



Coornhertstraat 11, Leiden

Vraagprijs € 615.000 k.k.

Soort woning : Woonhuis

Woonoppervlakte: 98 m²

Inhoud : 343 m³

Aantal kamers : 5

Hypodamus Leiden
Haarlemmerstraat 268
2312 GL Leiden

T : 071-8200011
E : mail@hypodamusleiden.nl
I : www.hypodamusleiden.nl



Omschrijving

Sfeervolle jaren '30 gezinswoning met moderne afwerking en zonnige tuin in de geliefde Lage Mors

Ben je op zoek naar een karakteristieke jaren '30 woning met vier slaapkamers en een zonnige tuin met achterom, op een rustige maar centrale locatie in Leiden? Dan is deze met zorg onderhouden en gemoderniseerde eengezinswoning in de populaire wijk De Lage Mors absoluut een bezichtiging waard. Gelegen op loopafstand van station Leiden Centraal en het historische centrum woon je hier rustig, maar met alle voorzieningen binnen handbereik.

De Lage Mors is een levendige en diverse wijk waar rust en bereikbaarheid hand in hand gaan. Op loopafstand bevinden zich het Kweeklustpark, diverse buurtwinkels en het Diamantplein met onder andere een supermarkt, bakker, slager en drogist. Ook het Bio Science Park, museum Naturalis en het LUMC liggen dichtbij. Binnen enkele minuten fietsen sta je in het bruisende centrum van Leiden. Via station Leiden Centraal en de nabijgelegen uitvalswegen (A44 en A4) zijn steden als Den Haag, Amsterdam en Schiphol uitstekend bereikbaar. En wil je uitwaaien? Dan sta je zo op het strand van Katwijk of Wassenaar.

Parkeren? In deze straat vind je doorgaans gewoon een parkeerplek, en ook een laadpaal behoort tot de mogelijkheden.

Verkopers aan het woord

"Bijna twintig jaar hebben we in de Coornhertstraat met de kinderen genoten van het huis, de wijk en natuurlijk de fijne straatgenoten.

Om met het huis zelf te beginnen: het combineert de charme van een jaren '30-huis met moderne gemakken, zoals een fijne keuken en badkamer. Het vervangen van de oude ramen was een goede keuze: dat scheelt enorm. De gordijnen wapperen niet meer en 's winters wordt het echt comfortabel warm. Daarnaast is het huis praktisch ingedeeld: doordat de wasmachine en wasdroger in de uitbouw staan, hoor je ze nauwelijks. En met vier slaapkamers is er altijd ruimte voor een thuiswerkplek (of twee?).

Omdat we al in de buurt woonden, kenden we de wijk goed. Toen dit huis vrijkwam, hebben we de makelaar dan ook flink achter de broek gezeten. De straat en de ligging in de wijk vormen een mooie balans tussen rustig wonen en goede bereikbaarheid. In de tuin kun je tot 's avonds laat in alle rust van de zon genieten en kinderen kunnen hier nog gewoon buiten spelen of naar het park lopen. Je vindt hier nog een parkeerplek (of laadpaal) voor de deur en loopt zo naar de binnenstad of het station. En via de A44 of A4 ben je snel onderweg, of je nu richting werk gaat of naar het strand.

De Coornhertstraat is een gezellige straat met veel onderling contact. Er is een actieve appgroep waarin je altijd wel gereedschap kunt lenen of iemand om hulp of advies kunt vragen. En niet te vergeten: de jaarlijkse straatbarbecue met traditionele pubquiz!

Waarom we dan toch verhuizen? Na al die jaren in de stad willen we graag wat meer richting het buitengebied. Dat doen we met een dubbel gevoel, want we zijn erg gehecht geraakt aan het huis, de straat en de stad.”

De indeling is als volgt:

Begane grond

Bij binnenkomst valt direct de charmante erker met glas-in-loodramen op, die samen met de eikenhouten vloer zorgt voor de karakteristieke jaren '30 uitstraling. De woonkamer is licht en sfeervol, met een prettige indeling en voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek en een royale eettafel.

