



## **Bronforel 26, Leiden**

**Vraagprijs € 880.000 k.k.**

**Soort woning** : Woonhuis

**Woonoppervlakte**: 170 m<sup>2</sup>

**Inhoud** : 581 m<sup>3</sup>

**Aantal kamers** : 6

Hypodomus Leiden  
Haarlemmerstraat 268  
2312 GL Leiden

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



# Omschrijving

Op werkelijk een hele bijzondere plek aan de rand van de Merenwijk ligt deze halfvrijstaande hoekwoning uit 1987 met een gebruiksoppervlakte wonen van 170 vierkante meter, een vrijstaande garage en een (uniek) perceel van maar liefst 663 vierkante meter. Veel mensen zullen de woning kennen van het voorbij wandelen naar de Kagerzoom, maar nu is deze woning te koop. Een kans die niet vaak voorbij komt. Misschien nog het meest bijzondere van deze woning is de vrije ligging aan de achterzijde. Over de gehele breedte van het perceel grenst die aan een sloot met daarachter de Kagerzoom. Hierdoor heeft de woning een heerlijk vrij uitzicht op de dijk met schapen en het achtergelegen groen. Daarnaast biedt de woning een tal van mogelijkheden. Van gelijkvloers wonen tot het verbouwen naar een unieke gezinswoning met opgroeiende tieners(?).

De woning is gelegen aan het einde van een woonerfje met speeltuin. Dit biedt het beste van twee werelden: de groene omgeving van de Merenwijk en de nabijheid van het bruisende centrum van Leiden. De Merenwijk staat bekend om haar groene en kindvriendelijke omgeving met goede scholen én een groot winkelcentrum op loopafstand. De wijk de Forellen is gelegen aan de rand van Leiden en grenst aan het waterrijke polderlandschap van het Groene Hart. Ook is er voldoende gelegenheid om te sporten: de golfbaan, tennis-/padelbanen en bowlingcentrum liggen allen binnen 5 minuten fietsen. De Merenwijk is uitstekend bereikbaar, zowel met de fiets, auto als met het openbaar vervoer. Het centrum van Leiden met zijn winkels, restaurants, grachten, culturele bezienswaardigheden en het Centraal Station liggen slechts op enkele kilometers afstand. Daarnaast zijn andere steden als Den Haag, Rotterdam en Amsterdam gemakkelijk te bereiken via de A4, A44 en de A12.

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Aan het einde van de straat ligt de garage van deze woning. Deze kan worden betreden via een roldeur aan de kopse kant en een loopdeur aan de zijkant en biedt genoeg ruimte voor een auto en fietsen. Langs de garage loopt het pad naar de entree van de woning. Hier kom je binnen in een ruime hal met meterkast, toilet met fonteintje, garderobe en trapopgang met opbergruime naar de eerste verdieping.

De woonkamer is heerlijk licht en de ruime opzet biedt veel mogelijkheden qua indeling. De grote raampartijen en de schuifpui aan de achterzijde zorgen niet alleen voor een natuurlijke lichtinval maar ook voor een fraai uitzicht op de tuin. Ook is er nog een kleine houtkachel in de woonkamer. De open keuken met granieten aanrechtblad ligt aan de voorzijde van de woning en is geplaatst in een U-vormige opstelling. De keuken is voorzien van een groot zes pits gasfornuis met oven, koelkast, magnetron en een vaatwasser. Tevens is er meer dan voldoende opbergruimte.

Eerste verdieping:

Vanaf de overloop heb je toegang tot alle slaapvertrekken, toiletruimte met hangend toilet en de badkamer voorzien van een inloopdouche, ligbad, wastafel met meubel en handdoekradiator.

In totaal zijn er 4 slaapkamers op deze verdieping. De grootste slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van het huis en biedt uitzicht over de polder. De tweede slaapkamer ligt aan de zijkant en geeft toegang tot het aan de achterzijde gelegen ruime dakterras. De twee overige slaapkamers liggen aan de achterkant en kijken uit over de tuin.

