



Hoofdstraat 35, Leiderdorp

Vraagprijs € 775.000 k.k.

Soort woning : Woonhuis
Woonoppervlakte: 160 m²
Inhoud : 595 m³
Aantal kamers : 6

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

Omschrijving

Hoofdstraat 35 is een karakteristieke en zeer ruime 2-onder-1-kap woning, gelegen in het Oude Dorp van Leiderdorp. Deze prachtige woning biedt een unieke combinatie van historische charme en hedendaags wooncomfort en is de perfecte plek voor gezinsleven in een groene en sfeervolle omgeving met alle voorzieningen op fietsafstand.

Met een royaal woonoppervlak van 160m² op een perceel van 234m², inclusief een voor-, achter- en zijtuin, en maar liefst 5 slaapkamers, biedt deze woning voldoende ruimte voor een groot gezin. De dak- en spouwmuurisolatie, samen met HR++ beglazing, zorgen voor een energiezuinige en comfortabele leefomgeving. De speelse indeling over vier verschillende woonlagen maakt deze woning echt uniek.

Aan de Hoogmadeseweg, op loopafstand van de woning, is er nog een garage. De garage wordt *optioneel te koop* aangeboden. Zowel biedingen met als zonder garage zijn mogelijk.

De woning is gelegen in de Kerkwijk, onderdeel van het Oude Dorp van Leiderdorp. De buurt is zeer kindvriendelijk en biedt gemakkelijke toegang tot diverse voorzieningen, waaronder een recent geopende supermarkt op loopafstand. Bovendien liggen sport- en recreatiecentrum de Does, tennisvereniging de Munnik, en diverse OV-voorzieningen in de nabije omgeving. Winkelcentrum het Winkelhof en de Santhorst bevinden zich op ongeveer 5 minuten fietsafstand, en het centrum van Leiden en Leiden Centraal Station zijn met de fiets in ongeveer 10 minuten te bereiken. Belangrijke verbindingswegen naar Alphen aan den Rijn, Utrecht (N11), Amsterdam en Den Haag (A4) zijn binnen enkele minuten bereikbaar.

Verkopers aan het woord:

“Ruim 20 jaar geleden viel ons oog op dit charmante jaren dertig huis met zijn ruime, lichte woonkamer en hoge plafonds. De achtertuin ligt zeer vrij en een plekje in de zon is er altijd te vinden. Het bankje achterin vangt de laatste avondstralen op.

Onze drie dochters zijn hier geboren en het huis is sindsdien met ons meegegroeid. De babykamer werd werkkamer en door de zolder in 2010 uit te bouwen, konden we de meiden elk hun eigen plekje geven.

Met het uitvliegen van de kinderen gaan wij ook een nieuwe start maken in Leiden.

Wij hopen dat de nieuwe bewoners net zo mogen genieten van de buurt en de omgeving met Leiden, vaarwater, polders, strand en duinen dichtbij”

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Via de voortuin bereik je de entree van de woning met een vernieuwde meterkast, trapopgang naar de tussenverdieping, en een hangend toilet met fonteintje. Aan de linkerzijde van de hal bevindt zich de woonkamer, terwijl de keuken aan het einde van de hal te vinden is.

De woonkamer is erg ruim en strekt over de gehele lengte van de woning. Dankzij een erker aan de voorzijde, verdiepingshoge beglazing in de aanbouw aan de achterzijde en drie grote ramen aan de zijkant van de woning is de woning ook op donkere dagen heerlijk licht. Een sfeervolle open haard complementeert de ruimte.

De keuken, gelegen in de uitbouw, biedt voldoende bergruimte, een dubbele spoelbak, een Boretti gaskookplaat met oven en een afzuiginstallatie. De achtertuin, gelegen op het Oosten, biedt de hele dag zon en beschikt over een aangebouwde stenen berging, een houten fietsenberging en een achterom via de tuin aan de zijkant.

Tussenverdieping:

Via de trapopgang bereik je de tussenverdieping met een studeerkamer en een inpandig bergkast. Deze tussenverdieping ligt iets lager dan de eerste verdieping vanwege de aanbouw.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping vind je een overloop met toegang tot twee ruime slaapkamers, beide met ingebouwde kasten, en een badkamer met ligbad en dubbele wastafel met spiegel. Er is ook een separaat toilet op deze verdieping.

