



Fregatwal 7, Leiden

Vraagprijs € 1.275.000 k.k.

Soort woning : Woonhuis
Woonoppervlakte: 208 m²
Inhoud : 714 m³
Aantal kamers : 6

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



Omschrijving

Unieke vrijstaande villa met een gebruiksoppervlakte wonen van 208 m² gelegen op een groot perceel van 707 m² aan vaarwater, met twee ligplaatsen, minimaal drie parkeerplaatsen op eigen terrein en een garage. Deze unieke woning beschikt over een tuin rondom en is grotendeels gerenoveerd in de afgelopen jaren. De begane grond vloer is geïsoleerd, voorzien van vloerverwarming en bestaat grotendeels uit een prachtige travertin vloer. Verder biedt de woning met een moderne en zeer uitgebreide keuken, vijf slaapkamers en twee badkamers de perfecte combinatie van rust, ruimte en luxe voor het hele gezin.

De ligging van de villa is ideaal, met het beste van twee werelden. U geniet van de rustige en groene omgeving van de Merenwijk, terwijl het bruisende centrum van Leiden en andere grote steden binnen handbereik liggen. De Merenwijk staat bekend om haar prachtige groene en kindvriendelijke omgeving, grenzend aan het waterrijke polderlandschap van het Groene Hart.

De Merenwijk is gemakkelijk bereikbaar met zowel de auto als het openbaar vervoer, en het historische centrum van Leiden met zijn winkels, restaurants en culturele bezienswaardigheden ligt op slechts enkele minuten rijden. Bovendien zijn steden zoals Den Haag, Rotterdam en Amsterdam eenvoudig bereikbaar via de nabijgelegen snelwegen A4, A44 en A12.

Indeling:

Begane grond:

Via de overdekte entree komt u binnen in de royale ontvangsthall van waaruit u toegang heeft tot de eerste verdieping via de trap, de meterkast, een toilet met hangend closet en fonteintje, een garderobe en de woonkamer aan zowel de rechterzijde als de achterzijde van de hal. Aan de linkerkant van de hal bevindt zich de eerste badkamer met ligbad, douchecabine en dubbele wastafelmeubel met spiegel, grenzend aan de ruime hoofdslaapkamer.

De riante woonkamer is een moderne en luxueuze ruimte met een grote schuifpui die directe toegang biedt tot de achtertuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overgaan. De woonkamer is voorzien van een openhaard en dankzij de ramen rondom is er veel natuurlijk lichtinval, waardoor de ruimte nog ruimer aanvoelt.

De woonkamer grenst aan de moderne keuken. De keuken is van alle gemakken voorzien met onder andere een koelkast, wijnklimaatkast, inductiekookplaat met afzuigkap, combi-oven, stoomoven, vaatwasser en Quooker. Vanuit de keuken heeft u toegang tot de bijkeuken met grote side-by-side koelkast/vriezer, garage en zijtuin.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevindt zich een overloop met een bergkast waar de CV-opstelling(2016) en de tweede badkamer te vinden zijn. De badkamer is voorzien van een douchecabine, wastafelmeubel met spiegel, handdoekradiator en een toilet. Dankzij de dubbele dakkapel op de eerste verdieping zijn er 4 ruime slaapkamers en veel bergruimte gecreëerd.

De eerste kamer aan de rechterkant van de overloop wordt momenteel gebruikt als werkkamer. Vanuit deze kamer is de tweede kamer bereikbaar, die veel natuurlijk licht ontvangt dankzij de dakkapel.

Verder zijn er nog twee slaapkamers met beide een wastafel. De grootste van deze twee heeft twee bergkasten.

Buiten:

De woning beschikt over een royale tuin rondom, wat een van de meest bijzondere kenmerken van deze prachtige villa is.

De voortuin biedt voldoende ruimte voor minimaal drie parkeerplaatsen en de garage, wat het parkeren van meerdere auto's gemakkelijk maakt.

De twee zijtuinen zijn groen en vormen een mooie overgang tussen de voor- en achtertuin, waardoor rust en een natuurlijke omgeving worden gecreëerd.

De achtertuin is een bijzonder plek. Door de ligging op het zuiden kan er van het vroege voorjaar tot het late najaar van de zon worden genoten. Aangrenzend aan de woning ligt een betegeld terras. De tuin is omgeven door volwassen groen, wat zorgt voor veel privacy.

