



Tesselschadestraat 40, Leiden

Vraagprijs € 365.000 k.k.

Soort woning : Appartement
Woonoppervlakte : 59 m²
Inhoud : 232 m³
Aantal kamers : 2

Hypodamus Leiden
Haarlemmerstraat 268
2312 GL Leiden

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



Omschrijving

Sfeervolle jaren '30 benedenwoning met tuin in De Lage Mors – Leiden!

In de rustige en geliefde wijk De Lage Mors ligt deze karakteristieke benedenwoning uit 1935. Een huis met charme, authentieke details en volop mogelijkheden om er iets moois van te maken. Denk aan de granito vloer in de hal, de erker met glas-in-loodramen en de paneeldeuren die nog herinneren aan de stijl van toen. Met een woonoppervlakte van 59 m² en een fijne achtertuin is dit een ideale plek voor wie graag zijn of haar eigen stempel wil drukken.

Bij binnenkomst valt direct de originele granito vloer op. Vanuit de hal zijn alle ruimtes bereikbaar: de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en slaapkamer. De woonkamer heeft hoge plafonds, strak gestucte muren en openslaande deuren naar de achtertuin. De houten vloer en houtkachel geven de ruimte karakter en een warme uitstraling. In de voormalige en-suite is een handige opbergkast gerealiseerd – praktisch, zonder dat het de charme van de kamer verstoort.

De keuken ligt aan de achterzijde en biedt toegang tot de tuin. Zowel de keuken als de badkamer zijn eenvoudig uitgevoerd en verdienen een opknapbeurt, maar bieden tegelijkertijd de kans om alles helemaal naar eigen smaak te moderniseren. De slaapkamer aan de voorzijde is compact, maar sfeervol dankzij de hoge ramen met glas-in-lood en de rustige ligging aan de straatzijde.

De woning beschikt over een ruime voortuin met vrij uitzicht over het grasveld. Er is voldoende plek voor een bankje om van de zon te genieten, maar ook ruimte om de fiets te stallen. De achtertuin ligt op het noordwesten en biedt volop privacy en genoeg ruimte om in de middag en avond van de zon te genieten. Achterin bevindt zich een ruime stenen berging – ideaal voor fietsen en tuingereedschap – en er is een achterom aanwezig. Het schilderwerk aan de voorzijde is recent gedaan en ook het badkamerkozijn is aan de binnenzijde opgeknapt. De woning is op 20 oktober 2025 voorzien van een gloednieuwe Remeha HR-combiketel die zorgt voor het warm water en verwarming.

De benedenwoning vormt samen met de bovenwoning een kleinschalige VvE met twee leden, die recent actief is geworden en zal voldoen aan de wettelijke eisen voor het verkrijgen van een financiering.

De Lage Mors is een rustige, groene wijk aan de westkant van Leiden, met een gemoedelijke sfeer en alle voorzieningen dichtbij. Binnen een paar minuten fiets je naar het historische centrum, het Centraal Station, de Universiteit en het Leiden Bio Science Park. In de buurt zijn verschillende supermarkten, scholen, sportfaciliteiten en parken te vinden. Dankzij de ligging aan de rand van de stad zijn ook de A44 en A4 snel bereikbaar, waardoor je binnen korte tijd in Den Haag, Amsterdam of bij de kust bent.

Overige bijzonderheden:

- Gebruiksoppervlakte wonen: 59,0 m²
- Externe bergruimte: 4,4 m²
- Inhoud: 232 m³
- Bouwjaar: 1935

