



P.J. Blokstraat 39, Leiden

Vraagprijs € 735.000 k.k.

Soort woning : Woonhuis
Woonoppervlakte: 132 m²
Inhoud : 526 m³
Aantal kamers : 7

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

Omschrijving

Nette en karakteristieke jaren' 30 tussenwoning met 5 slaapkamers, gemoderniseerde badkamer, voortuin en ruim 18 meter diepe achtertuin in de gewilde Burgemeesterswijk. Deze woning is leuk, heeft een goede indeling en is bovenal erg sfeervol. Die sfeer vind je in de vele jaren 30 details die nog in de woning aanwezig zijn: originele tegels, granitovloeren, en-suite separatie, schouwen, paneeldeuren en glas-in-lood ramen. Je zult je als kijker in deze woning snel thuis voelen. Naast karakter biedt de woning genoeg ruimte voor het hele gezin, ook wanneer thuiswerken een must is. Toch ruimte te kort? Er zijn nog uitbouw mogelijkheden op de begane grond en 2e verdieping. Voor het opbergen van spullen biedt de woning ook voldoende mogelijkheden. Naast de aanwezigheid van meerdere vaste kasten, is er vanaf de tweede verdieping nog toegang tot de vliering.

De woning is uitstekend gelegen, met alle belangrijke voorzieningen in de nabij omgeving. Op loopafstand van de woning vindt je onder andere verschillende speeltuinen, sportverenigingen, kinderdagverblijf, basisscholen, twee middelbare scholen en het prachtige Polderpark Cronesteyn. Het historische centrum van Leiden met een verscheidenheid aan winkels, restaurants, musea en terrasjes en ook treinstation Lammenschans bereik je met de fiets binnen 5 minuten.

Ook de aansluiting tot andere grote steden is zeer goed, binnen enkele minuten bereik je de A4, A44, N11 en de N206 via welke je binnen 20 minuten op het strand in Katwijk aan Zee bent, binnen 30 minuten in het centrum van Den Haag of Rotterdam staat, binnen 45 minuten Amsterdam bereikt en binnen een uur in Utrecht bent.

Indeling:

Begane grond:

Vestibule met de meterkast en garderobe. Gang met de trap, trapkast en het toilet met fonteintje. Zowel de vestibule als de gang hebben aan de wand nog de originele jaren 30 tegels. De woonkamer is een hele fijne plek in het huis. De voor- en achterkamer zijn middels een fraaie en-suite separatie van elkaar gescheiden. Aan weerszijden zijn de originele schouwen in tact gebleven. Op de geïsoleerde vloer ligt eiken parket en aan de voorzijde van de woonkamer is er een erker. Aan de achterzijde van de woonkamer zijn er openslaande deuren naar de tuin. De woonkamer is heerlijk licht door de grote ramen. De keuken is in L-vormige opstelling en heeft een stenen aanrechtblad. De keuken is voorzien van de volgende apparatuur: vier pits gasfornuis, afzuigkap, oven, koelkast en een vaatwasser (defect). In de keuken is een deur met toegang tot de tuin.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken. Aan de voorzijde zijn twee kamers. De eerste slaapkamer en een tweede kamer die ideaal geschikt is als werkkamer. Aan de achterzijde ligt een ruime derde slaapkamer. De badkamer ligt aan de achterzijde van de woning. De moderne badkamer is erg functioneel ingedeeld en beschikt over een ligbad, wastafel met spiegel, toilet en aansluitingen voor de wasmachine. Vanuit de badkamer is er toegang tot het dakterras.

Tweede verdieping:

Overloop met toegang tot twee slaapkamers, toiletruimte met toilet en fonteintje en een vaste kast met daarin de cv-ketel opstelling. Beide slaapkamers liggen aan de voorzijde van de woning. Eén van de slaapkamers aan de voorzijde is vergroot middels een dakkapel. Vanaf de overloop is er door middel van een vlizotrap toegang tot de ruime vloering (1.89h).

