



**Marepoortkade 26, Leiden**

**Vraagprijs € 485.000 k.k.**

**Soort woning** : Appartement

**Woonoppervlakte** : 80 m<sup>2</sup>

**Inhoud** : 253 m<sup>3</sup>

**Aantal kamers** : 3

Hypodamus Leiden  
Haarlemmerstraat 268  
2312 GL Leiden

**T** : 071-8200011  
**E** : [mail@hypodamusleiden.nl](mailto:mail@hypodamusleiden.nl)  
**I** : [www.hypodamusleiden.nl](http://www.hypodamusleiden.nl)



# Omschrijving

Wonen in hartje Leiden met uitzicht op de iconische Molen de Valk.

For English, see below Dutch tekst.

In hartje Leiden ligt deze ruime driekamer maisonnette woning aan de Marepoortkade, waar comfort, een warme huiselijk sfeer en een uniek uitzicht samen komen.

Dankzij de ligging op de eerste en tweede etage is er veel privacy. De woning is door de jaren heen met liefde bewoond en dat is terug te zien in het onderhoud. De erkers in de slaapkamer en woonkamer geven de woning een nostalgisch karakter, alsmede zeer veel natuurlijk licht inval.

Gelegen in de Molenbuurt, in de binnenstad van Leiden, is er bijna geen betere locatie te bedenken. Vlak bij de vele winkels, restaurantjes en andere leuke hot spots. De knusse sfeer van Leiden komt je gelijk tegemoet zodra je de voordeur uitstapt. Daarnaast is het centraal station gelegen op nog geen 4 minuten fietsafstand, is het OV voor de deur bereikbaar en zijn de diverse uitvalswegen als de A44, A4 en N445 in nabije omgeving gelegen.

De indeling van de woning is als volgt:

Begane grond:

Entree complex, bellentableau, brievenbussen, trapopgang alsmede de lift naar de eerste en derde etage. Tevens zijn de bergingen te bereiken vanuit de hal van de hoofdingang van het complex.

Eerste etage:

Entree woning, hal met toegang tot de grote slaapkamer aan de voorzijde van de woning. Deze slaapkamer heeft een karakteristieke erker, met een schilderijwaardig uitzicht op Molen de Valk. Vanuit de hal is naast de grote slaapkamer de badkamer gelegen. Deze is voorzien van een ligbad, douche in bad en een wastafel met meubel. Ook de wasmachine en droger aansluitingen bevinden zich hier. Naast de slaapkamer is het separate toilet, met fonteintje gelegen. De kleine slaapkamer is eveneens bereikbaar vanuit de hal en ligt aan de voorzijde van de woning. Deze kamer kan ook uitstekend worden gebruikt als hobby- of studeerkamer.

Onder de trapopgang naar de eerste etage, bevindt zich in de hal ook nog een handige trapkast voor extra opbergruimte.

Tweede etage:

Vanuit de hal is via de trapopgang de woonkamer te bereiken. Bij binnenkomst in de woonkamer valt direct het prachtige uitzicht op aan de voorzijde van de woning, met het Lammermarktplaatsplein en Molen de Valk als blikvangers. Ook hier zorgt het erkertje voor een extra warme sfeer in de woning. Dankzij de halfopen-keuken aan de achterzijde van de woning blijft de gehele ruimte fijn verbonden, maar zijn er toch verschillende gedeeltes te creëren. De keuken is o.a. voorzien van een oven, kookplaat op gas met 4 pits, afzuigkap, magnetron en vaatwasser. Aan de achterzijde is het balkon (op het oosten) gelegen en te bereiken via de keuken.

**Bijzonderheden:**

- Gebruiksoppervlak wonen: 80m<sup>2</sup>
  - Bruto inhoud woning: 253m<sup>3</sup>
  - Gebouwgebonden buitenruimte 6m<sup>2</sup>
  - Externe bergruimte 5m<sup>2</sup>
  - Uniek en schilderijwaardig uitzicht
  - Bouwjaar: 1984
  - Energielabel: C
  - Verwarming en warm water middels Cv-ketel (2021)
  - Separate berging in souterrain
  - Parkeer opties middels loting op eigen terrein
  - Parkeervergunning zone A mogelijk
  - VvE maandelijkse bijdrage van €231,-
- 

**Living in the heart of Leiden with views of the iconic Molen de Valk**

In the heart of Leiden, this spacious two-bedroom maisonette apartment is situated at the Marepoortkade, where comfort, a warm and homey atmosphere and a unique view come together.

