



## **Cosmeaduin 32, Leiden**

### **Vraagprijs € 635.000 k.k.**

**Soort woning** : Woonhuis  
**Woonoppervlakte**: 145 m<sup>2</sup>  
**Inhoud** : 530 m<sup>3</sup>  
**Aantal kamers** : 5

Hypodamus Leiden  
Haarlemmerstraat 268  
2312 GL Leiden

**T** : 071-8200011  
**E** : [mail@hypodamusleiden.nl](mailto:mail@hypodamusleiden.nl)  
**I** : [www.hypodamusleiden.nl](http://www.hypodamusleiden.nl)



# Omschrijving

Ruime en uitgebouwde hoekwoning in de groene Merenwijk.

Op een rustige en kindvriendelijke locatie in de geliefde Merenwijk staat deze verzorgde en ruime eengezinswoning met zonnige tuin op het zuidoosten én vrij uitzicht over het water. Hier woon je in een groene omgeving met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Park, speeltuinen, de kinderboerderij, de historische Broekdijkmolen en de uitgestrekte Kagerplassen liggen allemaal op korte wandelafstand – ideaal voor buitenliefhebbers.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend: Winkelcentrum De Kopermolen ligt op slechts een paar minuten fietsen, Leiden Centraal bereik je binnen tien minuten en het levendige stadscentrum in ongeveer twaalf minuten. Daarnaast is het Bio Science Park vlot bereikbaar en bevindt een bushalte met goede verbinding naar de binnenstad zich op slechts drie minuten lopen. Aan de voorzijde van de woning is bovendien ruime parkeergelegenheid.

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Binnenkomst in de ruime hal met garderobe, meterkast en toilet. De lichte woonkamer is in 2005 aan de achterzijde vergroot en voorzien van plavuizen met vloerverwarming en meerdere lichtkoepels voor een prachtige natuurlijke lichtinval. Daarnaast beschikt de woonkamer over een airco die zowel kan koelen als verwarmen. Aan de voorzijde bevindt zich de keuken, uitgerust met een magnetron, oven, vaatwasser, koelkast, vriezer, 4-pits kookplaat en afzuigkap.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich daarnaast een aangebouwde stenen berging, ideaal voor fietsen, opslag of hobbyspullen.

Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot een royale ouderslaapkamer die over de volledige breedte aan de achterzijde ligt en is voorzien van een airco. De moderne badkamer uit 2015 beschikt over een toilet, een dubbel wastafelmeubel, designradiator en een comfortabele inloopdouche. Aan de voorzijde bevindt zich een ruime slaapkamer (voorheen twee kamers).

Tweede verdieping:

Op de voorzolder vind je de aansluiting voor de wasmachine en de CV-ketel (2022). Verder zijn er twee slaapkamers: één aan de achterzijde en een tweede aan de voorzijde met een recent vernieuwde dakkapel (april).

Vliering:

Extra bergruimte is aanwezig op de praktische bergvliering.

Buitenruimte:

De fraai aangelegde achtertuin op het zuidoosten biedt veel privacy en grenst direct aan het water, een heerlijke plek om te genieten van rust, zon en het uitzicht. De tuin is tevens via een achterom aan de zijkant bereikbaar.

Overige bijzonderheden:

- Gebruiksoppervlakte wonen (NEN 2580): 144,6 m<sup>2</sup>
- Externe berging: 6,6 m<sup>2</sup>
- Inhoud: 530,0 m<sup>3</sup>
- Bouwjaar: 1974
- Energielabel: C
- Verwarming en warm water via cv-ketel uit 2022
- Vloerverwarming in de woonkamer en gang
- Badkamer uit 2015
- Zonnige achtertuin op het zuidoosten met achterom
- Parkeren kan gratis voor de deur

