



LEIDEN
Rozenkwartsstraat 13

Vraagprijs
€ 650.000,- k.k.

Rozenkwartsstraat 13



+31 252 211 690 | info@pitchmakelaars.nl
<https://www.pitchmakelaars.nl>

Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:
2003

Soort:
eengezinswoning

kamers:
5

Inhoud:
469 m³

Woonoppervlakte:
136 m²

Perceeloppervlakte:
118 m²

Overige inpandige ruimte:
-

Gebouwgebonden buitenruimte:
17 m²

Externe bergruimte:
-

Energie label
A



Omschrijving

'Eigentijds wooncomfort, veel licht, een speelse indeling en een nieuw aangelegde achtertuin aan de Rozenkwartsstraat 13 in Leiden'

Ben je op zoek naar een moderne, energiezuinige woning in een rustige, zeer kindvriendelijke wijk in Leiden? Dan is de Rozenkwartsstraat 13 absoluut een bezichtiging waard. Deze moderne familiewoning uit 2002 combineert eigentijds wooncomfort met een fraaie afwerking en een verrassend speelse indeling. Dit huis is gelegen in het jonge, ruim opgezette deel van de wijk Hoge Mors waar rust, groen en een veilige leefomgeving hand in hand gaan met het gemak van de stad. Ideaal voor gezinnen en mensen die comfortabel wil wonen met alle voorzieningen in de buurt. Op steenworp afstand liggen supermarkten, verswinkels, basisscholen, kinderopvang en sportverenigingen. Bovendien is dankzij de gunstige ligging het centrum van Leiden snel te bereiken.

Deze moderne tussenwoning valt meteen op door de open uitstraling aan de voorkant. De hoge ramen en de mooie diversiteit aan gebruikt materialen getuigen van een bijzondere architectuur. Na de entree, waar de meterkast is en ruimte voor een garderobe, volgt de woonkamer vol licht, speelsheid en overzicht. De metershoge voorpui met de gecreëerde vide is een creatief element. De woonkamer is strak afgewerkt en voorzien van een pvc vloer (2024) met vloerverwarming. Dit vormt een aangename basis die past bij comfortabel wonen. De open keuken sluit mooi aan bij de leefruimte en is uitgevoerd in een stijlvolle, ingetogen kleurstelling. Alle benodigde apparatuur is aanwezig, waaronder een gaskookplaat, een afzuigkap, vaatwasser en een oven. De schuifpui geeft toegang tot de zonnige achtertuin met achterom die in 2022 volledig vernieuwd is waarbij gekozen is voor een onderhoudsvriendelijke uitvoering. Zowel van binnenuit als van buitenaf is de inpandige berging bereikbaar. Deze is riant van afmeting en biedt ruimte voor bijvoorbeeld fietsen, tuinspullen, gereedschap en extra kastruimte. De afgesloten gang heeft toegang tot deze berging én het moderne toilet met fonteintje.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee goed bemeten slaapkamers, een moderne badkamer met een sfeervol afwerking en een grote multifunctionele ruimte op de vide. Aan de achterzijde ligt de fraai afgewerkte badkamer: modern, stijlvol en voorzien van alle comfort. Het ligbad met douche, het vrijhangende toilet en het brede wastafelmeubel vormen samen een doordacht geheel. De combinatie van hoogwaardige materialen, subtiële verlichting en een strakke afwerking geeft deze ruimte een rustige en luxe uitstraling. Een bijzonder element van deze woning is de open vide op de eerste verdieping. Deze open ruimte zorgt voor een prachtige lichtinval en een extra gevoel van hoogte en ruimtelijkheid in huis. Dankzij de raampartij komt het daglicht tot diep in de woning, wat bijdraagt aan een lichte en open sfeer op zowel de overloop en het trappenhuis. De vide maakt deze verdieping niet alleen visueel aantrekkelijk, maar ook functioneel veelzijdig. Het is een ideale plek voor een extra werkruimte, hobbyhoek of leesplek, maar ook voor het creëren van een vierde slaapkamer.

Omschrijving

De tweede verdieping is verrassend ruim en praktisch ingedeeld. Aan de voorzijde bevindt zich de grootste slaapkamer van de woning. Het is een comfortabele, rustige ruimte met voldoende plaats voor een groot bed, een kledingkast én eventueel een werkplek. De open voorzolder biedt nog meer ruimte dan je op het eerste gezicht zou verwachten. Hier is de wasmachine- en drogeraansluiting netjes weggewerkt in de maatwerkkasten waardoor er meer dan genoeg plek is voor extra bergruimte, een werkplek of hobbyruimte. Als extra pluspunt beschikt deze woning over een ruim dakterras, bereikbaar vanaf de overloop op de tweede verdieping. Deze buitenruimte biedt een heerlijk vrij gevoel, met volop zon en privacy. Het dakterras vormt daarmee een waardevolle aanvulling op de tuin beneden en vergroot het woonplezier in elk seizoen.

