



## Coornhertstraat 10 A, 2332 AR Leiden

Vraagprijs € 525.000,00 kosten koper



## Omschrijving

### Coornhertstraat 10 A, 2332 AR Leiden

Welkom in de Lage Mors, een van de meest geliefde woonwijken van Leiden. En als je hier eenmaal rondloopt, snap je precies waarom; groene straten, fijne burens, en jaren '30 sfeer.

Deze eengezinswoning zelf heeft ook karakter. Denk aan sfeervolle glas-in-loodramen, een heerlijk diepe achtertuin en een indeling die door de jaren heen met liefde is uitgebreid. De woning heeft zeker wat aandacht nodig, maar dat is precies de kans om er helemaal je eigen plek van te maken. En die tuin? Die krijg je er zomaar bij. Gelegen op het westen, prachtig groen en zo diep dat je er écht kunt ontsnappen.

#### De ligging.

Centraler en groen wonen nabij het centrum van Leiden. Met scholen, buurtwinkels, en station Leiden Centraal op loopafstand. Het centrum van Leiden bereik je op de fiets in een paar minuten. En moet je de stad uit? Met de auto ben je in mum van tijd op de A44 en N206. Parkeren kan aan de openbare weg, met vergunning.

#### De indeling:

##### Begane grond.

Op de begane grond kom je, via de hal met moderne meterkast, binnen in een lichte, sfeervolle doorzonwoonkamer. De glas-in-loodramen aan de voorzijde geven het geheel meteen dat karakteristieke jaren '30 gevoel. Aan de achterzijde vind je de keuken met directe toegang tot de tuin, heerlijk in de zomer. Achter de keuken is een handige bijkeuken gerealiseerd, met ruimte voor de wasmachine en droger. Ook op de begane grond: een apart toilet.

##### 1e Verdieping.

Via de open trap in de woonkamer kom je op de eerste verdieping. Hier vind je twee slaapkamers, een badkamer met douche en wastafel, een vaste kast en een apart toilet. De ruimste slaapkamer ligt aan de voorzijde en kijkt gezellig de straat in, dankzij grote raampartijen. De tweede slaapkamer is gerealiseerd in de dakopbouw boven de keuken, samen met de burens aangelegd rond 2000. Deze uitbreiding gaf de verdieping destijds een geheel nieuwe indeling.

##### 2e Verdieping.

Op de tweede verdieping tref je een ruime overloop met dakkapel aan de achterzijde, ideaal om nog een slaapkamer van te maken als dat ooit nodig is. Aan de voorzijde bevindt zich de derde

slaapkamer, ook voorzien van een dakkapel. De CV-ketel treffen we ook aan op deze etage, deze is in 2024 vernieuwd.

Buiten.

Dan die tuin. Diep, groen en op het westen: je hebt er de hele middag en avond zon. Achterin de tuin staat een grote schuur/chalet: perfect voor de fietsen, gereedschap of gewoon als extra opbergruimte. Dit is de tuin waar barbecues en tuinfeestjes kunnen worden gehouden.

De bijzonderheden:

- Gunstige ligging t.o.v. centrum, station én snelweg.
- Prachtige, diepe achtertuin op het zonnige westen.
- Drie slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen.
- Sfeervolle details zoals glas-in-lood.
- Nieuwe CV-ketel (2024).
- Kans om de woning volledig naar eigen smaak te maken.

## Kenmerken

Object gegevens	
<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Tussenwoning
<b>Bouwjaar</b>	1936

