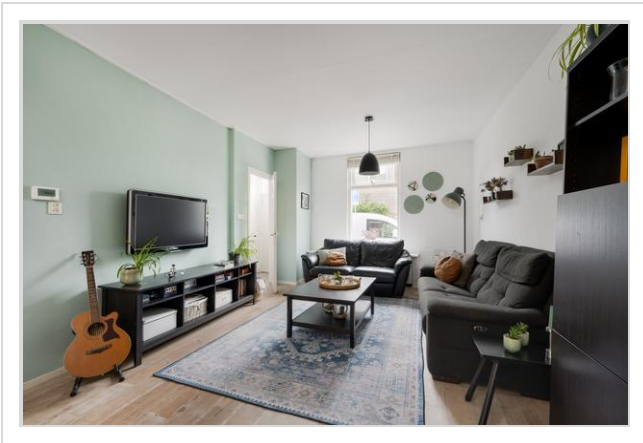
Vraagprijs	: € 400.000 k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 311 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	: 74 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 86 m <sup>2</sup>
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1894
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Achtertuin 6 m <sup>2</sup>
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Dubbel glas

# Locatie

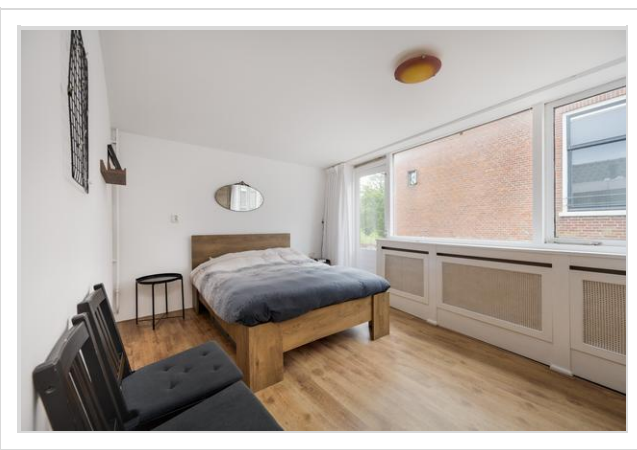
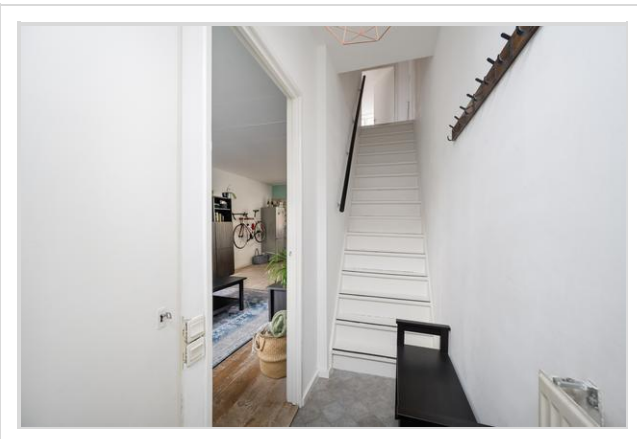
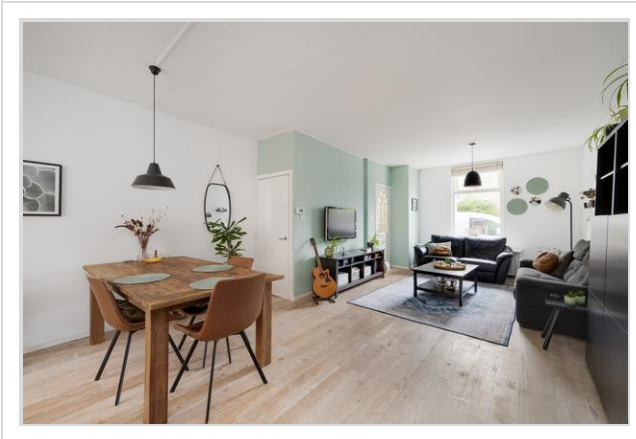
Doeslaan 2  
2351 SR LEIDERDORP