# Kenmerken

|                                    |                                                             |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Vraagprijs                         | : € 635.000 k.k.                                            |
| Soort                              | : Woonhuis                                                  |
| Type woning                        | : Hoekwoning                                                |
| Aantal kamers                      | : 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)                          |
| Inhoud woning                      | : 530 m <sup>3</sup>                                        |
| Perceel oppervlakte                | : 201 m <sup>2</sup>                                        |
| Gebruiksoppervlakte<br>woonfunctie | : 145 m <sup>2</sup>                                        |
| Soort woning                       | : Eengezinswoning                                           |
| Bouwjaar                           | : 1974                                                      |
| Ligging                            | : Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, open ligging |
| Tuin                               | : Achtertuin, voortuin, zijtuin 90 m <sup>2</sup>           |
| Garage                             | : Geen garage                                               |
| Verwarming                         | : C.V.-Ketel                                                |
| Isolatie                           | : Dakisolatie, Dubbel glas                                  |

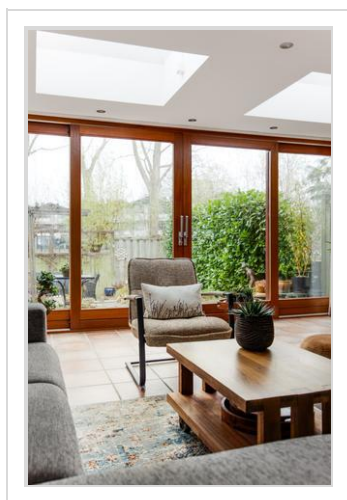
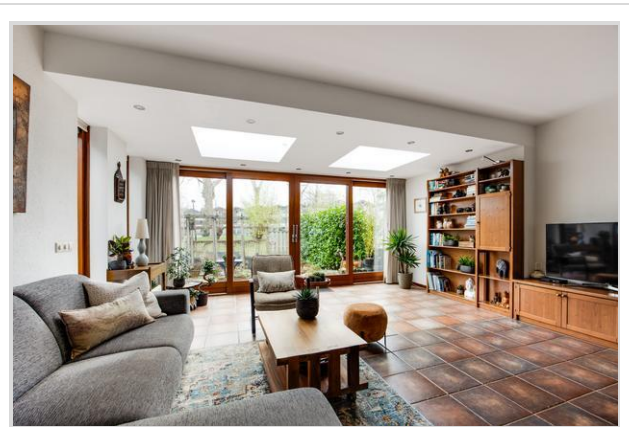
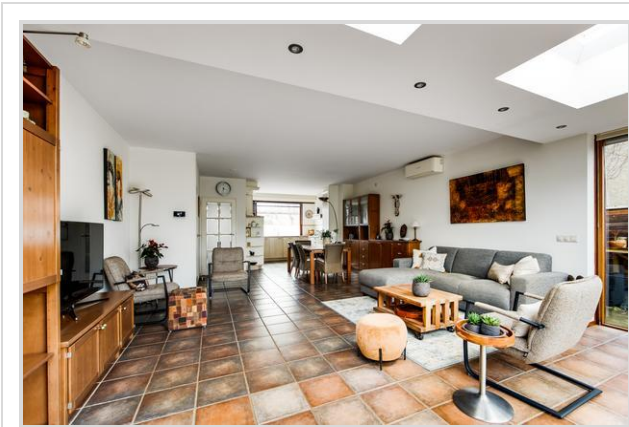
# Locatie