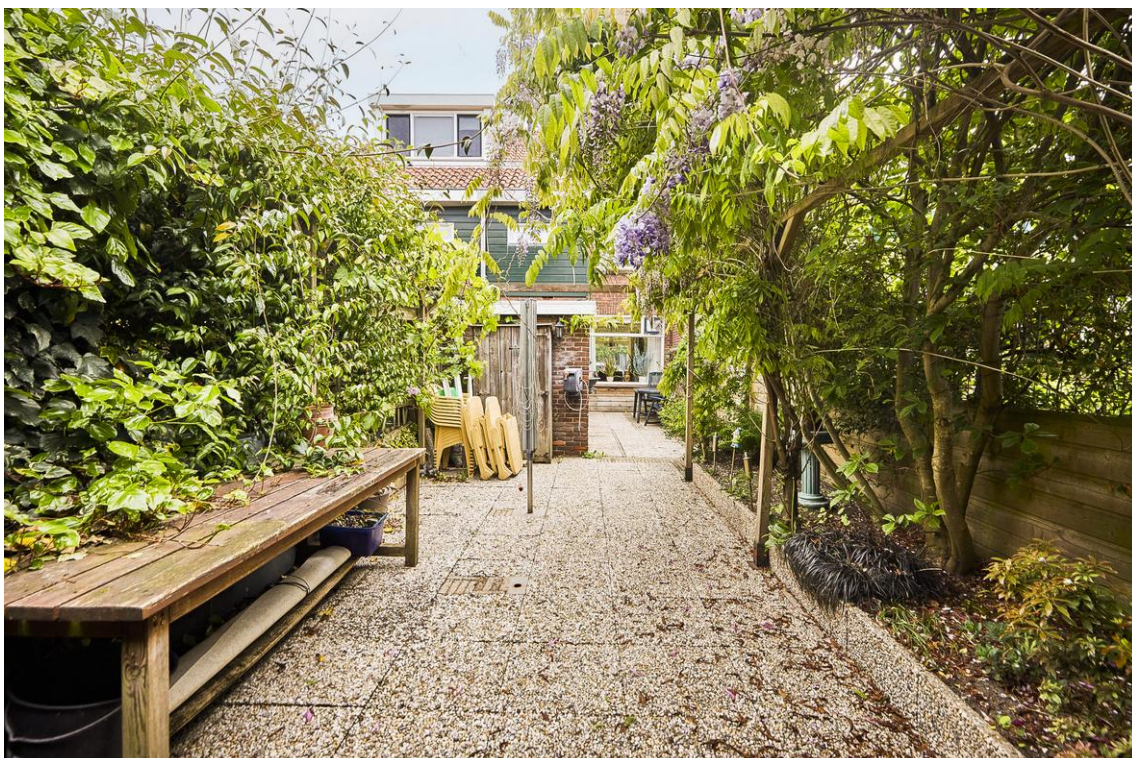
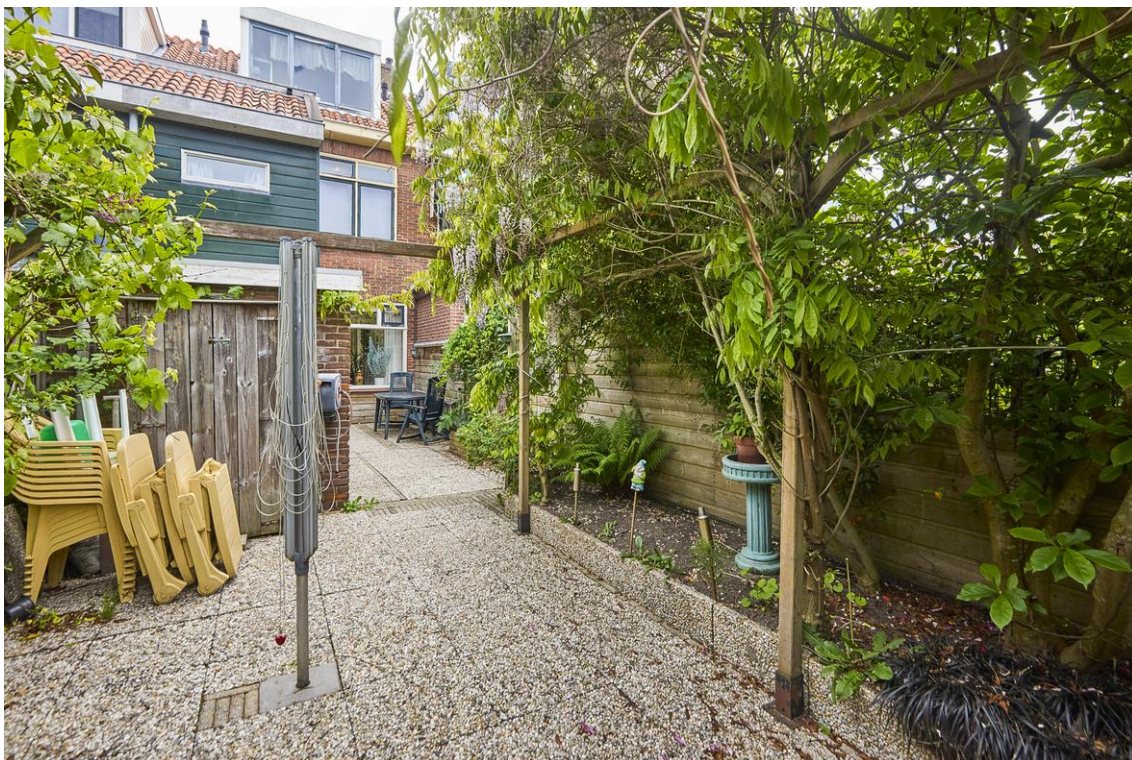
Maten object	
<b>Aantal kamers</b>	4 kamers
<b>Aantal slaapkamers</b>	3 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	390 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	118 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	100 m <sup>2</sup>

