



Hugo de Vriesstraat 32, Leiden

UITGEBOUWD, JAREN '30 FAMILIEHUIS MET VEEL SFEER EN ACHTEROM





Hugo de Vriesstraat 32, Leiden

Vraagprijs: € 690.000 k.k.

Deze fijne, ruime eengezinswoning (116 m²) bevindt zich in de zeer gewilde en kindvriendelijke Professorenwijk. Het uitgebouwde huis heeft een woonkamer met halfopen keuken, 4 slaapkamers, een badkamer en een bijkeuken. De kenmerkende jaren '30 elementen en de hoge plafonds dragen bij aan de sfeervolle uitstraling van de woning. Naast een voortuin is er een fijne achtertuin met achterom. De woning heeft aan de achterzijde ook nog een royaal balkon. Het is een ultieme plek om te wonen en te genieten!

"...Rustig wonen met groen en stadse gemakken op loopafstand..."

De Professorenwijk in Leiden combineert het beste van twee werelden: de rust en charme van een groene, statige woonwijk met de levendigheid van de historische binnenstad op loopafstand. Op loopafstand van de woning tref je het prachtige Plantsoen en park Cronesteyn. Tussen de karakteristieke huizen en met veel groen in de omgeving woon je hier in een sfeervolle buurt met een hechte gemeenschap.

Op slechts 5 á 10 minuten lopen bevindt zich het gezellige historische centrum van Leiden, met zijn leuke winkels, terrassen, restaurants en musea. Uitvalswegen zoals de A4, A44, en N11 (Alphen aan den Rijn/Utrecht) zijn eenvoudig te bereiken, evenals NS-Stations en bushaltes. In de directe omgeving bevinden zich onder andere gezellige buurtwinkels, hockey- en tennisvelden en basis- en middelbare scholen. Dankzij de stijlvolle architectuur, de betrokken bewoners en de blijvende populariteit is de Professorenwijk een van de meest gewilde plekken van Leiden.



Via de voortuin bereik je de stijlvolle voordeur van de woning. Je komt binnen in de ruime hal met lambrisering.

De hal geeft toegang tot de living en met de trap kan je naar de 1e verdieping.

De sfeervolle living (circa 29 m²) was voorheen een kamer-en-suite en uitgebouwd aan de achterzijde. De kamer heeft een aangename plafondhoogte en een fijne sfeer. De vloer is voorzien van een stijlvolle parketvloer.

“...Een fijn huis in een gezellige buurt...”

De living gaat over in de royale halfopen keuken (circa 13 m²). De keuken is voorzien van een L-vormig keukenblok met granieten aanrechtblad, gaskookplaat, afzuigkap, oven en vaatwasser. Vanuit de keuken bereik je een kleine gang naar het toilet met fonteintje en de bijkeuken. In deze gang vind je ook een deur naar de achtertuin.

De bijkeuken (circa 5 m²) is een hele praktische ruimte voor de was- en droogmachines en heeft veel bergruimte.

Via de trap kom je op de ruime overloop van de 1e verdieping. Hier vind je 3 slaapkamers en een badkamer en een terras. Deze verdieping is voorzien van een mooie eikenhouten vloer.





Een royale slaapkamer (circa 14 m2) bevindt zich aan de voorzijde.

Aan de achterzijde bevinden zich de twee andere slaapkamers (circa 8 m2. resp 4 m2) . De kleinste slaapkamers is thans in gebruik als kleedkamer. Vanuit deze slaapkamer bereik je het zonnige en ruime terras (circa 24 m2).

De moderne badkamer is voorzien van een inloopdouche, een hangend toilet, een wastafel met meubel en een design radiator.

De 2e verdieping bereik je via de vaste trap.

Hier vind je de ruime, lichte en rustig gelegen master bedroom (ruim 18 m2). Door de dakkapellen aan zowel de voor als de achterzijde heb je een mooi uitzicht en veel ruimte en licht. Deze slaapkamer heeft veel op maat gemaakte kastruimte.