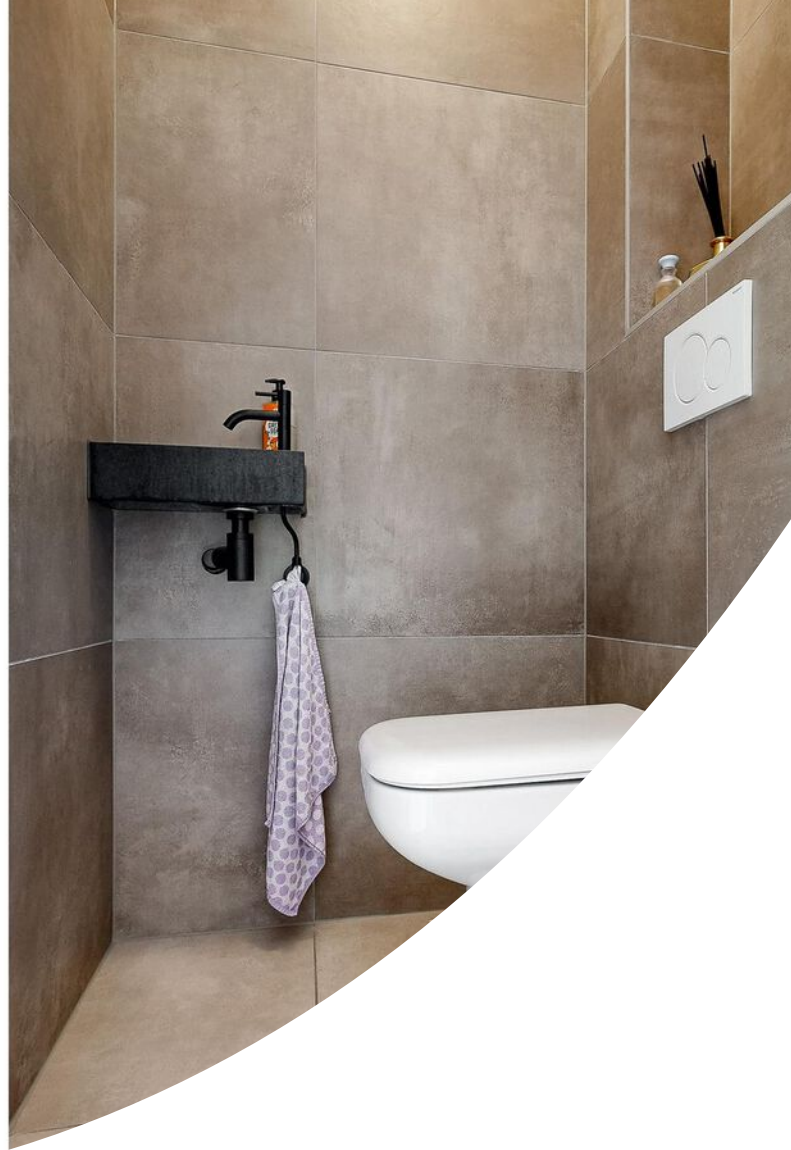
Rozenkwartsstraat 13 in Leiden is zo'n woning die meteen goed voelt. Licht, verrassend en hoogwaardig afgewerkt en dat alles in een rustige, kindvriendelijke wijk waar het leven prettig is ingericht. Scholen, kinderopvang, speeltuintjes en winkels liggen op loopafstand, net als het openbaar vervoer in diverse richtingen. Binnen 10 minuten fietsen sta je middenin de binnenstad met alle winkels, horeca, musea en theater. Ook wie graag buiten is, zit hier uitstekend: het Valkenburgse Meer is namelijk zeer snel te bereiken. Of je nu wilt wandelen, fietsen, sporten of ontspannen aan het water, het kan hier allemaal.

Bijzonderheden

- Gelegen in een zeer kindvriendelijke en centrale wijk
- Ruime en lichte woning met een architectonische uitstraling
- Luxe afwerking met vide, vloerverwarming en onder andere hoge binnendeuren
- 3 ruime slaapkamers en de mogelijkheid voor het realiseren van een 4e
- Grote, onderhoudsvriendelijke tuin én een dakterras
- Ruime inpandige berging
- Veel parkeerruimte in de buurt; betaald of met vergunning zone B
- Dichtbij scholen, winkels, het station en speeltuintjes

De vraagprijs is € 650.000,- en de oplevering in overleg.





















