



Van 't Hoffstraat 41A, Leiden
Vraagprijs € 575.000 k.k.

Soort woning : Appartement
Woonoppervlakte: 119 m²
Inhoud : 378 m³
Aantal kamers : 5

Hypodamus Leiden
Haarlemmerstraat 268
2312 GL Leiden

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



Omschrijving

Unieke, lichte, ruime bovenwoning met vrij uitzicht.

Veel meer woonoppervlak is er in dit prijssegment in de gewilde en kindvriendelijke Professorenwijk eigenlijk niet te vinden. Deze prachtig gerenoveerde bovenwoning heeft een gebruiksoppervlakte wonen van 119m², energielabel B, drie slaapkamers en een ruime badkamer op de tweede verdieping. Op de derde verdieping is er nog een vierde ruime slaapkamer met (extra) dakkapel en veel bergruimte

Dit in combinatie met de fijne jaren 30 sfeer met originele details en de goede staat van onderhoud, maakt dit tot een heerlijke woning voor vele jaren woonplezier.

Vanuit de professorenwijk is het centrum van Leiden binnen enkele minuten te bereiken en het NS-station Leiden Lammenschans ligt op loopafstand. In de buurt zijn nog verschillende buurtwinkels. In de directe omgeving zijn er ook scholen, speeltuinen en sportvoorzieningen te vinden. Aan het eind van de straat begint polderpark Cronesteijn en de fietsroute langs de Vliet.

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Entree woning. Ruime hal met meterkast, trap naar de eerste verdieping en een vaste kast. De hal is ruim genoeg om ook fietsen en kinderwagen droog te kunnen stallen zonder dat deze in de weg staan.

Eerste verdieping:

Overloop met de trap naar de tweede verdieping, een ruime garderobe en toegang tot het toilet met hangend closet en fonteintje. Ruime en lichte woonkamer met aan de voorzijde een erker en zowel aan de voorzijde als achterzijde karakteristieke glas-in-lood ramen, voorzien van dubbel glas. Aan de voorzijde van de woonkamer is er nog een originele marmeren schouw. Aan de achterzijde van de woonkamer zijn er openslaande deuren naar het balkon. De keuken ligt eveneens aan de achterzijde. Deze is open en heeft een moderne keuken in L-vormige opstelling en voorzien van een koelkast, vriezer, Quooker, vaatwasser, inductiekookplaat, afzuigkap en hete-luchtoven. In de keuken is er ook nog een tweede deur naar het balkon die op het westen ligt met vrij uitzicht op binnentuinen, dus een heerlijke plek in de middag en avondzon.

Tweede verdieping:

Ruime overloop waar de twee trappen samenkomen. Op de overloop is ook een slimme en praktische opstelplaats van de wasmachine en wasdroger. Aan de voorzijde twee slaapkamers, beide voorzien van dakkapel. De grootste van de twee slaapkamers heeft een vaste kast. Aan de achterzijde ligt de derde slaapkamer met twee vaste kasten en een dakkapel. De ruime badkamer is eveneens gelegen aan de achterzijde en voorzien van een ligbad met douche, dubbele wastafel en tweede toilet. In het schuine dakvlak is nog een Velux-dakraam voor daglicht en ventilatie.

Derde verdieping:

Deze verdieping is via een vaste trap te bereiken. Deze verdieping is volledig te benutten omdat deze ook is voorzien van een grote dakkapel en een pantry. Op deze verdieping is de vierde slaapkamer die nu als werkkamer wordt gebruikt. Vanuit deze kamer is er een mooi vrij uitzicht over de achtergelegen tuinen. Op deze etage is op een slimme manier veel bergruimte gecreëerd en in een vaste kast is hier ook de opstelling voor de cv-ketel.