Details	
<b>Ligging</b>	Aan rustige weg, in woonwijk
Voorzieningen	TV kabel
<b>Schuur / berging</b>	Vrijstaand hout
<b>Kabel</b>	Ja
<b>Buitenzonwering</b>	Nee

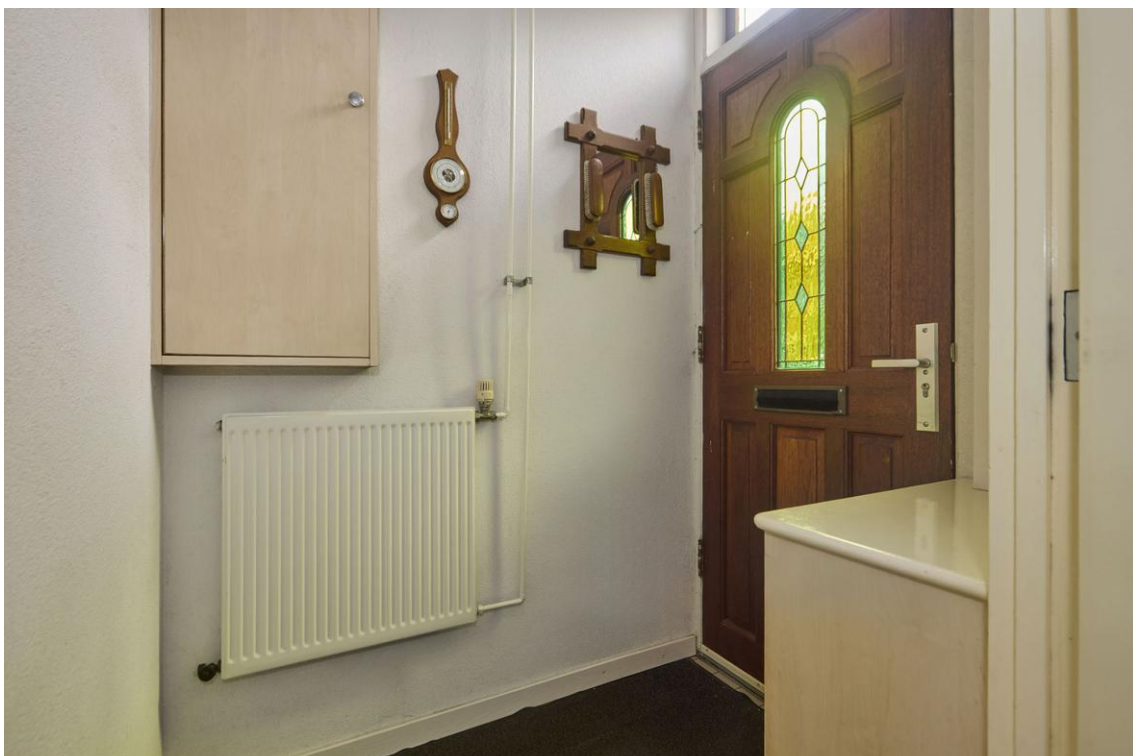
Energie	
<b>Energielabel</b>	E
<b>Isolatie</b>	Gedeeltelijk dubbel glas
<b>Verwarming</b>	C.V.-Ketel
<b>Warmwater</b>	C.v.-ketel
<b>C.V.-ketel</b>	Gas gestookt combiketel uit 2024, eigendom