De keuken bevindt zich in de uitbouw en is in 2022 vernieuwd. Deze moderne keuken is uitgerust met een inductiekookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser, koelkast en een Quooker heetwaterkraan. Achter de keuken bevinden zich de toiletruimte en een praktische bergruimte met wasmachineaansluiting, cv-opstelling (ketel vernieuwd in 2026) en extra opslagruimte.

De woning is volledig voorzien van HR++ beglazing en de kozijnen zijn in 2021 geschilderd – comfortabel én goed onderhouden.

De achtertuin ligt op het oosten, maar dankzij de diepte kun je hier vrijwel de hele dag van de zon genieten. Achterin de tuin bevinden zich een houten berging en een handige achterom.

Eerste verdieping

Overloop, nette badkamer aan de achterzijde voorzien van ligbad, douche, wastafelmeubel en toilet. Aan de achterzijde bevindt zich een (werk)kamer, ideaal als thuiswerkplek. De ruime ouderslaapkamer aan de voorzijde strekt zich uit over de gehele breedte van de woning.

Tweede verdieping

Zolderverdieping met vliering en twee volwaardige slaapkamers, beide voorzien van een kunststof dakkapel. Hierdoor zijn dit lichte en praktische ruimtes, perfect als kinder-, werk- of logeerkamer.

Overige bijzonderheden:

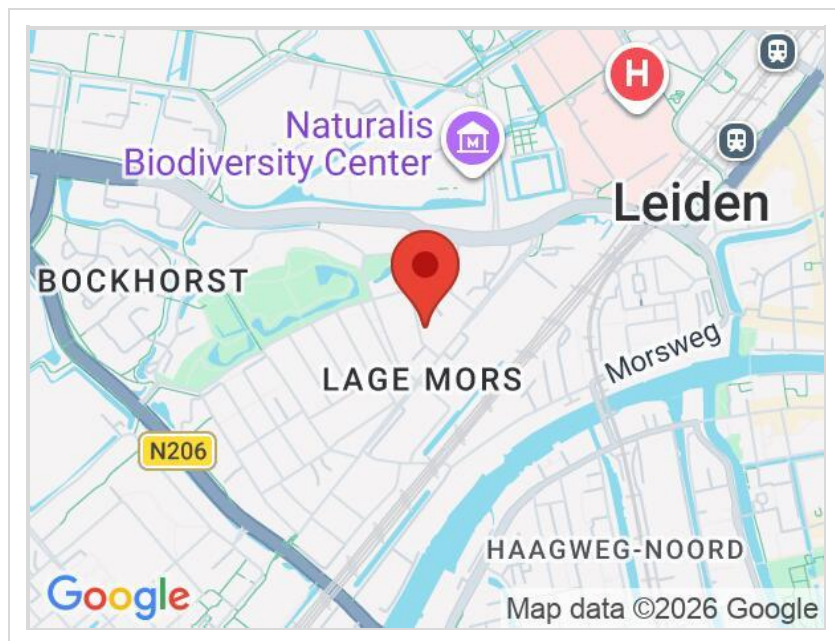
- Gebruiksoppervlakte wonen: 98,3 m²
- Gebouw gebonden buitenruimte: 14,7 m²
- Externe bergruimte: 6,9 m²
- Inhoud: 343,4 m³
- Karakteristieke jaren '30 woning met glas-in-loodramen en erker
- Vier slaapkamers, ideaal voor gezinnen en/of thuiswerken
- Moderne keuken (2022) met o.a. inductiekookplaat en Quooker
- Nette badkamer met ligbad, douche en tweede toilet
- Volledig voorzien van HR++ beglazing
- CV-ketel vernieuwd in 2026
- Schilderwerk kozijnen uitgevoerd in 2021

