



Rijnsburgerweg 31, Leiden

Vraagprijs € 975.000 k.k.

Soort woning : Woonhuis
Woonoppervlakte: 195 m²
Inhoud : 715 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

Een fraaie combinatie van historische charme en moderne luxe in dit statige herenhuis aan de Rijnsburgerweg in Leiden.

Rijnsburgerweg 31 is een royaal herenhuis met ruimte in overvloed voor een groot gezin. De goed onderhouden woning biedt onder andere een woonoppervlak van bijna 200m², een voor- en achtertuin met altijd een plekje in de zon, maar liefst 5 slaapkamers en 2 badkamers. Verder is er een zeer ruime woonkamer, opgesplitst tussen een ruime zithoek en een aparte eethoek via een moderne en-suite met veel bergruimte aan beide kanten, een moderne en zeer uitgebreide keuken en een moderne badkamer voorzien van ligbad en inloopdouche. Qua energiebesparing zijn er de afgelopen jaren door de eigenaren veel werkzaamheden gedaan, zo is dakisolatie aangelegd, zijn alle ramen voorzien van dubbel glas en liggen er 12 zonnepanelen op het dak (opbrengst 2022 4334 kWh).

De Rijnsburgerweg staat bekend om haar gunstige ligging ten opzichte van voorzieningen en het karakteristieke aanzicht van de herenhuizen uit het begin van de 20e eeuw. Op 1 minuut van de woning is het Centraal Station te bereiken. Op de fiets ben je binnen 5 minuten in het centrum van Leiden, de Leidse Hout of in Oegstgeest, en via de A4 en A44 zijn steden als Amsterdam, Den Haag en Rotterdam goed bereikbaar.

Indeling:

Begane grond:

Ruime voortuin op het zuidwesten met een ingegraven trampoline en fietsenberging. De tuin is ruim genoeg om bijvoorbeeld de kinderen lekker te kunnen laten buitenspelen. Als je binnenkomt, kom je in de ontvangsthal met garderobe en meterkast terecht. Vervolgens kom je in de hal met trapopgang, trapkast en een toilet met fonteintje.

De woonkamer strekt zich uit over de volledige lengte van de woning en is voorzien van een eikenhouten lamelparketvloer. Aan de voorzijde vind je het zitgedeelte, gescheiden van het eetgedeelte door een gemoderniseerde boekenkast met ensuite deuren. Aan de achterzijde van de woonkamer is een speel-/zithoek gecreëerd met openslaande deuren naar de achtertuin.

De moderne keuken, uitgerust met Miele inbouwapparatuur, beschikt onder andere over een dubbele koelkast, vriezer, 5-pits gaskookstel met afzuiginstallatie, oven, magnetron, koffiemachine, vaatwasser en cooker. De keuken bevindt zich in het verlengde van de hal. Vanuit de keuken kun je de achtertuin bereiken via een enkele deur. De hal en de keuken zijn voorzien van een tegelvloer.

De achtertuin ligt op het oosten en heeft 's ochtends en 's middags zonlicht. Deze is tevens voorzien van een stenen berging en een achterom.

1e verdieping:

Op de eerste verdieping kom je aan op de overloop met ingebouwde bergkast, modern hangend toilet met fonteintje, trapopgang naar de 2e verdieping en toegang tot 2 slaapkamers en de eerste badkamer. De

gehele 1e en 2e verdieping zijn voorzien van een laminaatvloer.

Aan de voorzijde van de woning heb je een royale eerste slaapkamer, waar genoeg ruimte is voor een groot bed, bureau en bergkasten. De tweede eveneens ruime slaapkamer aan de achterzijde heeft een in pandige bergkast, een wastafel en toegang tot een eigen balkon. Op het balkon in een vaste kast hangt de eerste cv-ketel. Aan de voorzijde vind je de moderne badkamer met ligbad, inloopdouche, dubbele wastafelmeubel en handdoekradiator.

2e verdieping:

Via de trapopgang bereik je de overloop met hangend toilet, bergkast en aansluitingen voor de wasmachine, droger en de tweede CV-opstelling; deze voorziet de verdieping van warm water. Aan de voorzijde van de woning zijn de derde en vierde slaapkamer te vinden, beide voorzien van dakkapellen. Aan de achterzijde is er een zeer ruime vijfde slaapkamer. De tweede badkamer bevindt zich ook aan de achterzijde van de woning en is voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel en handdoekradiator. Vanaf de overloop leidt een trap naar de zolder.

3e verdieping:

Op de derde verdieping is er een ruime geïsoleerde bergzolder/vliering met twee dakramen.

