

Hoge Morsweg 20, Leiden

Vraagprijs € 895.000 k.k.

Soort woning	: Woonhuis
Woonoppervlakte	: 127 m^2
Inhoud	: 480 m^3
Aantal kamers	: 5

Hypodomus Leiden
Haarlemmerstraat 268
2312 GL Leiden

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

Omschrijving

Ruim uitgebouwde woning op een prachtige locatie aan het water, met een eigen aanlegplaats voor je boot.

Stel je eens voor: een heerlijke zonnige tuin, het water letterlijk aan je voeten en je eigen boot aangemeerd aan je eigen steiger. Bij Hoge Morsweg 20 in Leiden wordt dit werkelijkheid! Deze ruime gezinswoning in de geliefde en kindvriendelijke woonwijk Morskwartier beschikt over een royale leefkeuken, een fijne indeling en volop leefruimte. Met als bijzonder extraatje een eigen steiger met aanlegplaats voor je boot, direct vanuit je achtertuin.

Een heerlijke plek waar je binnen geniet van alle ruimte en buiten optimaal kunt genieten van het groen, de zon en het water. En wil je op een warme zomerdag even afkoelen? Dan kun je vanuit je eigen achtertuin zo de Rijn in om een verfrissende duik te nemen!

Fijne woonomgeving in het Morskwartier
De woning ligt in de rustige, kindvriendelijke en waterrijke woonwijk Morskwartier. Een fijne woonomgeving waar je alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik hebt.

Op circa 5 minuten fietsen vind je winkelcentrum Diamantplein en het recent vernieuwde winkelcentrum Stevensbloem, waar je terechtkunt voor je dagelijkse boodschappen. In de wijk zijn diverse basisscholen, speelvoorzieningen en sportverenigingen te vinden, waaronder voetbal-, tennis- en rugbyverenigingen.

Ook het historische centrum van Leiden bereik je binnen nog geen 10 minuten fietsen. Station Leiden Centraal en station De Vink in de Stevenshof liggen eveneens op korte afstand. Met de auto bereik je binnen circa 5 tot 10 minuten de uitvalswegen A4, A44 en N11. En heb je zin in een dagje strand? Binnen circa 15 minuten sta je met je voeten in het zand!

De indeling is als volgt:
Begane grond:
Via de entree kom je in de hal met een modern toilet. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich het gezellige zitgedeelte.

Aan de achterzijde vind je de royale leefkeuken, die in 2018 is gerealiseerd en waarbij de woning verder is uitgebouwd met een lichtstraat, wat zorgt voor bijzonder veel extra lichtinval. Dit is zonder twijfel het hart van het huis. De open keuken is voorzien van een groot kookeiland met een 5-pits gasfornuis en een praktische kastenwand. Ook aan gemak is gedacht, met onder andere een Grohe heetwaterkraan, een vaatwasser op hoogte, een oven, een combi-oven en een warmhoudlade.

Vanuit de keuken heb je direct toegang tot de garage. Deze beschikt over een wasmachineaansluiting en een vernieuwde meterkast.

De elektrisch bedienbare garagedeur is circa 1,5 jaar geleden vernieuwd. Daarnaast is er een praktische voorraadkast met de verdeler van de vloerverwarming.

De begane grond is voorzien van een betonnen vloer met vloerverwarming, aangelegd in 2018.

Eerste verdieping:
Via de overloop bereik je de verschillende vertrekken op de eerste verdieping. De badkamer is in 2018 vernieuwd en modern uitgevoerd met een wastafelmeubel, toilet en een ruime inloopdouche en voorzien van elektrische vloerverwarming.

Aan de achterzijde bevindt zich de royale ouderslaapkamer met aansluitend een praktische inloopkast. Aan de voorzijde ligt een bijzonder ruime slaapkamer die zich uitstrekt over de volledige breedte van de woning. Deze kamer biedt volop mogelijkheden en kan desgewenst worden opgesplitst in twee afzonderlijke slaapkamers.

De ouderslaapkamer en de badkamer zijn voorzien van screens, waardoor je op zonnige dagen de warmte buiten kunt houden.

Zolderverdieping:
Ook de tweede verdieping heeft verrassend veel ruimte te bieden. Dankzij de twee dakkapellen is hier een grote, lichte open ruimte ontstaan. Je kunt deze verdieping geheel naar eigen wens indelen en gebruiken, bijvoorbeeld als extra slaapkamer, werkruimte, hobbykamer of speelzolder.