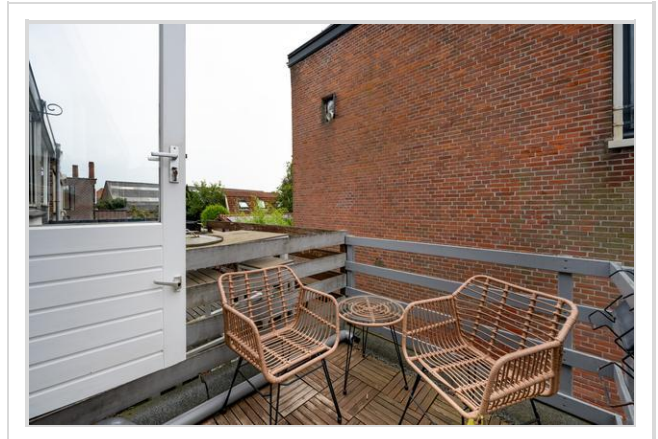
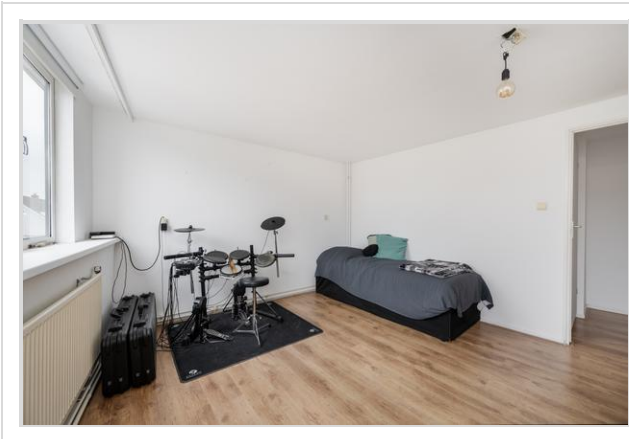
# Foto's