De achtertuin is een perfecte plek om te genieten van rust en privacy.

De ligging van de voortuin is ook perfect om na een lange werkdag heerlijk van de zon te genieten. Handig is de achterom.

Wat kunt u verder nog verwachten?

- Buitenschilderwerk recent volledig uitgevoerd (2025)
- Energielabel C
- Geheel voorzien van dubbel glas
- Vaillant HR CV ketel uit 2013
- Parkeren met bewoners parkeervergunning
- Zeer recente bouwkundige keuring op aanvraag beschikbaar
- Niet zelfbewoningsclausule en ouderdomsclausule van toepassing.
- Oplevering in overleg, kan snel

Kortom: Een keurig onderhouden woning met veel praktische ruimte.

Kernpunten:

- | | |
|--------------------|-------------------------|
| - Inhoud: | circa 405 m3 |
| - Woonoppervlakte: | circa 116 m2 |
| - Aantal kamers: | 5 |
| - Onderhoud: | goed |
| - Terrassen: | noord/west en zuid/oost |
| - Bouwjaar: | 1937 |



English translation

EXPANDED 1930s FAMILY HOME FULL OF CHARACTER WITH REAR ACCESS.

This charming and spacious family home (116 m²) is located in the highly sought-after and child-friendly Professorennwijk. The extended property features a living room with a semi-open kitchen, four bedrooms, a bathroom, and a utility room. The characteristic 1930s elements and high ceilings contribute to the home's warm and atmospheric appeal. In addition to a front garden, there is a lovely back garden with rear access, as well as a generous balcony at the rear. A perfect place to live and enjoy life!

The Professorennwijk in Leiden offers the best of both worlds: the peace and charm of a leafy, elegant residential area combined with the liveliness of the historic city centre within walking distance. Nearby, you'll find the beautiful Plantsoen park and Park Cronesteyn. Surrounded by characteristic houses and abundant greenery, this is a cosy neighbourhood with a strong sense of community.

Within a 5-10 minute walk lies Leiden's vibrant historic city centre, with its delightful shops, cafés, restaurants, and museums. Major roads such as the A4, A44, and N11 (towards Alphen aan den Rijn/ Utrecht) are easily accessible, as are train stations and bus stops. In the immediate vicinity, you'll find local shops, hockey and tennis clubs, and both primary and secondary schools. Thanks to its stylish architecture, engaged residents, and lasting popularity, the Professorennwijk remains one of Leiden's most desirable areas.

"...Quiet living with green surroundings and urban convenience just a short walk away..."

The elegant front door is reached via the front garden, leading into a spacious hallway with wainscoting.

From the hallway, you can access the living area and the staircase to the first floor.

The inviting living room (approx. 29 m²) was originally a room-en-suite and has been extended at the rear. The space boasts a pleasant ceiling height and a warm atmosphere, complemented by an elegant parquet floor.

The living room flows into the generous semi-open kitchen (approx. 13 m²), fitted with an L-shaped countertop featuring granite worktops, a gas hob, extractor hood, oven, and dishwasher. From the kitchen, a small hallway leads to the toilet (with wash basin) and the utility room. This hallway also provides access to the back garden.

The utility room (approx. 5 m²) is a highly practical space, equipped for laundry appliances and offering ample storage.

"...A lovely home in a welcoming neighbourhood..."

The staircase leads to the spacious landing on the first floor, where you will find three bedrooms, a bathroom, and a terrace. This floor features a beautiful oak floor throughout.

The large bedroom (approx. 14 m²) is located at the front.

At the rear are the other two bedrooms (approx. 8 m² and 4 m² respectively). The smallest bedroom is currently used as a walk-in closet and provides access to the sunny and spacious terrace (approx. 24 m²).

The modern bathroom includes a walk-in shower, wall-mounted toilet, washbasin with cabinet, and a designer radiator.

The second floor is reached via a fixed staircase.

