

Welkom



Vraagprijs
€ 599.000
k.k.

Morsweg 10
Leiden

Rijland
RIJNLAND MAKELAARS
Al 60 jaar alles in huis

(071) 561 79 40 / (071)-5890300
info@rijnland-makelaars.nl
www.rijnland-makelaars.nl



Omschrijving

Wonen, werken of ook nog beleggen? Dit is geen standaard appartement. Dit is een kans.

Een woning met karakter, licht en vrijheid. Dit royale benedenhuis van 103 m² ligt op een A-locatie in hartje Leiden (Centrum / Centraal Station) en biedt zeldzame mogelijkheden die je nergens anders vindt:

GEMENGDE BESTEMMING

Leef en werk op één plek. Richt er je atelier, praktijk of kantoor aan huis in. Of creëer de ultieme stadswoning met

werkruimte. Dankzij de gemengde bestemming heb je volledige vrijheid om wonen en ondernemen te combineren op een van de best bereikbare plekken van de stad.

UITBREIDINGSKANS

Het bovenhuis (thans verhuurd aan een expat) is tevens beschikbaar. Een unieke mogelijkheid om het gehele pand te verwerven. Perfect voor wie wil investeren, de huur als financiering wil gebruiken of de woning in de toekomst wil uitbreiden tot een royale stadswoning met

dubbele bewoning. Bekijk de video en artist impressions in de fotoreeks en ontdek de enorme potentie van dit pand. Een plek waar je toekomst kunt bouwen.

De ligging – alles binnen handbereik

Vanuit je voordeur wandel je zo richting het Centraal Station (NS), het LUMC, de universiteitsgebouwen én het Leiden Bio Science Park – dé hotspot voor innovatie, onderzoek en werkgelegenheid in de regio. Ideaal voor wie werkt of

studeert in Leiden!

Ook het openbaar vervoer is uitstekend geregeld: busverbindingen brengen je moeiteloos naar elke hoek van de stad en daarbuiten.

Genieten van de stad

Na een drukke dag gezellig naar één van de vele terrasjes, lekker eten in één van de vele restaurants, of pak je spontaan een film of theatervoorstelling mee. Shoppen in de charmante Leidse straatjes? Dat kan letterlijk om de hoek. Alles wat je zoekt, ligt binnen loopafstand!

De indeling is als volgt:

entree, hal met toegang tot de ruime en fijn lichte woonkamer van ca. 39m². De woonkamer is aan de voorzijde voorzien van kunststof kozijnen, dubbele beglazing en laminaat vloerafwerking. Openslaande deuren naar binnenplaatsje.

Aansluitend aan de woonkamer vindt u de ruime keuken met o.a. een werkeiland, en diverse apparatuur waaronder een fraai 6-pits fornuis met oven, een vaatwasser en WMA.

Badkamer met ligbad, toilet en wastafelmeubel. Slaapkamer op de begane grond en trapopgang naar tweede slaapvertrek.

De VVE is recent opgericht. Ingeschreven bij de KvK en een vastgestelde bijdrage ad € 230,= p.mnd.

De erfpacht bedraagt € 1.842,= per jaar en de administratiekosten € 48,20 ex BTW per jaar.

NB: De prijs en aanvullende informatie over het bovenhuis zijn op aanvraag verkrijgbaar.

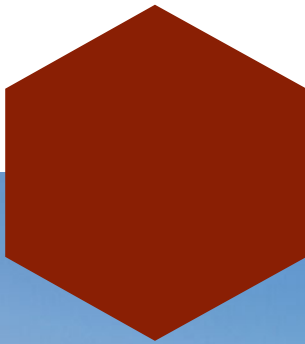
Meetinstructie (NEN 2580) is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een INDICATIE van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



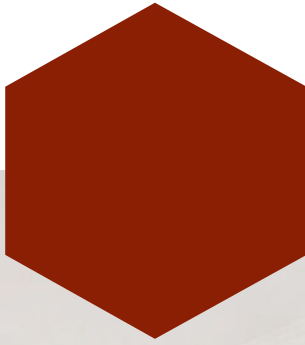
Kenmerken

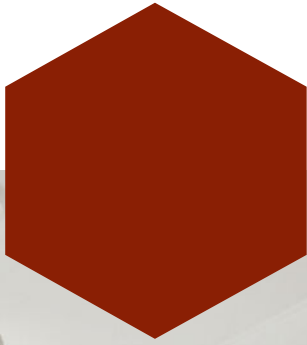
Woonoppervlakte	103 m ²
Inhoud	426 m ³
Bouwjaar	1906-1930
Energie label	D

