



Henriette van der Meystraat 48, Leiden
Vraagprijs € 500.000 k.k.

Soort woning : Woonhuis
Woonoppervlakte: 151 m²
Inhoud : 500 m³
Aantal kamers : 7

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

Omschrijving

In Leiden, aan de Haagse kant van de Stevenshof, ligt deze verrassend ruime eengezinswoning in de Henriëtte van der Meystraat, met 7 (potentieel 8) kamers. De woning heeft een woonoppervlakte van 151 m², op een perceel van 134 m². De woning is gebouwd in 1991 en door de goede isolatie (energielabel A+) en de zonnepanelen krijgen de eigenaren geld terug op de energierekening. De woning ligt in een kindvriendelijke buurt met relatief veel gezinnen. Verder is het een betrekkelijk rustige buurt gekeken naar de bevolkingsdichtheid.

De Henriëtte van der Meystraat 48 ligt in de buurt, Dobbewijk-Zuid. Deze woning ligt vlakbij het eind van de straat bij de rand van de woonwijk. Je wandelt dus zo de groene polder in. Zowel de binnenstad van Leiden als het centrum van Den Haag zijn snel en per fiets te bereiken. In 12 minuten fiets je naar het centrum van Leiden. Naar centrum Den Haag is 40 minuten fietsen, voor het grootste deel over een groen, landelijke fietspad, zonder autoverkeer. Bij slechter weer brengt de trein je in 16 minuten op Den Haag Centraal. De British School en American School of the Hague liggen ook op fietsafstand. De woning ligt op loopafstand van treinstation De Vink. Supermarkten en andere winkels, het gezondheidscentrum (met huisarts, apotheek en fysio) en meerdere goede basisscholen zijn ook op loopafstand. Voor wie nog auto rijdt: de dichtstbijzijnde uitvalsweg is 3 minuten rijden. Parkeren kan in de straat, vaak voor de deur en anders schuin tegenover de woning op het parkeerplaatsje (18 extra plekken - ook met laadpaal). In 40 stappen ben je aan het water van de singel met aanlegsteigertjes voor boten en met een open vaarverbinding naar de Rijn, de binnenstad van Leiden en de recreatieplassen.

Verkopers aan het woord:

Wij zijn ruim 30 jaar geleden als eerste bewoners in dit huis komen wonen en hebben de bomen in de omgeving groot zien worden. We hebben hier onze twee kinderen grootgebracht. Zij wonen nu in Utrecht, waar wij naartoe verhuizen.

De wijk is rustig en fietsvriendelijk. De kinderen konden heerlijk op het pleintje 100 meter verderop spelen en al snel zelf naar school lopen. Het was voor ons als werkende ouders fijn dat het huis dicht bij station De Vink ligt en vlakbij de snelfietsroute naar Den Haag.

Wij houden veel van groen en hebben hart voor het milieu. Daarom hebben we al jaren zonnepanelen op het dak en inmiddels ook een accu. We genieten veel van onze voor- en achtertuin. In de achtertuin, op de plek waar de kinderen eerst in de zandbak speelden en waar we daarna een moestuintje probeerden, is nu een rustgevende vijver. Deze tijd van het jaar komen daar kikkervisjes. Met de aanbouw van onze serre hebben we het mogelijk gemaakt om de achtergevel helemaal open te zetten, zodat er een grote ruimte van woonkamer tot tuin ontstaat. We hebben ook andere persoonlijke nuances in het huis aangebracht, zoals het zelf gemaakte glas-in-lood en de werkhoeken in de achter slaapkamers.

Alle jaren vonden we het heerlijk om in dit huis te wonen. Wij hopen dat de toekomstige bewoners met hun familie net zo veel van het huis zullen genieten als wij hebben gedaan.

De indeling is als volgt:

De woning heeft 7 kamers (potentieel: 8). Op de 1e verdieping zijn 3 ruime slaapkamers (één met wastafel; twee met inbouwkasten) en een badkamer met ligbad/douche, 2e toilet, dubbele wastafel en wasmachine. Op de 2e verdieping zijn 2 grote slaapkamers, waarvan één eenvoudig is te splitsen voor een 3e slaapkamer boven (verwarming en ramen zijn al dubbel aanwezig). Deze kamer is aangebouwd in een goed geïsoleerde opbouw, met onderhoudsvrij Keralit gevelbekleding aan de buitenzijde en krijgt licht vanuit vier ramen en een groot daklicht. De kamer geeft toegang tot een breed balkon met ruim uitzicht. Deze kamer is door de lichtinval ook geschikt als schilder-atelier.