Kenmerken

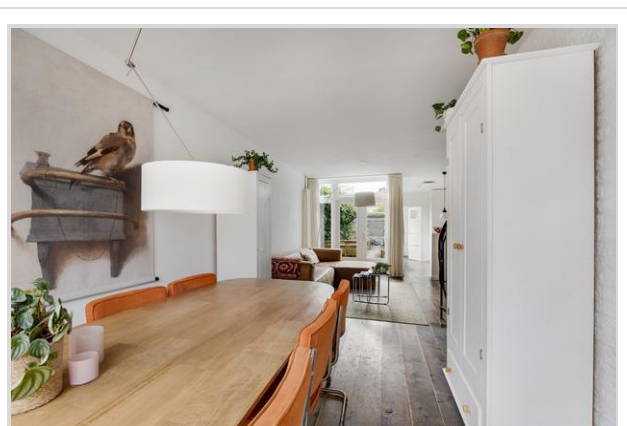
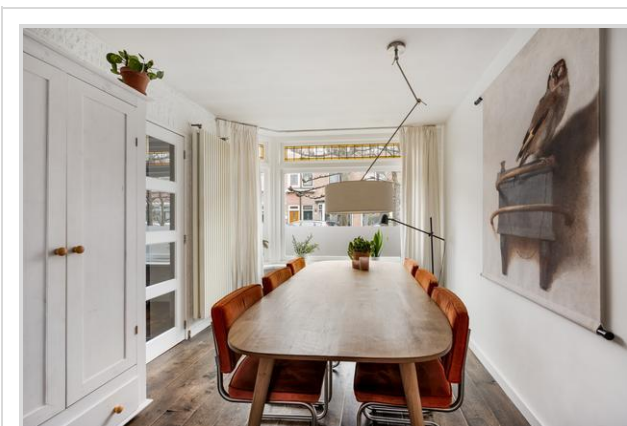
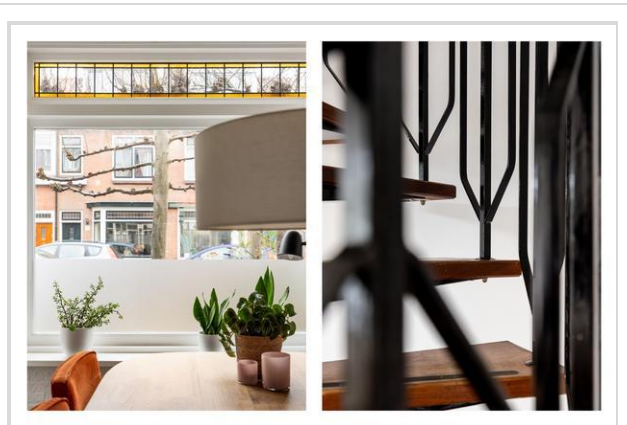
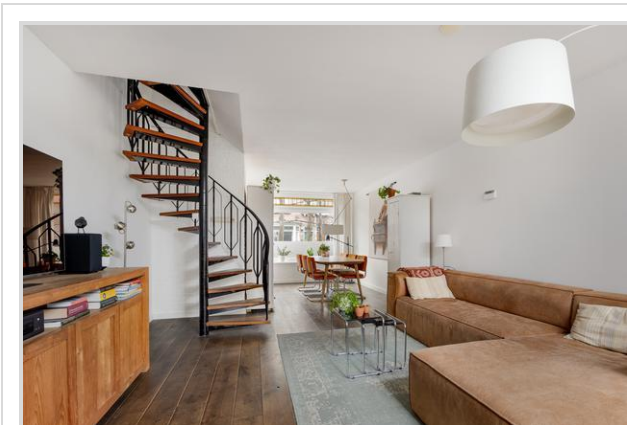
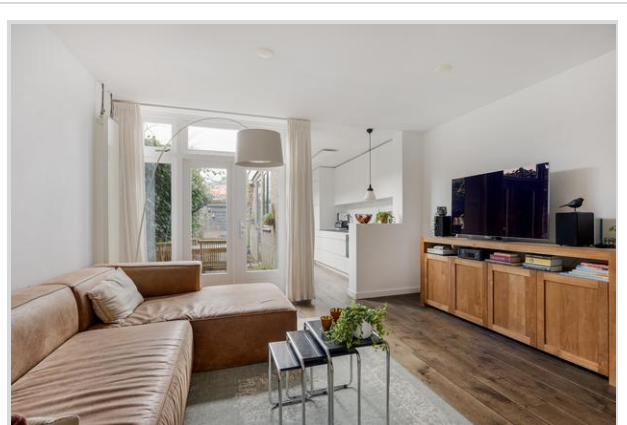
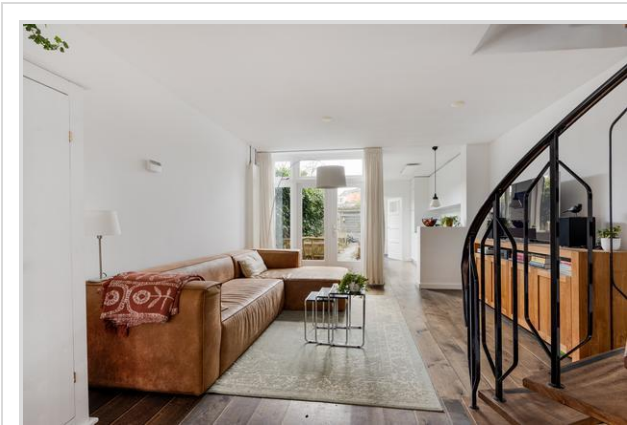
Vraagprijs	: € 615.000 k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 343 m ³
Perceel oppervlakte	: 140 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 98 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1936
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Geen tuin
Garage	: Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie

