



Uiterstegracht 152, 2312 TH Leiden

Vraagprijs € 450.000,00 kosten koper

Omschrijving

Een verborgen stukje Leiden: wonen in een voormalig wevershuisje in de Zwartehandspoort, met een eigen tuin, grote gezamenlijke hofuin en een vorm van nabuurschap die je midden in de stad niet snel meer vindt.

Sommige woningen koop je niet alleen vanwege het huis zelf, maar minstens zo veel vanwege de plek waar het staat. Uiterstegracht 152 is daar een bijzonder voorbeeld van. De woning vindt haar oorsprong als karakteristiek Leids wevershuisje en maakt deel uit van de Zwartehandspoort: een verscholen en opvallend groene woonomgeving achter de bebouwing van de Uiterstegracht, met karakteristieke woningen rondom een gezamenlijke hofuin. Een plek waar je midden in de historische binnenstad woont, maar zodra je het hof binnenstapt bijna vergeet dat de stad direct om de hoek ligt.

De geschiedenis van deze plek gaat eeuwen terug. De naam Zwartehandspoort stamt al uit het midden van de 17e eeuw. In 1986 kreeg het hof als project van Vereniging Centraal Wonen en Stichting het Klein Leidse Woonhuis zijn huidige vorm. Zes woningen werden destijds nieuw gebouwd, terwijl de historische wevershuisjes aan de Uiterstegracht en de panden aan de Middelstegracht, afkomstig uit het midden van de 17e eeuw, werden gerestaureerd. Daarmee is een bijzondere combinatie ontstaan van historische bebouwing, groen en gemeenschappelijk wonen.

En juist dat laatste maakt deze plek misschien wel zo bijzonder. De huidige bewoner woont hier inmiddels 25 jaar met bijzonder veel plezier en keert nu terug naar zijn geboortestreek Twente. Hij omschrijft het wonen in de Zwartehandspoort als "de Leidse variant van het Twentse noaberschap". Niet alleen naast elkaar wonen, maar elkaar wat beter dan oppervlakkig kennen, naar elkaar omkijken en elkaar waar nodig helpen.

Naast enkele vergaderingen van de VvE en bewonersvereniging worden er bij tijd en wijle spontane gezamenlijke activiteiten georganiseerd, uiteraard op basis van vrijwillige deelname. Bewoners dragen daarnaast samen zorg voor het hof en de gezamenlijke ruimtes. Een manier van wonen die midden in een stad als Leiden allesbehalve vanzelfsprekend is.

De woning

Via de entree kom je binnen in de hal. Vanuit hier loopt de woning verder richting de keuken en woonkamer, die samen het hart van de begane grond vormen.

De keuken ligt centraal in de woning en staat in open verbinding met de woonkamer. Er is voldoende ruimte om koken en eten hier op een prettige manier te combineren. De woonkamer ligt aan de andere zijde en is met een breedte van circa 3,51 meter en een lengte van circa 4,91 meter verrassend royaal. De plafondhoogte en de ramen aan zowel de voor- als achterzijde dragen bij aan het ruimtelijke gevoel en laten verrassend veel licht binnen.

Aan de achterzijde bevinden zich het toilet en de doorgang naar de praktische bijkeuken. Hier is onder meer plaats voor de wasapparatuur en vanuit deze zijde van de woning is ook de eigen tuin bereikbaar.

Eerste verdieping

Via de trap bereik je de overloop op de eerste verdieping. Hier bevindt zich een ruime slaapkamer. De kapconstructie en dakkapellen geven deze verdieping veel sfeer en zorgen tegelijkertijd voor prettig daglicht en bruikbare ruimte. De slaapkamer beschikt over voldoende ingebouwde kastruimte.

Op deze verdieping bevindt zich tevens de badkamer, voorzien van de gebruikelijke sanitaire voorzieningen.