Op de begane grond zijn de hal, een toilet, de keuken, de woonkamer en een unieke serre-kamer. De serre-kamer heeft aan beide zijden schuifwanden. Staan die dicht dan heb je een ruime, goed geïsoleerde werk-, eet- of speelkamer achter de woonkamer, met veel lichtinval en uitzicht op de tuin. Staan de schuifwanden open, dan is er één grote (feest)ruimte waarin de woonkamer en de tuin in elkaar overvloeien.

De woonkamer heeft een houten vloer en is ruim genoeg voor een zit-, eet- en speelhoek. Er is een afgezonderde hoek voor een piano of Playstation. Een open doorgang met prachtig glas-in-lood verbindt de woonkamer met de eetkeuken. Deze keuken is in 2020 vernieuwd en heeft moderne apparatuur van hoogwaardige kwaliteit (Miele; kookplaat Siemens). De kookluchtjes zuigen vanaf de kookplaat direct naar buiten.

Buitenruimte:

Terwijl je kookt, zie je door het voorraam de groene voortuin, die de woning scheidt van de straat. De vogeltjes in de sierpruim-boom kijken je aan. De voortuin heeft ook een jonge perenboom. Bijzonder is de achtertuin op het zuidoosten. Deze tuin heeft niet alleen 30-jaar oude druivenranken en rozen, maar toont het hele jaar door bloemen. Altijd is er wel een struik of klimplant in bloei. Ook aardbeien, bessen en kruiden ontbreken niet. 's-Zomers is de tuin relatief koel; in het voor- en najaar zit je heerlijk in het zonnetje tussen de ruisende bladeren. Er is een rustgevende vijver, met vissen, kikkers en allerlei mini-diertjes.

Energie-neutraliteit:

De hele woning is van het gas af. In 2019 is het dak van de woning vernieuwd. Toen zijn ook 13 zonnepanelen gelegd met een vermogen van 3800 kWp en 10 jaar opbrengst-garantie van Solar-Energy-Groep BV. De panelen zijn aangesloten aan het elektriciteitsnet, zodat je bij zonnig weer terug-levert en in de winter van het net kan afnemen, maar daarnaast zijn de panelen ook aangesloten aan een eigen Li-Ion accu met een capaciteit van 7000 Wh. Met deze accu sla je eerst zelf je overtollige zonne-energie op; je levert dus pas terug als je accu vol is en je koopt stroom op goedkopere momenten of als je accu leeg is.

Last but not least: de woning heeft aan alle kanten prettige, vriendelijke burens.

Overige bijzonderheden:

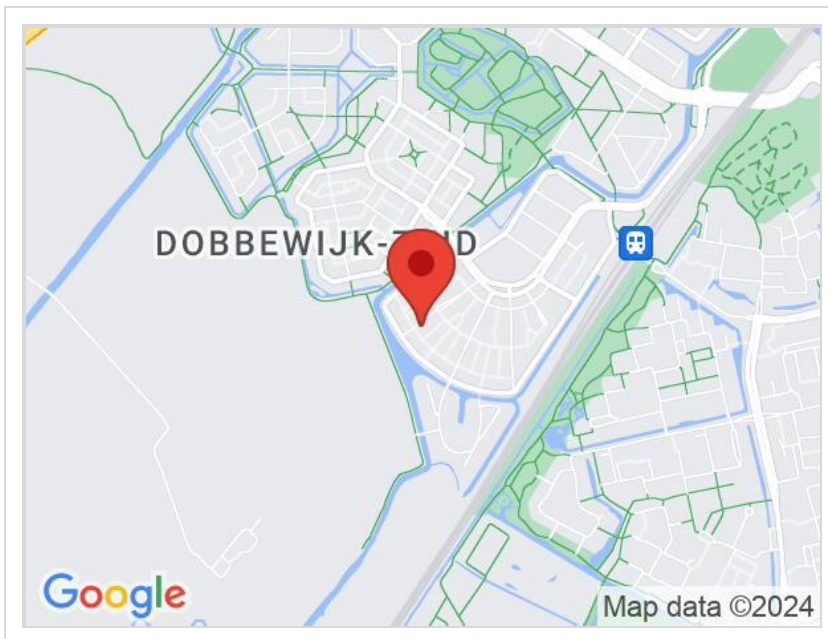
- Gebruiksoppervlakte wonen: 151,2 m²
- Externe bergruimte: 5,4 m²
- Gebouw gebonden buitenruimte: 6 m²
- Inhoud: 500,4 m³
- Perceeloppervlakte: 134 m² (erfpacht afgekocht t/m 29 mei 2065)
- Bouwjaar: 1991
- Elektrische installatie met voldoende groepen en aardlekschakelaars
- Warm water en verwarming door middel van Stadsverwarming
- Isolatie: vloerisolatie, gevelisolatie, dakisolatie en volledig voorzien van dubbel glas.
- Woning is voorzien van 13 zonnepanelen (3800 KWH) en een 700Wh Li-on accu
- Energielabel A+