Tweede verdieping:

De tweede verdieping, uitgebreid in 2010, omvat twee slaapkamers, waardoor het totaal op vijf slaapkamers komt. Op de overloop bevinden zich de HR-combiketel en de 200-liter boiler uit 2010.

Overige informatie

- Gebruiksoppervlakte wonen: 160 m²
- Externe bergruimte: 8 m²
- Bruto inhoud: 595 m³
- Bouwjaar: 1925
- Energielabel: C
- Verwarming en warm water: HR-combi ketel en 200-liter boiler (2010)
- Elektrische installatie: 9 groepen met 3-fase en aardlekschakelaars
- Isolatie: Dak- en spouwmuurisolatie
- Grotendeels HR++ beglazing met kunststof kozijnen
- Centrale ligging met alle voorzieningen in directe omgeving
- Loden leidingen verwijderd en elektra vervangen
- De garage is optioneel bij te kopen

Kenmerken

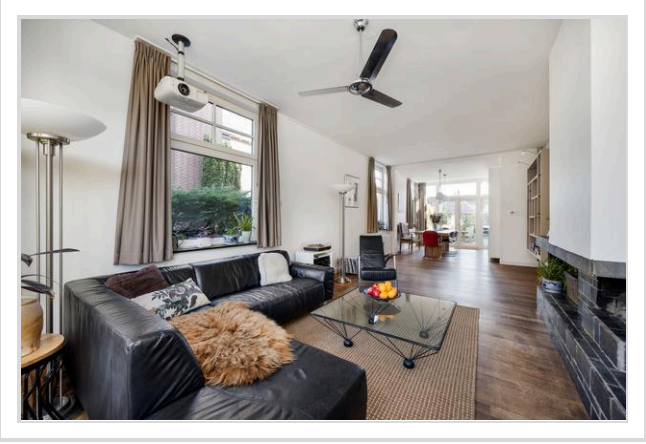
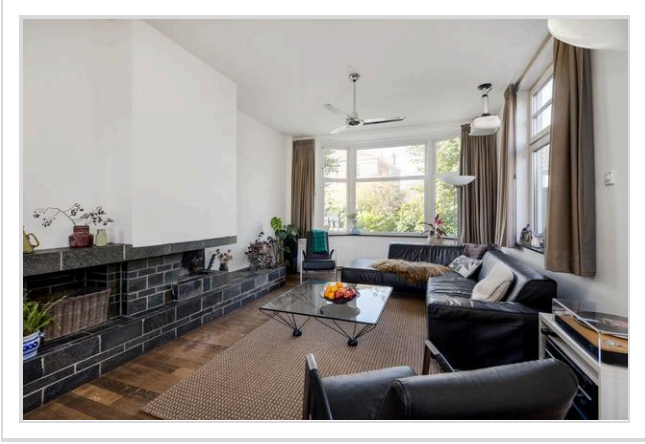
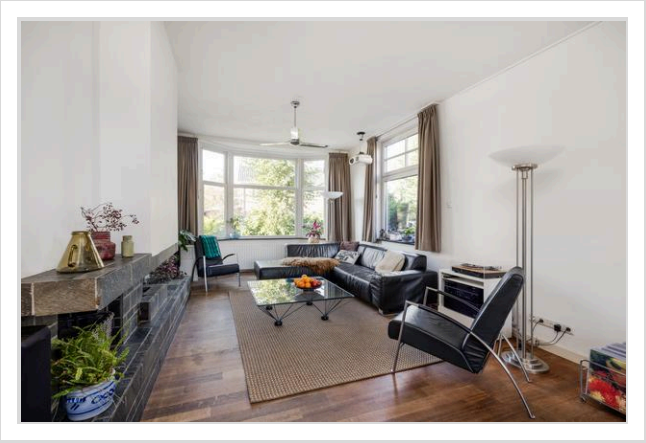
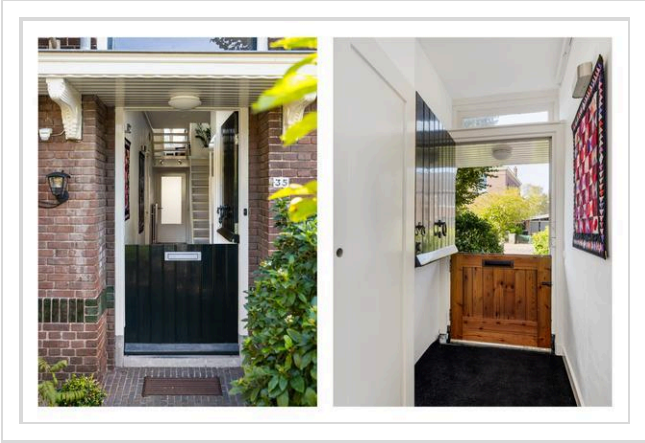
Vraagprijs	: € 775.000 k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 595 m ³
Perceel oppervlakte	: 234 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 160 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1925
Ligging	: In woonwijk, beschutte ligging
Tuin	: Voor-, zij- en achtertuin
Garage	: Optioneel te koop
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas

Locatie

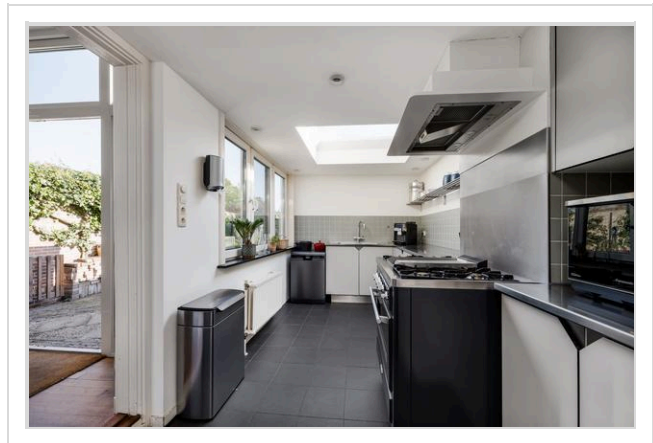
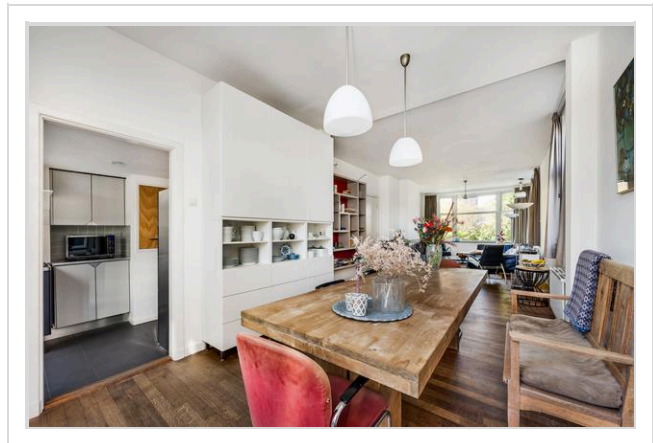
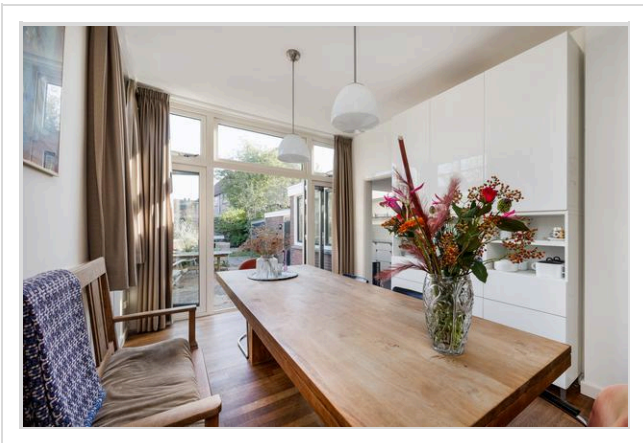
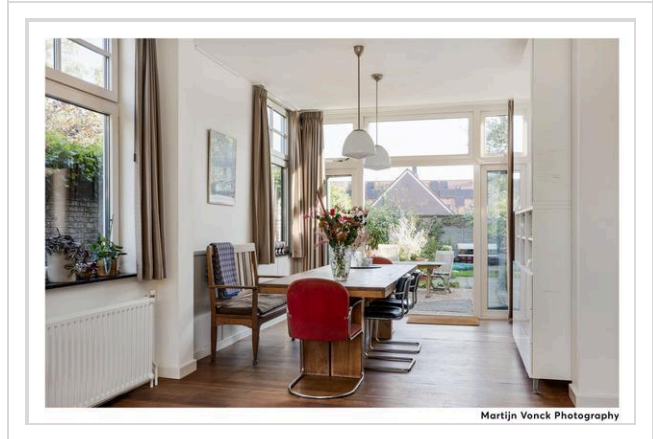
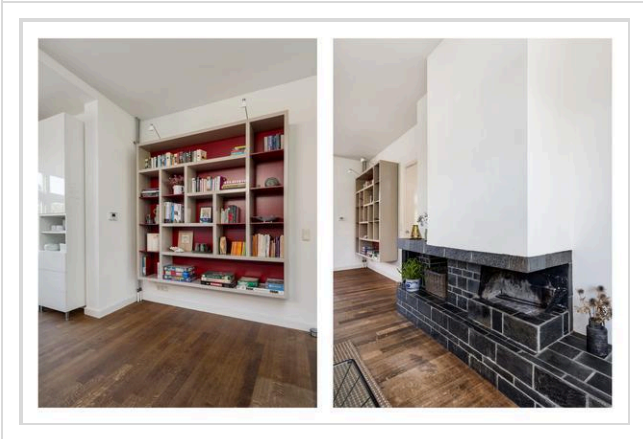
Hoofdstraat 35
2351 AA LEIDERDORP