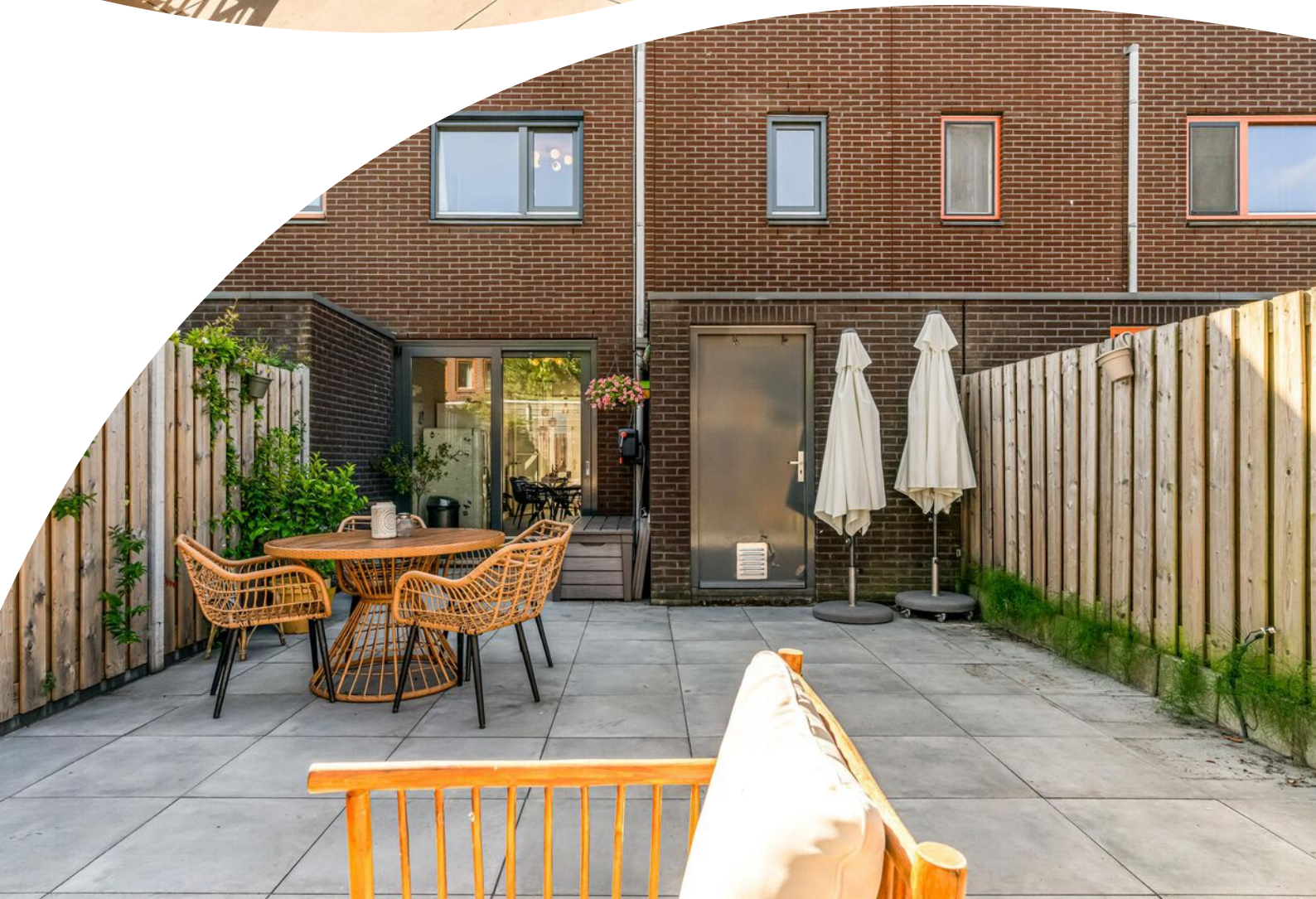
















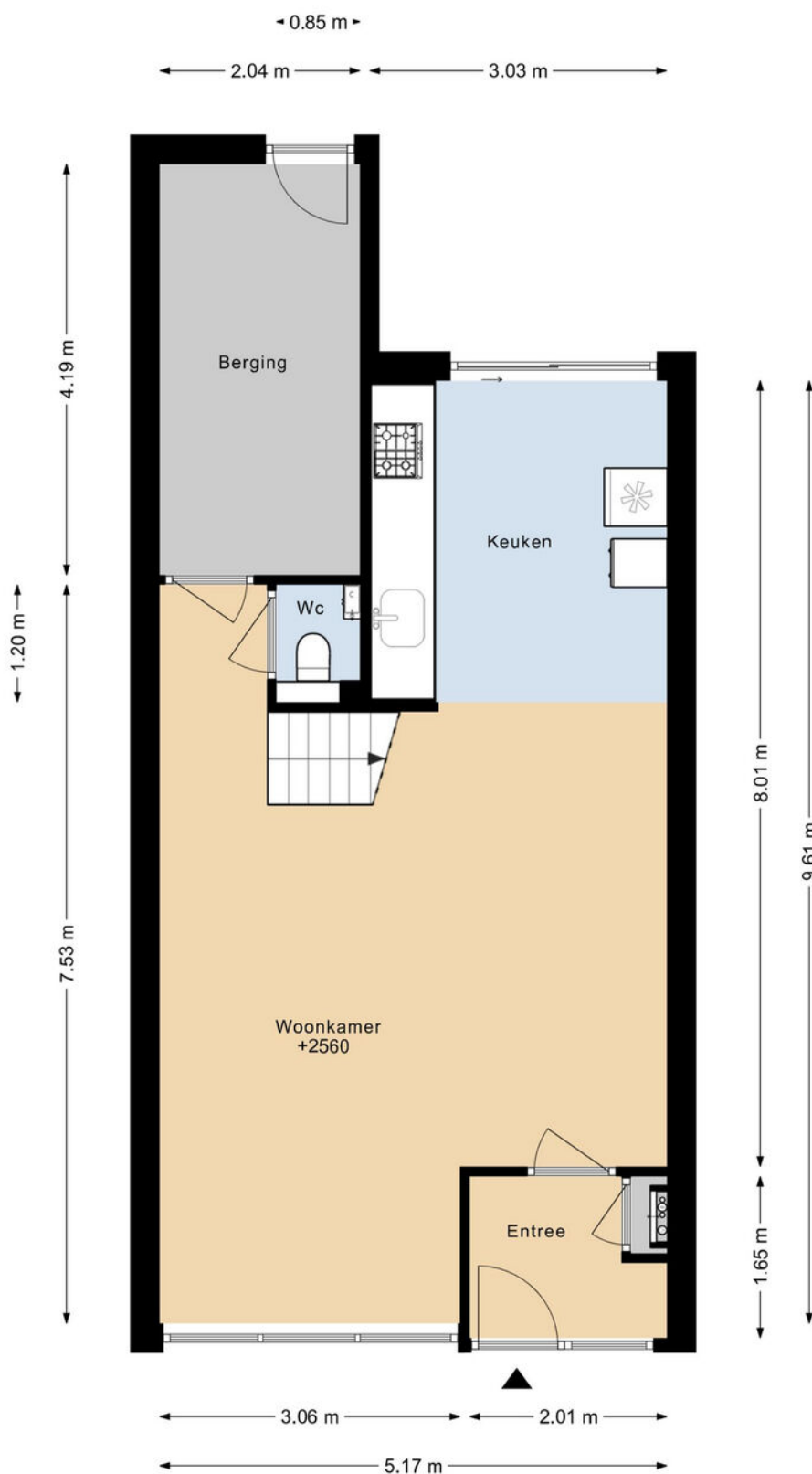
Plattegrond



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMIENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Plattegrond