Den Elsen Makelaardij B.V.
Pelikaanstraat 17
2312 DW, LEIDEN
Tel: 071-7601120
E-mail: mail@denelsenmakelaardij.nl
www.denelsenmakelaardij.nl

Bij de restauratie is ook aandacht besteed aan het wooncomfort, zonder daarbij het karakter van de woning uit het oog te verliezen. De woning is deels voorzien van dubbel glas. Bij de ramen waar geen dubbel glas is toegepast, zijn voorzetramen geplaatst. Zo is het oorspronkelijke karakter zoveel mogelijk behouden en tegelijkertijd het comfort verbeterd.

Zolder

Boven de eerste verdieping bevindt zich nog een zolderruimte. Door de beperkte hoogte wordt deze ruimte niet volledig tot het woonoppervlak gerekend, maar voor het opbergen van koffers, seizoenspullen en andere zaken is dit een waardevolle aanvulling.

Een eigen tuin én een grote hofuin

Na het huis van beneden naar boven te hebben bekeken, is het tijd voor misschien wel een van de meest bijzondere onderdelen van deze plek: de buitenruimte.

Je beschikt over een eigen terras en tuin van circa 30 m². Een beschutte, groene plek direct bij het huis waar je in alle rust buiten kunt zitten.

Maar daar houdt het niet op. De eigen tuin grenst direct aan de grote gezamenlijke hofuin van de Zwartehandspoort. Oude gevels, rode pannendaken, volwassen beplanting, bloemen en groen bepalen hier het beeld. De foto's zeggen eigenlijk al veel: dit voelt eerder als een kleine groene enclave dan als een plek midden in de Leidse binnenstad.

De hofuin wordt gezamenlijk door de bewoners onderhouden. Daarnaast zijn er verschillende gemeenschappelijke voorzieningen, waaronder een fietsenberging en tuinschuur.

Een bijzondere extra is de grote multifunctionele gemeenschappelijke ruimte aan de Middelstegracht. Deze ruimte beschikt onder meer over een keuken en sanitaire voorzieningen en kan door de bewoners van het hof worden gebruikt. Er vinden gezamenlijke activiteiten plaats, maar de ruimte kan in overleg ook worden benut voor bijvoorbeeld een etentje, verjaardag of bijeenkomst. Een soort extra huiskamer voor het hele hof.

Rustig wonen midden in Leiden

Ook de ligging binnen Leiden is bijzonder. Dit gedeelte van de Uiterstegracht is erg rustig, terwijl vrijwel alles wat de binnenstad aantrekkelijk maakt op loopafstand ligt.

Voor de dagelijkse boodschappen hoef je nauwelijks op pad: de Albert Heijn bevindt zich op loopafstand. Ook de Haarlemmerstraat, Hooigracht, Nieuwe Rijn en Breestraat zijn gemakkelijk te voet bereikbaar. Restaurants, cafés, speciaalzaken, winkels en de zaterdagmarkt liggen allemaal dichtbij.

Aan het einde van de straat ligt het karakteristieke haventje en wandel of fiets je verder de stad in, dan bereik je binnen enkele minuten onder meer de Hooglandse Kerk, de Burcht en de grachten. Ook het Singelpark is vlakbij voor een wandeling of een rondje door het groen.

Leiden Centraal is goed per fiets bereikbaar en via de uitvalswegen ben je ook snel onderweg richting de N11 en A4.

Het bijzondere is daarmee misschien wel de tegenstelling: je woont hier midden in de stad en hebt vrijwel alles binnen handbereik, maar thuis kijk je uit op groen, hoor je de stad veel minder en woon je in een omgeving waar burens elkaar daadwerkelijk kennen.



Den Elsen Makelaardij B.V.
Pelikaanstraat 17
2312 DW, LEIDEN
Tel: 071-7601120
E-mail: mail@denelsenmakelaardij.nl
www.denelsenmakelaardij.nl

Een plek die je moet ervaren

Vanaf de Uiterstegracht is nauwelijks te vermoeden wat zich achter de toegang tot de Zwartehandspoort bevindt. Juist dat maakt het zo'n bijzondere plek. Je laat de stad achter je, loopt het hof binnen en komt terecht in een groene, beschutte woonomgeving met een geheel eigen sfeer.

Uiterstegracht 152 biedt daardoor iets wat zich lastig alleen in vierkante meters laat uitdrukken: een karakteristiek voormalig wevershuisje, een eigen tuin, een grote gezamenlijke hof tuin, bijzondere gemeenschappelijke voorzieningen én een woonomgeving waar mensen nog daadwerkelijk naar elkaar omkijken.