De dakkapellen zijn voorzien van rolluiken. De cv-ketel is geplaatst in 2018.

Buitenruimte:
Een van de absolute blikvangers van deze woning is de bijzonder diepe achtertuin van maar liefst 35 meter, gelegen op het zuiden. Aan de buitenzijde zijn zonneschermen aanwezig. De tuin is onder architectuur aangelegd en heeft een prachtige groene uitstraling. Dankzij de gunstige ligging kun je hier heerlijk van de zon genieten.

Achter in de tuin bevindt zich een sfeervol zitgedeelte met een eigen steiger. En dat maakt deze tuin extra bijzonder: onder de vlonder ligt een haven die zich over vrijwel de gehele lengte van de vlonder uitstrekt. Hierdoor beschik je over een eigen aanlegplaats voor je boot, direct vanuit je achtertuin. Vanuit hier vaar je zo het water op. Ook voor een verfrissende duik hoef je niet ver: je kunt vanuit je eigen tuin rechtstreeks de Rijn in zwemmen. Hoe bijzonder is dat?

Daarnaast is er een praktische berging aanwezig.

Ook aan de voorzijde van de woning is er volop buitenruimte. De ruime voortuin zorgt voor een prettige entree en samen met de eigen oprit biedt deze woning de mogelijkheid om je auto op eigen terrein te parkeren.

Overige bijzonderheden:

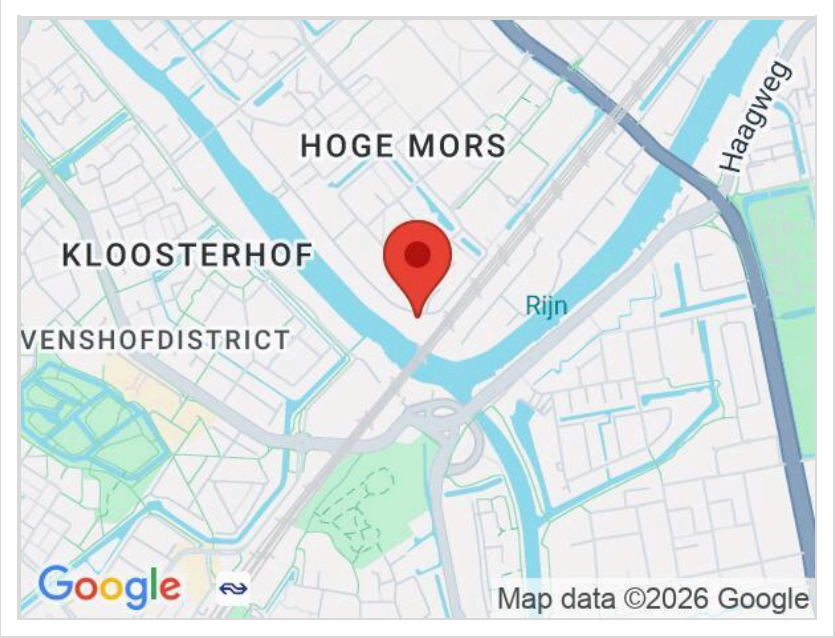
- Gebruiksoppervlakte wonen: 127 m²
- Overige inpandige ruimte: 10,1 m²
- Externe bergruimte: 5,3 m²
- Inhoud: 479,9 m³
- Warm water en verwarming via cv-ketel uit 2018
- Vloerverwarming op de begane grond
- In 2018 uitgebouwd en gemoderniseerd
- 11 zonnepanelen
- Geïsoleerd plafond
- Zonneschermen aan de achterzijde van de begane grond
- Screens op de eerste verdieping
- Rolluiken bij de dakkapellen
- Garage met vernieuwde elektrisch bedienbare garagedeur
- Eigen oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein
- Eigen aanlegplaats voor een boot

Kenmerken

Vraagprijs	: € 895.000 k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Hoekwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 480 m^3
Perceel oppervlakte	: 394 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 127 m^2
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1930
Ligging	: Aan water, in woonwijk, aan vaarwater
Tuin	: Achtertuin, voortuin 266 m^2
Garage	: Aangebouwd steen
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas

Locatie

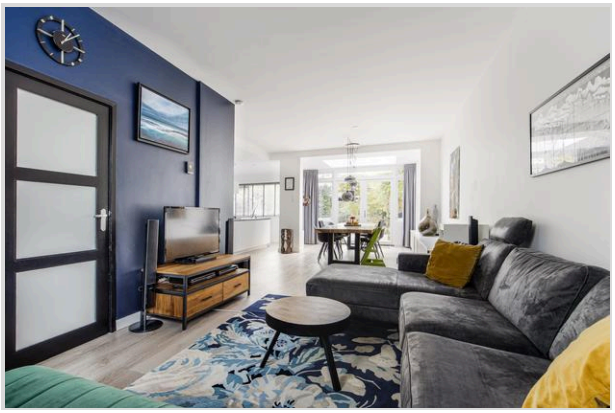
Hoge Morsweg 20
2332 HL LEIDEN



Foto’s













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

Foto’s







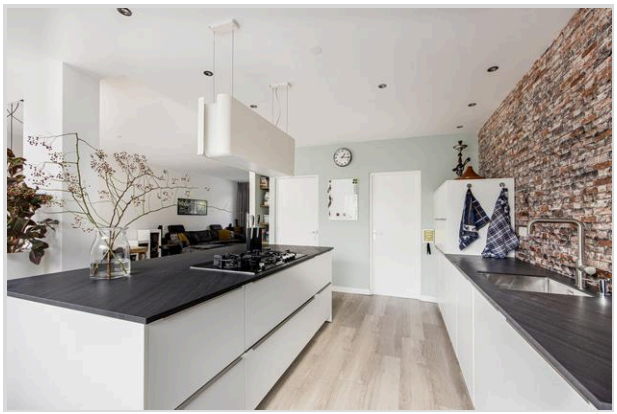






Hypodomus Leiden - Haarlemmerstraat 268 - 2312 GL Leiden
T: 071-8200011 - E: mail@hypodomusleiden.nl - I: www.hypodomusleiden.nl

Foto’s

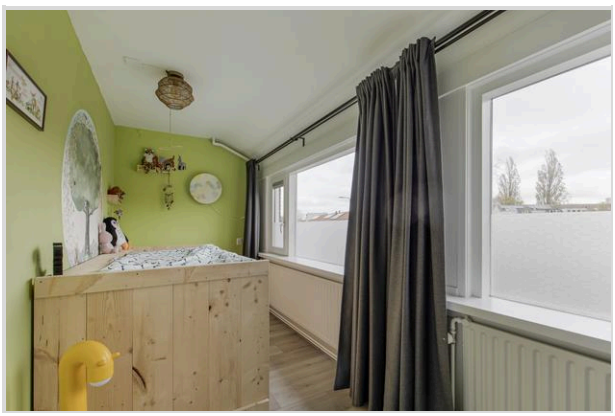






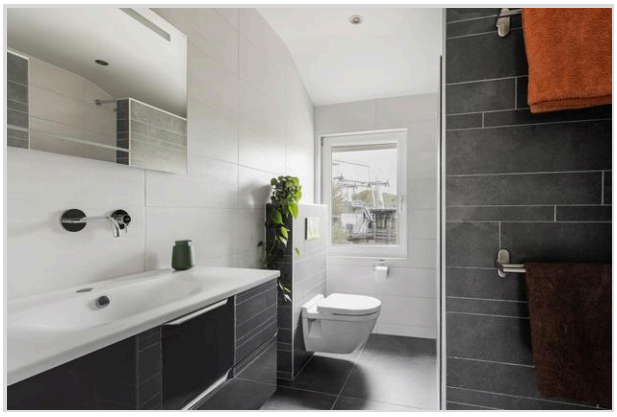


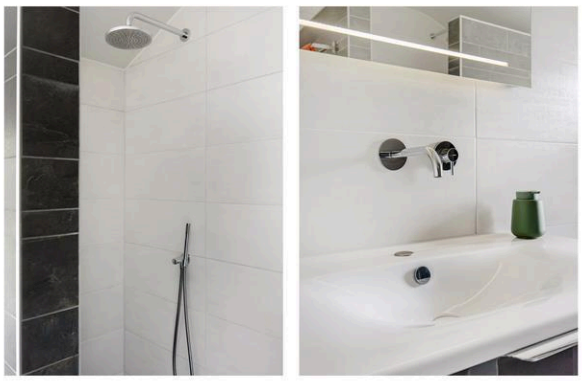




Hypodomus Leiden - Haarlemmerstraat 268 - 2312 GL Leiden
T: 071-8200011 - E: mail@hypodomusleiden.nl - I: www.hypodomusleiden.nl