Overige informatie

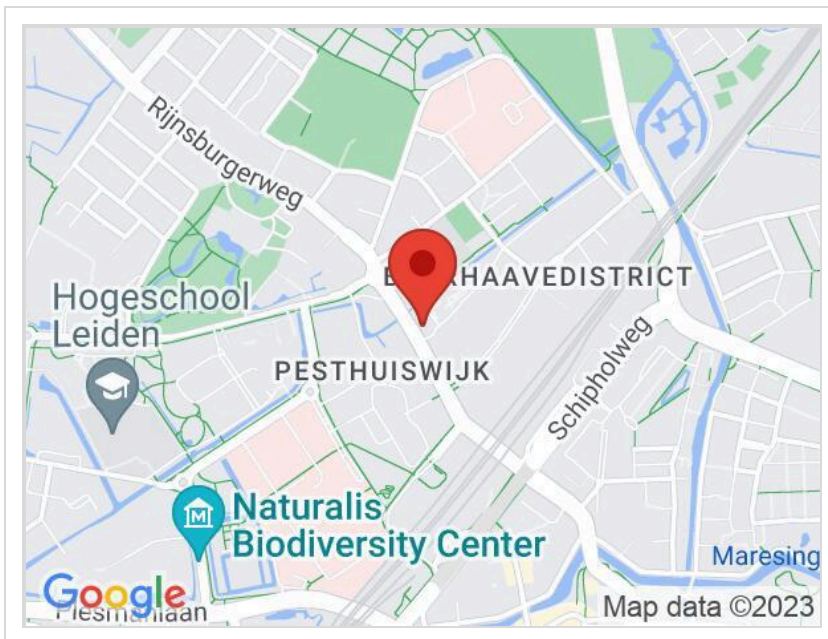
- Gebruiksoppervlakte wonen: 195,2 m²
- Gebouw gebonden buitenruimte : 5,8 m²
- Externe bergruimte: 5,1 m²
- Perceeloppervlakte: 206 m²
- Inhoud woning: 715 m³
- Bouwjaar: 1925
- Beglazing: Volledig voorzien van dubbel-/ HR++ beglazing
- Warmwater en verwarming: 2 CV-ketels (ATAG Combiketel 2014 en Vaillant combiketel)
- Voldoende ruimte voor het hele gezin
- 5 slaapkamers en 2 badkamers
- Voor- en achtertuin met altijd een plekje in de zon
- Gunstige ligging t.o.v. Centraal station, Leiden centrum en Oegstgeest