Overige informatie:

- Gebruiksoppervlakte wonen 119 m²
- Gebouw gebonden buitenruimte (balkon): 3.4 m²
- Inhoud: 378 m³
- Bouwjaar: 1935
- Energielabel B
- Warm water en verwarming middels HR-combiketel bouwjaar 2011
- Elektra: Voldoende groepen met aardlekschakelaars
- Vrijwel geheel voorzien van dubbel glas
- Actieve VvE met een maandelijkse bijdrage van € 100,-

Kenmerken

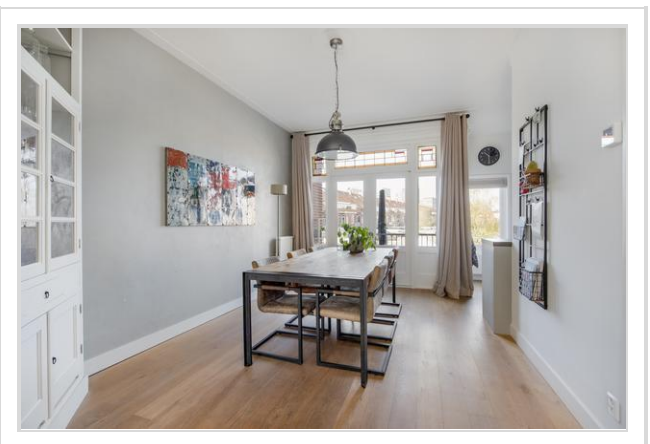
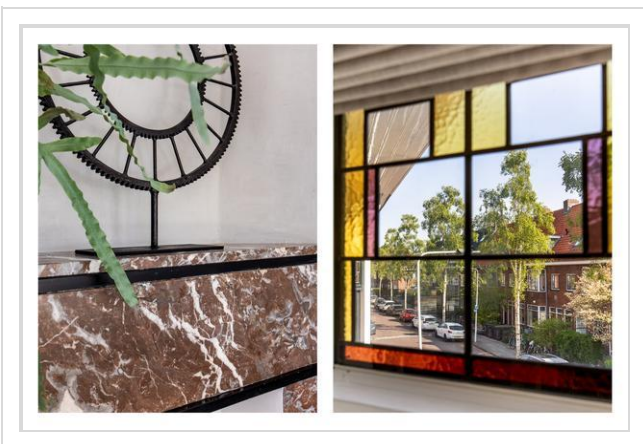
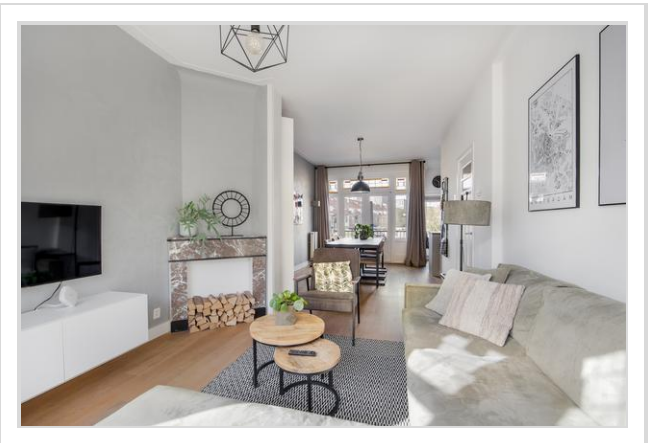
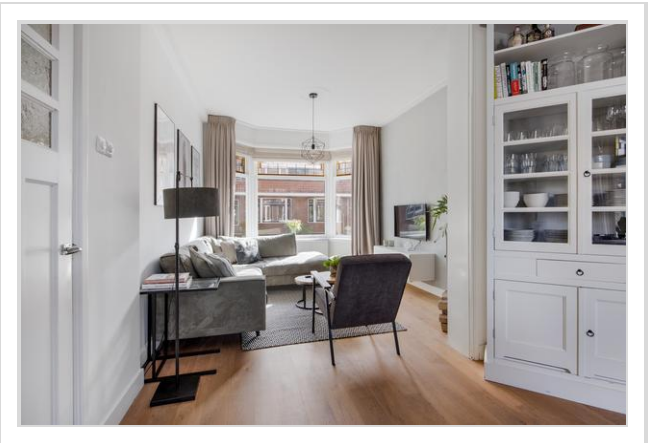
Vraagprijs	: € 575.000 k.k.
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 378 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 119 m ²
Soort appartement	: Bovenwoning
Bouwjaar	: 1935
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, open ligging
Tuin	: Geen tuin
Garage	: Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Dubbel glas