Located on the first and second floors, the apartment offers a lot of privacy. The property has been lovingly lived in and well maintained over the years, which is reflected in its overall condition. The bay windows in both the bedroom and living room add a nostalgic character to the home, while also allowing plenty of natural light to flood the rooms.

Situated in the Molenbuurt neighbourhood in the historic city centre of Leiden, you will hardly find a more convenient location. Numerous shops, restaurants and other popular hotspots are just a short walk away. The charming atmosphere of Leiden is immediately apparent as soon as you step outside the front door. Leiden Central Station is less than a four-minute cycle away, public transport is available right outside the property and major roads including the A44, A4 and N445 are all within easy reach.

**Layout**

**Ground floor:**

Communal entrance with intercom system, mailboxes, staircase and lift providing access to the first and third floor. Storage units are also accessible from the hall at the main entrance of the building.

**First floor:**

Entrance to the apartment, hallway with access to the spacious master bedroom at the front of the property. This bedroom features a characteristic bay window offering a picturesque view of Molen de Valk. The bathroom is located next to the master bedroom and is fitted with a bathtub with shower and sink with vanity unit. Connections for the washing machine and tumble dryer are also located here.

Next to the bedroom is a separate toilet with a small washbasin. The second bedroom is also accessible from the hallway and is situated at the front of the apartment. This room could also be perfectly used as a home office, study or hobby room.

The hallway also features a convenient storage cupboard beneath the staircase, providing additional storage space.

## Second floor:

The staircase leads from the hallway to the living room. Upon entering, the beautiful view at the front of the apartment immediately catches the eye, with Lammermarkt square and Molen de Valk as intriguing sights. Here too, the bay window creates an inviting and warm atmosphere.

The semi-open kitchen at the rear of the apartment keeps the living space connected while still allowing for distinct areas within the room. The kitchen is equipped with, among other things, an oven, four-burner gas hob, extractor hood, microwave and dishwasher.

At the rear of the apartment, the east-facing balcony can be accessed directly from the kitchen.

## Key features

- Living area: 80m<sup>2</sup>
- Volume 253m<sup>3</sup>
- building-related outdoor space 6m<sup>2</sup>
- Additional internal space 5m<sup>2</sup>
- Unique and picturesque views
- Year of construction: 1984
- Energy label: C
- Central heating and hot water supplied by a central heating boiler (2021)
- Separate storage unit in the basement
- Parking on private grounds available through a lottery system
- Zone A residential parking permit available
- Homeowners' Association (VvE) service charge: €231,- per month