Locatie

Coornhertstraat 11
2332 AN LEIDEN



Foto's



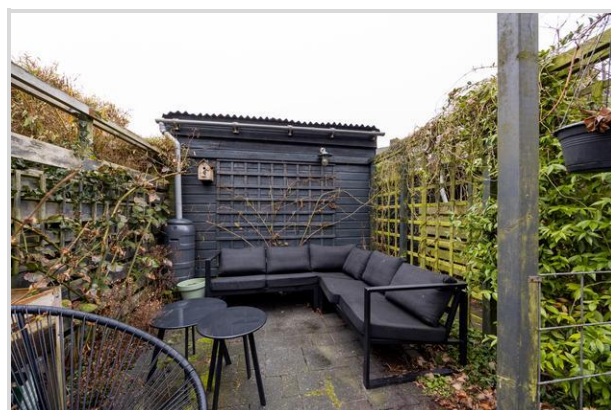
Foto's



Foto's

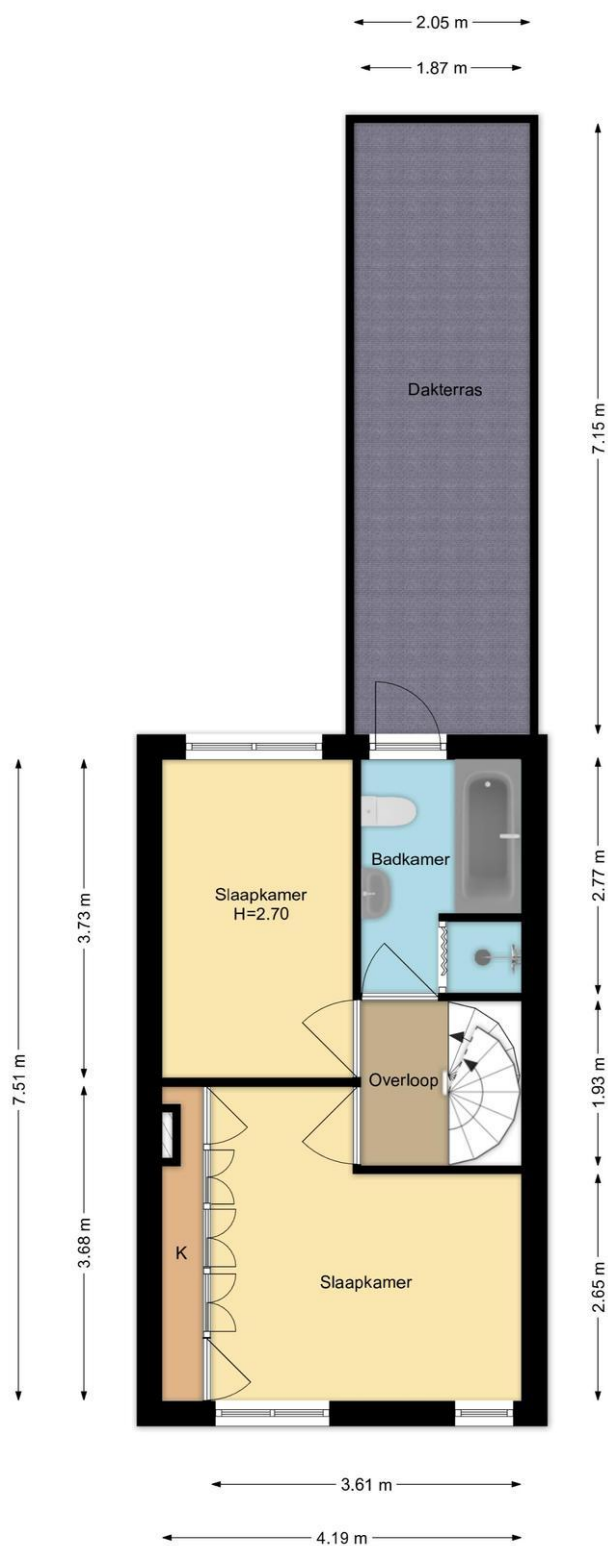


Foto's



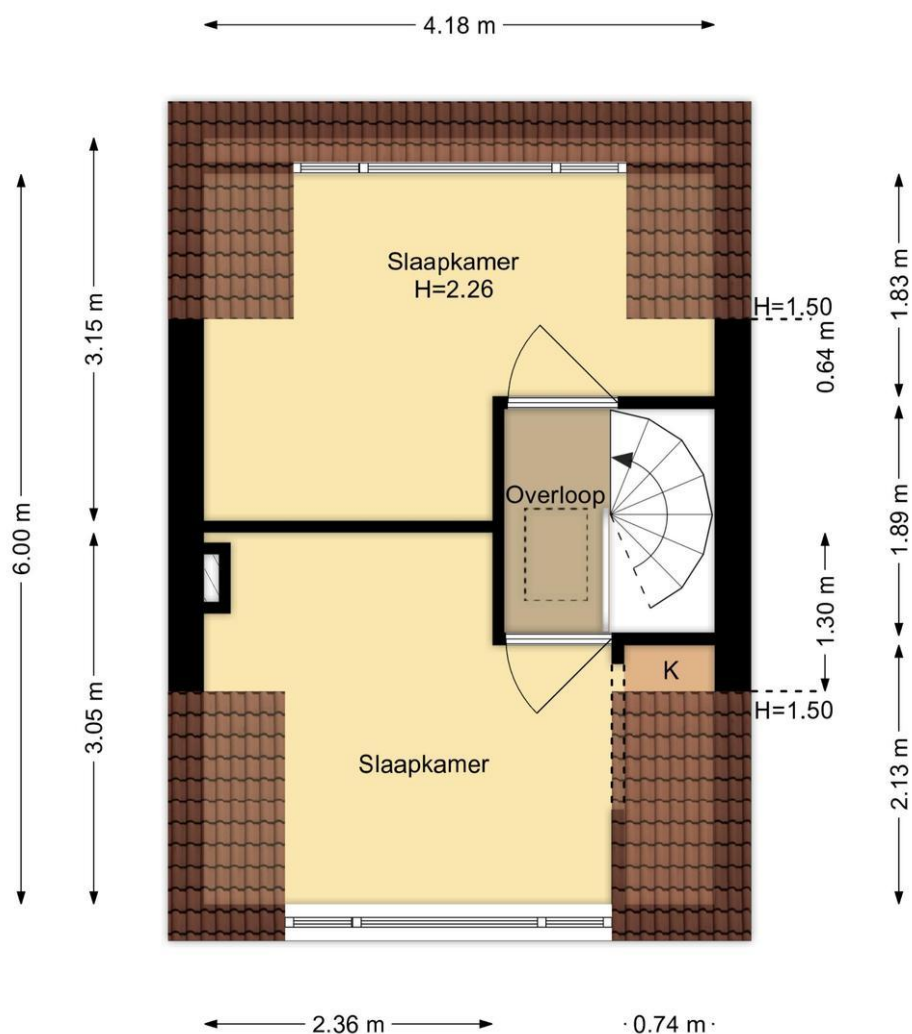
