



Mauritssingel 174, Leiderdorp

Vraagprijs € 785.000 k.k.

Soort woning : Woonhuis

Woonoppervlakte: 164 m²

Inhoud : 578 m³

Aantal kamers : 5

Hypodamus Leiden
Haarlemmerstraat 268
2312 GL Leiden

T : 071-8200011
E : mail@hypodamusleiden.nl
I : www.hypodamusleiden.nl



Omschrijving

Zodra je hier binnenstapt, voel je het eigenlijk meteen: dit is een huis waar met liefde aan is gewerkt. De huidige eigenaren, een interieurbouwer en interieurarchitect, hebben de woning de afgelopen jaren volledig gerenoveerd en daarbij werkelijk overal aandacht aan besteed. Het resultaat is een sfeervol, luxe en verrassend ruim gezinshuis waarin design en comfort moeiteloos samenkomen.

Van de luxe keuken en stijlvolle badkamer tot het maatwerk interieur, de eiken parketvloeren en het strak afgewerkte stucwerk: elk detail in deze woning is met zorg en oog voor kwaliteit uitgevoerd.

Hier is niet gekozen voor standaardoplossingen, maar voor duurzame materialen, slimme indelingen en hoogwaardige afwerking. Eigenlijk teveel om allemaal op te noemen, maar de foto's spreken gelukkig voor zich. Dit is echt zo'n huis waar je binnenkomt en direct denkt: "hier wil ik wonen".

Met een gezamenlijk oppervlak van 164,1 m², verdeeld over twee verdiepingen, biedt de woning verrassend veel leefruimte. Daarnaast beschikt het huis over vier slaapkamers, twee parkeerplaatsen op eigen terrein én de mogelijkheid om binnen te parkeren in de garage. De beschutte binnentuin en ruime zijtuin maken het plaatje compleet. Dankzij de hoekligging geniet de woning bovendien van veel natuurlijk licht, wat zorgt voor een heerlijke sfeer en het perfecte gezinshuis oplevert.

De indeling is als volgt:

Begane grond

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de entree. De hal beschikt over de meterkast, trap naar de verdieping en een praktische trapkast met de cv-ketel. Direct bij binnenkomst valt de fraaie op maat gemaakte kastenwand met garderobe op. Het ruime toilet is modern afgewerkt met een hangend randloos closet en fonteintje.

Aan de voorzijde van de woning ligt de luxe keuken. Deze is voorzien van een stijlvol L-vormig keukenblok met onder andere een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser en Quooker. Daarnaast is er een apparatenwand met stoomoven, combi-oven en een grote Amerikaanse koel-/vriescombinatie.

De keuken loopt naadloos over in de royale woonkamer met volop ruimte voor een grote eettafel. Via de schuifpui is er toegang tot de zonnige zijtuin. Naast de eethoek bevindt zich een sfeervolle nis die momenteel dienst doet als bibliotheek/ kinderhoek. Aan de achterzijde van de woning is een ruime en gezellige zithoek gecreëerd met opnieuw toegang via een schuifpui tot de beschutte binnentuin.

Achter de woonkamer bevindt zich de garage, die zó strak en hoogwaardig is afgewerkt dat deze ook uitstekend als extra woonruimte gebruikt kan worden. De garage beschikt over een elektrische overheaddeur, verwarming, een pantry met spoelbak én een wasmachine en droger meubel. Daarnaast is er meer dan voldoende ruimte voor fietsen, gereedschap, motoren of een auto. Naast de garage bevindt zich nog een extra slaapkamer die ook perfect geschikt is als kantoor, praktijkruimte of hobbykamer.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot alle vertrekken. Aan de voorzijde bevinden zich twee slaapkamers. Aan de achterzijde ligt de ruime ouderslaapkamer met een prachtige inloopkast en een op maat gemaakt wandmeubel. Ook de luxe badkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is uitgevoerd met

een design ligbad, ruime inloopdouche met dubbele douche en handdouche, tweede toilet, wastafelmeubel, vaste apothekerskast, radiator én vloerverwarming.

