



Hoge Rijndijk 159, Leiden

Vraagprijs € 825.000 k.k.

Soort woning : Woonhuis
Woonoppervlakte: 197 m²
Inhoud : 685 m³
Aantal kamers : 5

Hypodamus Rijnbeek & Den Elsen **T** : 071-8200011
Haarlemmerstraat 268 **E** : mail@hypodamusleiden.nl
2312 GL Leiden **I** : www.hypodamusleiden.nl

Omschrijving

Fantastische ruime en vrijwel vrijstaande 6-kamer woning met grote zonnige achtertuin!

Deze zeer ruime karakteristieke woning met grote woonkamer, open keuken en een grote tuin is beslist een bezichtiging waard. De woning beschikt over 4 ruime slaapkamers en 2 badkamers. Voor de woning is er een oprit voor de auto. De authentieke details zoals het glas-in-lood maken deze woning uit de jaren 20 van de vorige eeuw extra sfeervol.

Bij de woning hoort ook een garage te bereiken via de achtertuin en via de Lekstraat (€ 50.000 k.k.). Zowel biedingen met als zonder garage zijn mogelijk.

De woning heeft een zeer gunstige ligging. U treft meerdere bushaltes op loopafstand, treinstations Leiden CS en Lammenschans op fietsafstand en de uitvalswegen A4, richting Amsterdam, Schiphol en Den Haag, en de N11 richting Alphen aan den Rijn en Utrecht zijn snel en eenvoudig te bereiken. Het bruisende historische stadscentrum van Leiden met zijn vele cafés, restaurants, winkels en musea bereikt u binnen 10 minuten fietsen. Voor uw dagelijkse boodschappen kunt u terecht bij het kleinschalige buurtwinkelcentrum in de Rivierenbuurt. Hier treft u ook een kinderopvang, BSO, een medisch centrum en apotheek. Ten slotte bereikt u binnen enkele fietsminuten overige voorzieningen zoals scholen, recreatiepark 'De Bult', archeologisch park Matilo, park 'Cronensteyn' en zwembad de Does en sportvelden.

Verkopers aan het woord:

Sinds 2007 wonen wij op de Hoge Rijndijk. Toen ik het huis voor het eerst binnenstapte, vielen we op de ruimte en de grote zonnige tuin. Ik droomde altijd van een mooie woonkeuken waar we met z'n allen tijd zouden doorbrengen, koken, eten aan een lange tafel, spelletjes spelen etc. Die droom is hier helemaal uitgekomen. Vooral in de zomer, met de deuren naar de tuin open, voelt het als vakantie.

We vinden het heel fijn dat we binnen 10 minuten fietsen midden in de stad zijn. En de andere kant op zit je in een paar minuten bij de snelweg. De buurtwinkels, maar ook de supermarkten zijn dichtbij en - belangrijk voor de kinderen - ook de school en het voetbal. Ik kan niet anders zeggen dan dat we hier met ontzettend veel plezier hebben gewoond en we de nieuwe bewoners hetzelfde gunnen.

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Via de voortuin komt u bij de woning. De entree met ingebouwde garderobekast geeft toegang tot de hal. Vanuit de hal komt u in de woonkamer met open keuken. De woonkamer voelt door de vele, grote raampartijen ruim en licht aan. In de woonkamer ligt een mooie houten vloer en openhaard. Via meerdere openslaande deuren loopt u zo de zonnige, ruim 11 meter lange achtertuin in. De tuin is gelegen op het Zuiden. De moderne open keuken met keukeneiland is van alle gemakken voorzien en beschikt over de volgende inbouwapparatuur: een inductie kookplaat met afzuigkap, een oven, een stoomoven, en een vaatwasser. Naast de keuken is de bijkeuken met gootsteen. Hier is ook de wasmachine aansluiting. De bijkeuken is te bereiken via de keuken, de achtertuin én via de voortuin.

Eerste etage:

De overloop met fraaie glas-in-lood ramen en met toegang tot alle vertrekken. De ouderslaapkamer ligt aan de achterzijde, is heerlijk ruim en heeft uitzicht op de achtertuin. In deze kamer zijn er veel vaste kasten. Aan de voorzijde van de woning de tweede slaapkamer. Dit waren in het verleden twee kamers. De eerste badkamer is op deze verdieping en heeft een ligbad, dubbele wastafel en een toilet. In de badkamer is een raam voor daglichttoetreding.

