



Langegracht 165A, Leiden

Vraagprijs € 275.000 k.k.

Soort woning : Appartement

Woonoppervlakte : 48 m²

Inhoud : 177 m³

Aantal kamers : 2

Hypodamus Leiden
Haarlemmerstraat 268
2312 GL Leiden

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



Omschrijving

Zorgeloos wonen in een grondig gerenoveerde woning.

For English, see below Dutch text

Ontdek hoe het is om te wonen in de historische binnenstad van Leiden. Dit recent opgeknapt tweekamerappartement aan de Langegracht is uniek in soort. Aangenaam wonen in een gezellige buurt, met alle denkbare voorzieningen op steenworp afstand. Het appartement ligt op de begane grond van een kleinschalig complex en is ontstaan uit een voormalige fysiopraktijk. Door de ruimtelijke opzet van de kamers, is alle bruikbare leefruimte goed benut. De woning is grondig gerenoveerd en is daarom instapklaar. Of je nu starter bent, een comfortabele woonruimte zoekt voor studerende zoon of dochter, of gewoon op jezelf wilt wonen. Deze woning biedt een veelzijdig aantal mogelijkheden.

De ligging is ideaal; midden in het centrum van Leiden, met winkels, de markt, cafés, restaurants, supermarkten allemaal op loopafstand. Toch is het binnen opvallend stil en voelt de achterzijde van het pand heerlijk beschut. Het openbaarvervoer is zeer snel en makkelijk te bereiken. Met een bushalte voor de deur en Leiden Centraal op 5 minuten fietsafstand, is reizen geen probleem. Ook de uitvalswegen A4, A44, N11, N206 en de N445 zijn snel bereikbaar.

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Via de gezamenlijke entree stap je de hal binnen, die toegang geeft tot de lichte woonkamer met open keuken. Door de hoge plafonds met dakraam en de raampartij aan de achterzijde van de woonkamer is deze ruimte enorm licht, zelfs op de meest bewolkte dagen. De openkeuken is voorzien van hoogwaardig inbouwapparatuur allemaal van het merk AEG; een vaatwasser, kookplaat op gas (4 pits), afzuigkap, combi-oven en een koel-vriescombinatie.

De badkamer is ook vanuit de hal te bereiken en is deels vernieuwd. De badkamer is voorzien van een wastafel met meubel, toilet met hangend closet, handdoekenradiator en een inloepdouche.

Naast de badkamer is de slaapkamer gelegen. Deze ruime kamer leent zich uitstekend voor verschillende soorten indelingen.

Overige bijzonderheden:

- Gebruiksoppervlakte wonen: 48,3m²
- Inhoud: 177m³
- Bouwjaar: 1981
- Energielabel: A
- Grondig gerenoveerd
- Verwarming en warmwater middels gedeelde HR-combiketel (2024) (blokverwarming)
- Maakt deel uit van een actieve (onder) VvE waarvan maandelijkse bijdrage a € 200 per maand (incl. water, elektra, internet, gas en bijdrage hoofd VvE)
- 24 zonnepanelen aanwezig voor gehele onder VvE
- Separate binnenhal voor de appartementen behorende tot de ondersplitsing

Living carefree in a thoroughly renovated apartment.

Discover what it is like to live in the historical city centre of Leiden. This recently renovated two-room apartment on the Langegracht is truly unique. It offers comfortable living in a vibrant and welcoming neighbourhood, with all amenities just a short walk away.

The apartment is located on the ground floor of a small-scale residential complex and was originally converted from a former physiotherapy practice. Thanks to the spacious layout of the rooms, every square metre of living space has been put to excellent use. The property has been thoroughly renovated and is therefore completely move-in ready.

Whether you are a first-time buyer, looking for comfortable accommodation for a son or daughter studying in Leiden, or simply looking for a place of your own, this property offers a wide range of possibilities.

The location is ideal: right in the centre of Leiden, with shops, the market, cafés, restaurants and supermarkets all within walking distance. Despite its central location, the apartment is remarkably quiet inside, as the rear of the property offers a pleasantly private atmosphere.

Public transport is also easily accessible. With a bus stop right outside the door and Leiden Central Station just a five-minute bike ride away, getting around is very convenient. The A4, A44, N11, N206 and N445 motorways and main roads are also easily accessible.

Layout

Ground floor:

Through the communal entrance, you enter the hallway, which provides access to the bright living room with open-plan kitchen. The high ceilings, skylight and large windows at the rear of the living room make this space exceptionally bright, even on the cloudiest days.

The open-plan kitchen is equipped with high-quality built-in AEG appliances, including a dishwasher, four-burner gas hob, extractor hood, combination oven and fridge-freezer.

The bathroom is also accessible from the hallway and has been partially renovated. It features a washbasin with vanity unit, wall-hung toilet, heated towel rail and walk-in shower.