Tuin

De woning beschikt over een tuin aan drie zijden. De voortuin is grotendeels bestraat en ingericht met een parkeerplaats op eigen terrein. De zijtuin biedt veel privacy dankzij de groene haag en beschikt over een heerlijk terras waar vanaf de middag tot laat in de avond van de zon genoten kan worden. Voor de garage is bovendien ruimte voor het parkeren van meerdere auto's. De beschutte binnentuin vormt een heerlijke plek voor een kop koffie in de ochtendzon of een ontspannen middag buiten, volledig in lijn met de hoogwaardige afwerking van de rest van de woning.

Overige informatie:

- Gebruiksoppervlakte wonen: 164,1 m²
- Inhoud: 577,6 m³
- Perceeloppervlakte: 257 m² (eigen grond)
- Bouwjaar: 1959
- Energielabel C
- Warm water en verwarming via HR-combiketel uit 2022
- Geheel voorzien van zonwerend dubbel glas HR++
- Buiten schilderwerk uitgevoerd in 2026
- Alle ramen voorzien van op maat gemaakte plisségordijnen en of inbetweeners
- Uitgebreid Philips Hue systeem (nu 93 lampen) met ingestelde lichtscenario's
- Alle wandcontactdozen en schakelmateriaal uitgevoerd in Jung LS990
- Woonkamer en ouderslaapkamer voorzien van airconditioning/hete luchtverwarming
- Woonkamer, overloop en slaapkamers voorzien van eiken visgraat parketvloer
- Zithoek woonkamer voorzien van vloerverwarming
- Voorzien van 12 zonnepanelen

Persoonlijke tekst;

In 2021 werd dit huis gekocht met één duidelijke gedachte: van een woning met enorm veel potentie een bijzonder thuis maken. Voor iemand met een passie voor interieur, maatwerk en verbouwen was dit precies het soort project waar alle creativiteit en aandacht in kwijt kon. In de jaren daarna is het huis stap voor stap volledig gerenoveerd en uitgegroeid tot het warme, stijlvolle en comfortabele gezinshuis dat het nu is.

Eigenlijk hebben we er veel te kort van kunnen genieten. Met ons gezin van inmiddels vier kinderen hebben we hier ontzettend fijn gewoond, maar het is tijd voor een volgende stap: een plek waar ieder kind straks zijn eigen kamer krijgt.

Wat dit huis voor ons zo bijzonder maakt, is de ruimte en het leven dat erin zit. De royale benedenverdieping was het hart van ons gezin: samen ontbijten aan de bar, knutselen in de bibliotheekhoek en lange filmavonden op de bank. Ook buiten hebben we enorm genoten van de zonnige zijtuin tot de mediterrane binnentuin waar we nog steeds een beetje verliefd op zijn.

Bij de renovatie hebben we bewust gekozen voor comfort, slimme oplossingen en hoogwaardige afwerking. Denk aan maatwerk inbouwkasten, twee parkeerplaatsen op eigen terrein, een laadpunt voor de auto en

ruimtes die optimaal benut worden. Alles in huis is met veel aandacht ontworpen en gemaakt om niet alleen mooi te zijn, maar vooral ook fijn om in te leven.

Daarnaast is de wijk ontzettend prettig: rustig, kindvriendelijk en gezellig. Kinderen spelen hier nog samen op straat en lopen binnendoor naar de dijk om met vriendjes te spelen op het hockeyveldje.