Via een bordestrap is de tweede etage te bereiken:

Op de tweede etage bevinden zich de derde en vierde slaapkamer, beide kamers zijn ruim en hebben een eigen balkon. Daarnaast is hier de moderne en tweede badkamer met inloopdouche, toilet en dubbele wastafel.

Rondom het huis:

Aan de voorzijde van de woning ligt de voortuin. Naast het huis is er een oprit met plek voor één auto. Achter de woning ligt de heerlijk ruime achtertuin met ligging zuid. De tuin heeft een diepte van 11.3 meter en is 8.5 meter breed. U kunt hier dus de hele dag van de zon genieten op de verschillende terrassen.

Goed om te weten:

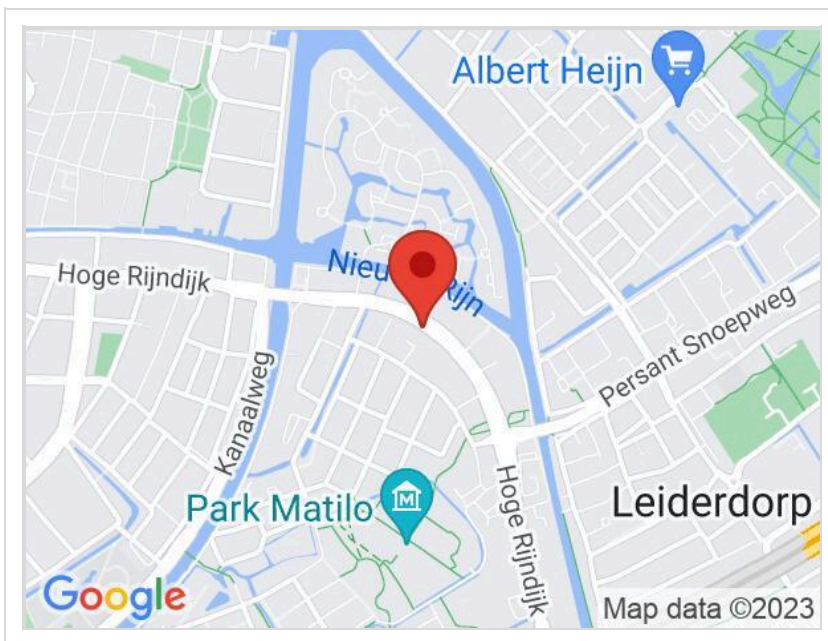
- Gebruiksoppervlakte wonen: 197 m²
- Gebouw gebonden buitenruimte (balkons): 12 m²
- Totaal perceeloppervlakte: 254 m²
- Inhoud woning: 685 m³
- Bouwjaar: 1925
- recentelijk groot onderhoud uitgevoerd aan de gevel op de tweede verdieping, waarbij ook isolatie is aangebracht
- Zeer ruime voor- en achtertuin (zuiden) van bijna 100 m²
- Garage is optioneel bij te kopen en heeft een oppervlakte van 16.2 m²
- Atag Vaillant CV-installatie uit 2018
- Bij huizen ouder dan 30 jaar hanteren wij standaard de asbest- en ouderdomsclausule
- Oplevering: in overleg