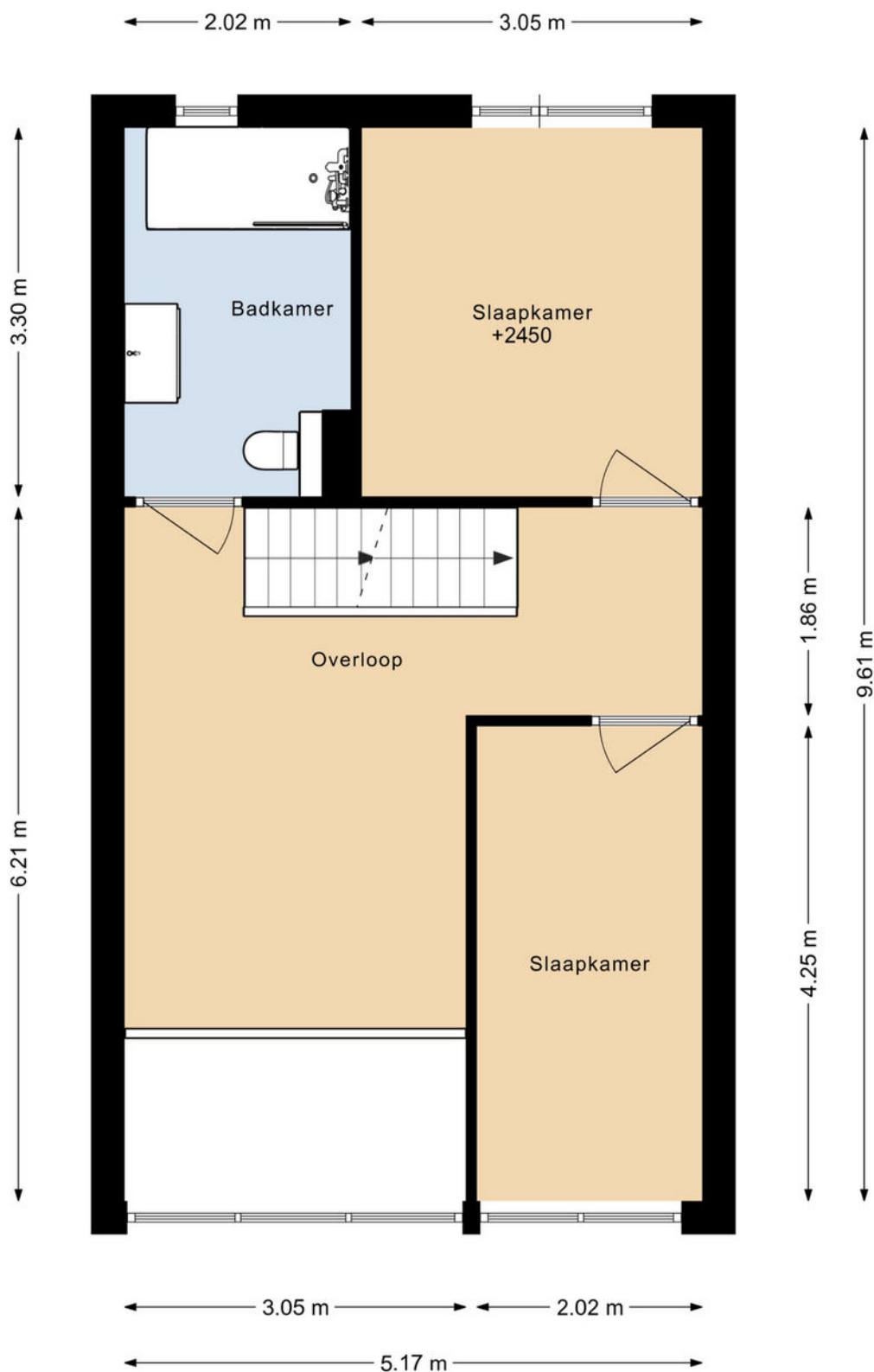
ROZENKWARTSSTRAAT 13 BEGANE GROND



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Plattegrond