Kenmerken

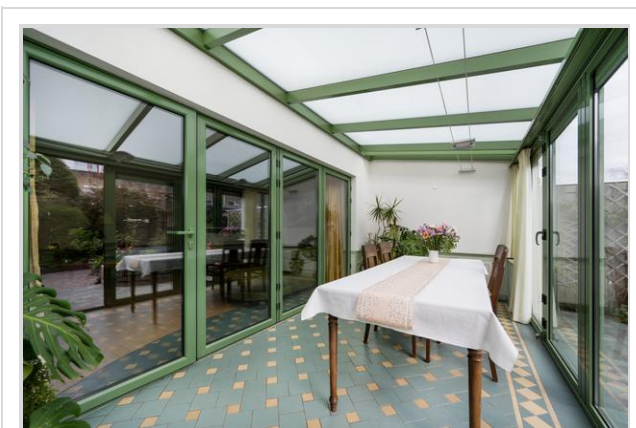
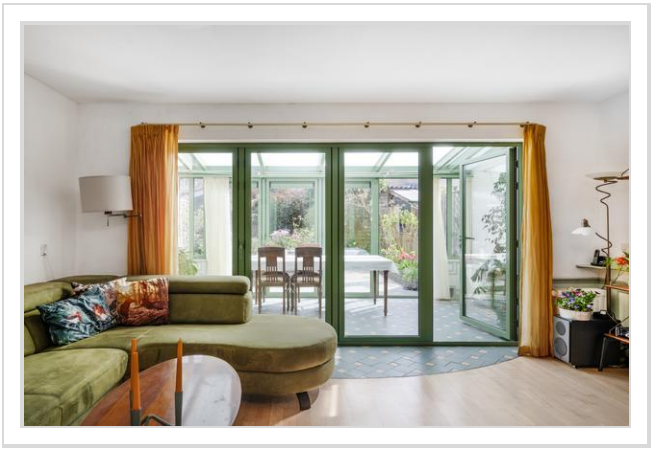
Vraagprijs	: € 500.000 k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 7 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 500 m ³
Perceel oppervlakte	: 134 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 151 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1991
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Voor- en achtertuin
Verwarming	: Stadsverwarming
Isolatie	: Volledig geïsoleerd

Locatie

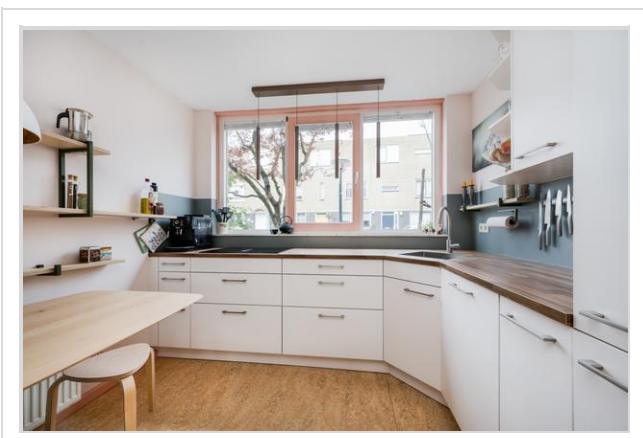
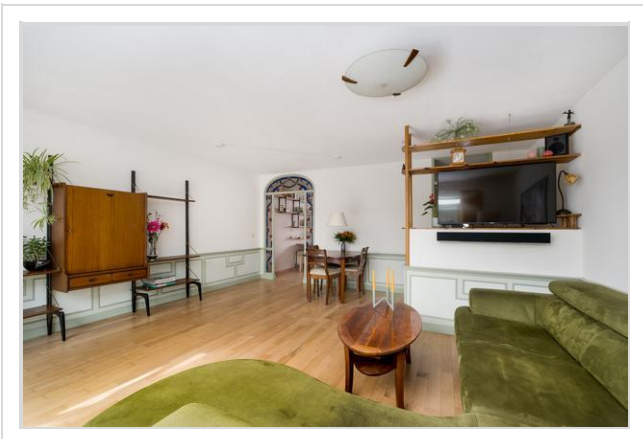
Henriette van der Meystraat 48
2331 SE LEIDEN