Tweede verdieping:

De overloop op de tweede verdieping biedt toegang tot de laatste slaapkamer en de aparte wasruimte. Deze slaapkamer is ruim en krijgt voldoende natuurlijke lichtinval door de aanwezige (dak-)ramen. Indien gewenst zou deze nog in twee kamers gesplitst kunnen worden en de hoge nok biedt ruimte voor een vliering. Daarnaast is er nog een wasruimte met aansluitingen voor de wasmachine/ droger en de cv-ketelopstelling.

Tuin:

Wat deze woning echt bijzonder maakt is het grote perceel met vrije uitzicht. De groene tuin begint tussen de garage en entree en vormt zich om de woning heen. Achter de garage is er nog ruimte om fietsen te stallen. Het grootste deel van de tuin ligt aan de zijkant en de achterkant van de woning. Over de gehele breedte van het perceel grenst de tuin aan de sloot, met aan het einde een zitkuil. De tuin heeft veel groen en volwassen bomen. Aan de achterzijde van de tuin is er nog een achterom die uitkomt op een gezamenlijk pad.

Bijzonderheden:

- Gebruiksoppervlakte wonen: 170 m<sup>2</sup>
- Externe bergruimte (garage): 18 m<sup>2</sup>
- Ruime tuin (663m<sup>2</sup>) met vrij uitzicht
- Gebouw gebonden buitenruimte (dakterras): 10 m<sup>2</sup>
- Inhoud: 581 m<sup>3</sup>
- Bouwjaar: 1987
- Elektrische installatie met voldoende groepen en aardlekschakelaar(s)
- Verwarming en warm water d.m.v. Remeha HR-combiketel uit december 2021
- Isolatie: vloerisolatie, gevelisolatie, dakisolatie en dubbel glas (grotendeels HR++)
- Energielabel C
- Gelegen in kindvriendelijke en rustige woonomgeving
- Vrij parkeren in de omgeving of in of voor de garage
- Alle benodigde voorzieningen in de directe omgeving

# Kenmerken

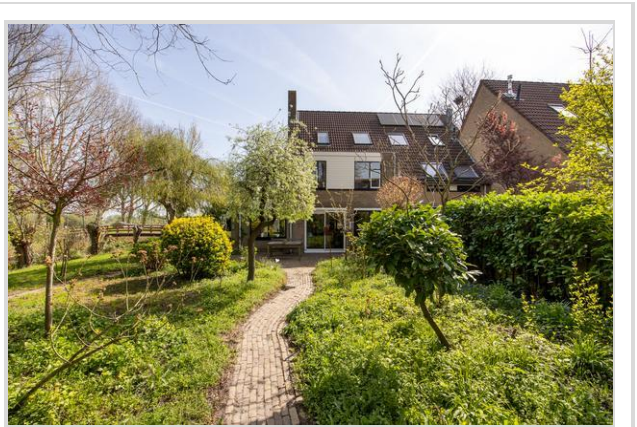
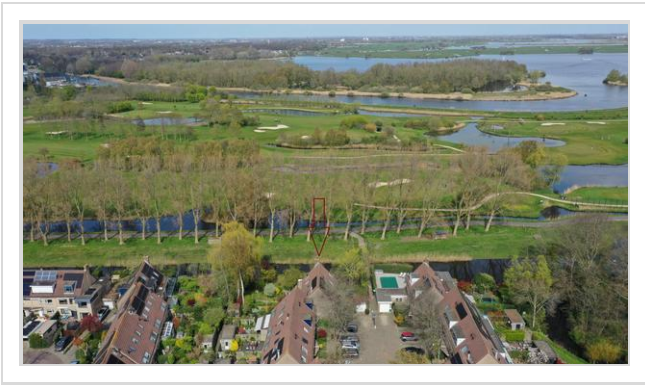
<b>Vraagprijs</b>	: € 880.000 k.k.
<b>Soort</b>	: Woonhuis
<b>Type woning</b>	: Halfvrijstaande woning
<b>Aantal kamers</b>	: 6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	: 581 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	: 663 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	: 170 m <sup>2</sup>
<b>Soort woning</b>	: Eengezinswoning
<b>Bouwjaar</b>	: 1987
<b>Ligging</b>	: Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, open ligging
<b>Tuin</b>	: Achtertuin, voortuin, zijtuin 311 m <sup>2</sup>
<b>Garage</b>	: Vrijstaand steen
<b>Verwarming</b>	: C.V.-Ketel
<b>Isolatie</b>	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas

# Locatie

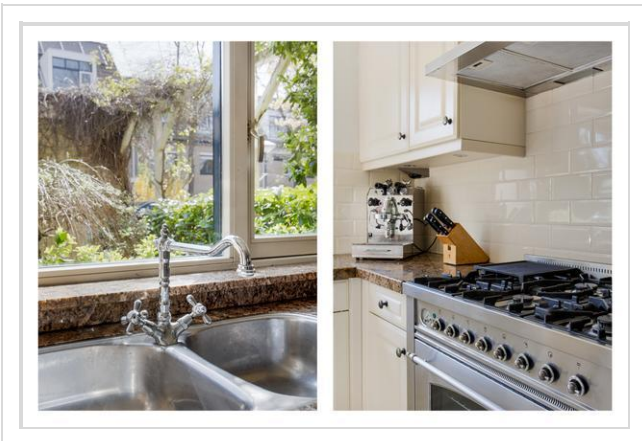
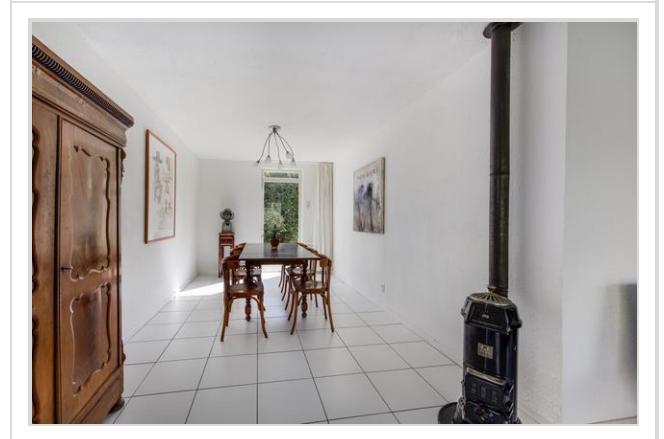
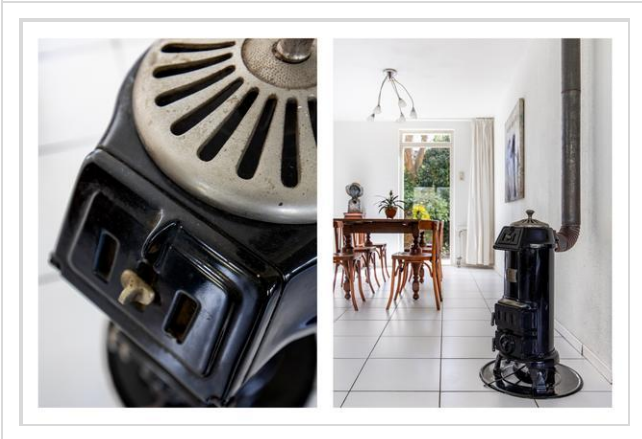
Bronforel 26  
2318 MD LEIDEN



