



Welkom

Vraagprijs
€ 795.000
k.k.

Mosroos 7
Leiden

Rijland Makelaars
Al 60 jaar alles in huis

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



Omschrijving

Zeer royale eengezinswoning (ca. 225 m²) met 5 slaapkamers, tuin, 2 balkons én volop potentie in de groene Merenwijk

Ben je op zoek naar een woning met ruimte in overvloed, eigen parkeerplaats bij de woning, een rustige ligging midden in het groen én volop mogelijkheden om het helemaal naar eigen smaak te moderniseren? Dan is deze verrassend ruime woning aan de Mosroos 7 in Leiden absoluut een bezichtiging waard!

Met een woonoppervlak van circa 225 m², vijf ruime slaapkamers en een multifunctionele zolderruimte (mogelijkheid voor een zesde kamer), is dit een ideale woning voor grote gezinnen, thuiswerkers of mensen die simpelweg veel ruimte willen. De woning beschikt daarnaast over een ruime tuin, een balkon, een in pandige berging en een grote woonkeuken met gezellige zithoek.

Indeling

Begane grond;
Entree via de voortuin, ruime hal met meterkast, toilet en trapopgang. Vanuit de hal toegang tot de royale, speels ingedeelde woonkamer met grote raampartijen richting de tuin. Aan de voorzijde bevindt zich de zeer ruime woonkeuken met diverse inbouwapparatuur en een gezellige eethoek – perfect voor gezinnen of etentjes met vrienden. Vanuit de woonkamer is er toegang tot de zonnige achtertuin, gelegen

op het zuiden/zuidwesten. Daarnaast is er op de begane grond een praktische inpandige berging aanwezig, bereikbaar vanuit de hal én van buitenaf.

Eerste verdieping;
Via de trapopgang in de woonkamer komen we op de overloop welke toegang biedt tot vier ruime slaapkamers en de badkamer. De badkamer is voorzien van een ligbad, douche, dubbele wastafel en toilet. Functioneel en ruim, maar dient gemoderniseerd te worden.

Tweede verdieping;
Riante zolderverdieping met nog een vijfde grote slaapkamer en een royale open ruimte, momenteel in gebruik als bergzolder maar eenvoudig in te richten als zesde slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

Buitenruimte;
De woning beschikt over een achtertuin met veel privacy en mogelijkheden voor een zit- of speelplek. Aan de voor- en achterzijde heeft u de beschikking tot een fijn balkon, bereikbaar via de slaapkamers op de eerste verdieping. In de achtertuin heeft u ook nog een vrijstaande houten berging, ideaal voor het opbergen van tuingereedschap.

Locatie;
De woning is gelegen in een rustige, groene en kindvriendelijke woonomgeving in de populaire Merenwijk.

Hier woon je met alle voorzieningen binnen handbereik:

Winkelcentrum De Kopermolen
Diverse basisscholen en kinderopvang
Sportverenigingen, speeltuinen en groenvoorzieningen
Op fietsafstand van het centrum van Leiden en Station Leiden Centraal
Goede ontsluiting richting A4/A44
De wijk staat bekend om de ruime opzet, het vele groen en het prettige leefklimaat voor jong én oud.

Bijzonderheden;
* Woonoppervlakte ca. 225 m²
* 5 slaapkamers, met mogelijkheid tot een 6e
* Speels ingedeelde woonkamer
* Ruime woonkeuken met inbouwapparatuur
* Badkamer met ligbad, douche, toilet en dubbele wastafel
* Achtertuin en twee balkon
* Inpandige berging
* Parkeren op eigen terrein
* Gelegen in een rustige en groene woonwijk
* De woning dient gemoderniseerd te worden
* Oplevering in overleg
* Niet eigen bewoning en ouderdoms clause van toepassing

Interesse?

Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf de ruimte en mogelijkheden die deze woning te bieden heeft!

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.