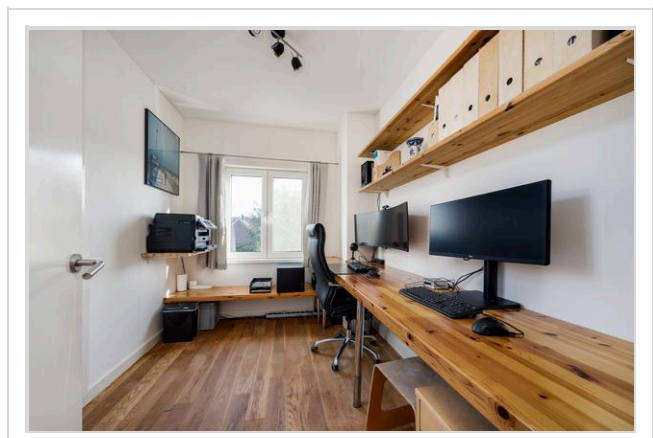
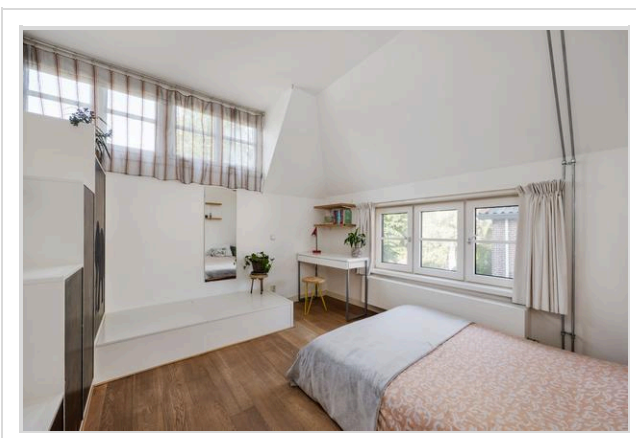
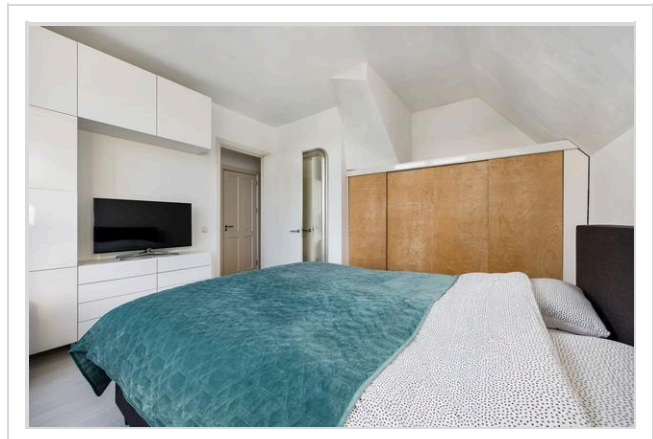
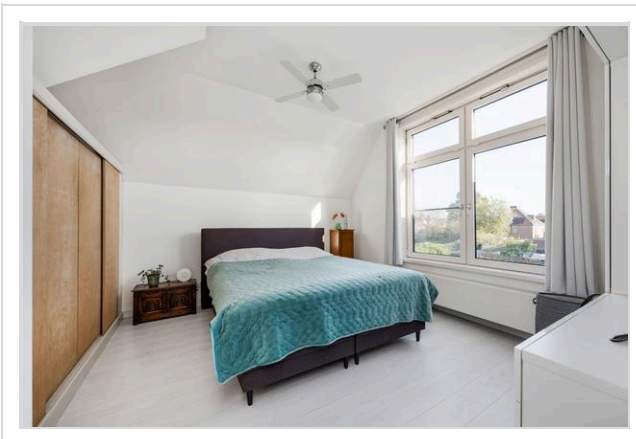
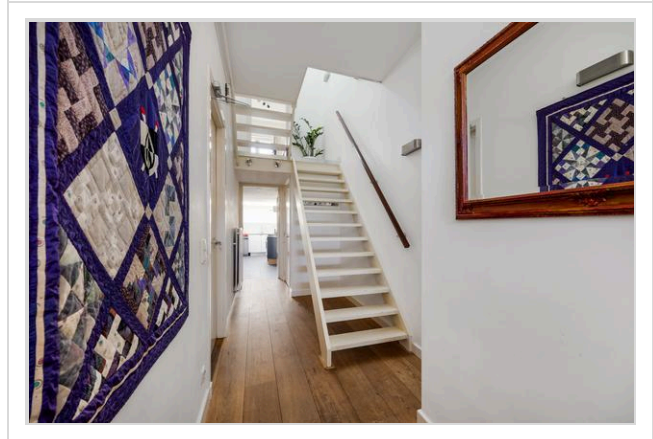
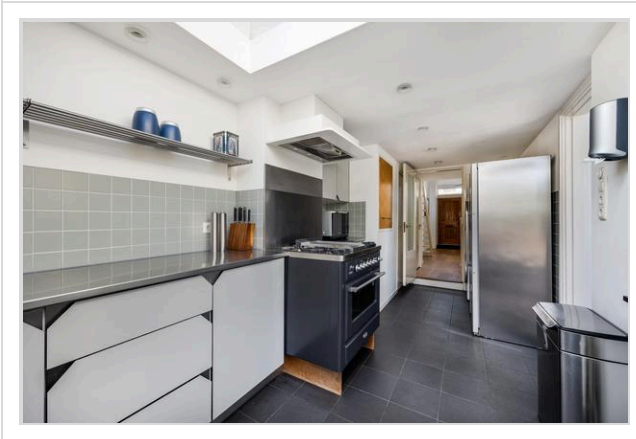
Foto's