Tuin gegevens	
<b>Tuin</b>	Achtertuint
<b>Tuin diepte (cm)</b>	1.340
<b>Tuin breedte (cm)</b>	425
<b>Hoofdtuin</b>	Achtertuint
<b>Positie</b>	West
<b>Kwaliteit</b>	Normaal





















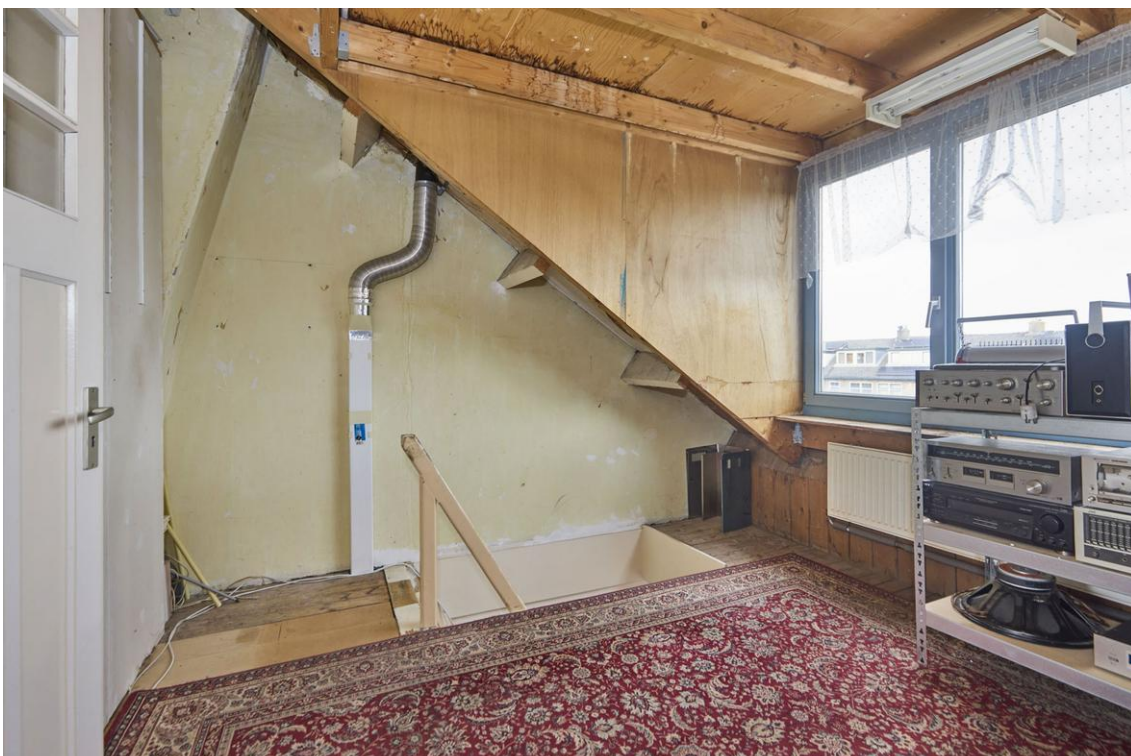












