

Poelgeeststraat 10A, Leiden

Vraagprijs € 449.000 k.k.

Soort woning	: Appartement
Woonoppervlakte	: 75 m^2
Inhoud	: 261 m^3
Aantal kamers	: 3

Hypodomus Leiden
Haarlemmerstraat 268
2312 GL Leiden

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

Omschrijving

Instapklaar en modern wonen op een toplocatie in Leiden

Ben je op zoek naar een sfeervolle bovenwoning die je zo kunt betrekken? Dan is Poelgeeststraat 10A zeker het bekijken waard. Deze woning in de geliefde Maredijkbuurt is recent volledig gerenoveerd en gemoderniseerd. Alles is aangepakt en met oog voor detail afgewerkt, waardoor de woning helemaal klaar is voor een nieuwe eigenaar.
De woning beschikt over een moderne, luxe open keuken, een ruime eetkamer, een lichte woonkamer, twee slaapkamers en een verzorgde badkamer. De combinatie van de karakteristieke ligging, de moderne afwerking en het energielabel C maakt dit een fijne plek om te wonen.

De indeling is als volgt:
Begane grond:
Je komt binnen op de begane grond, waar de vernieuwde meterkast zich bevindt. Via de trap bereik je de eerste verdieping.

Eerste verdieping:
Op de overloop is voldoende ruimte voor een garderobe en heb je toegang tot het moderne toilet met fonteintje en hangend toilet. Vanuit de overloop loop je door naar de ruime eetkamer met open keuken.

De keuken is volledig nieuw en modern uitgevoerd en biedt dankzij de vele kasten volop opbergruimte. Het fraaie composiet aanrechtblad geeft de keuken een luxe uitstraling en biedt bovendien prettig veel werkruimte. Je beschikt hier over een combi-oven met stoomfunctie, een inductiekookplaat met geïntegreerd afzuigsysteem, een koel-vriescombinatie en een vaatwasser. Dankzij de ruime opzet is er daarnaast alle ruimte voor een grote eettafel, waardoor dit echt een fijne plek is om samen te koken en uitgebreid te tafelen.

Aan de voorzijde ligt de woonkamer. Door de indeling is het woon- en eetgedeelte op een prettige manier van elkaar gescheiden, terwijl de open verbinding behouden blijft. In de woonkamer kun je met gemak een comfortabele zithoek creëren. De grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde zorgen voor een aangename hoeveelheid daglicht en geven de woning een lichte en ruimtelijke uitstraling.

De gehele eerste en tweede verdieping zijn voorzien van een fraaie PVC-vloer en strak stucwerk. Ook de elektra is volledig vernieuwd. De woning is in zijn geheel zeer netjes en luxe afgewerkt. Je hoeft hier eigenlijk alleen nog je spullen uit te pakken.

Tweede verdieping:
Op de tweede verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, de badkamer en de overloop.

De slaapkamers liggen aan de voor- en achterzijde van de woning en hebben beide een prettig formaat. Beide slaapkamers worden voorzien van een praktische schuifdeur, waardoor de beschikbare ruimte optimaal wordt benut.

De moderne badkamer is uitgevoerd in rustige, neutrale kleuren en beschikt over een douche met zowel een regendouche als handdouche, een toilet en een wastafelmeubel. Dankzij de twee dakramen is ook de badkamer heerlijk licht. Daarnaast zijn hier de aansluitingen voor de wasmachine en droger aanwezig.

Op de overloop bevindt zich de cv-ketel, geplaatst in 2021. Het dak is op deze verdieping geïsoleerd.

Wonen in de Maredijkbuurt
Je woont hier op een fijne en centrale plek in Leiden. Vanuit de Maredijkbuurt loop je zo naar de historische binnenstad, waar je een grote keuze hebt uit winkels, speciaalzaken, restaurants, cafés en terrassen. Ook Leiden Centraal Station ligt op loopafstand, ideaal als je met het openbaar vervoer reist.
In de directe omgeving vind je daarnaast supermarkten, scholen en allerlei dagelijkse voorzieningen. Voor ontspanning en cultuur hoef je eveneens niet ver: musea, theaters, bioscopen, bibliotheken en parken zijn gemakkelijk bereikbaar. Met kinderen is de grote speeltuin in de buurt bovendien een fijne extra.
Ook het LUMC, de Universiteit Leiden en het Bio Science Park bevinden zich op loopafstand. Met de auto bereik je via de A4 en A44 bovendien eenvoudig andere steden en plaatsen in de Randstad.