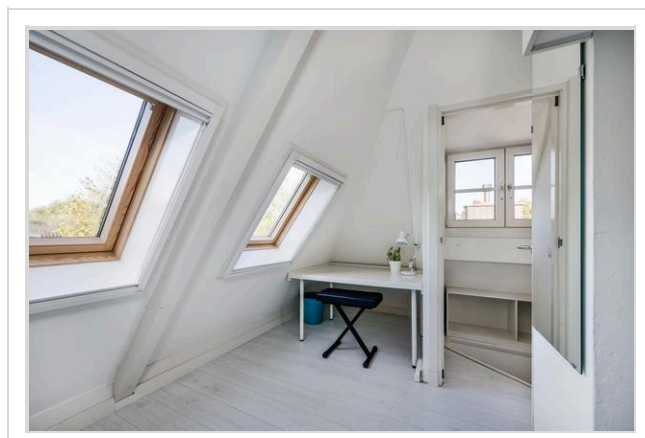
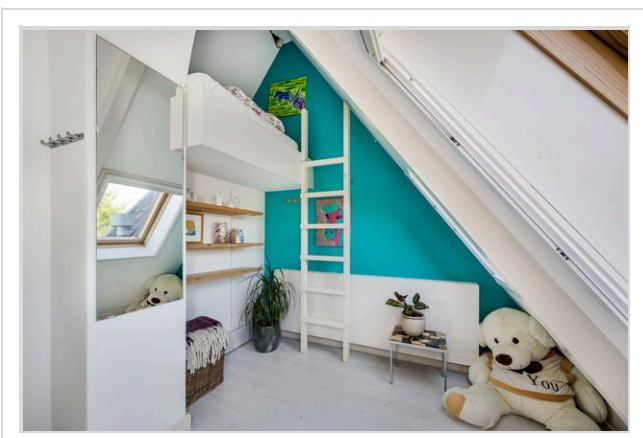
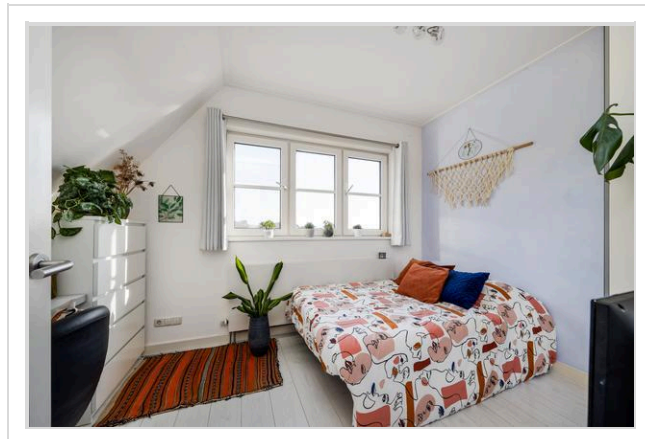
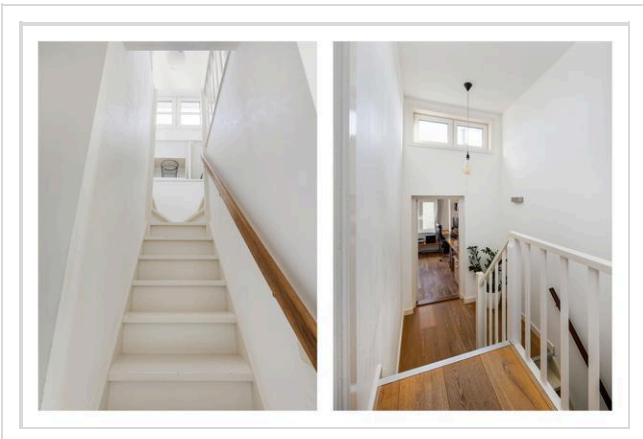
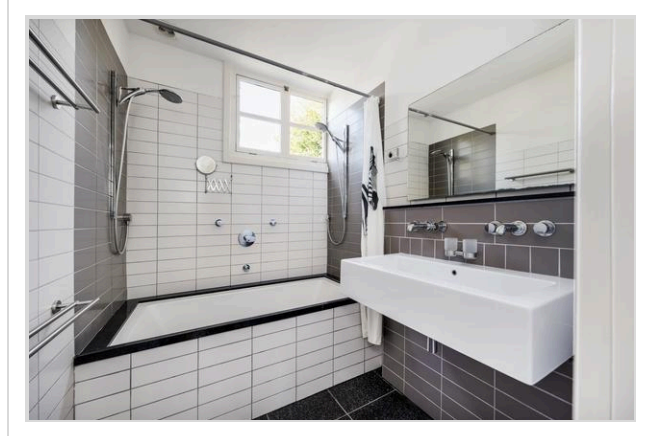
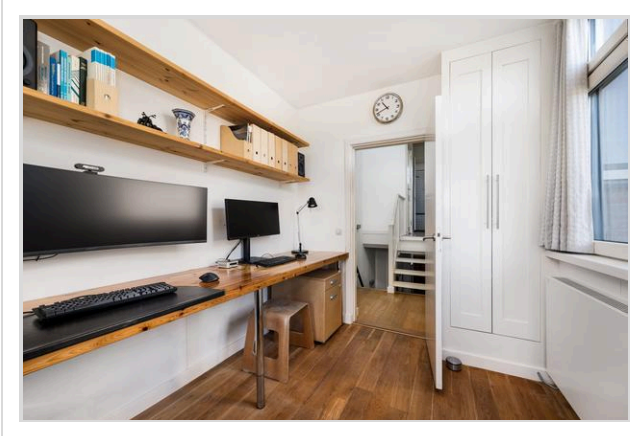
Foto's