Kenmerken

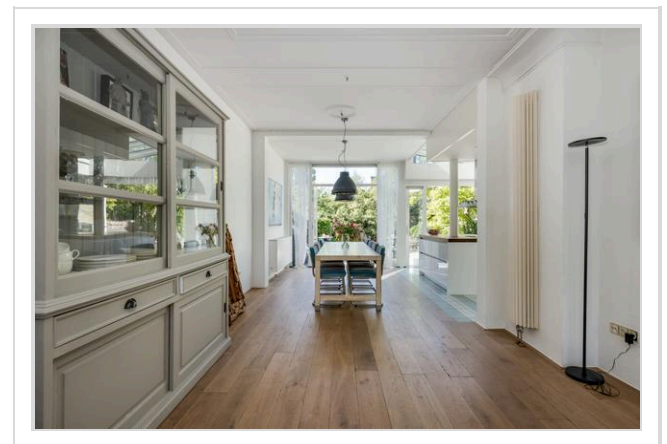
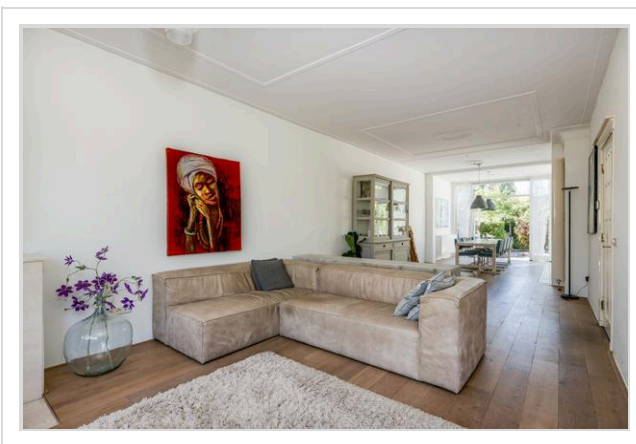
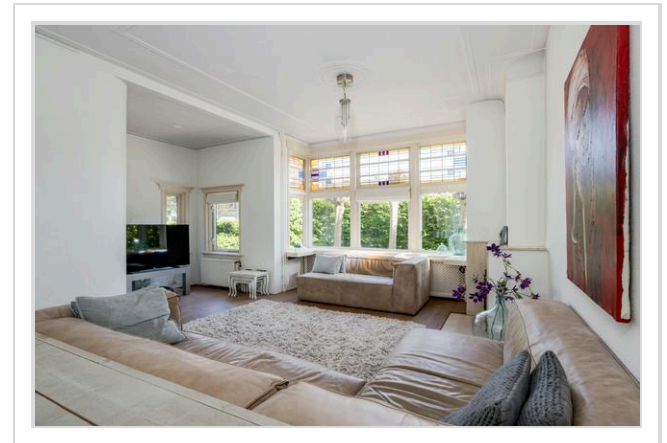
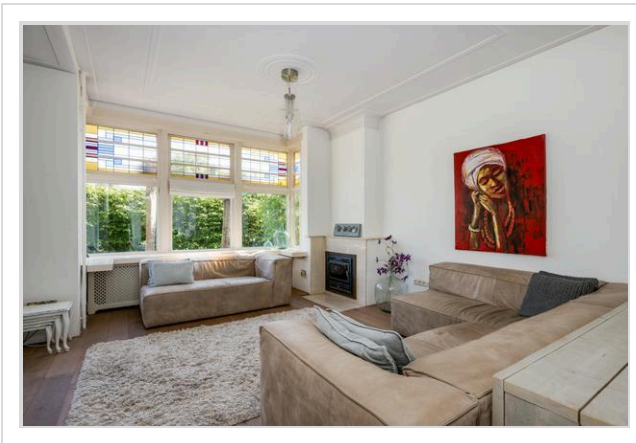
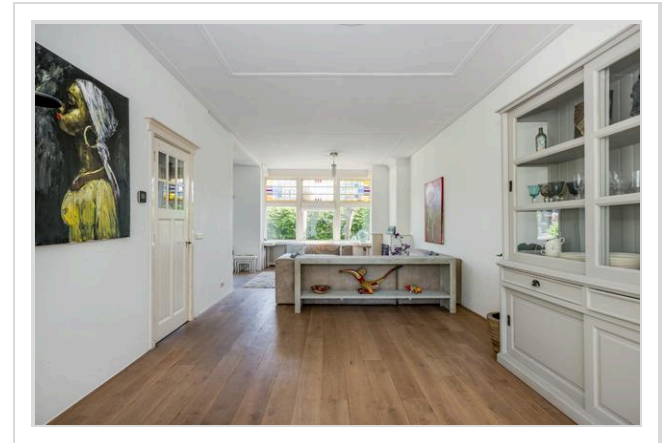
Vraagprijs	: € 825.000 k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 685 m ³
Perceel oppervlakte	: 272 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 197 m ²
Soort woning	: Villa
Bouwjaar	: 1925
Ligging	: Open ligging
Tuin	: Achtertuin, voortuin 96 m ²
Garage	: Vrijstaand steen
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas

Locatie

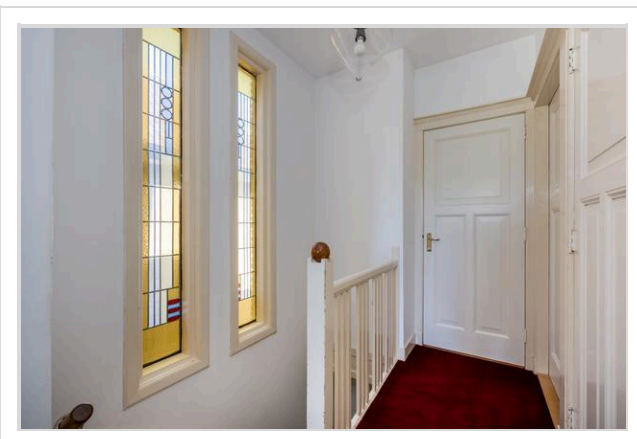
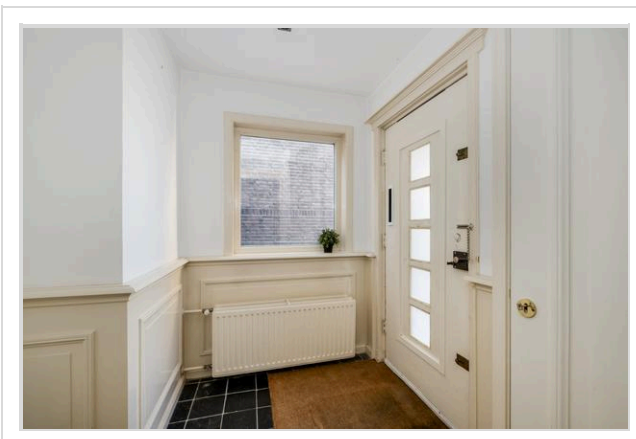
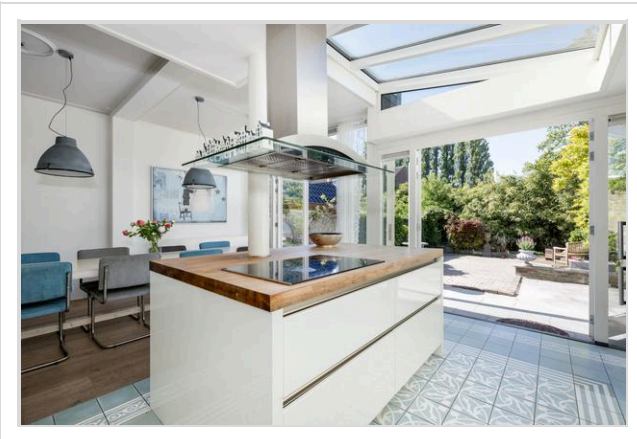
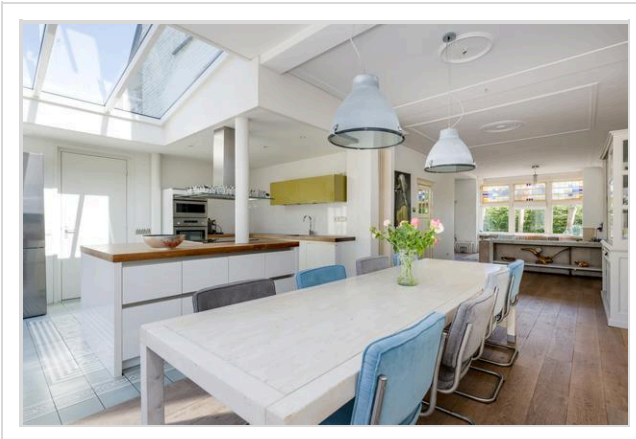
Hoge Rijndijk 159
2314 AC LEIDEN