The bedroom is located next to the bathroom. This spacious room offers plenty of possibilities for different layouts and furnishing arrangements.

Additional features:

- Living area: 48.3m²
- Volume: 177m³
- Year of construction: 1981

- Energy label: A
- Thoroughly renovated
- Heating and hot water provided by a shared high-efficiency central heating boiler (2024) (communal heating system)
- Part of an active sub-association of owners (VvE), with a monthly service charge of €200, including water, electricity, internet, gas and the contribution to the main VvE
- 24 solar panels serving the entire sub-association
- Separate internal hallway serving the apartments within the sub-association

Kenmerken

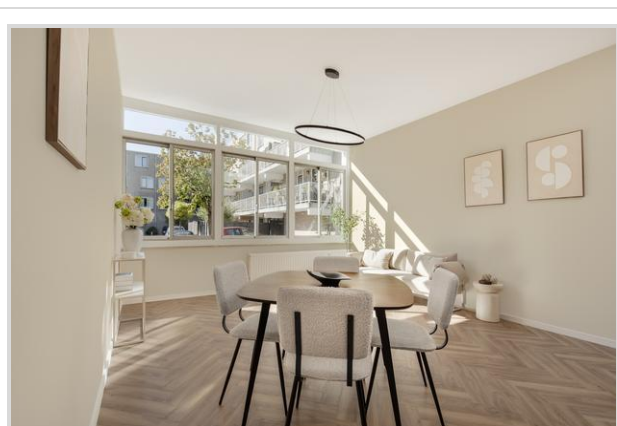
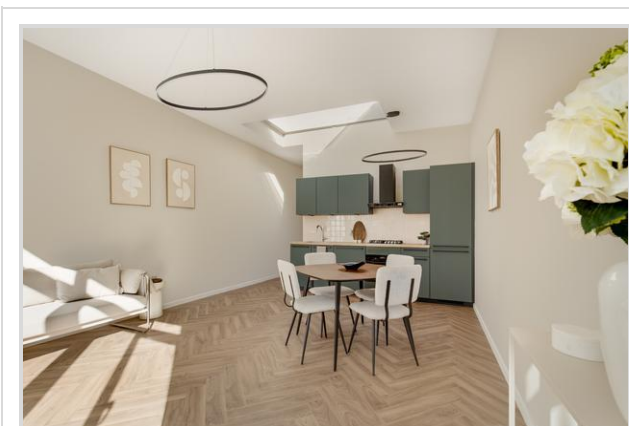
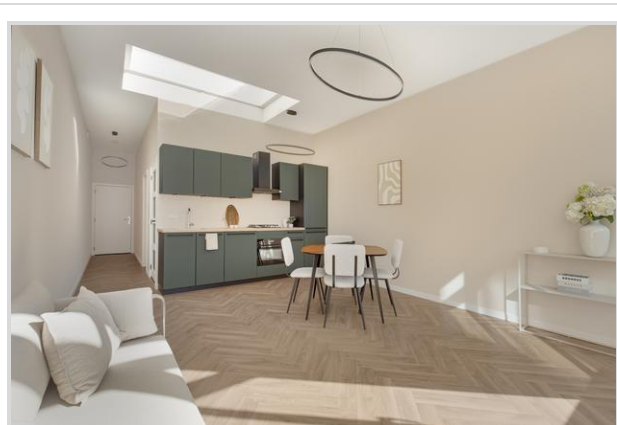
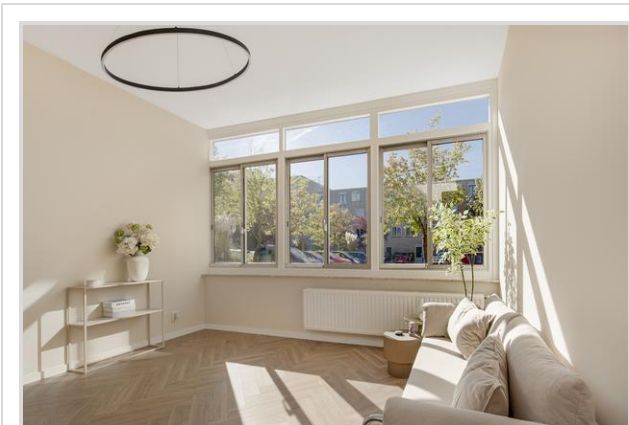
Vraagprijs	: € 275.000 k.k.
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 2 kamers waarvan 1 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 177 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 48 m ²
Soort appartement	: Benedenwoning
Bouwjaar	: 1981
Ligging	: In centrum
Tuin	: Geen tuin
Garage	: Geen garage
Verwarming	: Blokverwarming
Isolatie	: Dakisolatie, Dubbel glas

