

Minnebroersgracht 14, 2312 RW Leiden

Vraagprijs € 625.000,00 kosten koper

Omschrijving

Op een unieke plek midden in de historische binnenstad, Havenwijk-Zuid van Leiden nabij de haven bevindt zich deze dubbele stadswoning aan een pittoreske gracht. U zult al snel verliefd worden op deze plek! De woning beschikt over een ruime en lichte woonkamer, open keuken, badkamer, drie slaapkamers en een binnentuin op het westen. Kom deze woning vooral zelf even bezichtigen, want de locatie zal u zeker overtuigen!

De woning heeft een rustige ligging aan de autoluwe Minnebroersgracht. Het is een karakteristieke straat. In de gracht liggen kleine bootjes en de straat is gezellig ingericht met bloemen, planten en fraaie bomen. Het is hier heerlijk rustig wonen met de reuring van de stad op loopafstand met diverse winkels, musea, (film)theaters, horeca en gezellige terrassen. In de directe omgeving vindt u tevens diverse supermarkten, basisscholen, parken en openbaar vervoervoorzieningen. Via de nabijgelegen A4 en A44 zijn steden als Rotterdam, Den Haag en Amsterdam gemakkelijk bereikbaar. Het NS-station van Leiden bevindt zich op korte fietsafstand. Kortom, dé perfecte locatie voor echte liefhebbers van het centrum en de stad Leiden!

Indeling:

Begane grond:

Entree, hal met meterkast en trap naar de eerste verdieping. Lichte woonkamer met aan de voorzijde fraai uitzicht over de gracht. De ruime woonkamer beschikt over grote raampartijen waardoor u de gehele dag geniet van een grote hoeveelheid natuurlijk daglicht. De indeling biedt talloze mogelijkheden voor het creëren van een royale zithoek en een aparte eethoek. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de open keuken met toegang tot de tussenhal. De tussenhal met opstelplaats wasmachine geeft toegang tot de toilet, de badkamer met douche en wastafel en de knusse binnentuin gelegen op het westen. Verder is er nog een aparte slaap-/werkkamer aan de achterzijde. Ook vanuit deze kamer heeft u toegang tot de binnentuin.

1e Verdieping:

Ruime overloop voorzien van twee dakramen met opstelplaats Cv-ketel en voldoende bergruimte. Op deze verdieping bevinden zich verder twee ruime slaapkamers met allebei fraai uitzicht over de gracht.

Bijzonderheden:

- dubbele stadswoning (vroeger waren dit twee woningen);
- lichte en ruime woonkamer;
- open keuken;
- badkamer met douche en wastafel;
- binnentuin op het westen;
- drie slaapkamers;
- prachtig gelegen aan een rustige autoluwe gracht;
- perfecte ligging voor centrumliefhebbers;
- fraai uitzicht over het water met de haven om de hoek;
- verwarming en warm water door middel van Cv-ketel (Intergas - bouwjaar 2018);



- de woning is gelegen in een gebied dat is aangewezen als beschermd stads- en dorpsgezicht;
- de woning is grotendeels voorzien van dubbel glas;
- de erfpachtcanon en administratiekosten zijn afgekocht tot 15 april 2072;
- het betreft hier een voormalige huurwoning;
- zelfbewoningsplicht van toepassing (verhuur niet toegestaan);
- projectnotaris is Boom Notariaat te Voorschoten;
- de clausules die van toepassing zijn op deze verkoop staan omschreven in deze brochure;
- verkoper heeft recentelijk een bouwtechnisch rapport laten opmaken. Dit rapport is aanwezig en is op aanvraag beschikbaar.

Interesse in deze woning? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in de regio vindt u op Funda.

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning.
Type woning	Tussenwoning.
Bouwjaar	1910.