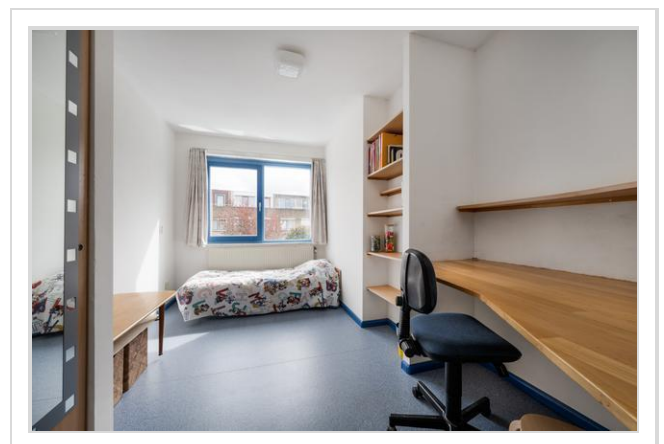
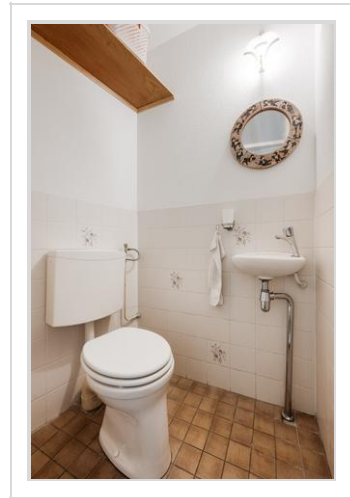
Foto's



Foto's



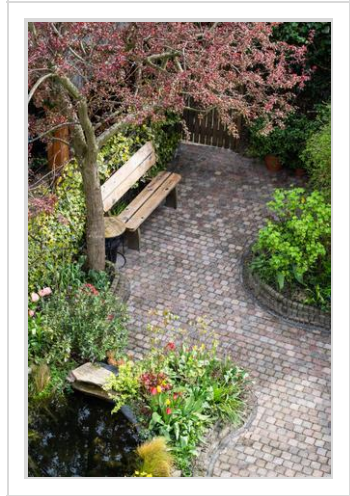
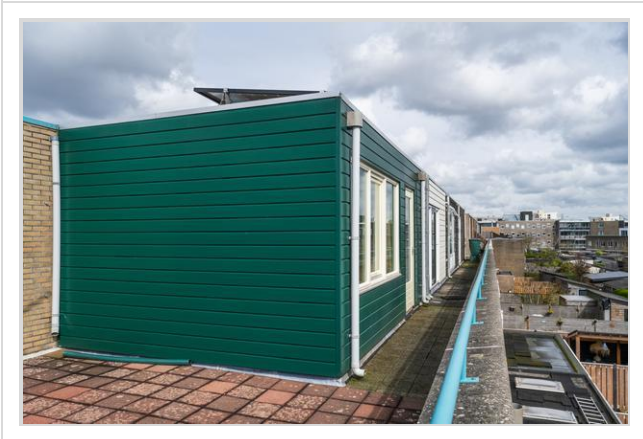
Foto's