Cosmeaduin 32  
2318 XB LEIDEN





## Foto's

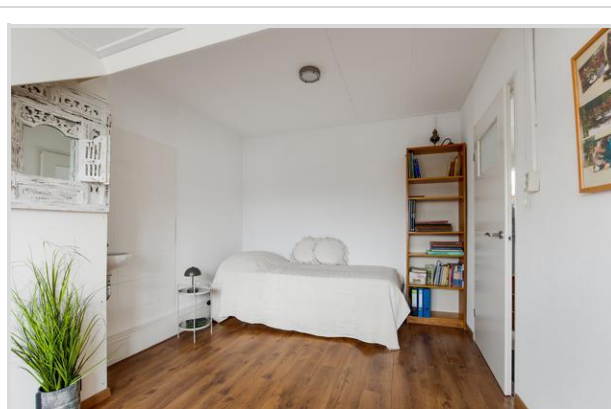
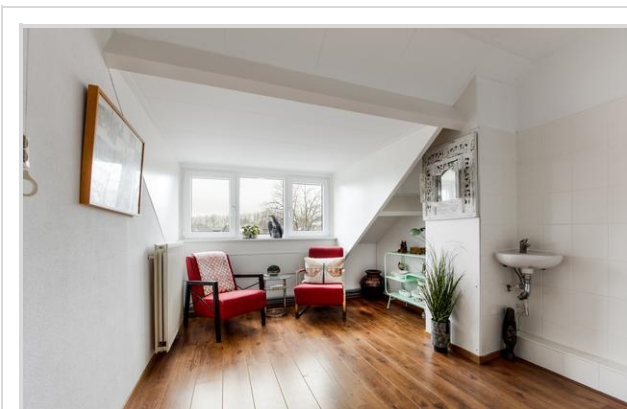
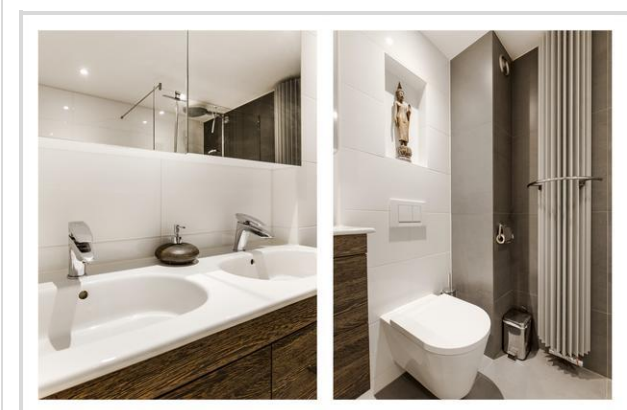


