



Kerksteeg 8, Leiden

Vraagprijs € 530.000 k.k.

Soort woning : Woonhuis

Woonoppervlakte : 89 m²

Inhoud : 344 m³

Aantal kamers : 4

Hypodamus Leiden
Haarlemmerstraat 268
2312 GL Leiden

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



Omschrijving

Op een centrale plek, midden in het bruisende stadscentrum van Leiden, met alle voorzieningen op loopafstand, ligt deze verrassend ruime woning.

Deze degelijk gebouwde woning met betonnen vloeren telt maar liefst vier woonlagen en heeft een verrassend leuke indeling! Op de begane grond vind je de woonkeuken en op de eerste verdieping de heerlijk lichte woonkamer. Er is een tuin/patio die ook via een achterom bereikbaar is en een dakterras van ca. 5 m² op het zuiden.

De historische binnenstad van Leiden kenmerkt zich door oude grachten en kades, kleine steegjes, hofjes en historische gebouwen. Leiden is een levendige stad met een rijk cultureel aanbod aan feesten en festivals, een culinaire stad met tientallen restaurants, eetcafés en kroegjes, een studentenstad met 's lands oudste universiteit en een bruisend studentenleven en een museale en historische stad met 13 musea en 2.800 monumenten. Zin in winkelen? Dat kan, want je loopt zo de winkelgebieden in. Het Singelpark ligt om de hoek; hier kun je een prachtige wandeling maken rond het historische centrum van Leiden via de parken en singels. De woning ligt op een gunstige plek ten opzichte van Leiden Centraal (5 minuten op de fiets), de Albert Heijn (aan het einde van de straat) en de uitvalswegen A4, A44 en N11.

Verkopers aan het woord:

“Wat ons huis zo kenmerkt, is de combinatie van modern wooncomfort en de oude charme van de Leidse binnenstad, met alle denkbare voorzieningen, zoals de supermarkt, op loopafstand.

Het huis is sfeervol en heeft een fijne lichtinval. De indeling is praktisch en alle ruimte is optimaal benut, met drie ruime kamers zonder verloren hoeken. Ideaal voor een jong gezin, maar ook bewoning door bijvoorbeeld drie jongeren - ieder op een aparte etage met een gezellige woonkeuken beneden - is een optie.

Een duidelijk ander pluspunt is het achterom naar de beschutte tuin waar je heerlijk zit maar waar je ook fietsen veilig (binnen) kunt stallen en opladen. Een andere fijne plek om buiten te zitten is het inpandige dakterras met het prachtige uitzicht op de statige Herengracht en aan de andere kant de rest van de stad. En natuurlijk ben je maar een paar minuten lopen verwijderd van het bruisende centrum.

De Kerksteeg is in feite helemaal geen steeg, maar vormt de verbinding tussen de Herengracht en de Hooigracht. Binnenkort wordt de sfeer in de buurt verder verhoogd door mooier straatwerk en uitgebreide groenvoorzieningen (zie de impressie bij de foto's), zodat er een betere aansluiting komt op de populaire Singelpark wandelroute, die vlakbij is.

Kortom: een fijn huis in een prachtige buurt. We gaan het missen en we hopen dat de volgende bewoners er met net zoveel plezier zullen wonen!”

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Entree van de woning, hal met uitgebreide meterkast en toegang tot de woonkeuken. Wat direct opvalt, zijn de fraaie marmeren vloertegels. De keuken is geplaatst in een L-opstelling en beschikt onder meer over een 4-pits inductiekookplaat, combimagnetron, vaatwasser en een koelkast. Er is ruimte genoeg voor een eettafel en extra kasten, waarbij meerdere indelingen mogelijk zijn. Vanuit de keuken is er toegang tot de gang met toiletruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Ook is er nog een handige bijkeuken met voldoende opbergruimte, de vriezer en aansluitingen voor de wasmachine/droger. Vanuit de bijkeuken is er toegang tot de tuin, die ook via een achterom te bereiken is. Het achterom wordt afgesloten met een deur, waardoor de fietsen altijd veilig achter het huis gestald kunnen worden.

