



Staringkade 40, Leiden
Vraagprijs € 540.000 k.k.

Soort woning : Woonhuis
Woonoppervlakte : 85 m²
Inhoud : 289 m³
Aantal kamers : 4

Hypodamus Leiden
Haarlemmerstraat 268
2312 GL Leiden

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



Omschrijving

Licht, ruim en groen wonen aan de rand van het Leidse centrum

Op zoek naar een fijne, lichte en goed onderhouden woning op een plek waar je rustig woont, maar het bruisende centrum van Leiden binnen handbereik hebt? Dan is deze verrassend ruime tussenwoning in het geliefde Haagwegkwartier zeker het bekijken waard.

Hier woon je in een groene en waterrijke omgeving, met aan de voorzijde vrij uitzicht over het groen en het water. Tegelijkertijd fiets je in slechts enkele minuten naar de historische binnenstad en Leiden Centraal. De woning biedt volop leefruimte, een zonnige tuin op het zuiden en een ruime tweede verdieping die je helemaal naar eigen wens kunt gebruiken.

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Via de entree kom je in de hal met garderoberuimte en meterkast. Vanuit hier stap je de royale doorzonwoonkamer binnen. Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde is dit een heerlijk lichte ruimte. Aan de voorkant geniet je vanuit de zithoek van het vrije uitzicht op groen en water, terwijl je aan de tuinzijde alle ruimte hebt voor een gezellige eethoek bij de open keuken.

De open keuken sluit mooi aan op de woonkamer en vormt een gezellig middelpunt van het huis. De keuken is in 2020 vernieuwd en uitgevoerd met een composiet aanrechtblad, een inductiekookplaat met afzuigkap, heet water kraan, vaatwasser, oven en een koel-vriescombinatie. Via de keuken loop je zo de achtertuin in.

Op de begane grond ligt vloerverwarming, wat zorgt voor extra comfort. Daarnaast is de vloer in 2020 geïsoleerd.

Via de keuken heb je toegang tot de achtertuin. Aan de achterzijde van de woning bevinden zich het toilet en een praktische ruimte met de opstelling voor de wasmachine en droger.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping vind je momenteel twee slaapkamers. De royale ouderslaapkamer aan de voorzijde loopt over de volledige breedte van de woning en biedt daardoor veel ruimte. Dankzij de ruime opzet is het bovendien mogelijk om deze kamer weer op te delen in twee afzonderlijke slaapkamers.

De tweede slaapkamer is gelegen aan de achterzijde. De moderne badkamer is in 2020 vernieuwd en is voorzien van een toilet, wastafelmeubel en een ruime douche. Vanuit de badkamer is er toegang tot het fijne balkon aan de achterzijde.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Dit is een verrassend ruime en lichte verdieping, dankzij de twee dakkapellen. De ruimte is momenteel ingericht als extra leef-, werk- of hobbyruimte en biedt volop mogelijkheden voor verschillende doeleinden.

De hoogte van deze verdieping bedraagt circa 1,97 meter. Hierdoor valt deze ruimte (16 m²) officieel onder de overige inpandige ruimte en niet onder de gebruiksoppervlakte wonen. Bij de aanmelding is de ruimte wel meegenomen vanwege de praktische bruikbaarheid en de extra ruimte die de woning biedt.

Je kunt hier bijvoorbeeld een fijne werkplek, hobbyruimte, speelruimte of extra slaap-/logeerplek creëren.

Op de tweede verdieping bevindt zich ook de opstelling van de cv-ketel uit 2019.

Buitenruimte:

De diepe achtertuin ligt op het zuiden en is daarmee een heerlijke zonnige plek. De tuin is grotendeels betegeld en daardoor relatief onderhoudsvriendelijk. Dankzij de schutting rondom zit je hier bovendien heerlijk beschermt en privé.

De tuin beschikt over een eigen berging en achterom, waardoor je fietsen en andere spullen gemakkelijk kwijt kunt.

Prettig wonen en energiezuiniger gemaakt

De woning is de afgelopen jaren op verschillende punten verbeterd. Zo is in 2020 de begane grondvloer geïsoleerd en zijn de keuken en badkamer vernieuwd. In 2022 is de gevel geïsoleerd. De woning beschikt over HR++ beglazing en heeft energielabel C.