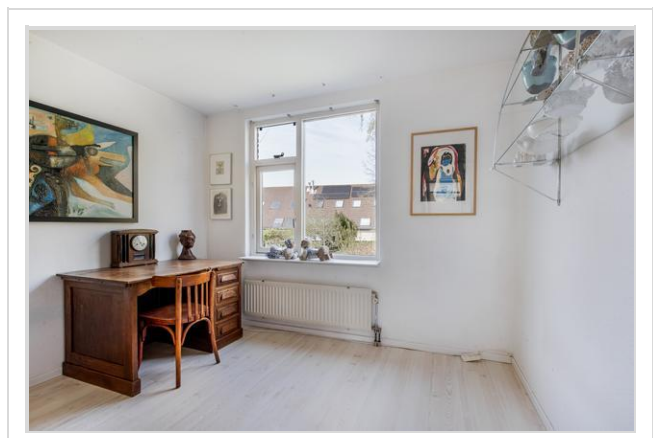
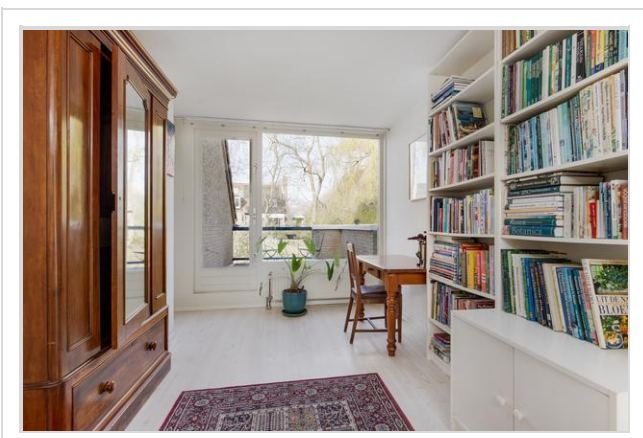
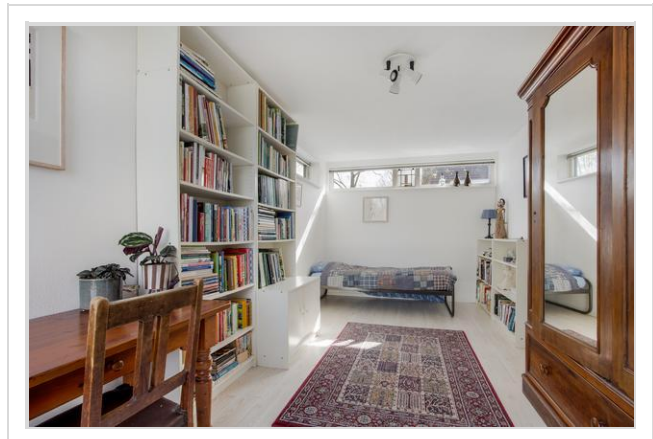
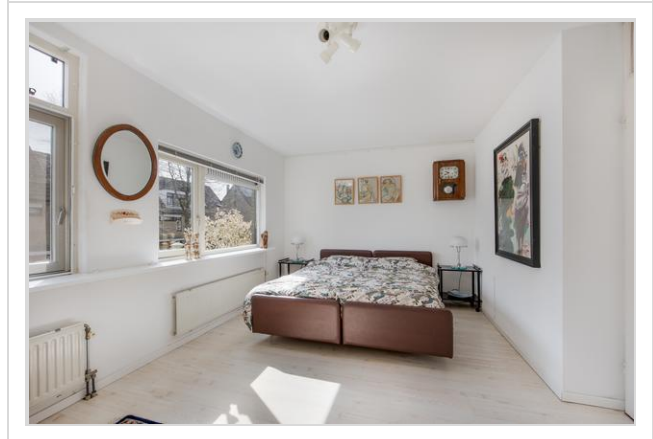
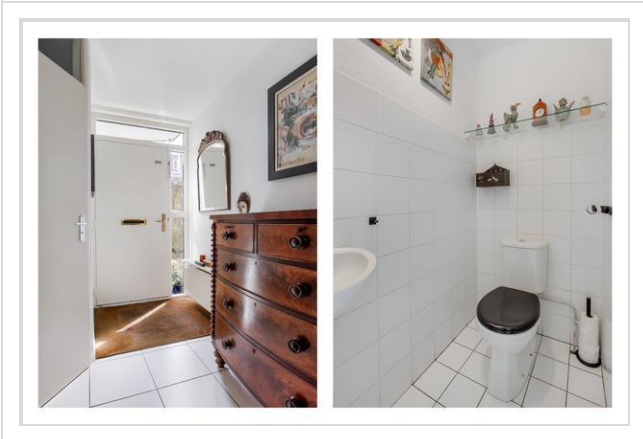
# Foto's