Een van de meest opvallende kenmerken van de achtertuin is de aanlegplaats aan vaarwater in directe verbinding met de Kagerplassen en het centrum van Leiden. Met ruimte voor mogelijk 2 boten is dit de perfecte plek om uw boot aan te meren en de prachtige omgeving te verkennen. Zelfs zeilboten kunnen eenvoudig de Kaag bereiken, er zijn onderweg geen bruggen. Het feit dat u direct vanuit uw achtertuin kunt varen en genieten van het water en de natuur, is werkelijk uniek en biedt een zeldzame kans.

Overige informatie:

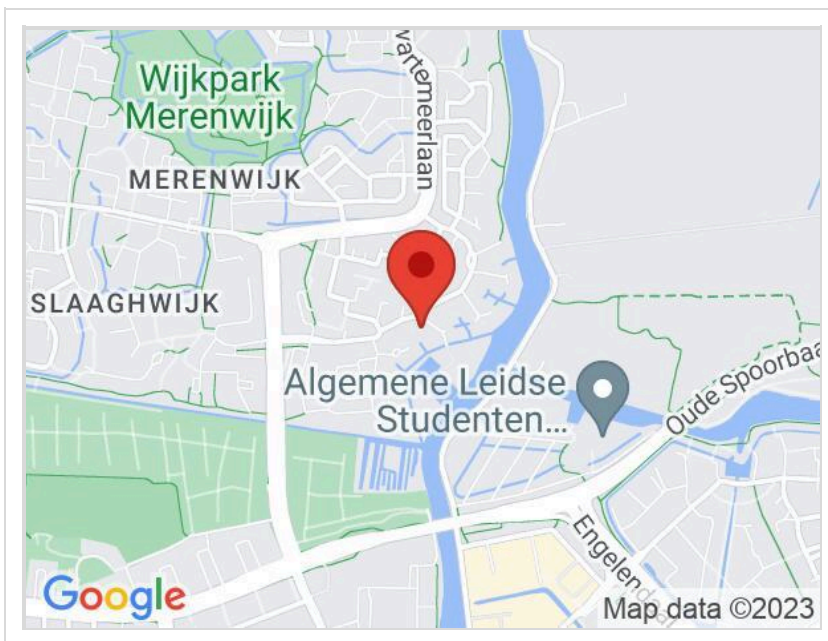
- Gebruiksoppervlakte wonen: 208 m²
- Overige inpandige ruimte: 15 m²
- Externe bergruimte: 10 m²
- Inhoud: 714 m³
- Bouwjaar: 1977
- Warm water en verwarming middels HR-combiketel uit 2016
- Elektra: meterkast met 12 groepen en aardlekschakelaars
- Parkeerplaats op eigen terrein voor meerdere auto's
- Hal, woonkamer, werkkamer en keuken voorzien van fraaie natuurstenen vloer met vloerverwarming
- Beglazing: Dubbel glas en HR++ glas
- Buitenkant volledig wit gestuct
- Dak geïsoleerd en voorzien van nieuwe dakpannen
- 1/7 aandeel onverdeeld eigendom van de 511m² water/haven