Locatie

Langegracht 165 A
2312 PA LEIDEN



Foto's



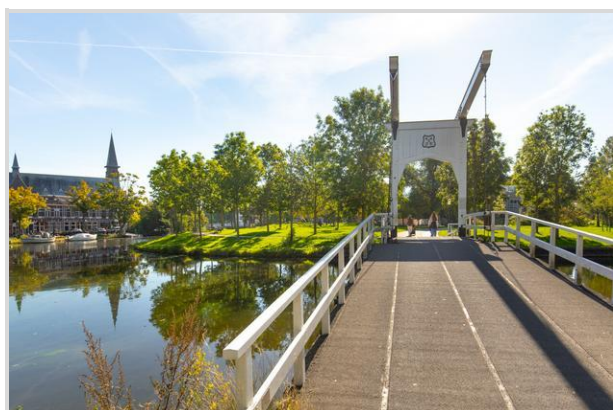
Foto's

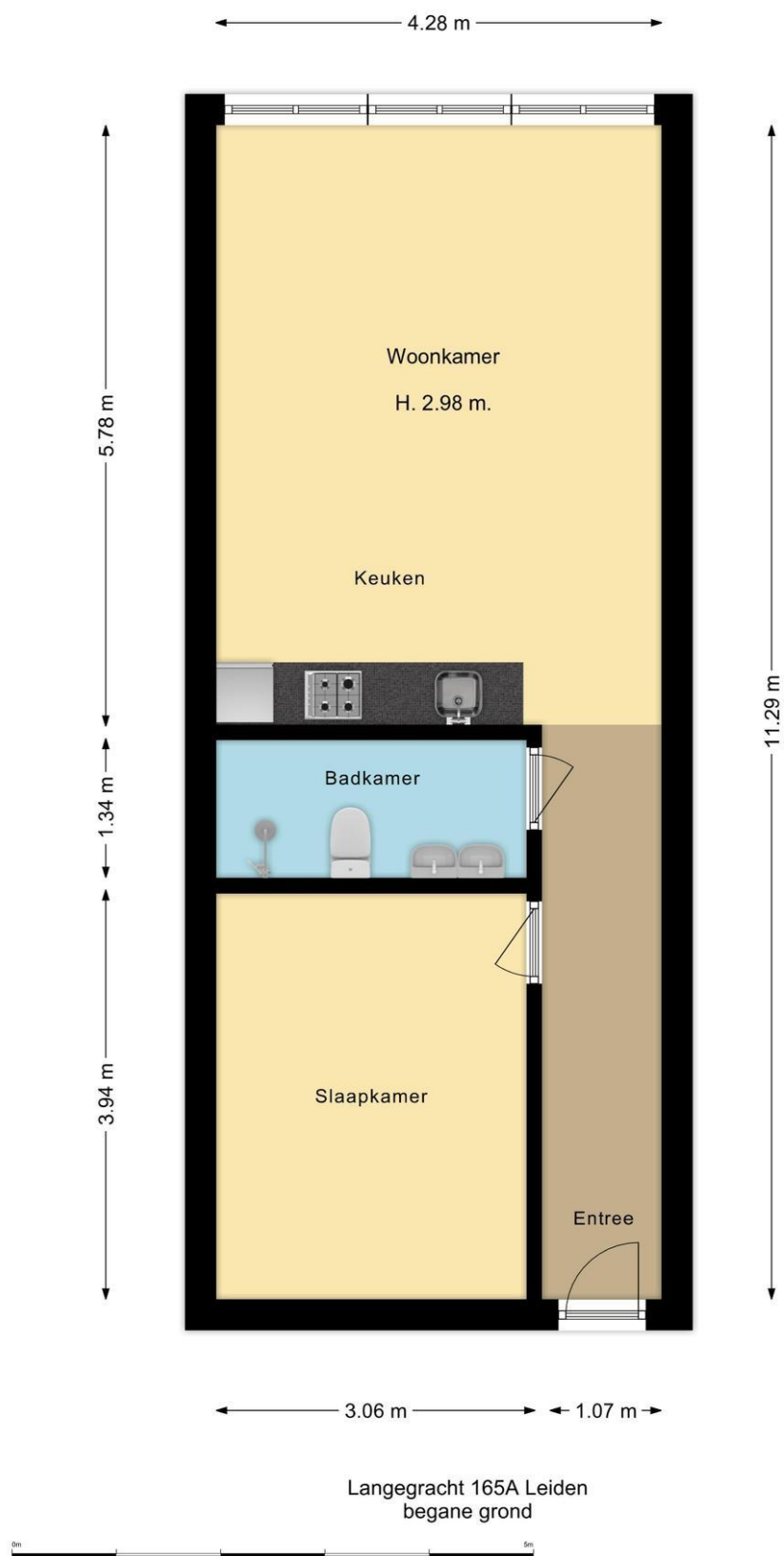


Foto's



Foto's





Kadastrale kaart



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

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.