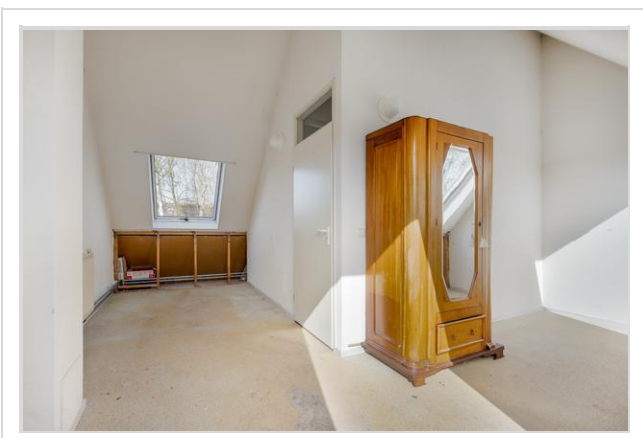
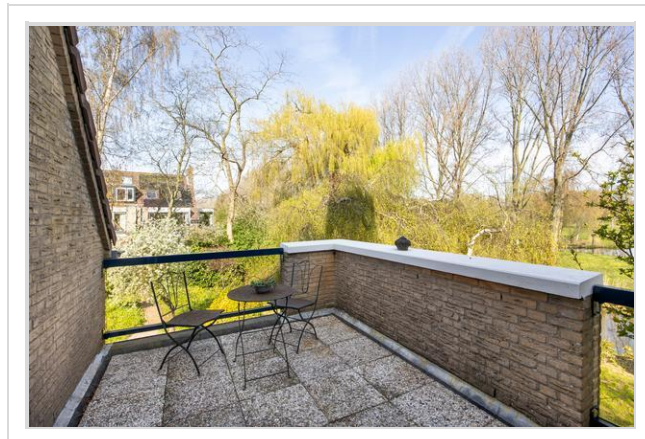
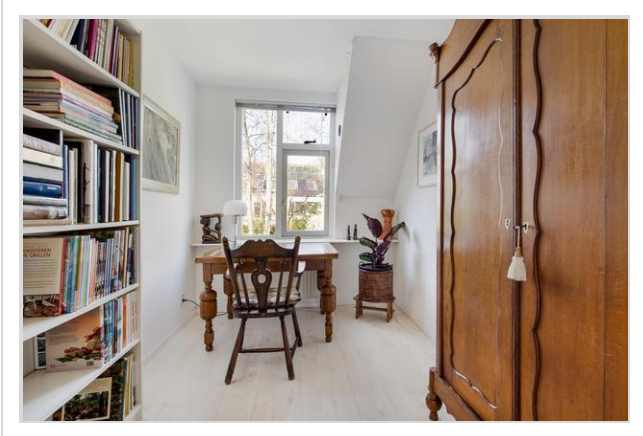
# Foto's



# Foto's



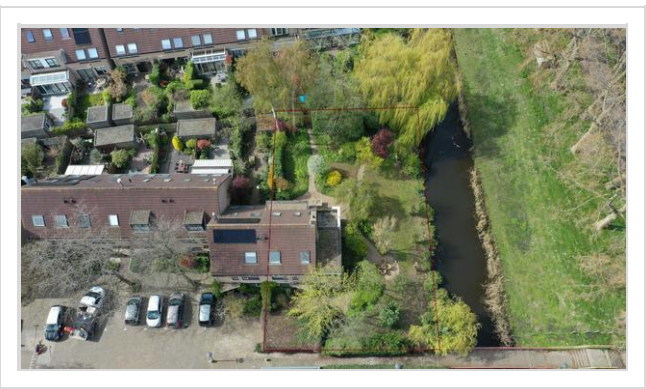
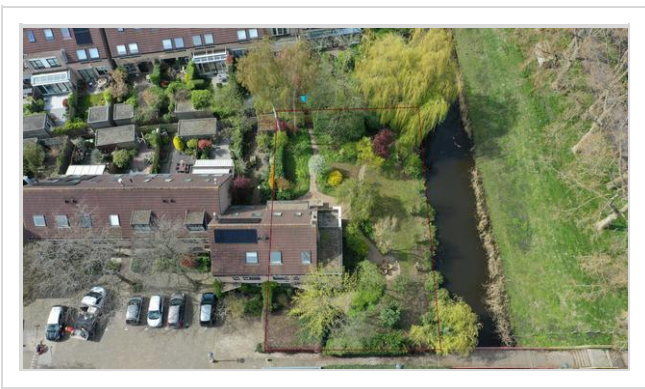
# Foto's