Eerste verdieping:

Overloop, trapopgang naar de tweede verdieping en toegang tot de woonkamer. De woonkamer is heerlijk licht en qua formaat praktisch in te delen. Net als op de begane grond is ook deze vloer voorzien van marmeren vloertegels.

Tweede verdieping:

Overloop met toegang tot de badkamer. De badkamer is voorzien van een ligbad met douche, toilet en wastafel. De slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning. Hier is voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een garderobekast. Door de grote ramen aan de voorzijde is ook deze verdieping zeer licht.

Derde verdieping:

Ruime overloop met toegang tot de tweede (slaap)kamer en het zonnige dakterras. De kamer is gebruikt als werk-/logeerkamer, maar kan ook gebruikt worden ook als slaapkamer. Vanaf de overloop is er via een vlizotrap toegang tot de vliering. Op de vliering is veel opbergruimte en vind je tevens de opstelling van de cv-ketel en het luchtverwarmingssysteem. Op het dakterras zit je heerlijk beschut, zodat je met de eerste zonnestralen al buiten plaats kunt nemen en van het stadsuitzicht genieten.

Overige bijzonderheden:

Gebruiksoppervlakte wonen: 89 m²

Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte (vliering): 3,7 m²

Gebouwgebonden buitenruimte (dakterras): 5 m²

Inhoud: 344 m³

Bouwjaar: 1985

Verwarming via een luchtverwarmingssysteem en warm water middels een HR-combiketel

Elektrische installatie met voldoende groepen en aardlekschakelaar(s)

Isolatie: vloerisolatie, gevelisolatie, dakisolatie en volledig voorzien van dubbel glas

Energie label C (definitief)

Grond uitgegeven in erfpacht – erfpachtcanon is afgekocht t/m 08-03-2060

Kenmerken

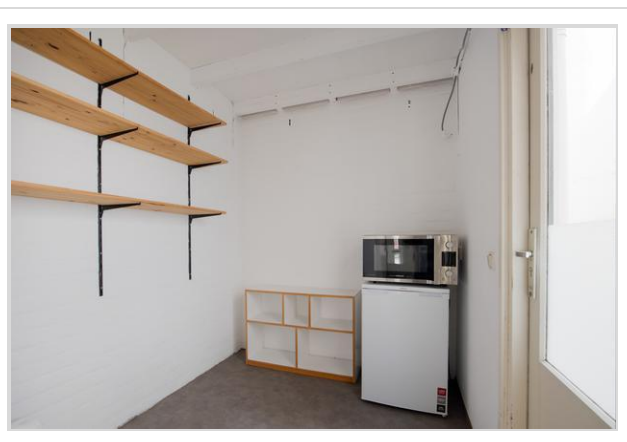
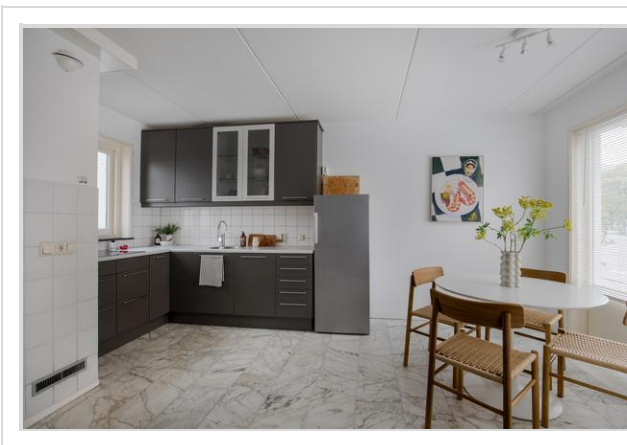
Vraagprijs	: € 530.000 k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 344 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 89 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1985
Ligging	: In centrum
Tuin	: Achtertuin 9 m ²
Garage	: Geen garage
Verwarming	: Hete lucht verwarming
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas

Locatie

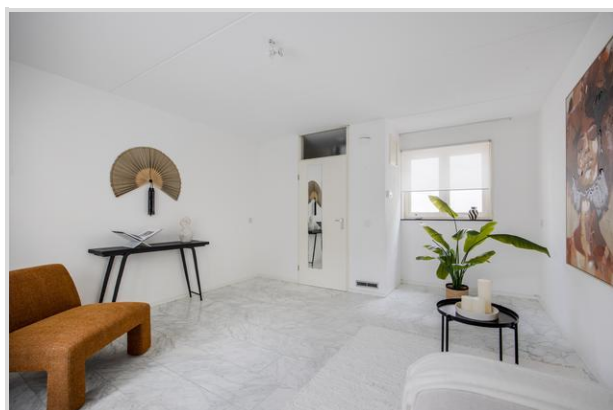
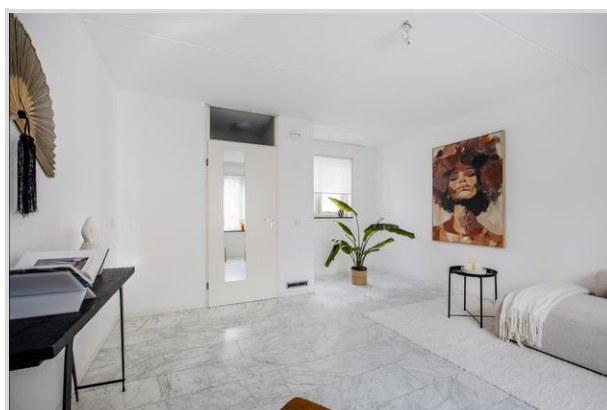
Kerksteeg 8
2312 SH LEIDEN



