



Waardstraat 37, Leiden
Vraagprijs € 470.000 k.k.

Soort woning : Woonhuis
Woonoppervlakte: 70 m²
Inhoud : 267 m³
Aantal kamers : 3

Hypodamus Leiden
Haarlemmerstraat 268
2312 GL Leiden

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



Omschrijving

Sfeervol wevershuisje met moderne keuken, vloerverwarming en charme in de geliefde Zeeheldenbuurt

In de geliefde Zeeheldenbuurt ligt dit charmante wevershuisje uit 1915. Een woning met karakter, een warme uitstraling en verrassend veel licht, waar authentieke details en modern wooncomfort op een mooie manier worden gecombineerd. Met een woonoppervlakte van circa 70 m², twee slaapkamers, een vernieuwde keuken en een knusse stadstuin is dit een heerlijke plek voor wie sfeervol wil wonen op loopafstand van de historische binnenstad.

De begane grond heeft een eigentijdse uitstraling gekregen met een nieuwe gietvloer met vloerverwarming. De strakke afwerking vormt een prachtig contrast met de karakteristieke paneeldeuren en de authentieke sfeer van het huis. Ook de keuken is in 2025 vernieuwd en sluit met haar warme bamboe fronten mooi aan bij het karakter van de woning.

De Waardstraat is bovendien een straat met een eigen charme. Met voornamelijk koopwoningen, de bankjes voor de deuren en een zomerborrel, heerst er een prettige, betrokken sfeer. Een bijzonder detail is de brede stoep voor de woning, waar je op het bankje aan de voorgevel heerlijk kunt genieten van een kop koffie in de ochtendzon of een drankje op een lange zomeravond.

Wonen op een fijne plek in Leiden

De ligging maakt het geheel extra aantrekkelijk. Op korte loopafstand vind je onder andere het Ankerpark, de historische Zijlpoort en de haven. Ook de gezellige straatjes, winkels, restaurants en terrassen van de Leidse binnenstad liggen binnen handbereik. Leiden Centraal bereik je in circa zeven minuten fietsen. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting de A4 en A44 goed bereikbaar.

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Via de entree kom je in de hal met de meterkast en de trap naar de eerste verdieping.

De doorzonwoonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en heeft een prettige hoogte. De nieuwe gietvloer met vloerverwarming geeft de ruimte een moderne en rustige basis, terwijl de paneeldeuren zorgen voor een sfeervol accent. Onder de trap bevindt zich een praktische trapkast met aansluiting voor de wasmachine.

Aan de achterzijde ligt de keuken, die in 2025 is vernieuwd. De keuken is uitgevoerd met warme bamboe fronten en beschikt over een inductiekookplaat met afzuigkap, vaatwasser, koel-vriescombinatie en een Quooker met bijpassend zeepompje. Een fijne plek om te koken, met directe toegang tot de achtergelegen tuin.

De knusse stadstuin is gelegen op het noorden. Dankzij de lage bebouwing rondom weet de zon hier toch haar weg te vinden en kun je op mooie dagen heerlijk buiten zitten.

Achter de keuken bevindt zich de badkamer, voorzien van een ligbad met douche, wastafel en toilet. Ook hangt hier de cv-combiketel uit 2023.

Eerste verdieping:

De eerste verdieping profiteert van een dakkapel over de gehele lengte van de woning. Dit zorgt voor extra ruimte en een unieke hoeveelheid daglicht.

Aan zowel de voor- als achterzijde bevindt zich een slaapkamer. De overloop is praktisch ingedeeld met vaste kasten en biedt daarnaast mogelijkheden voor het creëren van een werkplek of thuiswerkhoeke. Vanuit de slaapkamer aan de achterzijde geeft de deur toegang tot het platte dak boven de keuken.