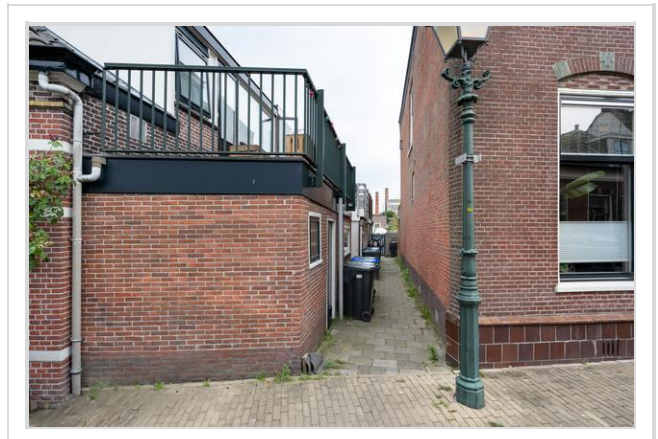
# Foto's



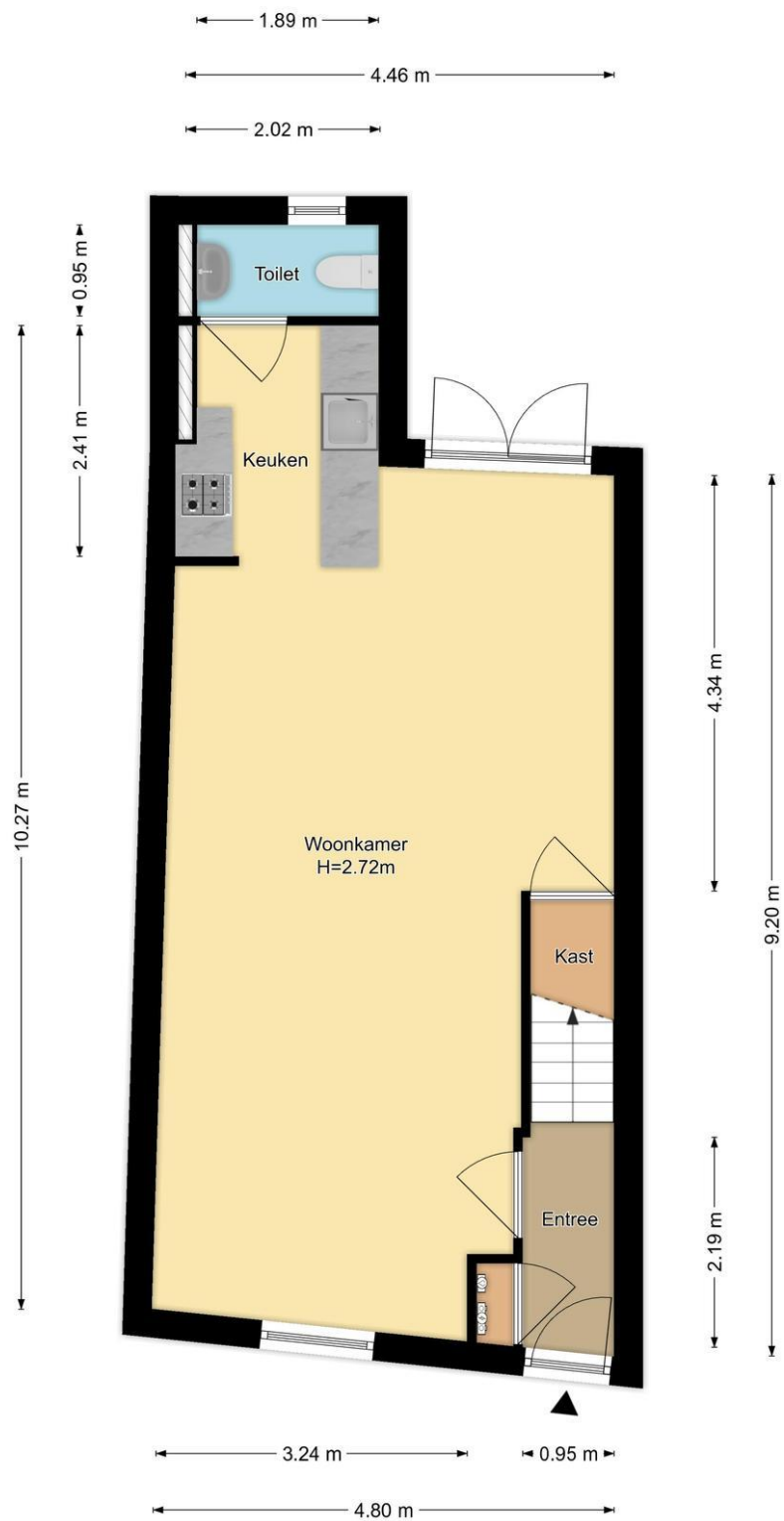
# Foto's



# Foto's