Foto's



Foto's



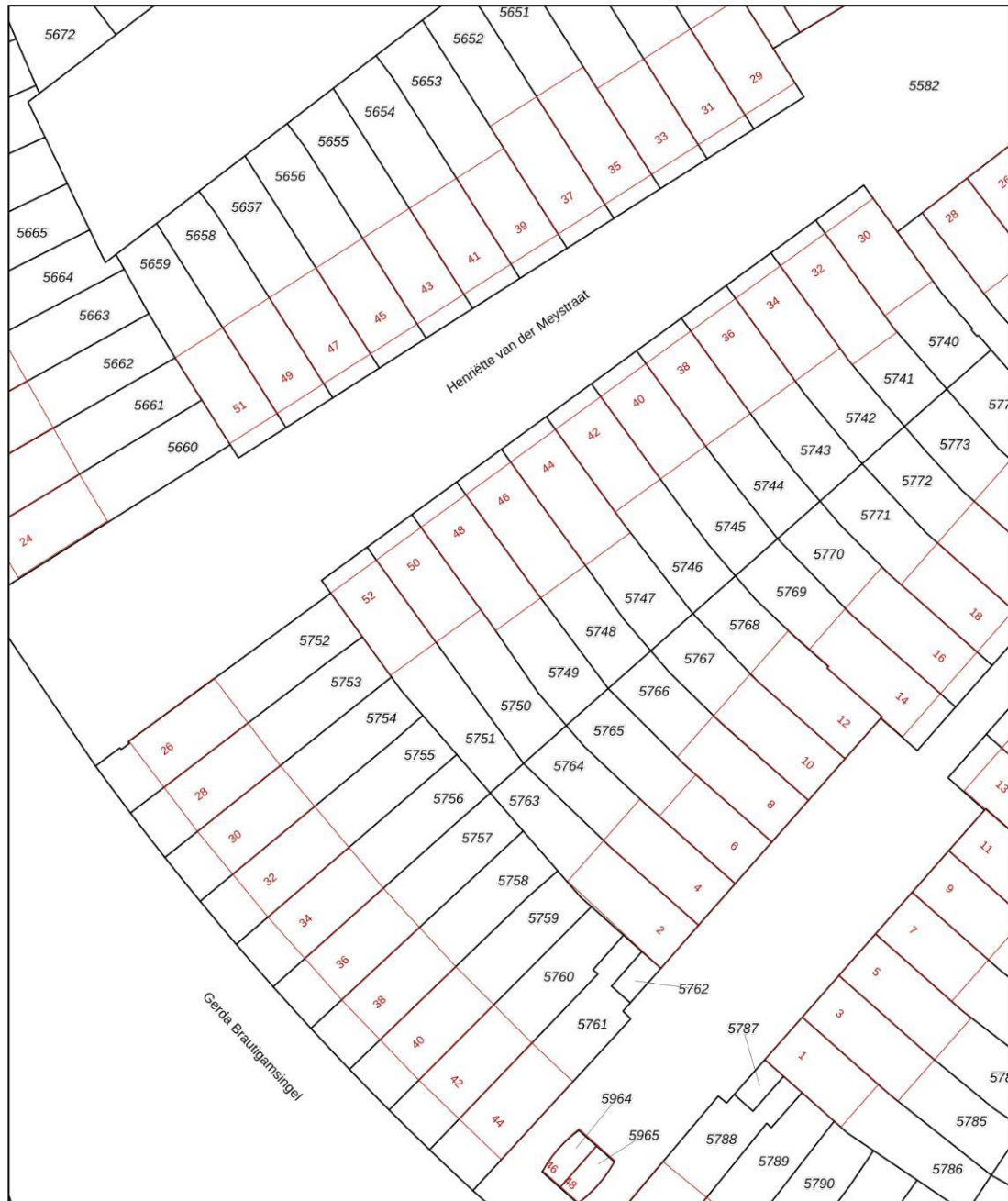
Foto's



Kadastrale kaart

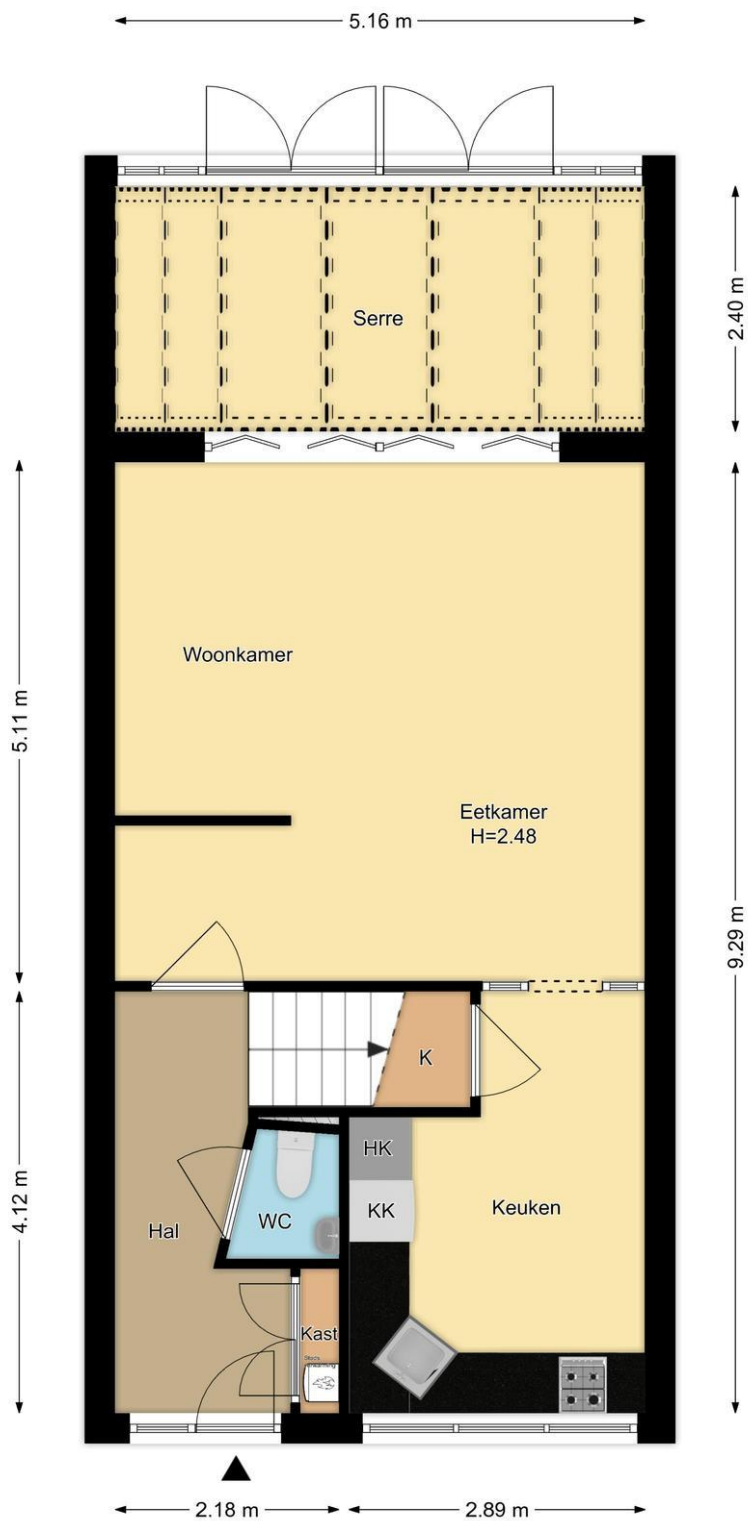
Kadastrale kaart

Uw referentie: van der Mey



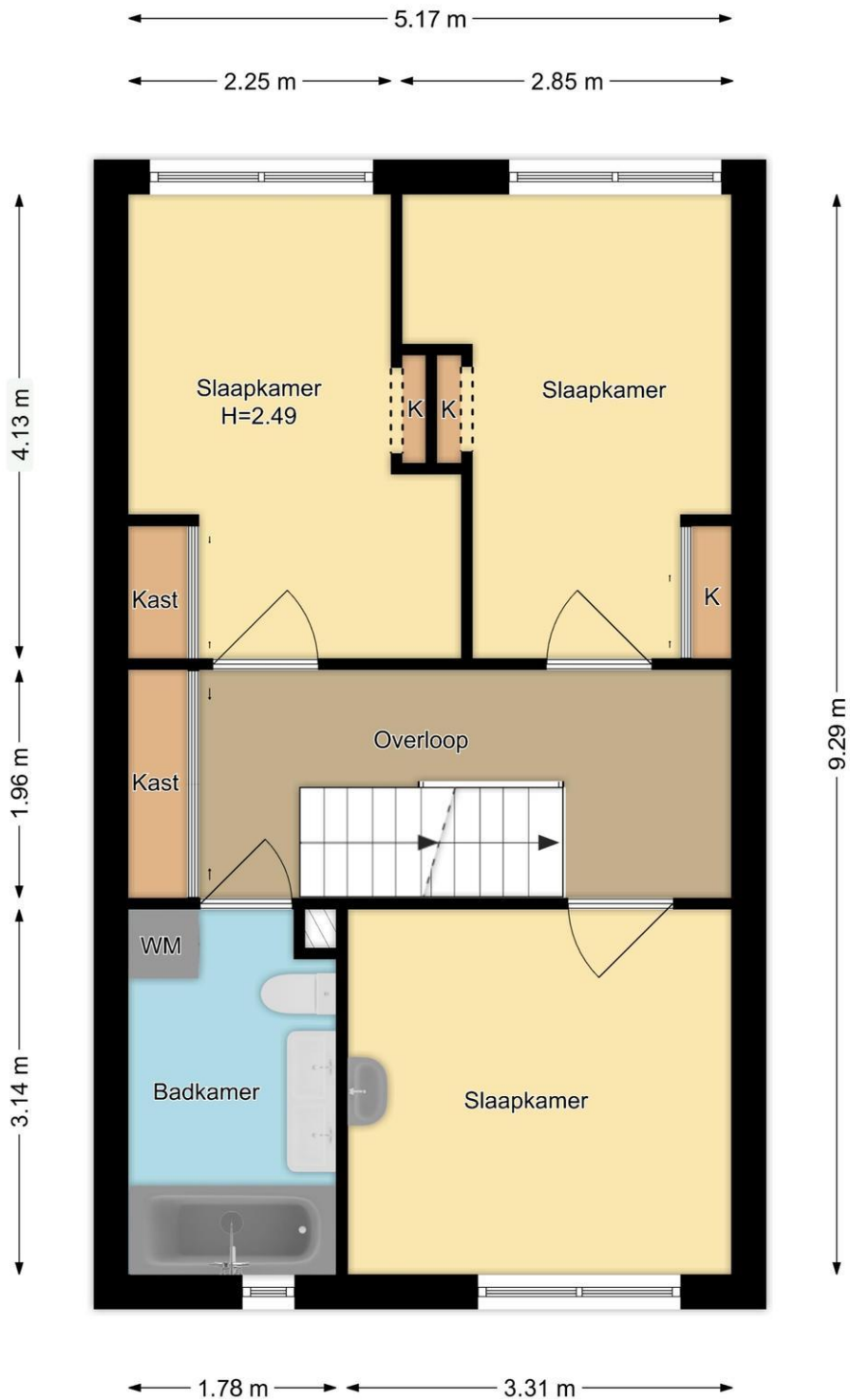
<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 juni 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Leiden Sectie W Perceel 5749</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