Kenmerken

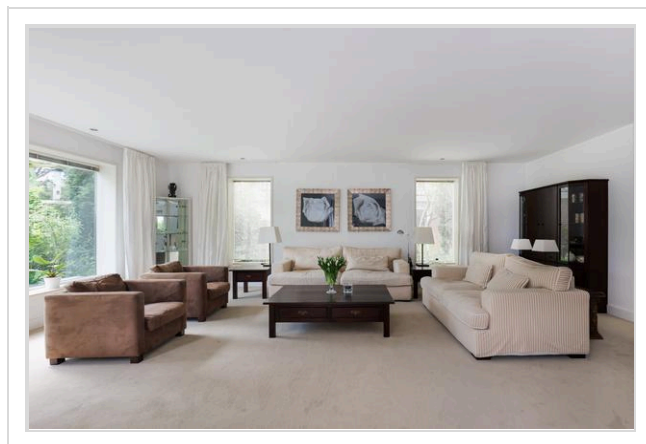
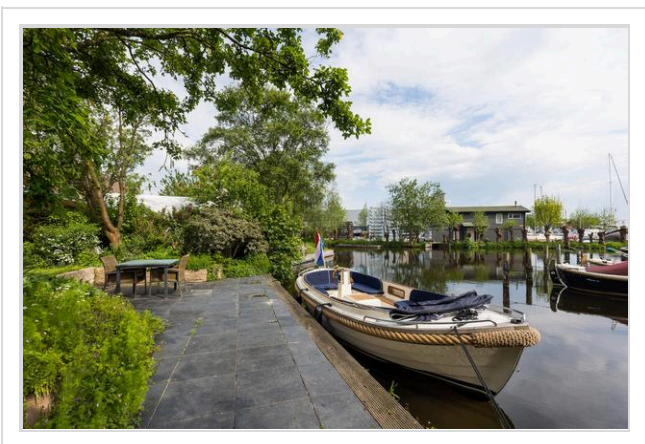
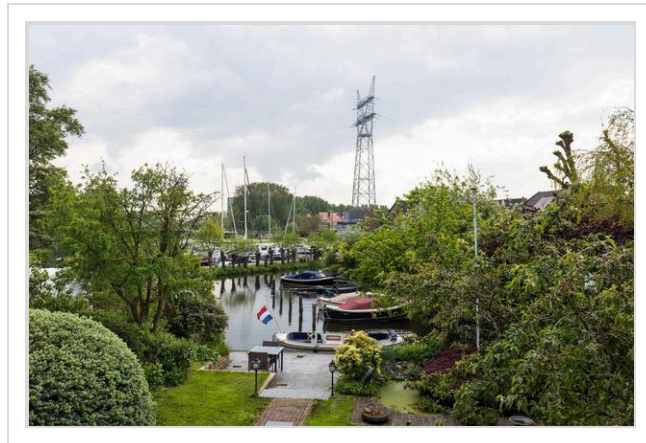
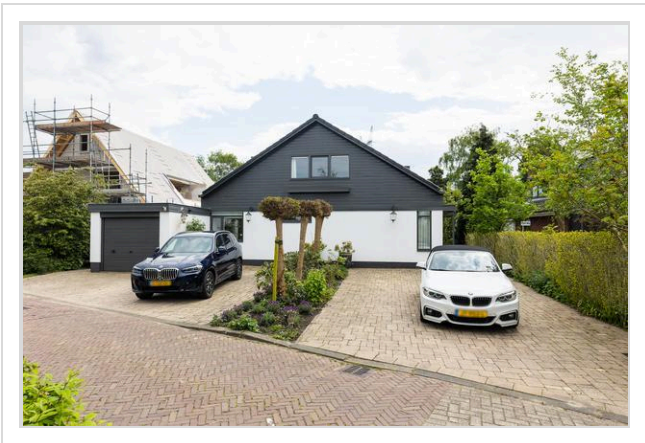
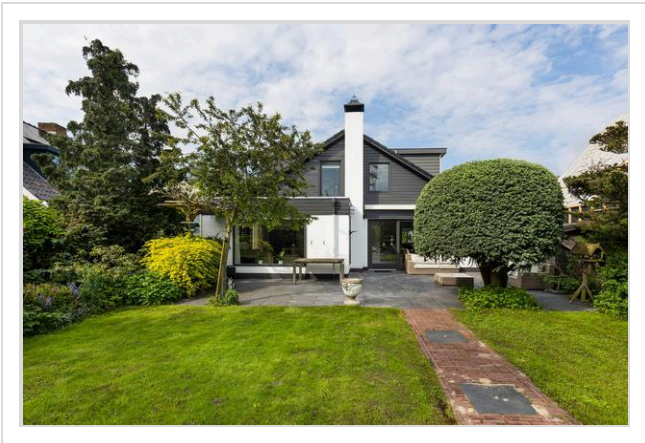
Vraagprijs	: € 1.275.000 k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 714 m ³
Perceel oppervlakte	: 707 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 208 m ²
Soort woning	: Villa
Bouwjaar	: 1977
Ligging	: Aan water, aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging, aan vaarwater
Tuin	: Tuin rondom
Garage	: Aangebouwd steen 15 m ² (564 bij 266 cm)
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas

Locatie

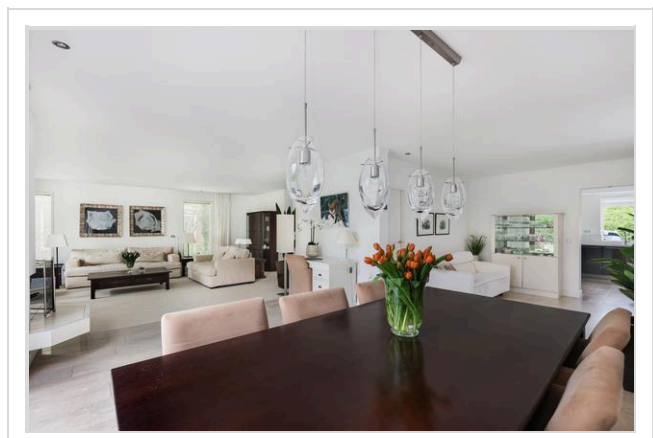
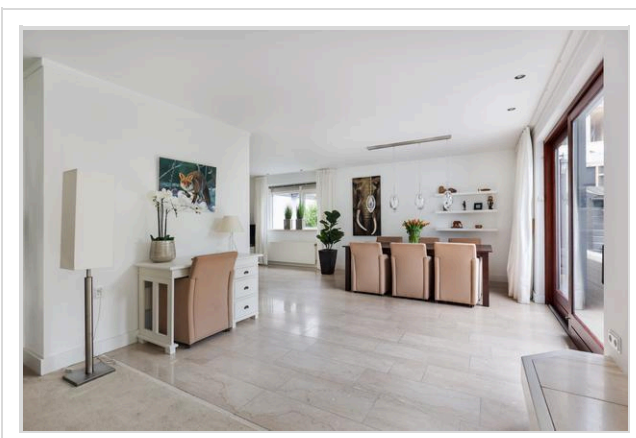
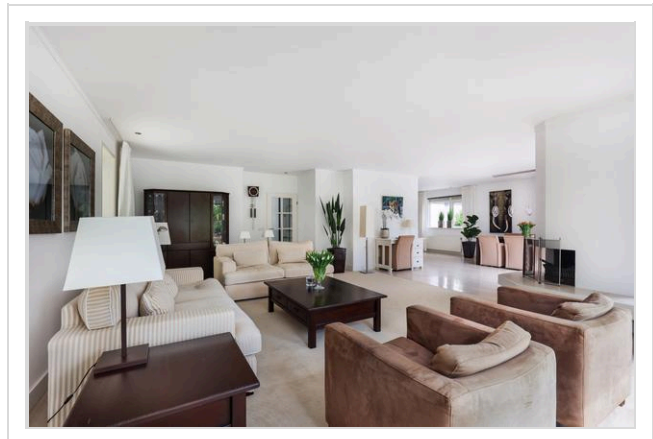
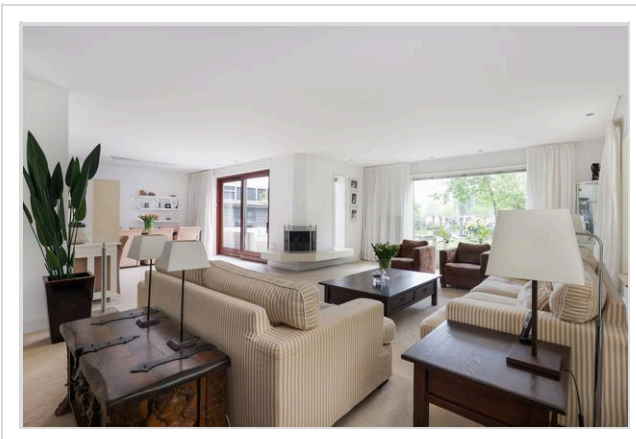
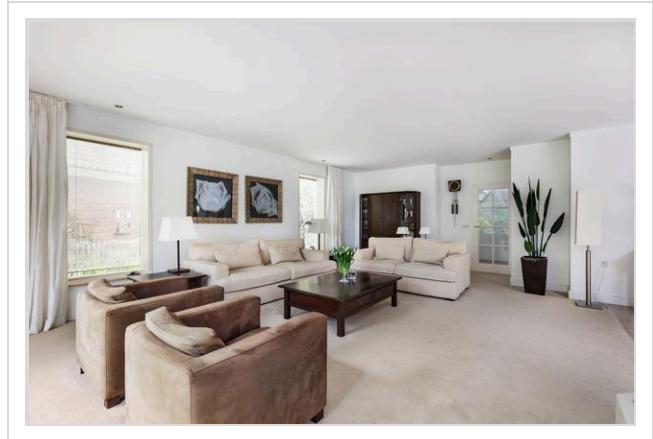
Fregatwal 7
2317 GN LEIDEN