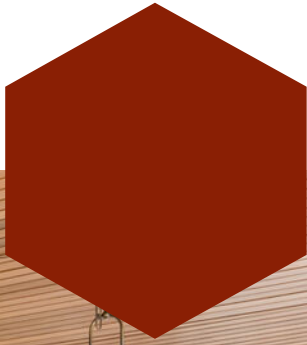


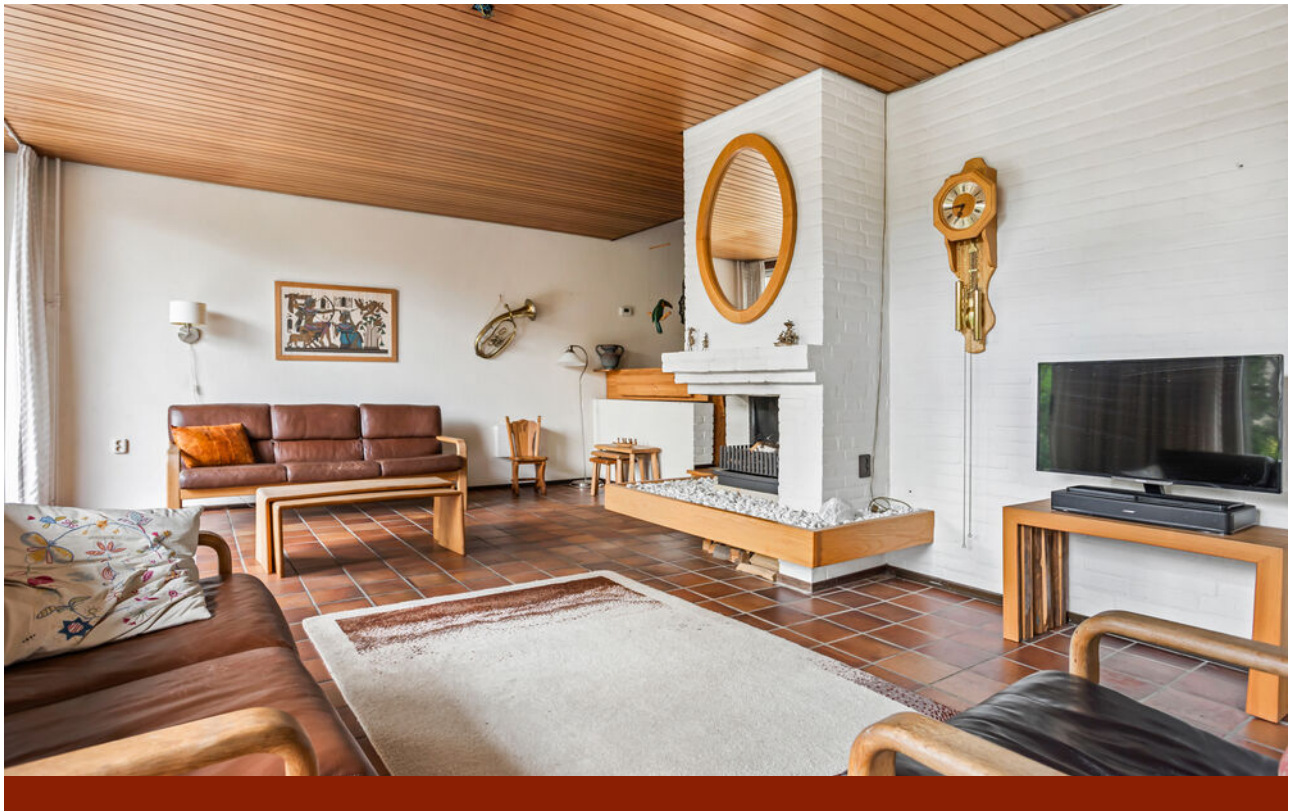
Kenmerken

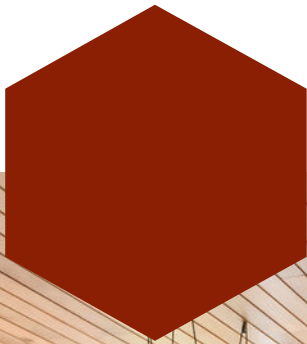
Woonoppervlakte	225 m ²
Perceeloppervlakte	264 m ²
Inhoud	746 m ³
Bouwjaar	1971-1980
Energielabel	-

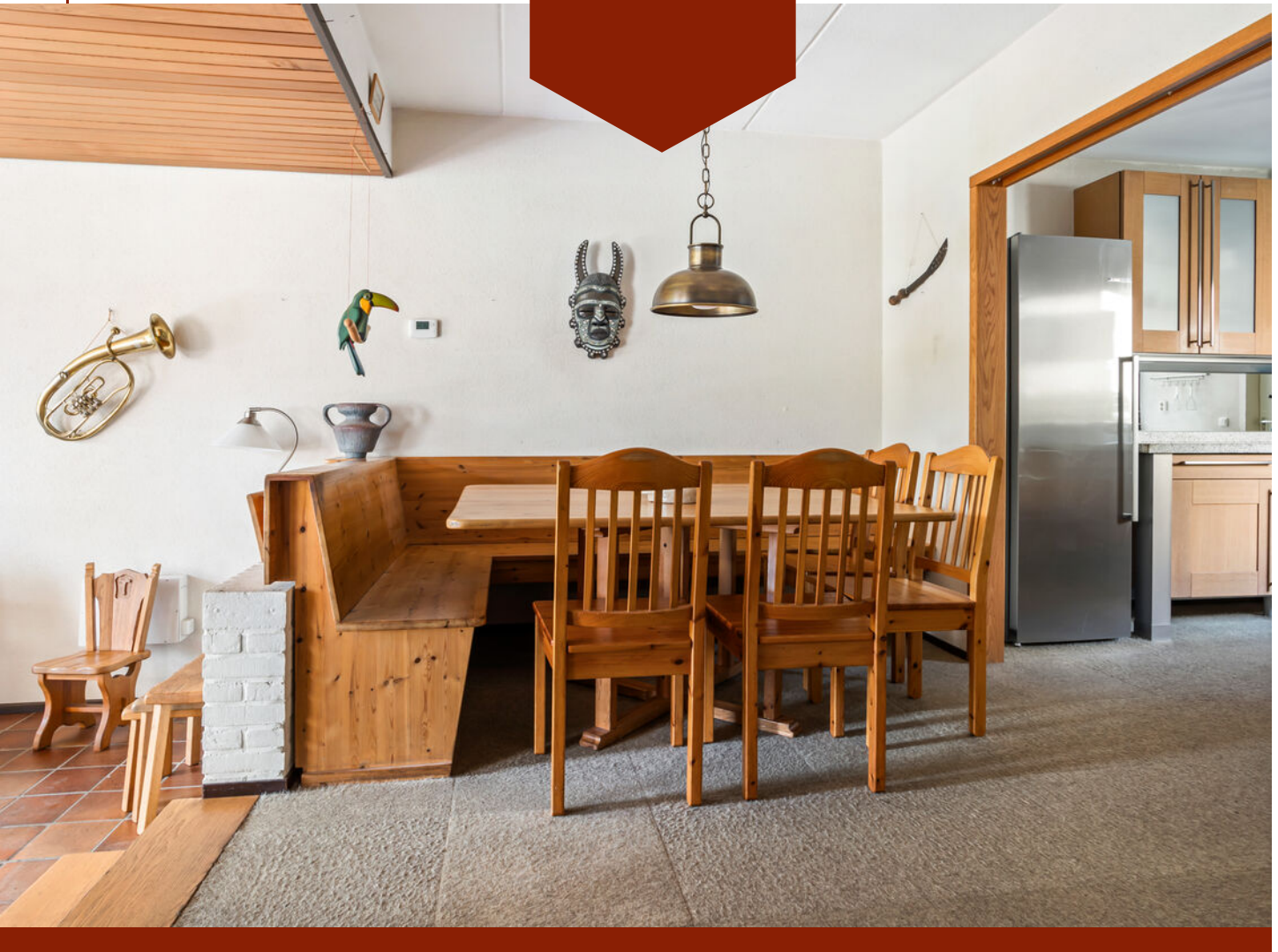
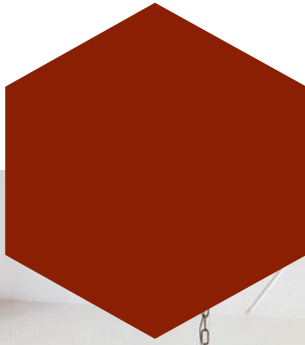