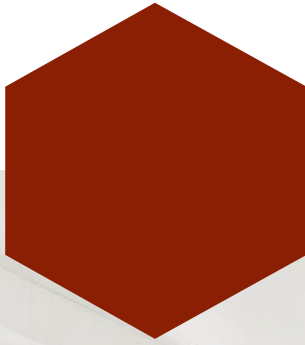






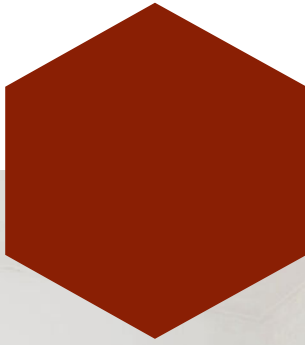


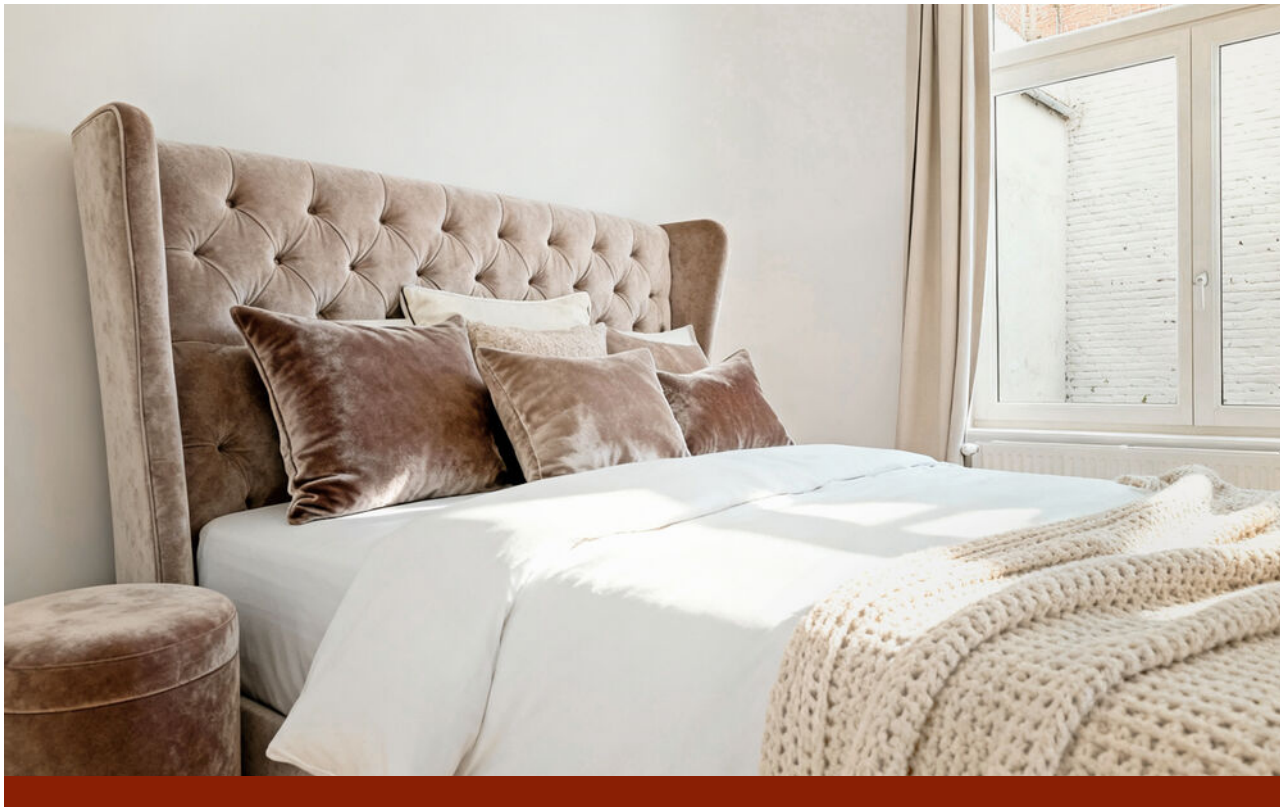


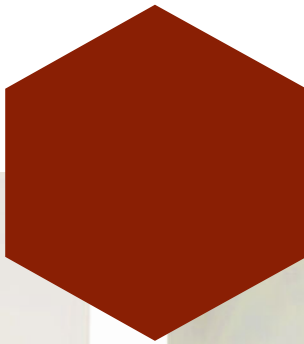
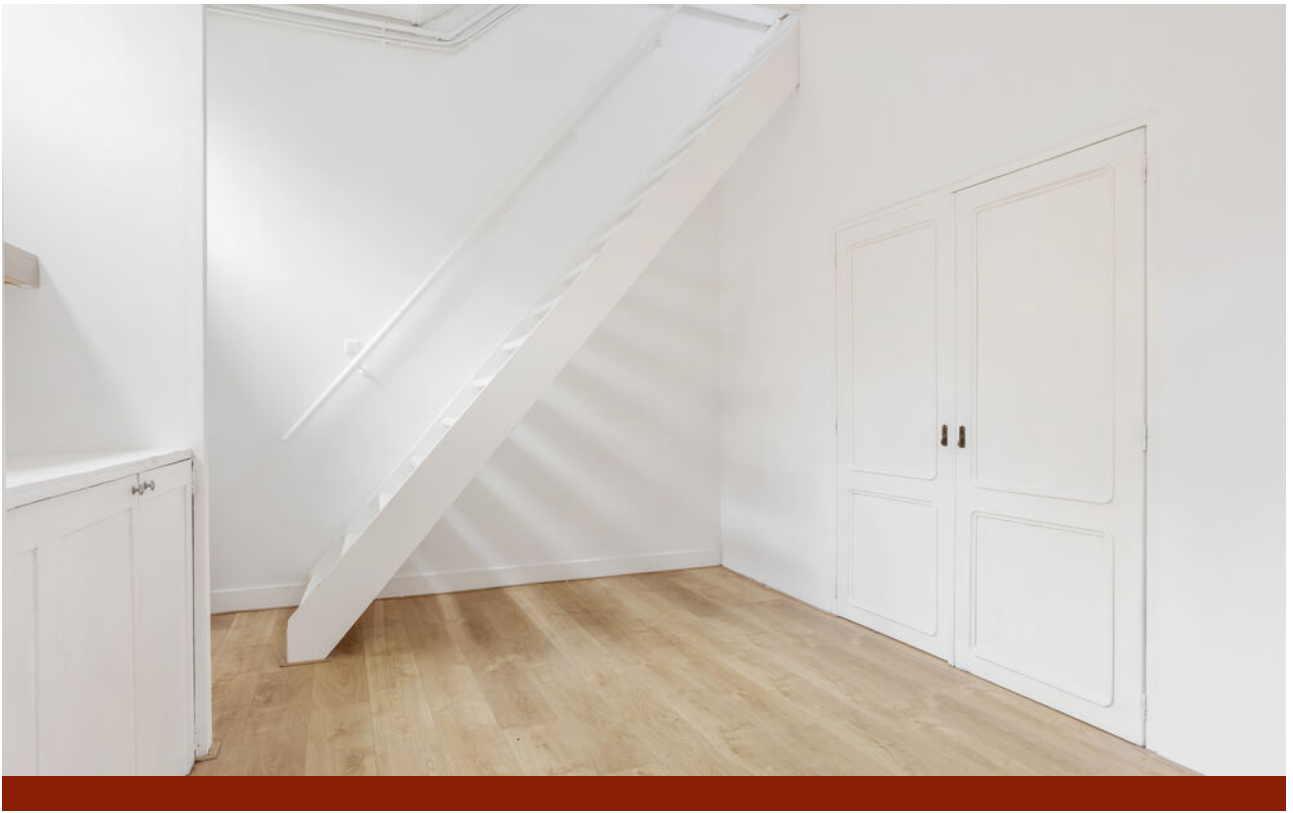


