



Lage Rijndijk 17E, Leiden

Vraagprijs € 400.000 k.k.

Soort woning : Appartement
Woonoppervlakte : 80 m²
Inhoud : 312 m³
Aantal kamers : 4

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

Omschrijving

Waanzinnig sfeervolle benedenwoning - geweldige locatie - mét stadstuin!

Wow! Op steenworp afstand van het centrum ligt deze fraaie, goed onderhouden en sfeervolle jaren 30 benedenwoning. De huidige eigenaren hebben het huis omgetoverd tot een gezellig en modern thuis waarbij alle authentieke details bewaard zijn gebleven. Perfect voor een nieuwe bewoner(s) om zich helemaal thuis te voelen.

Een kleine samenvatting van de belangrijkste kenmerken van deze woning: een gebruiksoppervlakte wonen van 80 vierkante meter, dubbel glas, volledig gemoderniseerde open woonkeuken, twee slaapkamers en een stadstuin met achterom.

Bij de verbouwingen is ervoor gekozen om de authentieke details de hoofdrol in de woning te laten spelen. Te beginnen bij de granitovloer in de hal met de typische jaren 30 tegels tot aan de glas in loodramen aan beide zijden van de woning en de fantastische ensuite deuren, waarmee je de woonruimtes praktisch in tweeën deelt of sfeervol samenbrengt. De doorgebroken muur heeft plaatsgemaakt voor een industriële open woonkeuken die oud en nieuw mooi samenbrengen. Ideaal om gezellige avonden met vrienden en familie door te brengen.

Aan het begin van de straat ligt op 200 meter loopafstand de iconische Zijlpoort, de oude toegang tot het historisch centrum. De oude haven, restaurantjes, cafés en grachtjes met monumentale panden wisselen elkaar hier af. Iets verder doorlopen en je loopt in een klein half uur of 10 minuten fietsen naar Leiden Centraal. Pak je de auto en rij je de straat uit, dan zit je met een paar minuten op de snelweg.

Het appartement maakt deel uit van een VvE met twee eigenaren, de beneden- en de bovenwoning. De Vve is momenteel in oprichting en zal gaan voldoen aan de gestelde eisen

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Entree woning. Hal met meterkast, trapkast en de garderobe. De woonkamer loopt in zijn geheel over naar de open woonkeuken. Aan de voorzijde heeft de woonkamer een erker en een gashaard met originele schouw. Tussen de voor- en de achterkamer is er een en-suite separatie met schuifdeuren en kasten. Aan de achterzijde is er ruimte voor een riante eettafel. In de achtergevel zijn er openslaande deuren naar de tuin. Er is een grote doorbraak gemaakt tussen de woonkamer en de keuken. Hierbij is heel gaaf de staalconstructie in het zicht gelaten. De keuken heeft een kookeiland en is voorzien van een matzwarte afwerking. De keuken is verder voorzien van de volgende apparatuur: koelkast, vriezer, vaatwasser, gasfornuis met vijf pitten waarvan de vijfde dient als wokbrander, afzuigkap en een inbouw wasdroogcombinatie. In een vaste kast in de keuken hangt de cv-combiketel. Vanuit de keuken is de badkamer te bereiken. Deze heeft een inloofdouche, wastafel en toilet. In de uitbouw aan de achterzijde liggen de twee slaapkamers. De eerste is ruim en biedt voldoende ruimte voor een groot bed en kasten. Via deze slaapkamer is de tweede slaapkamer te bereiken. Deze wordt nu gebruikt als kantoor met twee werkplekken. Tot slot vind je boven de kamer een vliering met veel opbergruimte.

Tuin:

Aan de achterzijde van de woning ligt de achtertuin. Deze heeft een beschutte ligging en is vernieuwd in 2021. Aan de achterzijde is er een achterom die toegang geeft tot de straat.

