

Herensingel 52A, Leiden

Vraagprijs € 460.000 k.k.

Soort woning	: Appartement
Woonoppervlakte	: 89 m^2
Inhoud	: 293 m^3
Aantal kamers	: 3

Hypodomus Leiden
Haarlemmerstraat 268
2312 GL Leiden

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

Omschrijving

Aan de rand van het centrum van Leiden, met vrij uitzicht op de Zijlpoort, ligt deze karaktervolle dubbele bovenwoning uit 1895. De woning heeft een gebruiksoppervlakte wonen van bijna 89 m², is heerlijk ruim en beschikt over een fijn dakterras aan de achterzijde.

Vanuit de woning wandel je binnen een minuut het centrum van Leiden in, waar alle denkbare voorzieningen binnen handbereik zijn. Of je nu een gezellig terrasje zoekt, een hapje wilt eten bij een van de restaurants aan de Haven of gewoon wilt genieten van de historische binnenstad, alles ligt op loopafstand. Ook voor wie afhankelijk is van het openbaar vervoer is de ligging gunstig. Een bushalte bevindt zich op slechts één minuut lopen en station Leiden Centraal is binnen tien minuten fietsen bereikbaar. Voor een fijne wandeling of een rondje hardlopen ligt het Singelpark letterlijk aan de overzijde, bij de Zijlpoort.

Verkopers aan het woord
“We hebben een paar jaar met heel veel plezier in dit huis gewoond en eerlijk gezegd vinden we het jammer om weg te gaan. Dat komt vooral door het uitzicht. Het huis ligt aan de singel, recht tegenover de Zijlpoort, een van de twee stadspoorten die Leiden nog over heeft. Daarvoor het rustige water, de brug en de wilgen. We zien het uitzicht regelmatig terug op boekomslagen en websites en dan moeten we er altijd een beetje om lachen. Daar wonen wij gewoon.

Onze dag begon altijd hetzelfde: bakje koffie, gordijnen open en even naar buiten kijken. Naar de poort, de bomen, het water en de brug en de mensen die voorbij fietsen. We hadden verwacht dat het na een tijdje gewoon zou worden, maar dat is het nooit geworden. Op zomeravonden kleurt de lucht achter de Zijlpoort oranje, op vroege ochtenden hangt de mist laag boven de singel. Elke keer net weer anders.
Het huis zelf is net zo fijn. Veel licht, hoge plafonds, lekker ruim en een hoop Leids karakter. En omdat je in een paar minuten op de fiets in het centrum bent en met de auto zo op de snelweg zit, was het ook gewoon heel makkelijk wonen.”

De indeling is als volgt:
Begane grond:
Entree van de woning. Hal met meterkast en trap naar de eerste verdieping.

Eerste verdieping:
Overloop met toegang tot alle vertrekken en het toilet. De woonkamer is vanuit de hal via twee verschillende deuren bereikbaar. Aan de straatzijde strekt de woonkamer zich uit over de gehele breedte van de woning, waardoor er een fraai en breed uitzicht is op de Zijlpoort en de singel. Aan de voorzijde is ruimte voor een gezellige zithoek en aan de achterzijde bevindt zich de eethoek.
De keuken ligt eveneens aan de achterzijde en is vanuit de hal bereikbaar. Deze is voorzien van een net keukenblok met diverse apparatuur, waaronder een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, losse koel-vriescombinatie en combimagnetron. Vanuit de keuken geeft een deur toegang tot het beschutte dakterras.

Tweede verdieping:
Overloop met de cv-ketel en een luik in het plafond dat toegang biedt tot de bergvliering.
Aan de voorzijde bevindt zich de grootste slaapkamer, voorzien van twee vaste kasten. Dankzij de dakkapel is er een prettige lichtinval. Het hoge plafond met de zichtbare kapconstructie geeft deze kamer bovendien veel karakter.
De tweede slaapkamer ligt aan de achterzijde en heeft een dakraam voor natuurlijke lichtinval. Ook de badkamer bevindt zich aan de achterzijde en is voorzien van een douche, wastafel, toilet en wasmachineaansluiting.