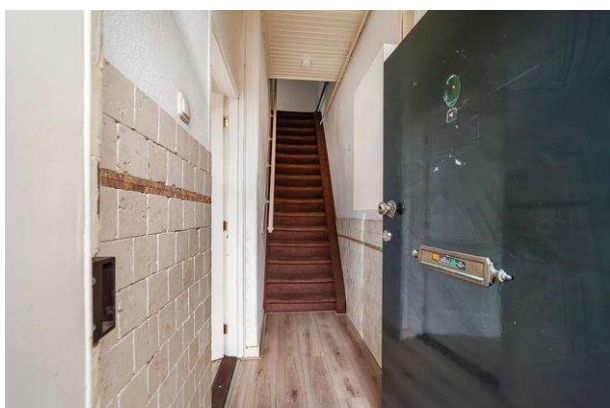
Maten object	
Aantal kamers	4 kamers.
Aantal slaapkamers	3 slaapkamer(s).
Inhoud woning	460 m ³
Perceel oppervlakte	95 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	120 m ²
Woonkamer	38 m ²

Details	
Ligging	Aan water, aan rustige weg, in centrum, in woonwijk, aan vaarwater.
Bijzonderheden	Beschermd stads- of dorpsgezicht.
Voorzieningen	Dakraam.
Garage	Geen garage.
Buitenzonwering	Nee.

Energie	
Energielabel	C.
Isolatie	Grotendeels dubbelglas.
Verwarming	C.V.-Ketel.
Warmwater	C.v.-ketel.
C.V.-ketel	Intergas (Gas gestookt combiketel uit 2018, eigendom).

Tuin gegevens	
Tuin	Plaats.
Tuin diepte (cm)	390
Tuin breedte (cm)	400
Hoofdtuin	Plaats.
Positie	West.

Foto's



Minnebroersgracht 14 - 2312 RW Leiden

Alpina
Buizerdhorst 107
2317 DC LEIDEN
Tel: 071-5142045
E-mail: makelaardij.leiden@alpina.nl
www.alpina.nl