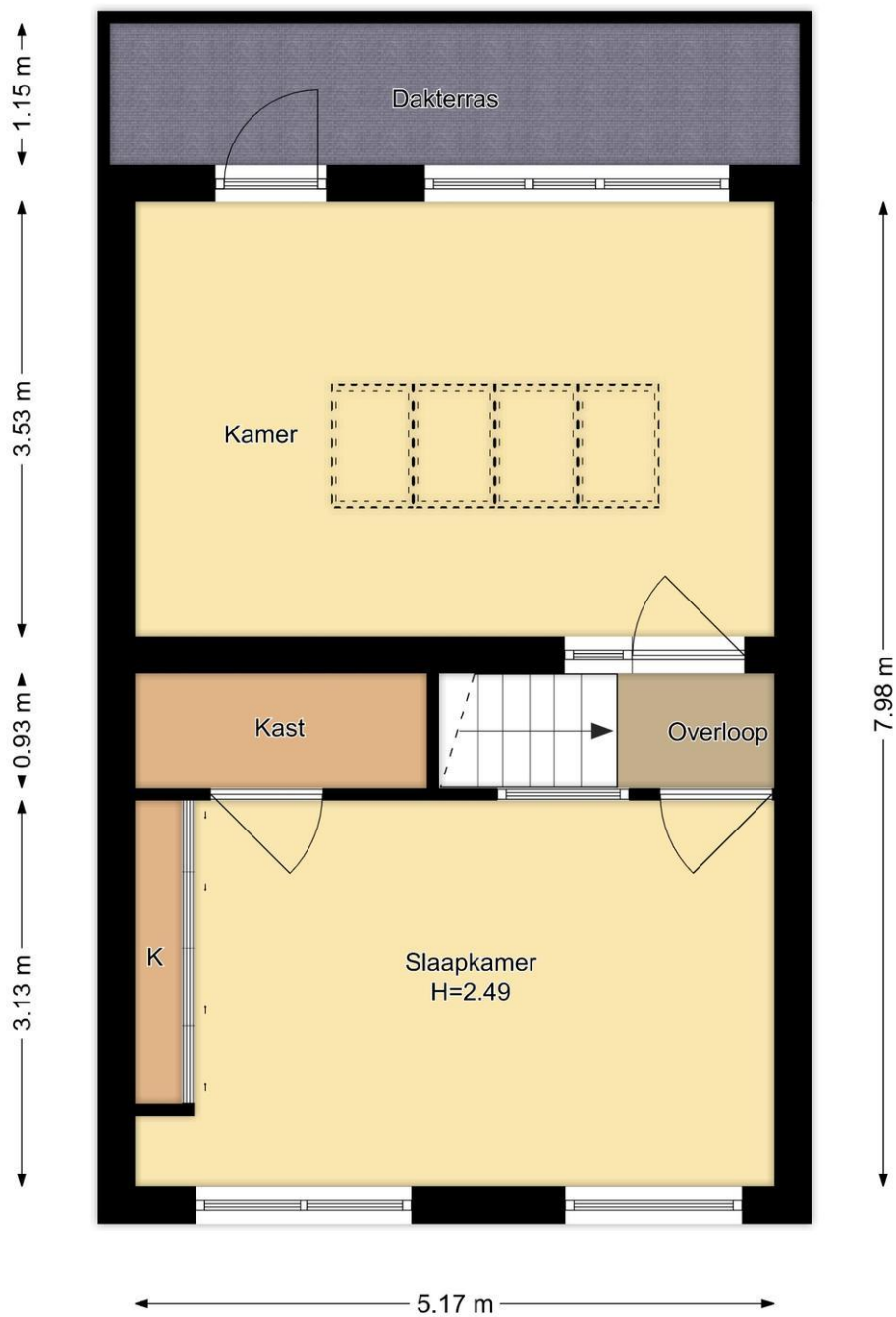
Begane Grond
Henriette Van Der Meystraat 48, Leiden