Here you'll find the spacious, bright, and quietly situated master bedroom (over 18 m²). Thanks to the dormer windows at both the front and rear, the room enjoys plenty of light, space, and views. This bedroom also includes extensive custom-built storage.

The back garden offers a perfect place to relax in peace and privacy, while the front garden is ideally positioned to enjoy the evening sun after a long day. A rear entrance provides additional convenience.

Additional features:

- Exterior paintwork recently completed (2025)
- Energy label C
- Fully double-glazed
- Vaillant HR central heating boiler (2013)
- Recent structural inspection report available upon request
- Non-owner-occupied and age clauses apply

IN SUMMARY:

A well-maintained home with plenty of practical space and timeless charm.



Core points:

- | | |
|-------------------------|--------|
| - Volume: | 405 m3 |
| - Living area: | 116 m2 |
| - Number of rooms: | 5 |
| - Maintenance: | good |
| - Year of construction: | 1937 |

Omgeving

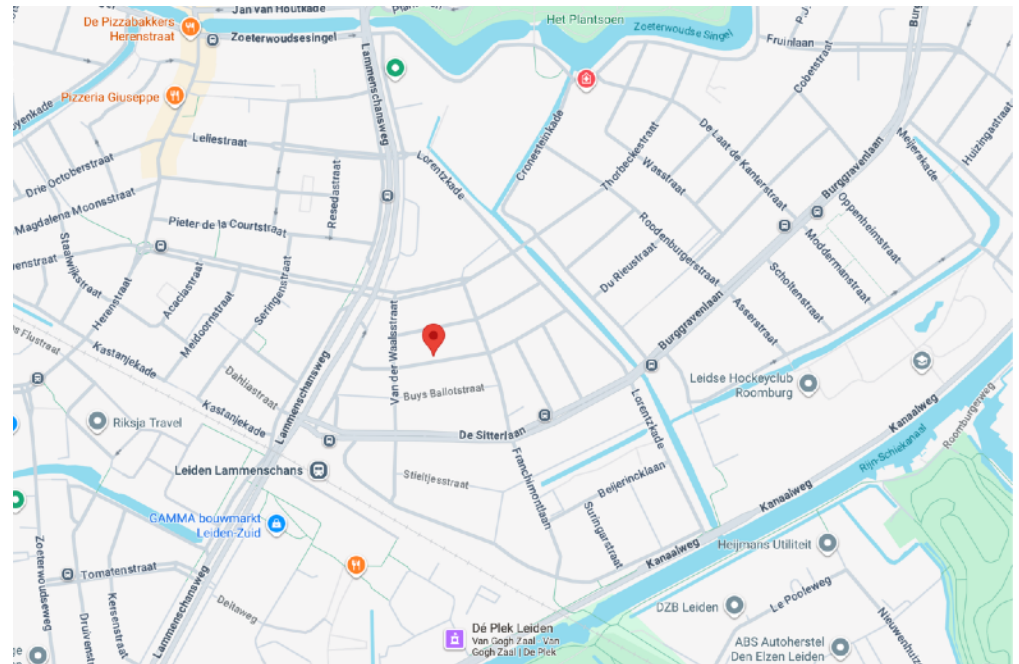
Wonen in de Professorenwijk – stijlvol, groen en centraal

De Professorenwijk behoort tot de meest geliefde woongebieden van Leiden. Deze karaktervolle wijk, bekend om haar sfeervolle jaren-'30-architectuur, brede lanen en groene uitstraling, biedt een unieke combinatie van rust en stedelijke nabijheid. De historische binnenstad ligt op korte fietsafstand, net als het station Leiden Lammenschans en de belangrijkste uitvalswegen richting Den Haag, Amsterdam en Utrecht.