Via de overloop bereik je bovendien de bergzolder, die zich uitstrekt over de gehele lengte van de woning. Ideaal voor het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

Overige bijzonderheden:

- Gebruiksoppervlakte wonen: 69,8 m²
- Overige inpandige ruimte: 0 m²
- Inhoud: 267 m³
- Sfeervol wevershuisje uit circa 1915
- Warm water via centrale verwarming (2023)
- Verwarming via centrale verwarming en deels vloerverwarming (begane grond)
- Moderne keuken geplaatst in 2025
- Kunststof kozijnen met HR++-glas in de voorgevel en aan de achterzijde van de eerste verdieping
- Op loopafstand van de historische binnenstad, het Ankerpark en de haven
- Leiden Centraal op circa zeven minuten fietsen

Kenmerken

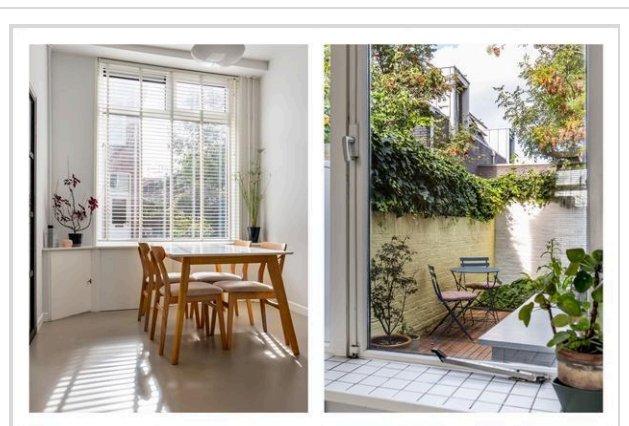
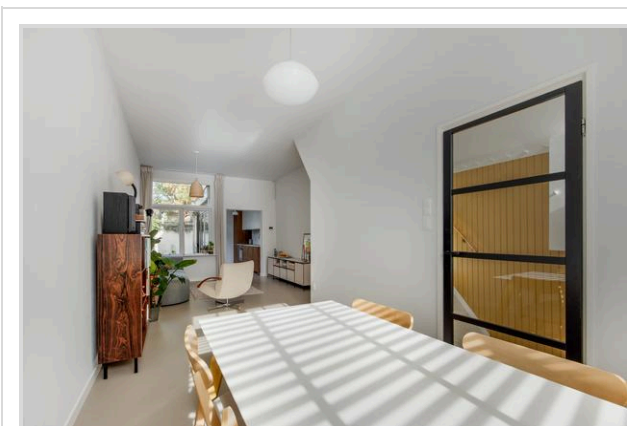
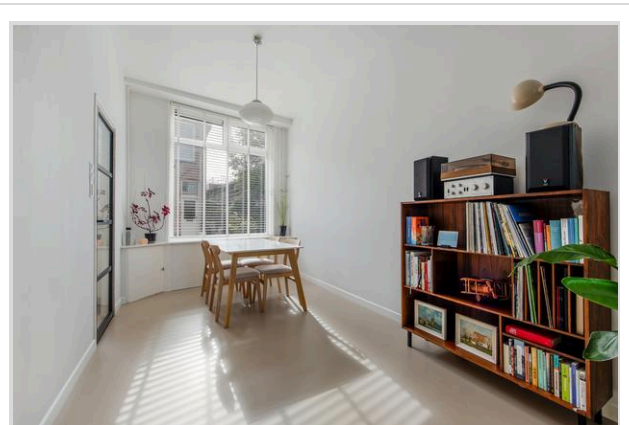
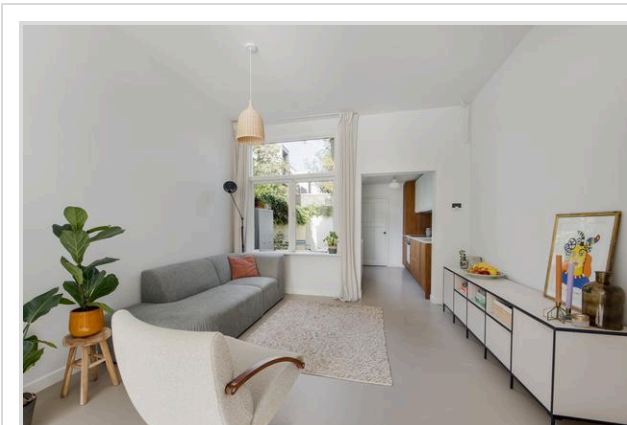
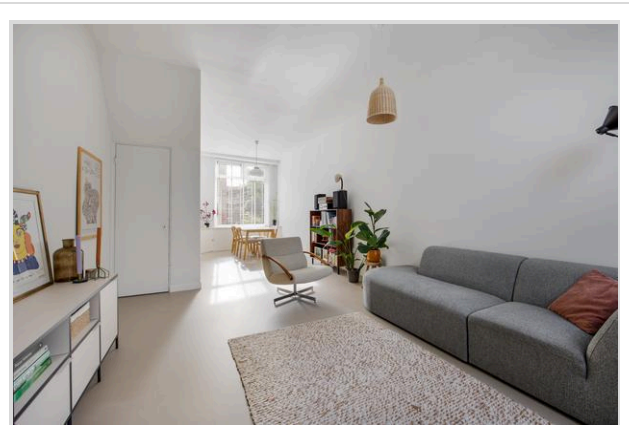
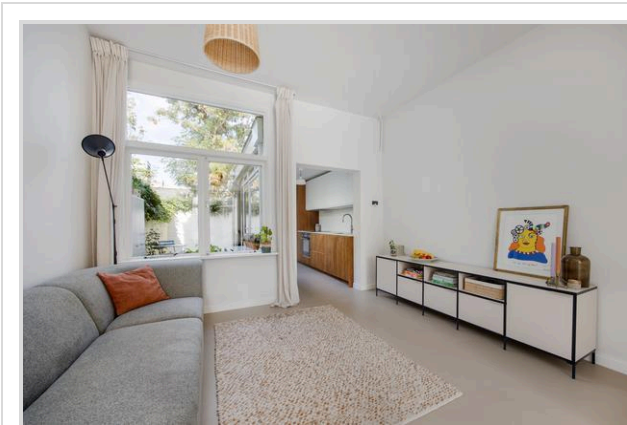
Vraagprijs	: € 470.000 k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 267 m ³
Perceel oppervlakte	: 58 m ²
Gebruiksoppervlakte	: 70 m ²
woonfunctie	
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1915
Ligging	: Aan rustige weg, in centrum, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	: Achtertuin, plaats 12 m ²
Garage	: Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	: Vloerisolatie, Dubbel glas