De HR-ketel van Intergas dateert uit 2019. De begane grond is voorzien van vloerverwarming en op de verdiepingen zijn radiatoren aanwezig. In de zomer van 2024 is het buitenschilderwerk voor het laatste uitgevoerd.

Wonen in het Haagwegkwartier

De locatie is misschien wel een van de grootste pluspunten. Je woont hier in een gezellige, groene wijk aan de rand van Leiden, terwijl je de stad letterlijk om de hoek hebt.

Binnen een paar minuten fietsen sta je in de historische binnenstad of op Leiden Centraal. Even ontbijten op de Botermarkt, naar de markt op zaterdag, een museum bezoeken, een rondje door de stad of een wandeling langs de singels: het kan allemaal vanuit huis.

Ook voor gezinnen is de locatie ideaal. Een leuke speeltuin ligt op slechts enkele minuten lopen en in de directe omgeving vind je scholen, winkels, supermarkten, sportvoorzieningen en zorg. Met de auto zijn de belangrijkste uitvalswegen bovendien snel bereikbaar.

De verkopers aan het woord

“Als twee mensen die na onze studietijd in Leiden zijn blijven hangen, wilden we graag dichtbij de singels blijven wonen. Dit huis had voor ons dan ook de perfecte plek: niet midden in de drukte van de binnenstad, maar wel alles dichtbij.

We hebben hier met heel veel plezier gewoond. Met onze kinderen liepen we regelmatig richting de binnenstad. Een rondje langs de Pieterskerk als de baby niet wilde slapen, ontbijten op de Botermarkt, een museum bezoeken of op zaterdag over de markt struinen: vanuit dit huis ligt het allemaal binnen handbereik. En misschien wel het grootste geheim van de buurt: de leukste wijkspeeltuin van Leiden ligt op slechts drie minuten lopen.

Zes jaar geleden hebben we de woning volledig gemoderniseerd en sindsdien hebben we hier ontzettend veel woonplezier gehad. Door de komst van ons tweede kindje zijn we uiteindelijk op zoek gegaan naar een groter huis. Met pijn in ons hart verlaten we Leiden en daarmee ook dit fijne huis.

Als je hier gaat wonen, krijg je een lichte, moderne en verrassend ruime woning in een gezellige buurt waar mensen elkaar kennen en naar elkaar omkijken. We hopen dat de volgende bewoners hier net zo veel plezier zullen hebben als wij.”

Overige bijzonderheden:

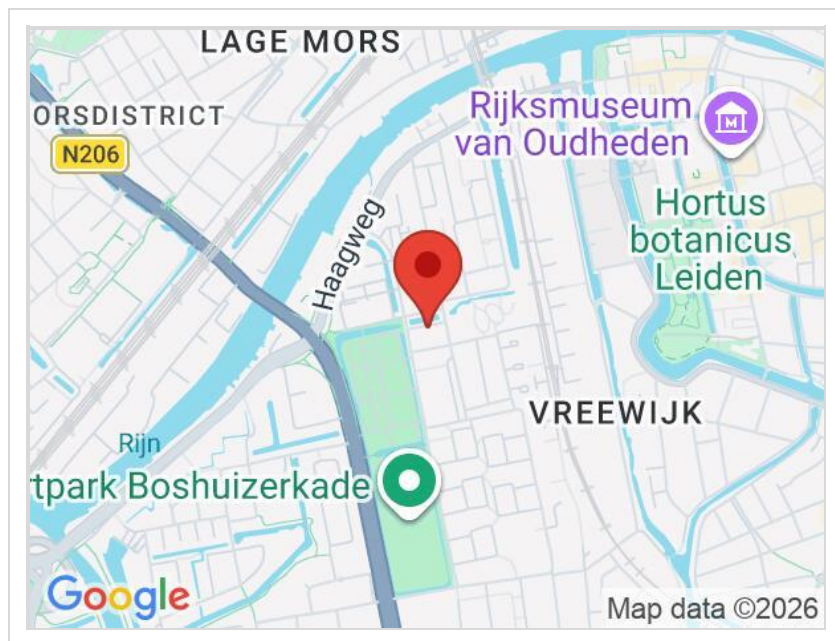
- Gebruiksoppervlakte wonen: 68,9 m²
- Overige inpandige ruimte (2e verdieping): 16 m²
- Overige inpandige ruimte (berging): 3,7 m²
- Gebouw gebonden buitenruimte (balkon): 5,3 m²
- Inhoud: 289 m³
- Bouwjaar: 1942
- Energielabel: C
- Warm water en verwarming via centrale verwarming (2019)
- Moderne meterkast met voldoende groepen en aardlekschakelaars
- Zonnige achtertuin met berging en achterom
- Keuken en badkamer vernieuwd in 2020
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in zomer 2024
- Riool vernieuwd in 2020
- Op enkele minuten fietsen van de historische binnenstad en Leiden Centraal