Overige bijzonderheden:
- Gebruiksoppervlakte wonen: 88,5 m²
- Gebouwgebonden buitenruimte (dakterras): 9,6 m²
- Inhoud: 293 m³
- Bouwjaar: 1895
- Energielabel: E
- Verwarming en warm water via een HR-combiketel uit 2024
- Isolatie: grotendeels voorzien van dubbel glas
- Meterkast voorzien van voldoende groepen met aardlekschakelaars
- Actieve Vve met een maandelijkse bijdrage van 200,-
- Recent bouwkundig rapport ter inzage beschikbaar

Kenmerken

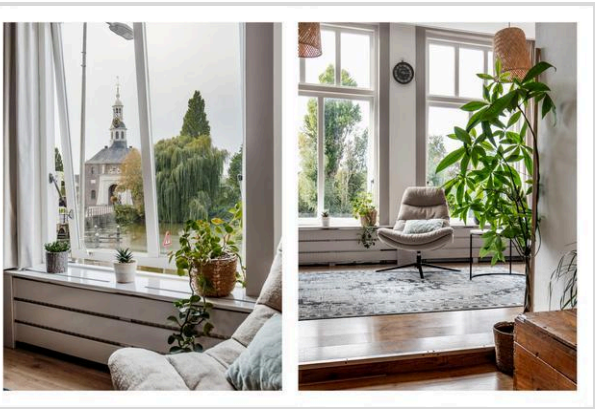
Vraagprijs	: € 460.000 k.k.
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 293 m^3
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 89 m^2
Soort appartement	: Bovenwoning
Bouwjaar	: 1895
Ligging	: In centrum, vrij uitzicht, open ligging
Tuin	: Geen tuin
Garage	: Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Dubbel glas

Locatie

Herensingel 52 A
2315 LZ LEIDEN



Foto’s













Hypodomus Leiden - Haarlemmerstraat 268 - 2312 GL Leiden
T: 071-8200011 - E: mail@hypodomusleiden.nl - I: www.hypodomusleiden.nl

Foto’s













Hypodomus Leiden - Haarlemmerstraat 268 - 2312 GL Leiden
T: 071-8200011 - E: mail@hypodomusleiden.nl - I: www.hypodomusleiden.nl

Foto’s













Hypodomus Leiden - Haarlemmerstraat 268 - 2312 GL Leiden
T: 071-8200011 - E: mail@hypodomusleiden.nl - I: www.hypodomusleiden.nl

Foto’s













Hypodomus Leiden - Haarlemmerstraat 268 - 2312 GL Leiden
T: 071-8200011 - E: mail@hypodomusleiden.nl - I: www.hypodomusleiden.nl