Locatie

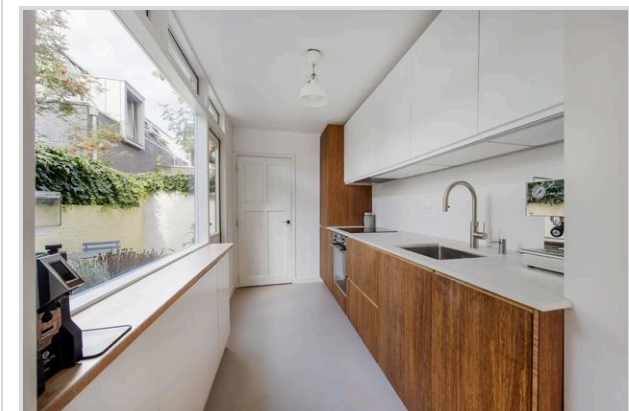
Waardstraat 37
2315 KL LEIDEN



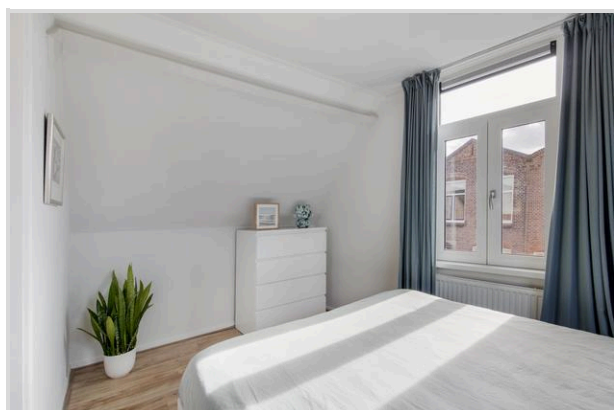
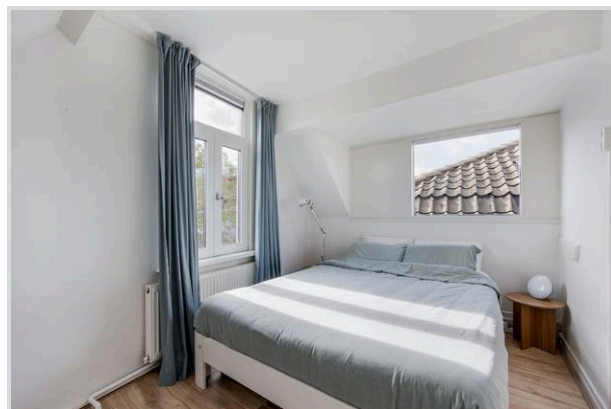
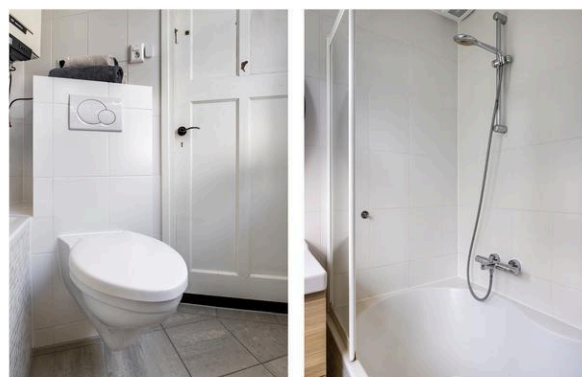
Foto's