Kenmerken

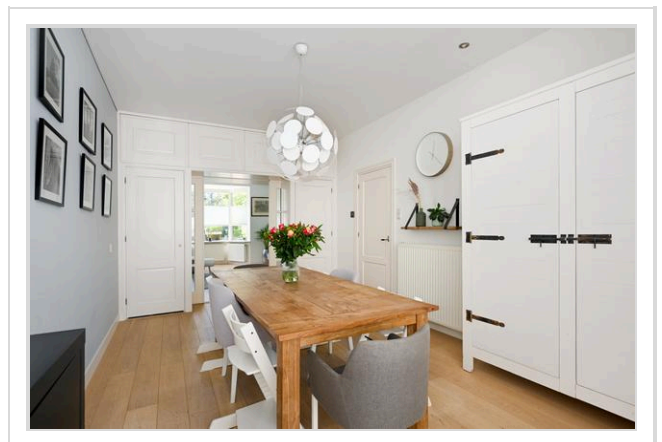
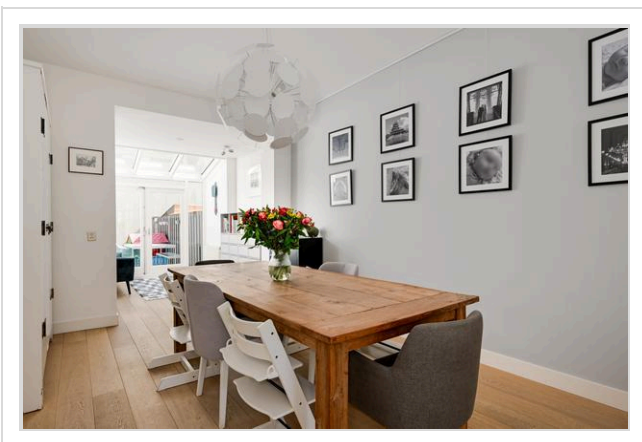
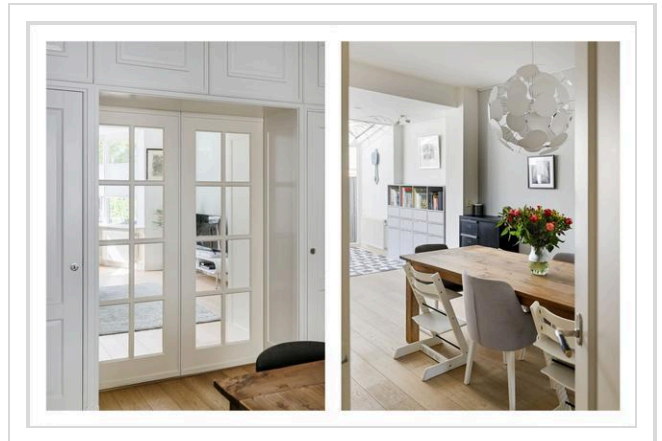
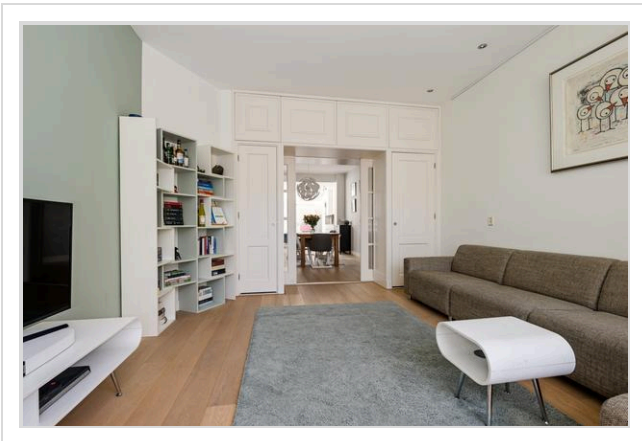
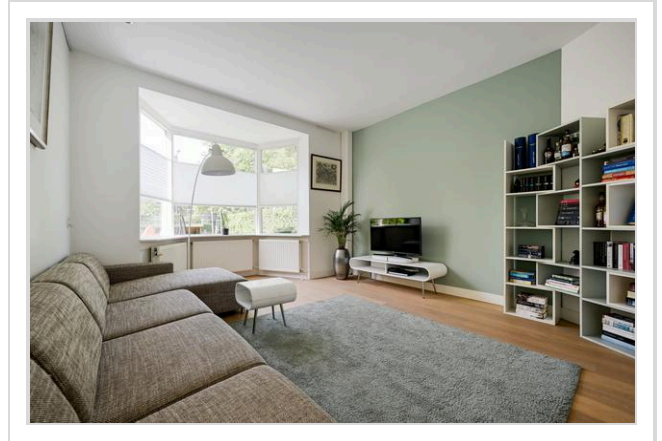
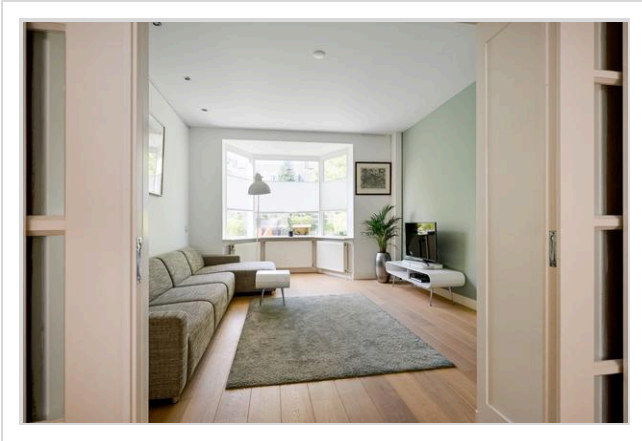
Vraagprijs	: € 975.000 k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 715 m ³
Perceel oppervlakte	: 185 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 195 m ²
Soort woning	: Herenhuis
Bouwjaar	: 1925
Tuin	: Achtertuin, voortuin 35 m ²
Garage	: Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dubbel glas