Overige bijzonderheden:

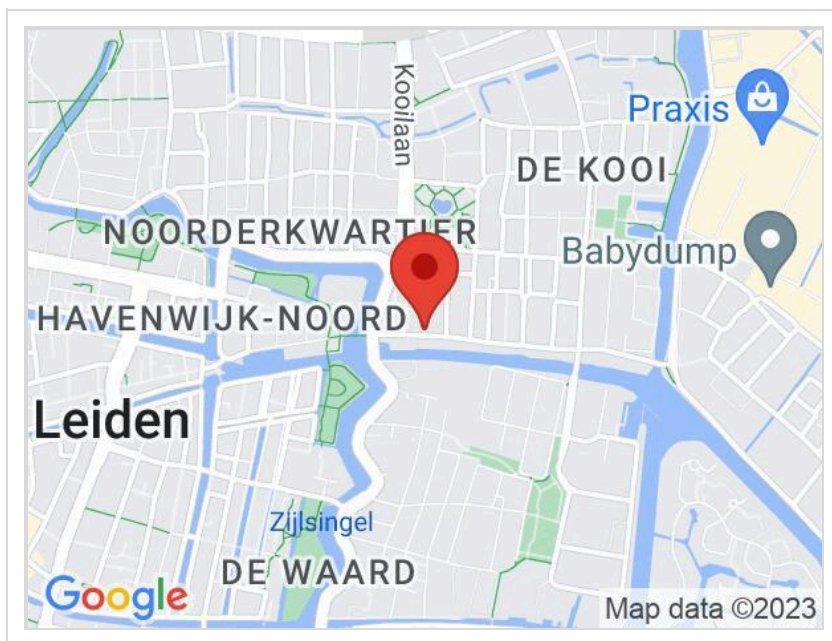
- Gebruiksoppervlakte wonen: 79,9 m²
- Inhoud: 312,2m³
- Bouwjaar: 1935
- Verwarming en warmwater middels cv-ketel
- Isolatie: voorzien van dubbel glas en HR++ glas in de uitbouw
- Energielabel D
- Originele jaren '30 details, zoals en-suite separatie met glas-in-loodramen, paneeldeuren en marmeren schouwen
- Stadstuin met achterom
- De VvE is in oprichting en zal gaan voldoen aan de wettelijke eisen.

Kenmerken

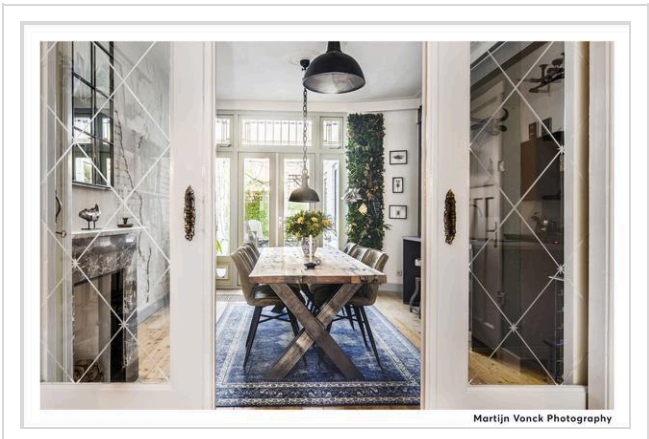
