

Kneppelhoutstraat 37, Leiden

Vraagprijs € 498.000 k.k.

Soort woning	: Woonhuis
Woonoppervlakte	: 87 m^2
Inhoud	: 323 m^3
Aantal kamers	: 4

Hypodomus Leiden
Haarlemmerstraat 268
2312 GL Leiden

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

Omschrijving

Sfeervol wonen in een jaren '40-woning met zonnige tuin, balkon en drie slaapkamers

Op zoek naar een sfeervolle woning met karakter, een nette uitstraling en een praktische indeling? Dan is deze charmante tussenwoning uit 1942 aan de Kneppelhoutstraat 37 zeker het bekijken waard!

De woning combineert de sfeer van de jaren '40 met een verzorgde en nette uitstraling. Op de begane grond vind je een lichte woonkamer met een karakteristieke erker aan de voorzijde en openslaande deuren naar de zonnige achtertuin. De PVC-visgraatvloer en de prettige lichtinval geven de woonkamer een warme en uitnodigende sfeer. De keuken is circa vier jaar geleden vernieuwd en de woning beschikt over kunststof kozijnen.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers, een moderne badkamer en een balkon. De tweede verdieping biedt dankzij de brede dakkapellen nog een extra kamer, die uitstekend geschikt is als slaap-, werk- of hobbyruimte.

Ook de ligging is een groot pluspunt. Je woont hier in een rustige straat in het Haagwegkwartier, met winkels, scholen en sportvoorzieningen in de directe omgeving. De historische binnenstad van Leiden en Leiden Centraal zijn bovendien binnen enkele minuten fietsen bereikbaar.

De indeling is als volgt:
Begane grond:
Via de entree kom je in de hal, waar direct de nette afwerking opvalt. De PVC-visgraatvloer loopt vanuit de hal door naar de woonkamer en zorgt voor een mooi geheel. In de hal bevindt zich tevens het moderne toilet met fonteintje.

De woonkamer is een heerlijke lichte ruimte met aan de voorzijde een karakteristieke erker. Aan de achterzijde zorgen de openslaande deuren voor een fijne verbinding met de tuin en komt er volop daglicht naar binnen. Er is voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek. De open houten trap vormt een sfeervol detail in het geheel. De combinatie van lichte wanden, natuurlijke tinten en de PVC-visgraatvloer geeft de woonkamer een rustige uitstraling.

Aansluitend bevindt zich de keuken, die in de uitbouw aan de achterzijde is gesitueerd. De keuken is circa vier jaar geleden vernieuwd en heeft een moderne uitstraling met lichte fronten en een donkerder werkblad. Dankzij de brede raampartij aan de zijkant is ook hier sprake van een prettige lichtinval. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pitsgasfornuis met afzuigkap, combi-oven en koel-vriescombinatie. Ook de aansluitingen voor de wasmachine bevinden zich hier.

Eerste verdieping:
Via de trap bereik je de eerste verdieping. Vanaf de overloop zijn twee slaapkamers en de badkamer bereikbaar.

De ruime hoofdslaapkamer ligt aan de voorzijde en beslaat de volledige breedte van de woning. Dankzij de twee ramen is dit een fijne, lichte kamer met volop ruimte. De tweede slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en is uitstekend te gebruiken als kinder-, logeer- of werkkamer.

De badkamer ligt eveneens aan de achterzijde en is modern uitgevoerd. Deze is voorzien van een wastafelmeubel, een hoge badkamerkast en een douchecabine. Een leuk extraatje is de deur naar het balkon.

Tweede verdieping:
Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Deze verdieping is dankzij de brede dakkapellen aan beide zijden verrassend licht en praktisch in gebruik. De ruimte is momenteel ingericht als extra slaap-/werkkamer, maar biedt uiteraard ook mogelijkheden als hobbyruimte, logeerkamer of fijne werkplek.

Achter de knieschotten is extra bergruimte aanwezig. Ook bevindt zich hier een praktische bergkast met de opstelling van de cv-installatie.