Overige bijzonderheden:
- Gebruiksoppervlakte wonen: 75,2 m²
- Inhoud: 260,7 m³
- Bouwjaar: 1910
- Warm water en verwarming via centrale verwarming (2021)
- Energielabel: C
- Vernieuwde meterkast met voldoende groepen en aardlekschakelaars
- Volledig gerenoveerde en gemoderniseerde bovenwoning
- Direct instapklaar en tot in detail afgewerkt
- VvE is momenteel in oprichting en zal voldoen aan de minimum wettelijke gestelde eisen, maandelijkse VvE bijdrage zal naar schatting € 150 per maand gaan bedragen

Kenmerken

Vraagprijs	: € 449.000 k.k.
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 261 m^3
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 75 m^2
Soort appartement	: Bovenwoning
Bouwjaar	: 1910
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Geen tuin
Garage	: Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas

Locatie

Poelgeeststraat 10 A
2316 XL LEIDEN



Foto’s











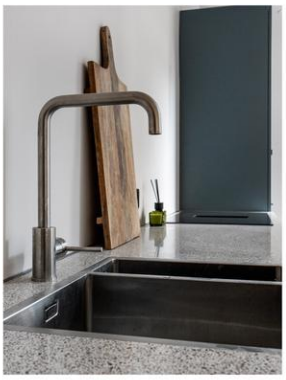


Hypodomus Leiden - Haarlemmerstraat 268 - 2312 GL Leiden
T: 071-8200011 - E: mail@hypodomusleiden.nl - I: www.hypodomusleiden.nl

Foto’s











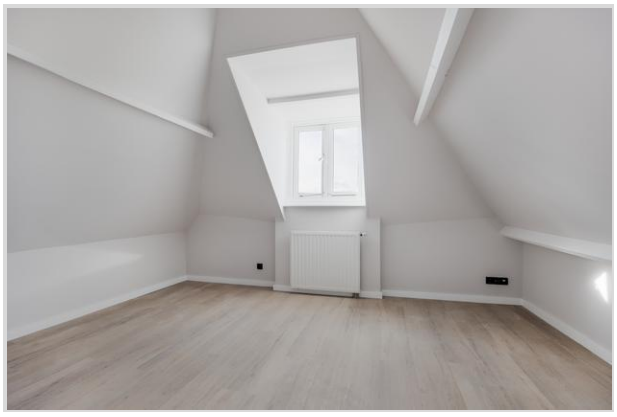






Hypodomus Leiden - Haarlemmerstraat 268 - 2312 GL Leiden
T: 071-8200011 - E: mail@hypodomusleiden.nl - I: www.hypodomusleiden.nl