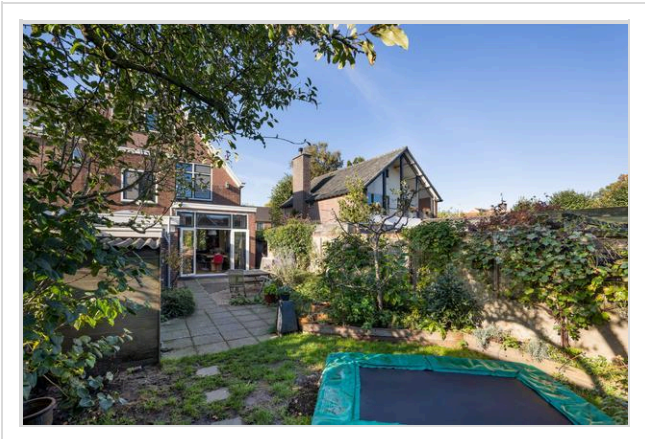
Foto's



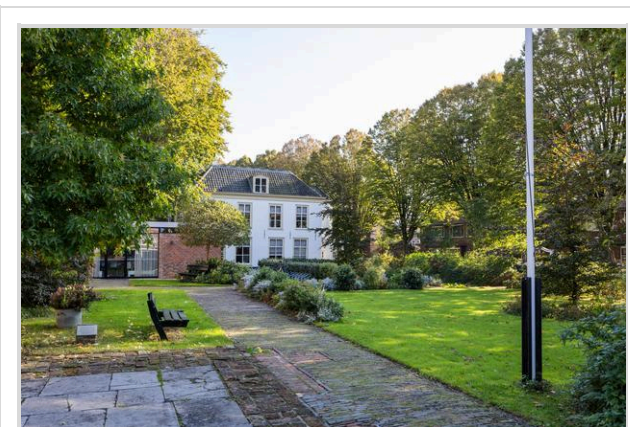
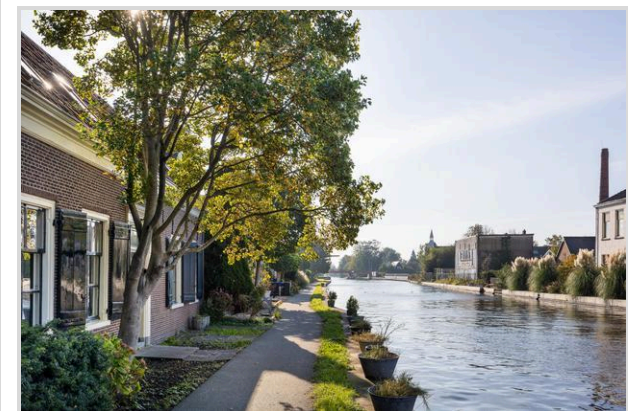
Foto's