Na 25 jaar met veel plezier op deze plek te hebben gewoond, draagt de huidige bewoner zijn woning graag over aan iemand die het bijzondere karakter van het huis én het hof net zo weet te waarderen.

Bijzonderheden

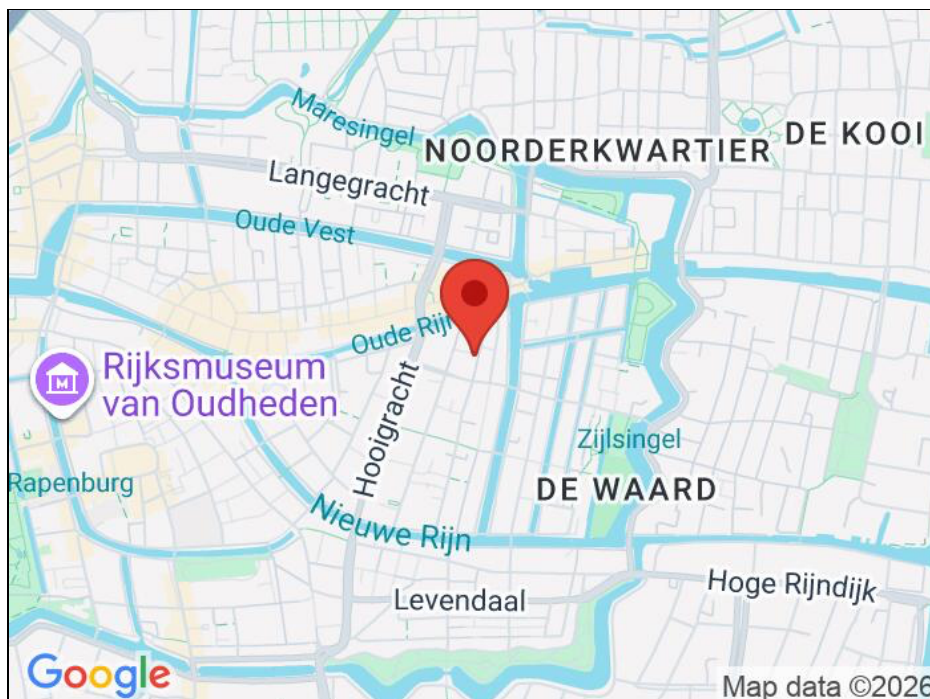
- Oorspronkelijk karakteristiek Leids wevershuisje;
- Gelegen in de Zwartehandspoort in de historische binnenstad van Leiden;
- De naam Zwartehandspoort gaat terug tot het midden van de 17e eeuw;
- Het hof kreeg in 1986 als Centraal Wonen-project zijn huidige vorm, waarbij historische woningen werden gerestaureerd en zes woningen nieuw werden gebouwd;
- Eigen terras en tuin van circa 30 m², direct grenzend aan de grote gezamenlijke hof tuin;
- Gezamenlijke hof tuin die mede door de bewoners wordt onderhouden;
- Gemeenschappelijke fietsenberging en tuinschuur;
- Multifunctionele gemeenschappelijke ruimte aan de Middelstegracht met onder meer keuken en sanitaire voorzieningen;
- Betrokken bewonersgemeenschap met gezamenlijke activiteiten en voorzieningen;
- Deels voorzien van dubbel glas en voorzetramen;
- Energielabel C;
- Verwarming middels cv-installatie;
- Jaarlijkse bijdrage VvE: € 200,-;
- Jaarlijkse bijdrage bewonersvereniging: € 120,-;
- Jaarlijkse bijdrage opstalverzekering: € 178,05;
- Jaarlijkse erfpachtcanon: € 325,-;
- Totale jaarlijkse lasten voor bovenstaande vier posten: € 823,05;
- Albert Heijn praktisch om de hoek;
- Het haventje, de Haarlemmerstraat, Hooigracht, Nieuwe Rijn en overige voorzieningen van de binnenstad bevinden zich op korte loopafstand;
- Leiden Centraal is goed per fiets bereikbaar;
- Goede bereikbaarheid richting onder meer de N11 en A4;
- Verkoop onder voorbehoud van gunning door verkoper.