De plafondhoogte bedraagt circa 1,99 meter. Hierdoor wordt deze verdieping volgens de officiële meetinstructie aangemerkt als overige inpandige ruimte en niet als gebruiksoppervlakte wonen. In de praktijk is het echter een volwaardige en veelzijdig te gebruiken extra kamer.

Buitenruimte:
Via de openslaande deuren vanuit de woonkamer stap je zo de zonnige achtertuin in. De tuin is grotendeels bestraat. Er is voldoende ruimte voor een gezellige lounge- of eethoek, zodat je op zonnige dagen heerlijk buiten kunt zitten.

De houten erfafscheidingen zorgen voor een beschutte sfeer en achterin de tuin bevindt zich een poort naar het achterpad. Daarnaast is er een aangebouwde berging aanwezig, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuingereedschap.

Wonen in het Haagwegkwartier
De Kneppelhoutstraat ligt in het geliefde Haagweg-Zuid, onderdeel van het Bos- en Gasthuisdistrict. Je woont hier in een rustige woonwijk aan de zuidwestkant van de Leidse binnenstad. Een fijne combinatie van rustig wonen en alle voorzieningen dichtbij.

Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht bij winkelcentra Diamantplein en 5 Meiplein, beide op loopafstand. Ook scholen, sportvoorzieningen en diverse andere winkels bevinden zich in de directe omgeving.

Zin in de gezelligheid van de stad? Binnen enkele minuten fietsen sta je in de historische binnenstad van Leiden. Geniet van de terrassen, restaurants, winkels en de gezellige Leidse markt. Ook Leiden Centraal is eenvoudig per fiets bereikbaar.

Met de auto zijn de uitvalswegen richting de A4 en A44 bovendien goed bereikbaar. Kortom, een fijne woonomgeving waar je rustig woont, maar de stad en alle dagelijkse voorzieningen altijd dichtbij hebt.

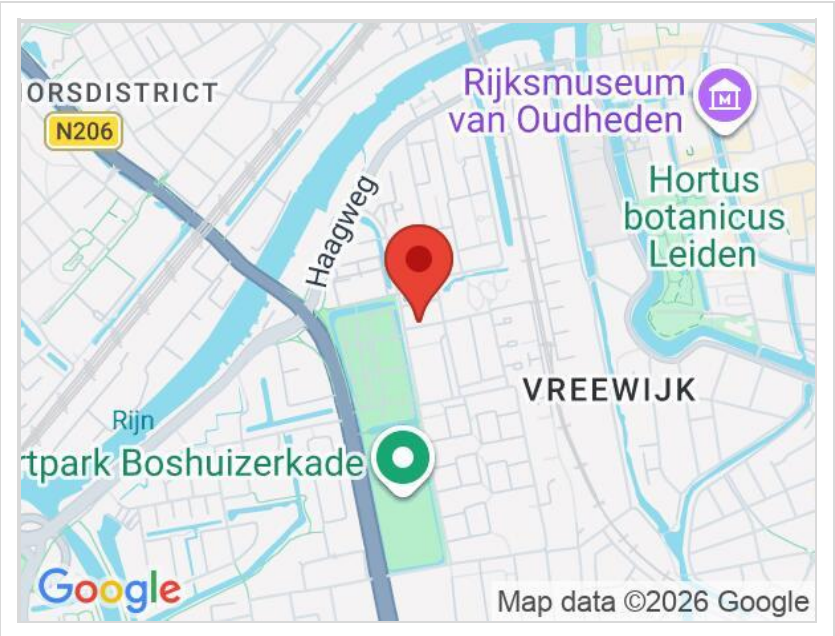
Overige bijzonderheden:
- Gebruiksoppervlakte wonen: 69,2 m²
- Overige inpandige ruimte (tweede verdieping): circa 18 m²
- Gebouw gebonden buitenruimte: 5,5 m²
- Inhoud: 323,36 m³
- Perceeloppervlakte: 89 m²
- Bouwjaar 1942
- Warm water en verwarming via cv-ketel (2013)
- Gehele woning is voorzien van kunststof kozijnen
- Lichte woonkamer met karakteristieke erker
- PVC-visgraatvloer op de begane grond
- Keuken circa vier jaar geleden vernieuwd
- Rustige ligging in het Haagwegkwartier
- Winkelcentra Diamantplein en 5 Meiplein op loopafstand
- Historische binnenstad en Leiden Centraal op enkele minuten fietsen