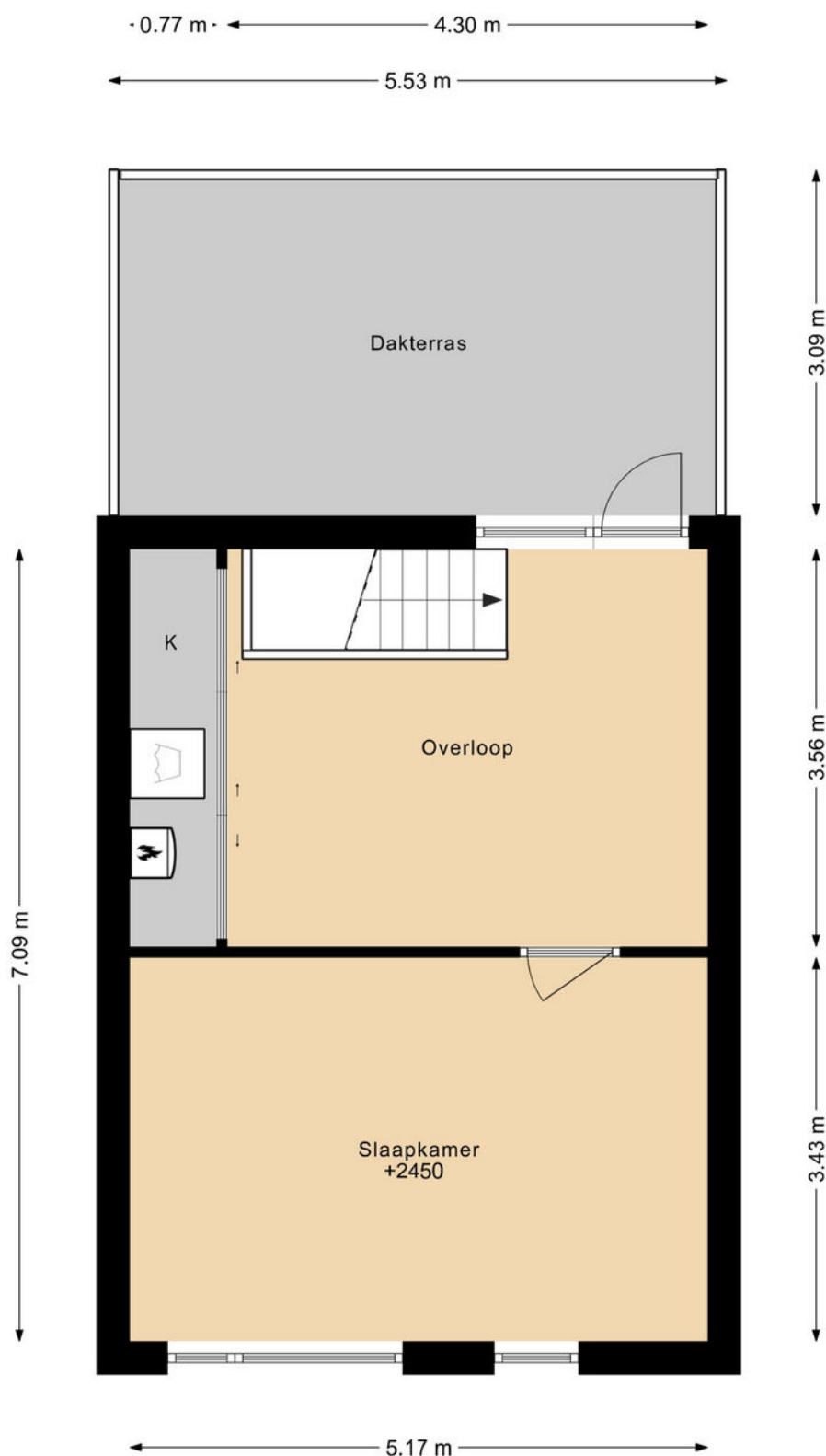
ROZENKWARTSSTRAAT 13 1E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Plattegrond

