



Breestraat 63A, Leiden
Vraagprijs € 895.000 k.k.

Soort woning : Appartement
Woonoppervlakte: 179 m²
Inhoud : 690 m³
Aantal kamers : 6

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



Omschrijving

Achter de imposante façade van dit voormalige ING-bankpand gaat een prachtige bijzonder ruime bovenwoning schuil. Dit gemeentelijke monument onderscheidt zich niet alleen door zijn karaktervolle uitstraling en rijke verleden, maar vooral door het royale dakterras met een schitterend uitzicht over de historische binnenstad van Leiden en de markante Pieterskerk. Ruimte is hier volop aanwezig: de woning is hoofdzakelijk op de tweede verdieping, maar heeft nog een kamer en dakterras op de derde verdieping. Er zijn verder 4 slaapkamers, twee badkamers en een royale woonkamer met open keuken. Bovendien hoort er een eigen parkeerplaats bij met toegang via de Langebrugzijde.

De ligging midden in de historische binnenstad maakt dit tot één van de meest gewilde woonplekken van de stad. De statige panden in de straat combineren grandeur met een verrassend knus karakter. U woont hier in een levendig stadsdeel, terwijl rust en privacy behouden blijven. Gezellige winkelstraten, koffiebars, restaurants, delicatessenzaken en boetiekjes bevinden zich op loopafstand en ook het centraal station is eenvoudig bereikbaar. Een unieke kans om te wonen op een uitzonderlijke locatie.

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Het gebouw is toegankelijk via entrees aan zowel de Breestraat als de Langebrug. Aan de zijde van de Langebrug bevindt zich tevens de privéparkeerplaats voor bewoners. Op dit terrein staat ook nog een kleine berging voor dit appartement. Via het trappenhuis bereikt u de tweede verdieping waar de woning ligt.

Tweede verdieping:

De entree aan de Breestraat leidt naar de hal met toegang tot een hoger gelegen berging met wasmachineaansluiting, een toiletruimte met fonteintje, een achtergelegen werkkamer en een comfortabele slaapkamer. De woonkamer ligt aan de voorzijde en valt op door de fraaie houten vloer en de grote raampartijen die zorgen voor veel licht en uitzicht op onder andere de Waalse Kerk en de Stadsgehoorzaal. In de woonkamer is er ook nog een houtkachel voor de koude winterdag.

De moderne open keuken staat in een praktische hoekopstelling en biedt veel werk- en bergingruimte. Ze is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, oven, magnetron, vierpitskookplaat, rvs-afzuigkap en een aparte grill.

Vanuit de woonkamer bereikt u drie slaapkamers aan de achterzijde, die ook via de hal en werkkamer toegankelijk zijn. De hoofdslaapkamer heeft een eigen badkamer, stijlvol afgewerkt in neutrale tinten en voorzien van een douchecabine, wandcloset, designradiator en wastafel. De tweede badkamer, bereikbaar via de werkkamer, beschikt eveneens over een douche en wastafel.

Derde verdieping:

Een open houten wenteltrap in de woonkamer leidt naar de bovenste verdieping met een vierde kamer, ideaal als slaapkamer of werkkamer en toegang tot het riante dakterras van 39 vierkante meter. De ruimte heeft een prachtige houten vloer en een karakteristiek balkenplafond dat de historie van het pand benadrukt. Het terras is een fantastische plek om te genieten van zon en weidse uitzichten over de stad.