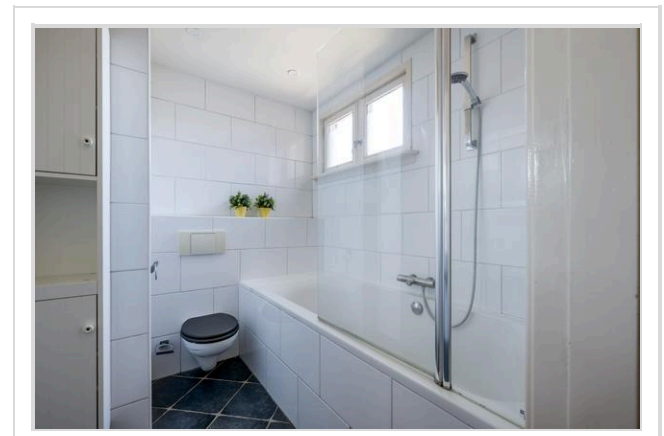
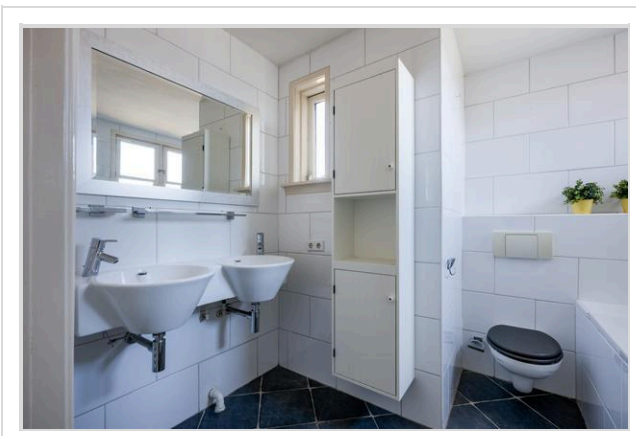
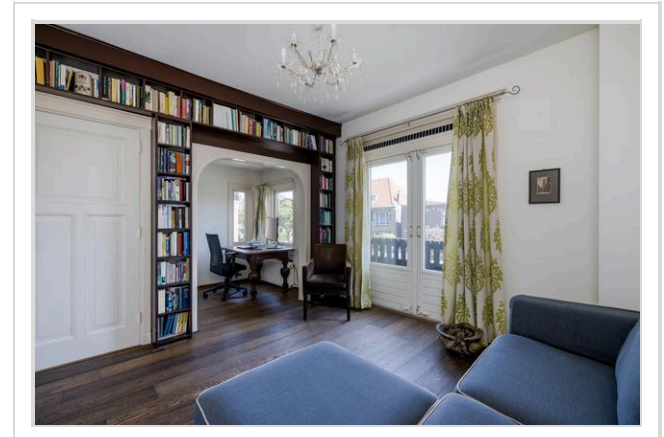
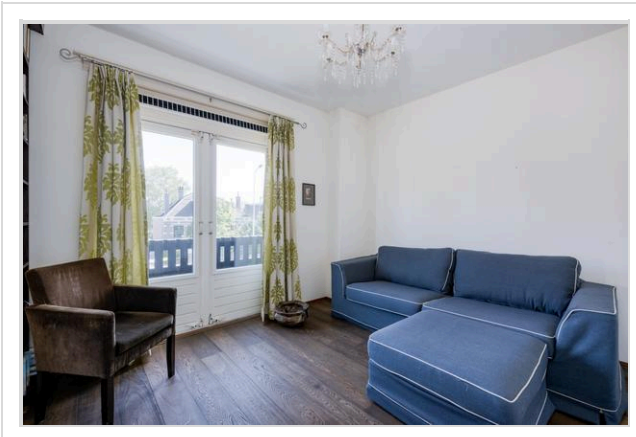
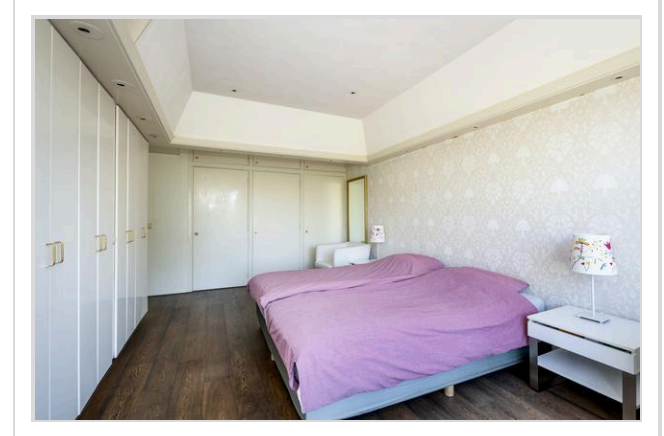
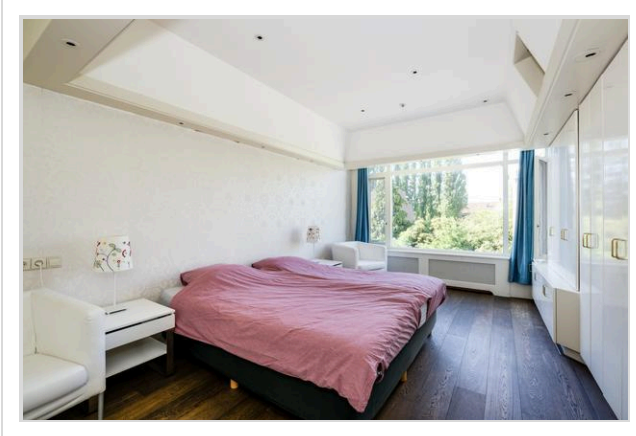
Foto's