# Foto's

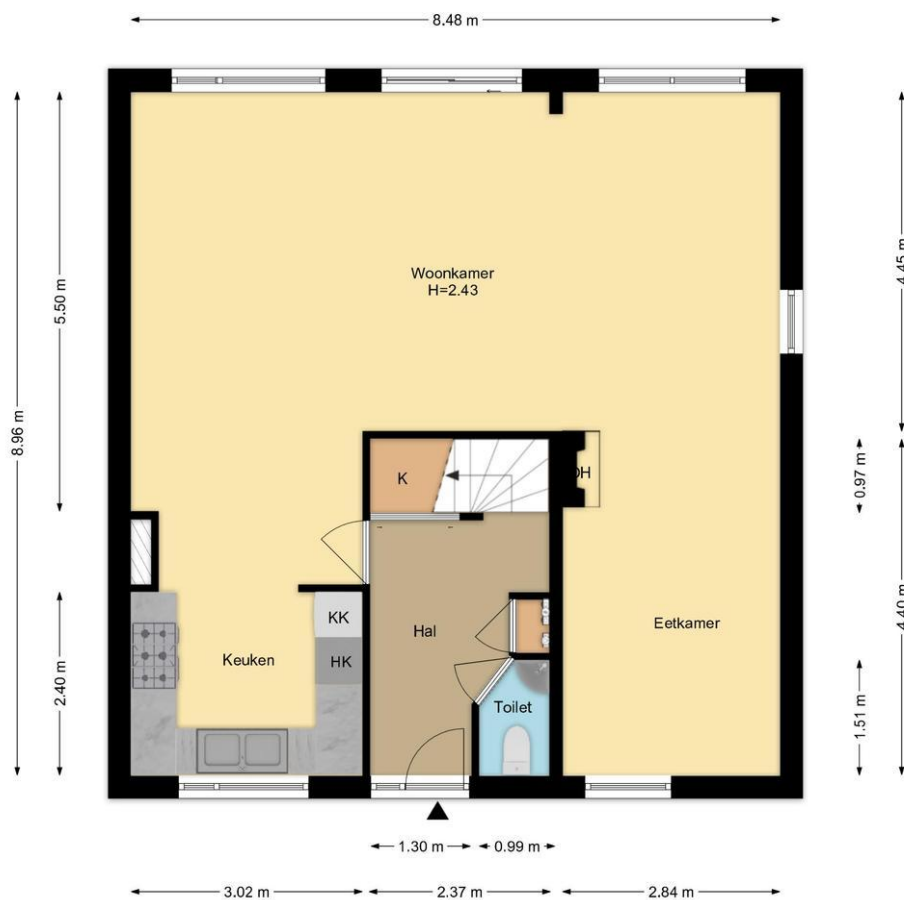


# Foto's



## Foto's





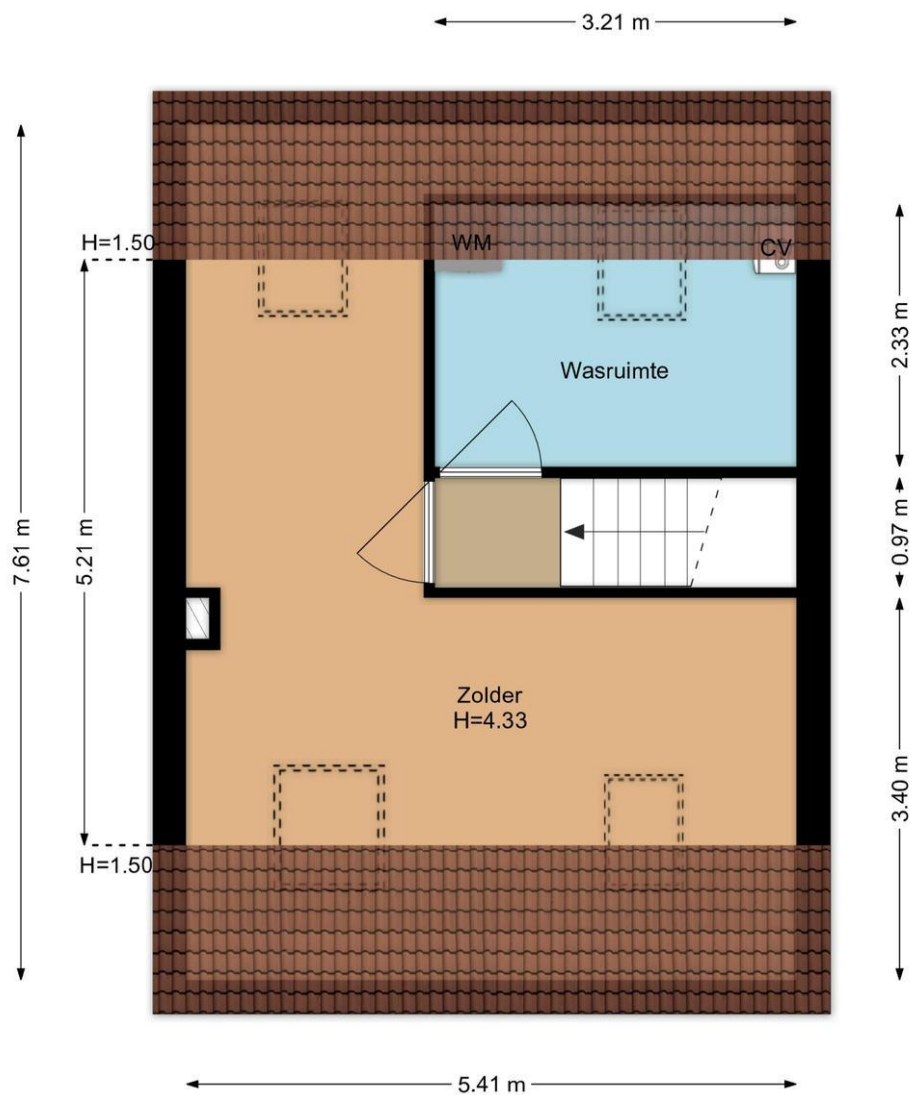
**Begane Grond**  
**Bronforel 