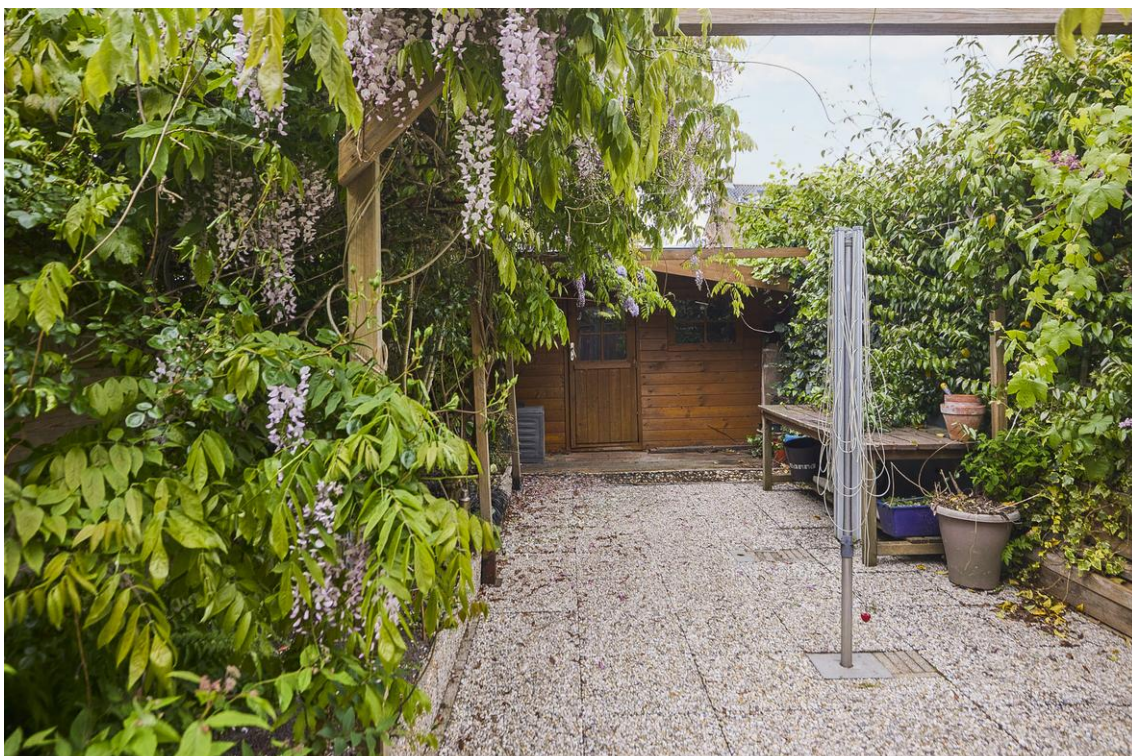






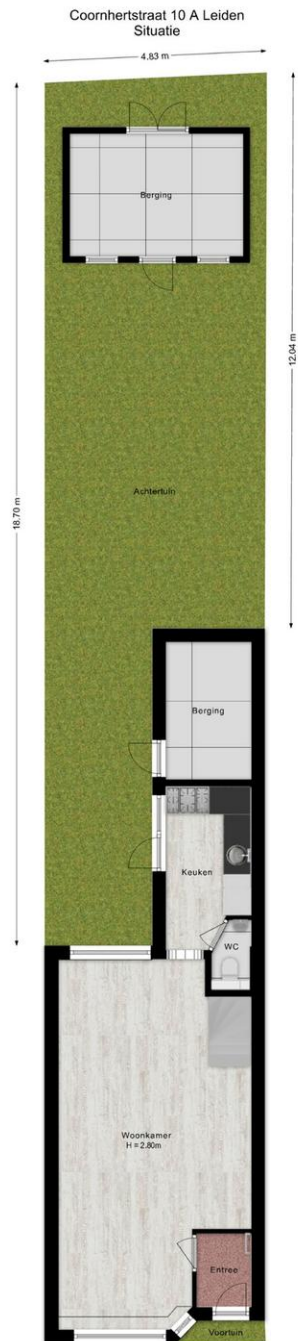








# Plattegrond

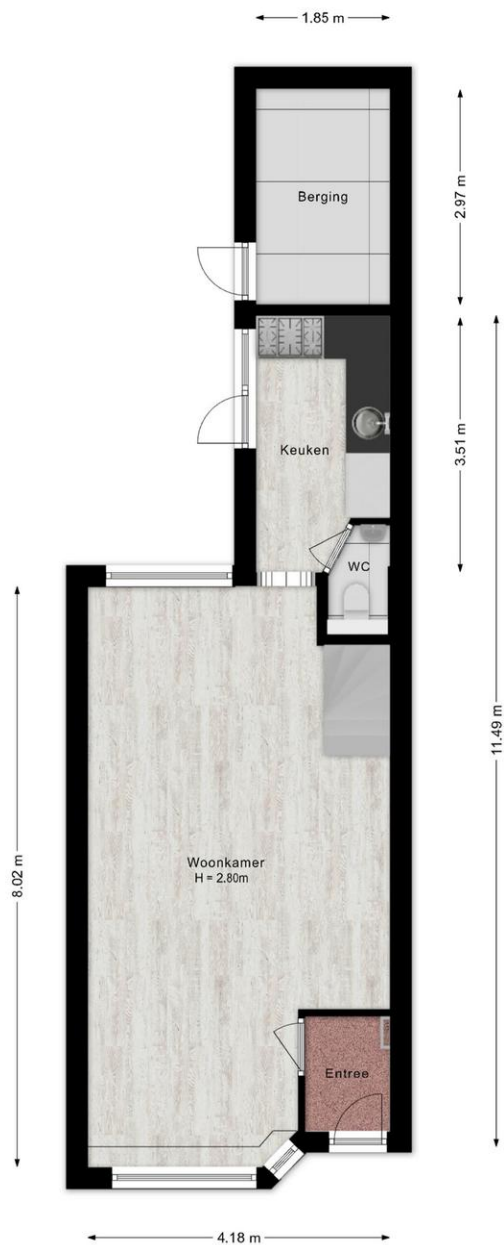


Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.  