Foto’s



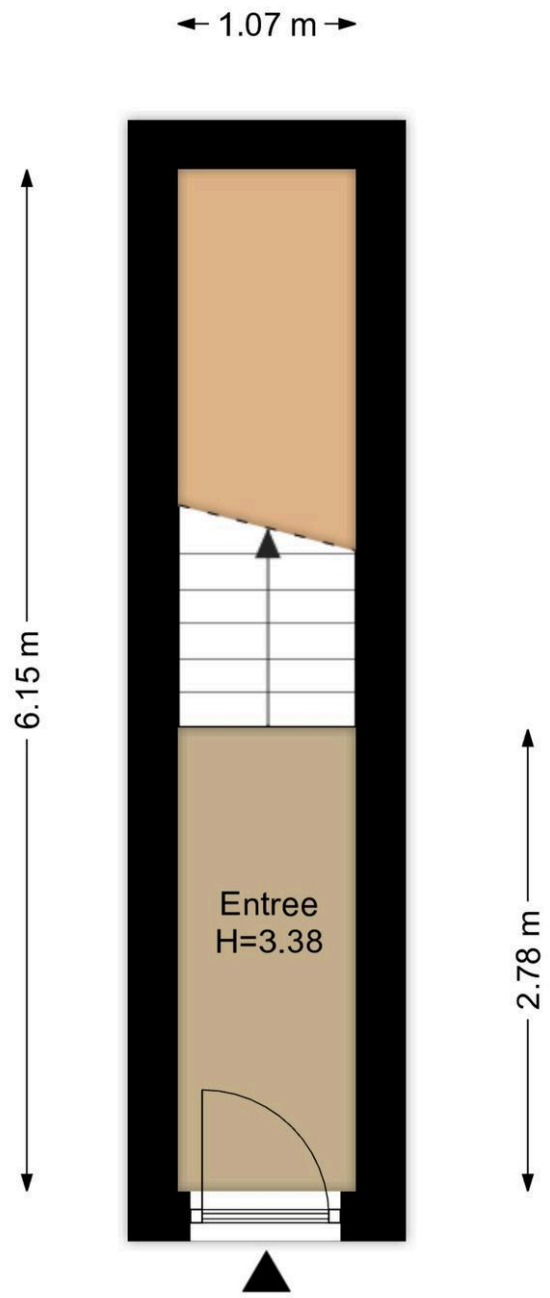






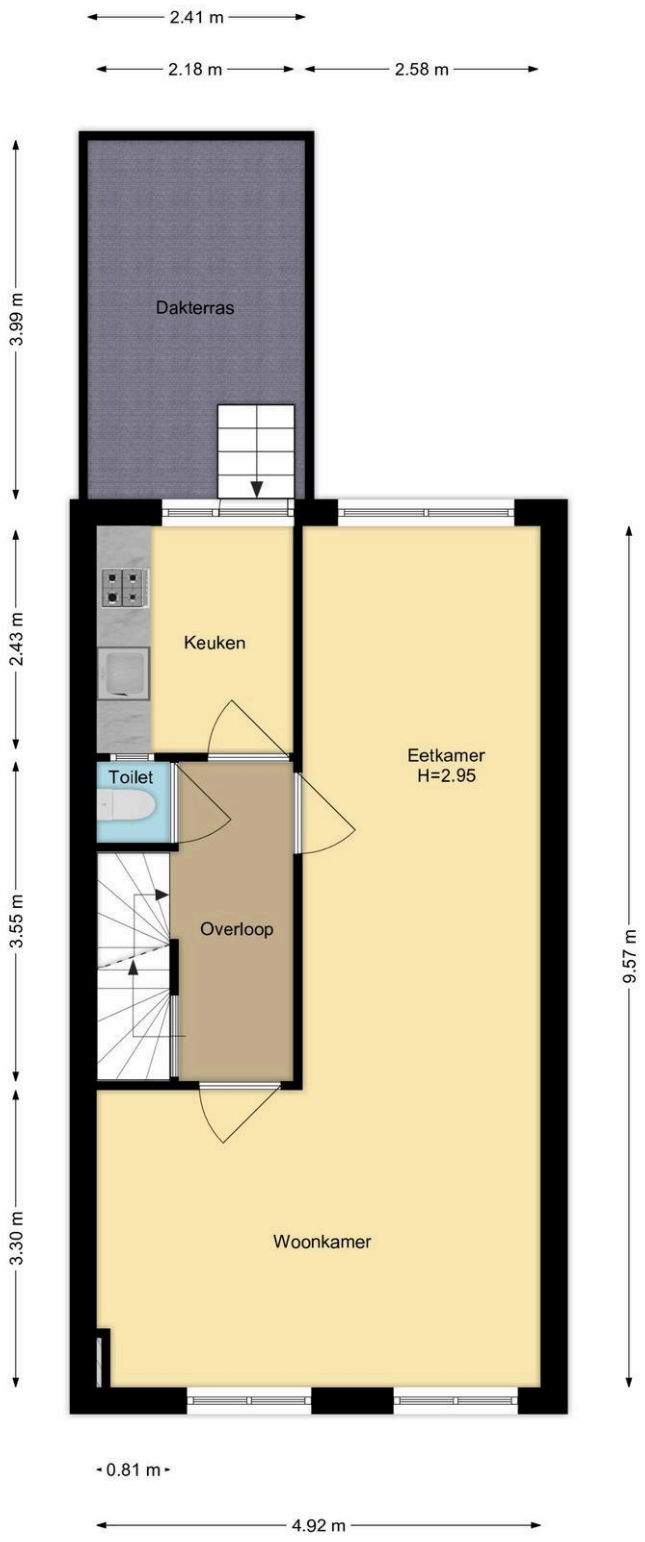


Hypodomus Leiden - Haarlemmerstraat 268 - 2312 GL Leiden
T: 071-8200011 - E: mail@hypodomusleiden.nl - I: www.hypodomusleiden.nl