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



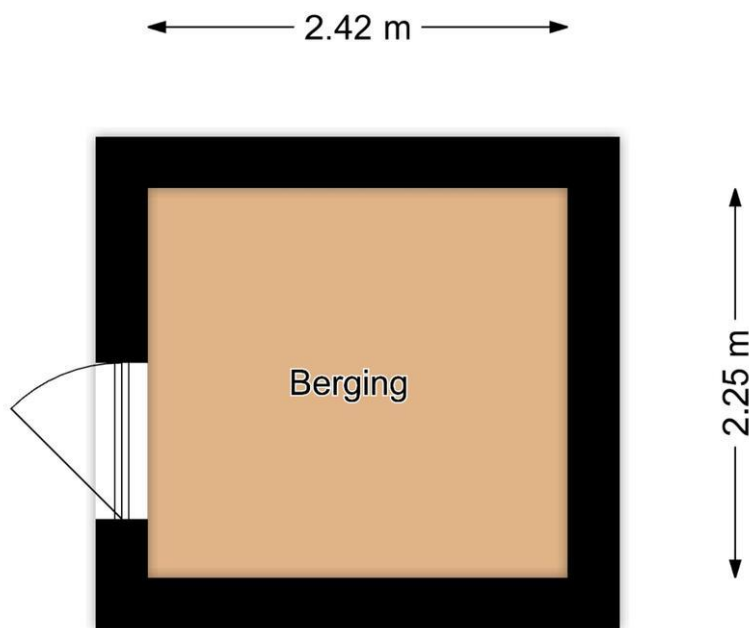
1e Verdieping
Henriette Van Der Meestraat 48, Leiden

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



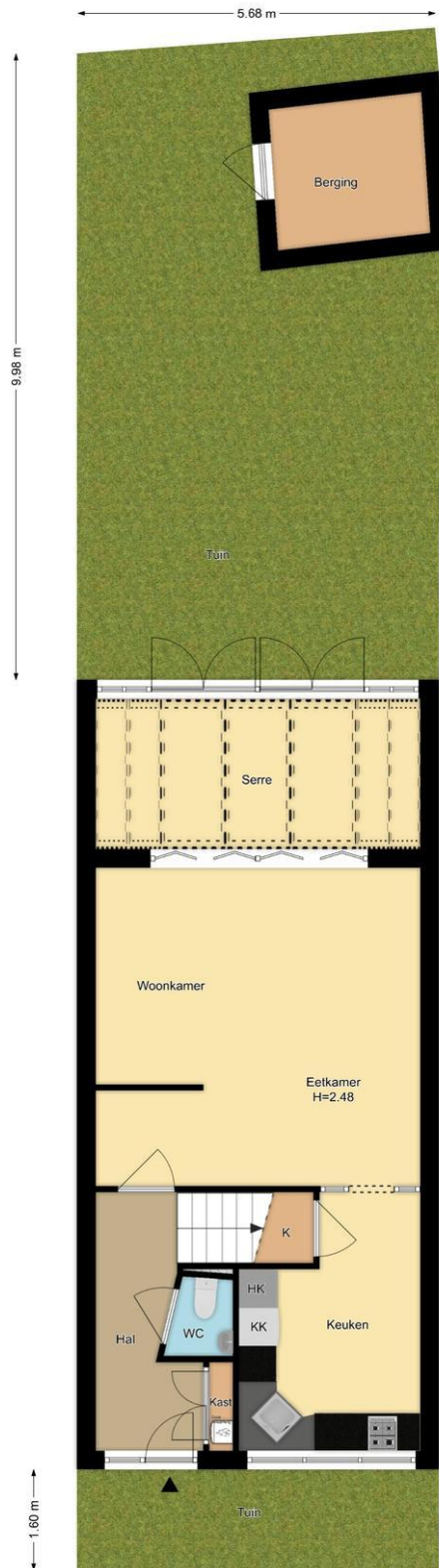
2e Verdieping
Henriette Van Der Meystraat 48, Leiden

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



Berging
Henriette Van Der Meystraat 48, Leiden

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



Situatie
Henriette Van Der Meystraat 48, 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.