Overige bijzonderheden:

- Gebruiksoppervlakte wonen (NEN 2580): 179 m²
- Gebouw gebonden buitenruimte (dakterras) 39 m²
- Inhoud: 690 m³
- Bouwjaar: 1910
- Energielabel: B
- Elektrische installatie: voldoende groepen met aardlekschakelaars
- Centrale verwarming en warm water middels cv-combiketel uit 2010
- Gemeentelijk monument
- Vrijwel geheel voorzien van dubbel glas (voorzijde uitgezonderd)
- Eigen parkeerplaats en gebruik van gezamenlijke fietsenrekken
- VvE-bijdrage € 250 per maand
- Voorbereiding voor zonnepanelen op het platte dak

Kenmerken

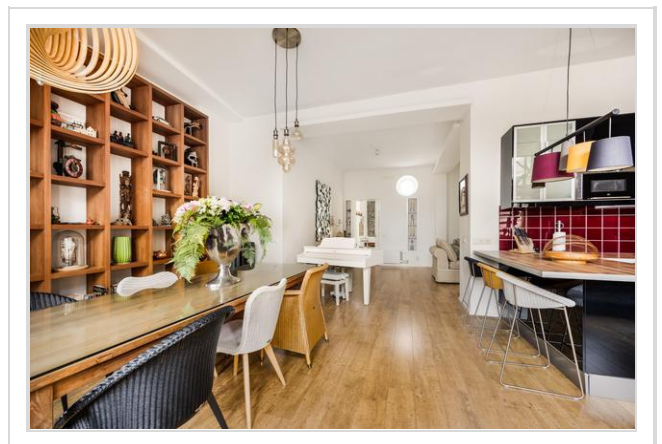
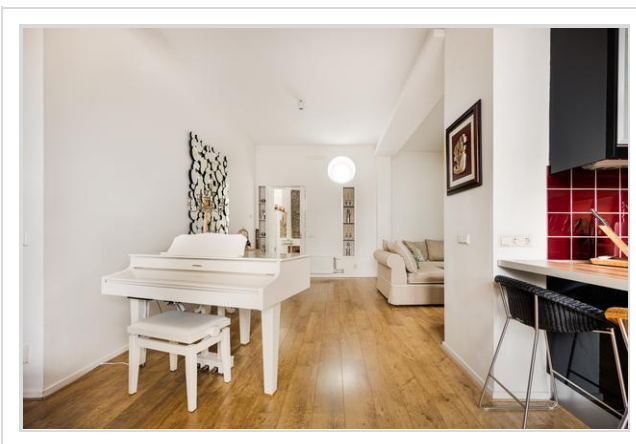
Vraagprijs	: € 895.000 k.k.
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 690 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 179 m ²
Soort appartement	: Bovenwoning
Bouwjaar	: 1910
Ligging	: In centrum, open ligging
Tuin	: Geen tuin
Garage	: Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas, Gedeeltelijk dubbel glas