Locatie

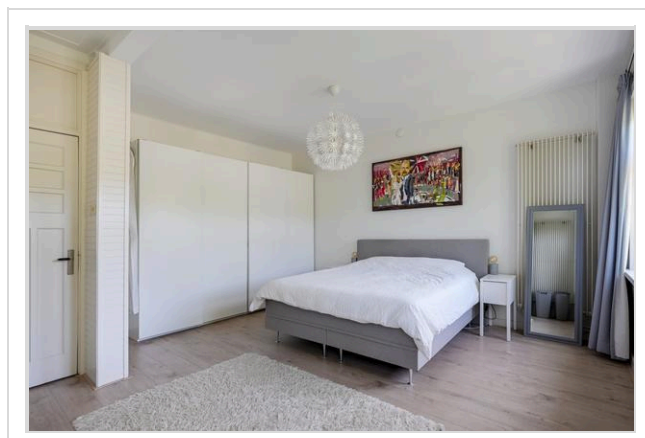
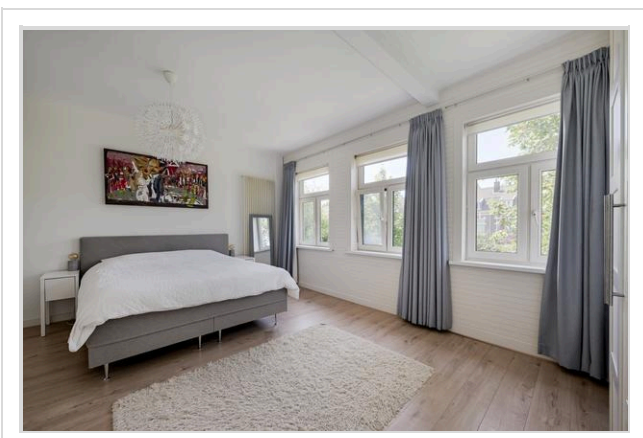
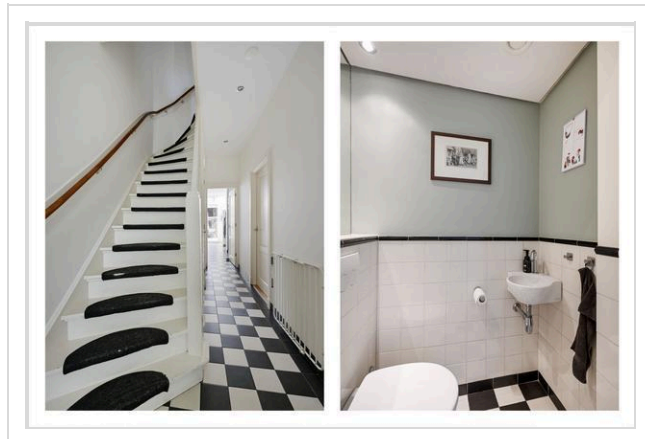
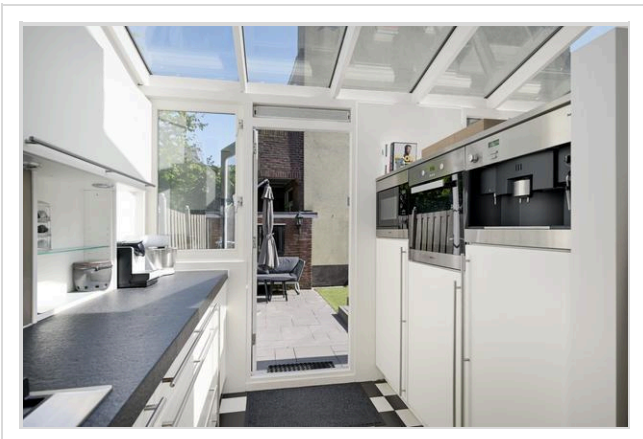
Rijnsburgerweg 31
2334 BE LEIDEN



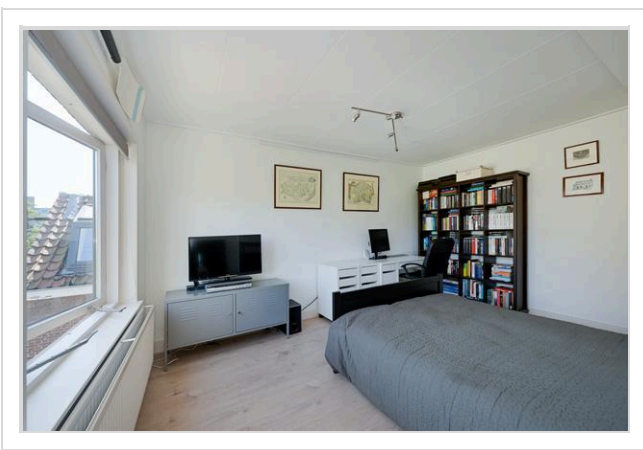
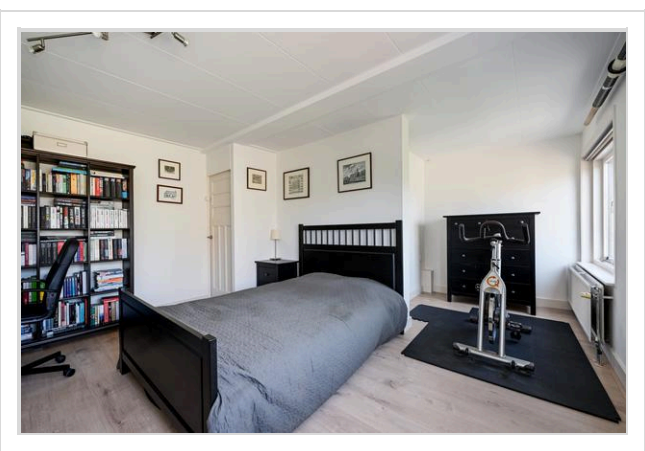
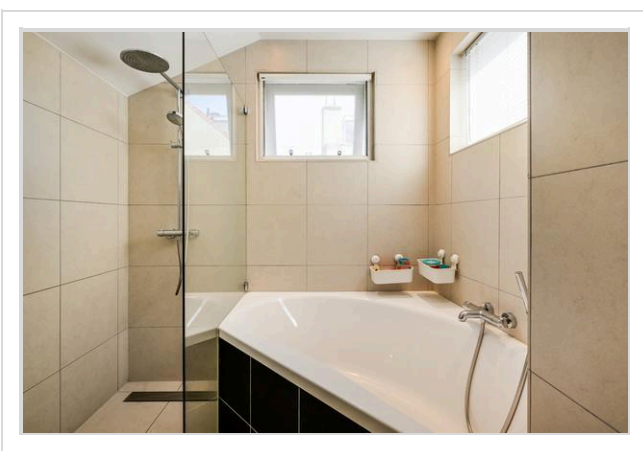
Foto's