# Kenmerken

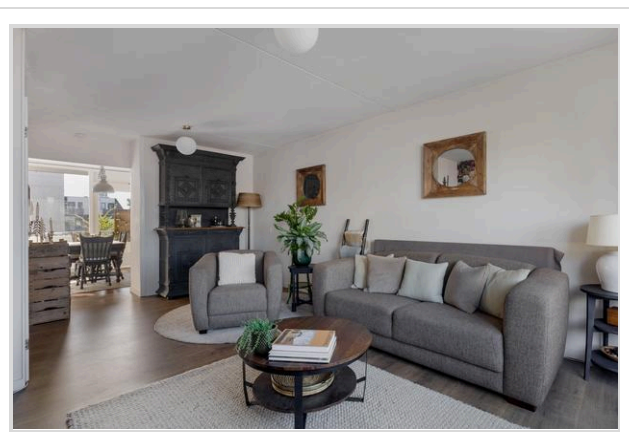
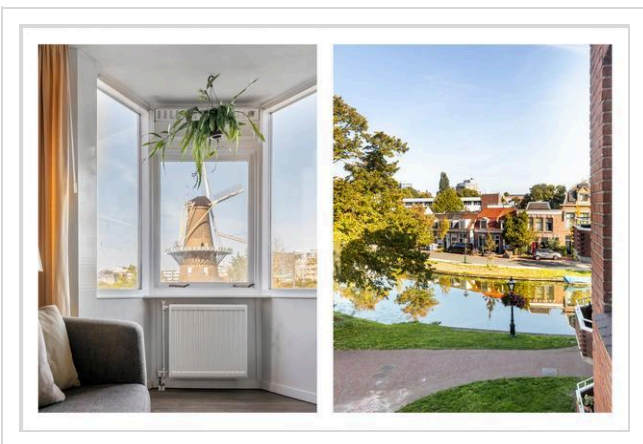
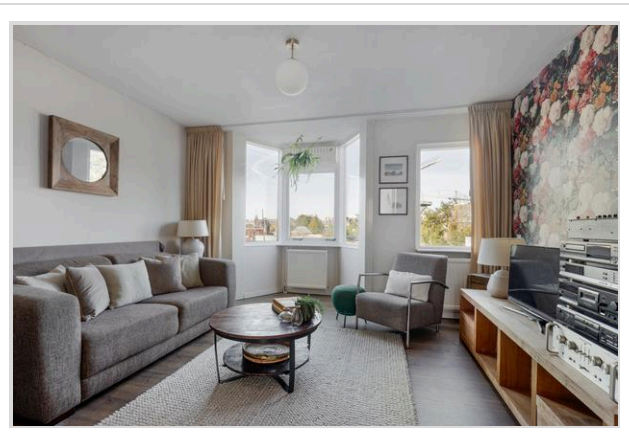
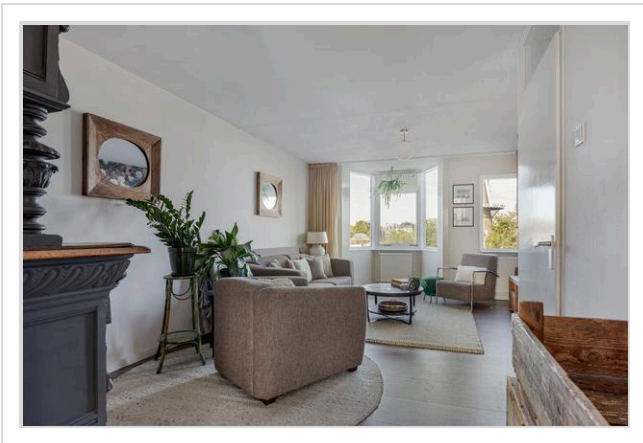
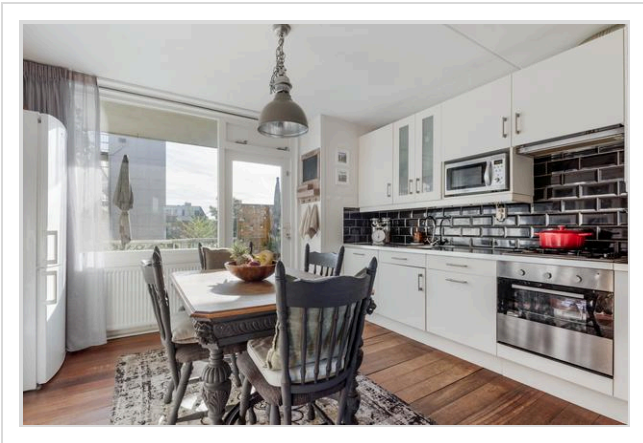
|                                    |                                          |
|------------------------------------|------------------------------------------|
| Vraagprijs                         | : € 485.000 k.k.                         |
| Soort                              | : Appartement                            |
| Open portiek                       | : Nee                                    |
| Aantal kamers                      | : 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)       |
| Inhoud woning                      | : 253 m <sup>3</sup>                     |
| Gebruiksoppervlakte<br>woonfunctie | : 80 m <sup>2</sup>                      |
| Soort appartement                  | : Maisonnette                            |
| Bouwjaar                           | : 1984                                   |
| Ligging                            | : In centrum, in woonwijk, vrij uitzicht |
| Tuin                               | : Geen tuin                              |
| Garage                             | : Geen garage                            |
| Verwarming                         | : C.V.-Ketel                             |
| Isolatie                           | : Muurisolatie, Dubbel glas              |