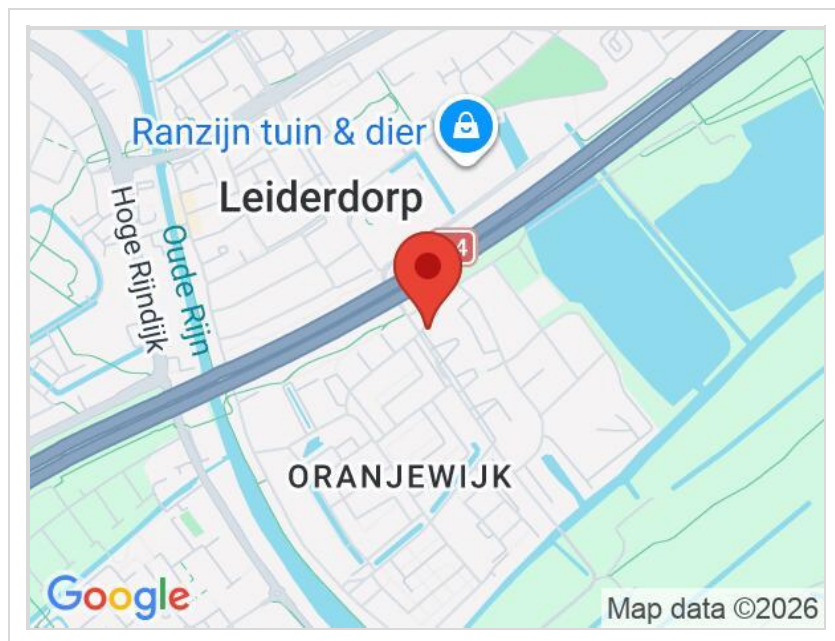
We hopen dat de volgende bewoners zich hier net zo snel thuis zullen voelen als wij dat hebben gedaan en net zoveel mooie herinneringen in dit huis gaan maken.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 785.000 k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Hoekwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 578 m ³
Perceel oppervlakte	: 257 m ²
Gebruiksoppervlakte	: 164 m ²
woonfunctie	
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1959
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin 66 m ²
Garage	: Inpandig
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas

Locatie

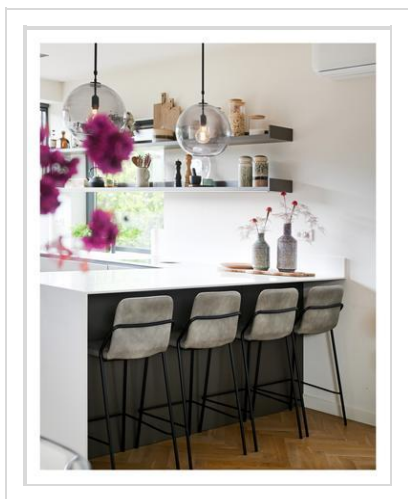
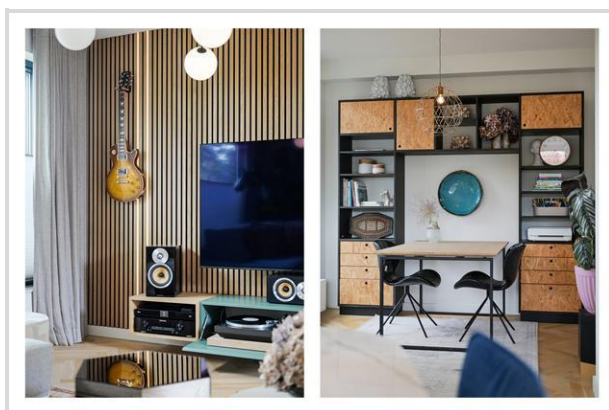
Mauritssingel 174
2351 EJ LEIDERDORP