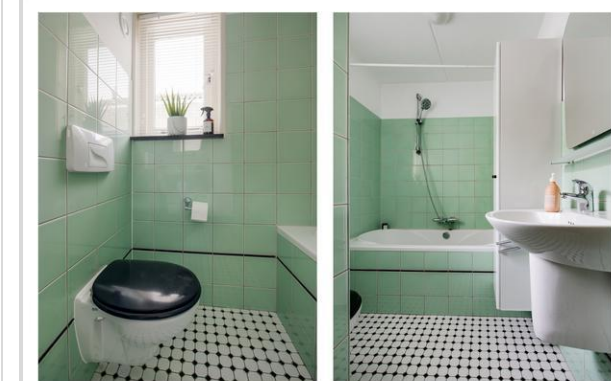
Foto's



Foto's



Foto's

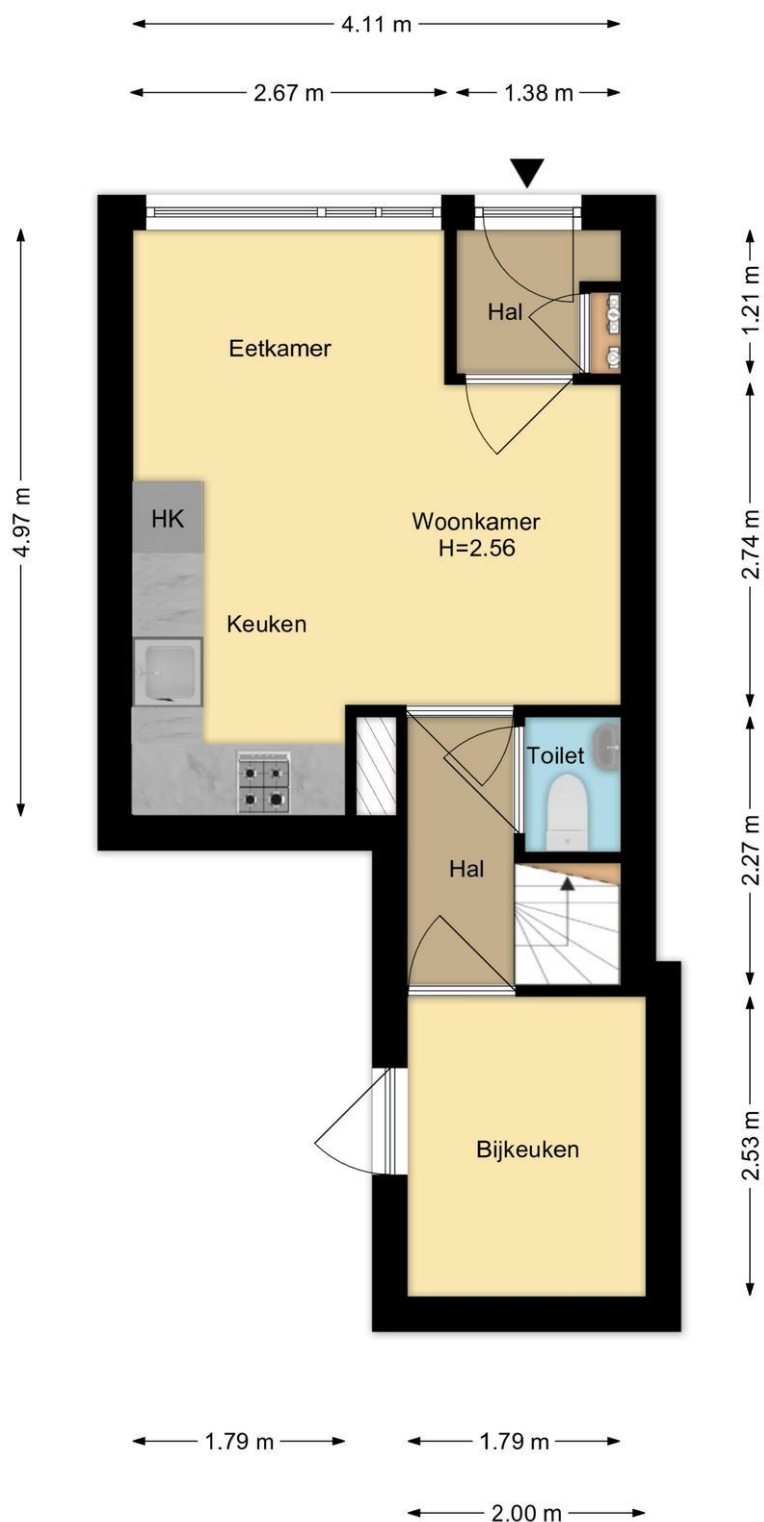


Foto's



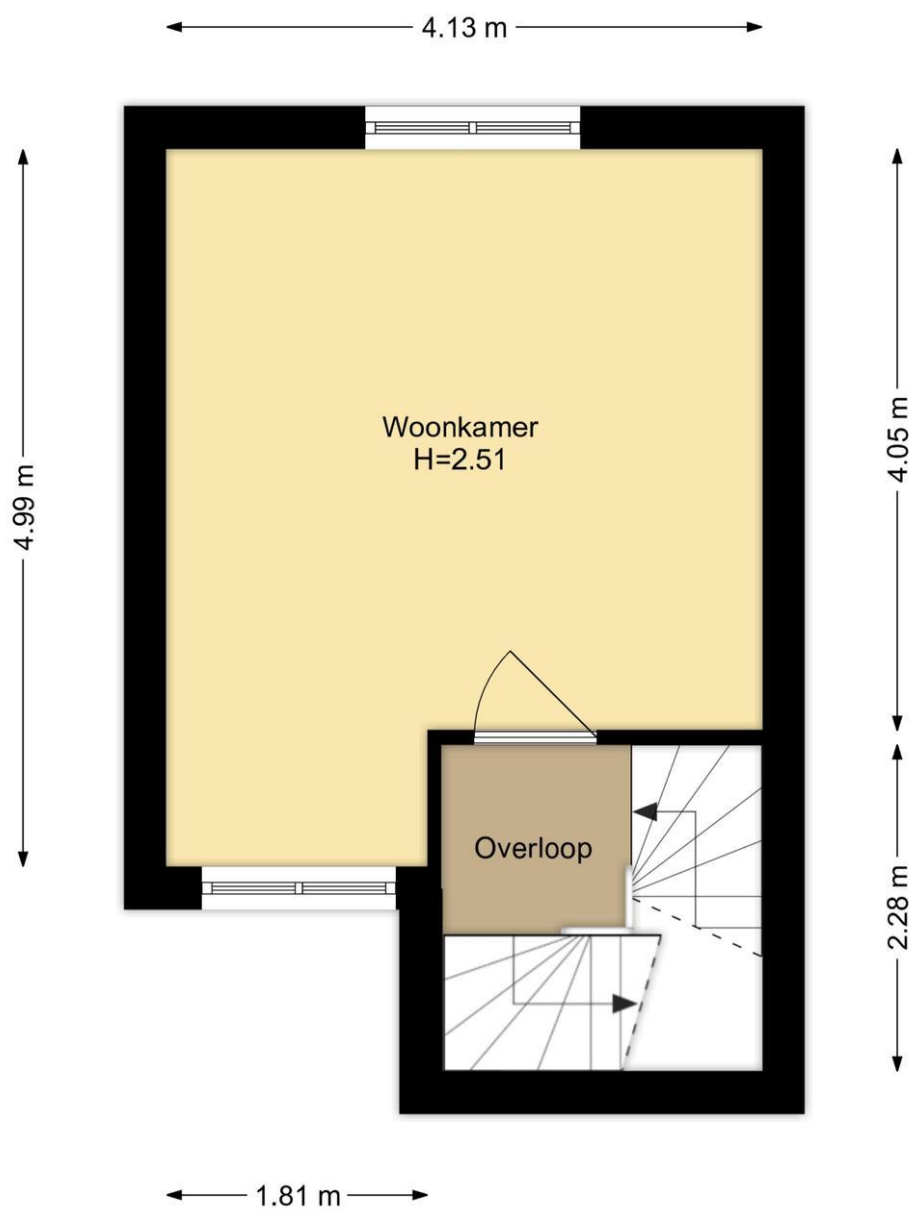
Foto's





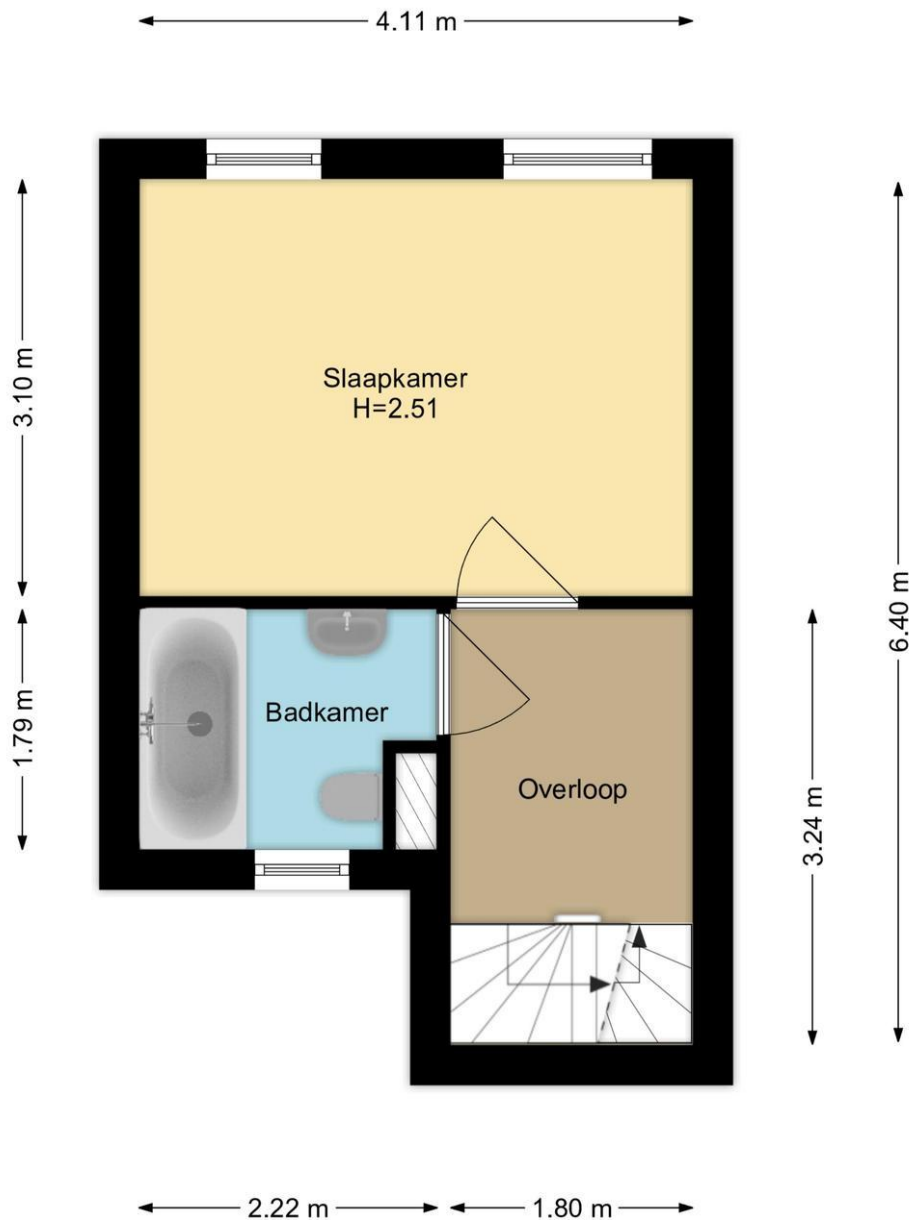
Begane Grond
Kerksteeg 8, Leiden