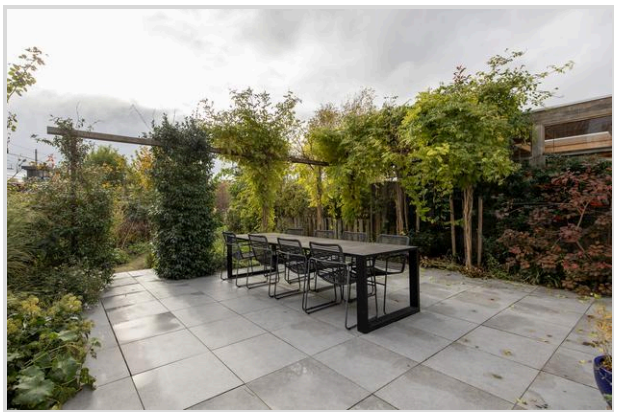
Foto’s













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

Foto’s

















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

Foto’s



Hoge Morsweg 20 Leiden
Begane Grond

Maten en indelingen zijn indicatief en kunnen afwijken.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.rimeva.nl

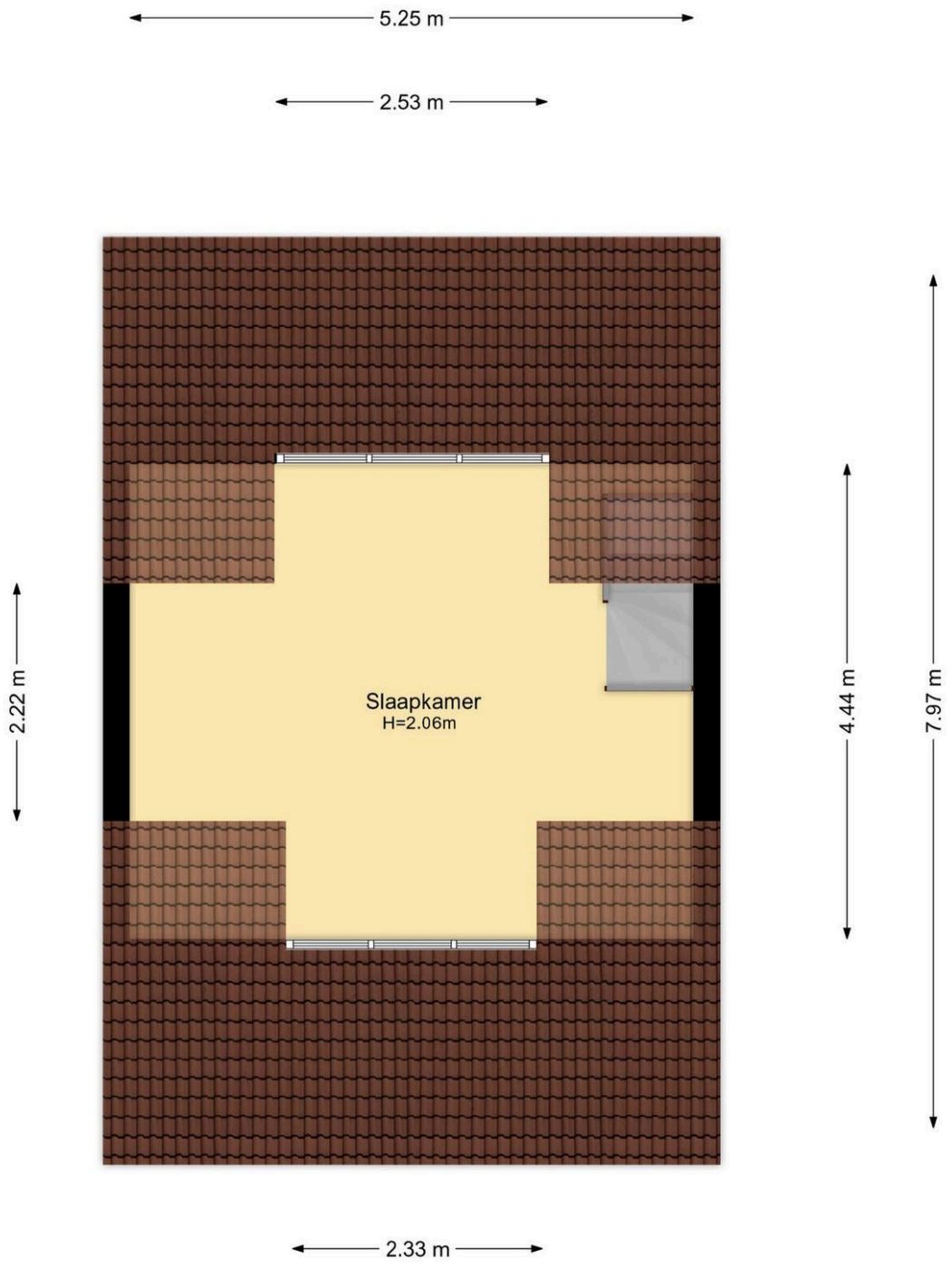
Hypodomus Leiden - Haarlemmerstraat 268 - 2312 GL Leiden
T: 071-8200011 - E: mail@hypodomusleiden.nl - I: www.hypodomusleiden.nl