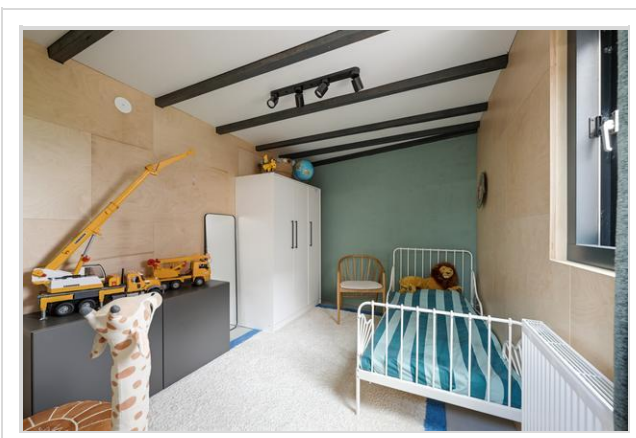
Foto's



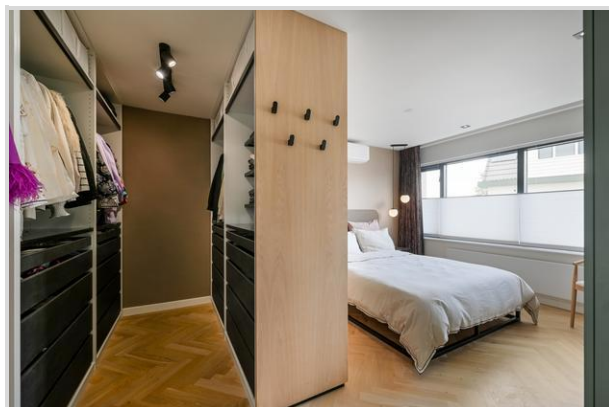
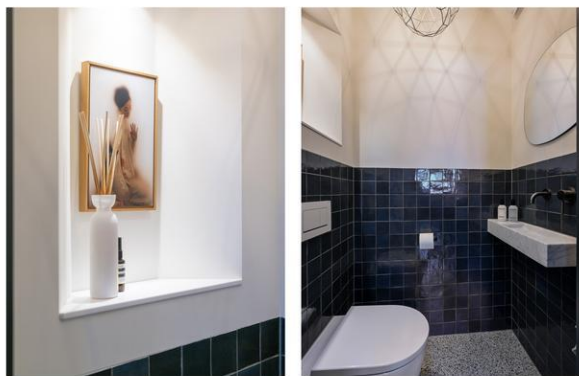
Foto's



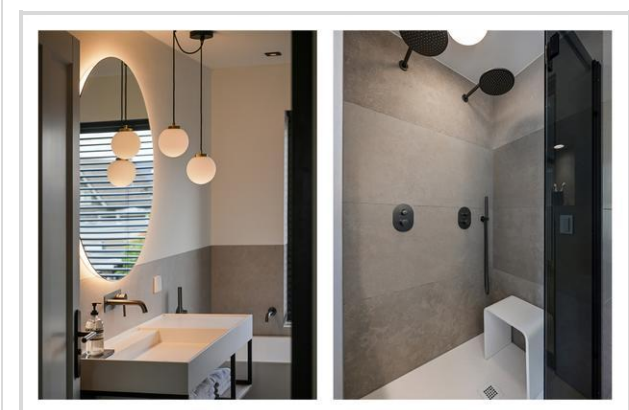
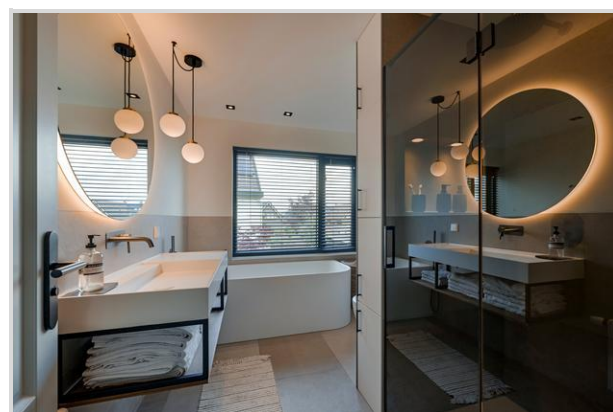
Foto's