Kenmerken

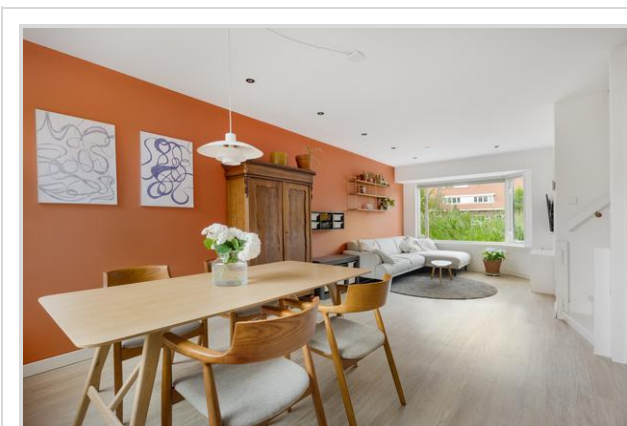
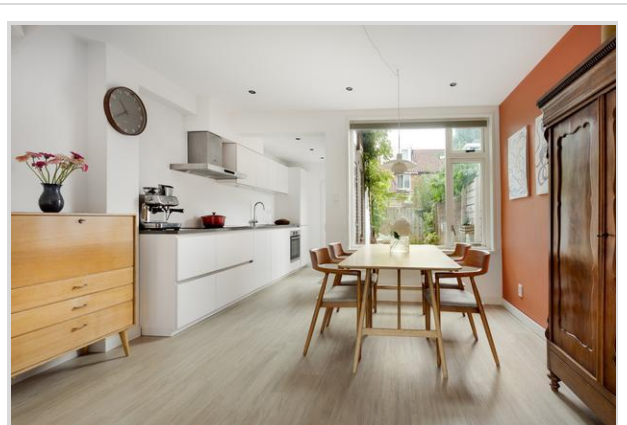
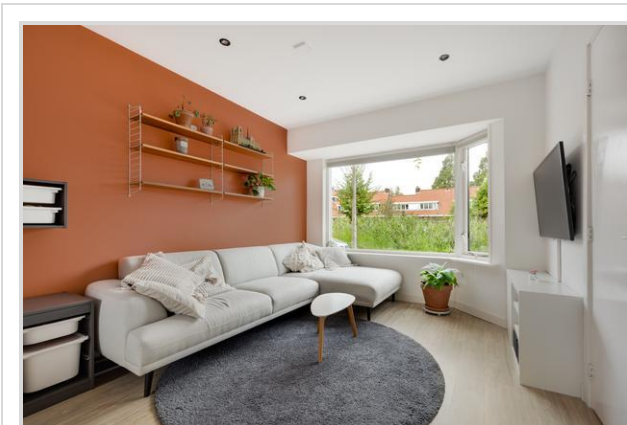
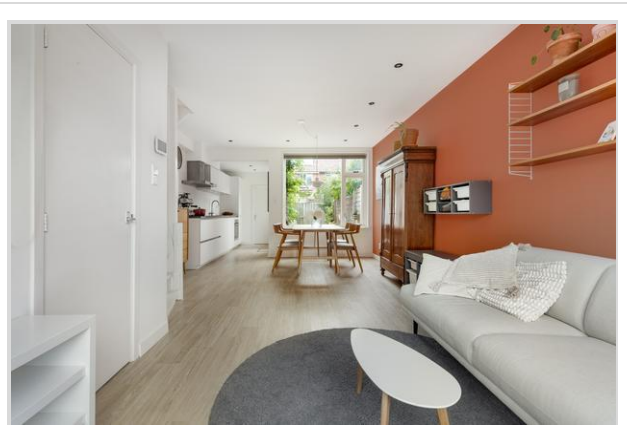
Vraagprijs	: € 540.000 k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 4 kamers
Inhoud woning	: 289 m ³
Perceel oppervlakte	: 89 m ²
Gebruiksoppervlakte	: 85 m ²
woonfunctie	
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1942
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Achtertuin
Garage	: Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie

Locatie

Staringkade 40
2321 AX LEIDEN



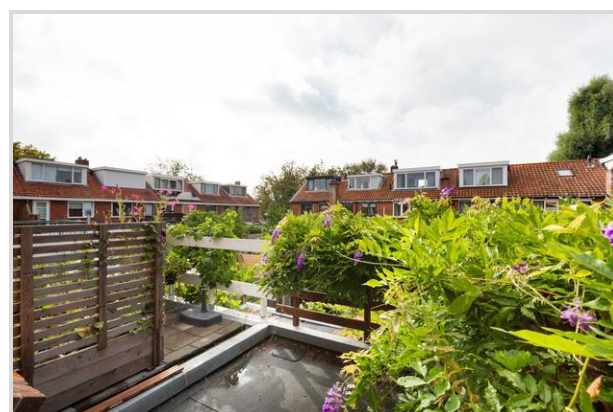
Foto's



Foto's

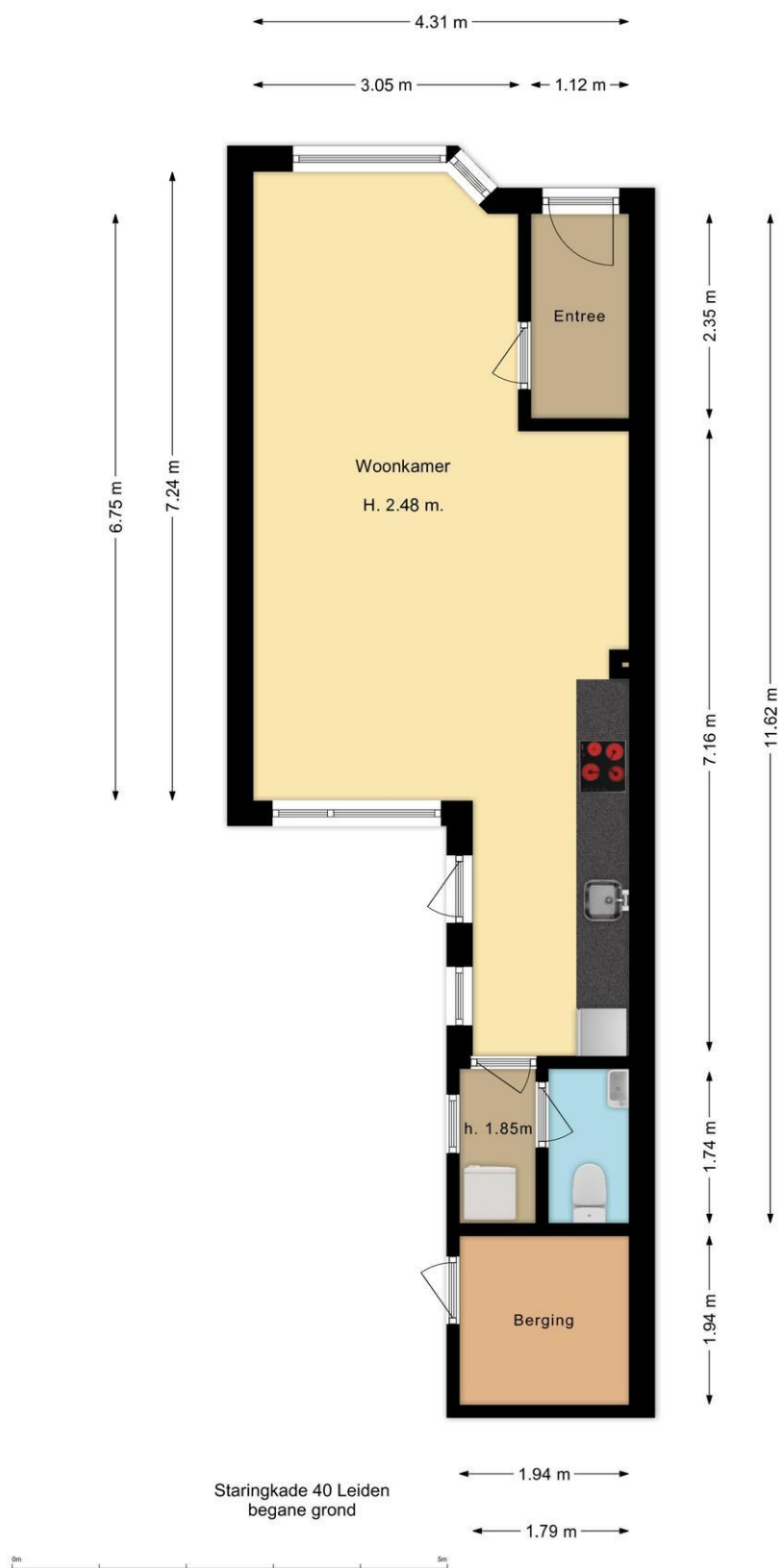