Hoge Morsweg 20 Leiden
1e Verdieping

Maten en indelingen zijn indicatief en kunnen afwijken.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.rimeva.nl

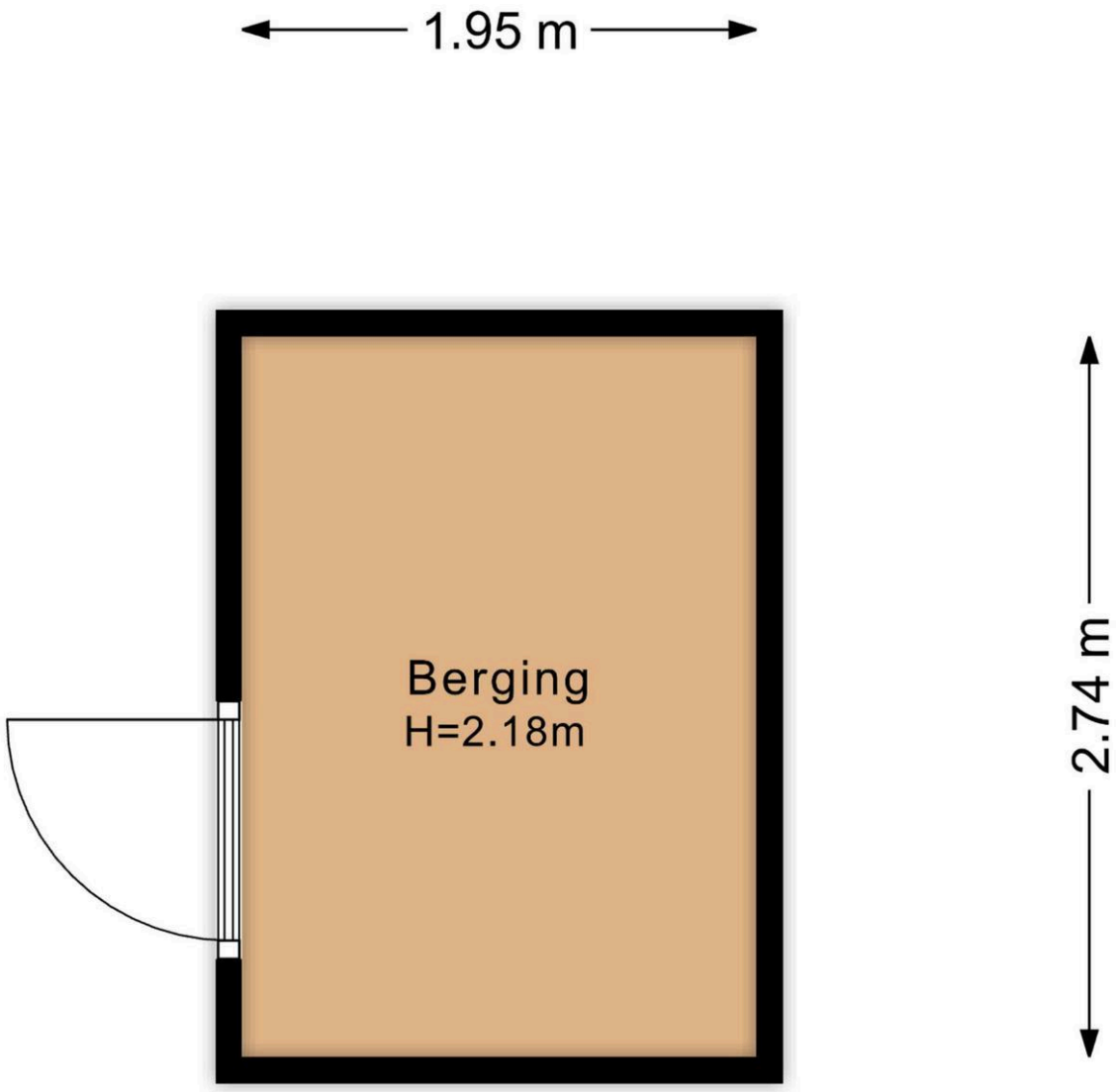
Hypodomus Leiden - Haarlemmerstraat 268 - 2312 GL Leiden
T: 071-8200011 - E: mail@hypodomusleiden.nl - I: www.hypodomusleiden.nl