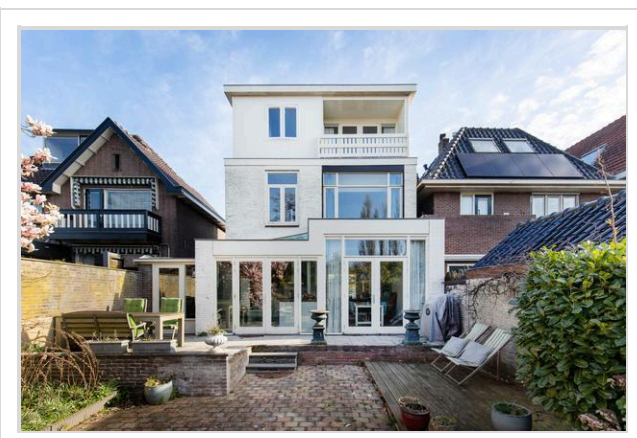
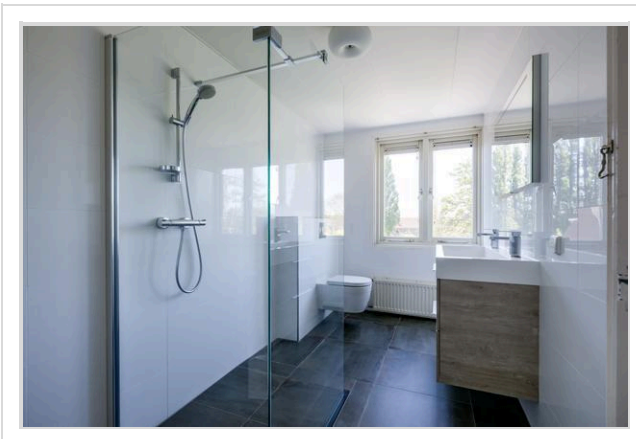
Foto's



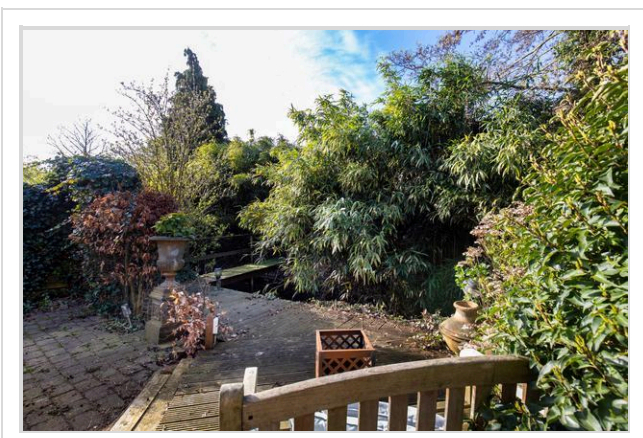
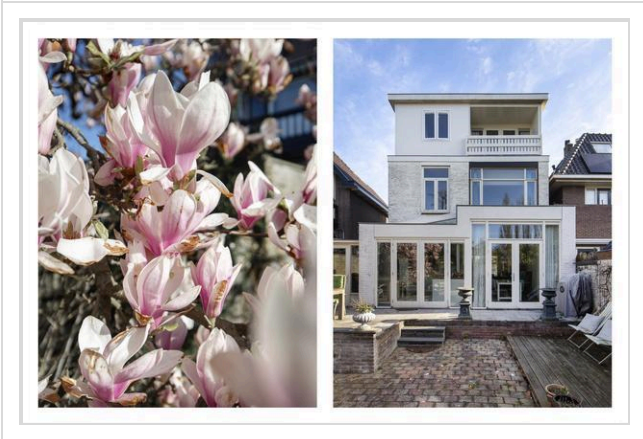
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