26, Leiden**

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



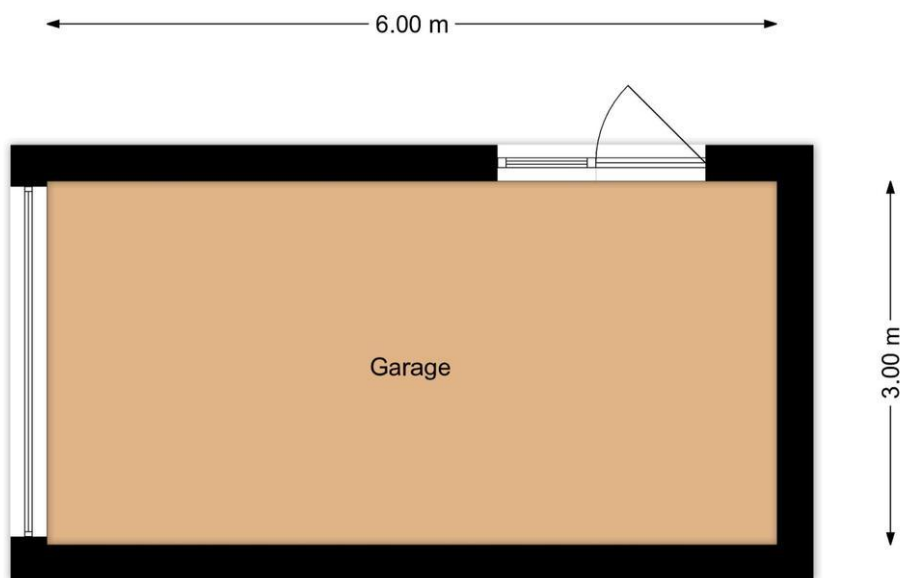
**1e Verdieping  
Bronforel 26, Leiden**