## Foto's

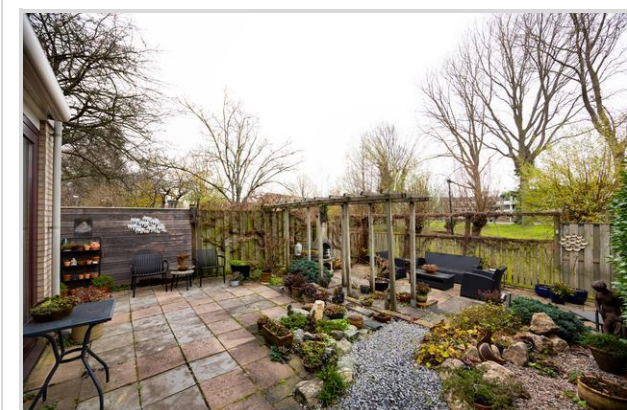




## Foto's



## Foto's



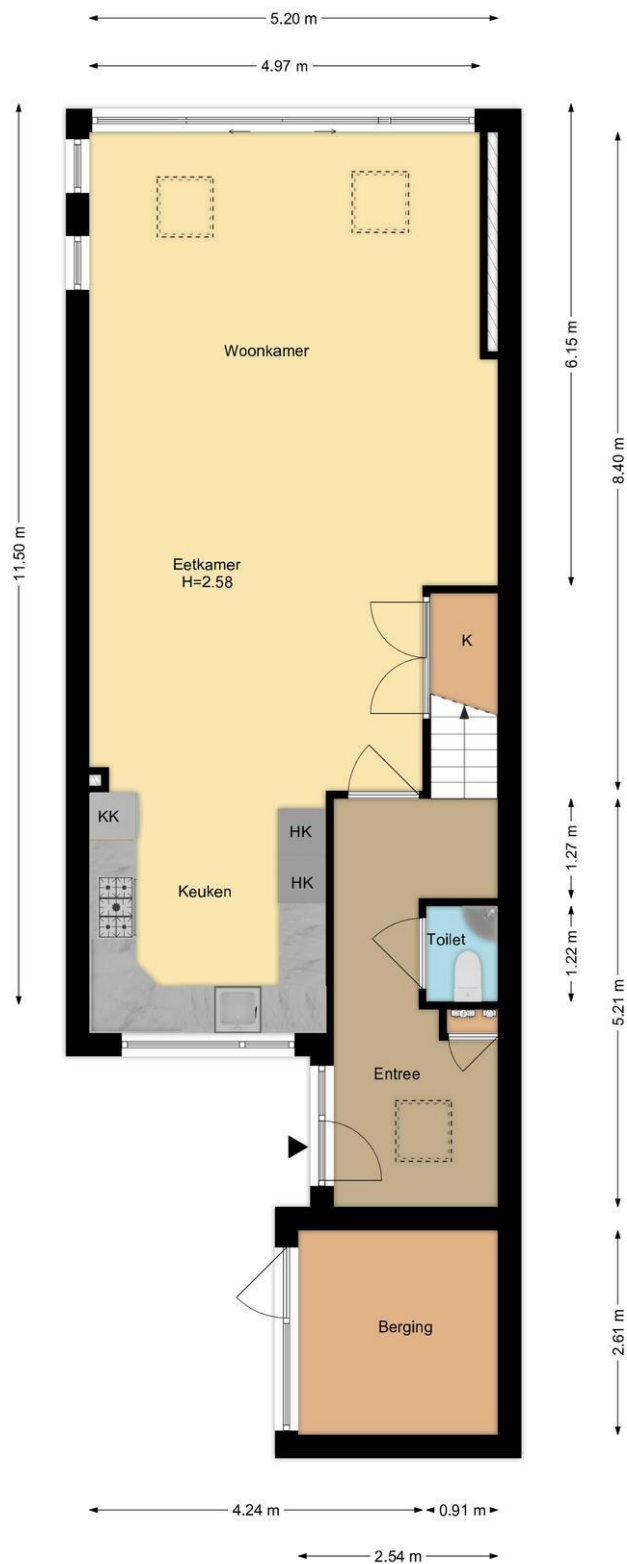


## Foto's



## Foto's

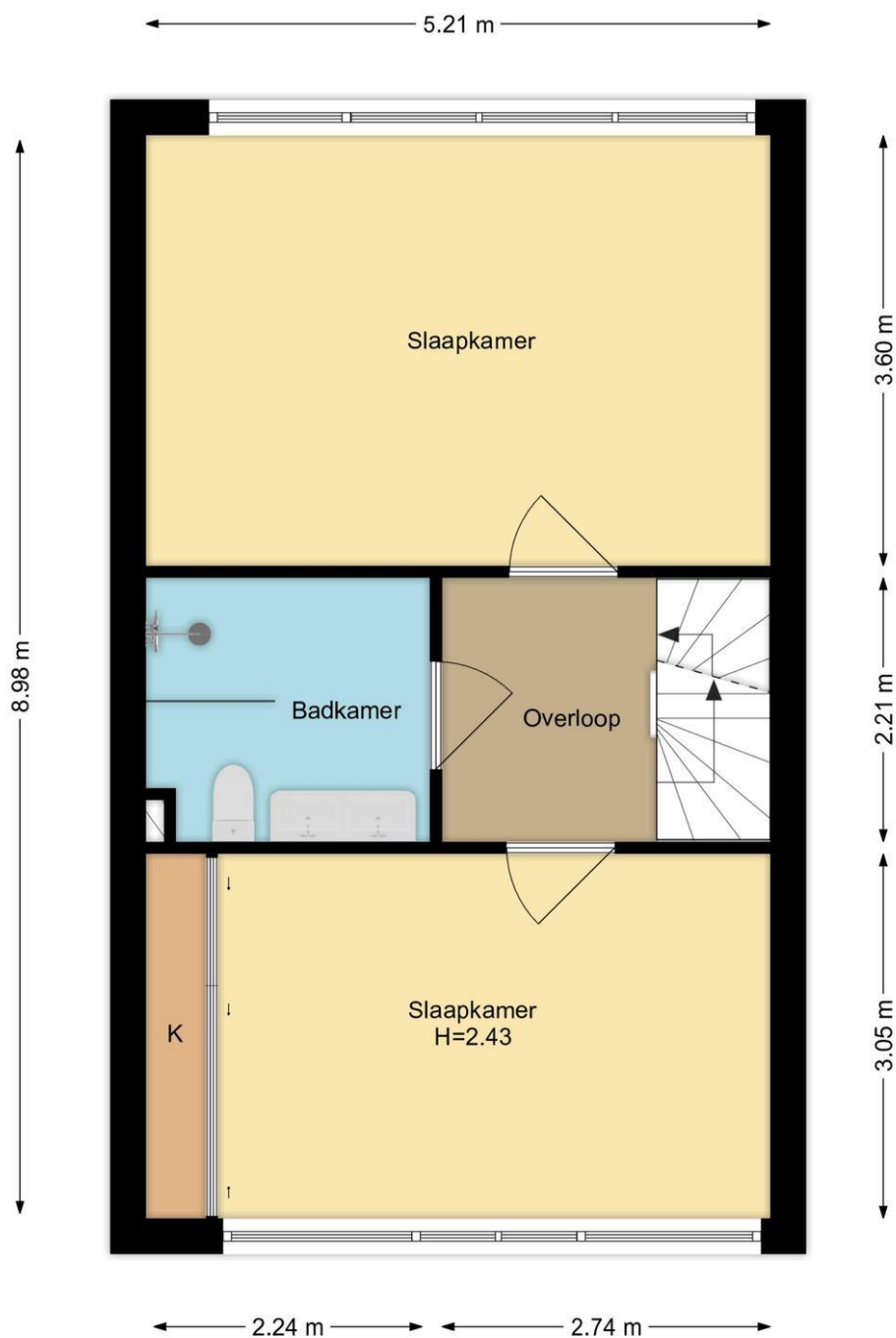