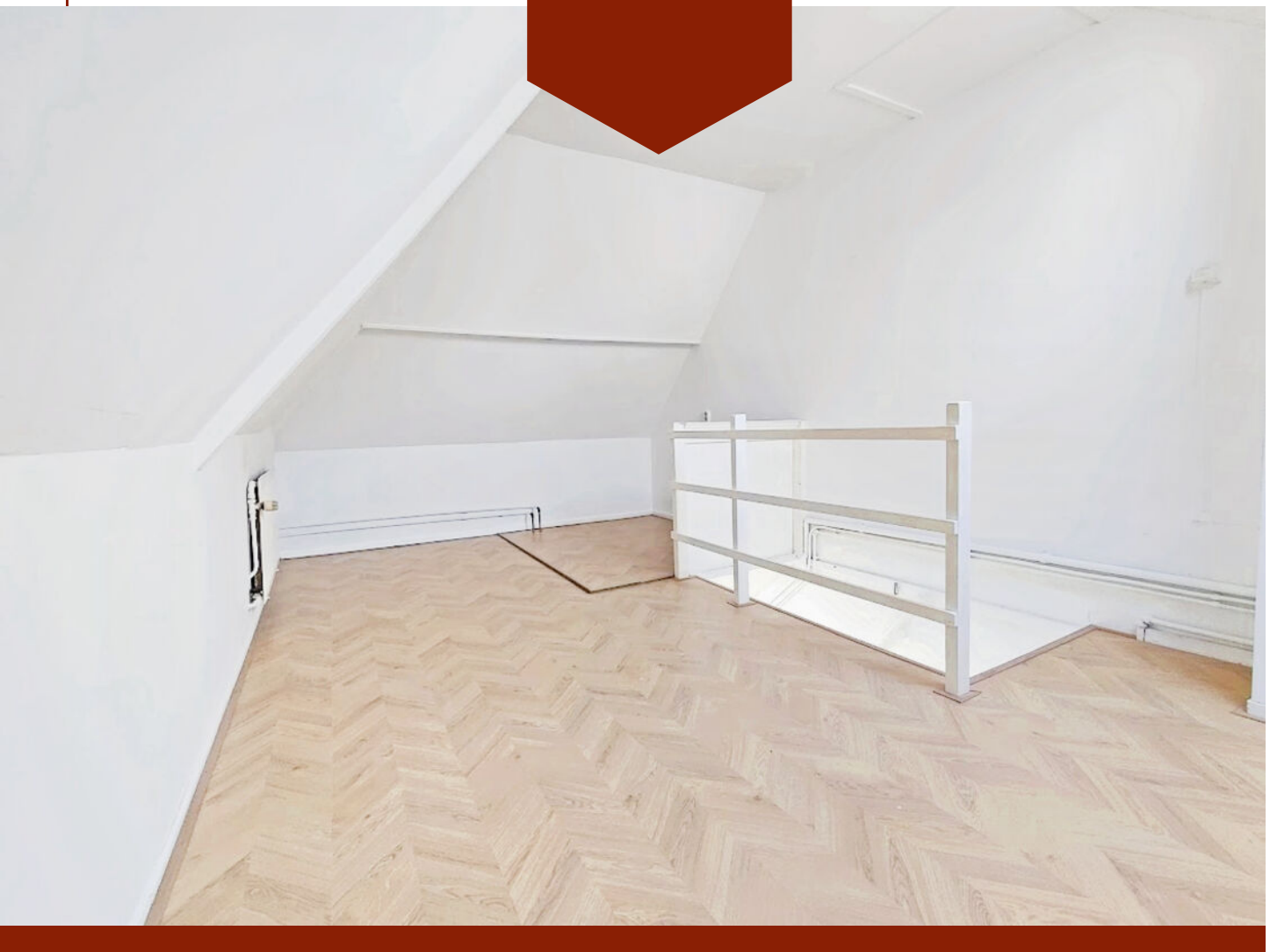
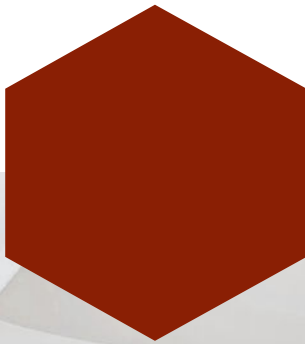