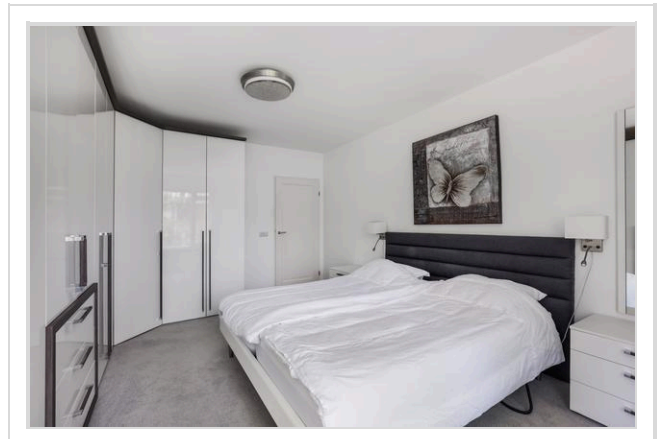
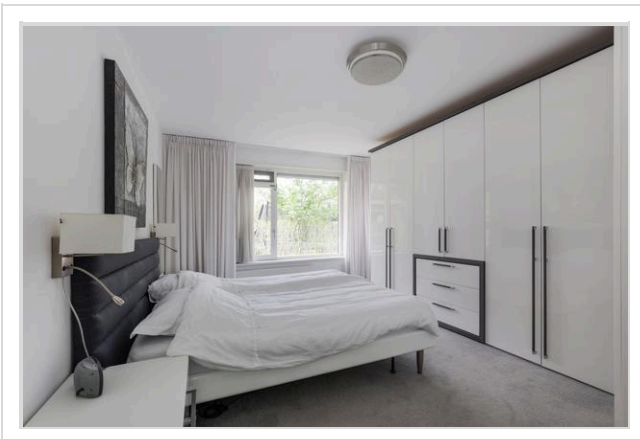
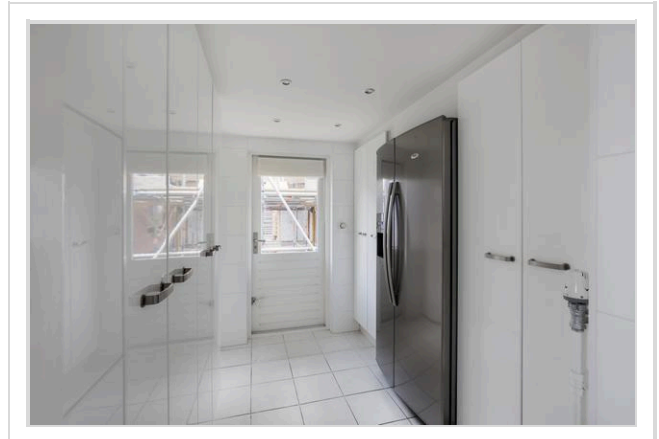
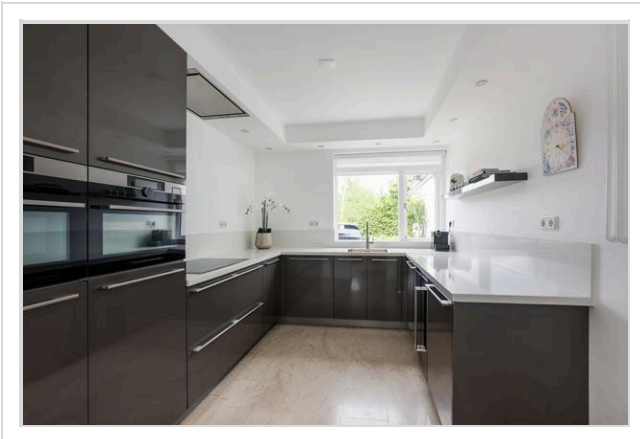
Foto's