Tuin:

Voor de woning ligt de heerlijke voortuin, waar in de middag/ avond lekker op een bankje in de zon kan worden gezeten. De achtertuin is gelegen op het noordwesten en heeft een achterom. In de tuin staat een houten berging. De achtertuin heeft een diepte van ruim 18 meter, waardoor er ook in de achtertuin altijd een plekje in de zon of schaduw te vinden is. Ook is er een (aangebouwde) stenen berging met voldoende ruimte voor de fietsen of tuinspullen.

Overige bijzonderheden:

- Gebruiksoppervlakte wonen: 132 m²
- Overige inpandige ruimte (berging): 10 m²
- Gebouw gebonden buitenruimte: 10 m²
- Inhoud: 526 m³
- Bouwjaar: 1936
- Elektrische installatie met voldoende groepen en aardlekschakelaar(s)
- Verwarming en warm water middels cv-ketel Remeha Avanta
- Isolatie: vloerisolatie en gedeeltelijk voorzien van dubbel glas

Kenmerken

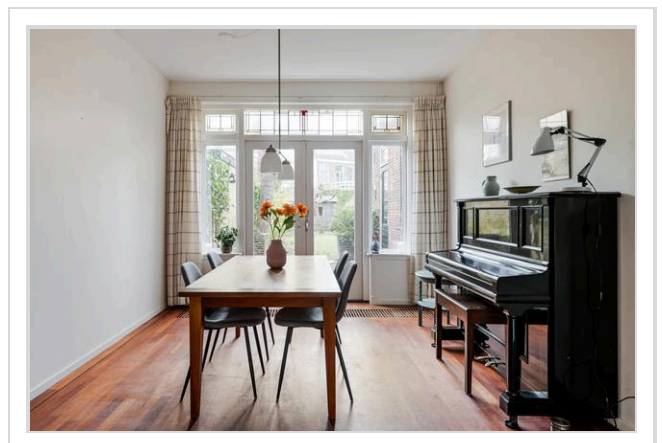
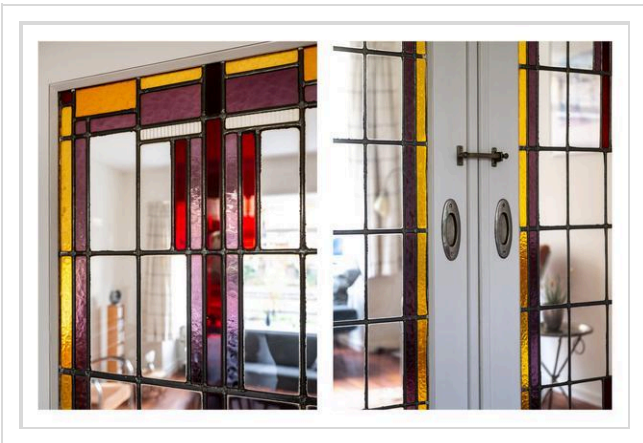
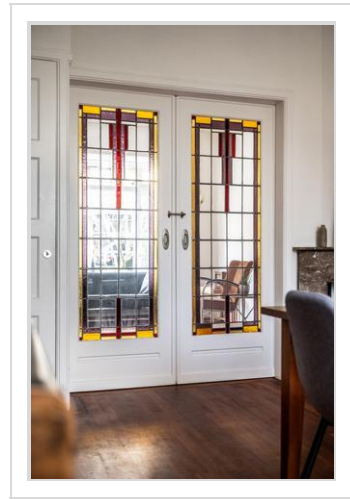
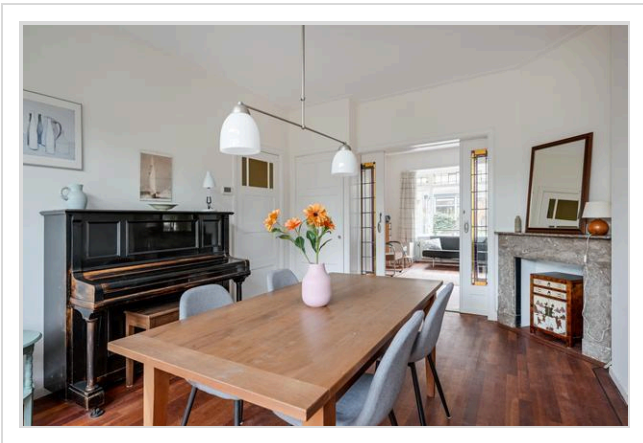
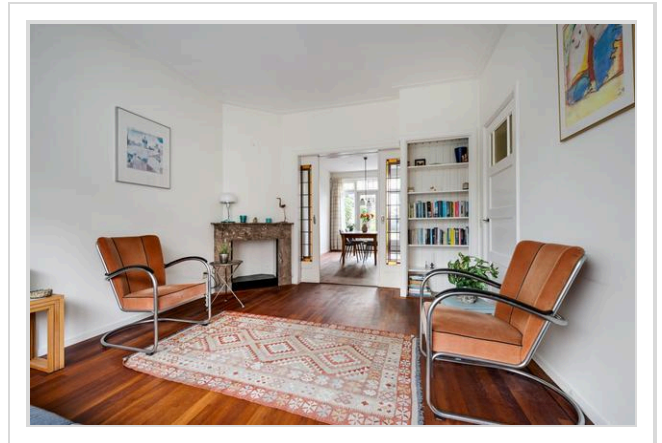
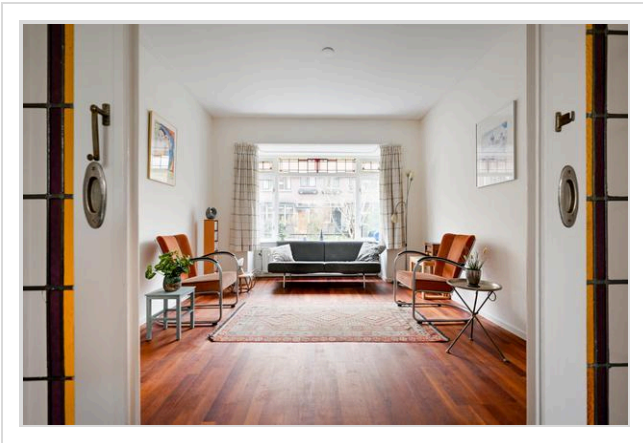
Vraagprijs	: € 735.000 k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 7 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 526 m ³
Perceel oppervlakte	: 189 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 132 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1936
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Voor- en achtertuin met achterom
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Vloerisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas

Locatie

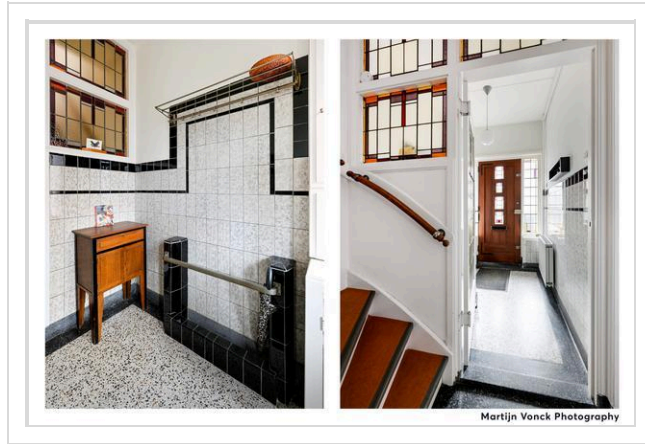
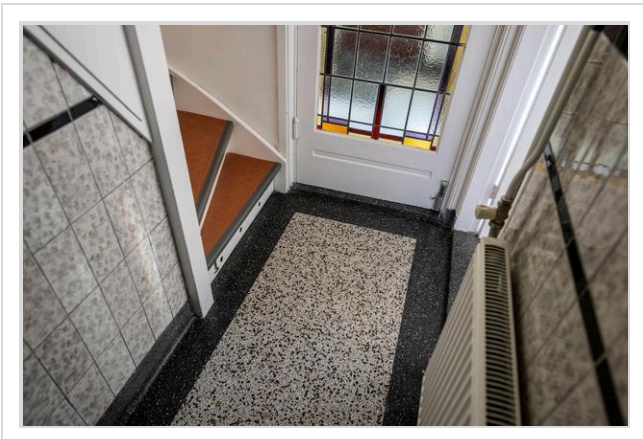
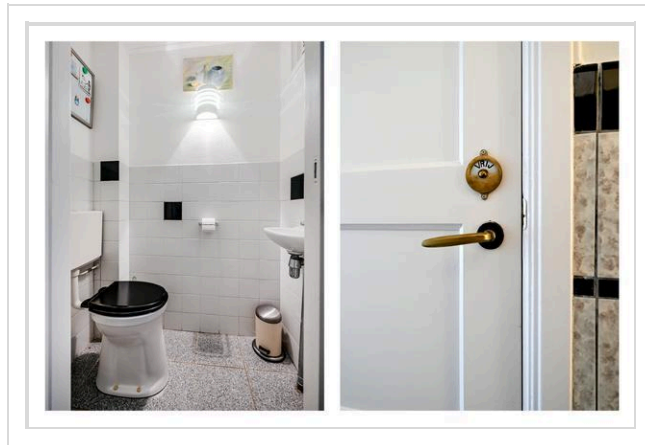
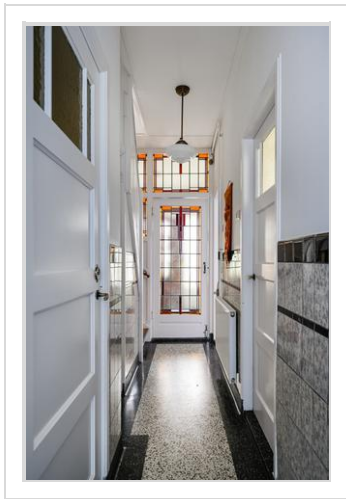