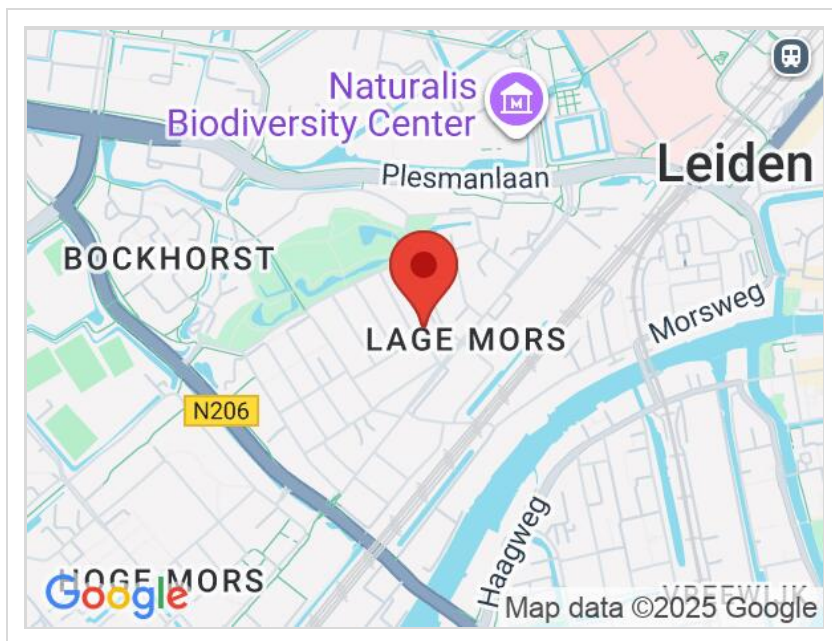
- Energielabel: C
- Elektrische installatie: 4 groepen en 1 aardlekschakelaar
- Centrale verwarming en warm water middels gloednieuwe Remeha HR-combiketel uit 2025
- Isolatie: volledig voorzien van dubbele beglazing
- De VvE is recent actief gemaakt en zal voldoen aan de wettelijke vereisten
- Beschikt over een voortuin met vrij uitzicht en een achtertuin op het noordwesten met achterom

Kenmerken

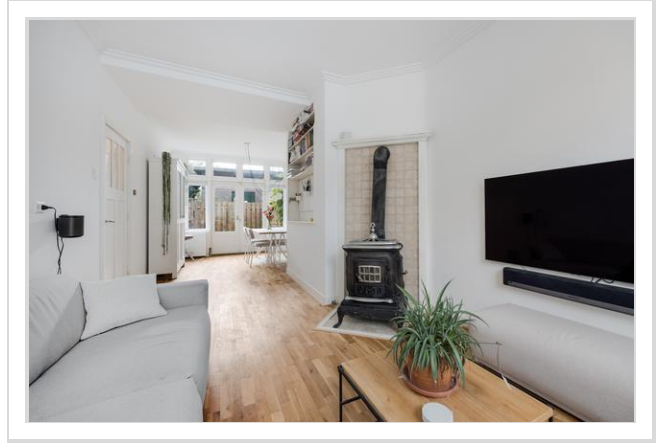
Vraagprijs	: € 365.000 k.k.
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 2 kamers waarvan 1 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 232 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 59 m ²
Soort appartement	: Benedenwoning
Bouwjaar	: 1935
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Garage	: Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dubbel glas

Locatie

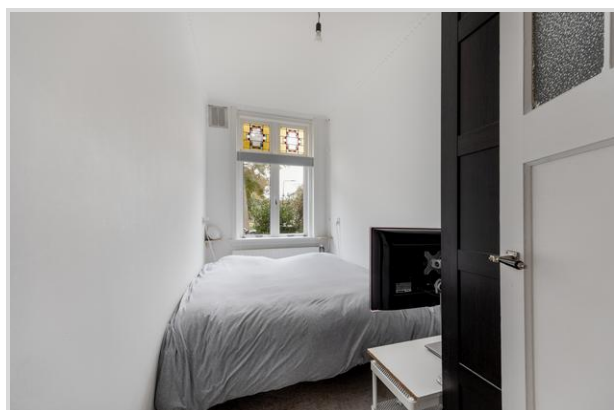
Tesselschadestraat 40
2332 BL LEIDEN



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





Tesselschadestraat 40, Leiden
Begane grond



Kadastrale Kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: TSCD



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Leiden	
	Huisnummer	Sectie R	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 179	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
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.