Kenmerken

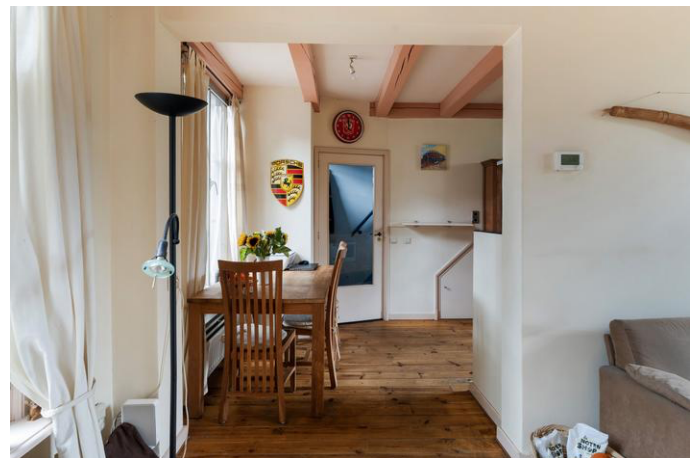
Vraagprijs	: € 450.000,00 kosten koper
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 2 kamers waarvan 1 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 191 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 54 m ²
Soort appartement	: Maisonnette
Bouwjaar	: 1986
Ligging	: Aan rustige weg, in centrum, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	: Achtertuin 30 m ²
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas
Voorzieningen	: TV kabel, Natuurlijke ventilatie
C.V.-ketel	: Gas gestookt combiketel eigendom

Locatie

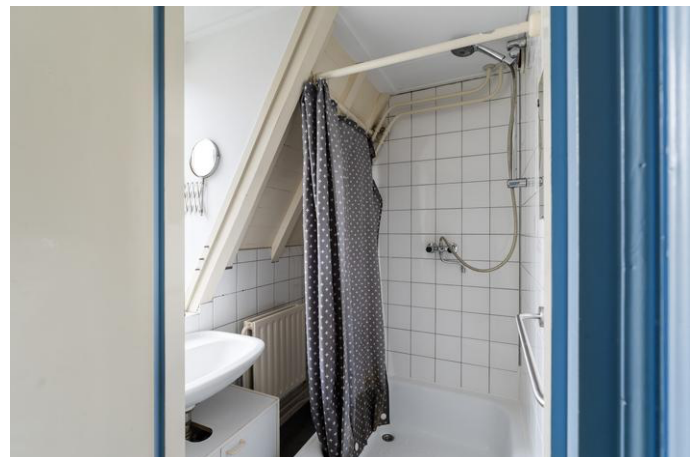
Uiterstegracht 152
2312 TH LEIDEN



Foto's



Foto's



Foto's



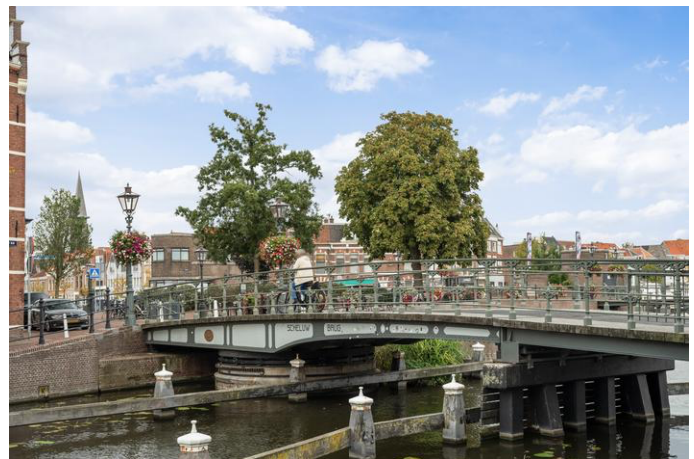
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