Hoge Morsweg 20 Leiden
2e verdieping

Maten en indelingen zijn indicatief en kunnen afwijken.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.rimeva.nl

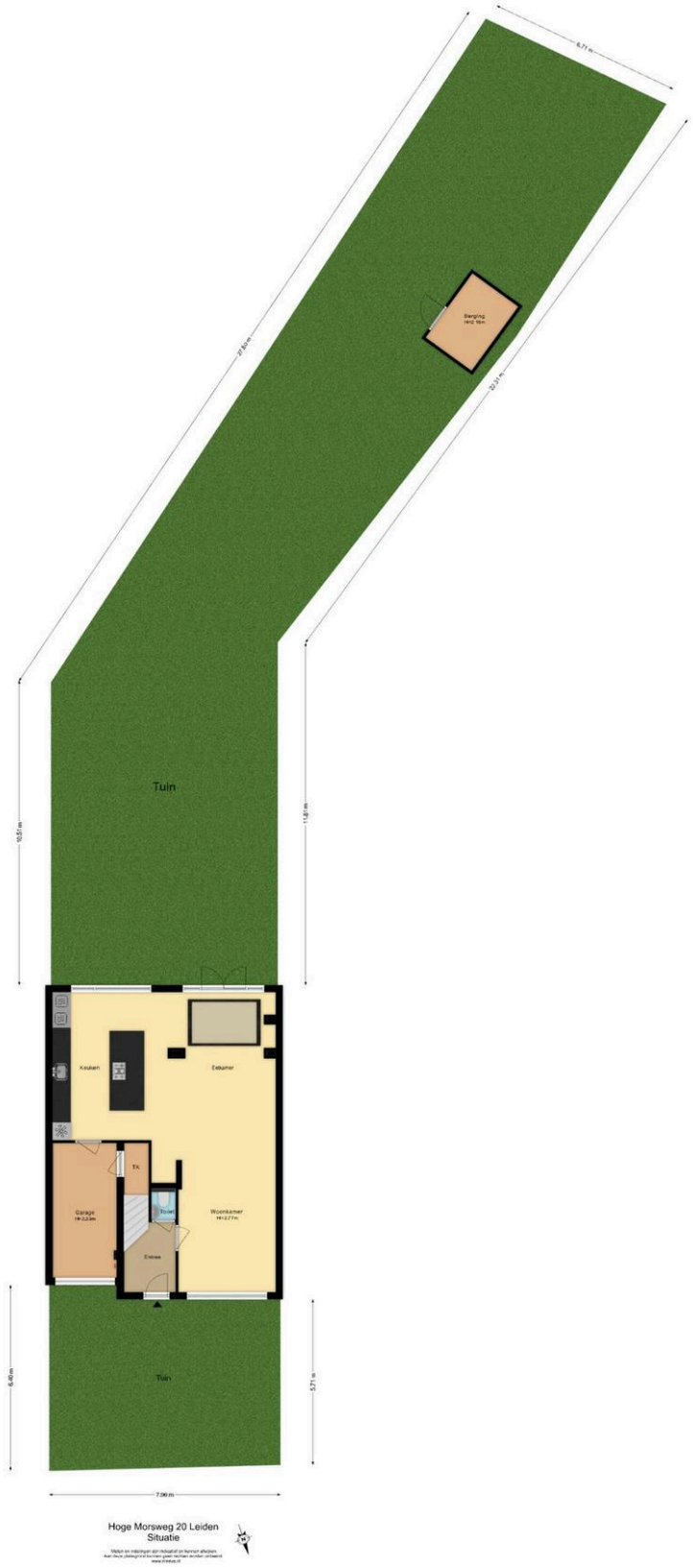
Hypodomus Leiden - Haarlemmerstraat 268 - 2312 GL Leiden
T: 071-8200011 - E: mail@hypodomusleiden.nl - I: www.hypodomusleiden.nl



Hoge Morsweg 20 Leiden
Berging

Maten en indelingen zijn indicatief en kunnen afwijken.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.rimeva.nl

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



Hoge Morsweg 20 Leiden
Situatie

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.