Foto's



Foto's



Foto's



Minnebroersgracht 14 - 2312 RW Leiden

**Alpina
Buizerdhorst 107
2317 DC LEIDEN
Tel: 071-5142045
E-mail: makelaardij.leiden@alpina.nl
www.alpina.nl**

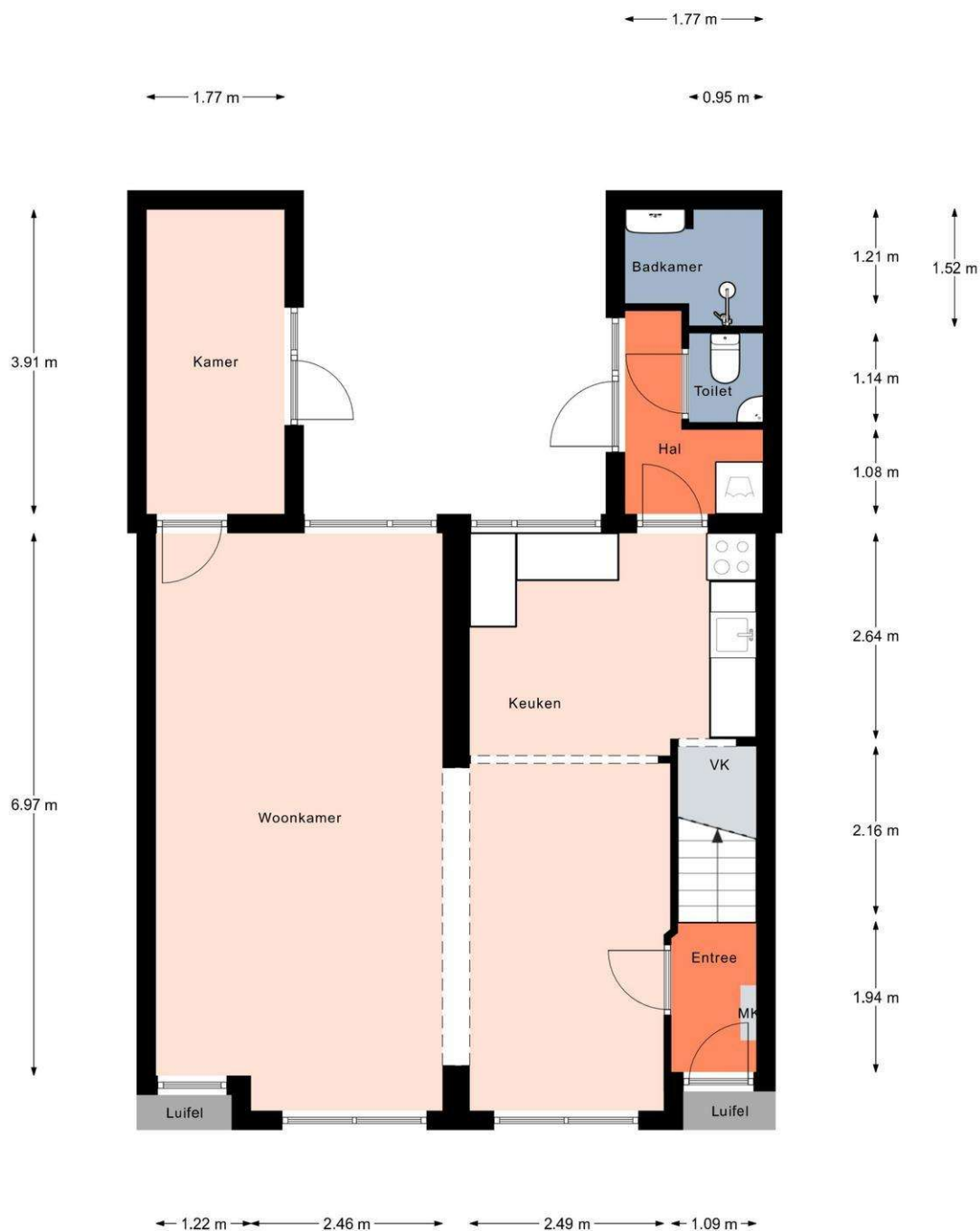
Foto's



Minnebroersgracht 14 - 2312 RW Leiden

Alpina
Buizerdhorst 107
2317 DC LEIDEN
Tel: 071-5142045
E-mail: makelaardij.leiden@alpina.nl
www.alpina.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

Kadastrale gegevens

Adres	Minnebroersgracht 14.
Postcode / Plaats	2312 RW Leiden.
Gemeente	Leiden.
Sectie / Perceel	C / 1879.
Oppervlakte	48 m ²
Soort	Eigendom belast met erfpacht.

Kadastrale gegevens

Adres	Minnebroersgracht 14.
Postcode / Plaats	2312 RW Leiden.
Gemeente	Leiden.
Sectie / Perceel	C / 1878.
Oppervlakte	47 m ²
Soort	Eigendom belast met erfpacht.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: alard



12345	Deze kaart is noordgeëcht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Leiden
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	C
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	1878
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