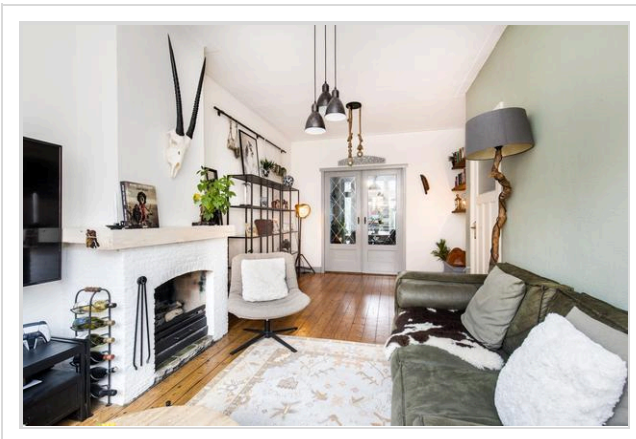
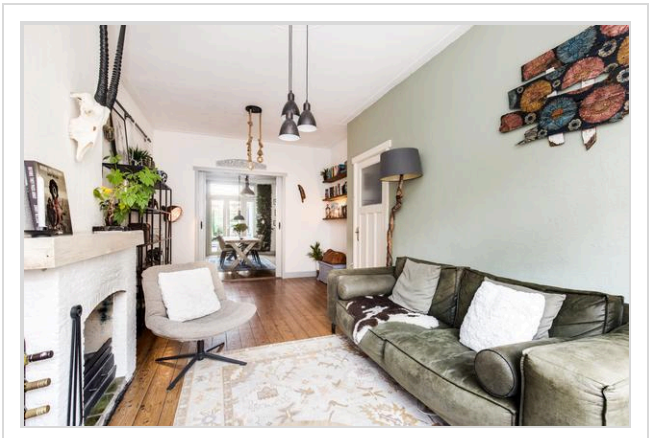
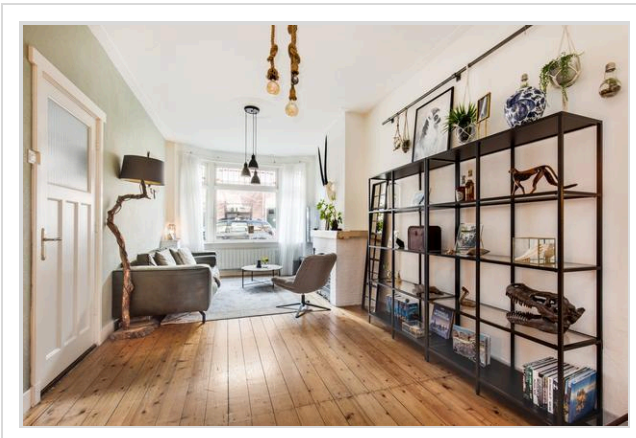
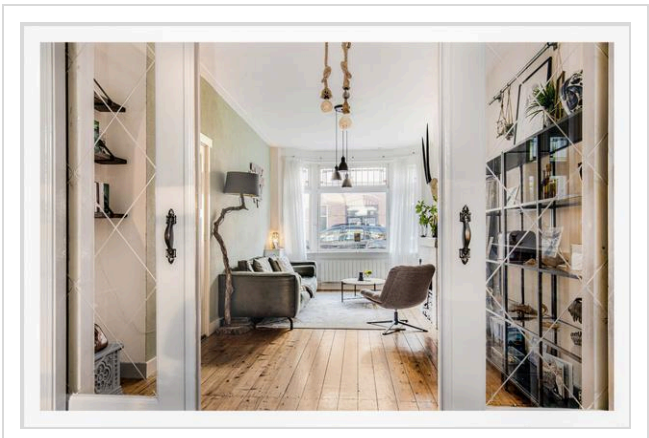
Vraagprijs	: € 400.000 k.k.
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 312 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 80 m ²
Soort appartement	: Benedenwoning
Bouwjaar	: 1930
Ligging	: In woonwijk, beschutte ligging
Tuin	: Achtertuin
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dubbel glas