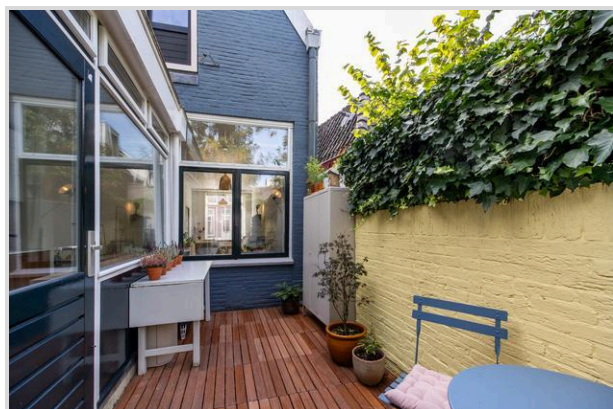
Foto's



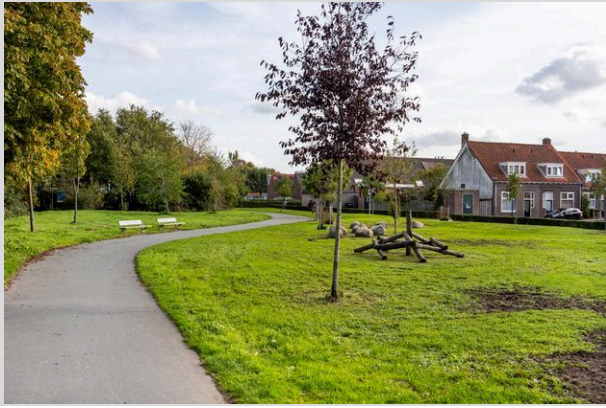
Foto's

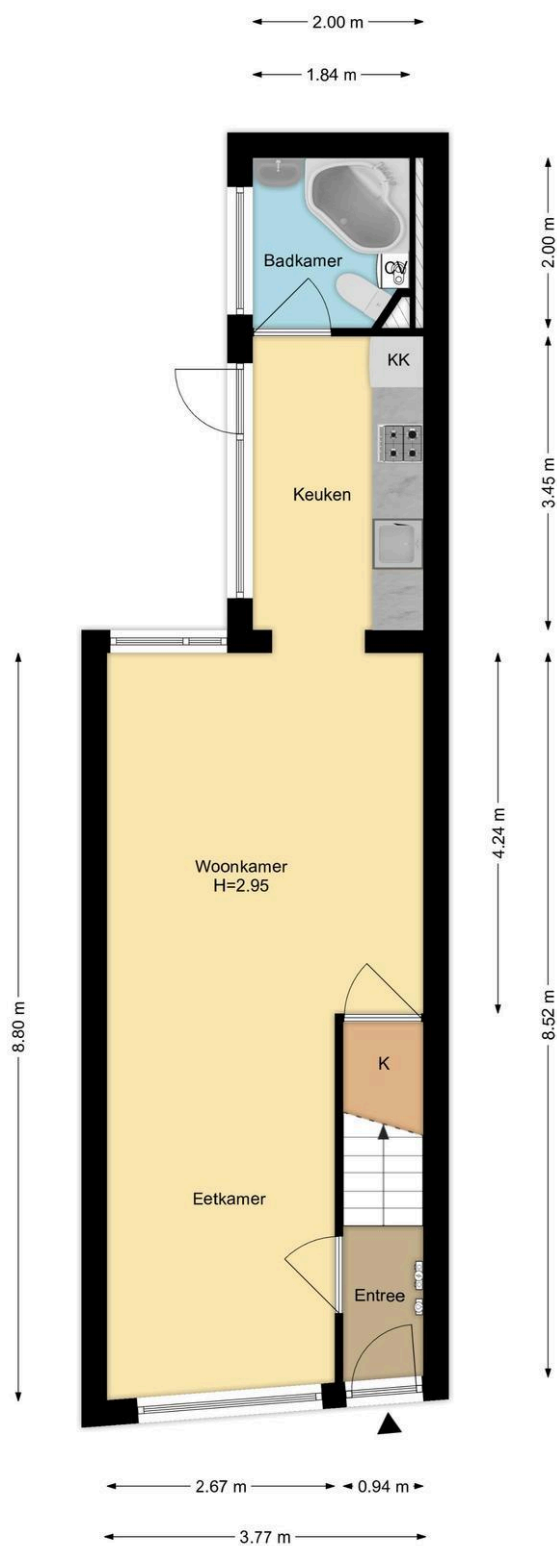


Foto's



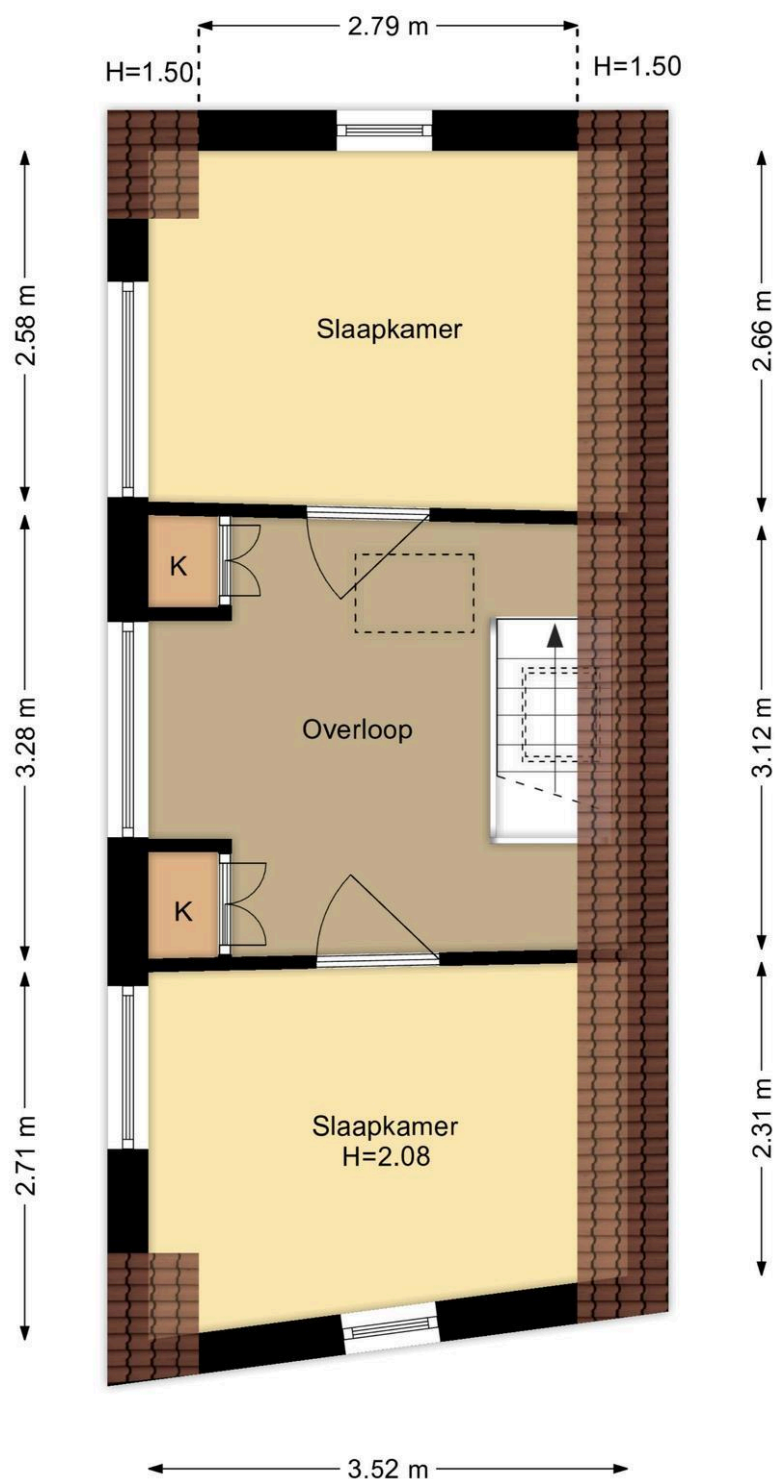
