



Alpenroos 6, Leiden

Vraagprijs € 675.000 k.k.

Soort woning : Woonhuis
Woonoppervlakte : 158 m²
Inhoud : 583 m³
Aantal kamers : 4

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



Omschrijving

Riante eengezinswoning met royale tuin en veel privacy

Ben je op zoek naar een ruime woning met eindeloze mogelijkheden in Leiden? Deze royale eengezinswoning biedt de unieke kans om een huis volledig naar eigen smaak te moderniseren, op een van de mooiste plekken in de geliefde en kindvriendelijke Merenwijk.

Gelegen aan de rustige, groene Alpenroos, met volop privacy en een gunstige zonligging van de tuin, geniet je hier van rust en ruimte. Alle voorzieningen bevinden zich op loop- of fietsafstand: van recreatiegebied Het Joppe en het wijkpark van de Merenwijk tot winkelcentrum De Kopermolen. Ook het centrum van Leiden en station Leiden Centraal zijn binnen 15 minuten fietsen bereikbaar.

De indeling is als volgt:

Begane grond

Je betreedt de woning via een ruime hal met garderoberuimte en toiletruimte. De royale en lichte woonkamer met open haard biedt volop mogelijkheden om een fijne leefruimte te creëren. Dankzij de grote raampartijen en de gunstige ligging van de tuin aan de achterzijde, geniet je hier van veel lichtinval en privacy. Via de schuifpui stap je zo de diepe achtertuin in, een van de grootste in de straat.

De open keuken biedt volop mogelijkheden om te worden omgevormd tot een moderne woonkeuken. Aangrenzend vind je een ruime bijkeuken met wasmachineaansluiting en toegang tot de inpandige garage. Deze ruimtes kunnen eenvoudig (deels) bij de woonruimte worden betrokken voor een royale leefkeuken, extra werkkamer of speelruimte.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping tref je een ruime overloop en (origineel) drie royale slaapkamers. Eén van de kamers beschikt over een inloopkast. De twee slaapkamers aan de achterzijde zijn samengevoegd tot één slaapkamer, maar eenvoudig terug te brengen naar twee slaapkamers. De badkamer is functioneel ingericht met een ligbad, inloofdouche, wastafel en toilet.

Tweede verdieping

De tweede verdieping beschikt over een voorzolder met opstelling van de cv-ketel. Aansluitend bevindt zich een ruime vierde slaapkamer met toegang tot een zonnig balkon. De zolderruimte kan worden uitgebreid met het plaatsen van een dakkapel.

Buitenruimte

Een van de absolute pluspunten van deze woning is de royale tuin op het zuidwesten, die veel privacy en zon biedt. In tegenstelling tot woningen aan de overkant van de straat (aan de Zijl), biedt deze ligging juist meer rust en beschutting. De tuin is via een pad aan de zijkant van de woning bereikbaar.

Bijzonderheden:

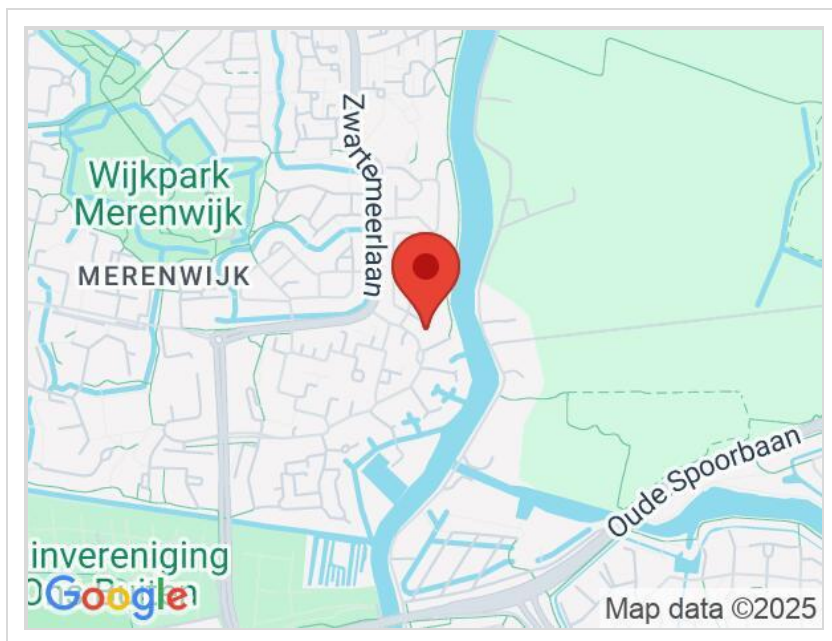
- Woonoppervlakte: ca. 158,4 m²
- Overige inpandige ruimte: 15,9 m²
- Gebouwgebonden buitenruimte: 5,7 m²
- Perceeloppervlakte: 293 m²
- Inhoud: 583,4 m³
- Warm water en verwarming via cv-ketel
- Inpandige garage en bijkeuken
- Royale tuin met gunstige zonligging en veel privacy
- Geheel naar eigen smaak te moderniseren

Kenmerken

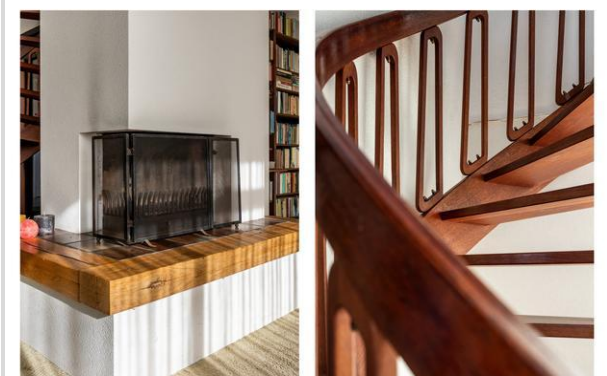
Vraagprijs	: € 675.000 k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Geschakelde woning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 583 m ³
Perceel oppervlakte	: 293 m ²
Gebruiksoppervlakte	: 158 m ²
woonfunctie	
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1975
Ligging	: In woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin 101 m ²
Garage	: Aangebouwd steen
Verwarming	: C.V.-Ketel

Locatie

Alpenroos 6
2317 EX LEIDEN



Foto's



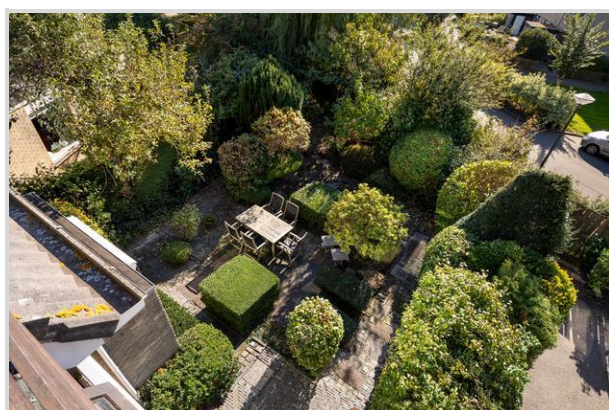
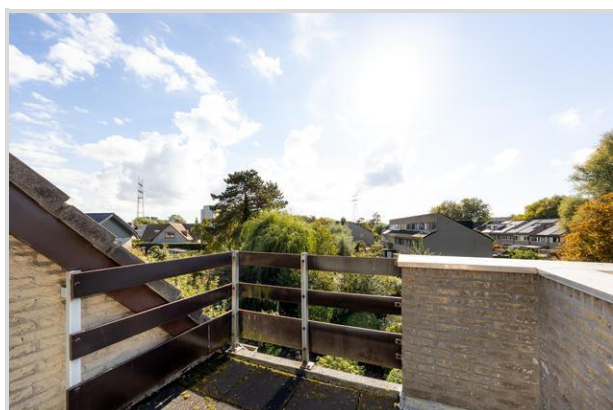
Foto's