Locatie

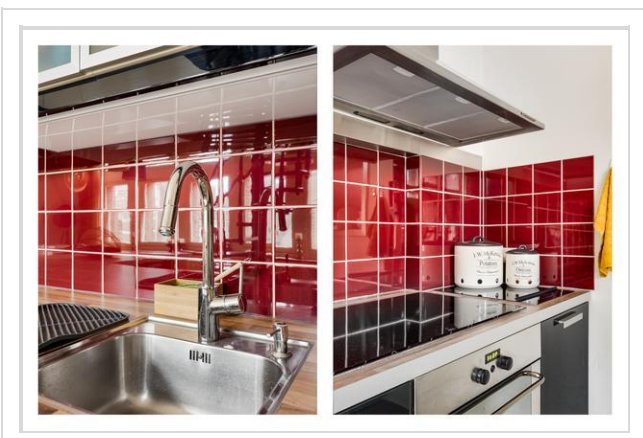
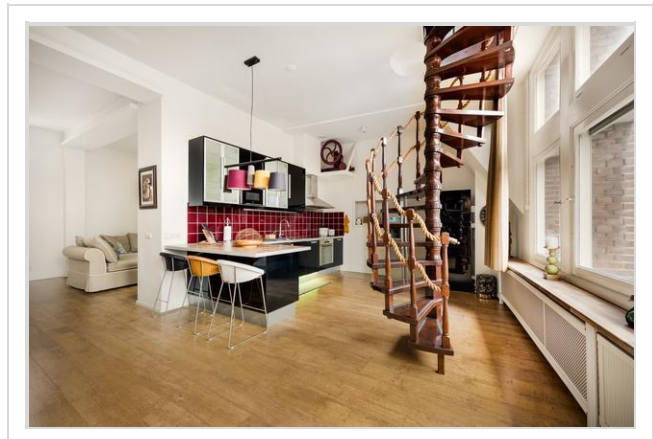
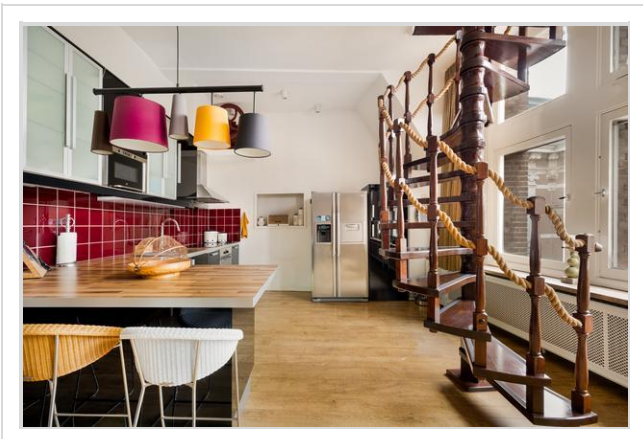
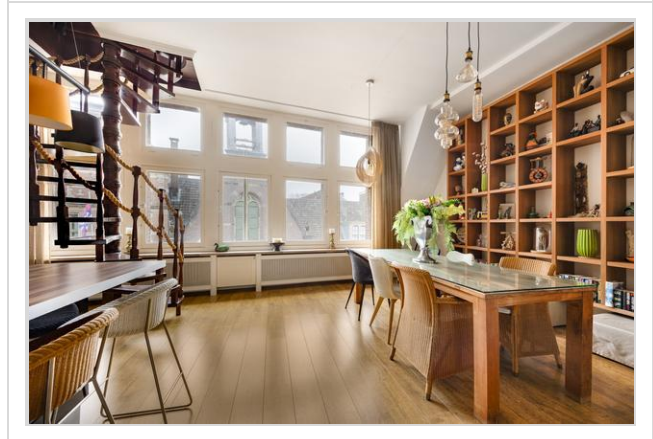
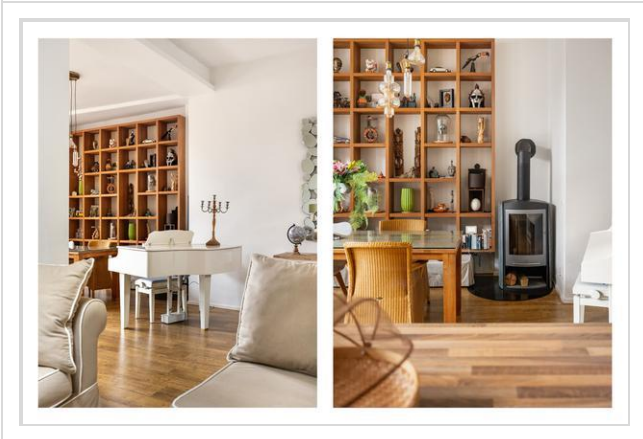
Breestraat 63 A
2311 CJ LEIDEN