Foto's





Begane Grond
Waardstraat 37, Leiden

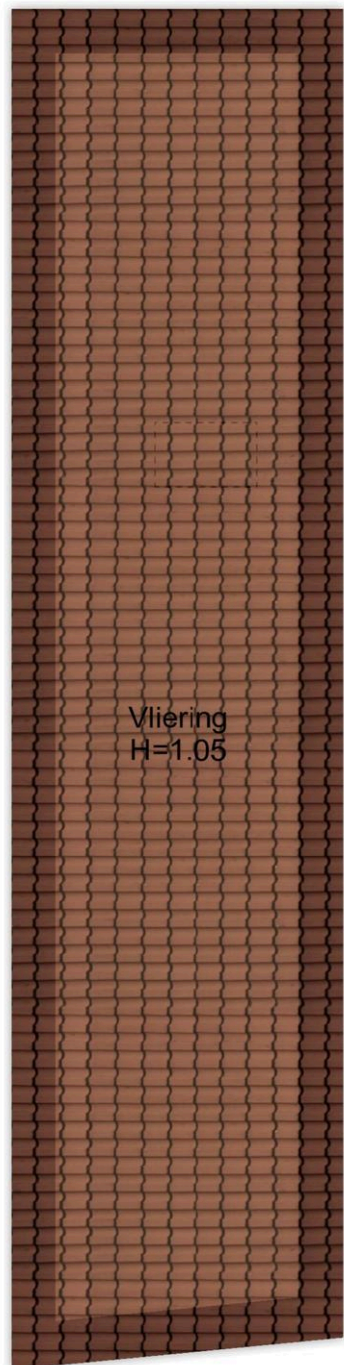
R.M. Vastgoedpresentatie| Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.