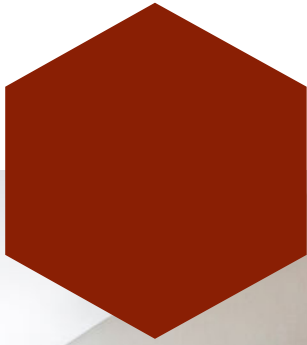




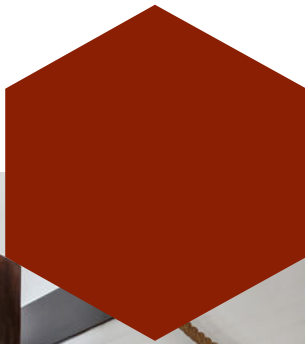


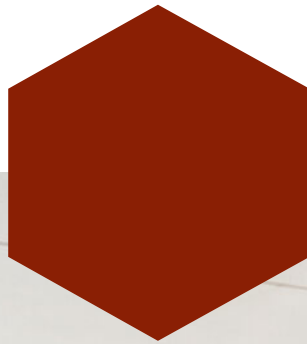
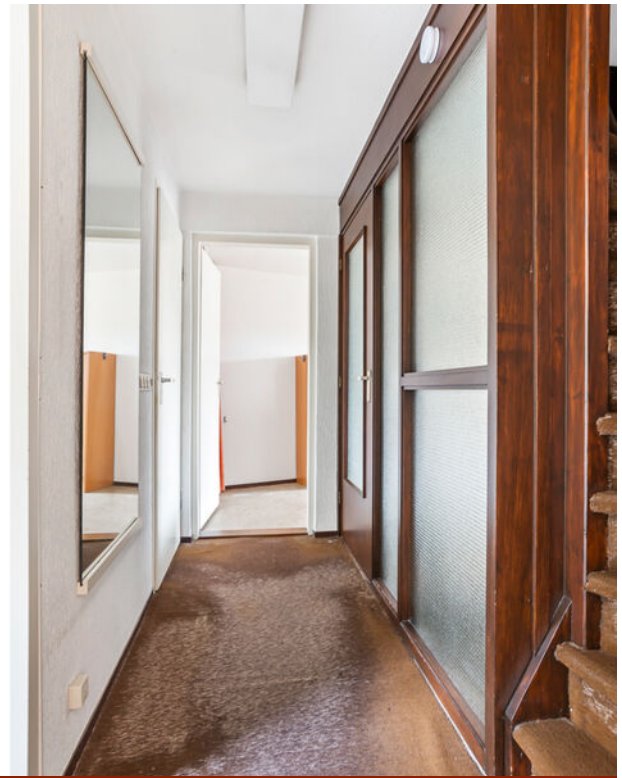