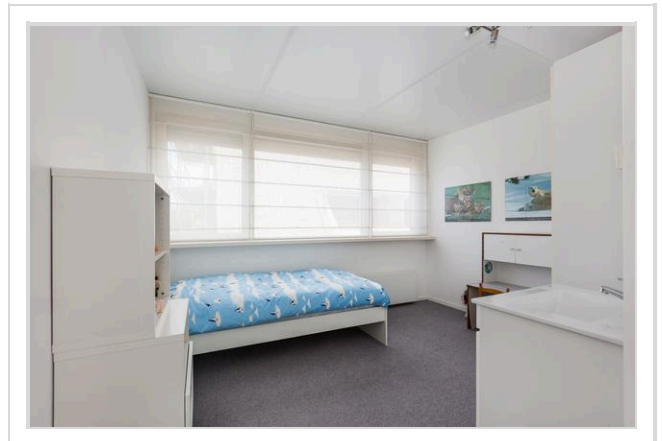
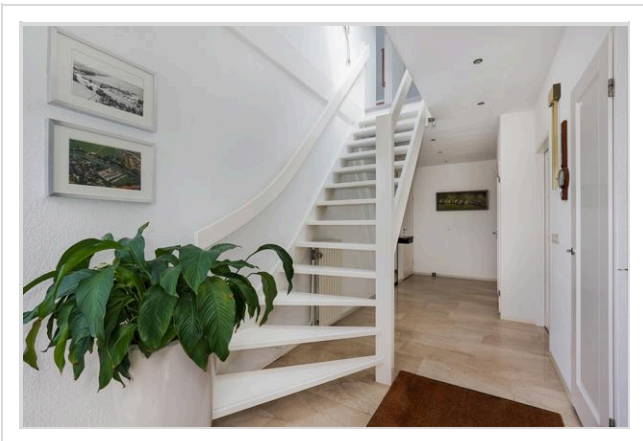
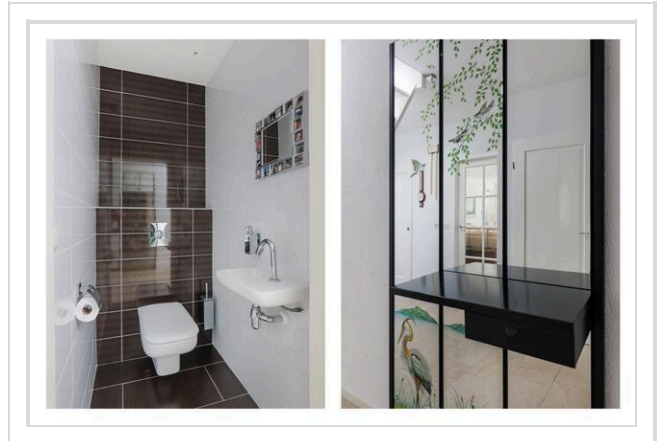
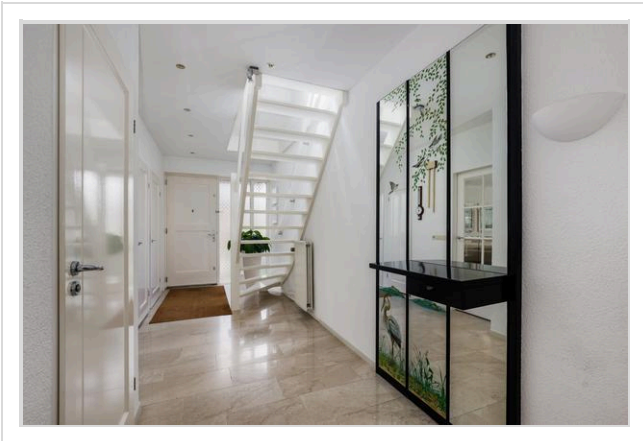
Foto's