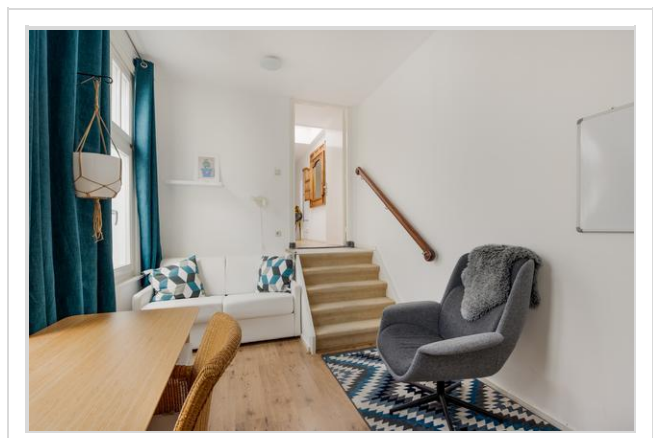
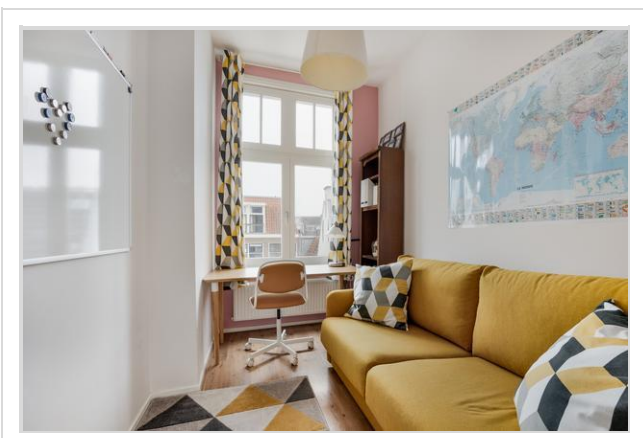
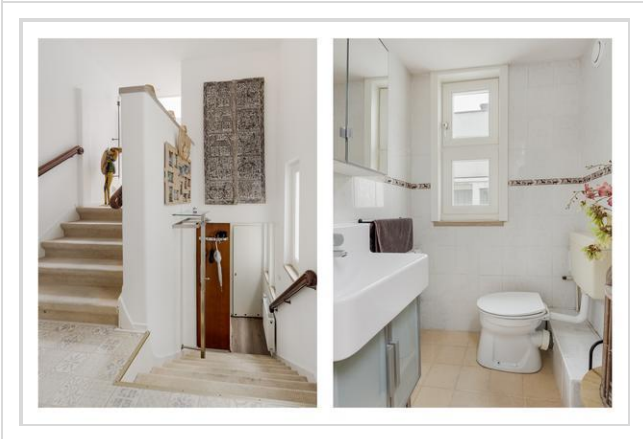
Foto's



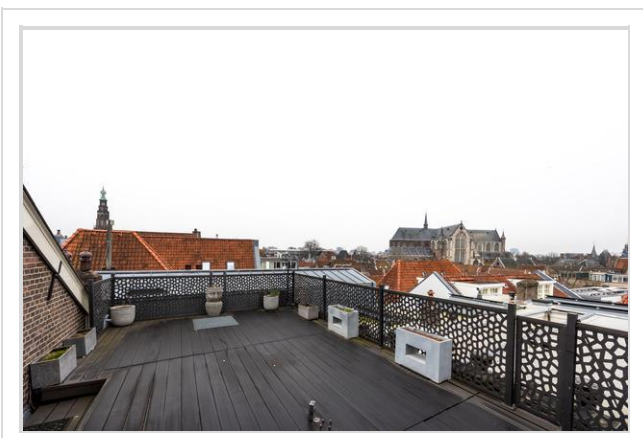
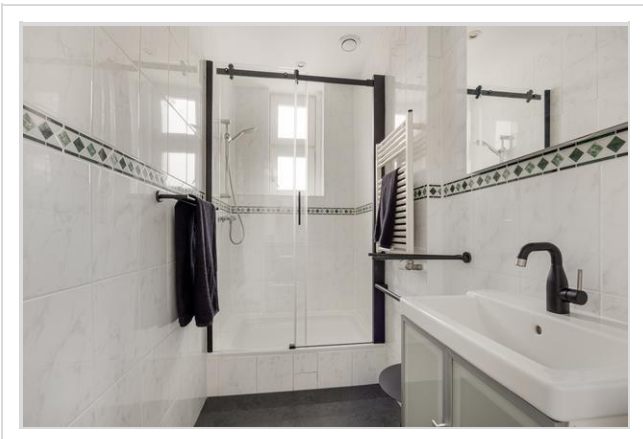
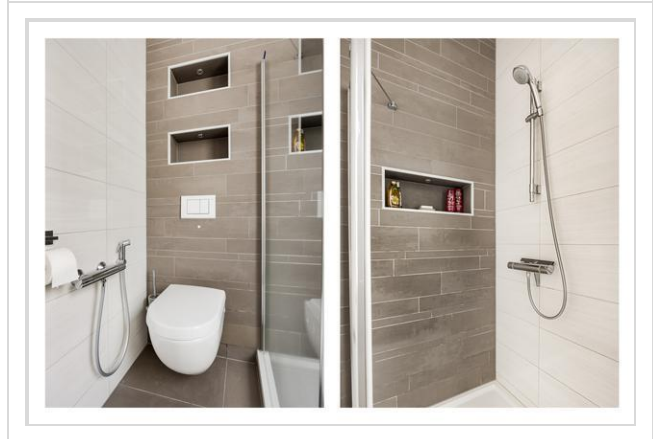
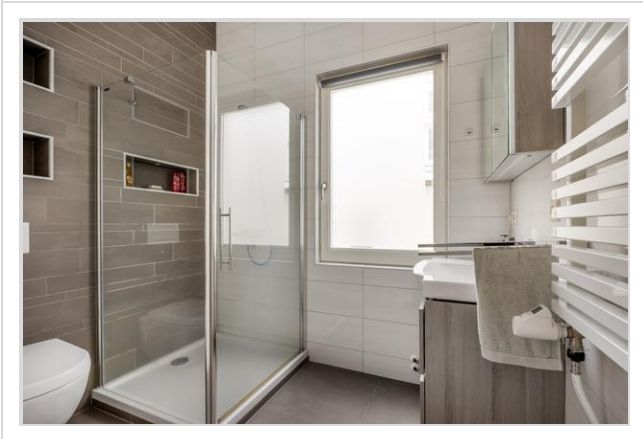
Foto's