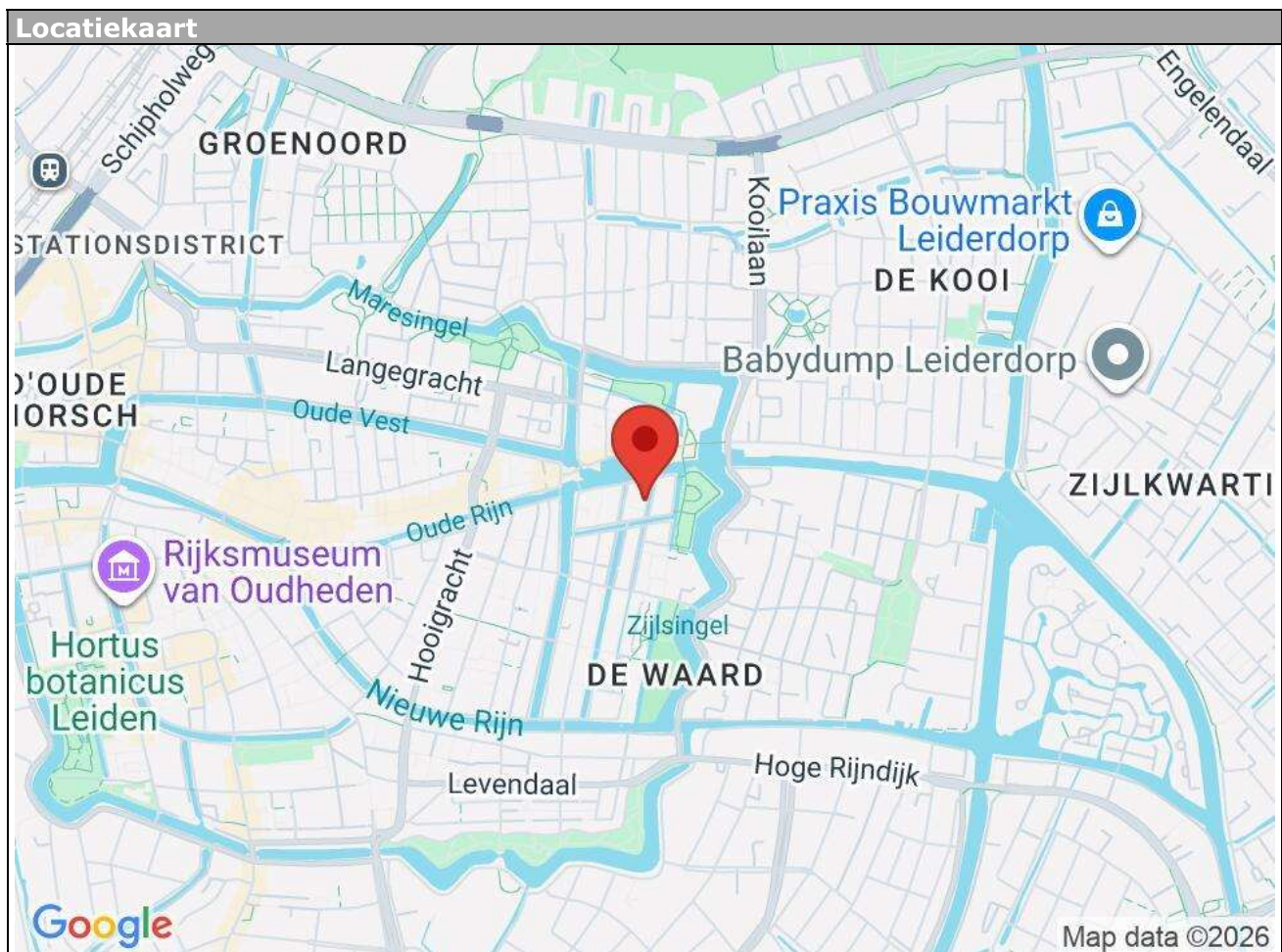


Minnebroersgracht 14 - 2312 RW Leiden

Alpina
Buizerdhorst 107
2317 DC LEIDEN
Tel: 071-5142045
E-mail: makelaardij.leiden@alpina.nl
www.alpina.nl

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Minnebroersgracht 14.
Postcode / plaats	2312 RW Leiden.
Provincie	Zuid-Holland.



Minnebroersgracht 14 - 2312 RW Leiden

Alpina
Buizerdhorst 107
2317 DC LEIDEN
Tel: 071-5142045
E-mail: makelaardij.leiden@alpina.nl
www.alpina.nl

Overige informatie

Artikel projectnotaris:

Voor de eigendomsoverdracht van deze woning heeft de verkoper een projectnotaris aangesteld. Dit betekent dat de koper niet vrij is om zijn eigen notaris te kiezen voor de eigendomsoverdracht. De projectnotaris is Boom Notariaat te Voorschoten.