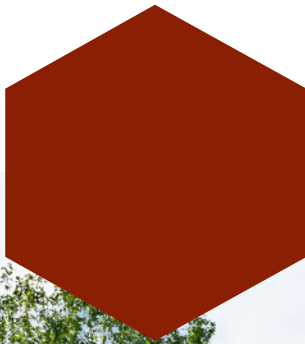


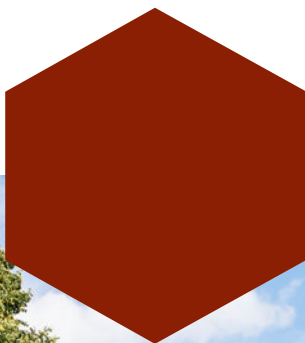


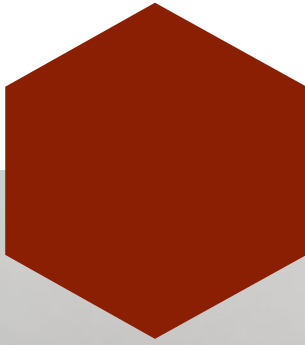


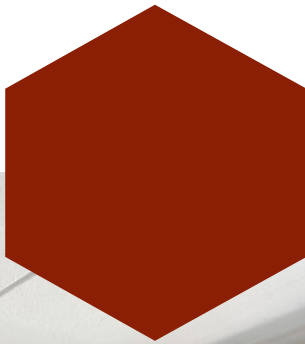


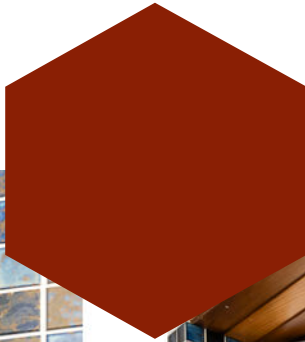


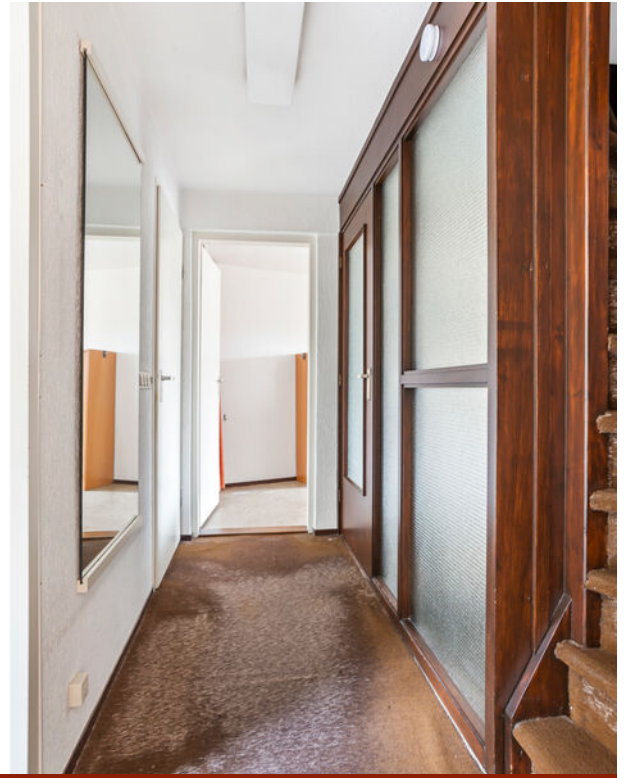




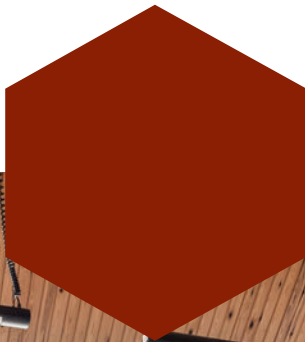


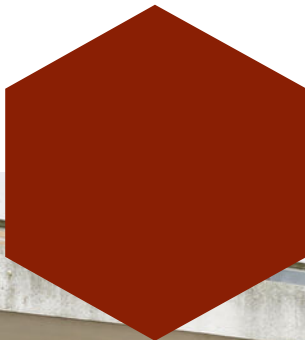


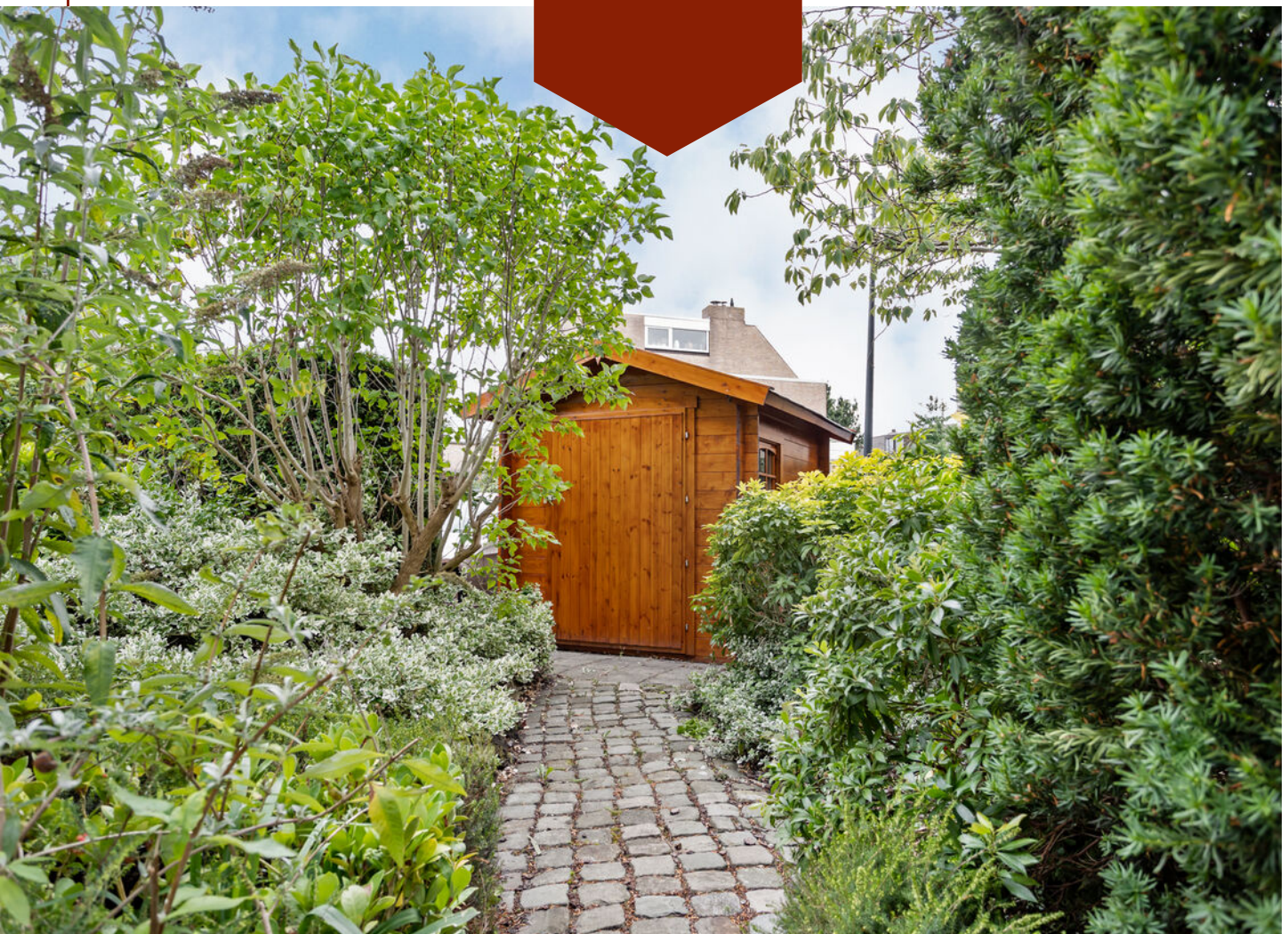
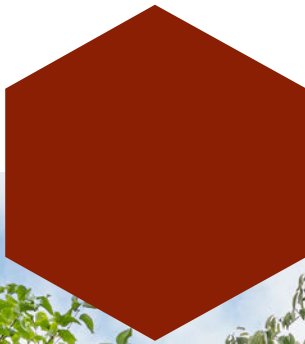