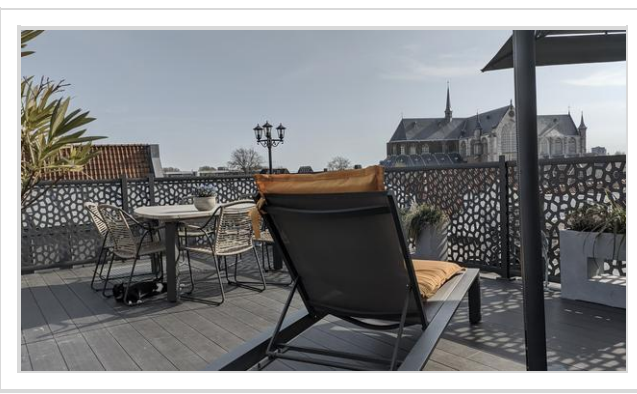
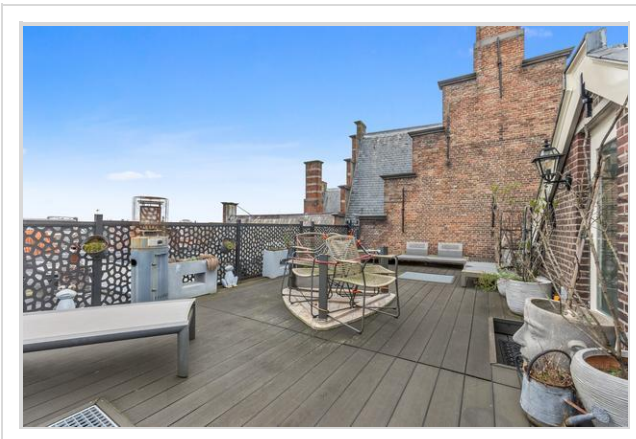
Foto's