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



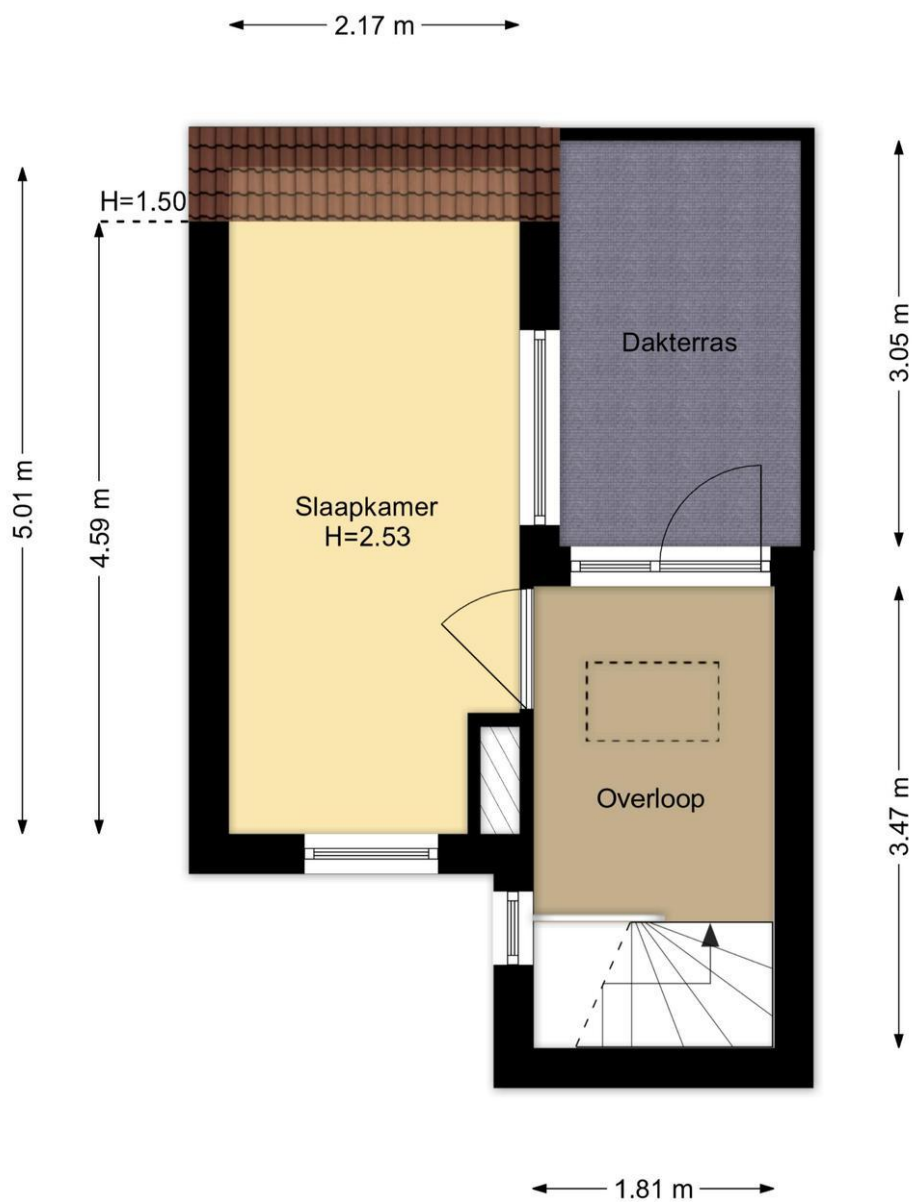
1e Verdieping
Kerksteeg 8, Leiden

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



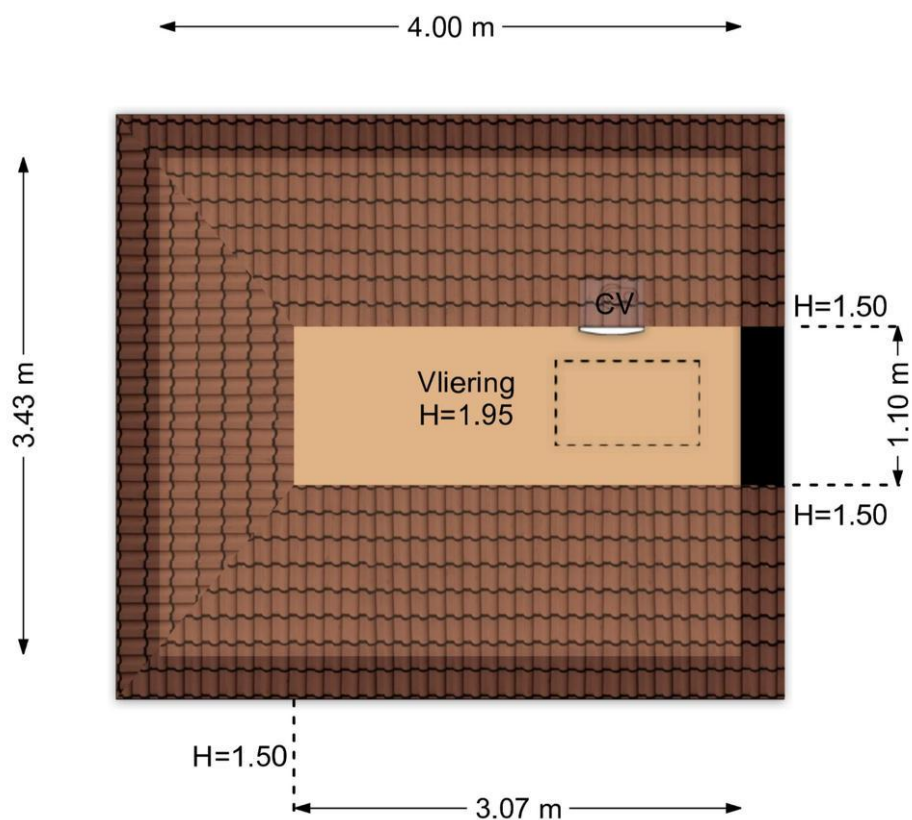