Foto's



Foto's



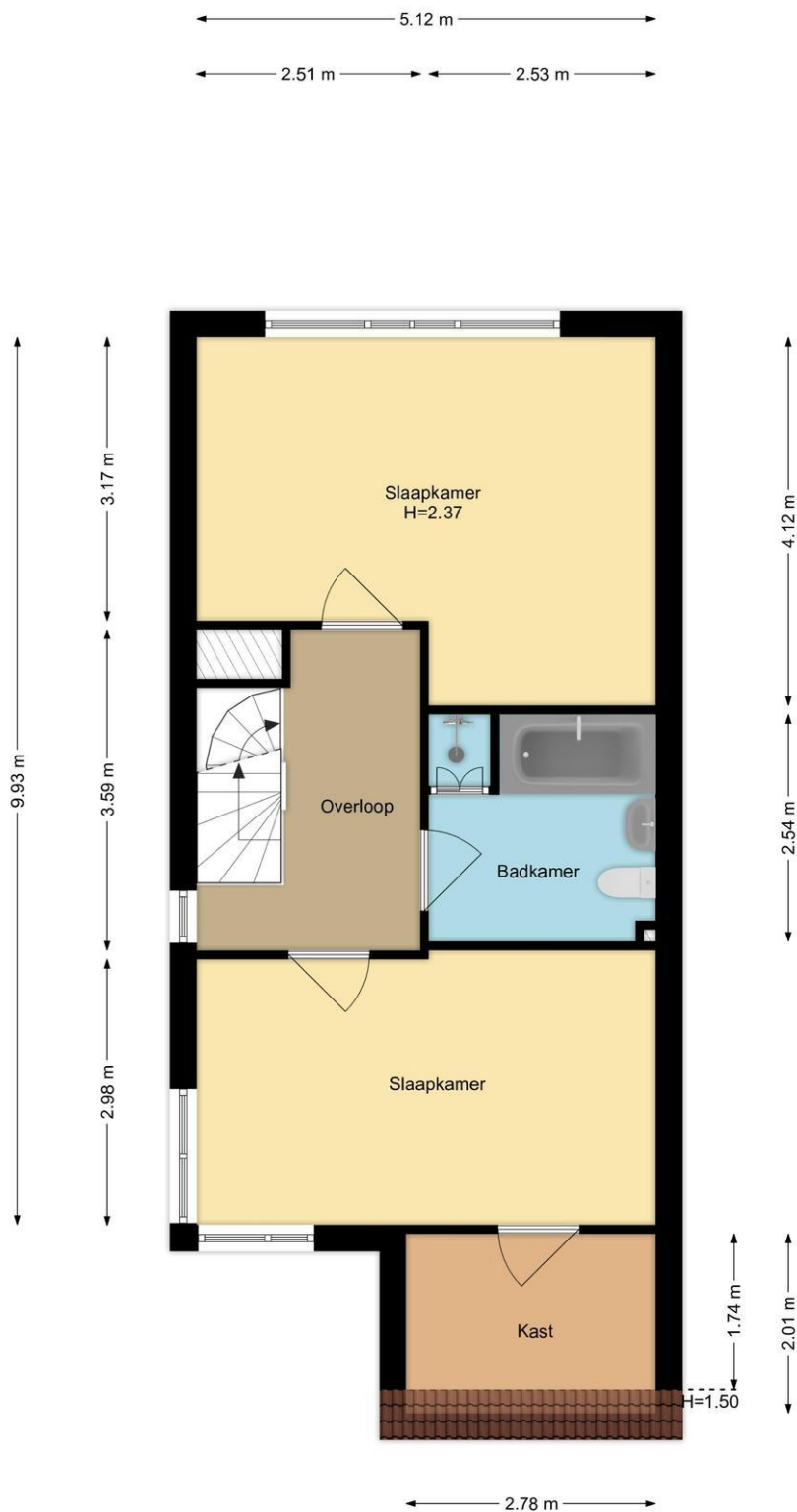
Foto's





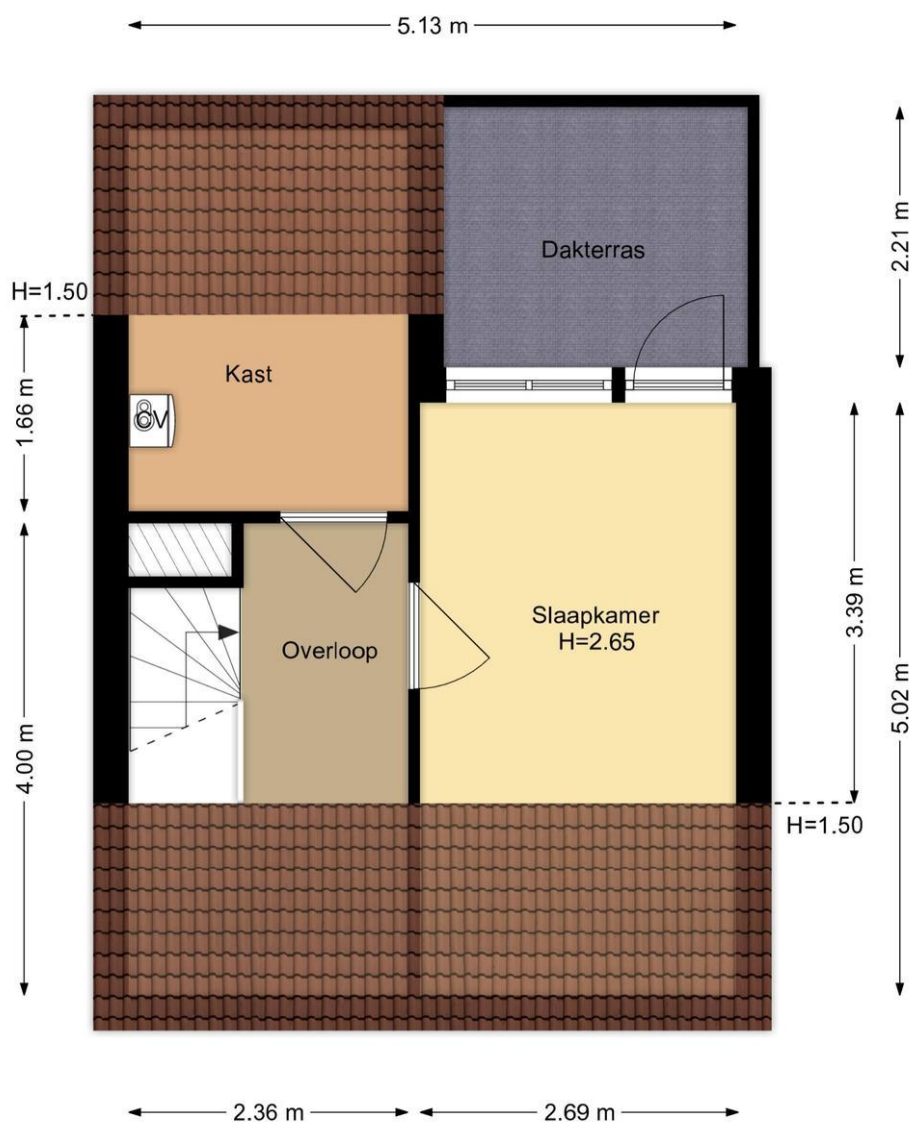
Begane Grond
Alpenroos 6, Leiden

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



1e Verdieping
Alpenroos 6, Leiden

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



2e Verdieping
Alpenroos 6, Leiden

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



Situatie
Alpenroos 6, Leiden
De afmetingen zijn indicatief. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Alpenroos



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente Leiden	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie S	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel 2460	
	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.			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 september 2025 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 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.