Locatie

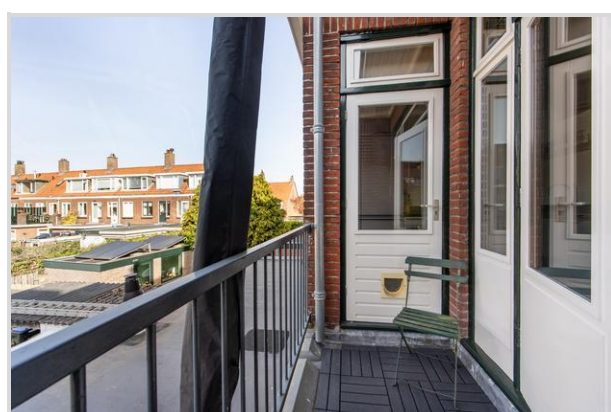
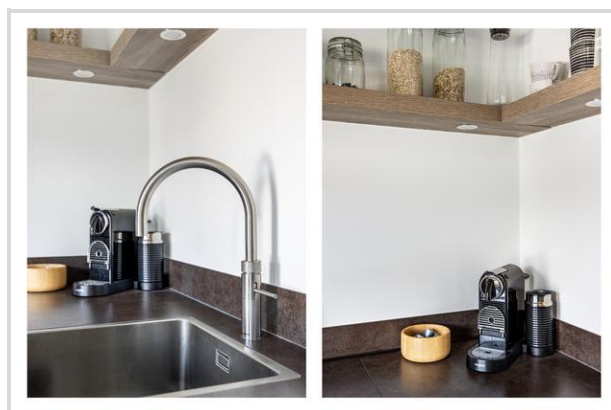
Van 't Hoffstraat 41 A
2313 SN LEIDEN