Foto's





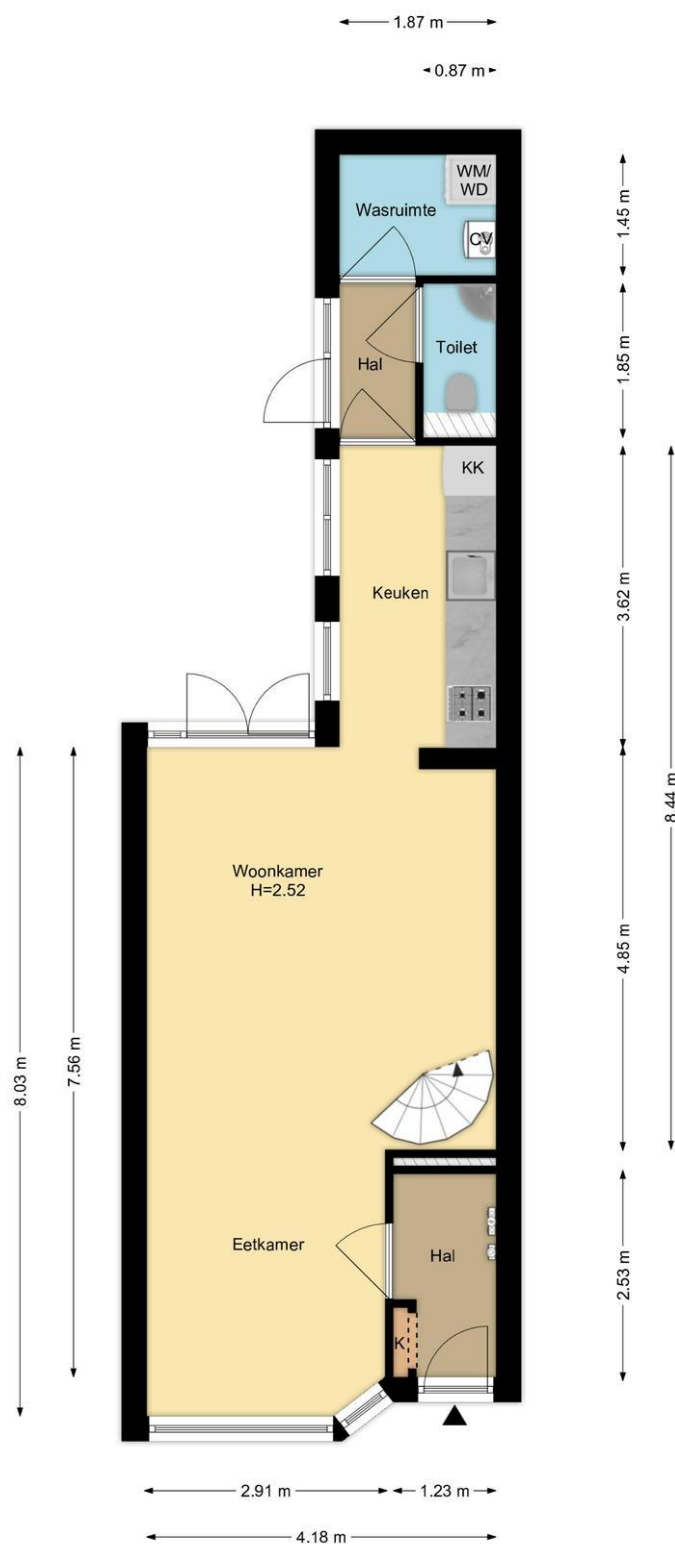
1e Verdieping
Coornhertstraat 11, Leiden