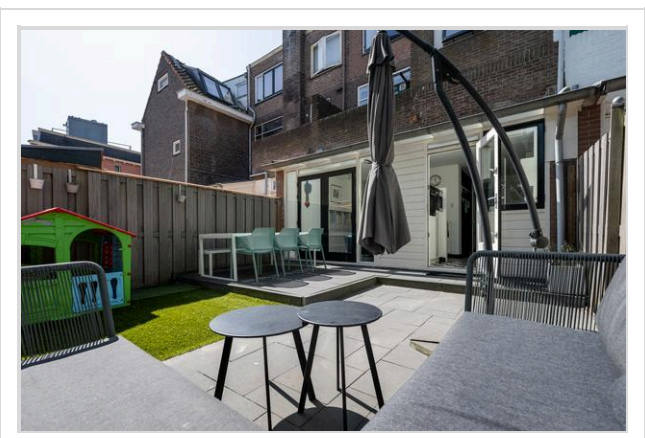
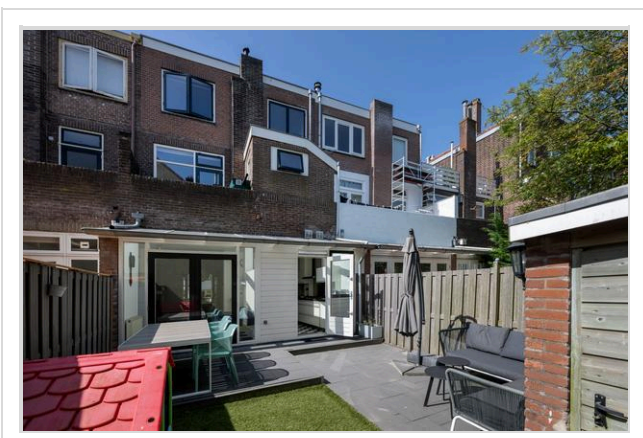
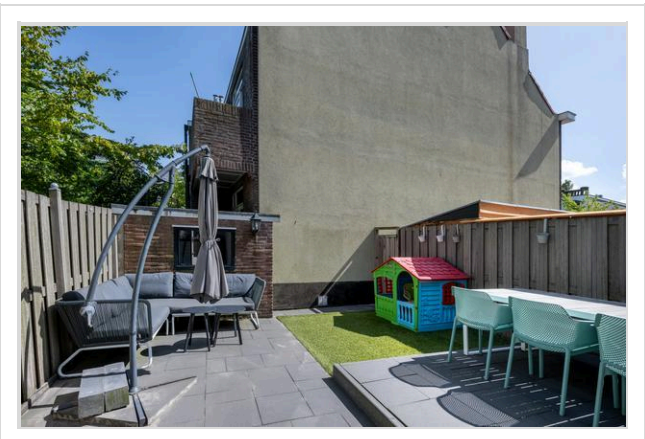
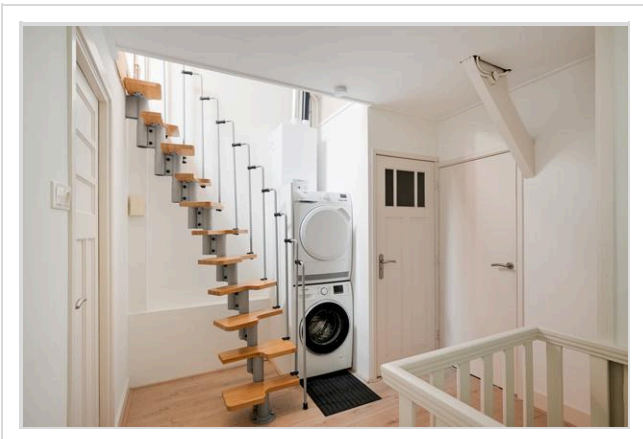
Foto's