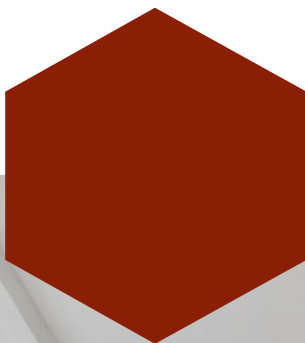
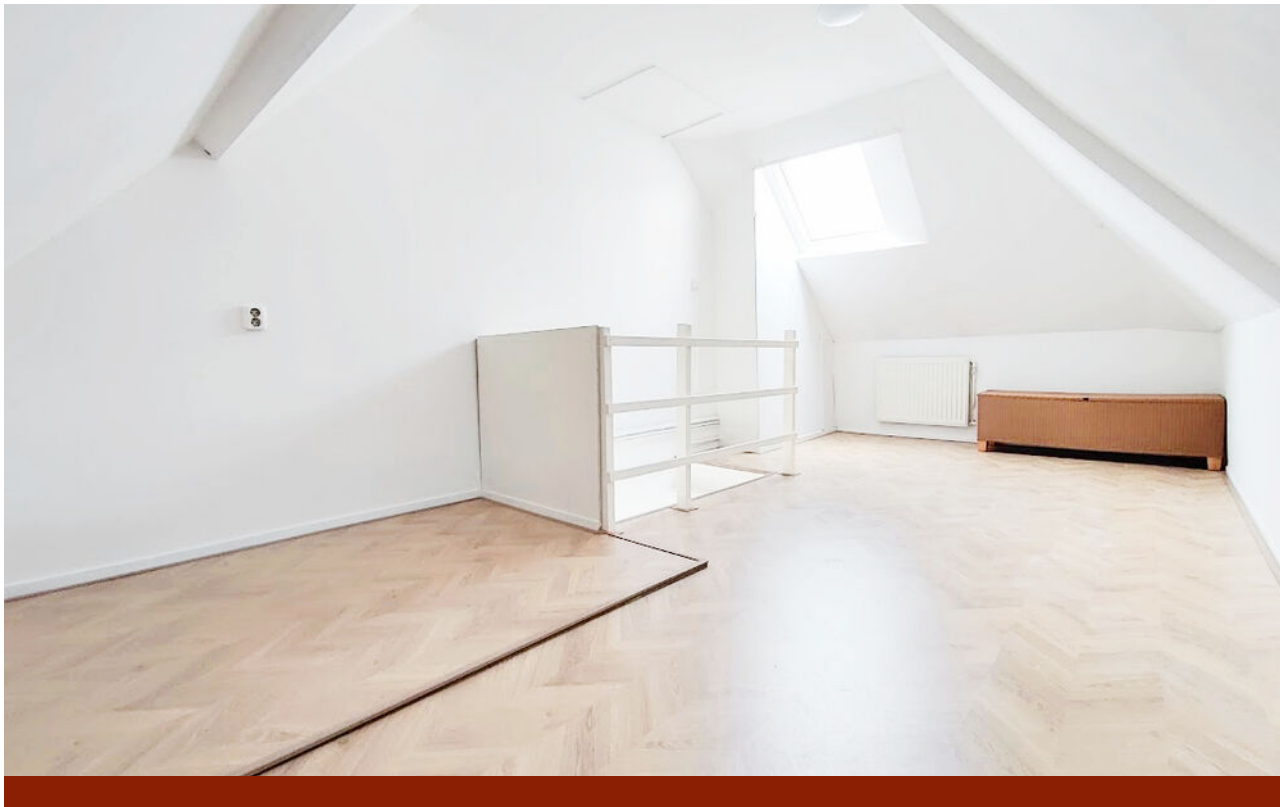