Locatie

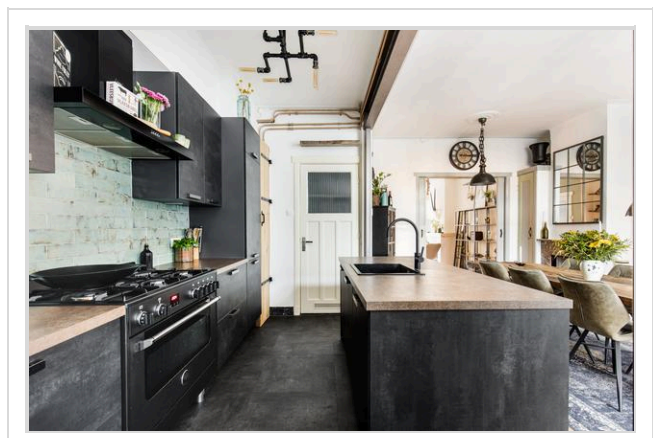
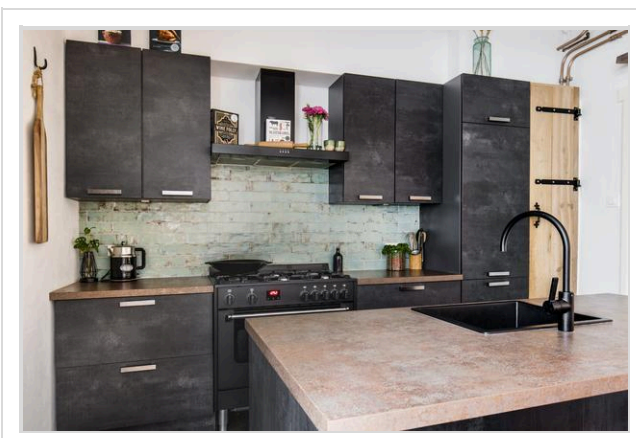
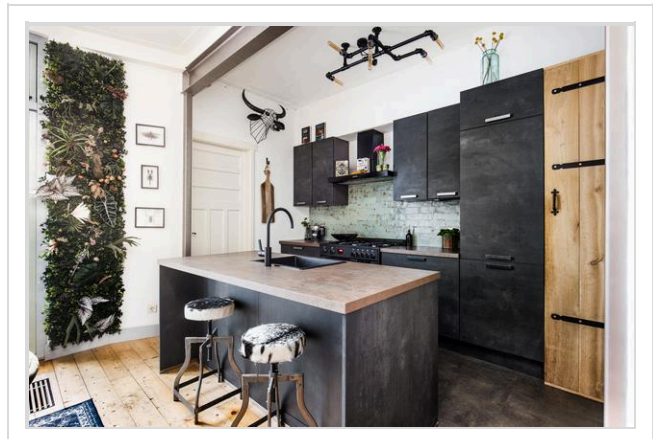
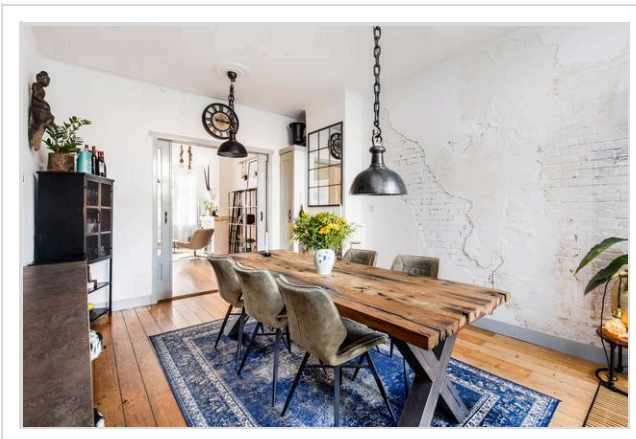
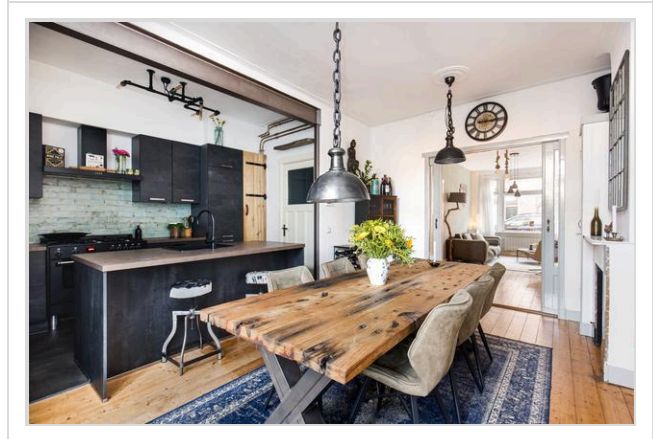
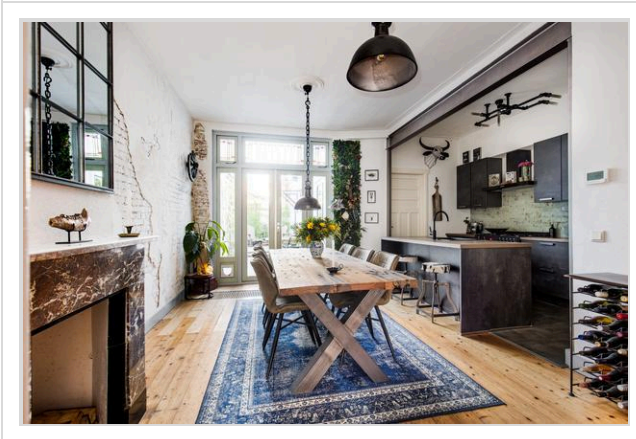
Lage Rijndijk 17 E
2315 JK LEIDEN