Kenmerken

Vraagprijs	: € 498.000 k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 323 m^3
Perceel oppervlakte	: 89 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 87 m^2
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1942
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin 50 m^2
Garage	: Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Dubbel glas

Locatie

Kneppelhoutstraat 37
2321 AZ 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











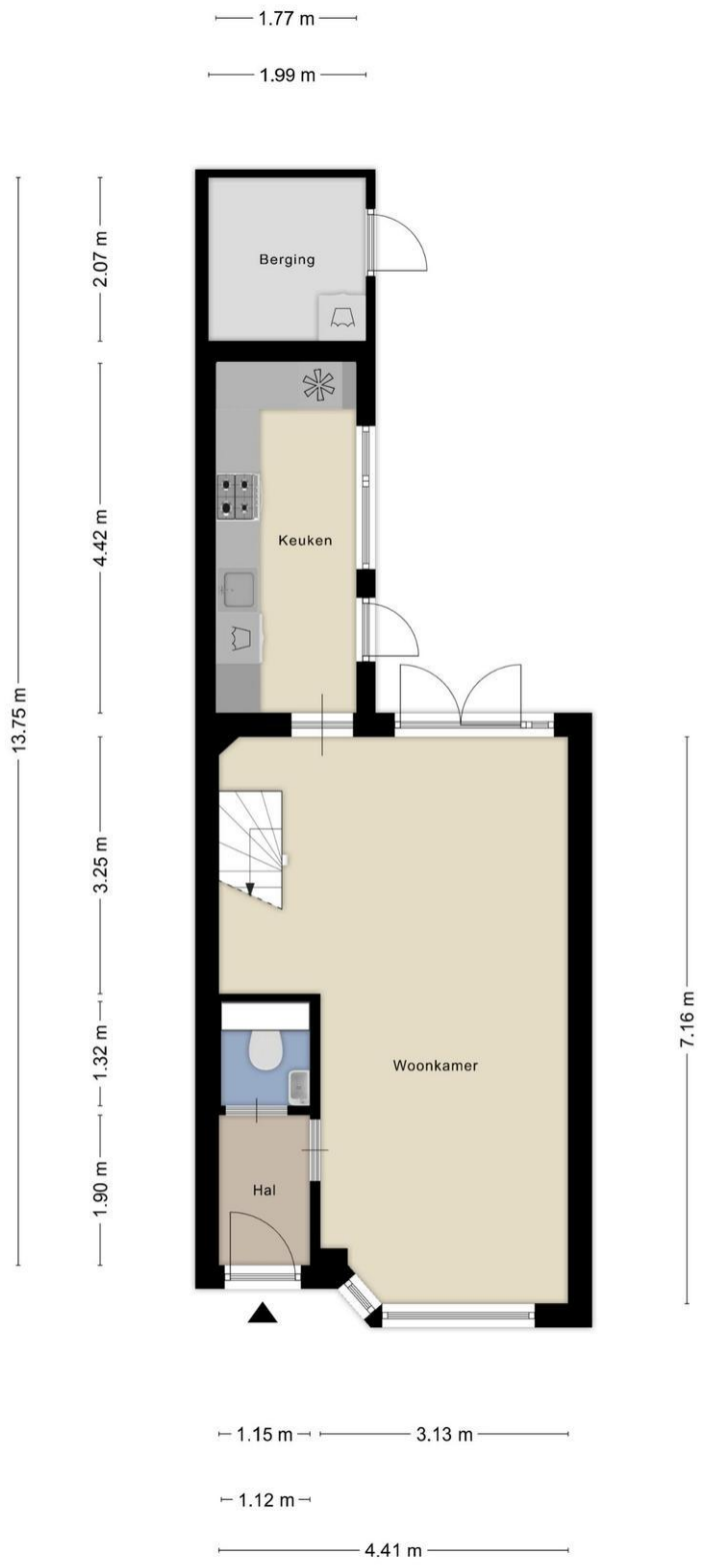


Hypodomus Leiden - Haarlemmerstraat 268 - 2312 GL Leiden
T: 071-8200011 - E: mail@hypodomusleiden.nl - I: www.hypodomusleiden.nl