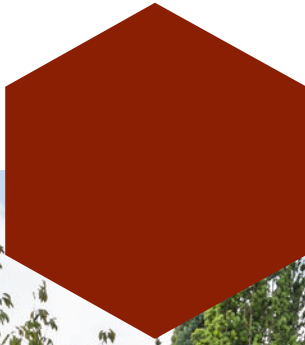


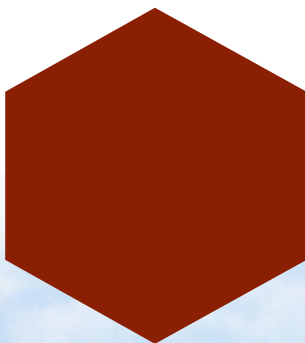


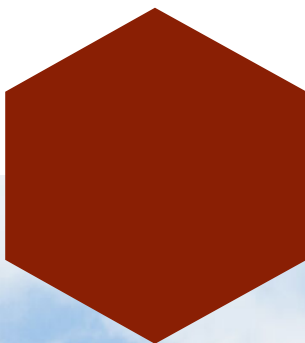


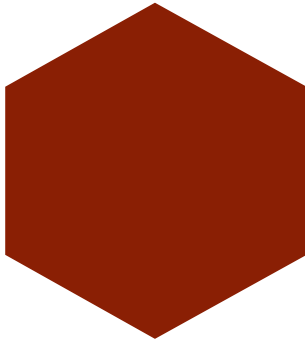


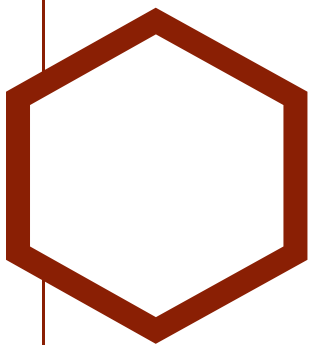






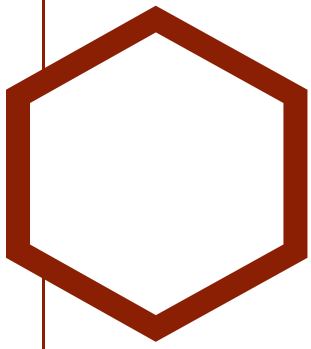






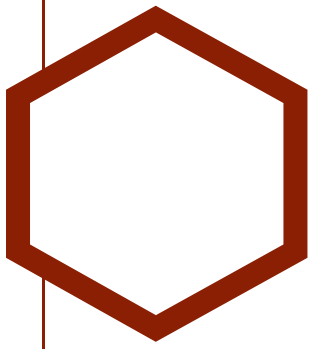
Plattegrond





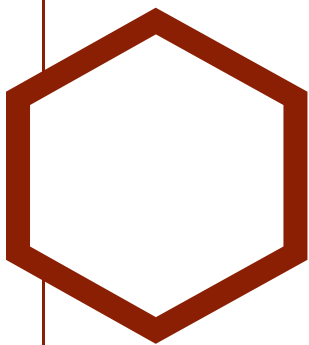
Plattegrond





Plattegrond

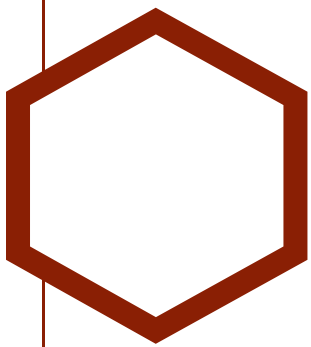




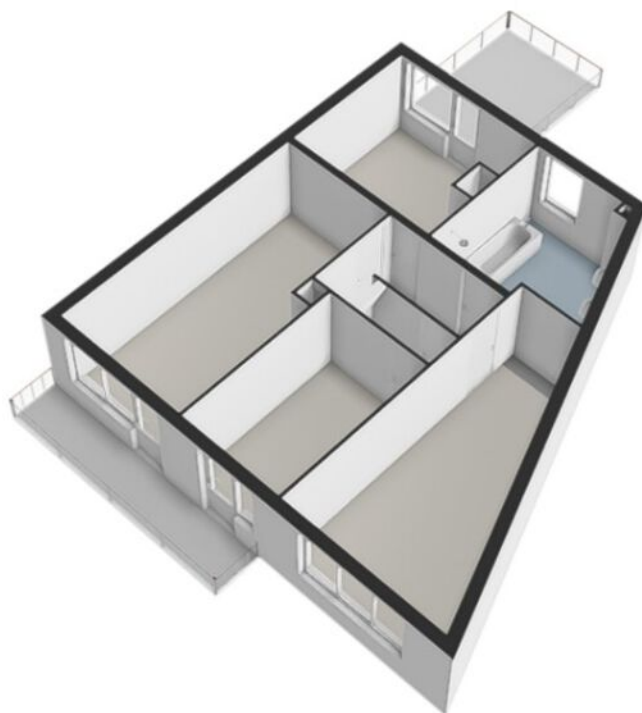
Plattegrond

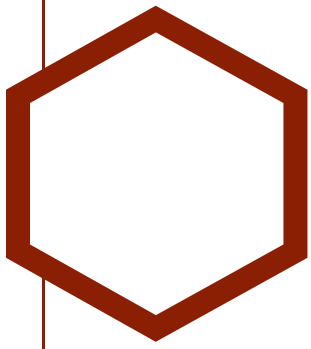


Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en zijn een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen géén rechten worden ontleend. ©eshomestaging.nl

