



LEIDEN
Morsweg 10 A

Vraagprijs
€ 699.000,- K.K.

Wonen in het


DANNY DE MAKELAAR
opent nieuwe deuren

| info@dannydemakelaar.nl
dannydemakelaar.nl

Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:
1929

Soort:
BOVENWONING

kamers:
5

Inhoud:
440.36 m³

Woonoppervlakte:
131 m²

Overige inpandige ruimte:
2,60 m²

Gebouwgebonden buitenruimte:
12,20 m²

Energie label
D



Kenmerken & specificaties

Overdracht

Vraagprijs	€ 699.000,- k.k.
Servicekosten	€ 250,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Appartement, bovenwoning
Woonlaag	1e woonlaag
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1929
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Schilddak
Isolatievormen	Dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	131 m ²
Inhoud	440 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	2,6 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	12,2 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	Aan drukke weg Aan water In centrum Nabij openbaar vervoer
---------	---

Energieverbruik

Energielabel	D
--------------	---

CV ketel

Kenmerken & specificaties

CV ketel	HR-107 ketel
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2024
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Heeft kabel-tv	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft schuur/berging	Ja

Vereniging van Eigenaren

Ingeschreven bij de KvK	Ja
Periodieke bijdrage	Ja
Reservefonds	Ja
Meer jaren onderhoudsplan	Ja
Opstal verzekering	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Erfpacht zonder opstalvergoeding
----------	----------------------------------



Omschrijving

Zeer ruim en licht appartement op een toplocatie in Leiden

Op een bijzondere plek, direct naast de oude stadspoort de Morspoort, bevindt zich deze zeer ruime bovenwoning van circa 131 m². Met maar liefst vier slaapkamers, een lichte woonkamer met hoge plafonds en een ruim balkon op het zuiden biedt de woning verrassend veel woonruimte midden in de stad.

Sinds 2025 is het pand gesplitst in twee appartementen, waarbij deze bovenwoning te koop wordt aangeboden. De ligging is ideaal voor wie graag centraal woont: zowel Leiden Centraal als de gezellige binnenstad liggen op loopafstand.

Indeling:

Via de eigen entree kom je binnen in de ruime hal met trapkast. Deze biedt praktische bergruimte en kan bijvoorbeeld worden gebruikt als voorraadkast.

Op de eerste verdieping valt direct de hoeveelheid ruimte en licht op. De royale woonkamer beschikt over hoge plafonds van maar liefst 3,30 meter en een grote raampartij waardoor veel daglicht naar binnen valt. De haard vormt een sfeervol element in de woonkamer en er is voldoende ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een aparte eethoek.

De keuken is uitgerust met een koel-vriescombinatie, gaskookplaat, wijnkoeler en vaatwasser. Vanuit de keuken is het ruime balkon op het zuiden bereikbaar: een fijne plek om buiten te zitten en van de zon te genieten.

Verder bevindt zich op deze verdieping een separaat toilet en één van de vier slaapkamers en is de gehele eerste verdieping voorzien van een visgraat PVC-vloer.

Via de trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevinden zich nog eens drie slaapkamers, de badkamer en een aparte wasruimte. De wasmachine en droger blijven achter in het appartement en staan dus al op hun plek. Dat scheelt weer het nodige tilwerk naar boven! De tweede verdieping is voorzien van een laminaatvloer.

Tussen de foto's zijn enkele sfeerimpressies opgenomen die laten zien hoe de woonkamer ingericht kan worden.

Parkeren:

In de omgeving geldt betaald parkeren van maandag tot en met zaterdag tussen 09.00 en 21.00 uur. Daarnaast zijn er mogelijkheden om met een parkeervergunning te parkeren of gebruik te maken van één van de nabijgelegen parkeergarages.

Aan de overzijde van de woning bevindt zich momenteel de Morspoortgarage. Volgens de huidige plannen zal deze rond 2029 plaatsmaken voor nieuwbouw, waarbij tevens een ondergrondse parkeergarage wordt gerealiseerd.

Wonen in Leiden:

Het appartement ligt in een karakteristieke omgeving in Leiden op loopafstand van de binnenstad. Hier vind je een groot aanbod aan gezellige restaurants, cafés, terrassen, winkels en musea.