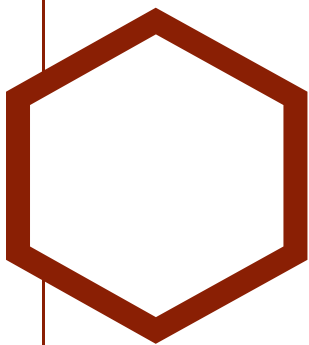










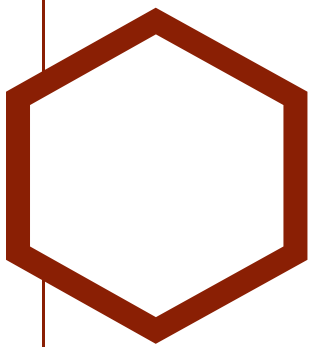


Plattegrond

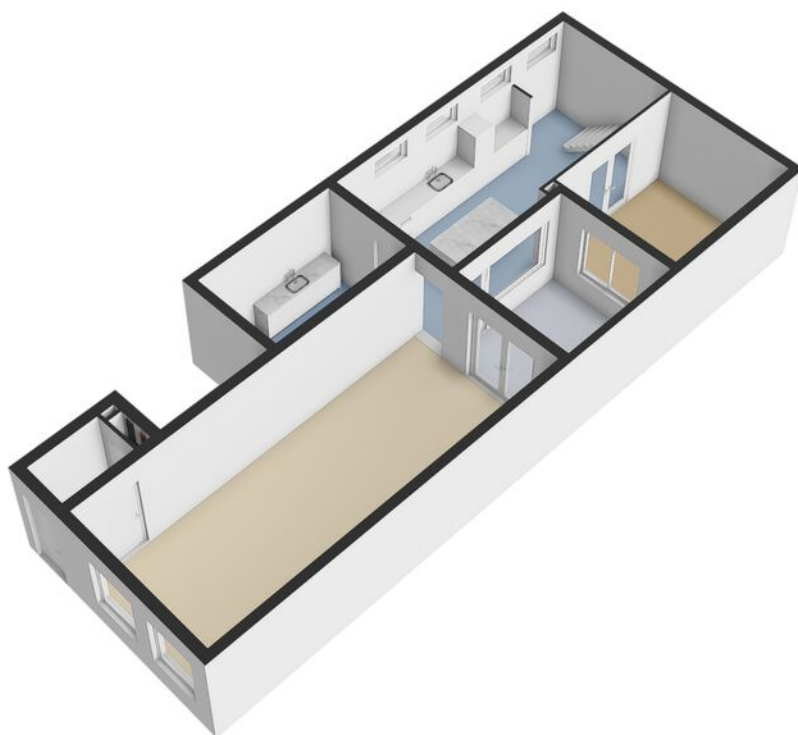


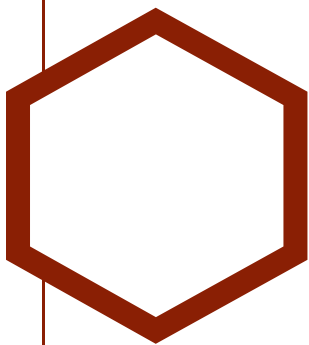
De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl



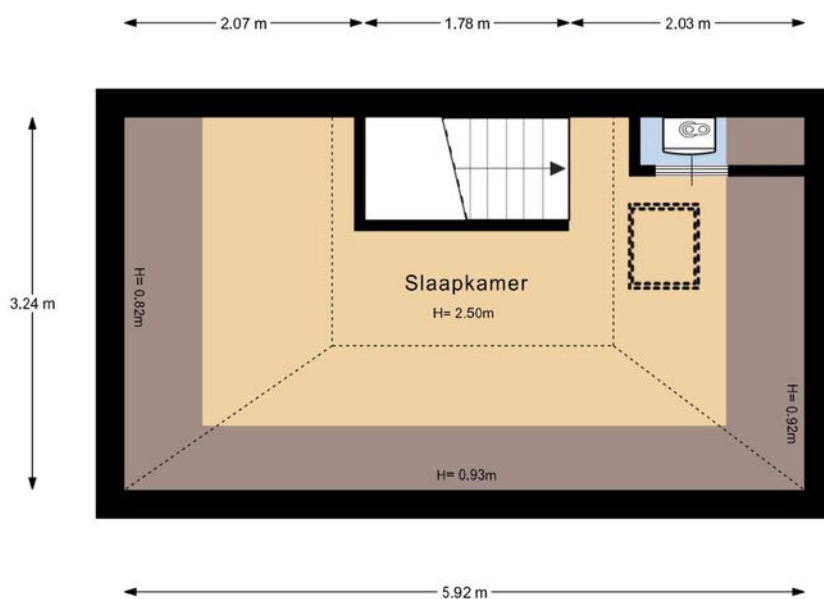


Plattegrond

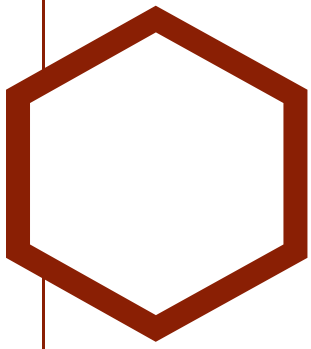




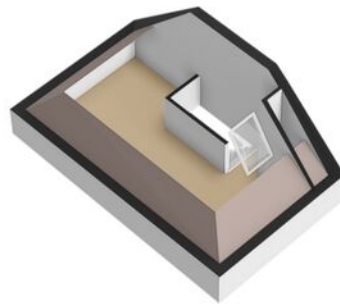
Plattegrond



De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl



Plattegrond



Meetstaat



Datum meetopname	maandag 13 oktober 2025
Datum rekenen	maandag 13 oktober 2025
Nummer	20250619
Soort	Op locatie ingemeten

Bedrijf	Modum2
Opsteller	Desiree Sewnundun
Status	Definitief

Object type	Woonhuis
Adres	Morsweg 10
Plaats	Leiden

Verklaring voor Meetstaat: Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten. De 1e verdieping is meegenomen als GO Overig inpandigte ruimte omdat het raamoppervlak kleiner is dan 0,5m2.

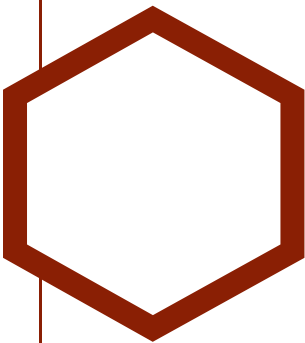
Opdrachtgever	Rijnland Makelaars
Adres	Kon. Julianalaan 22-5
Plaats	Voorschoten

Voor de berekening van de vloeroppervlakten in deze meetstaat is gebruik gemaakt van de meet- en rekenmethode conform de meetinstructie opgesteld in 2008 door de grootste verenigingen om duidelijkheid en eenheid te creëren in de manier van meten. De opgegeven bruto inhouden zijn indicatief. De wijze van inmeten, gebruikte apparatuur, bepalingswijze en de complexiteit van de woning, maken dat de inhoud sterk kan afwijken t.o.v. andere metingen. De bruto inhoud vermelden wij enkel als service. Mochten er cijfers afwijken van de werkelijkheid, dan kunnen hier geen rechten aan ontleend worden. Op onze meetstaten zijn de algemene voorwaarden van MODUM2 van toepassing.

Bruto Vloeroppervlak (BVO)			Gebruiksoppervlak (GO) conform Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen (juli 2019)				Externe oppervlakte*		Inhoud
	Vides/Trappag:	Bruto Vloeroppervlakte (ind. buiten/ scheidingswanden, oppervlak lager dan 1,5m en exd. Vides etc. > 4m²)	GO Wonen:	GO Overige inpandigte ruimte(n): 1e verdieping (raamoppervlak <0,5m2)	GO Gebouw-gebonden buiten-ruimte(n): Binnenplaats	Gebruiks-oppervlak totaal:	GO Externe bergruimte: Berging	Parkeerplaats:	Bruto Inhoud Circa m³
Begane grond	0,0	101,9	90,9	0,0	9,7	100,6	0,0	0,0	376,0
1e Verdieping	0,0	23,5	0,0	12,2	0,0	12,2	0,0	0,0	49,5
Totaal	0,0	125,4	90,9	12,2	9,7	112,8	0,0	0,0	425,5

*GO externe bergruimte en parkeerplaats tellen niet mee bij de oppervlakte en inhoud van de woning.