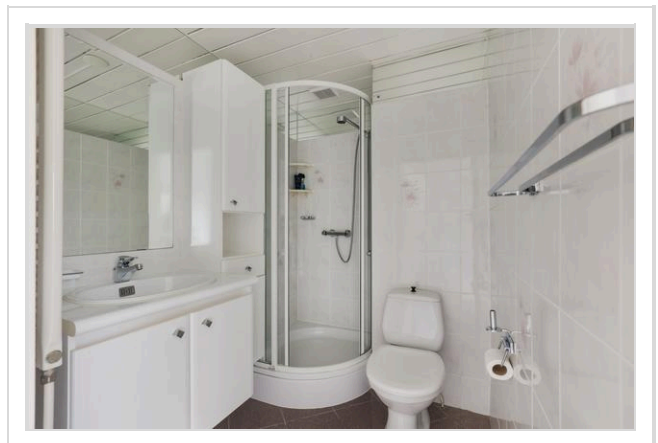
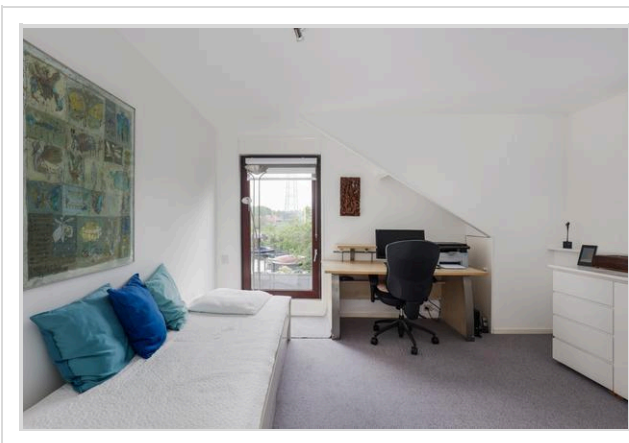
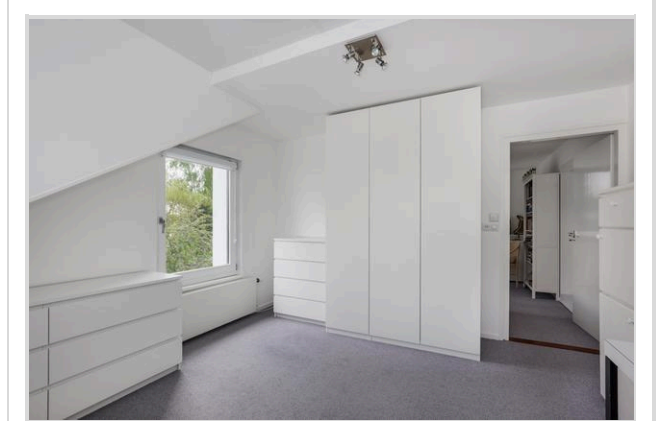
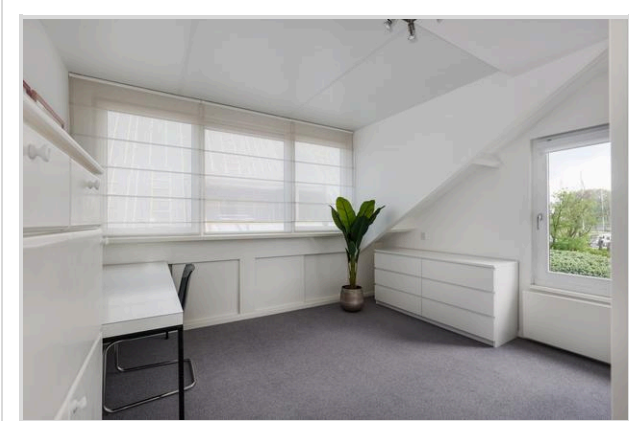
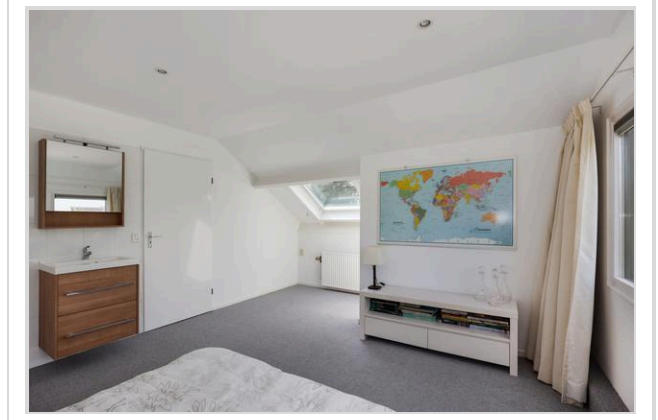
Foto's



