



**Koestraat 6, Leiden**

**Vraagprijs € 300.000 k.k.**

**Soort woning** : Appartement

**Woonoppervlakte**: 50 m<sup>2</sup>

**Inhoud** : 161 m<sup>3</sup>

**Aantal kamers** : 2

Hypodamus Leiden  
Haarlemmerstraat 268  
2312 GL Leiden

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



# Omschrijving

Wonen in het hart van Leiden, met alles om de hoek!

Op een fantastische locatie in het historische centrum van Leiden ligt Koestraat 6. Dit charmante zijstraatje bevindt zich letterlijk om de hoek van de Haarlemmerstraat en de Oude Singel. Je woont hier midden in de stad, met winkels, horeca, musea en de gezellige Leidse binnenstad allemaal op loopafstand.

Recent gesplitst, volledig verbouwd én verduurzaamd: van energielabel G naar een uitstekend energielabel A+! Bij de verbouwing is veel aandacht besteed aan comfort en energiezuinigheid. Het dak is van binnenuit geïsoleerd en daarnaast zijn vloer- en muurisolatie toegepast. De woning beschikt over vloerverwarming en overall is HR++ beglazing aanwezig. Daarnaast is er een gloednieuwe CV-ketel aanwezig. Mede dankzij deze voorzieningen beschikt de woning over het uitstekende energielabel A+.

De nette pvc visgraatvloer en strak gestucte wanden zorgen voor een moderne en rustige basis.

Dit sfeervolle appartement is verdeeld over de begane grond en eerste verdieping en biedt een verrassende en praktische indeling. De woning is volledig gemoderniseerd en voorzien van diverse isolerende en energiezuinige voorzieningen.

Via de gemeenschappelijke entree, waar tevens een praktische bergruimte aanwezig is, bereik je de woning.

**Begane grond:**

Via de eigen entree kom je binnen in de woning. Hier bevinden zich tevens een praktische technische ruimte en een separaat toilet.

Op de begane grond bevindt zich de slaapkamer. Vanuit de slaapkamer richting de badkamer bevindt zich een ruime kastenwand met meerdere ingebouwde kasten, ideaal voor kleding en extra opbergruimte.

Een bijzonder en speels element is het beloopbare glas in de woonkamer op de verdieping erboven. Hierdoor valt er daglicht vanuit de woonkamer naar de slaapkamer beneden.

De badkamer is stijlvol afgewerkt met beton ciré en beschikt over een comfortabele inloopdouche met een praktische nis en een ingebouwd zitbankje. Verder is er een wastafelmeubel met spiegel voorzien van verlichting en verwarming, ideaal voor een condensvrije spiegel.

**Eerste verdieping:**

De eerste verdieping vormt het hart van de woning. Hier bevinden zich de woonkamer en keuken. De woonkamer is heerlijk licht dankzij de dakramen en zijramen. De lichtstraat zorgt daarnaast voor een speels en bijzonder element in de woning en brengt extra daglicht naar de slaapkamer beneden.

De L-vormige keuken is uitgevoerd in neutrale kleuren en voorzien van een stenen aanrechtblad. De keuken beschikt over een inductiekookplaat met afzuigkap, combi-oven, koelkast, vriezer en vaatwasser.

Bijzonderheden:

- Gebruiksoppervlakte wonen: 50 m<sup>2</sup>
- Inhoud: 161 m<sup>3</sup>
- Verwarming via vloerverwarming en water via CV- ketel Intergas CW4 (2026)
- Recent gesplitst en volledig verbouwd
- Energielabel A+, volledig geïsoleerd
- Om de hoek van de Haarlemmerstraat en Oude Singel
- Lichtstraat boven de slaapkamer
- Gemeenschappelijke fietsenberging
- VvE in oprichting; deze zal gaan voldoen aan de wettelijk gestelde minimumvereisten. VvE bijdrage zal circa € 125,- per maand gaan bedragen, exclusief voorschoten energielasten en water
- Afrekening energiekosten d.m.v. tussenmeters

# Kenmerken

|                                 |                                      |
|---------------------------------|--------------------------------------|
| Vraagprijs                      | : € 300.000 k.k.                     |
| Soort                           | : Appartement                        |
| Open portiek                    | : Nee                                |
| Aantal kamers                   | : 2 kamers waarvan 1 slaapkamer(s)   |
| Inhoud woning                   | : 161 m <sup>3</sup>                 |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | : 50 m <sup>2</sup>                  |
| Soort appartement               | : Maisonnette                        |
| Bouwjaar                        | : 1910                               |
| Ligging                         | : In centrum                         |
| Tuin                            | : Geen tuin                          |
| Garage                          | : Geen garage                        |
| Verwarming                      | : C.V.-Ketel, Vloerverwarming geheel |
| Isolatie                        | : Volledig geïsoleerd                |