Artikel ouderdomsclausule:

Het is koper bekend dat het bouwjaar van de onroerende zaak (circa) 1910 is en dat de onroerende zaak (en de eventuele bijgebouwen) derhalve een (ver)oudere(de) onroerende zaak betreft. Dit betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe objecten. 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 een of meer eigenschappen van de onroerende zaak (en de eventuele bijgebouwen) voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Artikel 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. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden.

Artikel nimmer bewoond:

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. Daarnaast is koper door verkoper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te (laten) voeren. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

Artikel afmetingen:

Hoewel de woning zorgvuldig is opgemeten, wordt noch door de makelaar noch door verkoper enige aansprakelijkheid aanvaard voor afwijkingen in de opgegeven maten. Koper verklaart in de gelegenheid te zijn gesteld om de opgegeven maten te (laten) controleren.

Artikel bouwregelgeving:

Verkoper is niet bekend met afwijkingen van bouwregelgeving. Mocht later blijken dat er toch afwijkingen van de bouwregelgeving zijn, dan zijn de gevolgen expliciet voor rekening van koper.

Artikel sleutels:

Verkoper staat er niet voor in dat alle sleutels door de voormalige huurder/eigenaar zijn ingeleverd. Verkoper adviseert koper nieuwe cilinders in de sloten te (laten) plaatsen.

Artikel toestemming gebruik volmacht:

Verkoper verleent de notaris hierbij toestemming om gebruik te maken van de volmacht ter zake de levering van het verkochte.

Artikel wettelijke rente:

Indien de juridische levering later plaatsvindt dan overeengekomen, is koper de wettelijke rente op jaarbasis verschuldigd over de koopsom, te voldoen gelijktijdig met de koopsom, te berekenen vanaf de overeengekomen datum van de juridische levering tot en met de daadwerkelijke datum van de juridische levering. Vooromschreven vergoeding is niet verschuldigd indien de oorzaak in de risicosfeer van verkoper ligt.

Artikel kosten notaris ontbinding koopovereenkomst:

De kosten die de notaris eventueel in rekening brengt indien een beroep wordt gedaan op een ontbindende voorwaarde, zijn voor rekening van koper.

Artikel zelfbewoningsplicht met kettingbeding:

- a. Koper is verplicht om de woning uitsluitend te gebruiken om die zelf (met zijn/haar eventuele partner en gezinsleden) te bewonen. Het is niet toegestaan de verkochte woning binnen 5 jaar na ondertekening van de akte van levering (zie artikel 4) geheel of gedeeltelijk te verhuren, in vruchtgebruik te geven of daarop een ander zakelijk gebruiksrecht te vestigen of de woning anderszins in gebruik te geven aan een derde. Verkoop en levering van eigendom is wel toegestaan.
- b. Bewoning door eerstegraads bloed- of aanverwanten van de koper is materieel gelijkgesteld aan zelfbewoning.
- c. Portaal kan schriftelijk ontheffing verlenen van het in dit artikel bepaalde.
- d. De koper is verplicht en verbindt zich jegens Portaal en ten behoeve van Portaal, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete ten behoeve van Portaal van vijfhonderd euro (€ 500,00) per dag of dagdeel dat de koper in verzuim is met betrekking tot hetgeen in dit artikel is bepaald, met bevoegdheid voor Portaal om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- e. Op gelijke wijze als hierboven onder lid d bepaald, verbindt de koper zich jegens Portaal, die dit voor zich aanvaardt, tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar dat ook deze zowel het bepaalde in de in de leden a, b en c van dit artikel, als de in lid d en in het onderhavige lid e opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers onder bijzondere titel voor het resterende gedeelte van de termijn van 5 jaar. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van Portaal het beding aan. Bij overtreding van het onderhavige beding op verbeurte van een direct opeisbare boete van 10% van de in deze akte overeengekomen koopsom ten behoeve van Portaal, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- f. Het bepaalde in dit artikel, waaronder ook uitdrukkelijk begrepen het in lid e (kettingbeding) bepaalde, vervalt na een termijn van 5 jaar na ondertekening van de (eerste) akte van levering (zie artikel 4) waarbij Portaal de woning levert aan de (eerste) koper.
- g. Het kettingbeding dient door de notaris te worden opgenomen in de akte van levering.