Begane Grond  
Cosmeaduin 32, Leiden

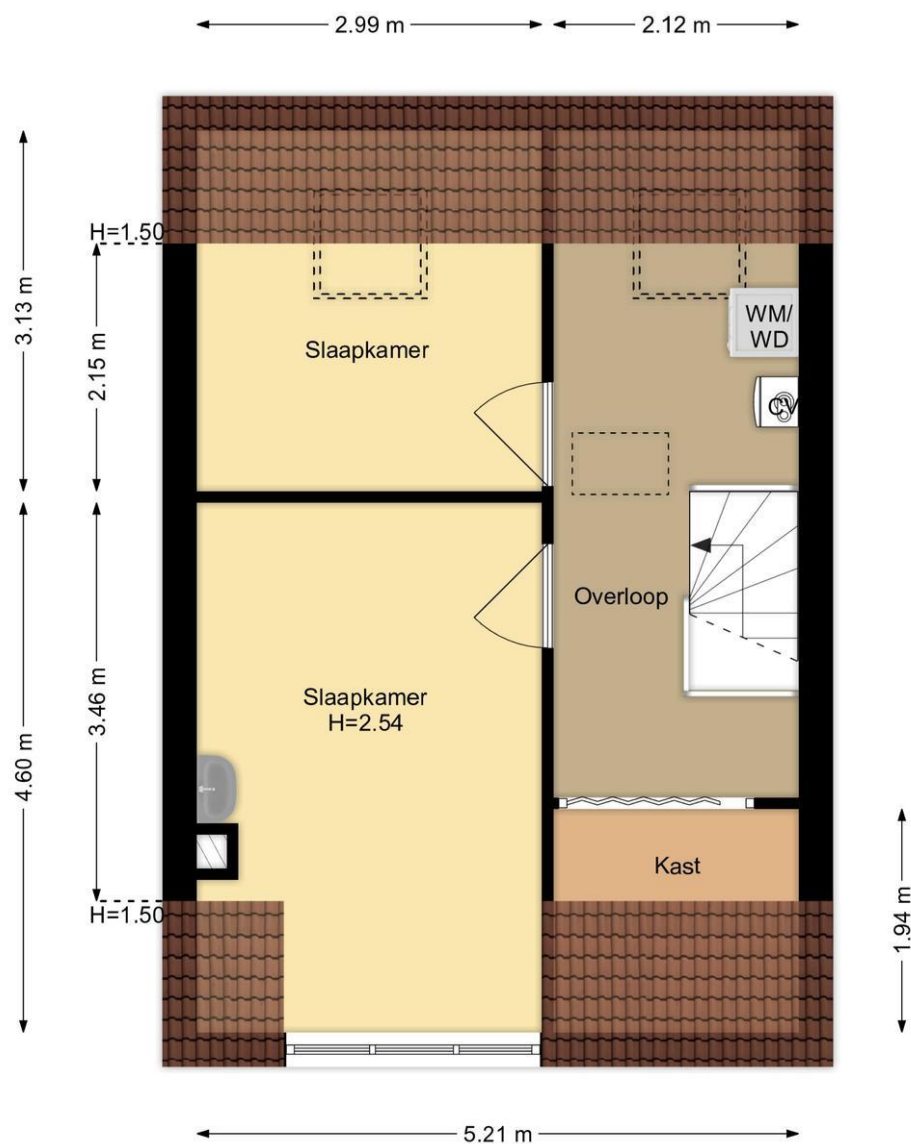
R.M. Vastgoedpresentatie| Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend





