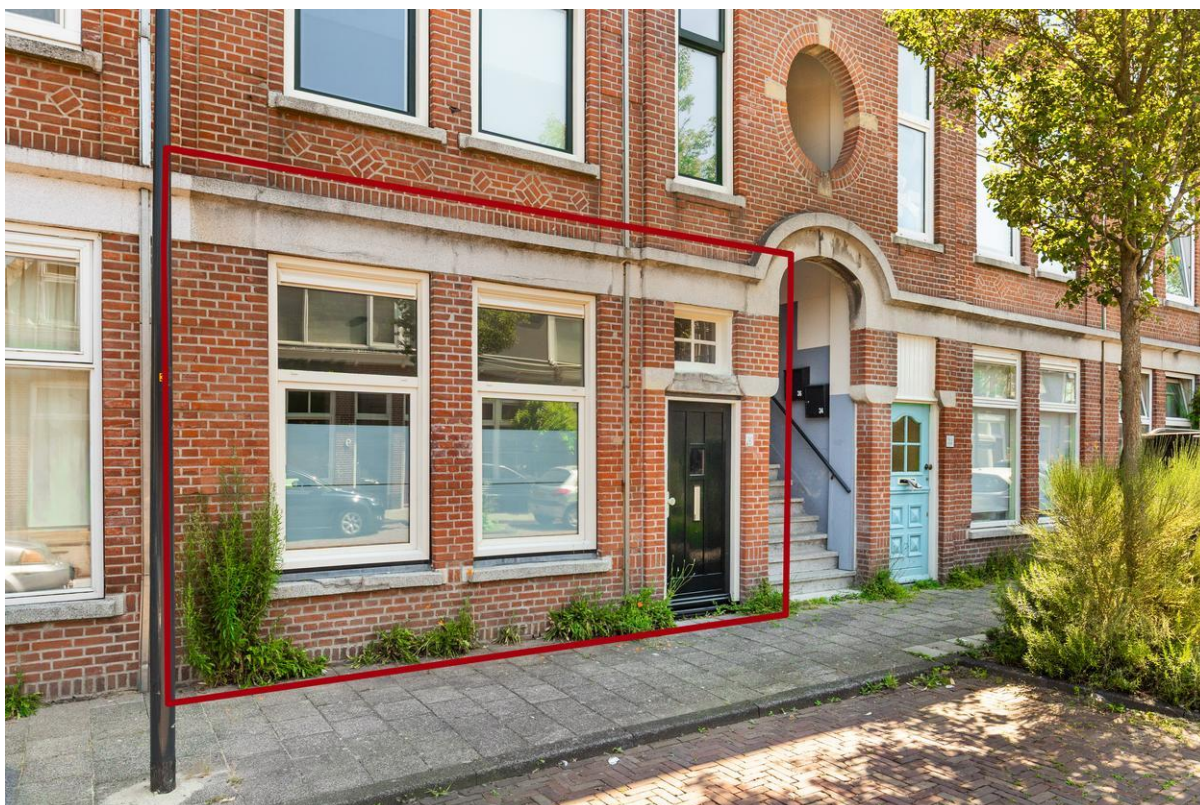




De Genestetstraat 26, Leiden

Vraagprijs € 440.000 k.k.

Soort woning : Appartement

Woonoppervlakte: 86 m²

Inhoud : 310 m³

Aantal kamers : 3

Hypodamus Leiden
Haarlemmerstraat 268
2312 GL Leiden

T : 071-8200011
E : mail@hypodamusleiden.nl
I : www.hypodamusleiden.nl



Omschrijving

In een rustige zijstraat van de Haagweg ligt deze ruime benedenwoning met een diepe achtertuin en achterom.

De woning is bijzonder ruim en heeft een gebruiksoppervlakte wonen van 86 m². In combinatie met de hoge plafonds en de grote raampartijen maakt dit appartement tot een heerlijk thuis. Veel originele details zijn behouden gebleven, waaronder de kamer-en-suite met schuifdeuren, de granitovloer in de hal en gang, de paneeldeuren en het originele deurbeslag. De tuin is tevens bereikbaar via de achtergelegen parkeerplaats. Heeft u een motor? Dan rijdt u deze eenvoudige de tuin in.

De Genestetstraat is gunstig gelegen, met alle benodigde voorzieningen op loop- en fietsafstand. Het historische centrum van Leiden en Leiden Centraal zijn binnen vijf minuten te bereiken. Ook de aansluiting op andere grote steden is uitstekend. Binnen enkele minuten bereikt u de A4, A44, N11 en N206. Via deze uitvalswegen bent u binnen circa 20 minuten op het strand van Katwijk aan Zee, binnen 30 minuten in het centrum van Den Haag of Rotterdam, binnen 45 minuten in Amsterdam en binnen een uur in Utrecht.