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

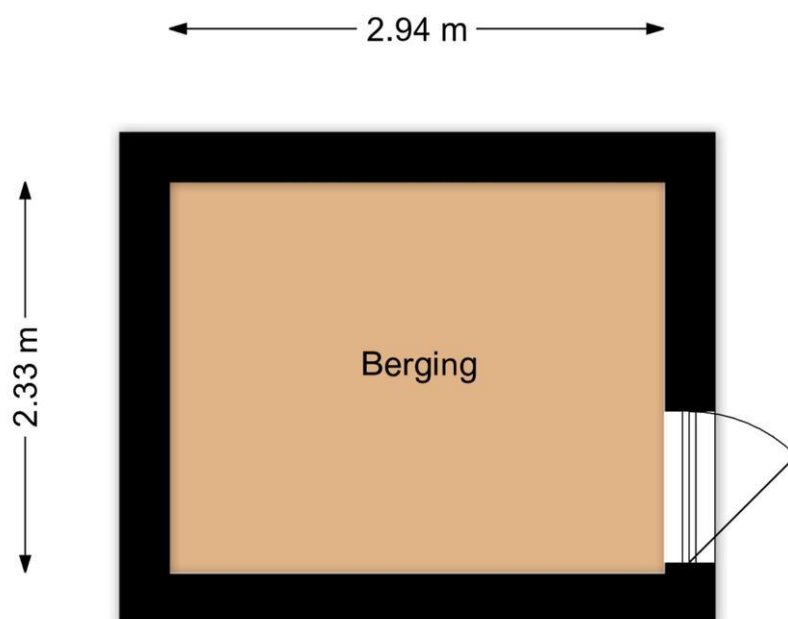


2e Verdieping
Coornhertstraat 11, Leiden

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

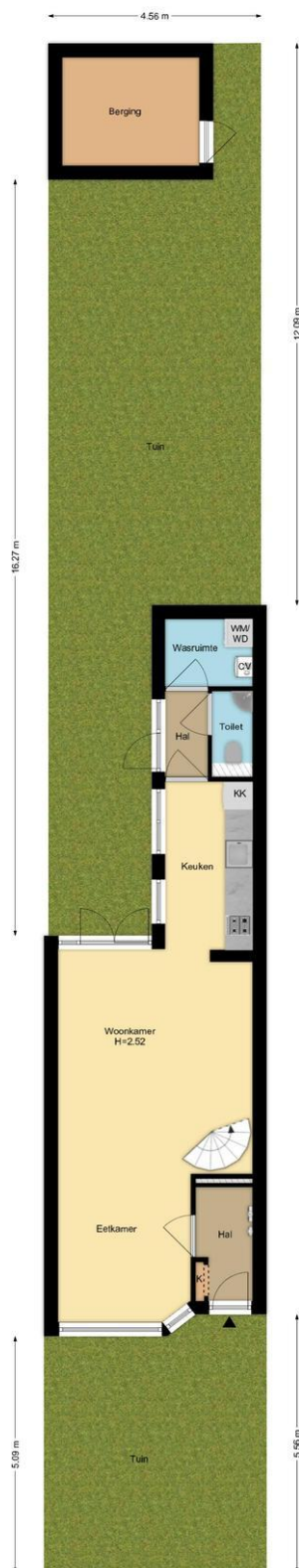


Begane Grond
Coornhertstraat 11, Leiden
R.M. Vastgoedpresentatie| Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