Ook Leiden Centraal Station, het LUMC, diverse scholen, musea en het Leiden Bio Science Park bevinden zich op korte afstand. Daarnaast is er een bushalte om de hoek en ben je met de auto zo op de A44 richting Den Haag of Amsterdam, de A4 richting Den Haag/Rotterdam of Amsterdam of rijd je binnen een kwartier naar het strand in Katwijk.

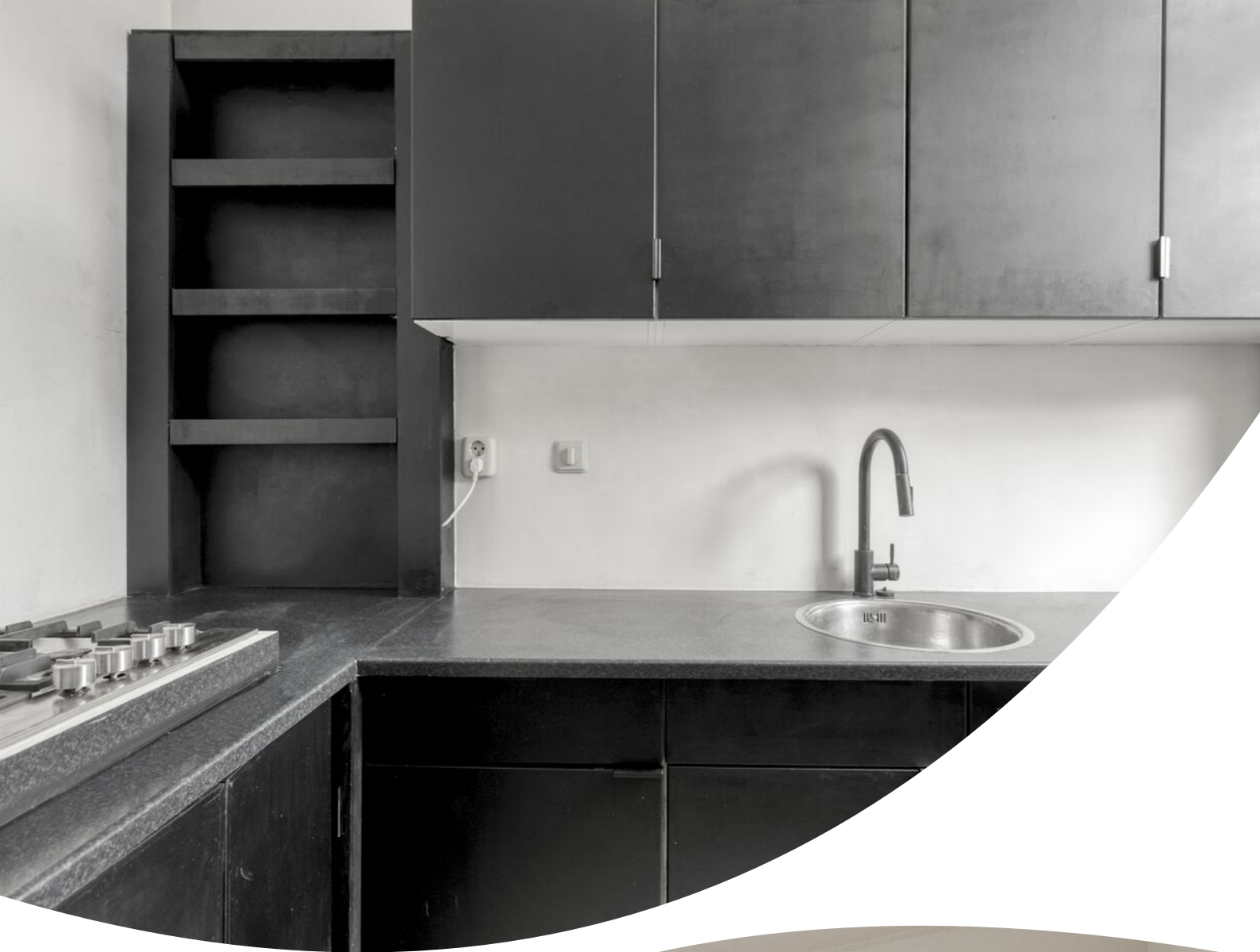
Kenmerken:

- Circa 131 m² woonoppervlakte
- Maar liefst vier slaapkamers
- Hoge plafonds van circa 3,30 meter in de woonkamer
- Ruim balkon op het zuiden
- Visgraat PVC-vloer op de eerste verdieping
- Energielabel D
- Woning gesplitst in 2025
- Centrale ligging nabij Leiden Centraal en de binnenstad
- Erfpacht canon van
- Snelle overdracht mogelijk















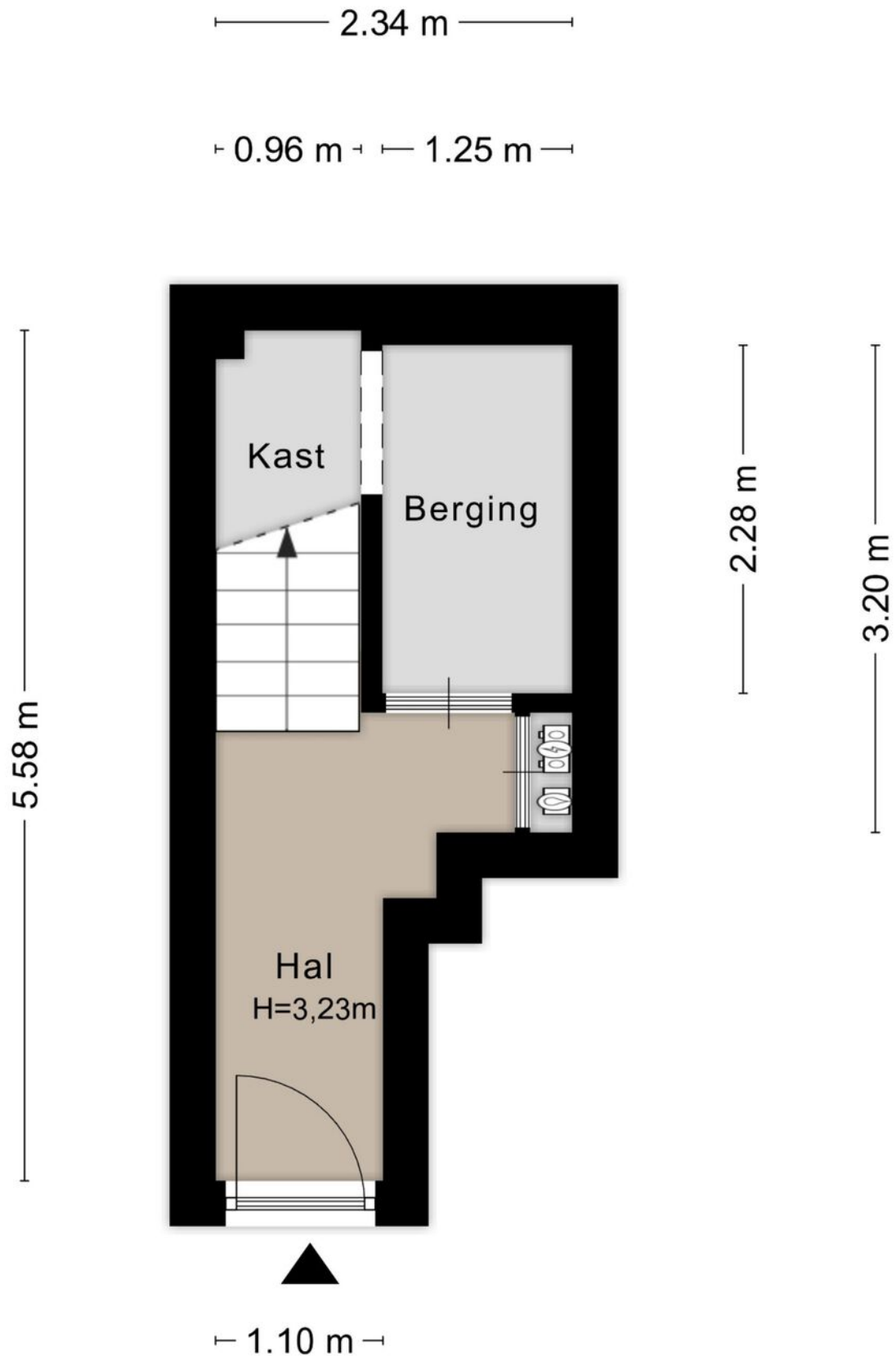








Plattegrond



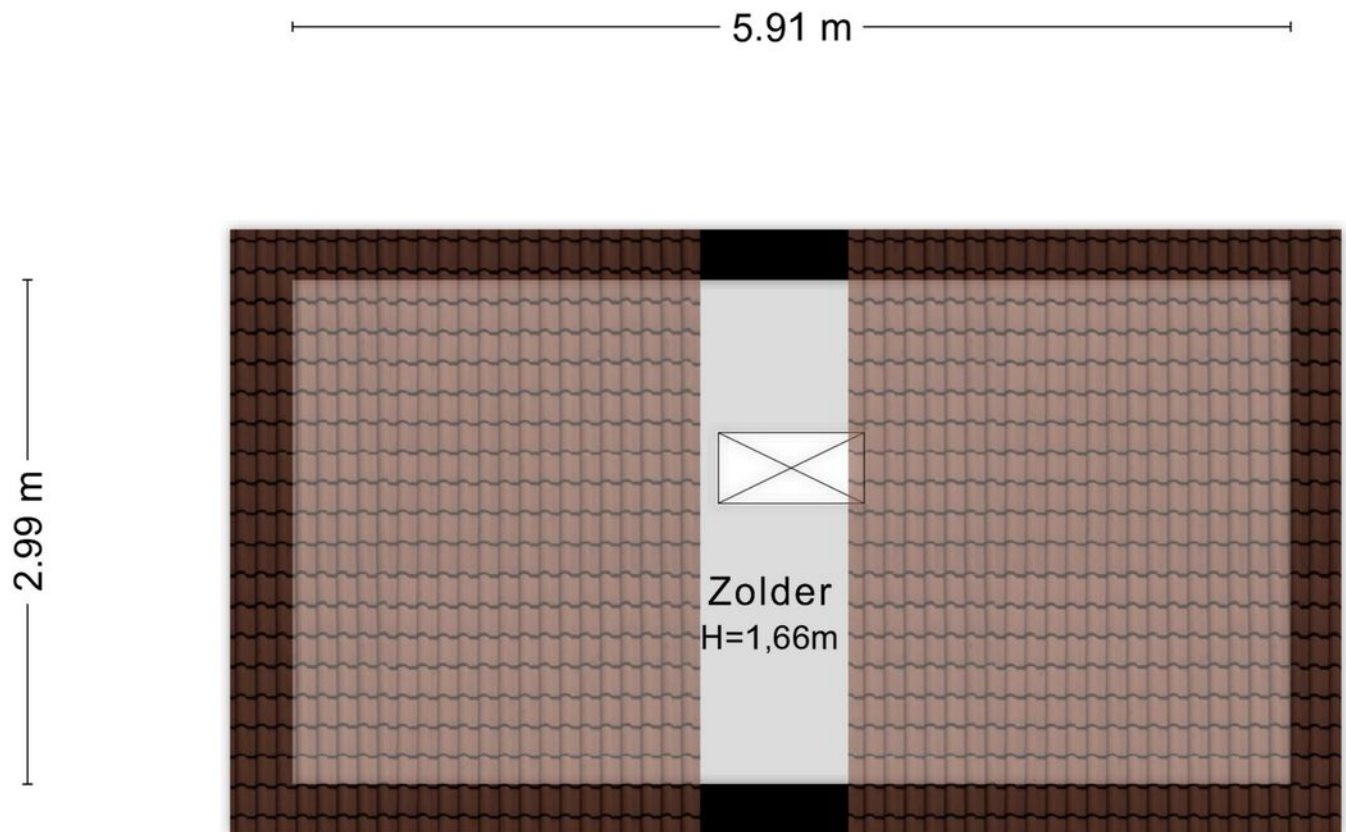
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: DDM - Morsweg 10A



12345

25

—

—

—

—

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Leiden

L

2196

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 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

Locatie op de kaart