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.  
[www.agvastgoedmedia.nl](http://www.agvastgoedmedia.nl)



# Plattegrond

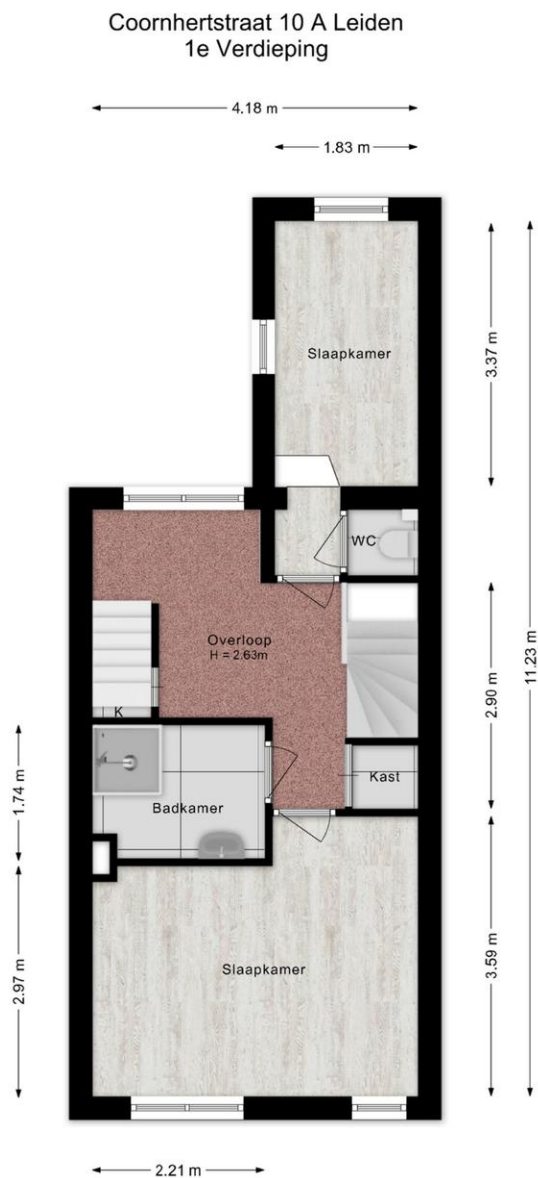
Coornhertstraat 10 A Leiden  
Begane grond



Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.  
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.  
[www.agvastgoedmedia.nl](http://www.agvastgoedmedia.nl)



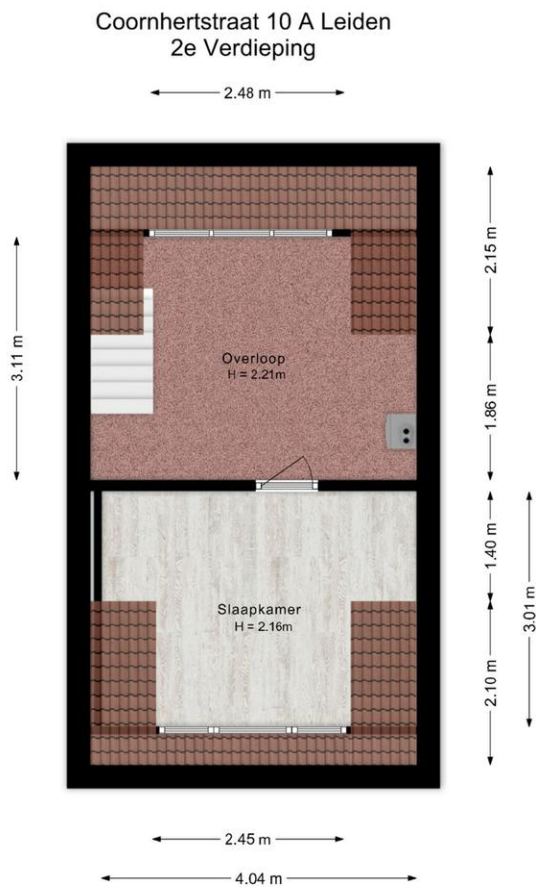
## Plattegrond



Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.  
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.  
[www.agvastgoedmedia.nl](http://www.agvastgoedmedia.nl)



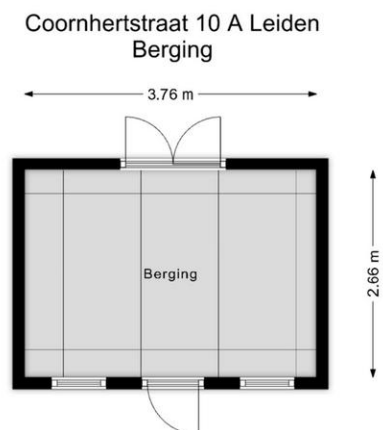
# Plattegrond



Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.  
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.  
[www.agvastgoedmedia.nl](http://www.agvastgoedmedia.nl)