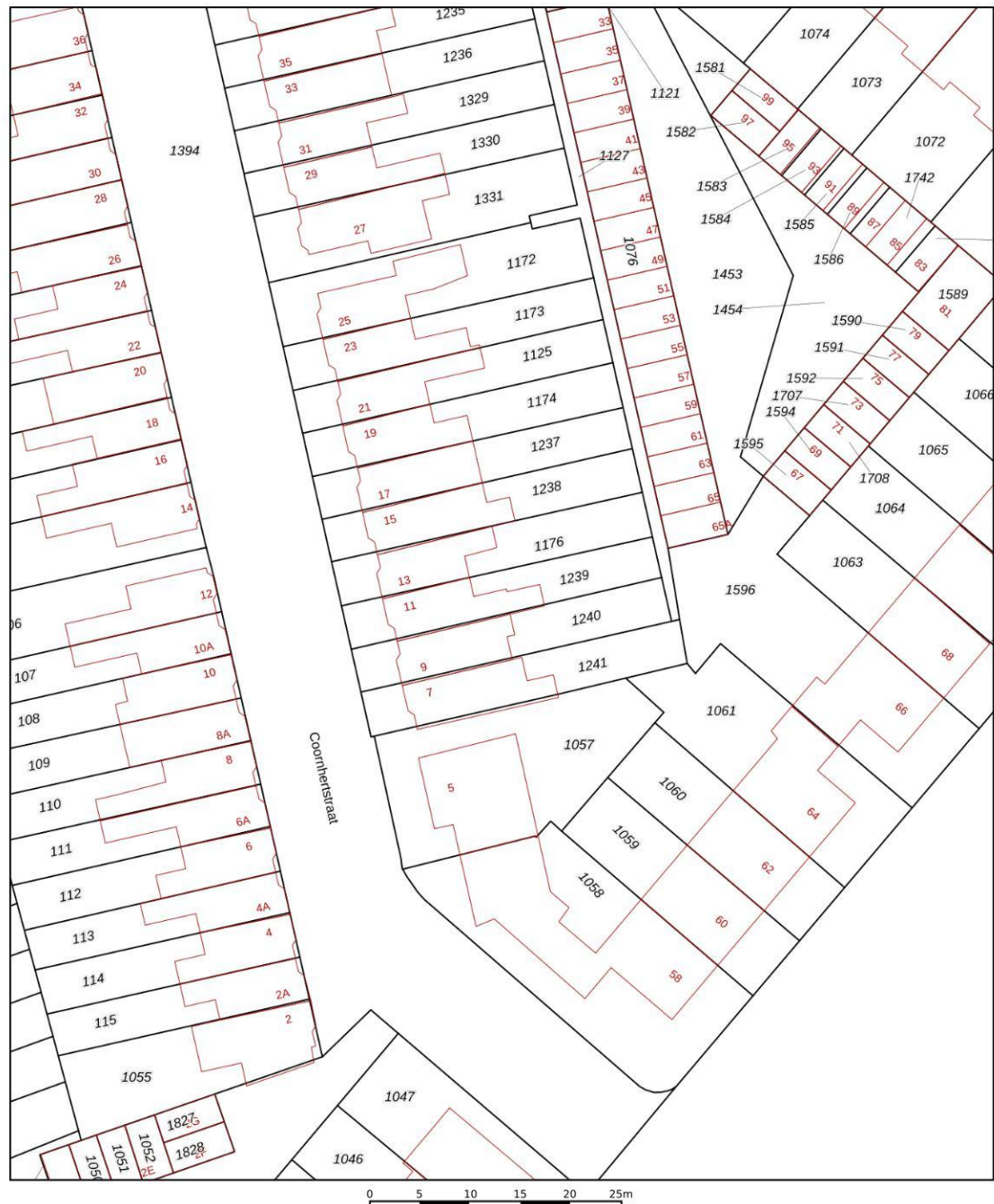


Berging
Coornhertstraat 11, Leiden

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



Situatie
Coornhertstraat 11, Leiden
De W. van der Werf is niet aansprakelijk voor schade van welke aard ook voortvloeiende uit het gebruik van deze plattegrond.



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Leiden	
	Huisnummer	Sectie R	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1239	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 januari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers 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.			

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 Hypodamus Leiden

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

Hypodamus 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.



Hypodamus Leiden
Haarlemmerstraat 268
2312GL Leiden
T : 071-8200011
E : info@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 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.