# Locatie

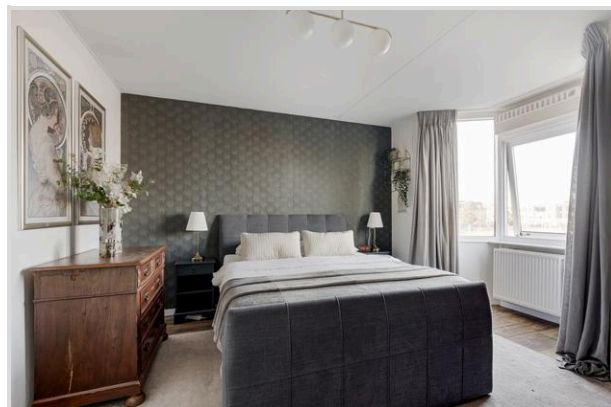
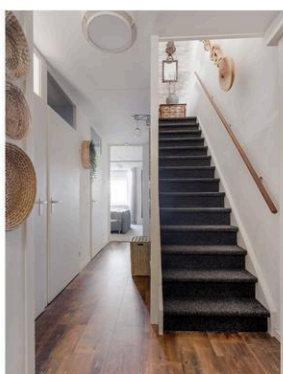
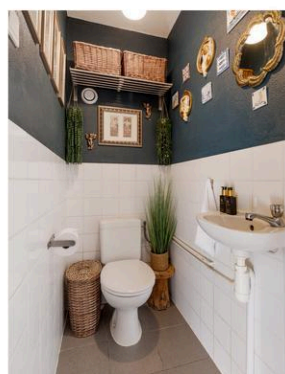
Marepoortkade 26  
2312 MP LEIDEN



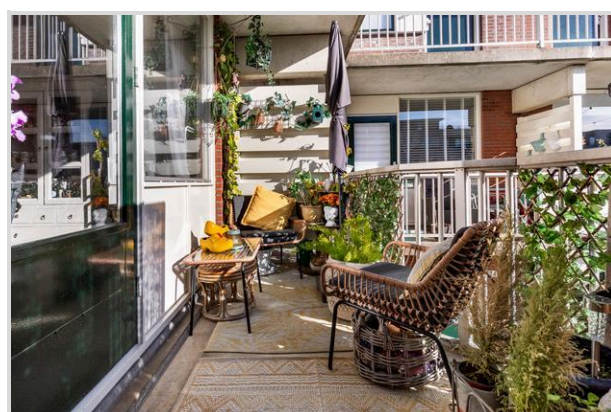
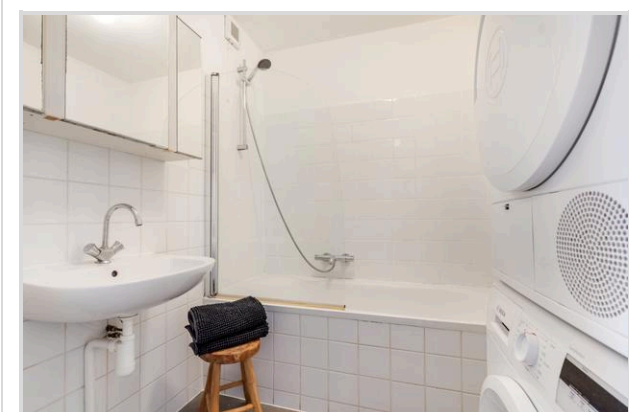
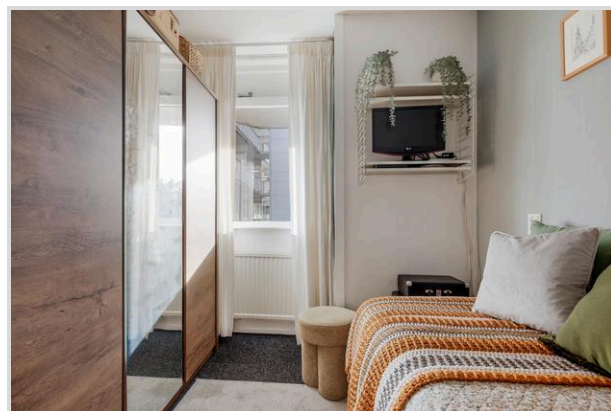
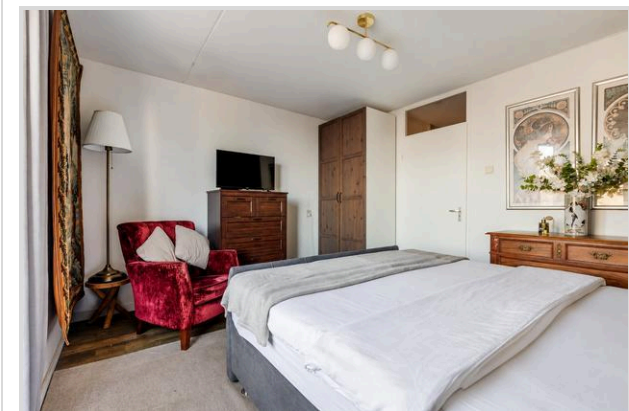
## Foto's