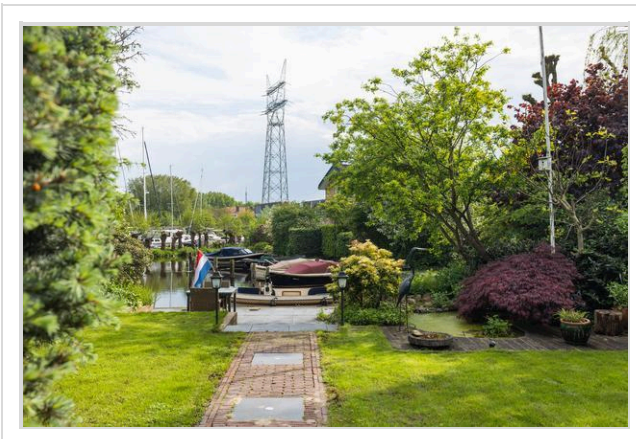
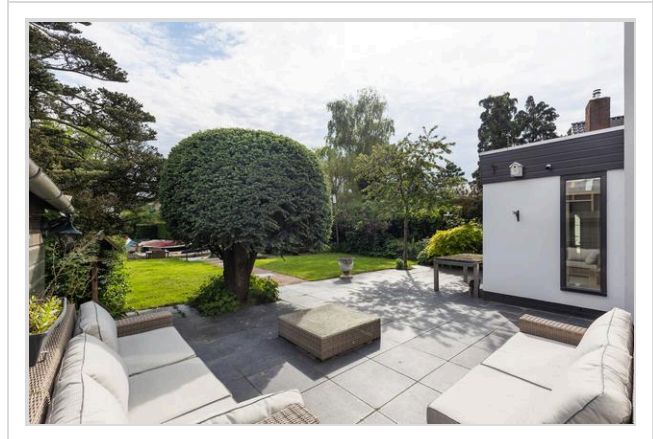
Foto's



Foto's



Foto's



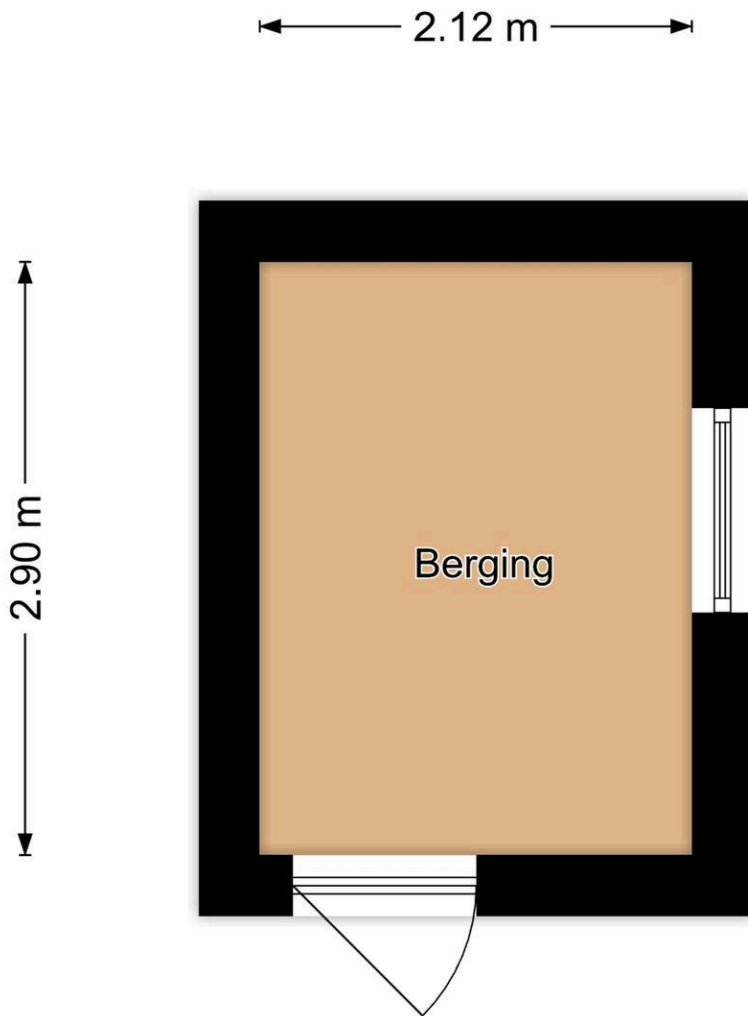


Begane Grond
 Fregatwal 7, Leiden
 R.M. Vastgoedpresentatie Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



1e Verdieping
Fregatwal 7, Leiden

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



Berging
Fregatwal 7, Leiden

R.M. Vastgoedpresentatie | 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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Fregatwal



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 januari 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Leiden Sectie S Perceel 1346</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>	
--	--	---

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.