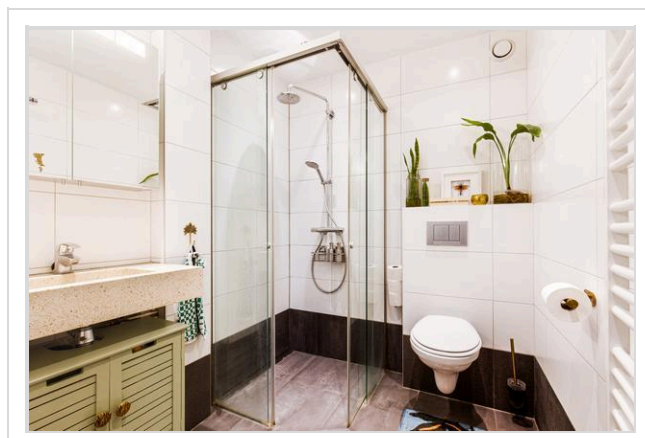
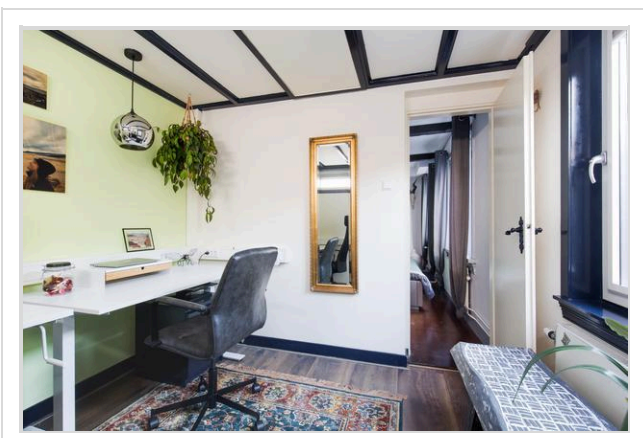
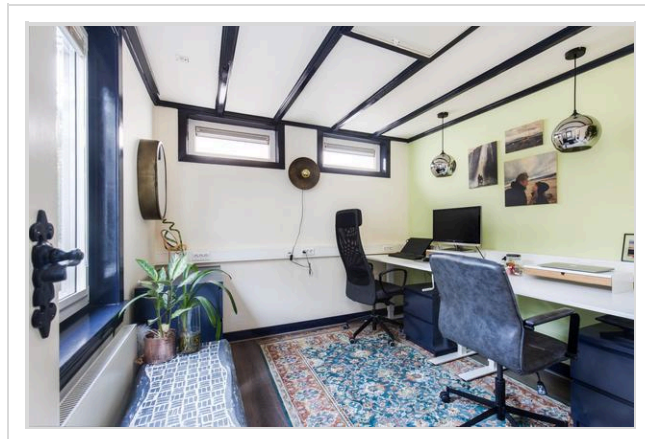
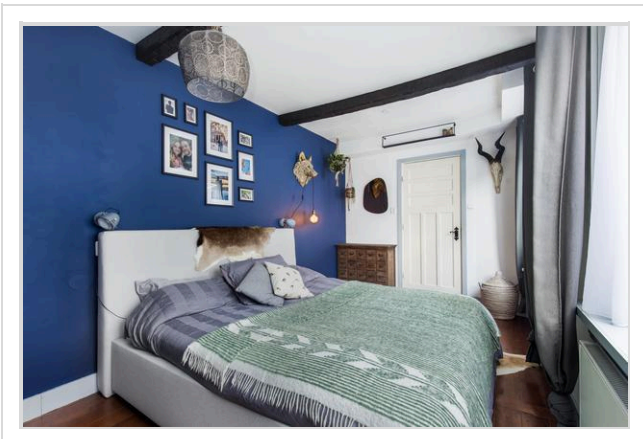
Foto's