Foto's



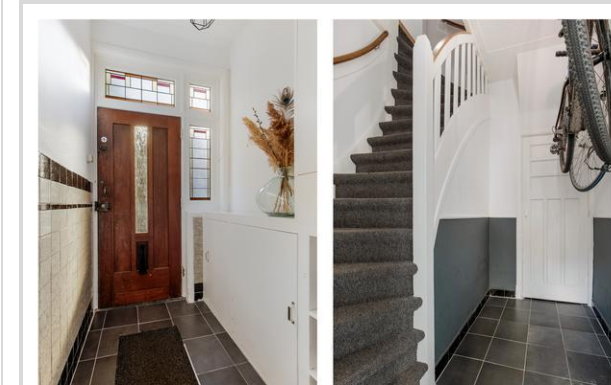
Foto's



Foto's

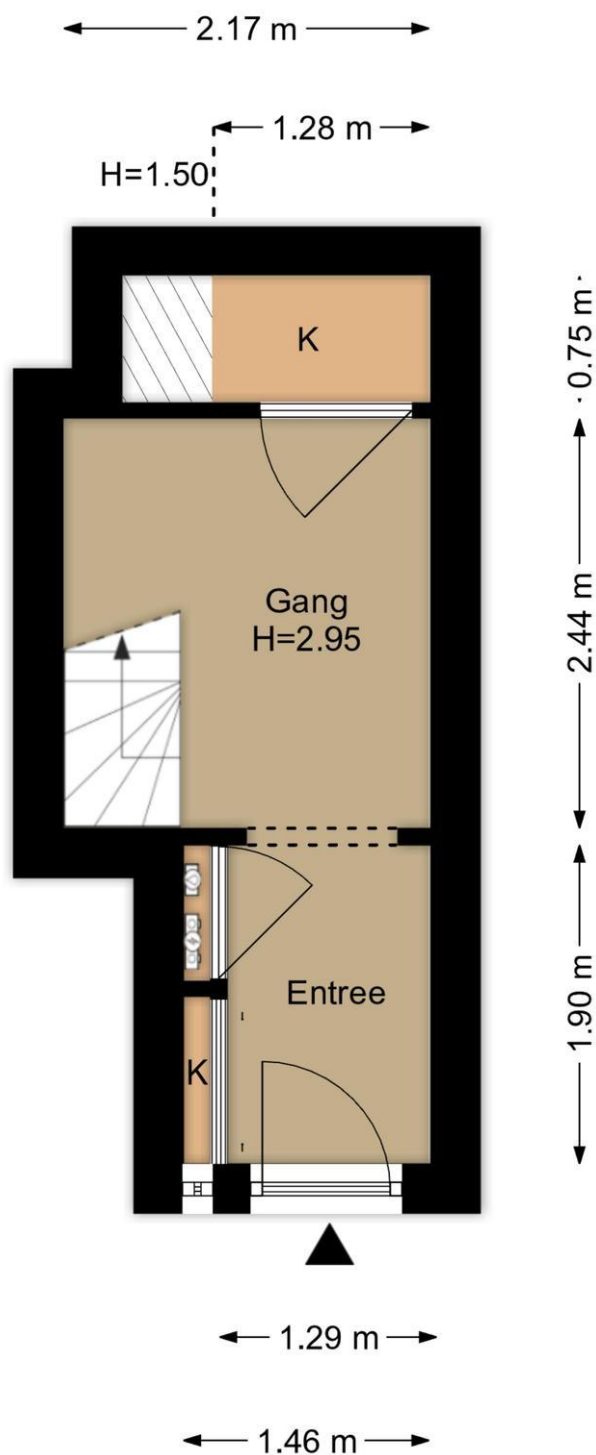


Foto's



Foto's





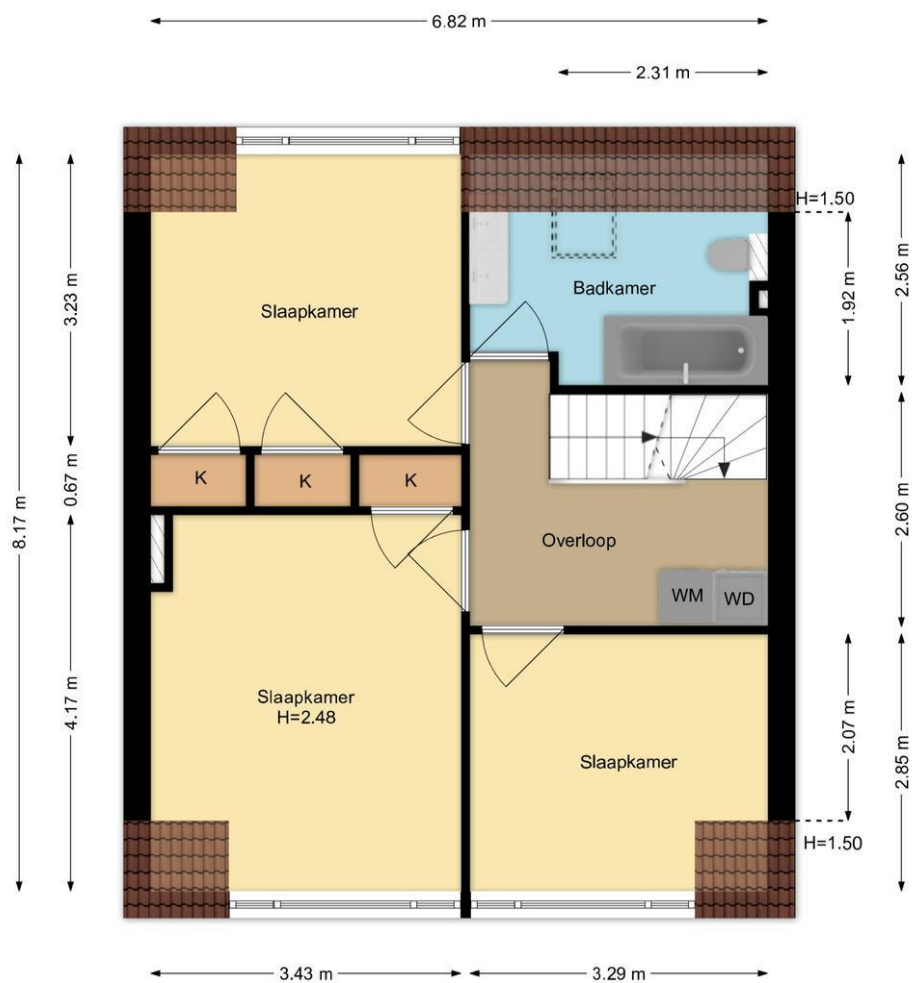
Begane Grond
Van 't Hoffstraat 41a, Leiden