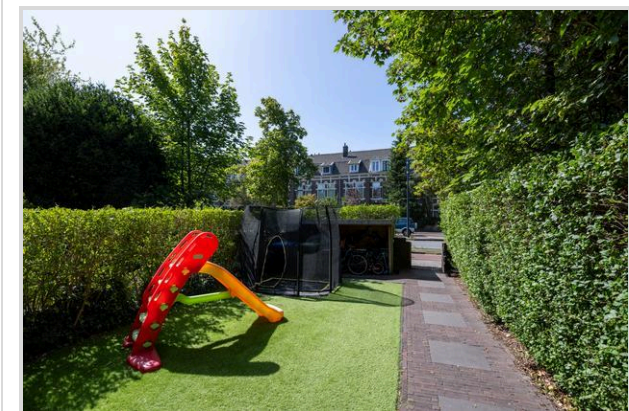
Foto's

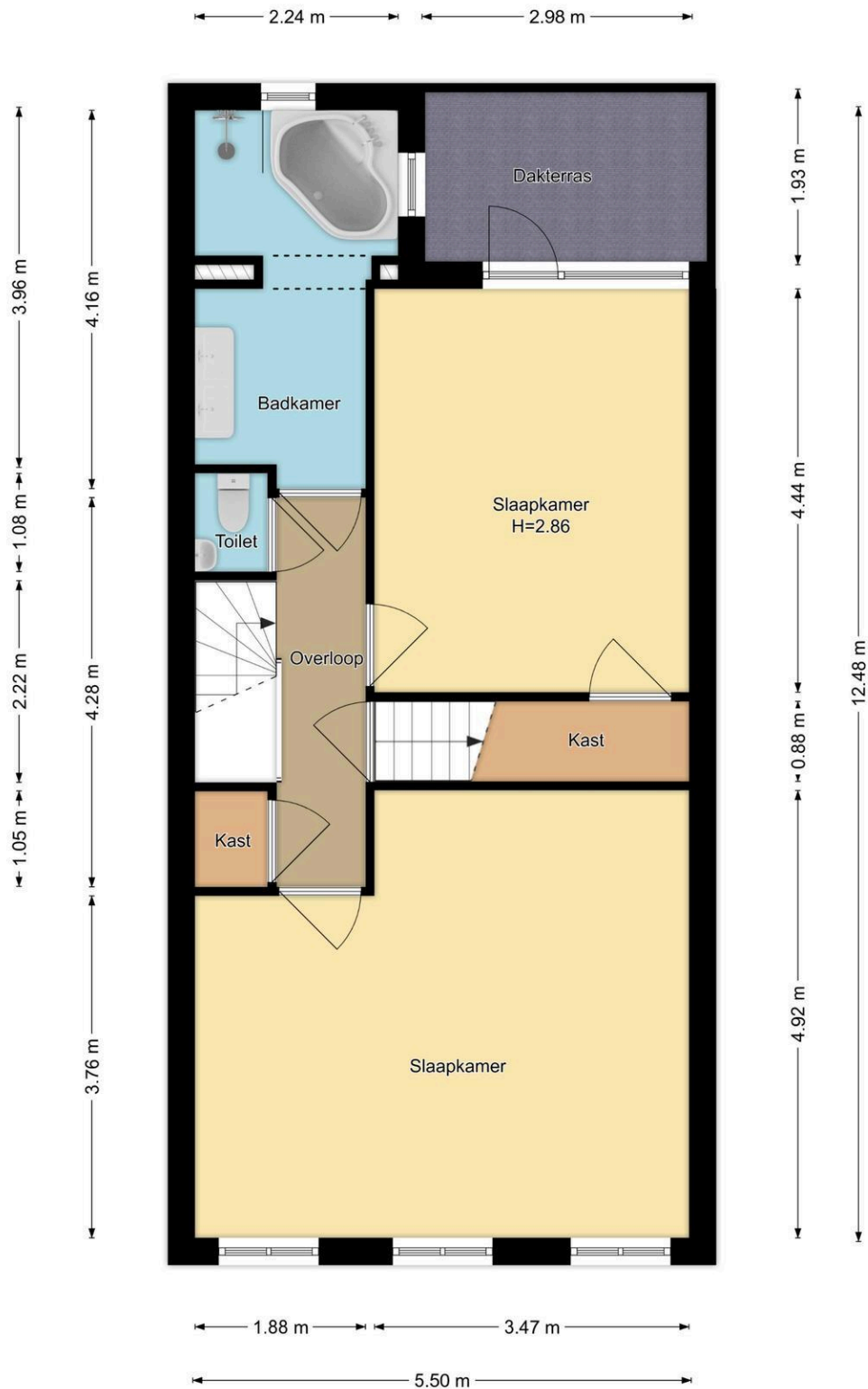


Foto's



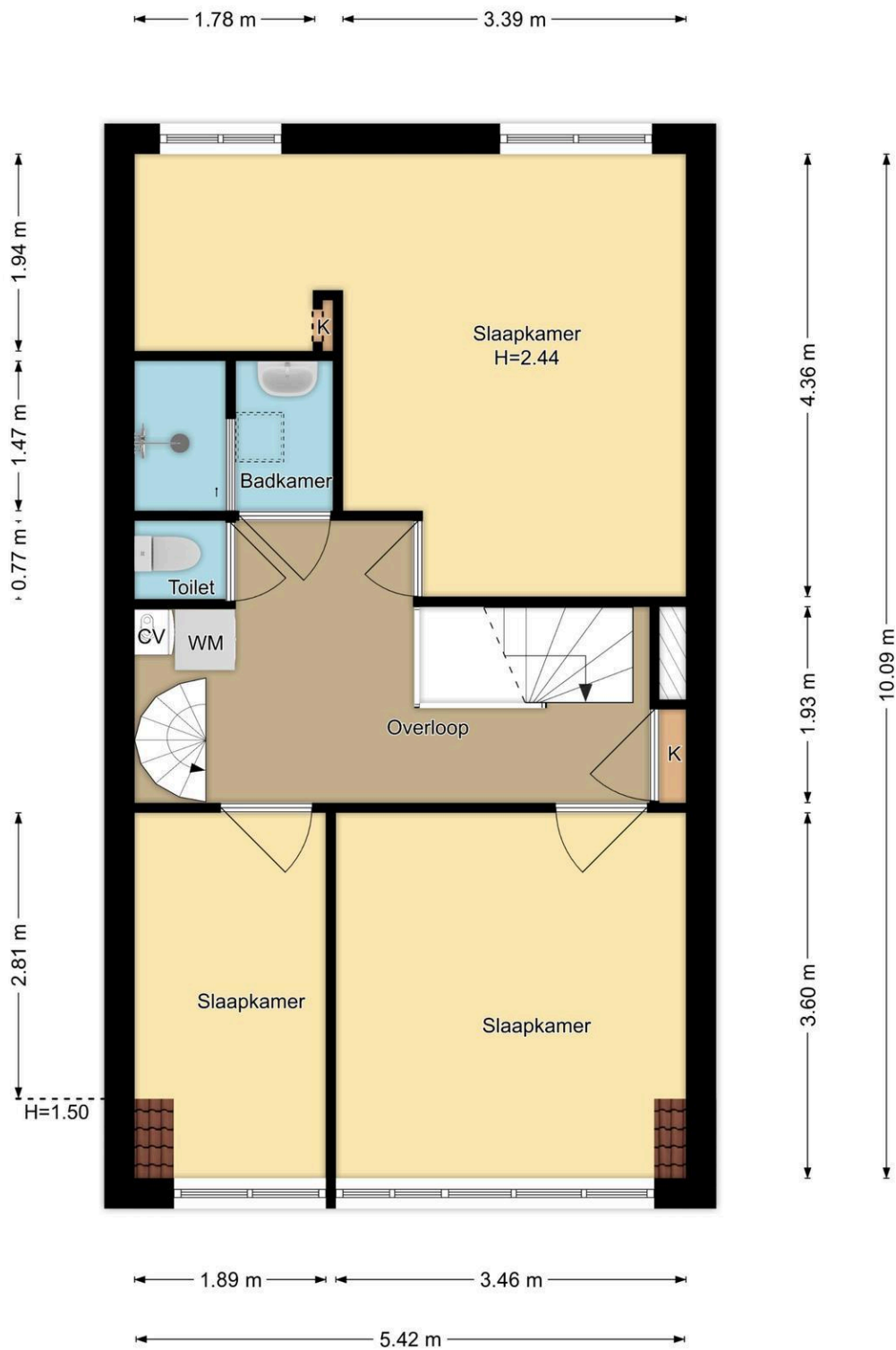
Foto's