Foto’s

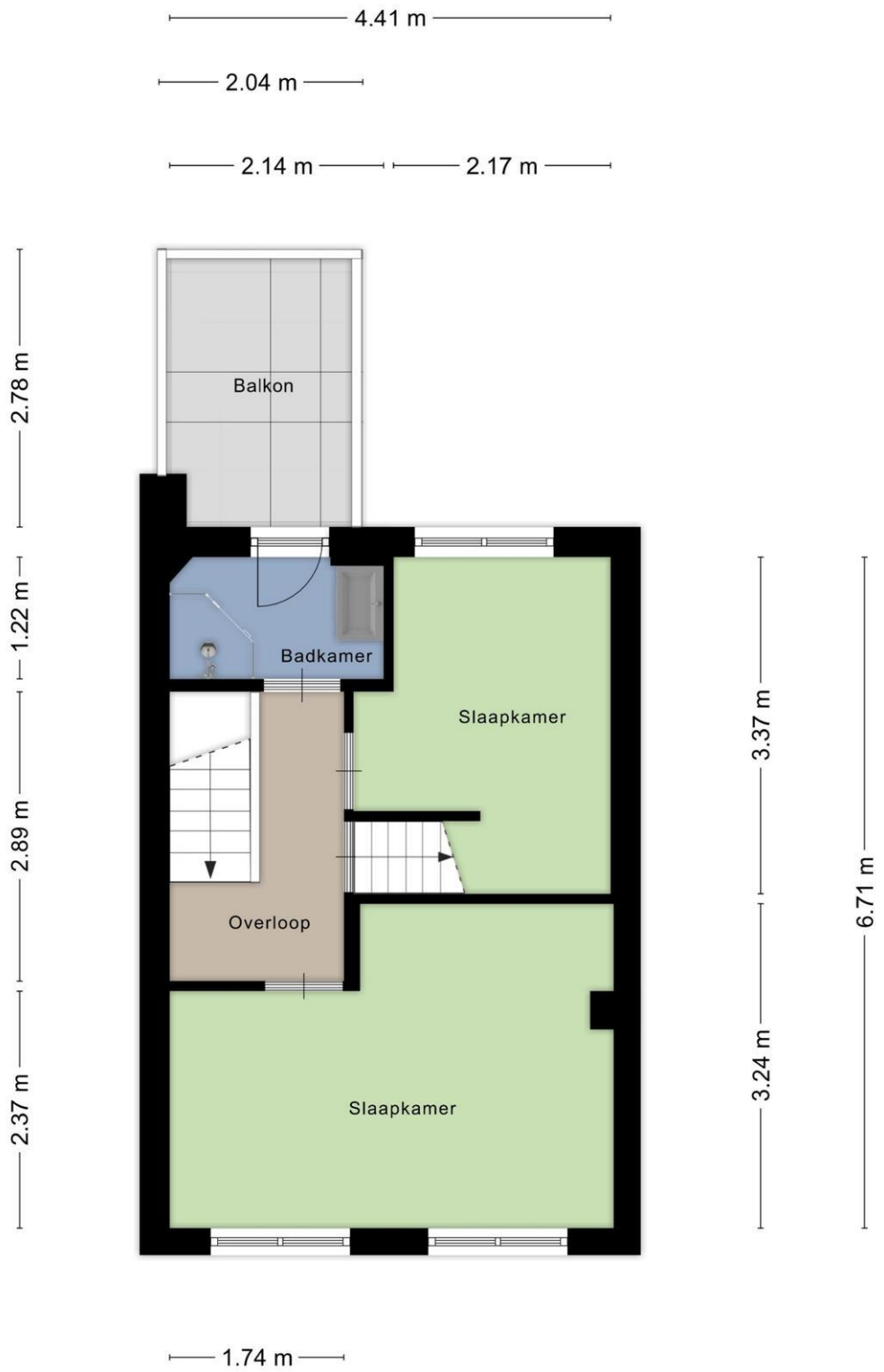






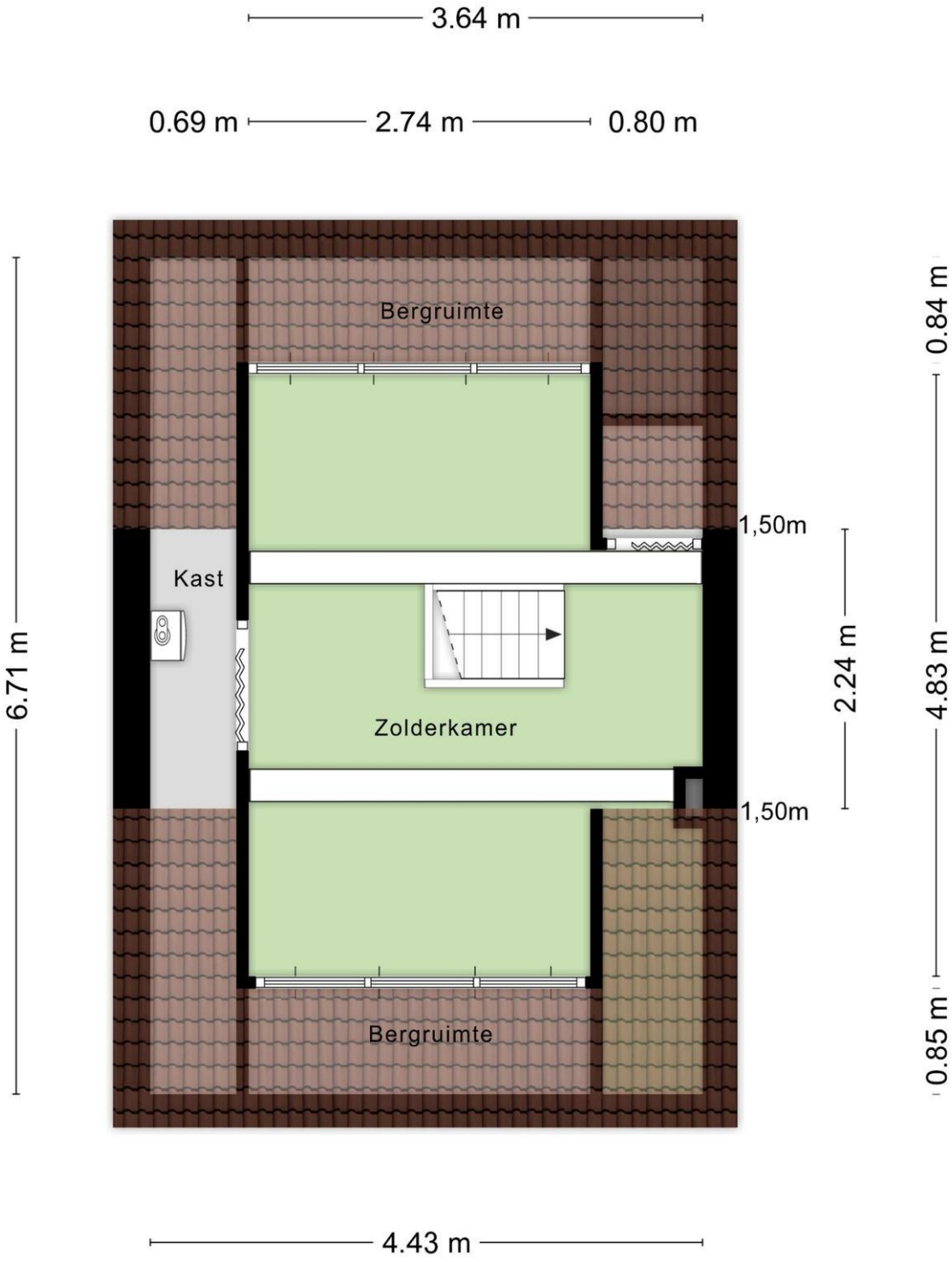
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

Kadastrale Kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kneppelhoutstraat 37



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	O
Perceel	1744

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 september 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.