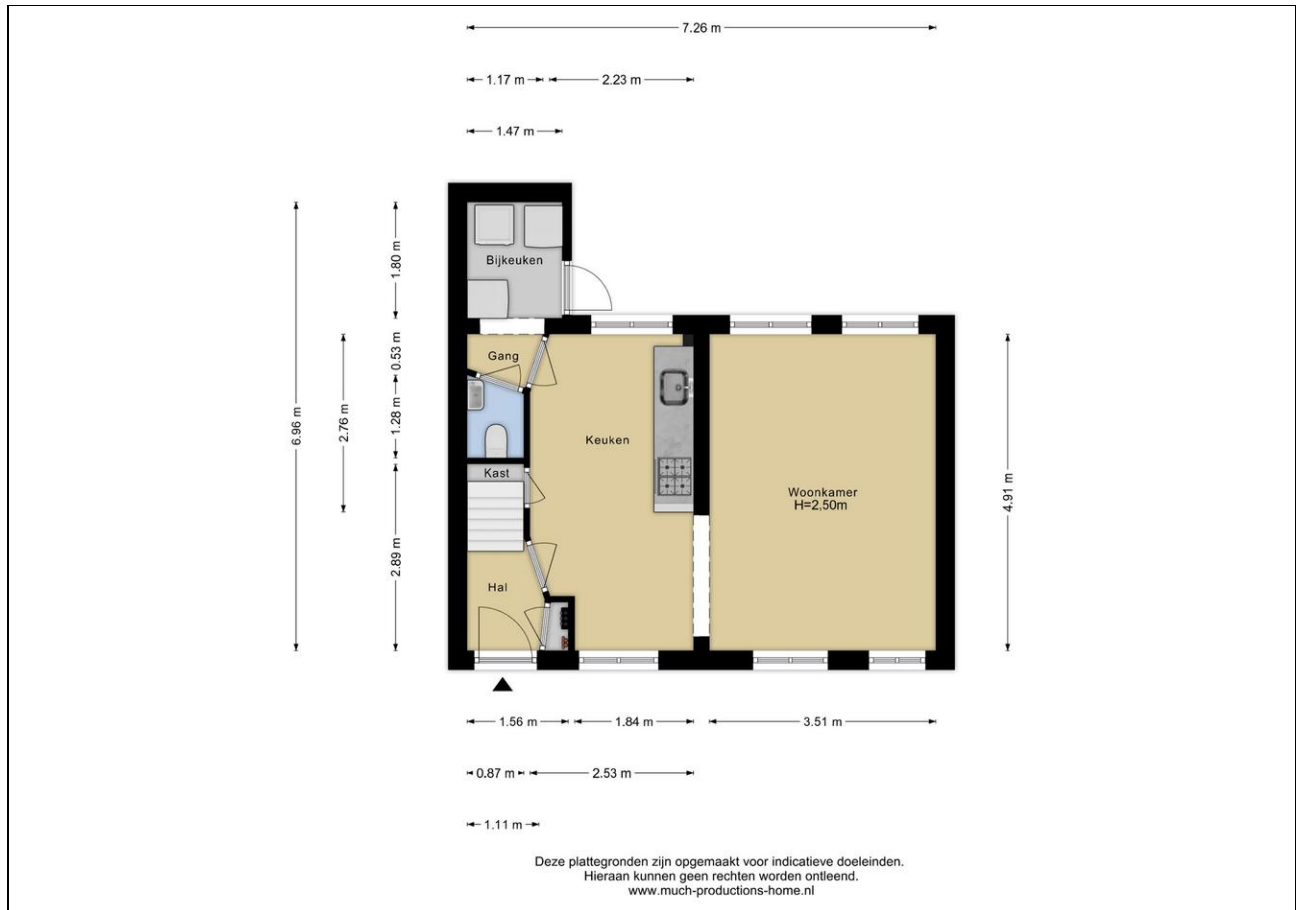


Plattegrond

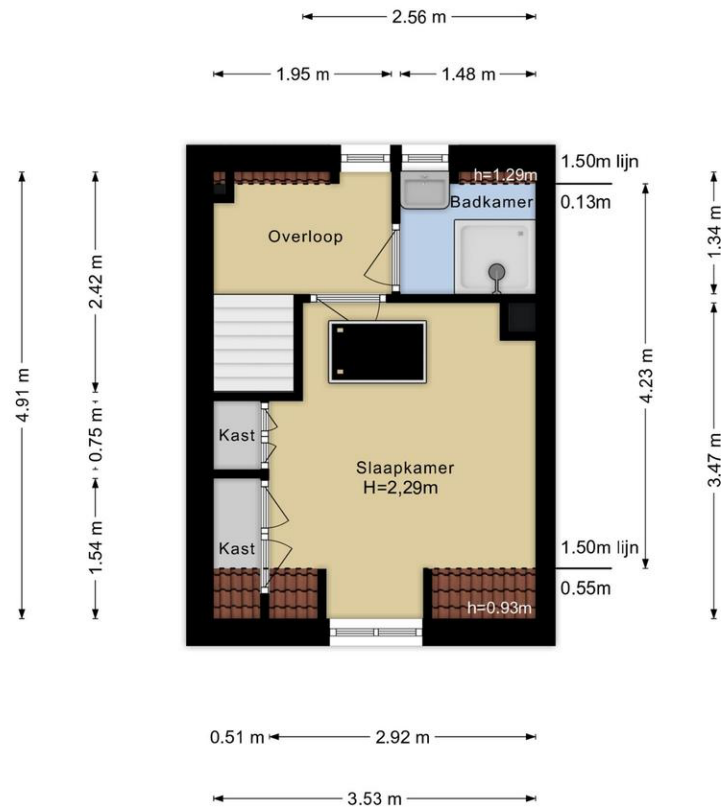


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
www.much-productions-home.nl