1e Verdieping
Rijnsburgerweg 31, Leiden

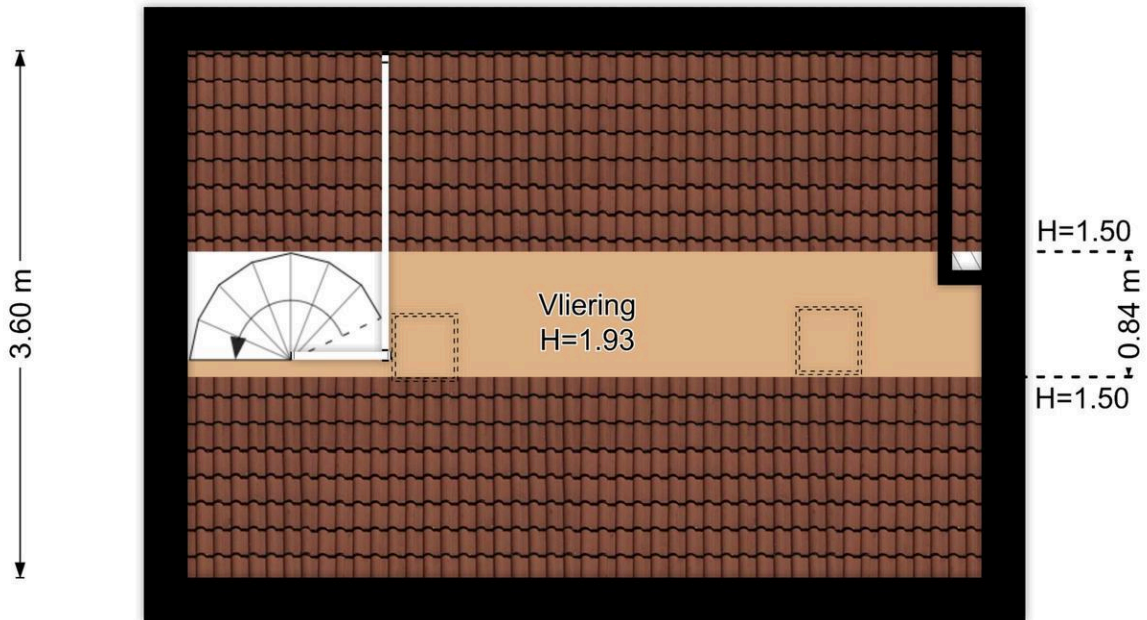
R.M. Vastgoedpresentatie| Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