# Locatie

Koestraat 6  
2312 XJ LEIDEN



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



# Kadastrale Kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: KSTR



25

Perceelnummer

Huisnummer

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

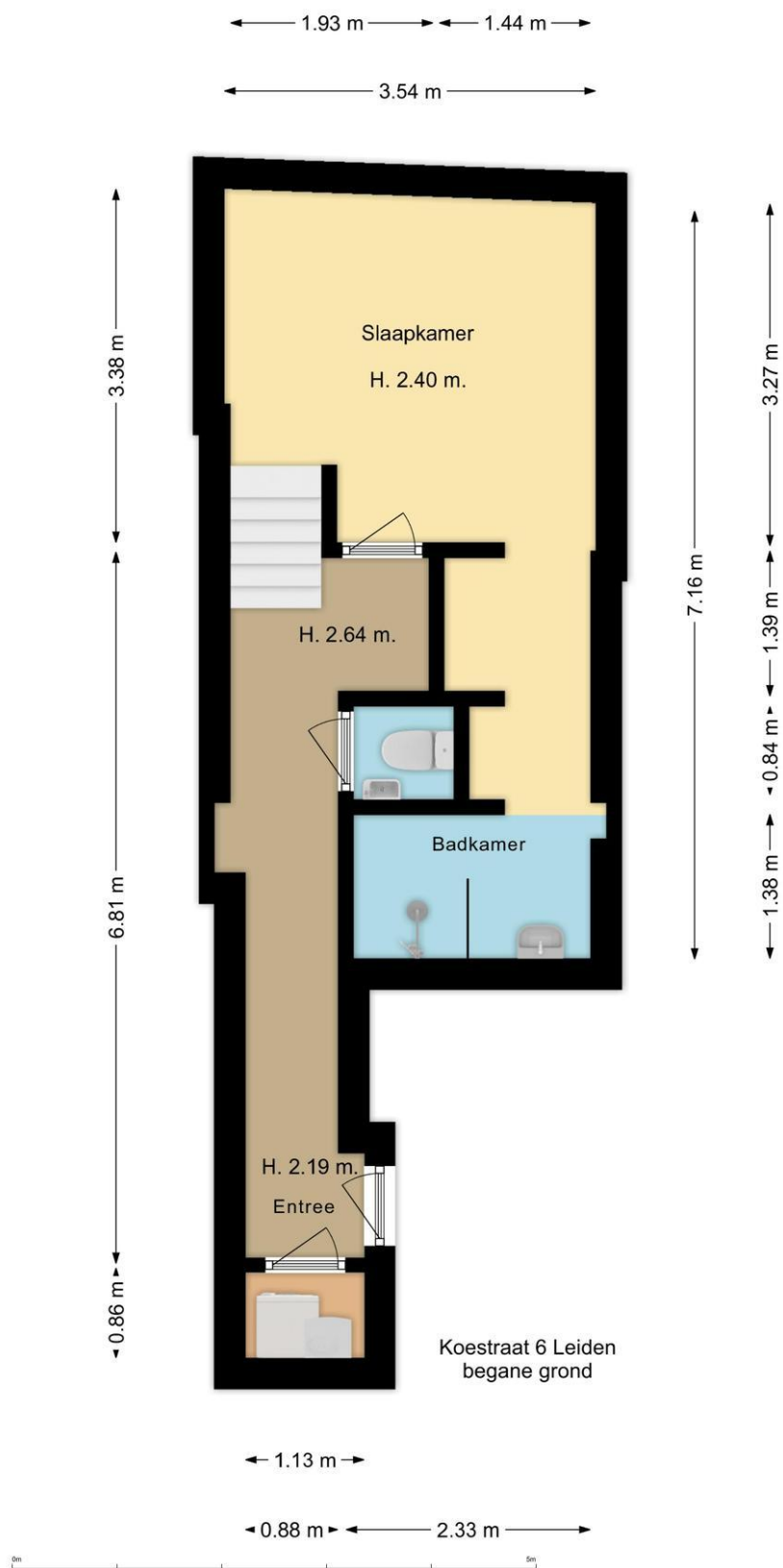
| Sectie | H |
|--------|---|
|--------|---|

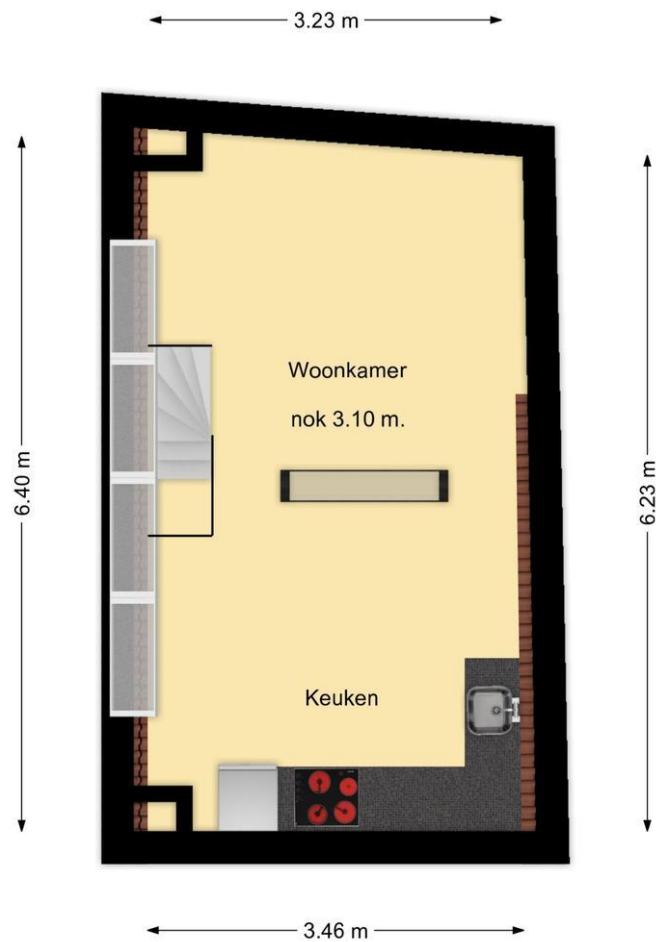
Perceel 4183

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.



**Hypodamus Leiden - Haarlemmerstraat 268 - 2312 GL Leiden**  
**T: 071-8200011 - E: [mail@hypodamusleiden.nl](mailto:mail@hypodamusleiden.nl) - I: [www.hypodamusleiden.nl](http://www.hypodamusleiden.nl)**





Koestraat 6 Leiden  
1e verdieping



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