ROZENKWARTSSTRAAT 13 2E VERDIEPING

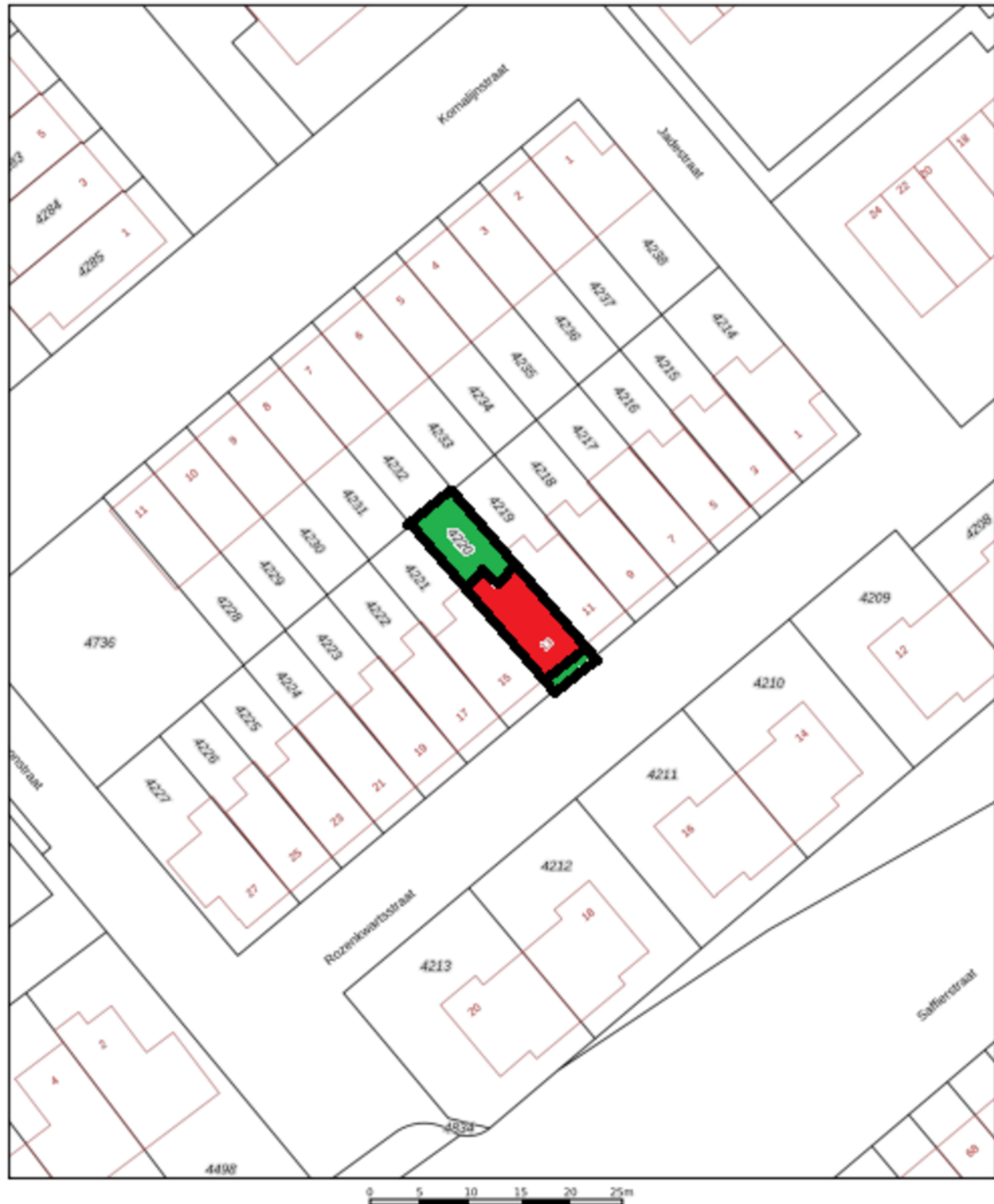


DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Rozenkwartsstr 13



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebauwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Leiden

Sectie X

Perceel 4220

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 juni 2025
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.