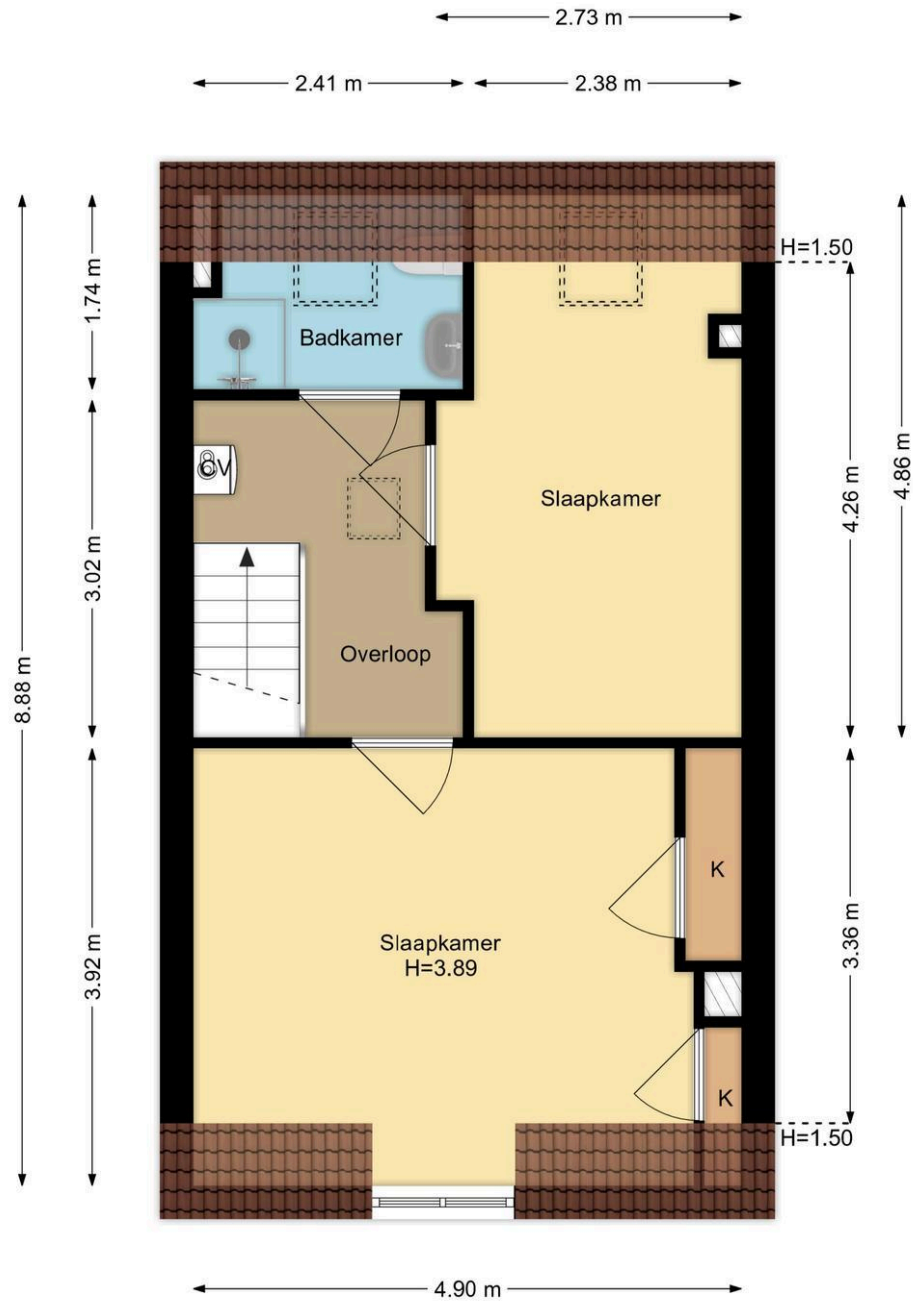


Begane Grond
Herensingel 52a, Leiden
R.M. Vastgoedpresentatie| Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Hypodomus Leiden - Haarlemmerstraat 268 - 2312 GL Leiden
T: 071-8200011 - E: mail@hypodomusleiden.nl - I: www.hypodomusleiden.nl



1e Verdieping
Herensingel 52a, Leiden
R.M. Vastgoedpresentatie| Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



2e Verdieping
Herensingel 52a, Leiden
R.M. Vastgoedpresentatie| Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 1234



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Leiden
Sectie	K
Perceel	947

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 september 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.

Hypodomus Leiden - Haarlemmerstraat 268 - 2312 GL Leiden
T: 071-8200011 - E: mail@hypodomusleiden.nl - I: www.hypodomusleiden.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 Hypodomus 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 Hypodomus Leiden

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

Hypodomus 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.



Hypodomus Leiden
Haarlemmerstraat 268
2312GL Leiden
T : 071-8200011
E : info@hypodomusleiden.nl
I : 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 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.