Verkopers aan het woord:

"Wij hebben het appartement in 2013 gekocht voor onze zonen die in Leiden gingen studeren. Zij hebben zo'n vijf jaar samen met een studiegenoot met veel plezier in het huis gewoond. Na afronding van hun studie is één van onze zonen in het huis blijven wonen. Nu hij gaat samenwonen met zijn vriendin is de tijd aangebroken om het huis over te dragen aan nieuwe bewoners, die er ongetwijfeld net zoveel plezier aan zullen beleven. Wij bewaren er in ieder geval veel goede herinneringen aan, niet in de laatste plaats door het prettige contact met de andere bewoners van het blok en de goede samenwerking binnen de VvE."

De indeling is als volgt:

Entree woning, ruime vestibule (voorportaal) en deur naar de lange, brede hal met toegang tot de verschillende ruimtes, waaronder het toilet en de in 2013 vernieuwde badkamer, voorzien van een douche en wastafel. De woonkamer bestaat uit een voor- en achterkamer, die van elkaar worden gescheiden door de kamer-en-suite met schuifdeuren. De totale lengte van de woonkamer bedraagt ruim 11 meter. Zowel in de voorkamer als in de achterkamer is een schouw aanwezig. Aan de voorzijde van de woning zijn kunststof kozijnen met dubbele beglazing geplaatst. Aan de achterzijde beschikt de woonkamer over hardhouten kozijnen met openslaande deuren naar de tuin.

Via de woonkamer bereikt u de eenvoudige keuken met deur naar de tuin. De keuken beschikt over een originele granitovloer en diverse eenvoudige apparatuur. Vanuit de keuken heeft u toegang tot de daarachter gelegen ruime slaapkamer. In het achterste gedeelte, achter een wand, bevindt zich de recente cv-ketel. De slaapkamer beschikt over twee openslaande deuren naar de tuin.

De diepe achtertuin is gelegen op het oosten. Door de diepte van de tuin is er echter altijd wel een plek in de zon of juist in de schaduw te vinden. De grote esdoorn zorgt tijdens warme zomerdagen voor een aangename schaduwplek. De tuin is bovendien bereikbaar via een achterom.

Overige bijzonderheden:

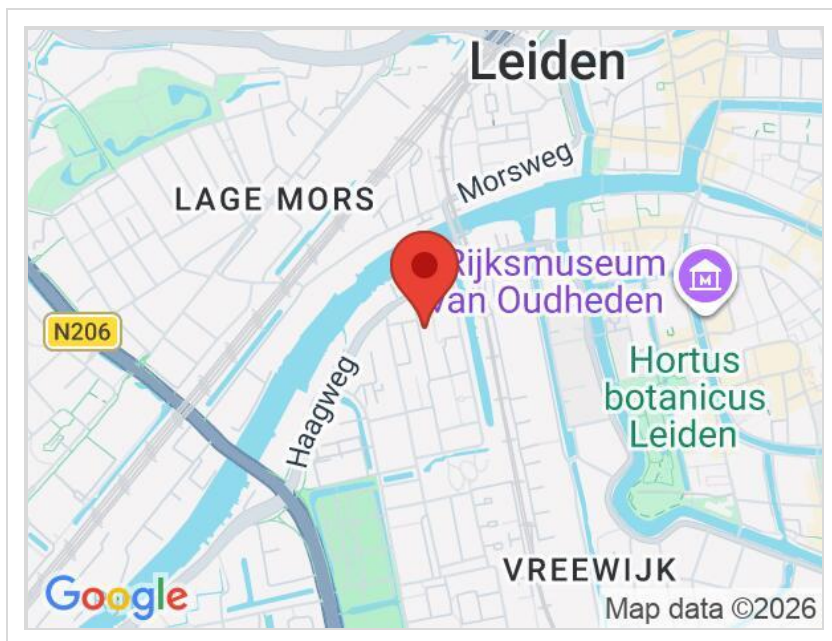
- Gebruiksoppervlakte wonen: 86,2 m²
- Bruto inhoud woning: 310 m³
- Bouwjaar: 1922
- Energielabel: D
- Warm water en verwarming middels HR-combiketel uit 2025
- Alle kozijnen aan de achterzijde zijn in 2024 vervangen door hardhouten kozijnen met HR++ glas
- In 2013 zijn alle muren in de hele woning opnieuw gestuct
- In 2013 zijn alle waterleidingen (inclusief hoofdleiding) vernieuwd
- In 2025 is de voordeur inclusief sponningen vernieuwd door hardhouten deur naar origineel ontwerp
- Actieve VvE met een maandelijkse bijdrage van € 100,-
- Parkeervergunning voor zone B mogelijk
- Elektrische installatie vervangen in 2013