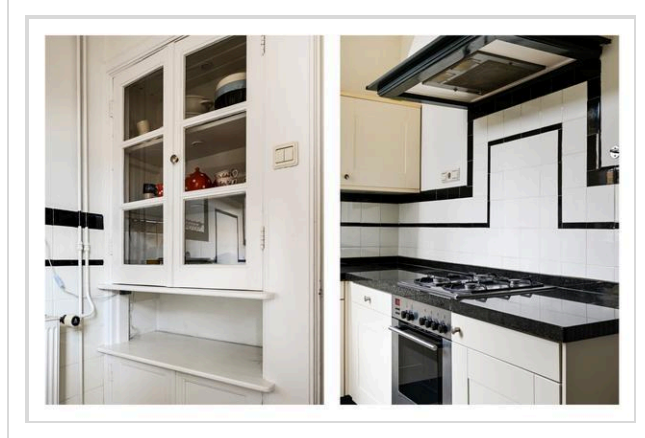
P.J. Blokstraat 39
2313 ES LEIDEN



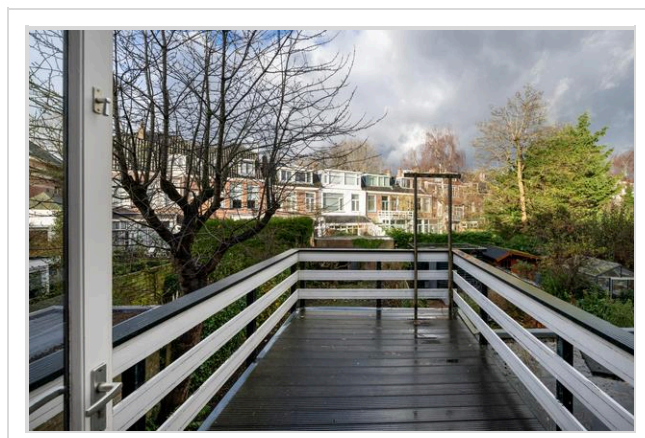
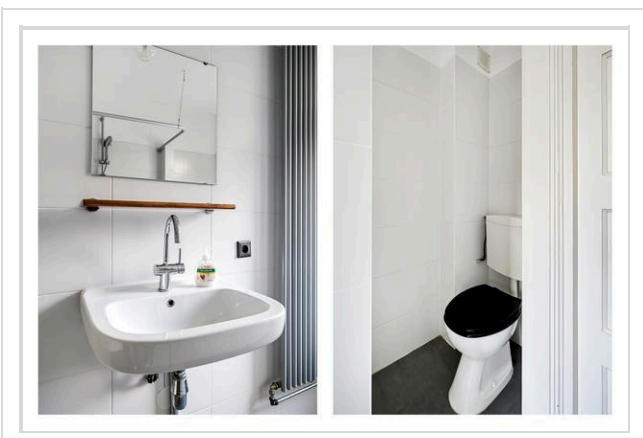
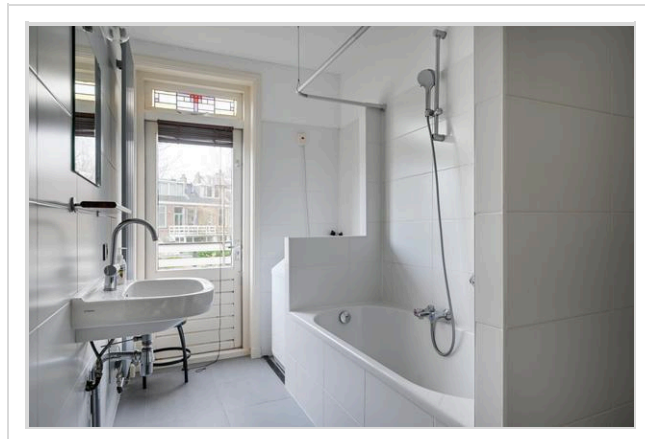
Foto's