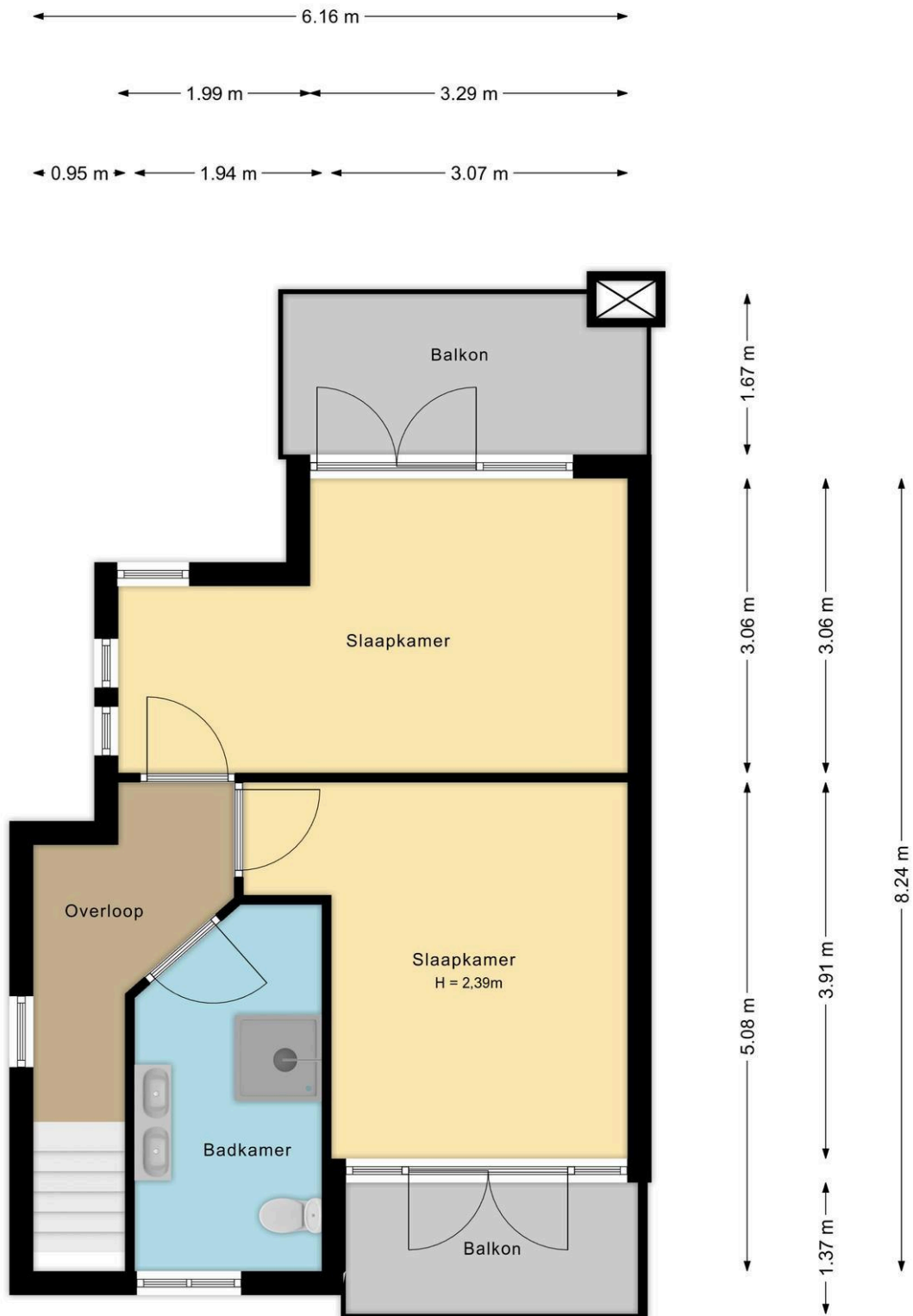
Begane grond
Hoge Rijndijk 159 te Leiden

FIM Vastgoed | Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.