VOOR UITGEBREIDE UITLEG OVER DE MEETINGSTRUCTIE KUNT U KIJKEN OP <https://www.nvm.nl/wonen/koen/meetingstructie/>



Kadastrale kaart



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 oktober 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Leiden

Sectie L

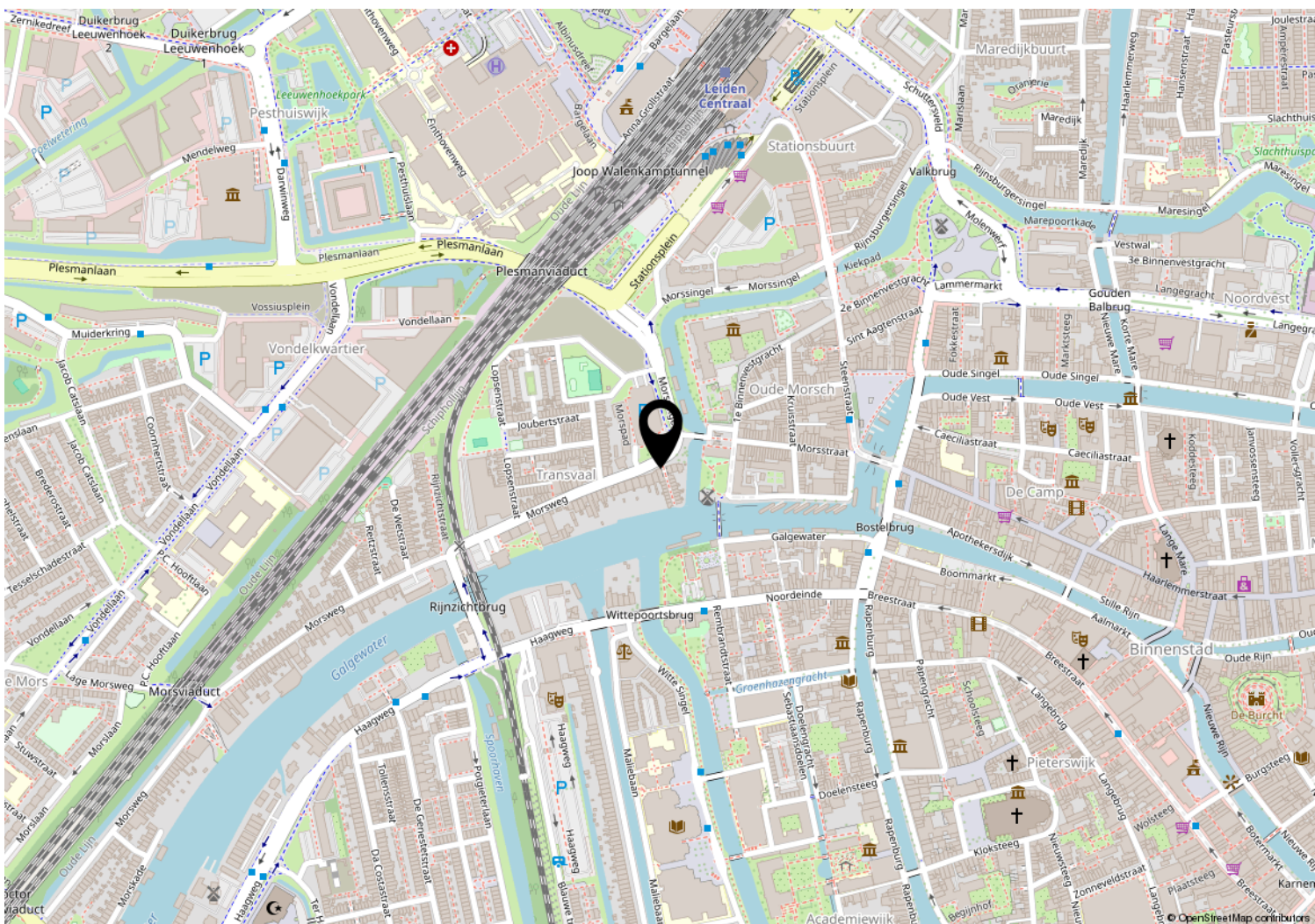
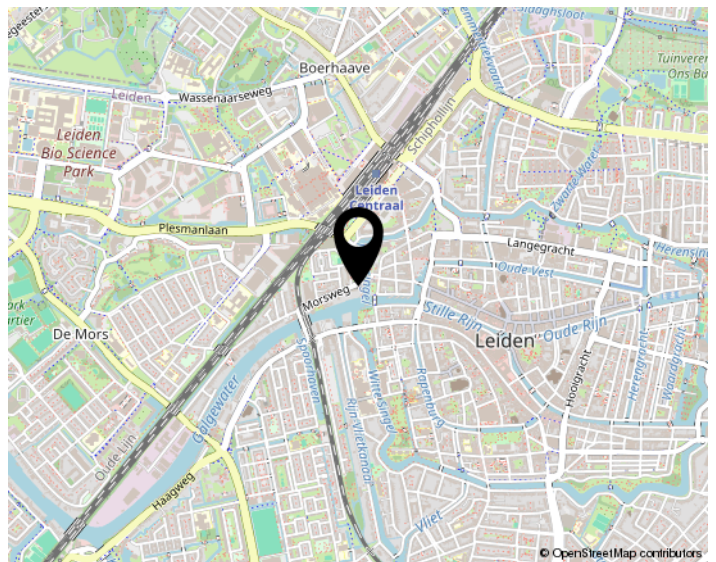
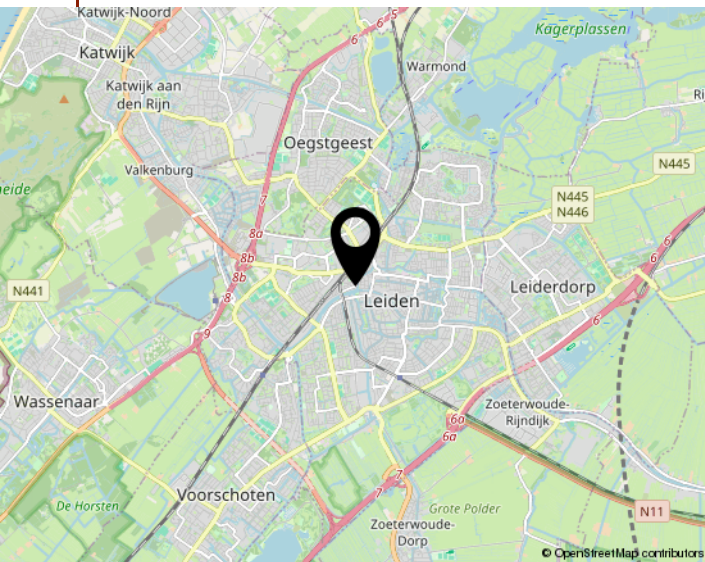
Perceel 2196