Foto’s















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

Foto’s

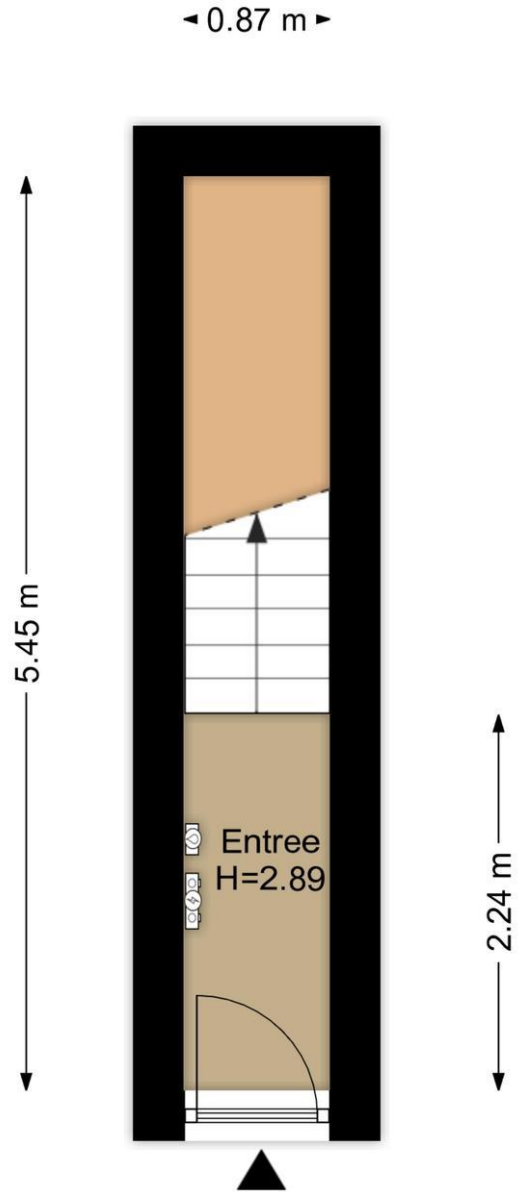






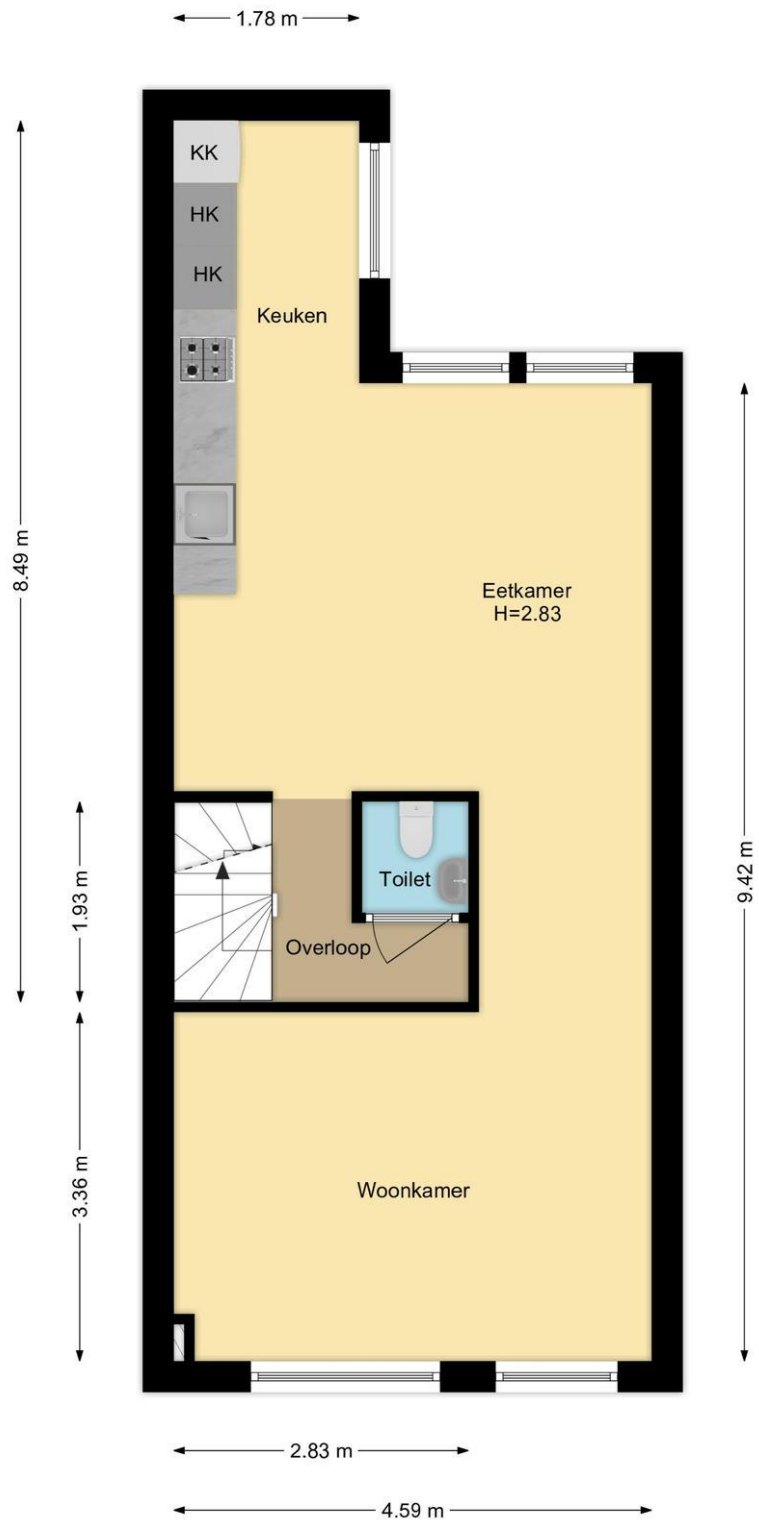


Hypodomus Leiden - Haarlemmerstraat 268 - 2312 GL Leiden
T: 071-8200011 - E: mail@hypodomusleiden.nl - I: www.hypodomusleiden.nl