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



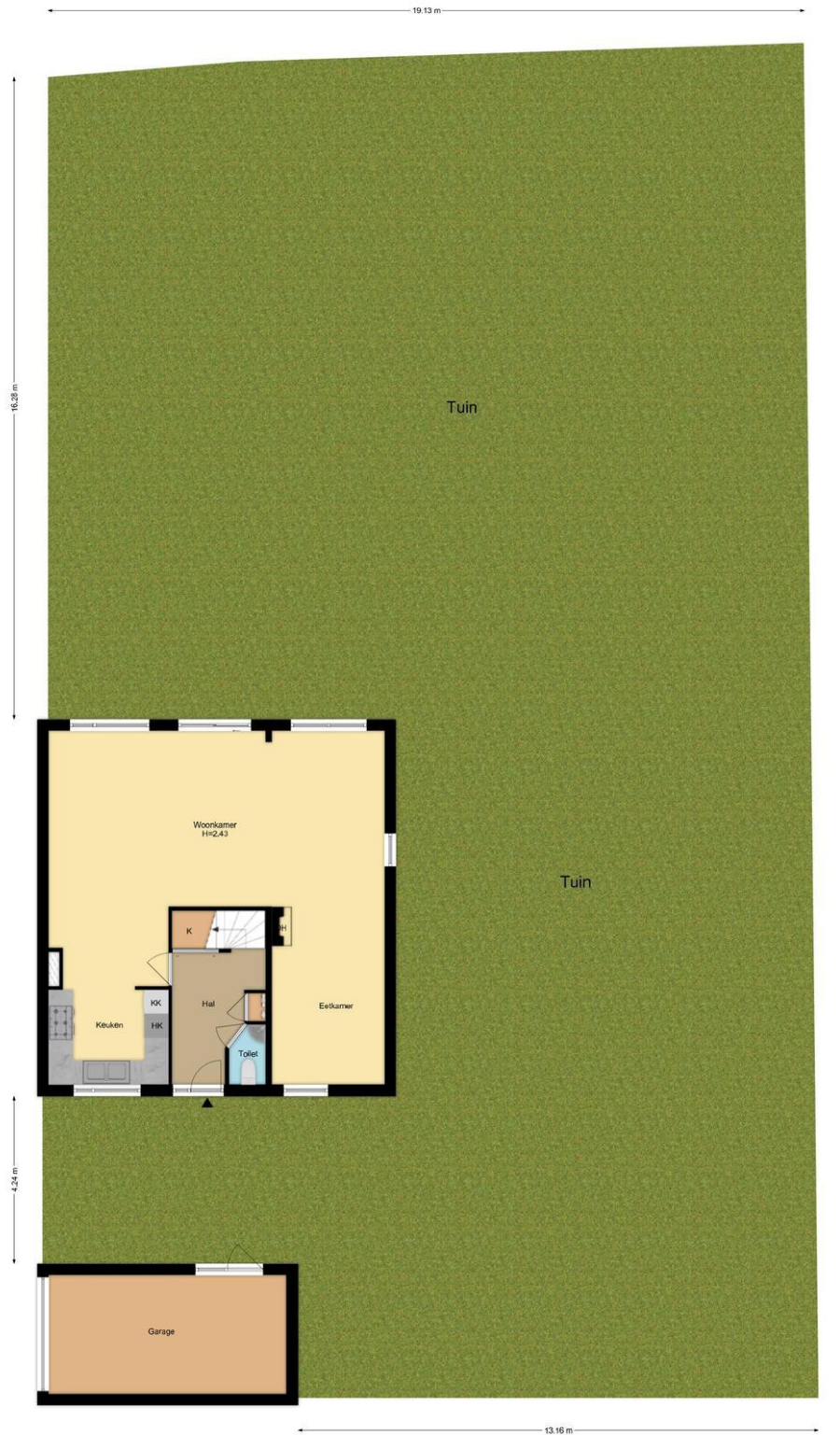
**2e Verdieping  
Bronforel 26, Leiden**

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



**Garage**  
**Bronforel 26, Leiden**

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



Situatie  
Bron: Model 26, Leiden  
© 2014, Hypodomsleiden. Alle rechten voorbehouden.

# 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 bidder 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](http://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](mailto:info@hypodomusleiden.nl)  
I : [www.hypodomusleiden.nl](http://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.