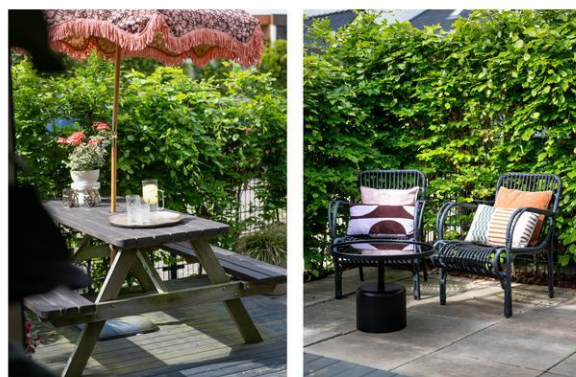
Foto's



Foto's

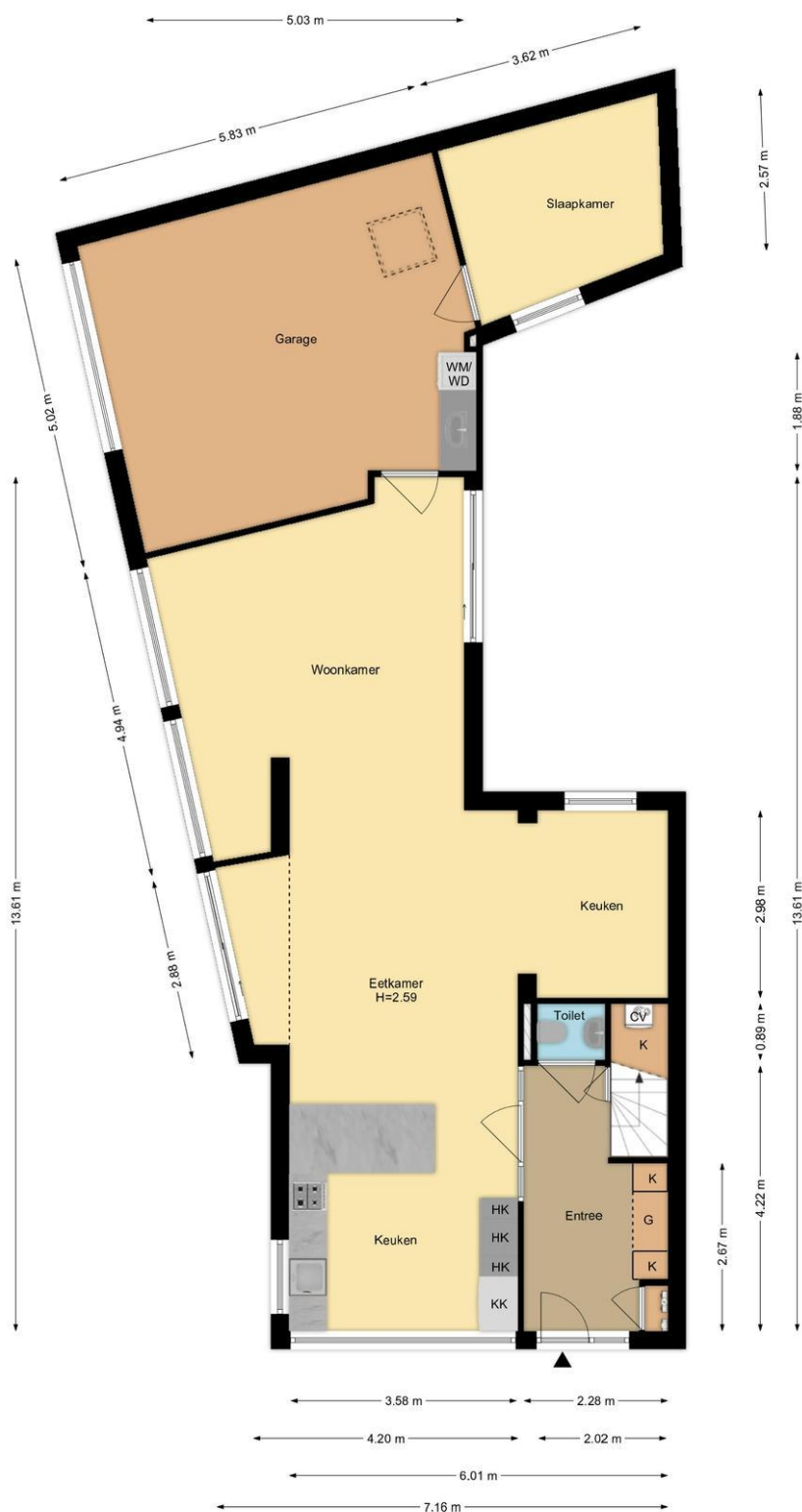


Foto's



Foto's





Begane Grond
Mauritssingel 174, Leiderdorp
R.M. Vastgoedpresentatie Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



1e Verdieping
Mauritssingel 174, Leiderdorp

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



Situatie
Mauritssingel 174, Leiderdorp
R.M. Vastgoedpresentatie! Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend!

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

Kadastrale kaart



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 Hypodamus Leiden

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

Hypodamus 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.



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