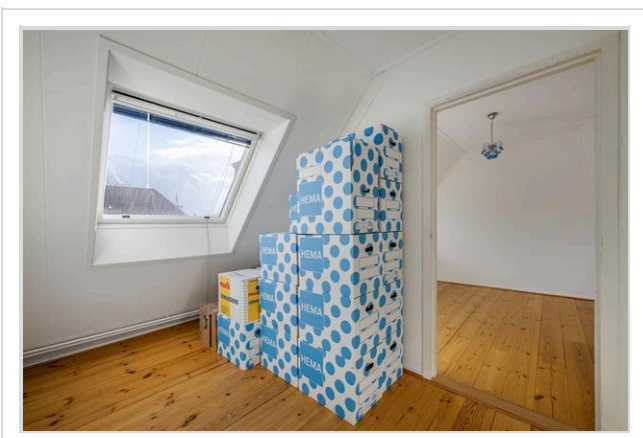
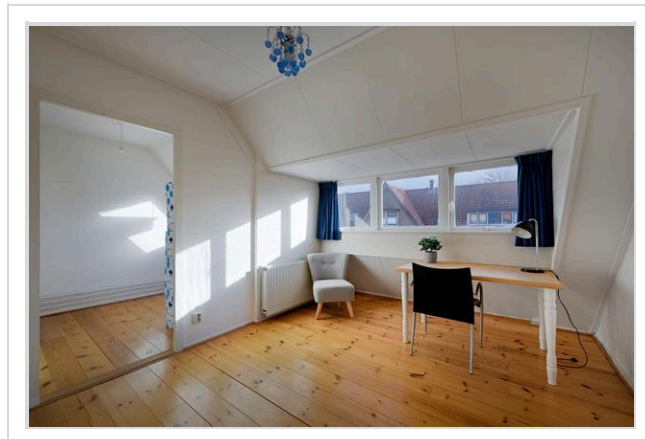
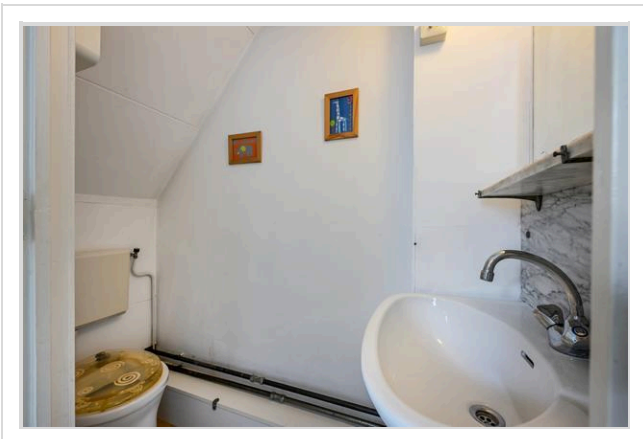
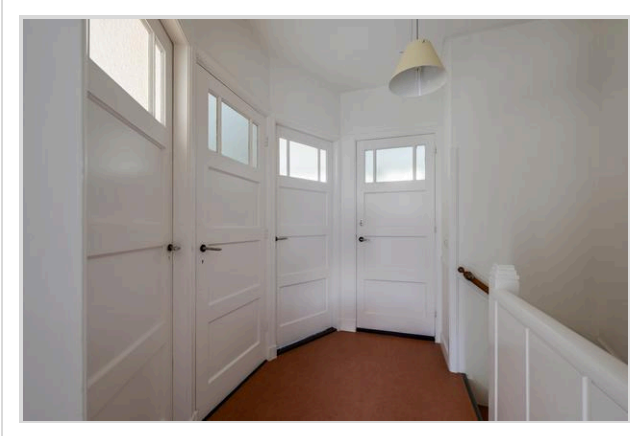
Foto's