## Plattegrond

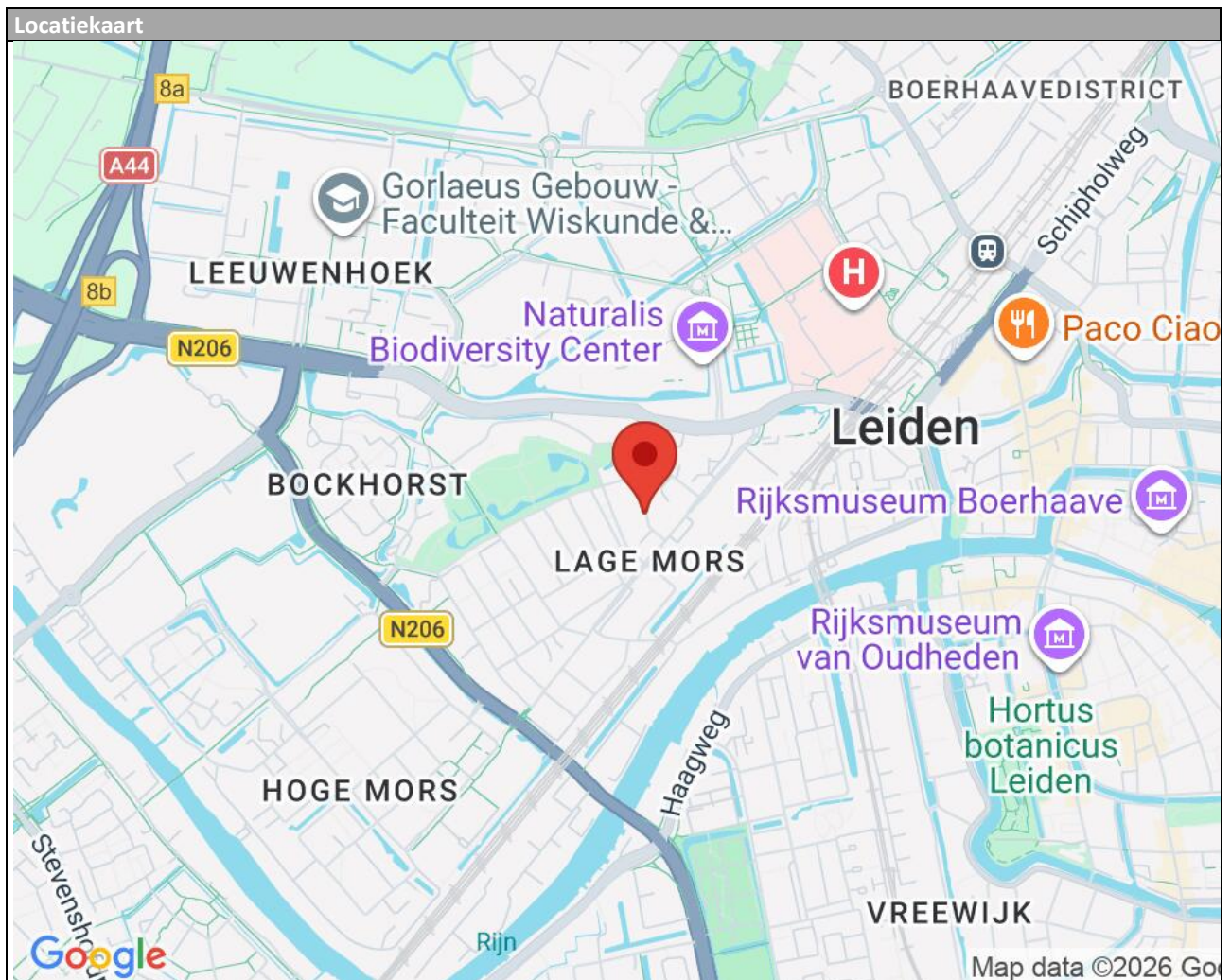


Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.  
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.  
[www.agvastgoedmedia.nl](http://www.agvastgoedmedia.nl)



## Locatie

Adres gegevens	
Adres	Coornhertstraat 10 A
Postcode / plaats	2332 AR Leiden
Provincie	Zuid-Holland



Extra informatie bij koop.

**Meetinstructie:**

De woning is gemeten volgens de meetinstructie. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 en 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 meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

**Ouderdomsclausule**

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de onroerende zaak ca. 90 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.

Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.). Bouwkundige kwaliteits-gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik.

**Asbestclausule**

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

**Niet zelf-bewoningsclausule**

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

**thuis bij  
Elsalien.**  
makelaardij

**thuis bij Elsalien makelaardij**  
**Ambachtsgeest 2**  
**2201 JW, NOORDWIJK**  
**Tel: 071 2203010**

**E-mail: [welkom@thuisbijelsalien.nl](mailto:welkom@thuisbijelsalien.nl)**