Plattegrond

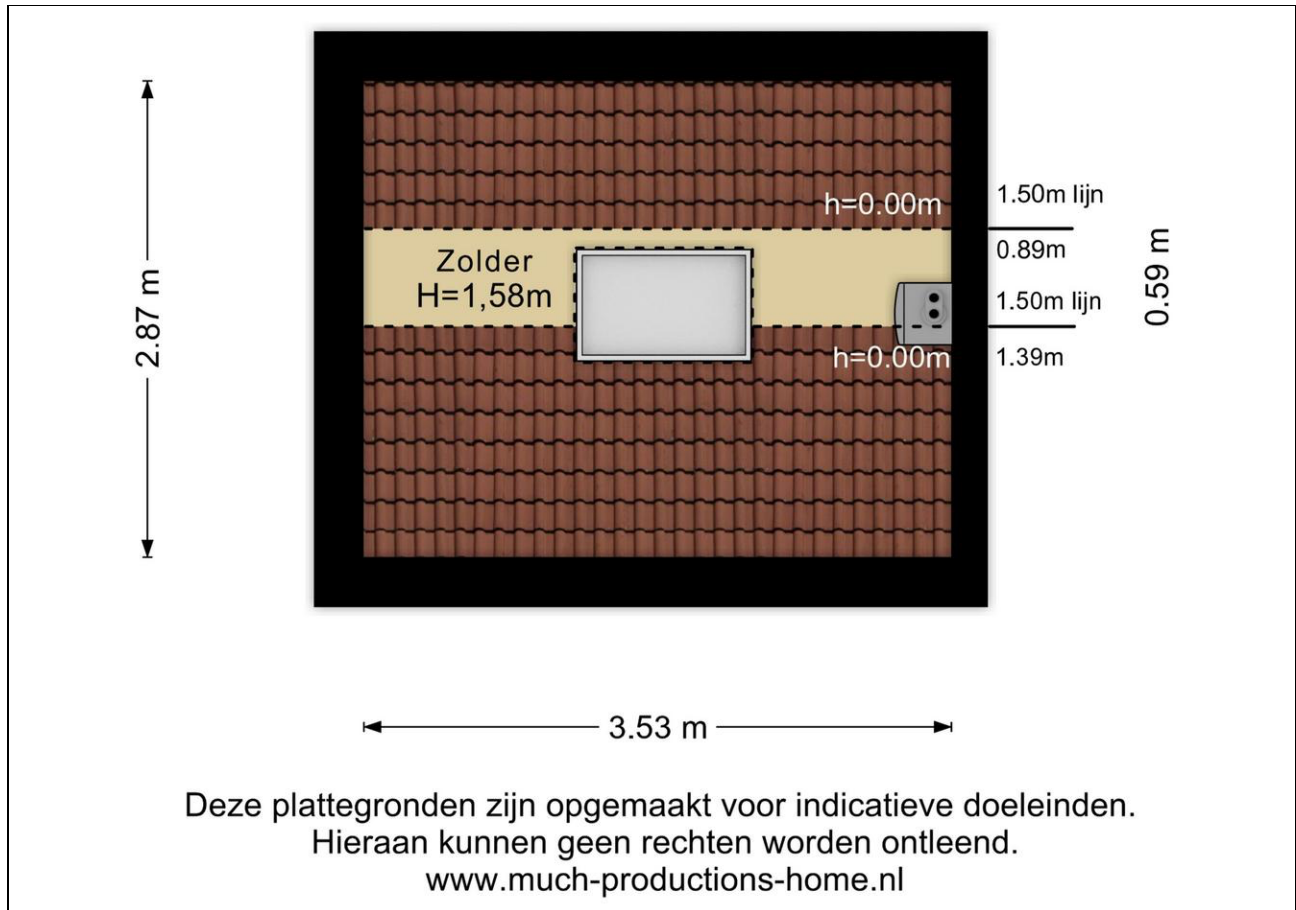


Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
www.much-productions-home.nl

Plattegrond





Den Elsen Makelaardij B.V.
Pelikaanstraat 17
2312 DW, LEIDEN
Tel: 071-7601120
E-mail: mail@denelsenmakelaardij.nl
www.denelsenmakelaardij.nl

Over ons

Over Den Elsen Makelaardij

Welkom bij Den Elsen Makelaardij, het kantoor waar persoonlijke aandacht, vakkennis en passie samenkomen. Ik ben Martijn den Elsen, opgegroeid in Zoeterwoude en sinds 2012 actief in de makelaardij. Wat begon als een commercieel medewerker, groeide uit tot jarenlange ervaring als Makelaar bij diverse kantoren. Hierdoor heb ik de veranderende woningmarkt van dichtbij meegemaakt. Vooral die van Leiden. Met die kennis en ervaring heb ik uiteindelijk mijn eigen onderneming opgericht: Den Elsen Makelaardij. Een familiebedrijf met bouwkundige expertise

Dankzij mijn vader, die al veertig jaar een aannemingsbedrijf runt, kreeg ik van jongs af aan inzicht in de bouwkundige kant van woningen. Deze expertise pas ik dagelijks toe, waarbij ik niet alleen kijk naar de uitstraling maar ook naar de kwaliteit van een huis. Mijn vader ondersteunt mij als adviseur en zorgt voor de bordplaatsing bij nieuwe projecten. Samen bieden we een sterke basis, zowel in bouwkundige als makelaarskennis.

Den Elsen Makelaardij mag dan nog jong zijn, ik werk nauw samen met mijn familie om betrokken en professionele service te bieden. Deze familiale band zorgt ervoor dat we écht betrokken zijn bij iedere klant en ons inzetten voor een optimale begeleiding. Onze missie? Jouw belang voorop

Bij Den Elsen Makelaardij draait alles om jou. Of het nu gaat om kopen, verkopen, huren of verhuren: mijn missie is om je optimaal te begeleiden bij iedere stap. Je kunt bij ons rekenen op begeleiding die volledig is afgestemd op jouw situatie en wensen. Persoonlijke aandacht en deskundig advies vormen de kern van onze aanpak.

Een makelaar die écht meedenkt

Of je nu een startende koper/huurder of een ervaren huizenverkoper/verhuurder bent: Den Elsen Makelaardij biedt een persoonlijke en deskundige aanpak waarbij jij je gehoord en begrepen voelt. Met onze ervaring en persoonlijke aanpak maken we samen de juiste stappen in de woningmarkt.



Den Elsen Makelaardij B.V.
Pelikaanstraat 17
2312 DW, LEIDEN
Tel: 071-7601120

E-mail: mail@denelsenmakelaardij.nl