1e Verdieping
Waardstraat 37, Leiden

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

← 1.65 m →



Vliering
H=1.05

8.46 m

**2e Verdieping
Waardstraat 37, Leiden**

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



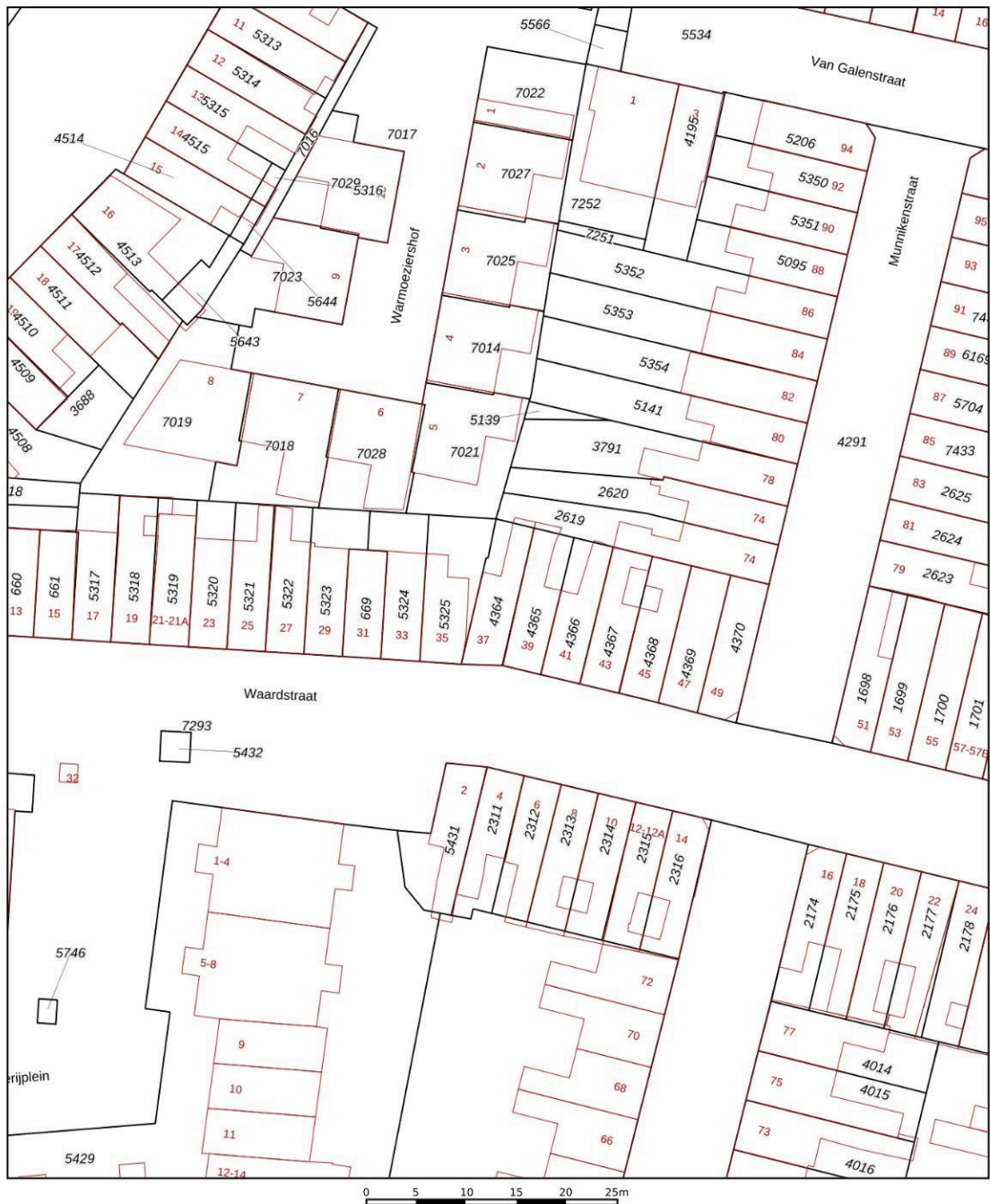
Situatie
Waardstraat 37, Leiden

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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 2351KL



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Behouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Leiden

Sectie K

Perceel	4364
---------	------

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

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.

kadaster



Hypodamus Leiden - 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 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.