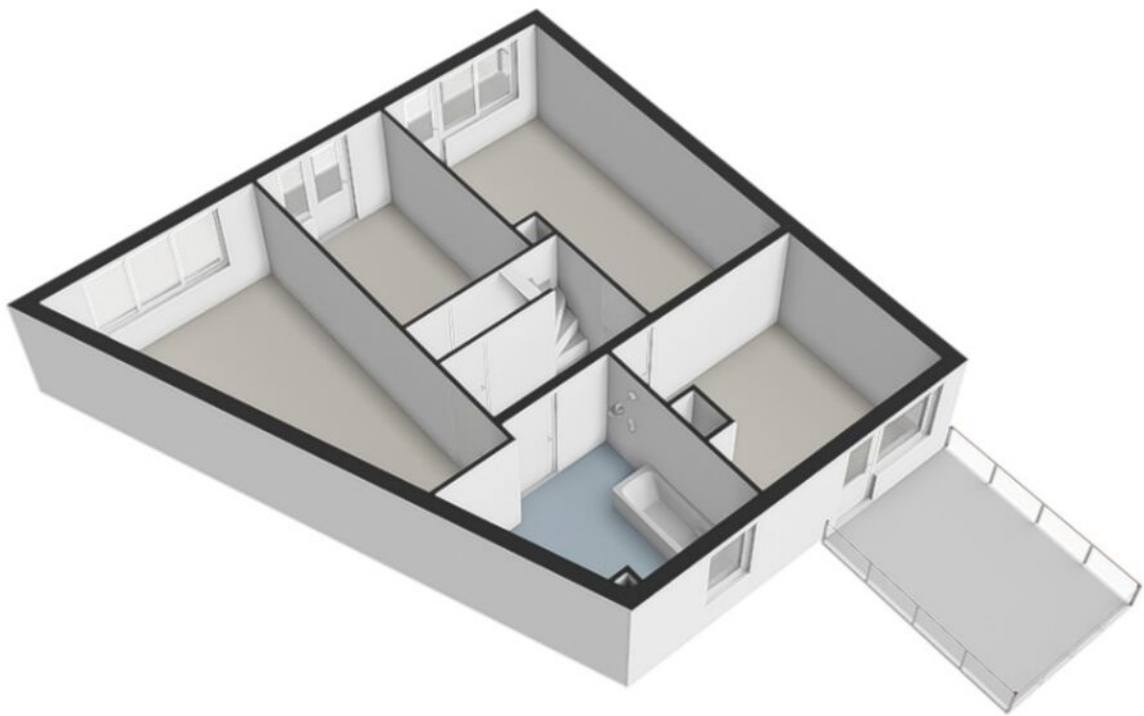


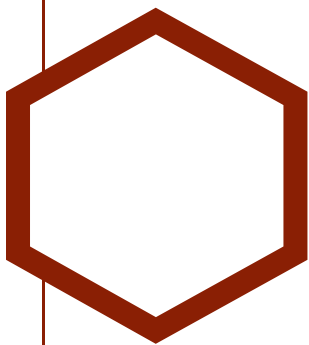
Plattegrond



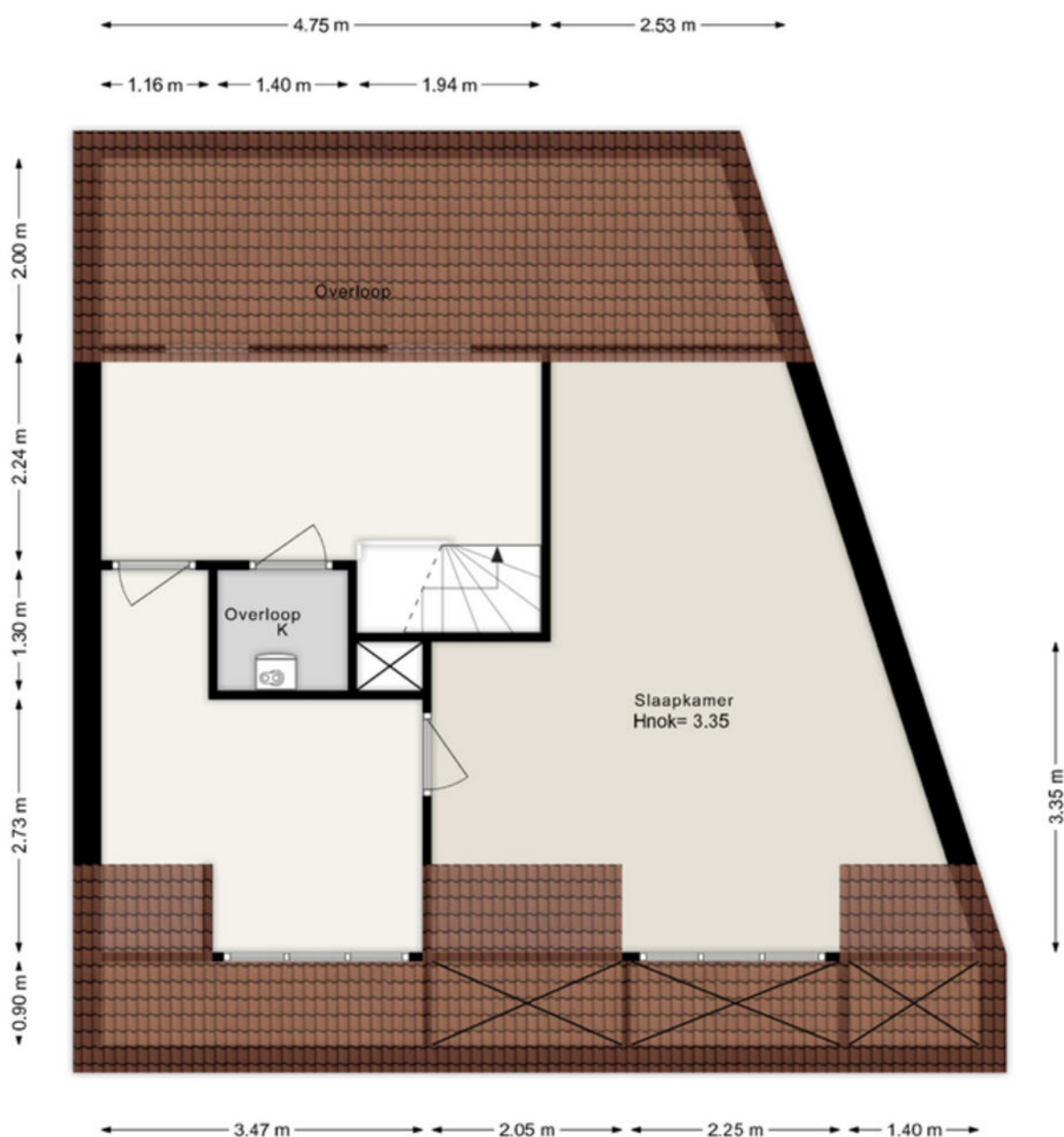


Plattegrond

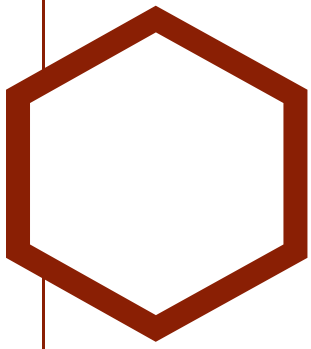




Plattegrond

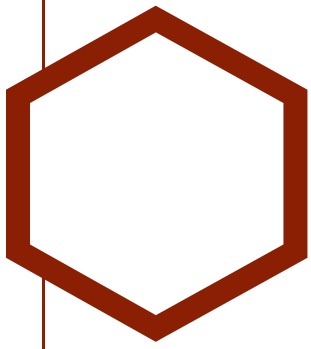


Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en zijn een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen géén rechten worden ontleend. ©eshomestaging.nl