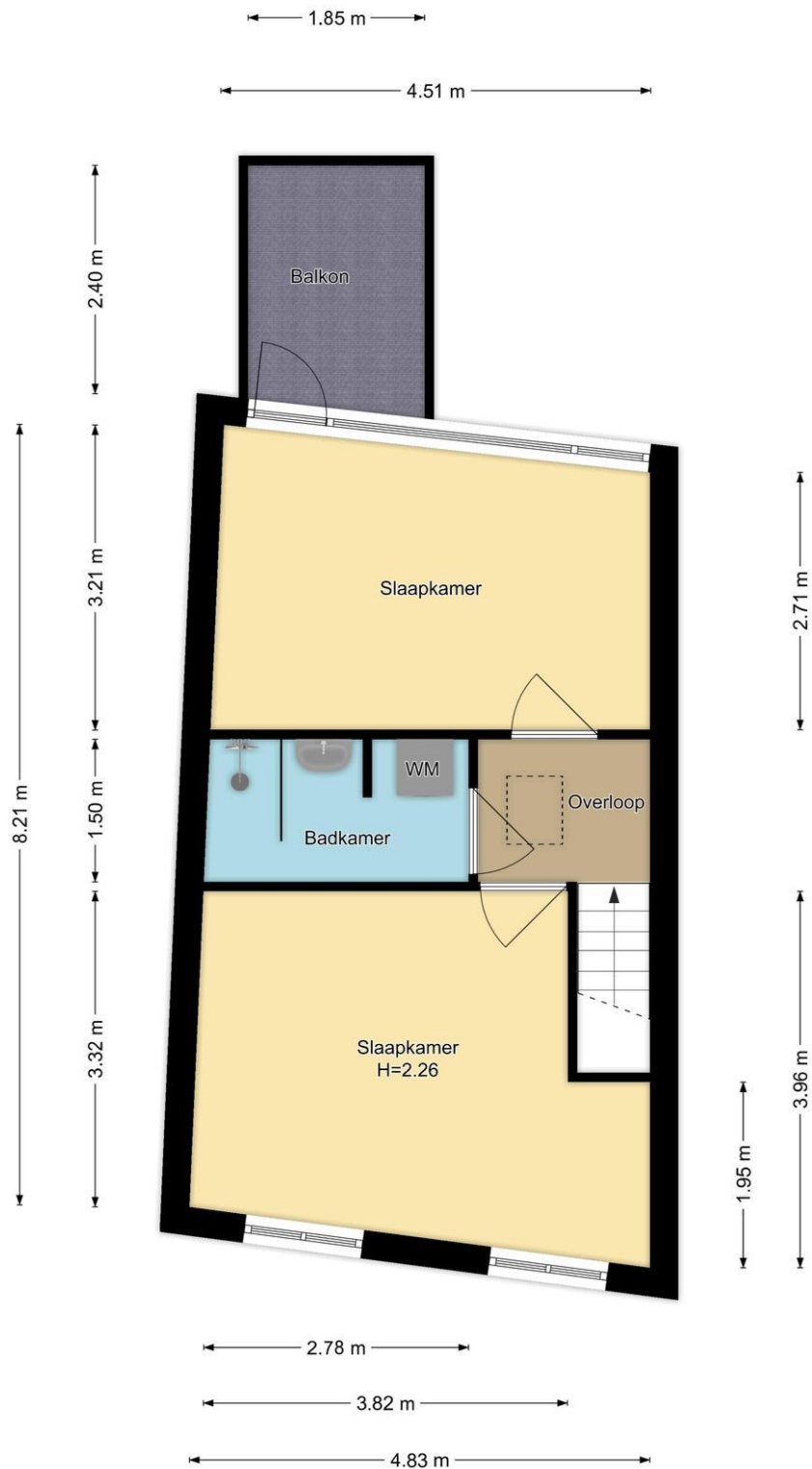






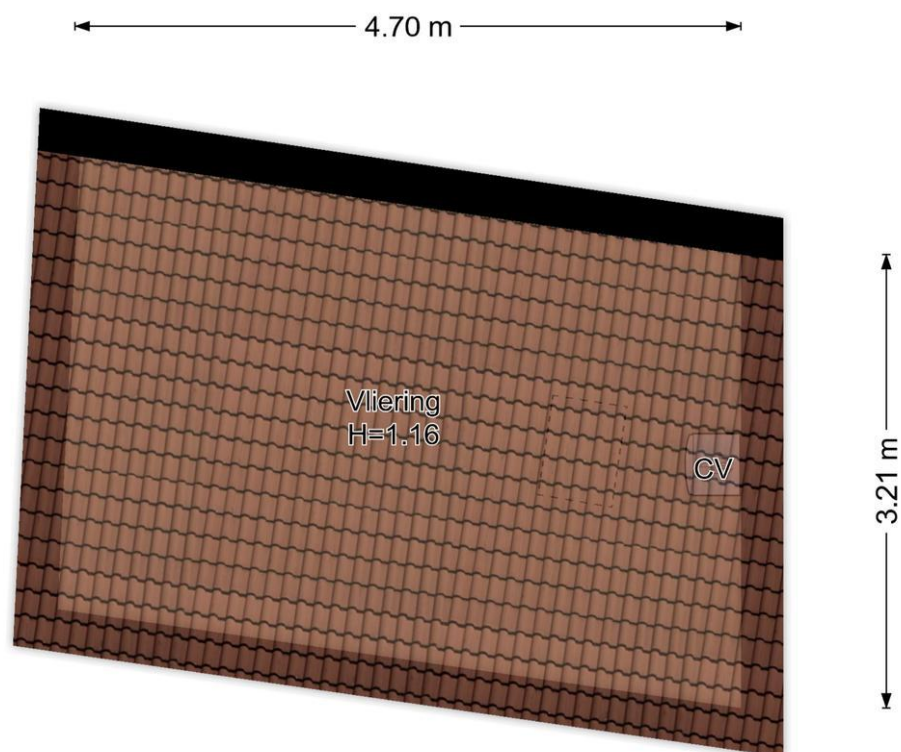
**Begane Grond**  
**Doeslaan 2, Leiderdorp**