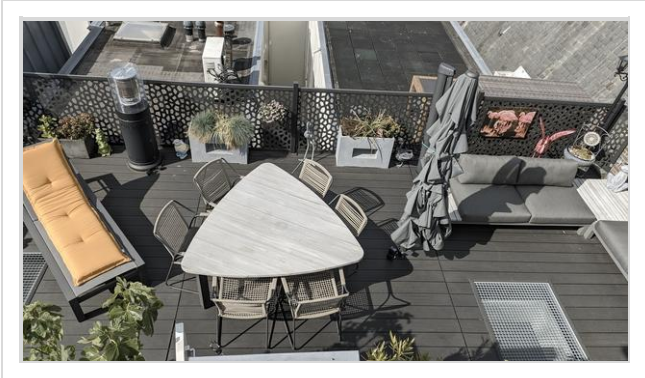
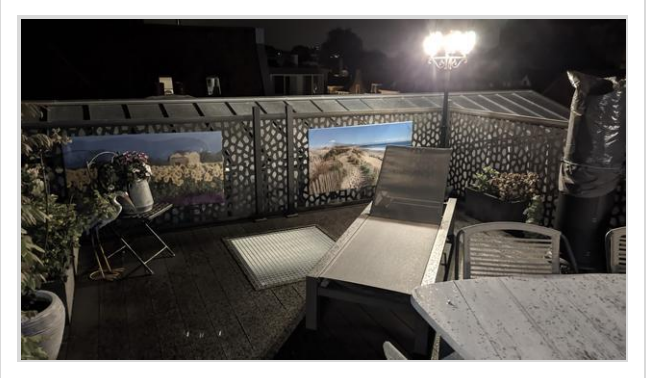
Foto's