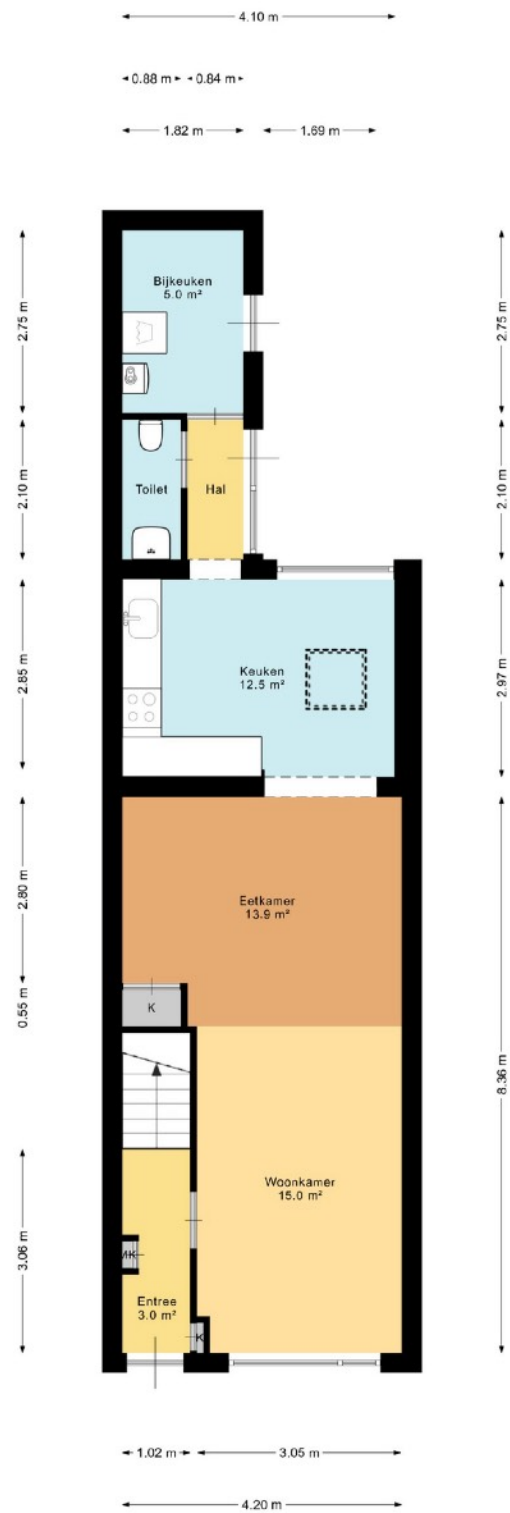
In de directe omgeving vindt u diverse scholen van uitstekende kwaliteit, zoals de Lorentzschool, de Da Costaschool en het Stedelijk Gymnasium Leiden. Ook kinderopvang en speeltuinen liggen op loopafstand, wat de wijk bijzonder kindvriendelijk maakt.

Sportliefhebbers hebben volop keuze: van fitness bij SportCity Lammenschans tot hockey, tennis of voetbal bij de Leidse Hockey Club Roomburg en het Universitair Sportcentrum. Daarnaast zijn er prachtige wandel- en fietsroutes richting Park Cronesteyn en de Kagerplassen.