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



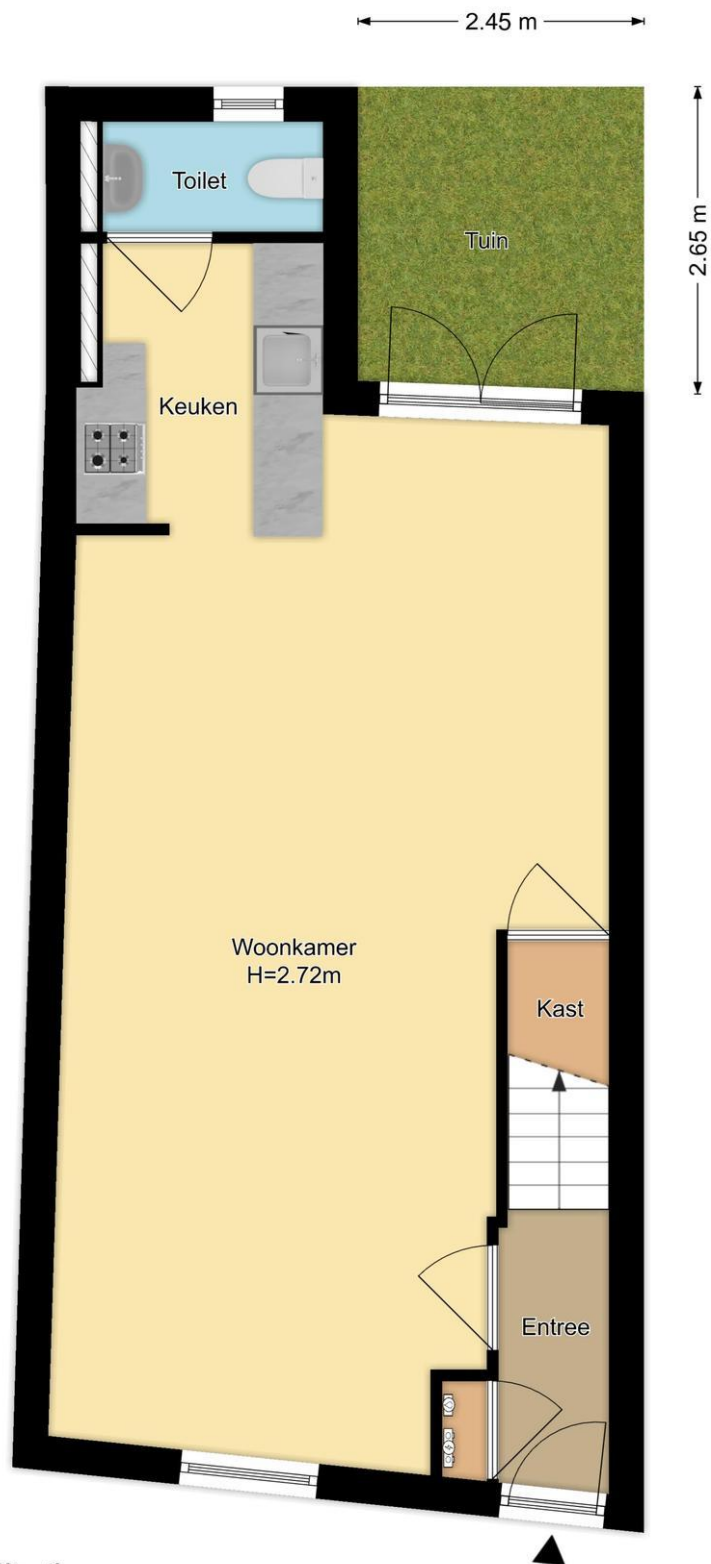
**1e Verdieping**  
**Doeslaan 2, Leiderdorp**

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



**2e Verdieping**  
**Doeslaan 2, Leiderdorp**

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



**Situatie**  
**Doeslaan 2, Leiderdorp**

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



# 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.