Rijksoverheid

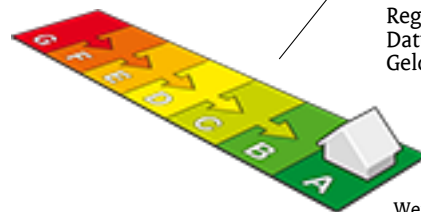
Energie label woning

Rozenkwartsstraat 13

2332GL Leiden

BAG-ID: 0546010000056682

Veel besparingsmogelijkheden



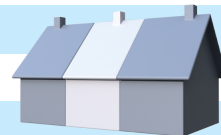
Energie label A

Registratienummer 934894218
Datum van registratie 26-06-2020
Geldig tot 26-06-2030

Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Rijwoning niet op een hoek
	Bouwperiode	2000 t/m 2005
	Woonoppervlakte	101 t/m 120 m ²
2.	Glas woonruimte(s)	HR glas
	Glas slaapruimte(s)	HR glas
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Balansventilatie



Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater
Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Fokke Spoelstra
Examennummer 7589
KvK nummer 62443909

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

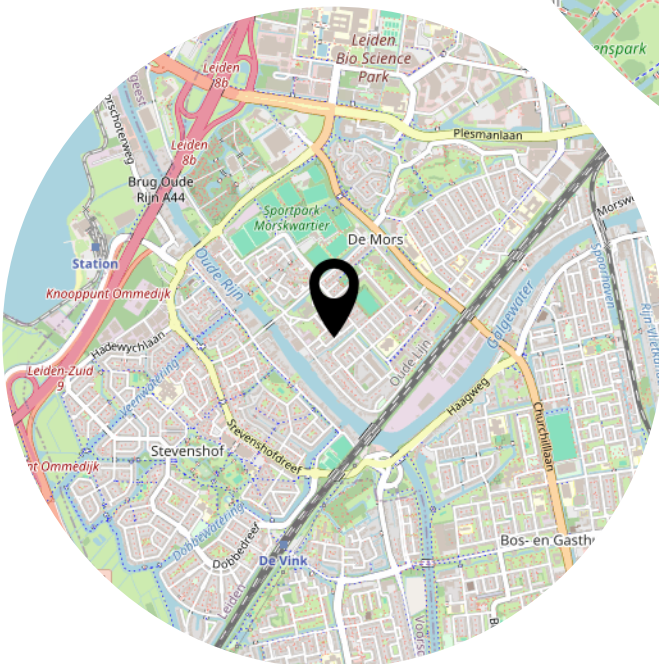
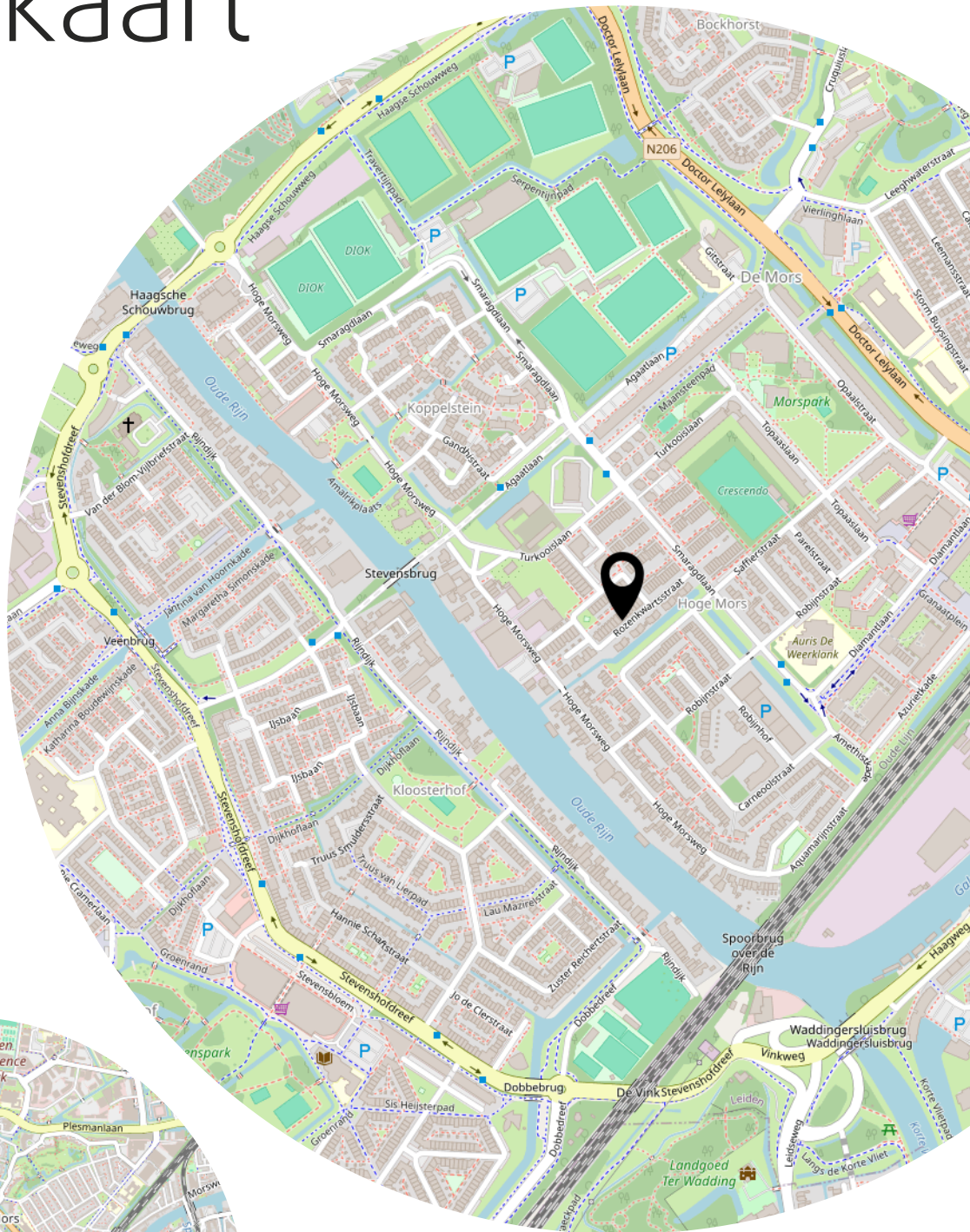
Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/.