Indien koper in strijd handelt met de in deze koopakte opgenomen bepalingen met betrekking tot zelfbewoningsplicht en/of vervreemdingsverbod, verbeurt hij, zonder dat een

ingebrekestelling of andere voorafgaande verklaring nodig is, een onmiddellijk opeisbare boete per overtreding van de zelfbewoningsplicht aan Portaal van EUR 500,- (zegge: vijfhonderd euro) per dagdeel en per overtreding van het anti-speculatiebeding 20% van de in deze koopovereenkomst vermelde koopprijs. De boete laat het recht op nakoming en/of volledige schadeloosstelling van Portaal geheel onverlet.

Artikel erfpacht:

1. Verkoper heeft koper kennisgegeven van de toepasselijke erfpacht voorwaarden, die uitdrukkelijk door koper worden aanvaard, zijnde de 'Algemene Voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente.
2. Verkoper verbindt zich jegens koper voor rekening van verkoper zorg te dragen voor:
 - bestemmingswijziging van huurwoning in koopwoning van het verkochte;
 - en het daarmee aan de gemeente verschuldigde afkoopbedrag voor wijziging bestemming van huurwoning naar koopwoning.

Mocht verkoper op datum notarieel transport nog geen toestemming hebben van de gemeente voor hiervoor genoemde conversie dan behoudt verkoper zich het recht voor de koop te ontbinden. Indien ontbinding op basis van het onderhavige artikel plaatsvindt, worden door verkoper geen kosten vergoed aan koper.

Artikel bestaande toestand (erfdienstbaarheid):

Ten behoeve en ten laste van het verkochte enerzijds en ten behoeve en ten laste van de aangrenzende woning(en) worden bij dezen – en voor zover de aangrenzende woning(en) inmiddels (door de rechtsvoorganger van) de verkoper in eigendom werd(en) overgedragen, zijn – gevestigd en aanvaard die erfdienstbaarheden waardoor de toestand waarin die onroerende zaken zich ten opzichte van elkaar bevinden wordt gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, alsmede kabels ten behoeve van telefoon- en centrale-antenne-aansluitingen, de afvoer van hemelwater, gootwater, faecaliën, door riolering of anderszins, eventuele inbalking en inankering, over- of onderbouw, toevoer van licht, lucht enzovoorts, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen, zullende deze erfdienstbaarheden blijven bestaan, ook al mochten de heersende erven door bebouwing, verbouwing als anderszins van aard en/of bestemming worden veranderd.

Artikel rookmelders verplichting:

Vanaf 1 juli 2022 is het voor de eigenaar van een woning verplicht om op iedere verdieping met een woonkamer, slaapkamer of keuken een rookmelder te hangen. Het geheel of ten dele ontbreken van één of meerdere (werkende) rookmelder(s) wordt niet gezien als het ontbreken van eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en is volledig voor rekening en risico van koper.

Artikel bouwkundige keuring 3 dagen bedenktijd:

Koper wordt in de gelegenheid gesteld om binnen uiterlijk de drie dagen bedenktijd van deze koopovereenkomst een bouwkundige keuring te laten uitvoeren.

Artikel energielabel:

Met het verstrekken van het definitieve energielabel bij onderliggende verkoop, meldt de verkoper dat de energieprestatie gegevens zijn opgenomen in het monitoringsbestand van RVO (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland) en dat een CI (Gecertificeerde Instelling) mogelijkerwijs een controlebezoek kan uitvoeren. De koper dient hieraan medewerking te verlenen. Als de CI geen toegang kan krijgen tot de woning, dan kan het energielabel verwijderd worden uit het landelijk gegevens bestand van RVO.