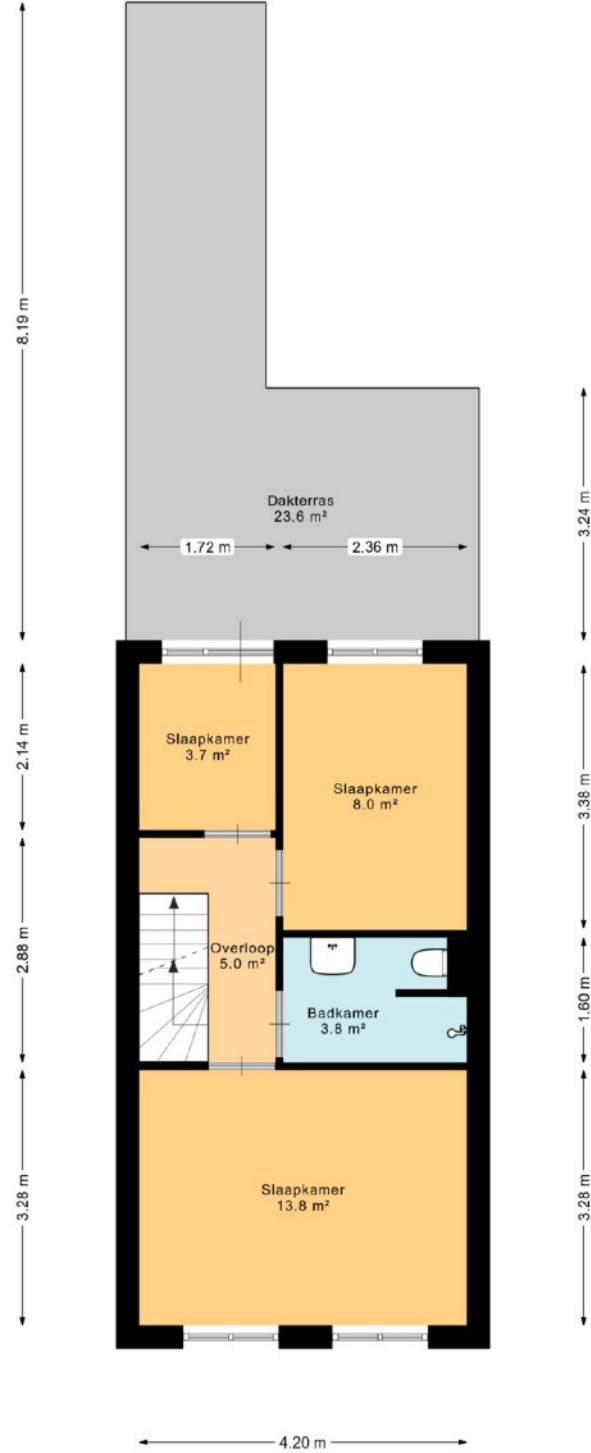
Dankzij de hechte buurtgemeenschap, de groene omgeving en het rijke aanbod aan voorzieningen is de Professorenwijk een plek waar wonen voelt als thuiskomen – comfortabel, levendig en met blijvende waarde.



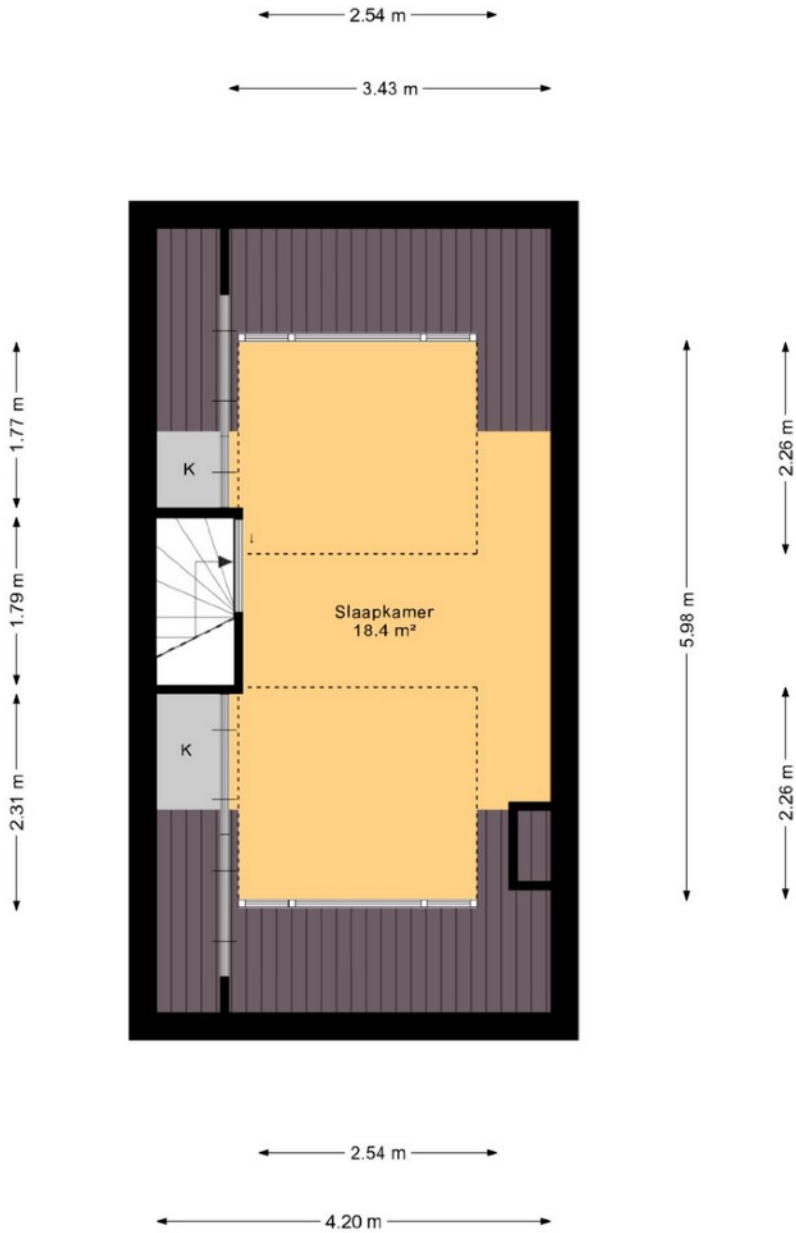
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping



2e Verdieping

Lijst van zaken behorende bij:
koopakte eengezinswoning

Betreft: Hugo de Vriesstraat 32 te Leiden

Kadastraal bekend: Gemeente Leiden sectie M, nummer 5518, 105 m2 groot

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. Wilt u aangeven wat in uw situatie het geval is?

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden/is *) overgenomen	niet van toe- passing
Tuin:				
- tuinaanleg / bestrating / beplanting / erfafscheiding	X	☐	☐	☐
- buitenverlichting	☐	☐	☐	X
- tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	X
- tuinhuis / buitenberging	☐	☐	☐	X
- kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	X
- (broei)kas	☐	☐	☐	X
- voet droogmolen	☐	☐	☐	X
- overige tuin, te weten:	☐	☐	☐	X
-	☐	☐	☐	☐
Woning:				
- vlaggenmast	☐	☐	☐	X
- schotel/antenne	☐	☐	☐	X
- brievenbus	☐	☐	☐	X
- (voordeur)bel	X	☐	☐	☐
- alarminstallatie	☐	☐	☐	X
- veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	X
- rookmelders	X	☐	☐	☐
- rolluiken / zonwering buiten	X	☐	☐	☐
- zonwering binnen	☐	☐	☐	X
- vliegenhorren	☐	☐	☐	X
- losse horren / rolhorren	☐	☐	☐	X
- gordijnrails	X	☐	☐	☐
- gordijnen / vitrages / lamellen	X	☐	☐	☐
- rolgordijnen	X	☐	☐	☐
- schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	X
- vloerbedekking / linoleum	☐	☐	☐	X
- parketvloer / kurkvloer / laminaat	X	☐	☐	☐
- plavuizen	☐	☐	☐	X
Verwarming/warm water etc:				
- cv met toebehoren	X	☐	☐	☐
- warmwatervoorziening, te weten: douchegeiser	X	☐	☐	☐
- thermostaat	X	☐	☐	☐
- allesbrander / kachel(s)	☐	☐	☐	X
- (voorzet)open haard met toebehoren, te weten:	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- mechanische ventilatie/luftbehandeling	X	☐	☐	☐
- airconditioning	☐	☐	☐	X

*) Doorhalen wat niet van toepassing is.