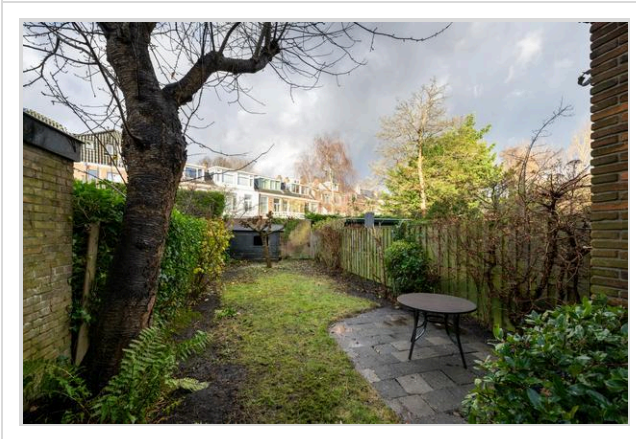
Foto's



Foto's

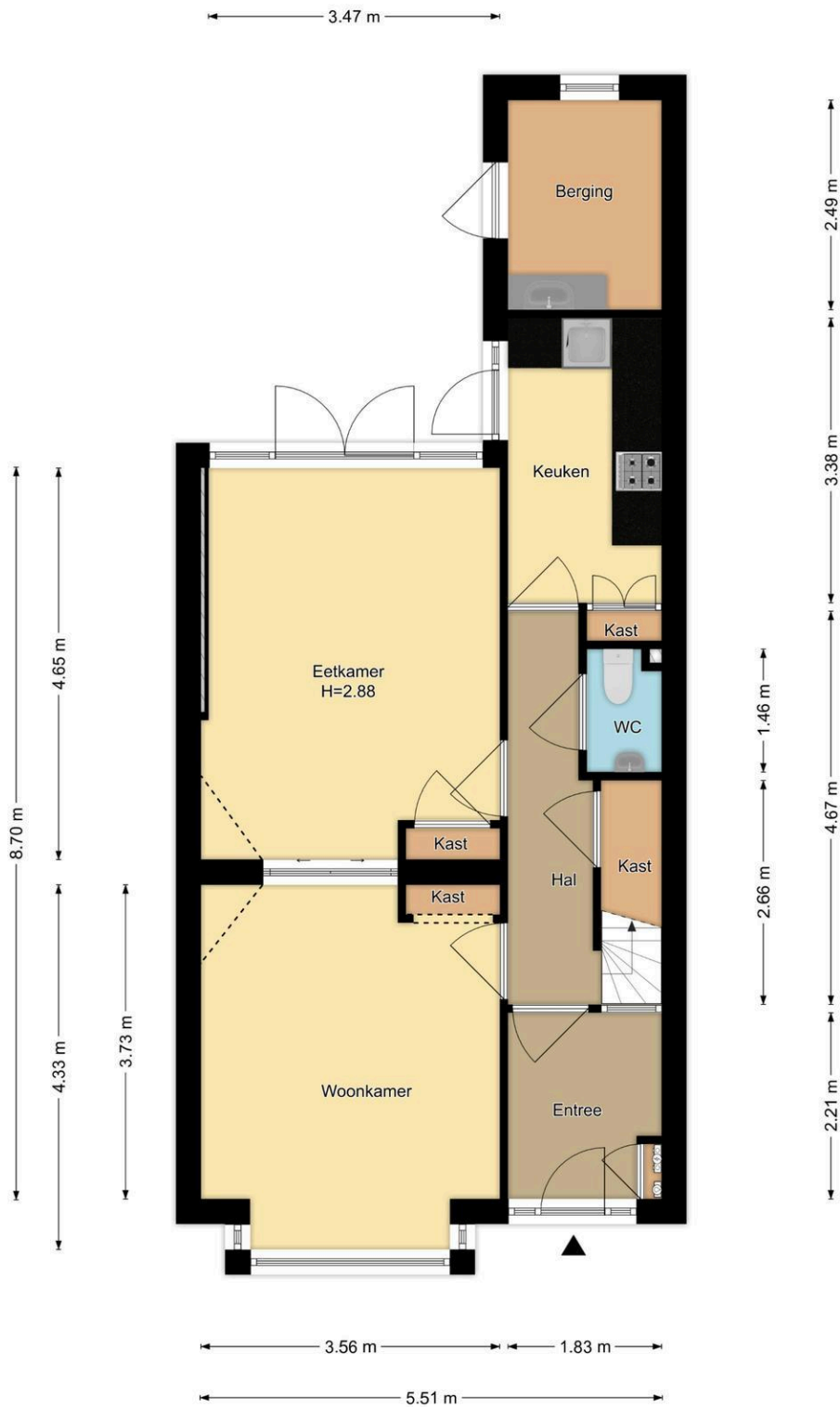


Foto's



Martijn Vonck Photography





Begane Grond