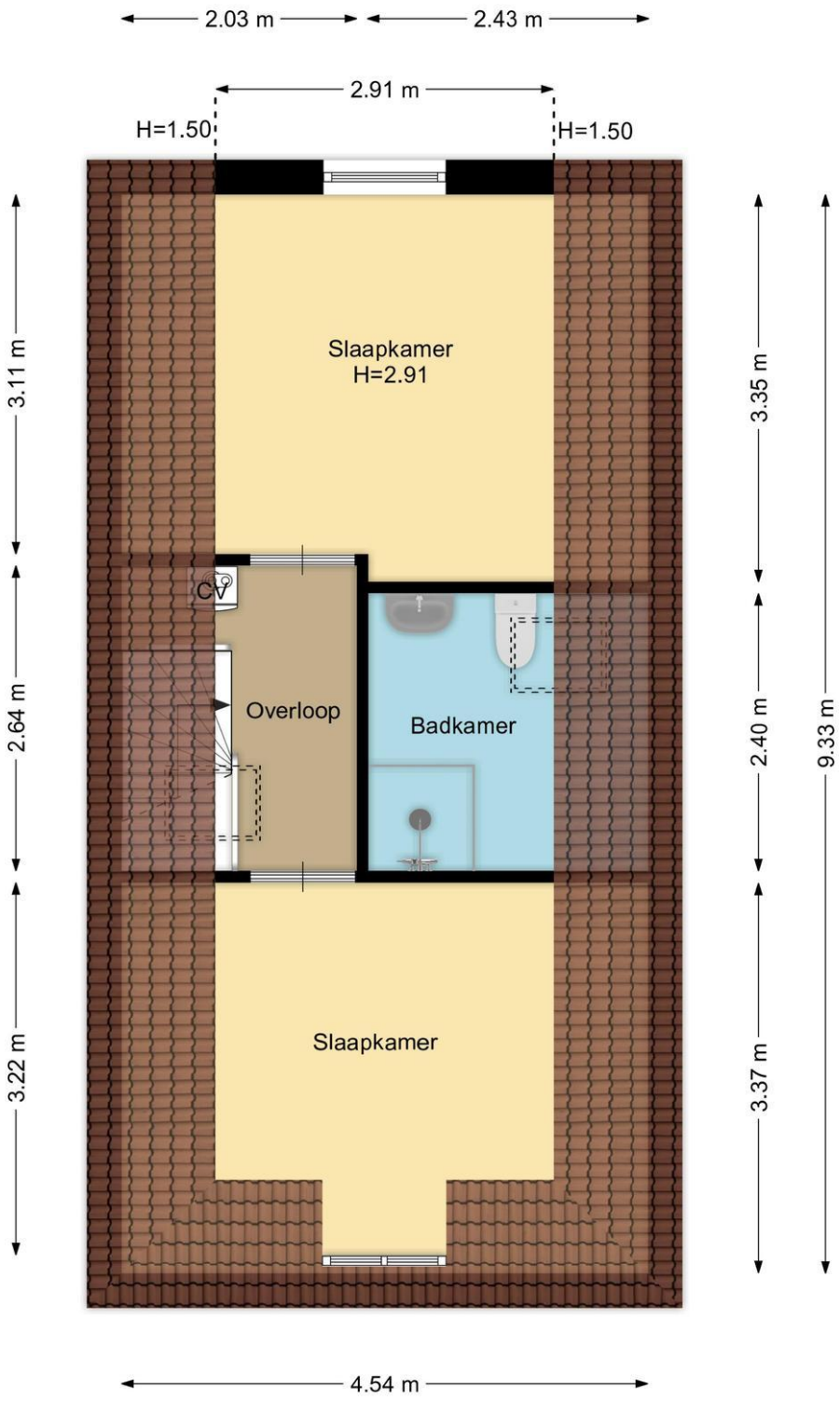
Begane Grond
Poelgeeststraat 10a, Leiden

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



1e Verdieping
Poelgeeststraat 10a, Leiden
R.M. Vastgoedpresentatie| Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

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



2e Verdieping
Poelgeeststraat 10a, Leiden
R.M. Vastgoedpresentatie| Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 1345



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Leiden
Sectie	L
Perceel	873

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 augustus 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.

kadaster

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

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

Hypodomus 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.



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