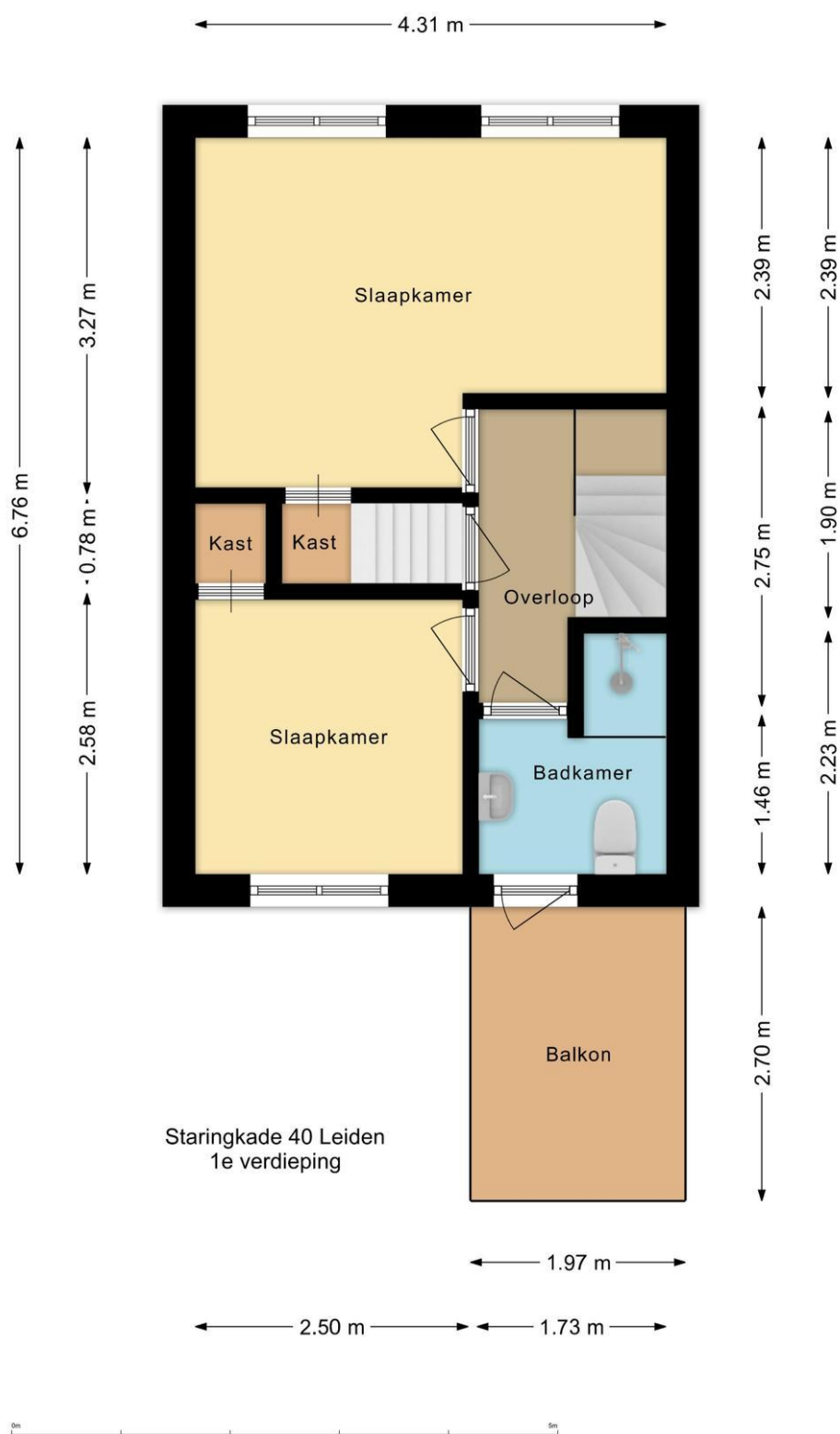
Foto's

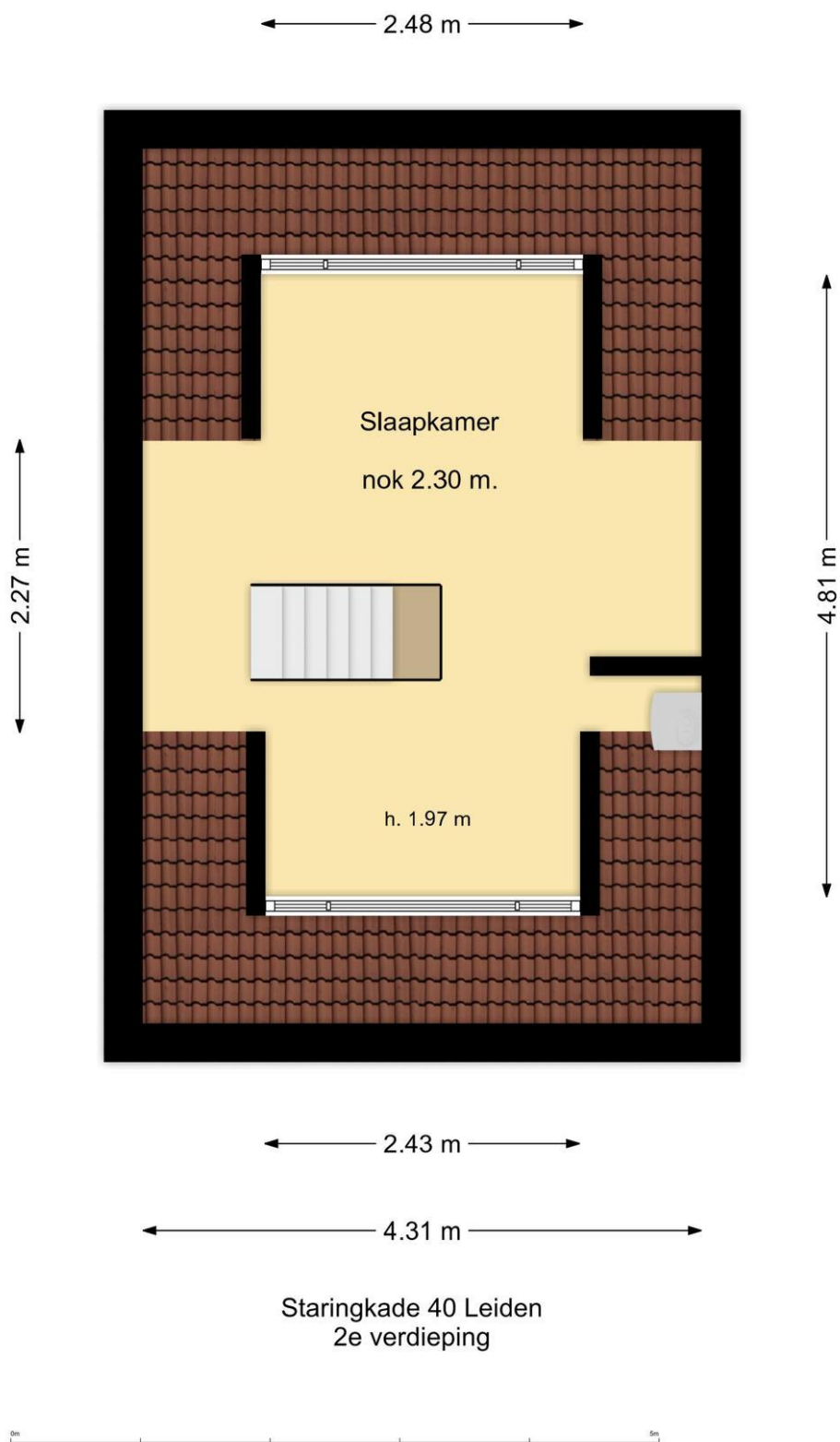


Foto's





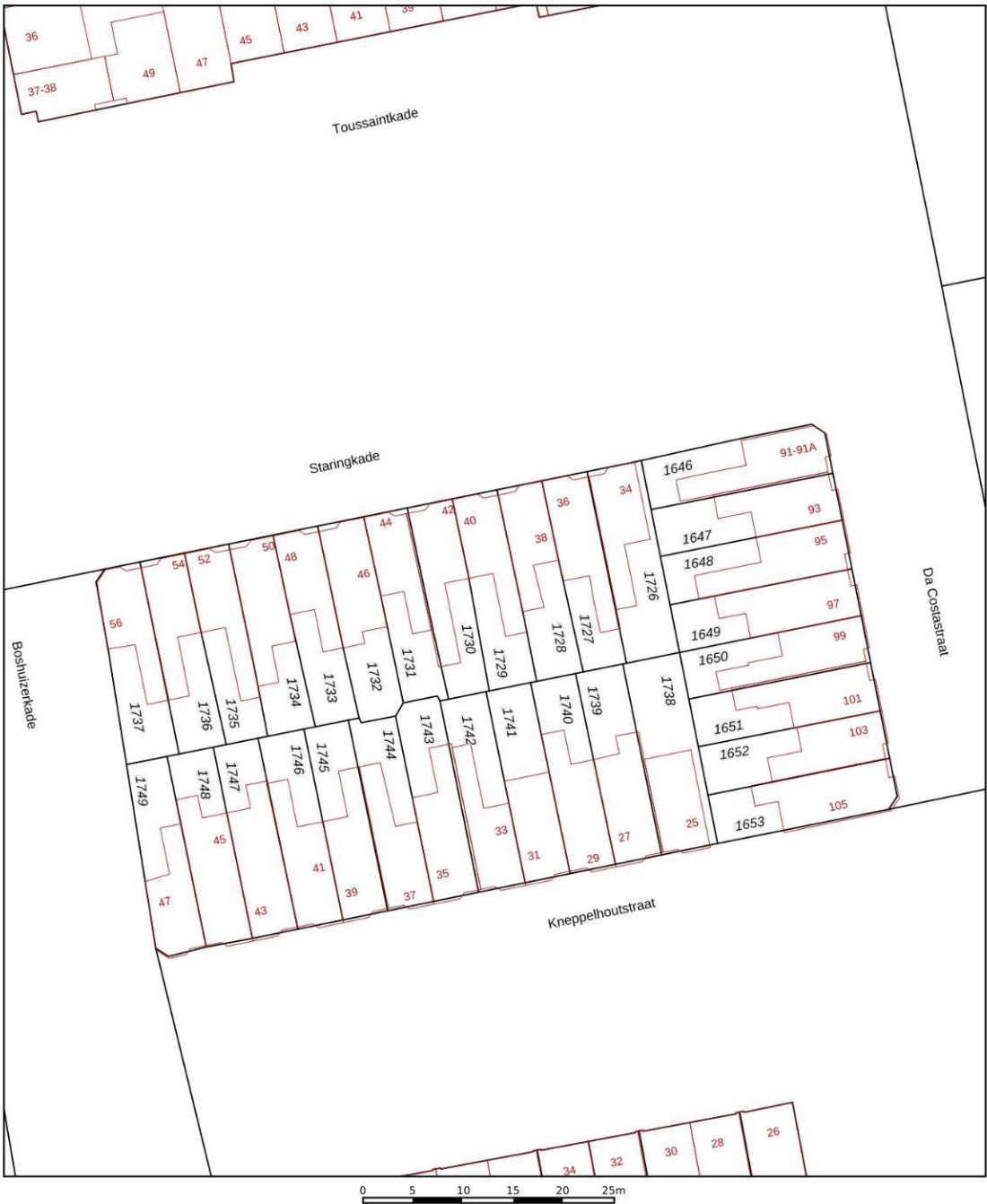




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Staringkade 40



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Leiden	
	Huisnummer	Sectie O	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1729	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 november 2025			
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.