Kenmerken

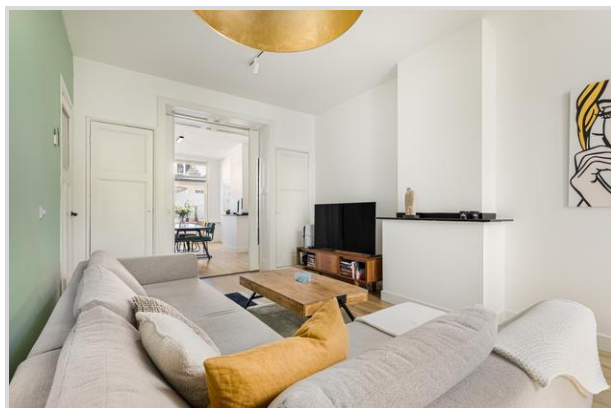
Vraagprijs	: € 440.000 k.k.
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 1 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 310 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 86 m ²
Soort appartement	: Benedenwoning
Bouwjaar	: 1922
Ligging	: Aan rustige weg, beschutte ligging
Tuin	: Achtertuin 56 m ²
Garage	: Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dubbel glas

Locatie

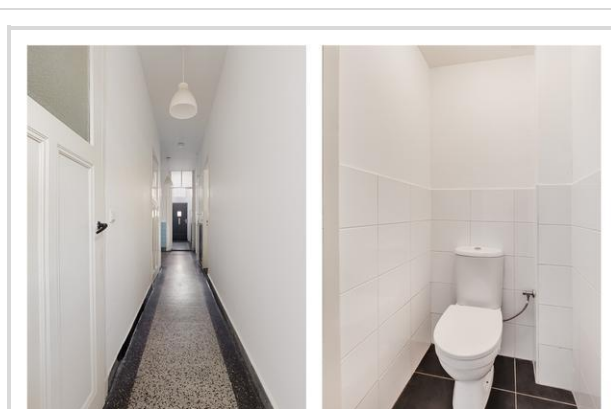
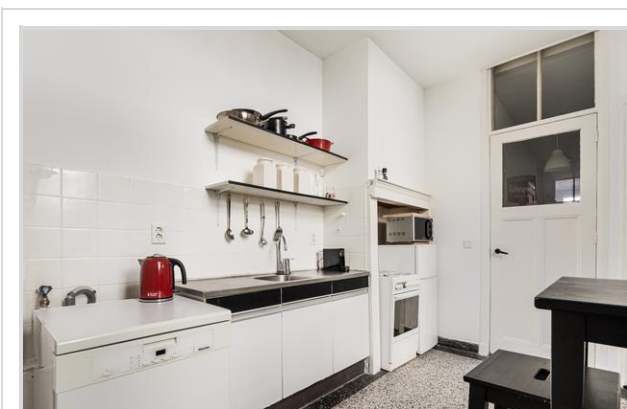
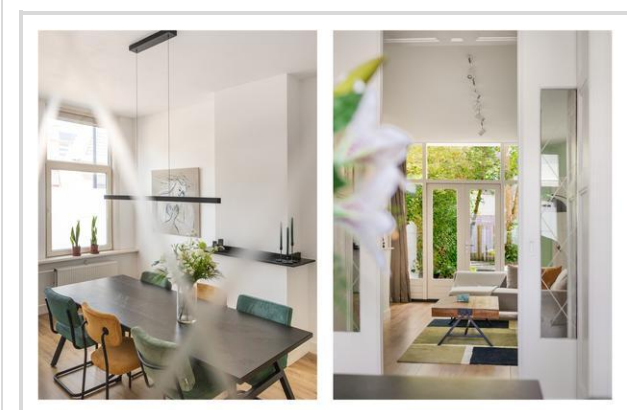
De Genestetstraat 26
2321 XS LEIDEN