1e verdieping
Hoge Rijndijk 159 te Leiden


FIM Vastgoed | Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

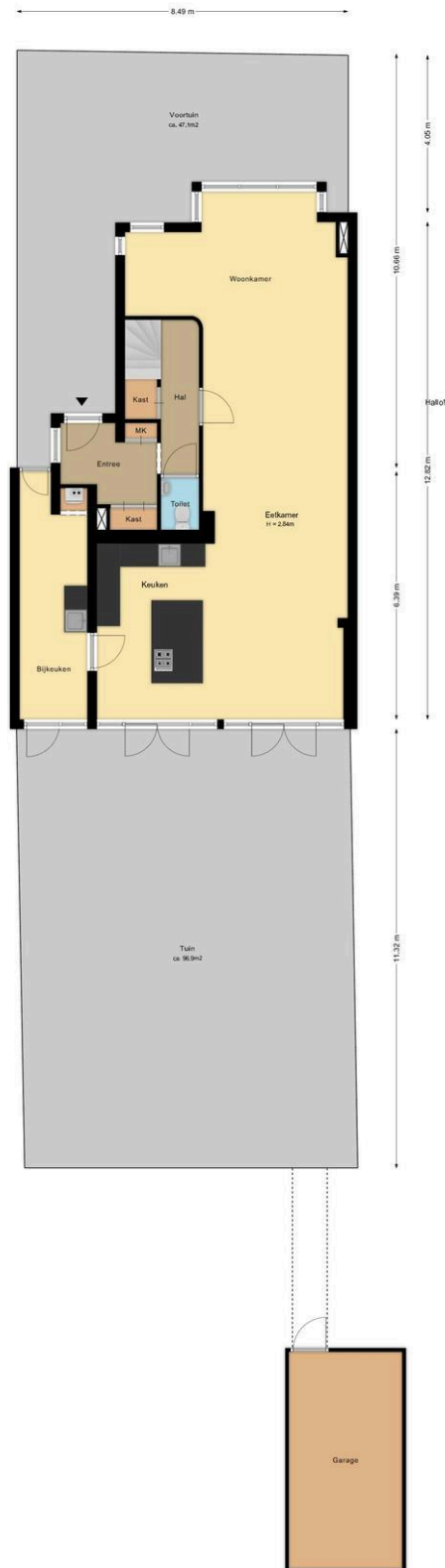


**2e verdieping
Hoge Rijndijk 159 te Leiden**

FIM Vastgoed | Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 april 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Leiden Sectie Q Perceel 491</p> <p>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.</p>	
--	---	---



Situatie
Hoge Rijndijk 159 te Leiden
Foto's (voorzicht!) Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Hypodamus Rijnbeek & Den Elsen - Haarlemmerstraat 268 - 2312 GL Leiden
T: 071-8200011 - E: mail@hypodamusleiden.nl - I: www.hypodamusleiden.nl

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 Rijnbeek & Den Elsen, 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 Hypodomus Rijnbeek & Den Elsen

Als je dit leest, is de kans groot dat je een huis gaat kopen. Of een huis gaat verkopen. Of allebei. Bij Hypodomus Rijnbeek & Den Elsen 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 Hypodomus Rijnbeek & Den Elsen 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.hypodomusleiden.nl of kom langs bij ons kantoor.

Hypodomus Rijnbeek & Den Elsen

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.



Hypodomus Rijnbeek & Den Elsen
Haarlemmerstraat 268
2312GL Leiden
T : 071-8200011
E : mail@hypodomusleiden.nl
I : www.hypodomusleiden.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 Hypodomus Rick Rijnbeek 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.