Foto's



Foto's



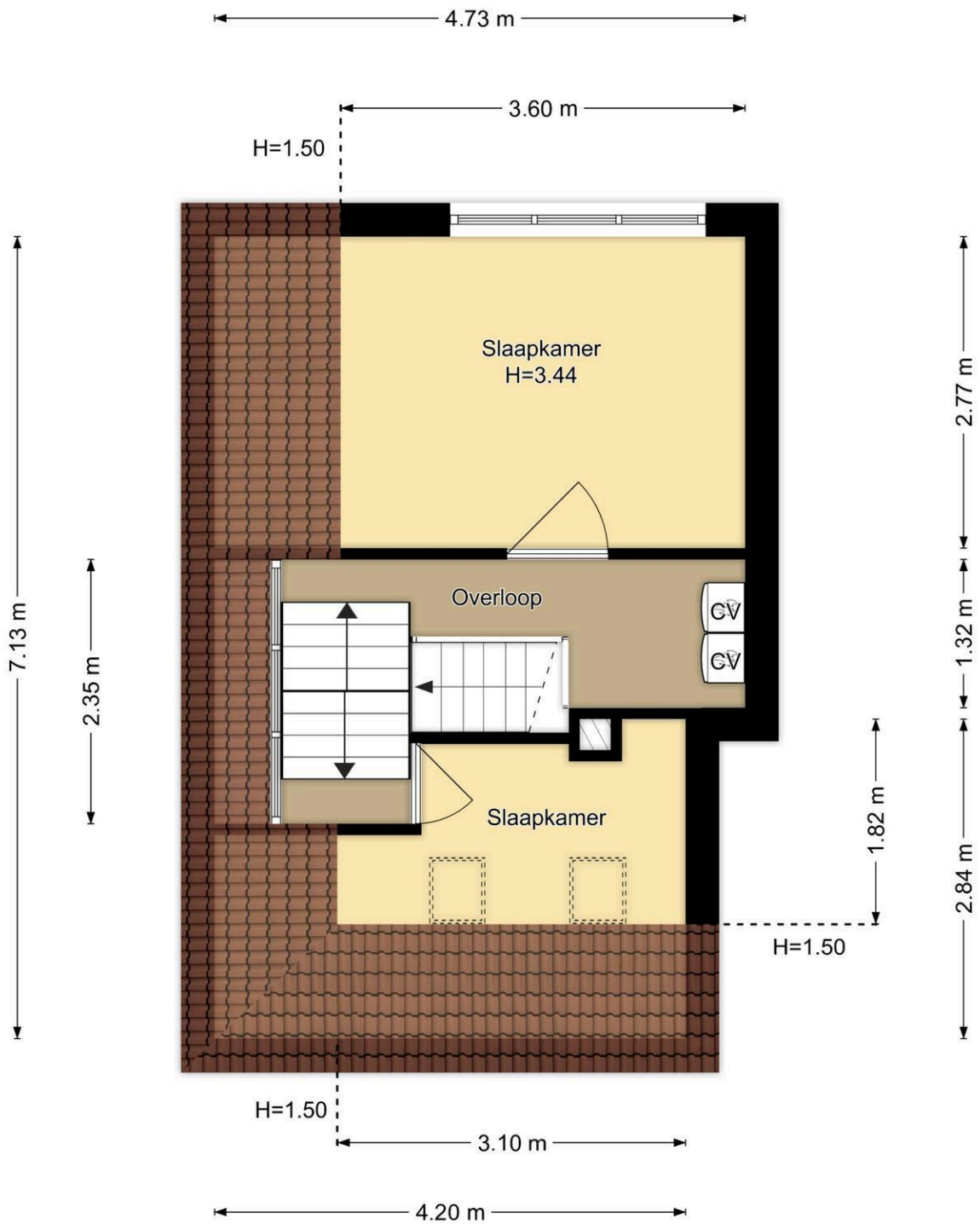


Begane Grond
 Hoofdstraat 35, Leiderdorp
 R.M. Vastgoedpresentatie Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



1e Verdieping
Hoofdstraat 35, Leiderdorp

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

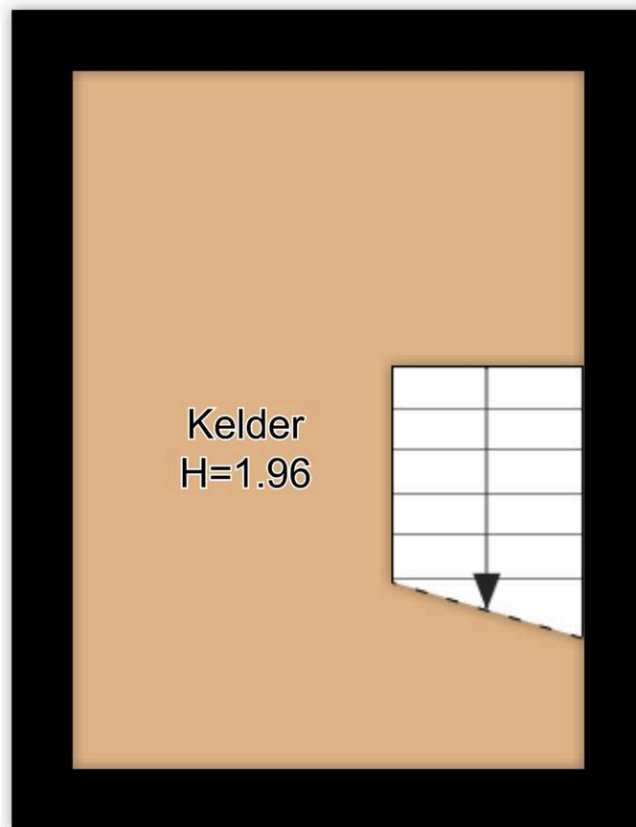


**2e Verdieping
Hoofdstraat 35, Leiderdorp**

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

← 2.52 m →

↑ 3.43 m ↓



Kelder **Hoofdstraat 35, Leiderdorp**

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



Situatie
 Hoofstraat 35, Leiderdorp
 (1:100, Vastgoedpresentatie) Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: hoofdstr



<p>12345 25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 augustus 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Leiderdorp Sectie A Perceel 4089</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.