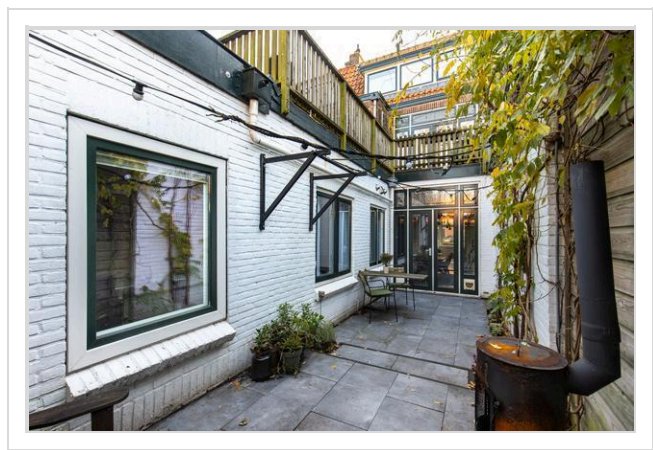
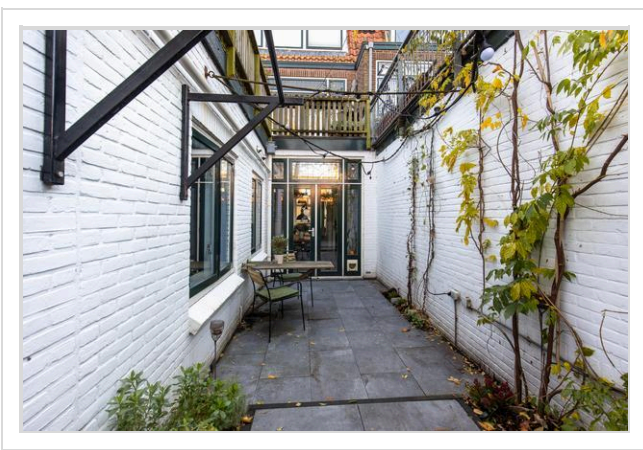
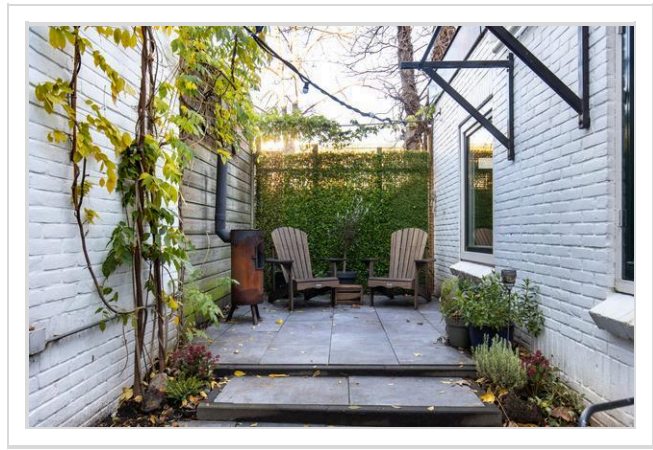
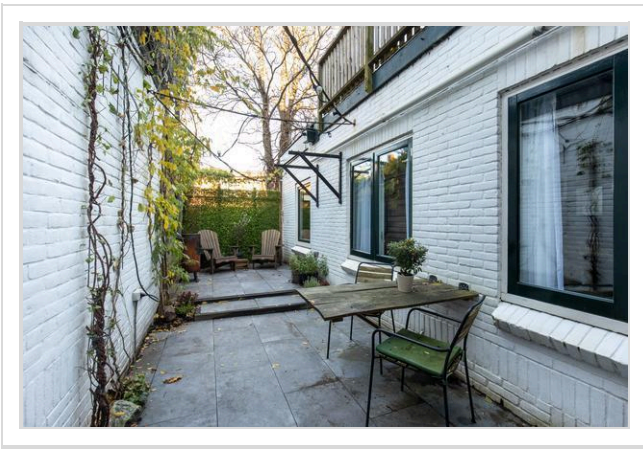
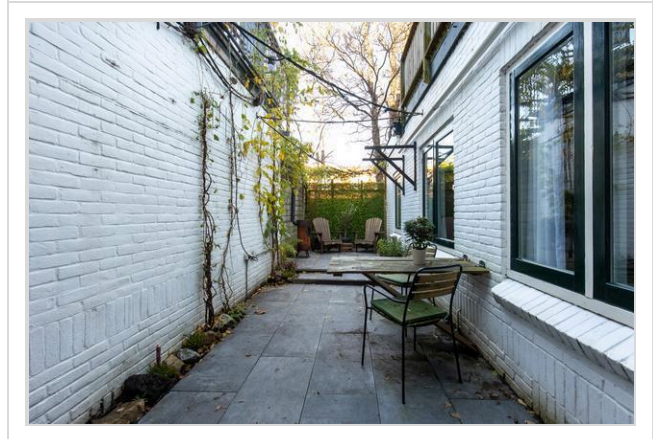
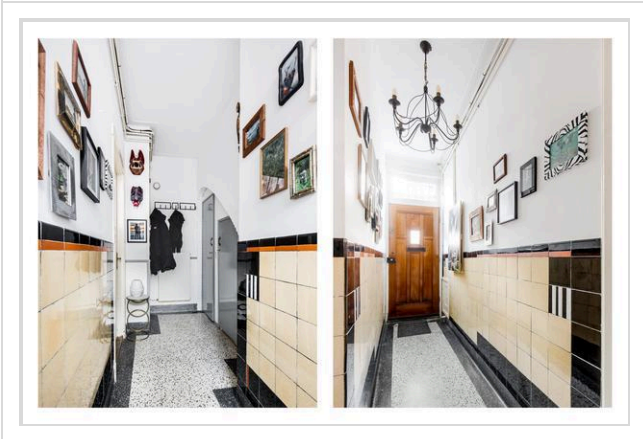
Foto's