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

Locatie op de kaart



Al onze aanbiedingen geschieden geheel vrijblijvend en dienen derhalve slechts te worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

Bij het tot stand komen van een overeenkomst tussen koper en verkoper zal door Rijnland Makelaars B.V. een koopakte worden opgesteld op basis van het recentste model NVM-koopakte vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken en vastgoeddeskundigen NVM, de Consumentenbond en de “Vereniging eigen huis”.

Indien de overdrachtsbelasting voor rekening van koper komt en door koper met succes een beroep kan worden gedaan op vermindering van heffingsgrondslag, zal koper aan verkoper wel uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Indien partijen overeenkomen dat bedoeld verschil aan verkoper wordt uitgekeerd zal dit via de notaris gelijktijdig met betaling van de koopsom plaatsvinden.

Indien de juridische eigendomsoverdracht buiten de schuld om van verkoper later plaatsvindt dan overeengekomen in de NVM-koopakte, is koper verschuldigd alle hieruit voortvloeiende kosten, te voldoen gelijktijdig met de koopsom, te berekenen vanaf de overeengekomen datum van de juridische eigendomsoverdracht tot en met de daadwerkelijke datum van de juridische eigendomsoverdracht.

Houdt u er als koper rekening mee dat in oudere woningen, op zichtbare en niet zichtbare plaatsen, asbest verwerkt kan zijn. Bij oudere woningen dient u er als (kandidaat) koper verder rekening mee te houden dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager kunnen liggen dan bij nieuwe woningen. Indien hierover bij u twijfels bestaan adviseren wij u daartoe nader onderzoek te plegen. Dit geldt tevens indien u voornemens bent te verbouwen.

Tenzij verkoper de kwaliteit ervan heeft gegarandeerd, staat hij of zij niet in voor o.a. de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden, voor zover aanwezig, niet geacht belemmerend te werken op het woongebruik.

Bij het samenstellen van deze brochure is de grootst mogelijke zorgvuldigheid betracht. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend. In de aanbiedingen voormelde indeling en maatvoering zijn zo nauwkeurig mogelijk opgenomen doch dienen slechts ter indicatie. Prijswijzigingen, druk- en/of zetfouten voorbehouden. Alle prijzen zijn k.k. (kosten koper) tenzij anders vermeld.

Meetinstructie (NEN 2580) is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een INDICATIE van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Interesse
in de woning?



Neem dan contact op met ons kantoor:

Rijland Makelaars
Al 60 jaar alles in huis

Voorschoten / Leiderdorp

(071) 561 79 40 / (071)-5890300
info@rijnland-makelaars.nl
www.rijnland-makelaars.nl