Betreft: Hugo de Vriesstraat 32, 2313RJ Leiden

Datum:

Paraaf verkoper

Paraaf koper

blad 1

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden/is *) overgenomen	niet van toe- passing
- isolatievoorzieningen: voorzetramen/radiatorfolie etc	☐	☐	☐	X
- radiatorafwerking	☐	☐	☐	X
Keuken:				
- keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting	X	☐	☐	☐
- keuken (inbouw)apparatuur, te weten:	X	☐	☐	☐
- gaskookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- keukenaccessoires, te weten	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Verlichting:				
- inbouw, te weten:	☐	☐	☐	X
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- opbouw, te weten:	☐	☐	☐	X
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- dimmers	☐	☐	☐	X
Diversen:				
- (losse) kasten, legplanken te weten: woonkamerkast	X	☐	☐	☐
- Losse kasten slaapkamer 1 ^e verdieping (naar terras)	X	☐	☐	☐
- spiegelwanden	☐	☐	☐	X
- wastafels met accessoires (buiten de badkamer)	☐	☐	☐	X
- (huis)telefoon toestellen/telefooncentrale	☐	☐	☐	X
Toilet, te weten:				
- toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.	X	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Badkamer, te weten:				
- wastafels met accessoires	X	☐	☐	☐
- planchet, spiegel, kranen, douchescherm etc.	X	☐	☐	☐
- sauna met toebehoren	☐	☐	☐	X
- veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	X
- waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	X
-	☐	☐	☐	☐
Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (keukens, open haarden, c.v.-ketels, boilers, geisers):				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Overige zaken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Betreft: Hugo de Vriesstraat 32, 2313RJ Leiden

Datum:

Paraaf verkoper

Paraaf koper

blad 2

Tot slot:

De door Spirit Vastgoed en verkoper verstrekte vrijblijvende informatie dient uitsluitend gezien te worden als een uitnodiging tot nader overleg of tot het uitbrengen van een bod.

Hoewel deze informatie met zorg is samengesteld, wordt noch door Spirit Vastgoed, noch door diens opdrachtgever ingestaan c.q. aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid dan wel volledigheid van de verstrekte of vermelde gegevens. Deze informatie is een globale beschrijving van het hierbij aangeboden huis. Het ontslaat de koper derhalve niet van zijn/haar onderzoeksplicht (een eventuele bouwkundige keuring, inzage in het bestemmingsplan en kadaster, etc.). Op verzoek geven wij u inzage in de door verkoper ingevulde vragenlijst alsmede het eigendomsbewijs zodat u volledig op de hoogte bent van hetgeen de verkoper over zijn/haar huis weet.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Algemene verkoopcondities:

Koper is ermee bekend dat binnen 4 weken na ondertekening van de koopakte een waarborgsom of onherroepelijke bankgarantie, ter grootte van 10% van de koopsom, gesteld dient te worden op rekening van de aangewezen notaris.

Indien er ontbindende- of opschortende voorwaarden bij de onderhandelingen afgesproken zijn, dan worden deze in de koopakte opgenomen. De termijn voor het voorbehoud van financiering is 4 weken.

De keuze van de notaris ligt bij de koper, mits deze zich in de regio Haaglanden bevindt. Indien genoemde notaris voor royalementskosten aan verkoper meer in rekening brengt dan de gebruikelijke EUR 200,- (incl. BTW) per doorhaling, dan komen de meerkosten voor rekening van koper.

Onze aanbieding is 'kosten koper', tenzij nadrukkelijk anders is vermeld. Voor een nadere uitleg van deze term zie onze website www.spirit-vastgoed.nl.

Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de actuele voorwaarden vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Deze zijn gedeponeerd bij de KvK Utrecht en worden op verzoek verstrekt. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het betreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald.



UW MAKELAAR VOOR EXCEPTIONEEL WONEN

Parnashofweg 41 ■ 2265 CP Leidschendam ■ Telefoon: 070 – 3206660 ■ info@spirit-vastgoed.nl ■ www.spirit-vastgoed.nl