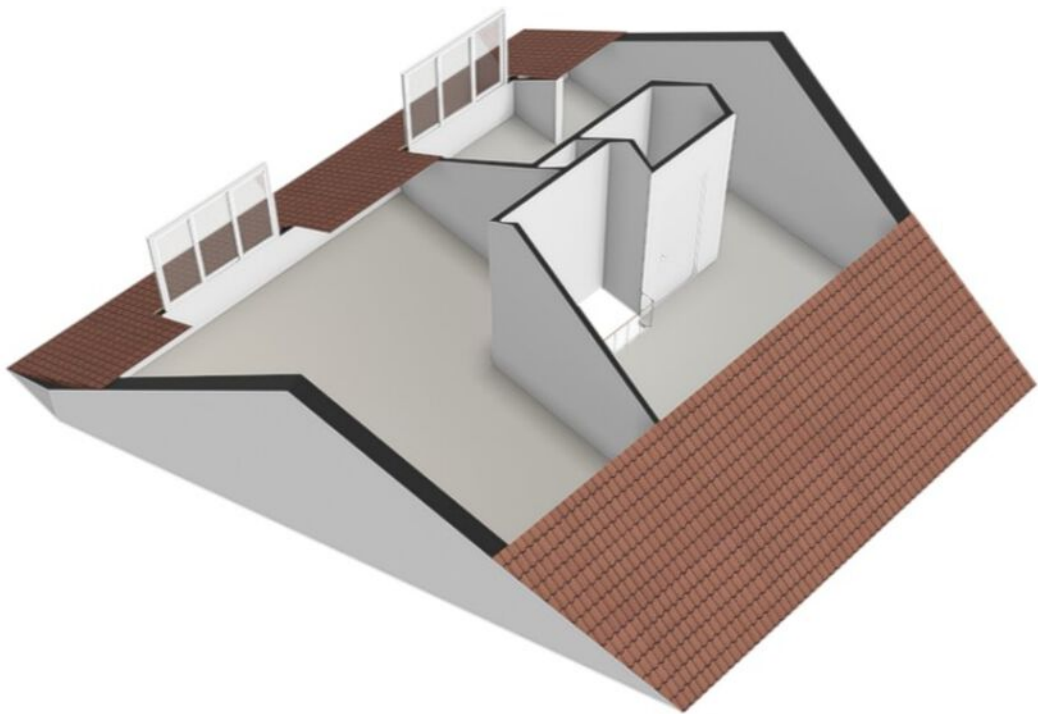


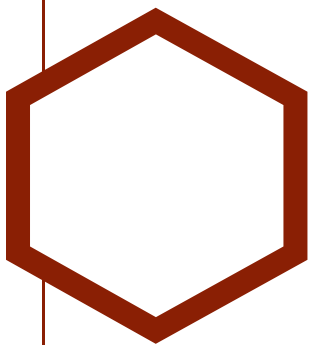
Plattegrond



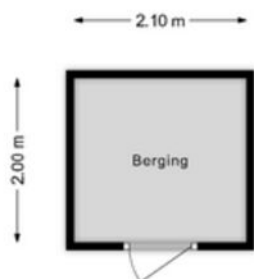


Plattegrond

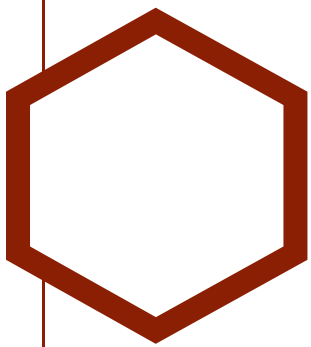




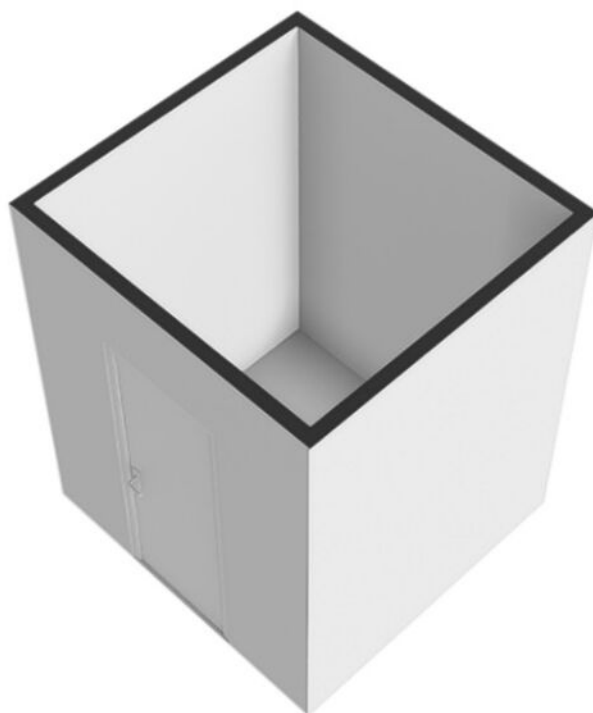
Plattegrond



Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en zijn een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen géén rechten worden ontleend. ©eshomestaging.nl



Plattegrond





MEETCERTIFICAAT A

Certificaatnummer en versie: 53-20240504

Datum: 08-09-2025

Datum opname op locatie: 05-09-2025

Status: definitief

Projectadres:

Mosroos 7
2317 ES Leiden

Het project is gemeten en berekend volgens de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen en de Meetinstructie Bruto inhoud woningen, versie juli 2019. Inclusief de Lijst met vragen en antwoorden, versie januari 2023.

Gebruiksoppervlakte wonen	225,10 m ²
Gebruiksoppervlakte overig inpandige ruimte	7,13 m ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	17,97 m ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	4,20 m ²
Bruto inhoud	746,01 m ³

Op dit meetcertificaat zijn de in dit document genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

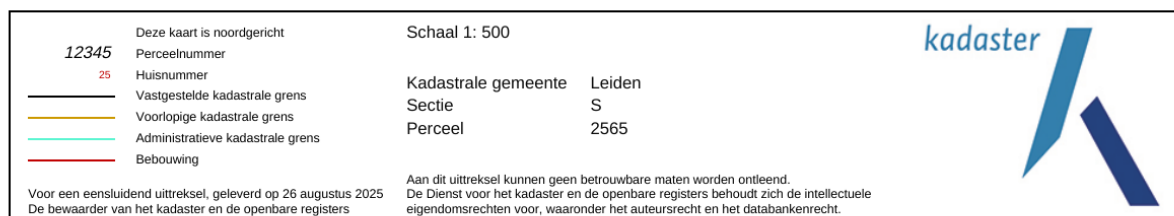
Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd.