Pj. Blokstraat 39, Leiden

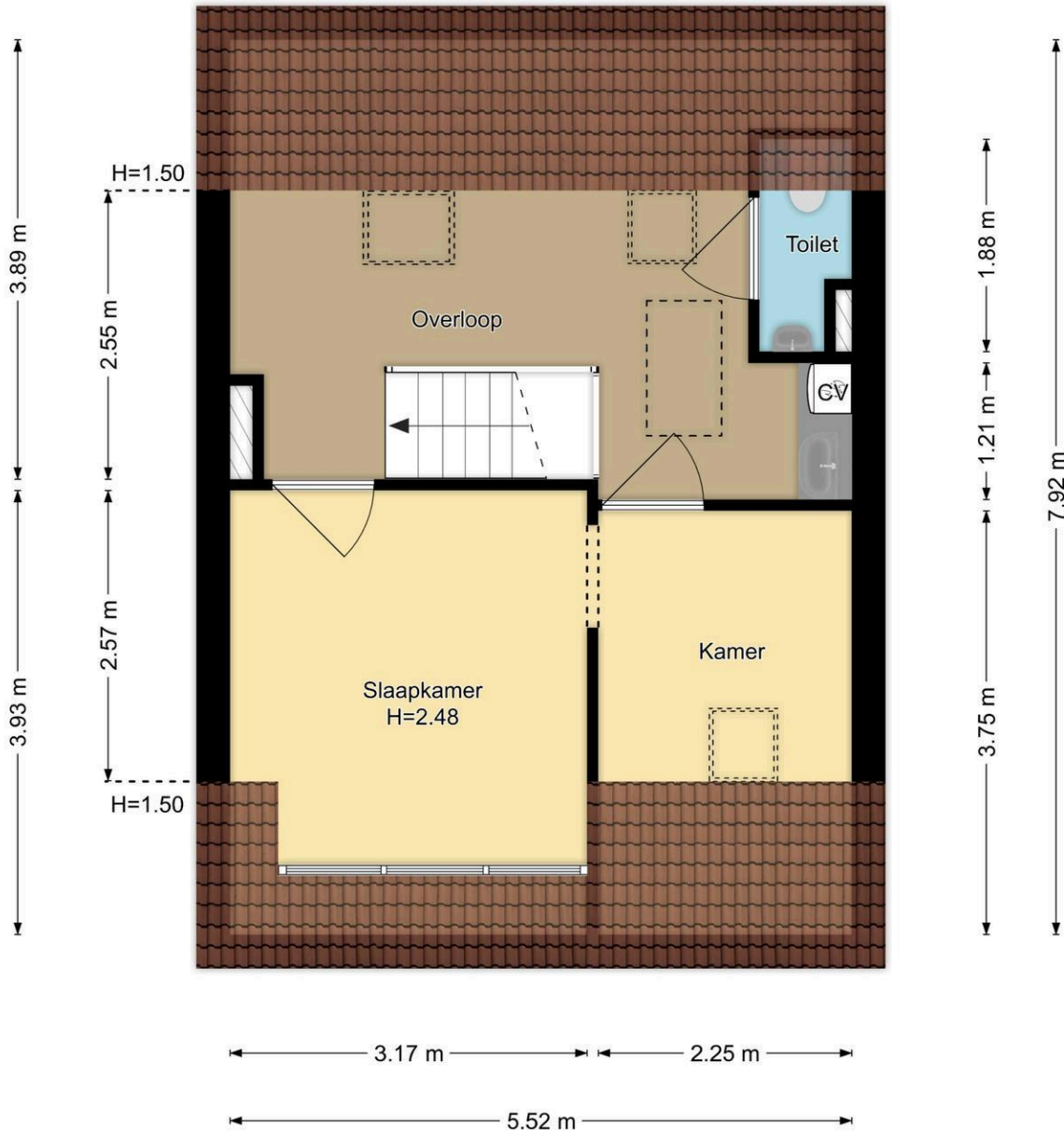
R.M. Vastgoedpresentatie| Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