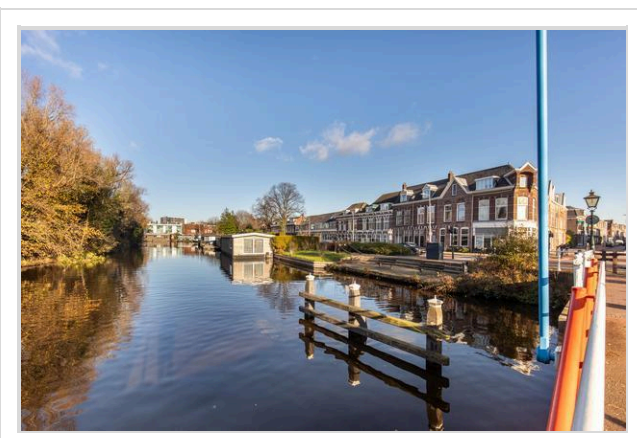
Foto's



Foto's

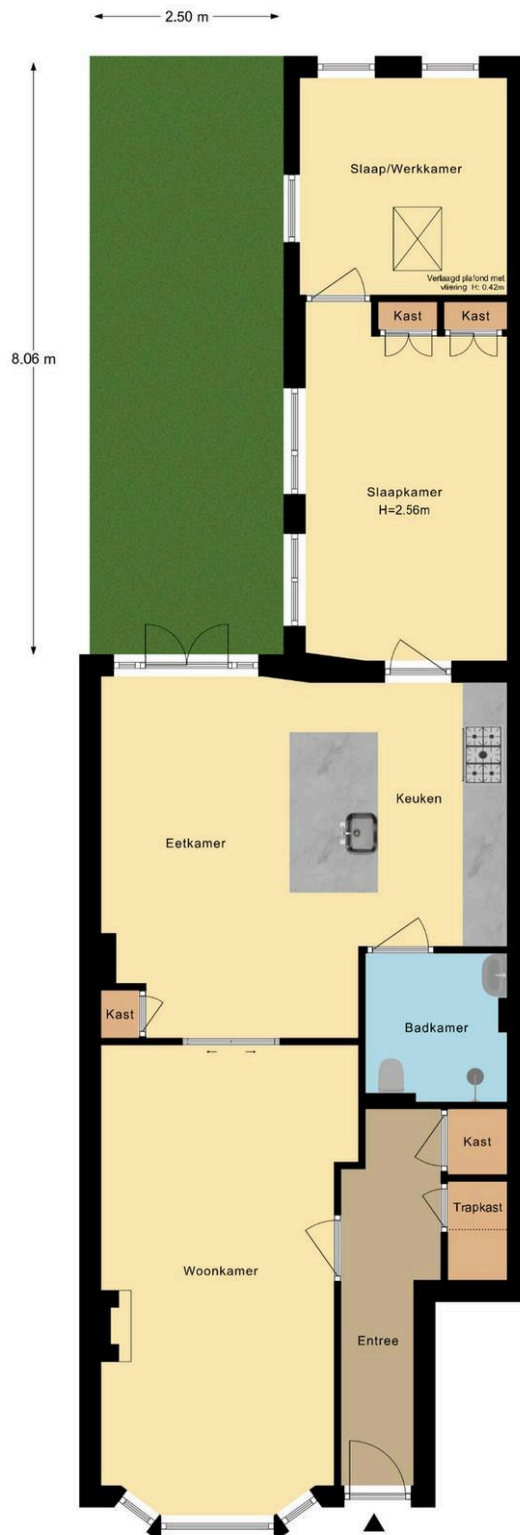


Foto's





Lage Rijndijk 17e Leiden
Appartement



Lage Rijndijk 17e Leiden
Situatie

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Lage Rijndijk



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 november 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Leiden</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 4377</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>	
---	--	---

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.