## Foto's



## Foto's

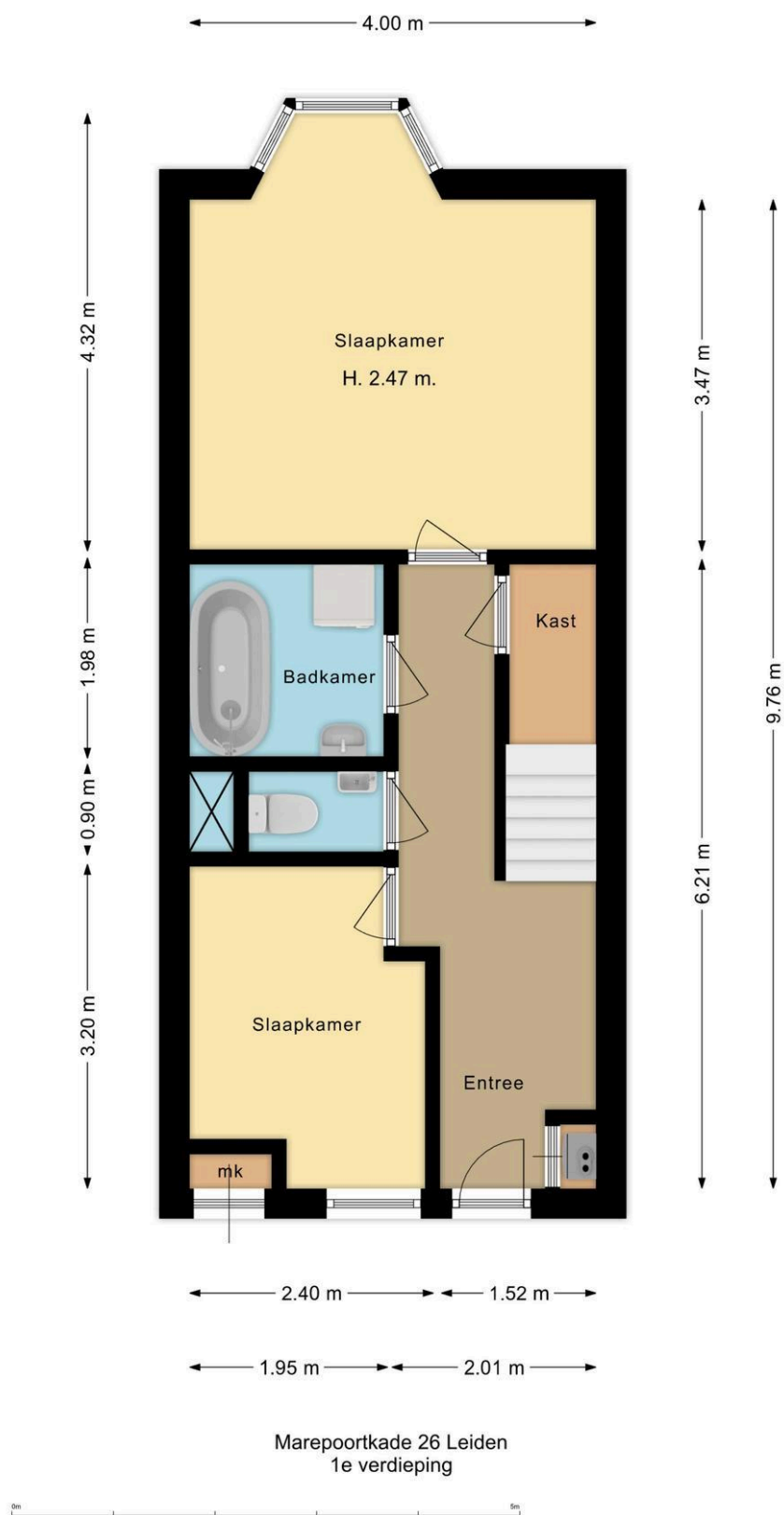


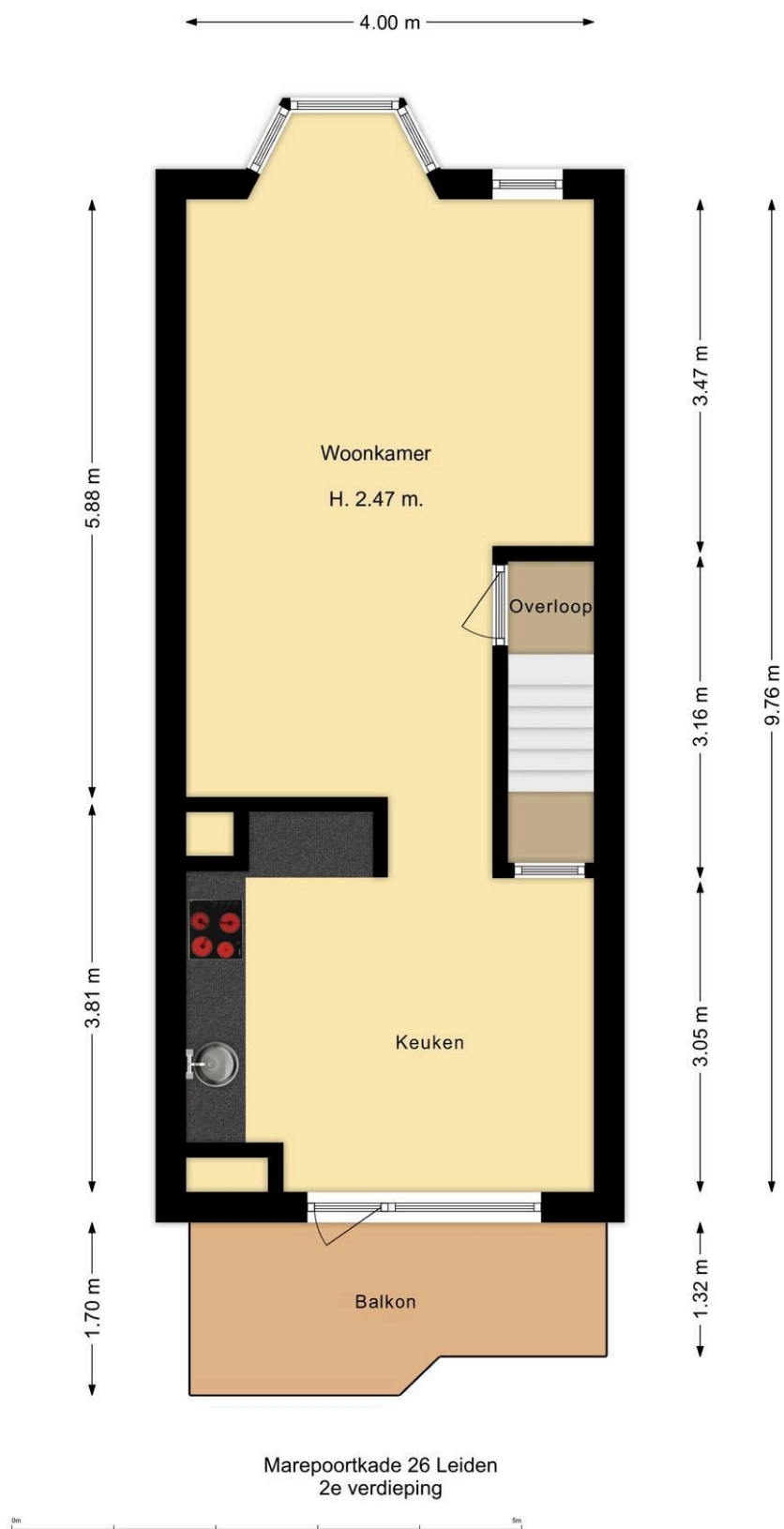
## Foto's

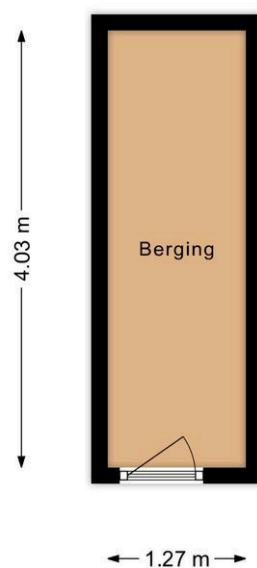


## Foto's

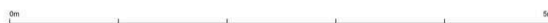








Marepoortkade 26 Leiden  
berging



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 1234



|                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>12345</p> <p>25</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> | <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Leiden</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 3259</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> | <p>kadaster</p>  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 augustus 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# 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](http://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](mailto:info@hypodamusleiden.nl)  
I : [www.hypodamusleiden.nl](http://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.