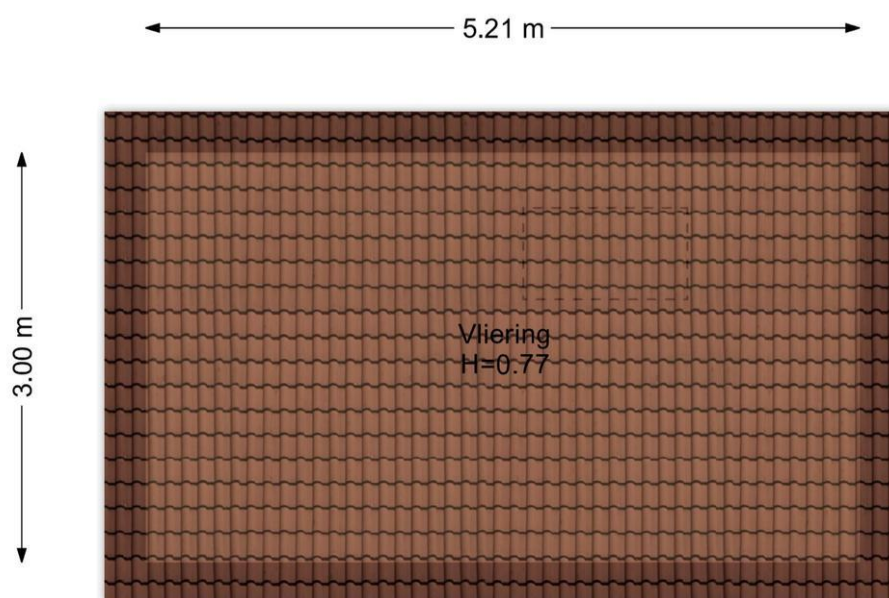
**1e Verdieping**  
**Cosmeaduin 32, Leiden**

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



**2e Verdieping**  
**Cosmeaduin 32, Leiden**

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



**Vloering**  
**Cosmeaduin 32, Leiden**

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





Situatie  
Cosmeaduin 32, Leiden  
R.M. Vestigingspresentatie Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

## Kadastrale kaart

Uw referentie: Cosmeadin 32



**Hypodamus Leiden - Haarlemmerstraat 268 - 2312 GL Leiden**  
**T: 071-8200011 - E: [mail@hypodamusleiden.nl](mailto:mail@hypodamusleiden.nl) - I: [www.hypodamusleiden.nl](http://www.hypodamusleiden.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 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](http://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](mailto:info@hypodamusleiden.nl)  
I : [www.hypodamusleiden.nl](http://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.