Disclaimer

Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning.

Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

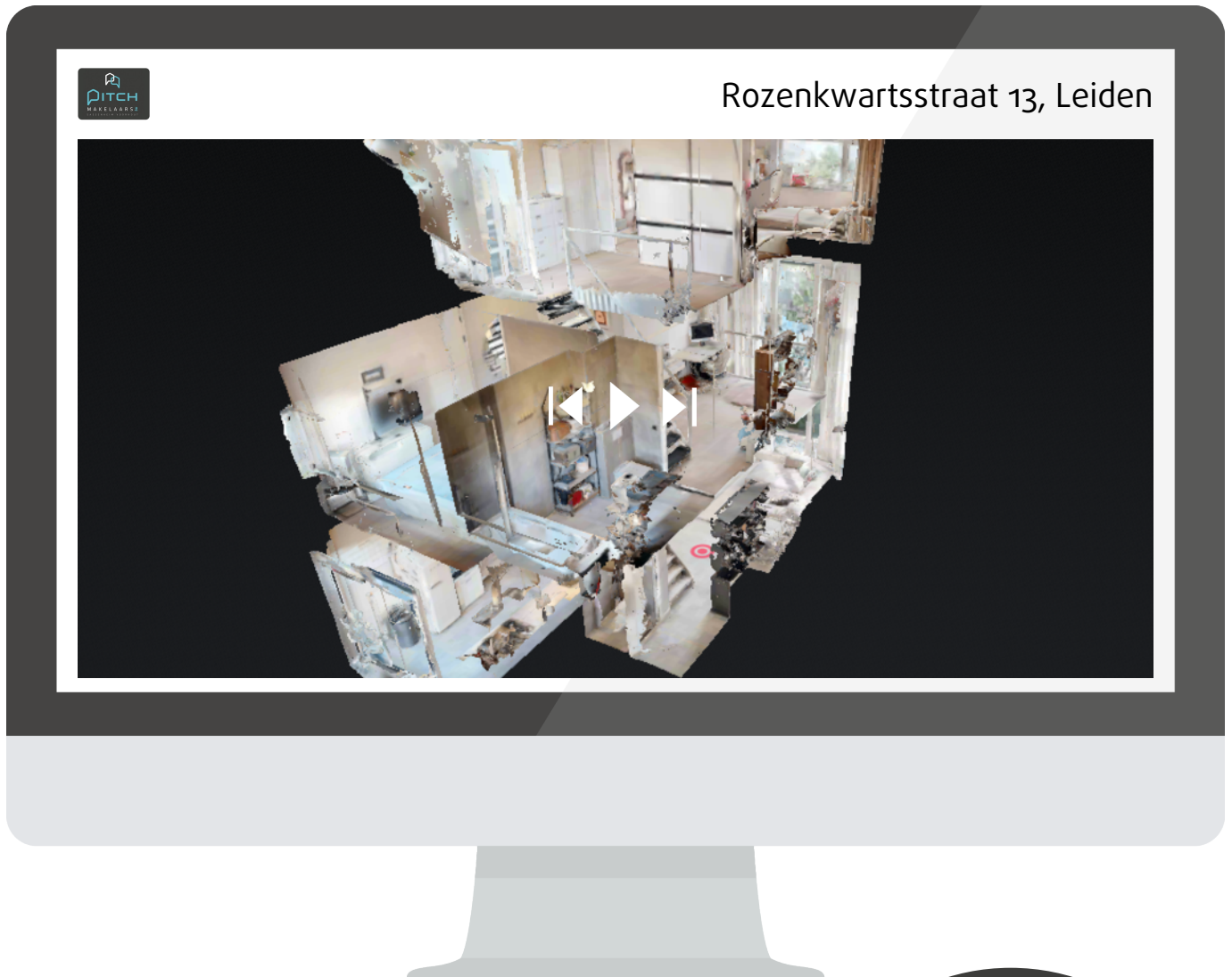
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Bovenste verdieping overloop kasten	X		
- Kasten kinderkamers en badkamers		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast		X	
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast		X	
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Bekijk deze woning alvast online!

<https://new.virres.com/view/f81a113808fc36>



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!





Zo kan het namelijk ook...