2e Verdieping
Kerksteeg 8, Leiden

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



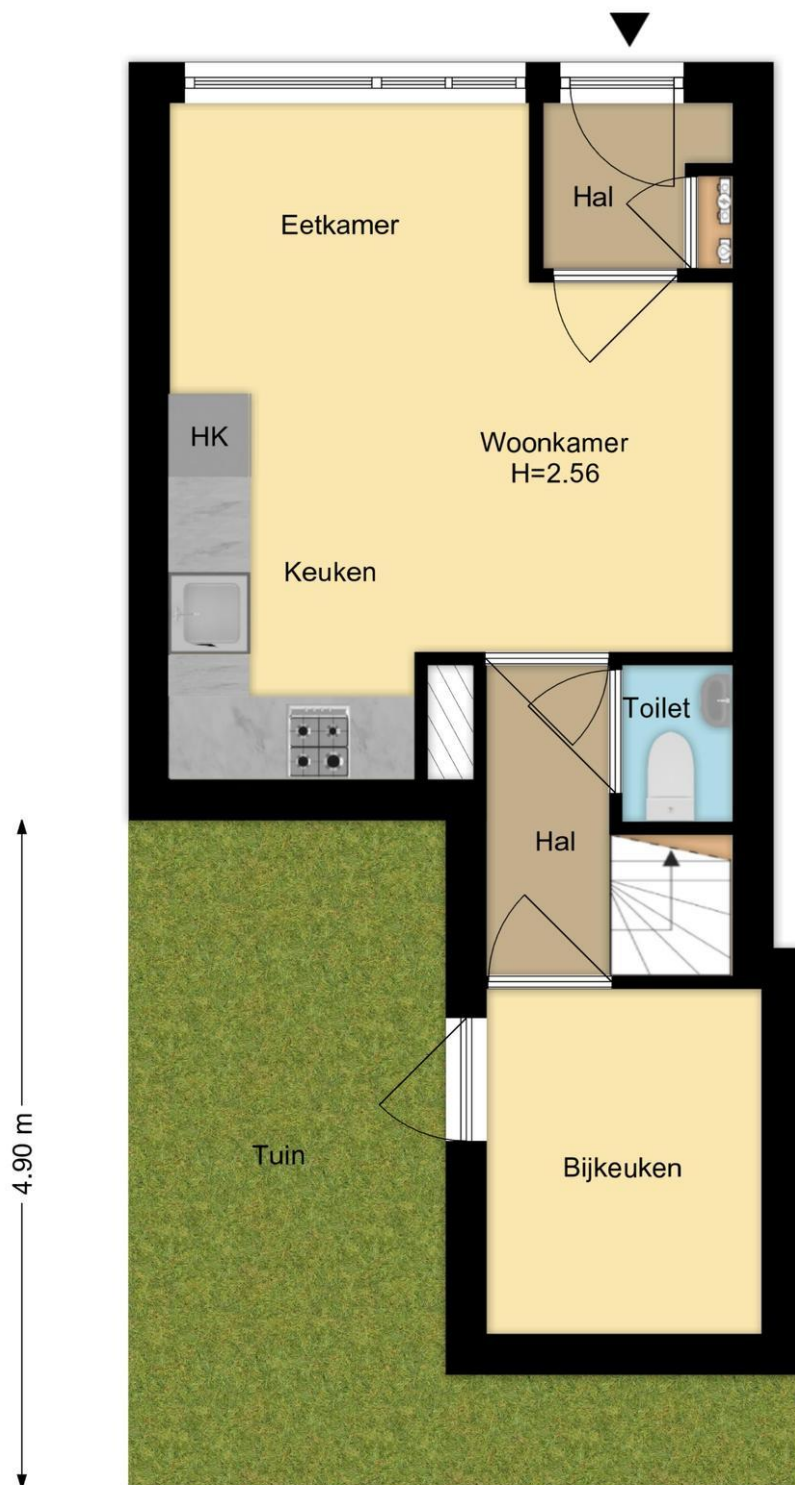
3e Verdieping
Kerksteeg 8, Leiden

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



Vliering Kerksteeg 8, Leiden

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



Situatie
Kerksteeg 8, Leiden

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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 1234



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Leiden Sectie I Perceel 3057	
---	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 juni 2026
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.

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.