2e Verdieping
Rijnsburgerweg 31, Leiden

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

5.44 m

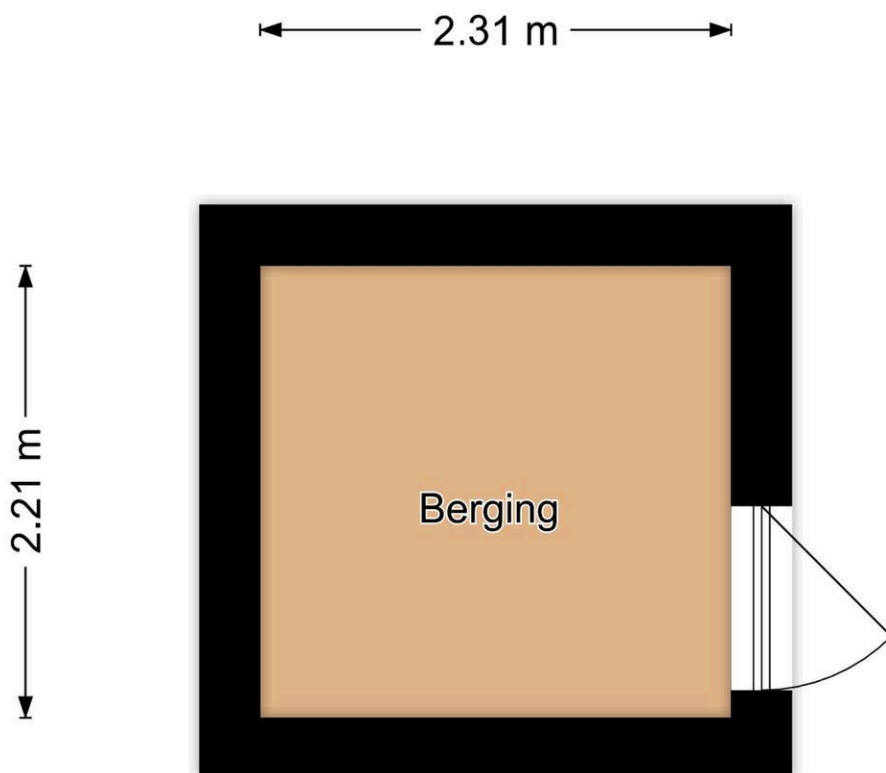


3e Verdieping Rijnsburgerweg 31, Leiden

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

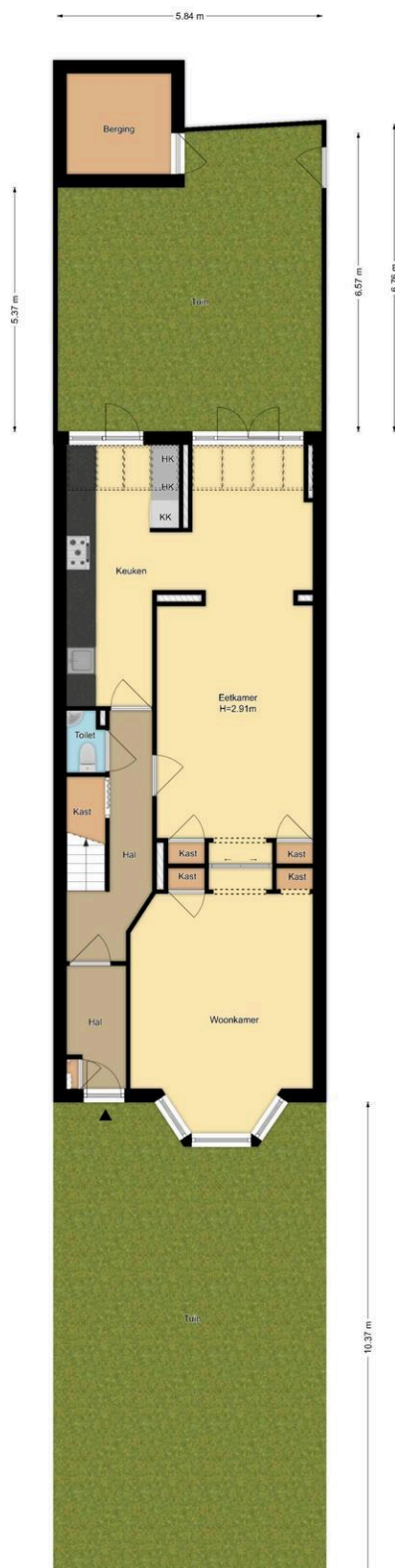


Begane Grond
Rijnsburgerweg 31, Leiden
R.M. Vastgoedpresentatie! Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



Berging
Rijnsburgerweg 31, Leiden

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



Situatie
Rijnsburgerweg 31, Leiden
Elke vloeroppervlakte aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

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.