1e Verdieping
P.j. Blokstraat 39, Leiden

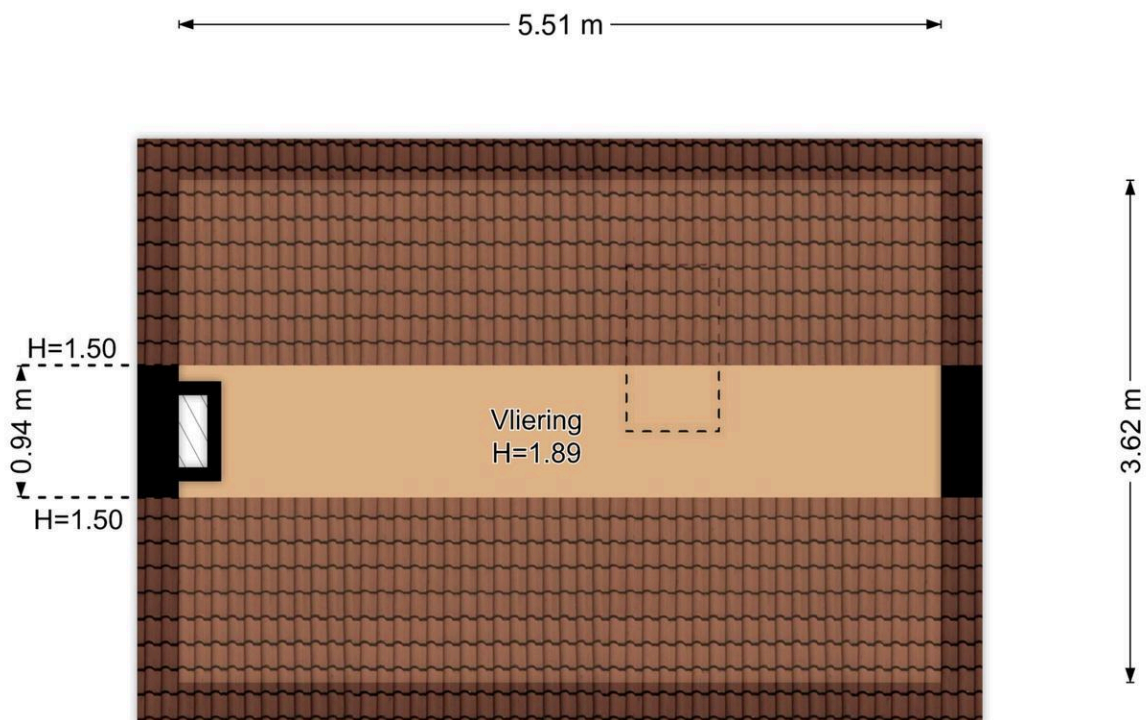
R.M. Vastgoedpresentatie| Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

0.82 m



2e Verdieping
P.j. Blokstraat 39, Leiden

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



Vliering
P.j. Blokstraat 39, Leiden

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



Situatie
 Pj. Blokstraat 39, Leiden
 R.M. Vastgoedpresentatie. 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.