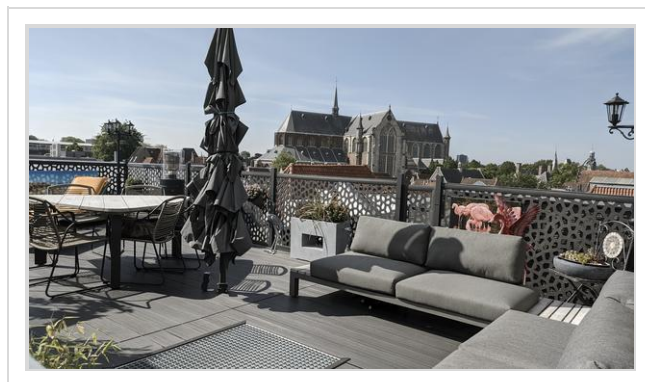
Foto's

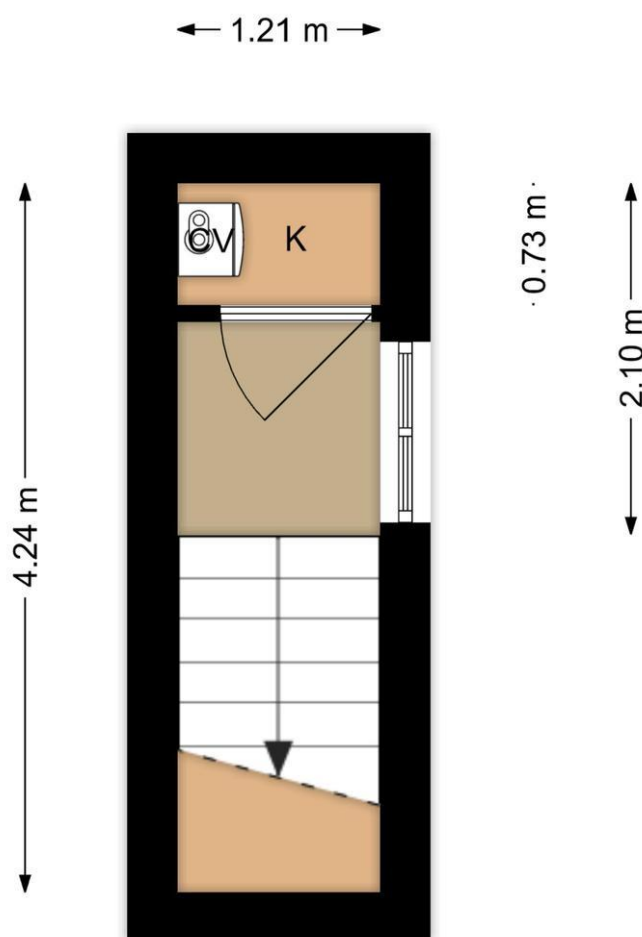


Foto's



Foto's



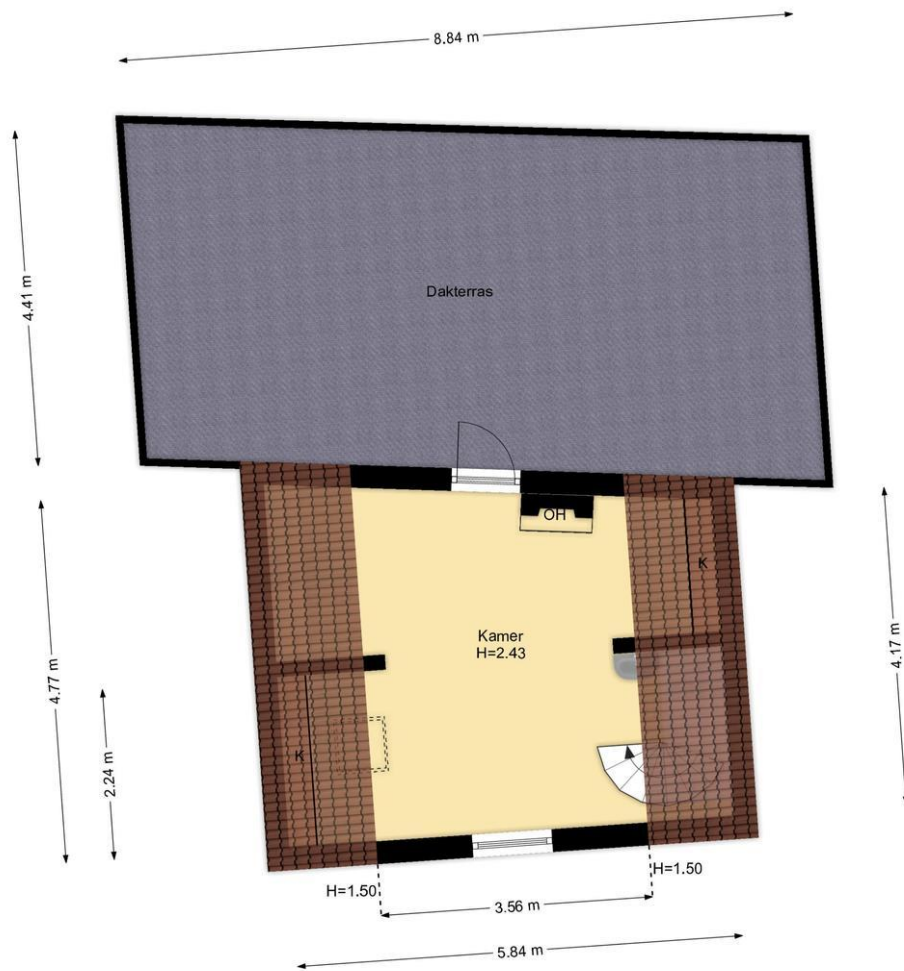


**1e Verdieping
Breestraat 63a, Leiden**

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



2e Verdieping
 Breestraat 63a, Leiden
 R.M. Visagoodpresentatie; Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



3e Verdieping
Breestraat 63a, Leiden
R.M. Verkooppresentatie, Plan doch plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 januari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Leiden</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 2336</p> <p>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.</p>	
--	---	---

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 Hypodomus Leiden

Als je dit leest, is de kans groot dat je een huis gaat kopen. Of een huis gaat verkopen. Of allebei. Bij Hypodomus 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 Hypodomus 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.hypodomusleiden.nl of kom langs bij ons kantoor.

Hypodomus 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.



Hypodomus Leiden
Haarlemmerstraat 268
2312GL Leiden
T : 071-8200011
E : info@hypodomusleiden.nl
I : www.hypodomusleiden.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 Hypodomus 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.