R.M. Vastgoedpresentatie | Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



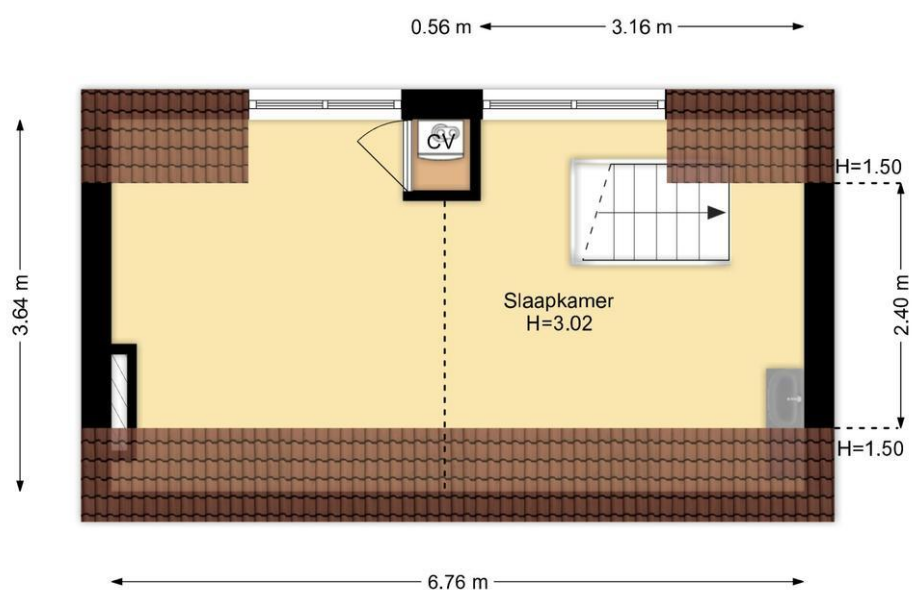
1e Verdieping
Van 't Hoffstraat 41a, Leiden

R.M. Vastgoedpresentatie| Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



2e Verdieping
Van 't Hoffstraat 41a, Leiden

R.M. Vastgoedpresentatie| Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



3e Verdieping
Van 't Hoffstraat 41a, Leiden

R.M. Vastgoedpresentatie| Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Kadastrale Kaart



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 Hypodamus 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 Hypodamus Leiden

Als je dit leest, is de kans groot dat je een huis gaat kopen. Of een huis gaat verkopen. Of allebei. Bij Hypodamus 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 Hypodamus 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.hypodamusleiden.nl of kom langs bij ons kantoor.

Hypodamus 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.



Hypodamus Leiden
Haarlemmerstraat 268
2312GL Leiden
T : 071-8200011
E : info@hypodamusleiden.nl
I : www.hypodamusleiden.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 Hypodamus 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.