Esmee Brugman – van Diemen

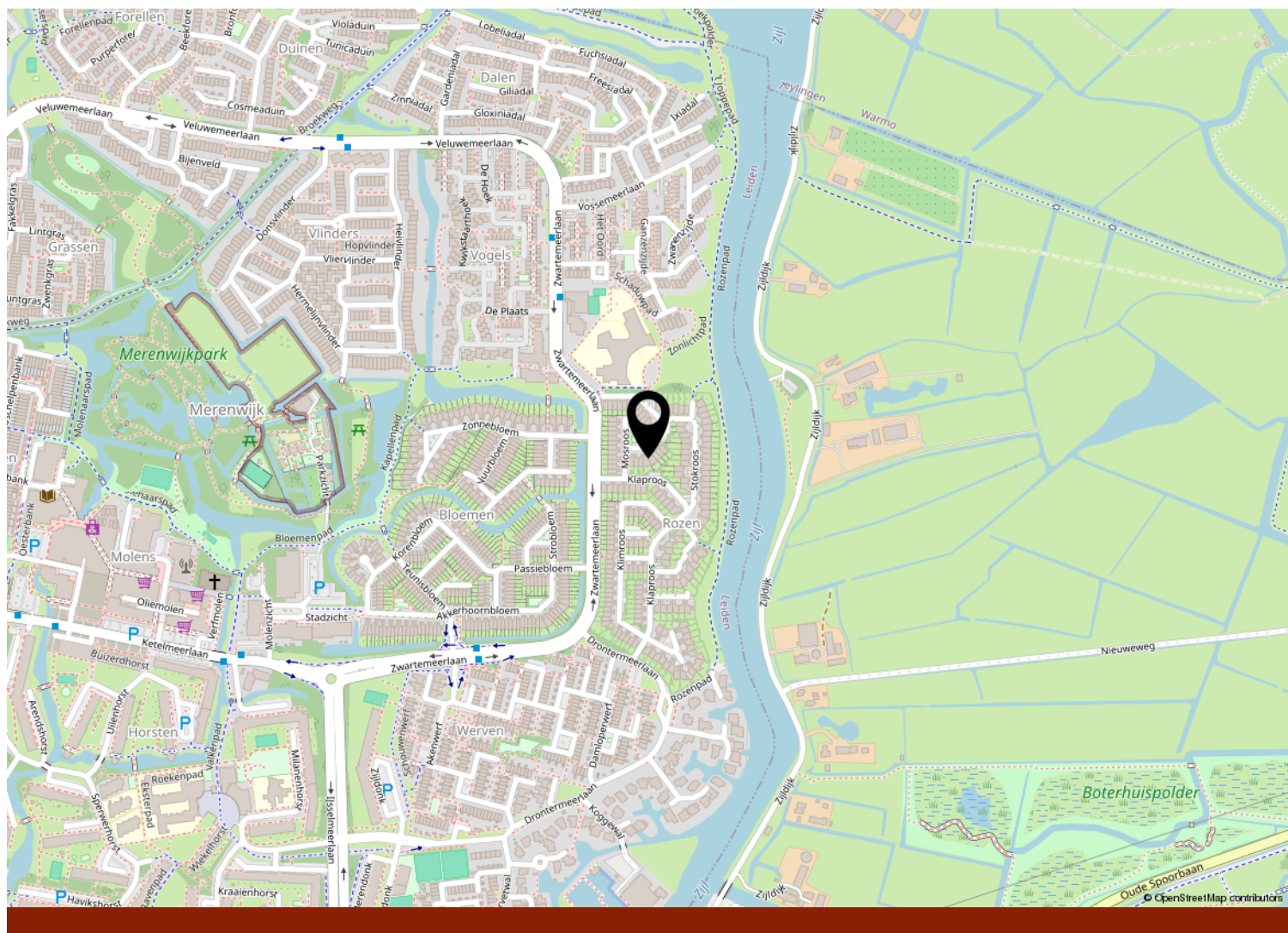
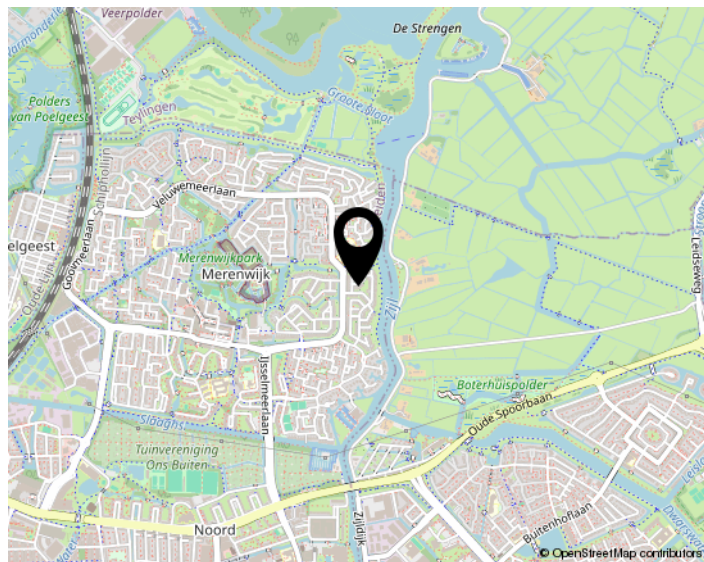
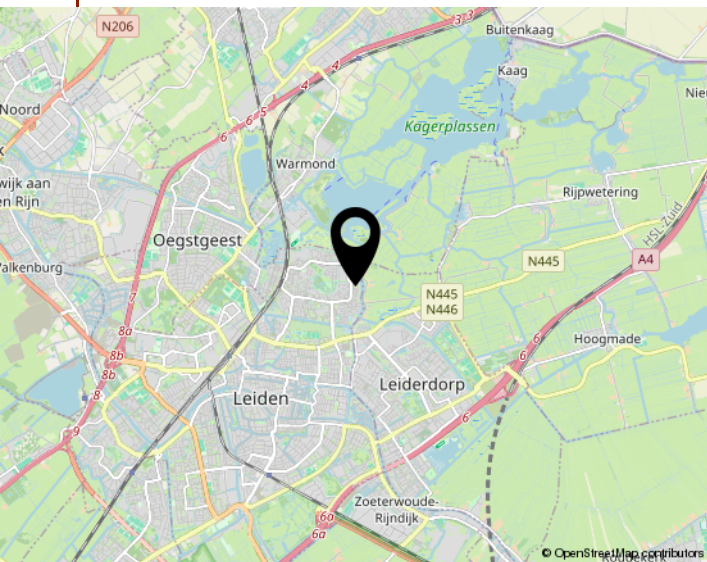




Uw referentie: raap



Locatie



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