Foto's



Foto's



Foto's



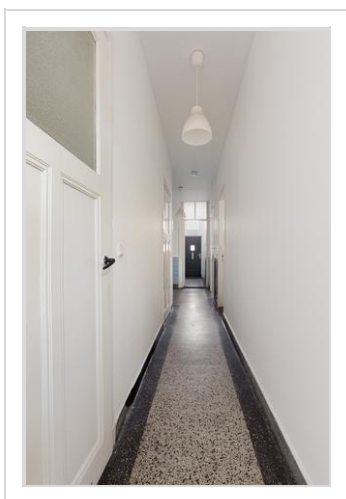
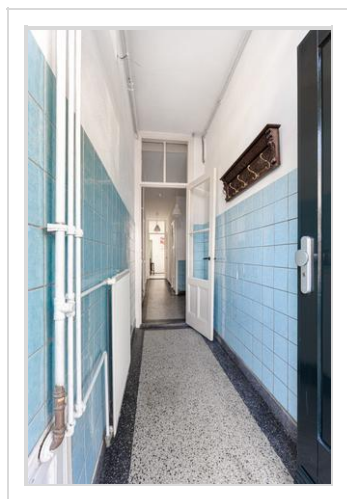
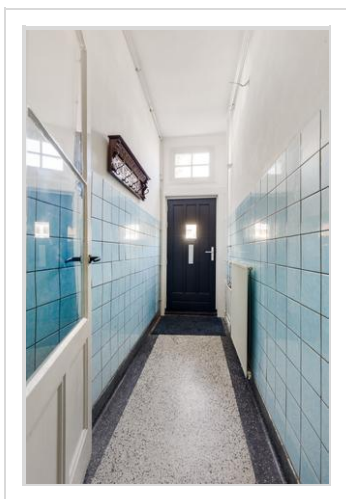
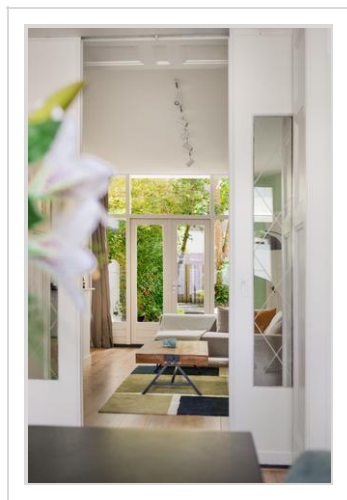
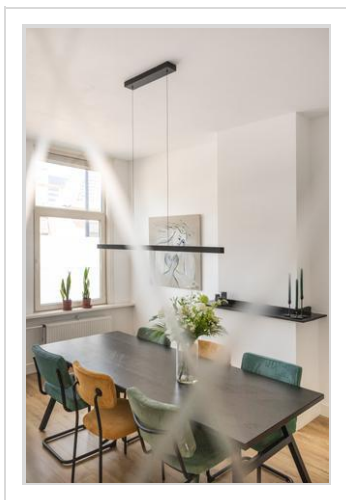
Foto's



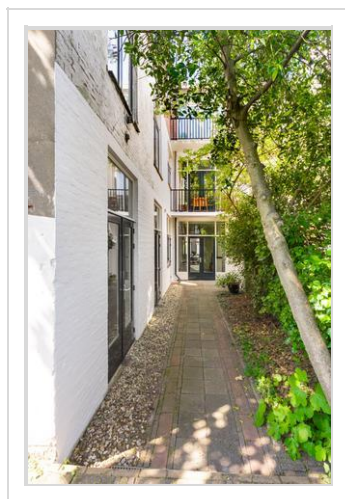
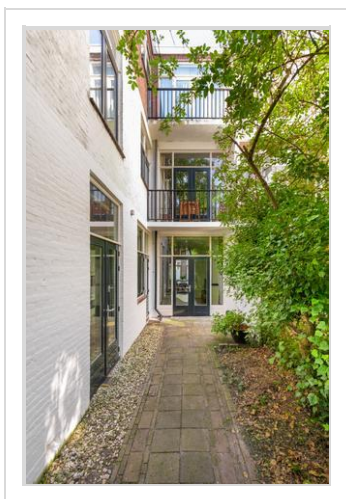
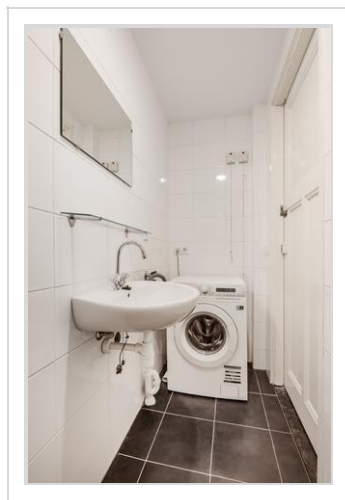
Foto's

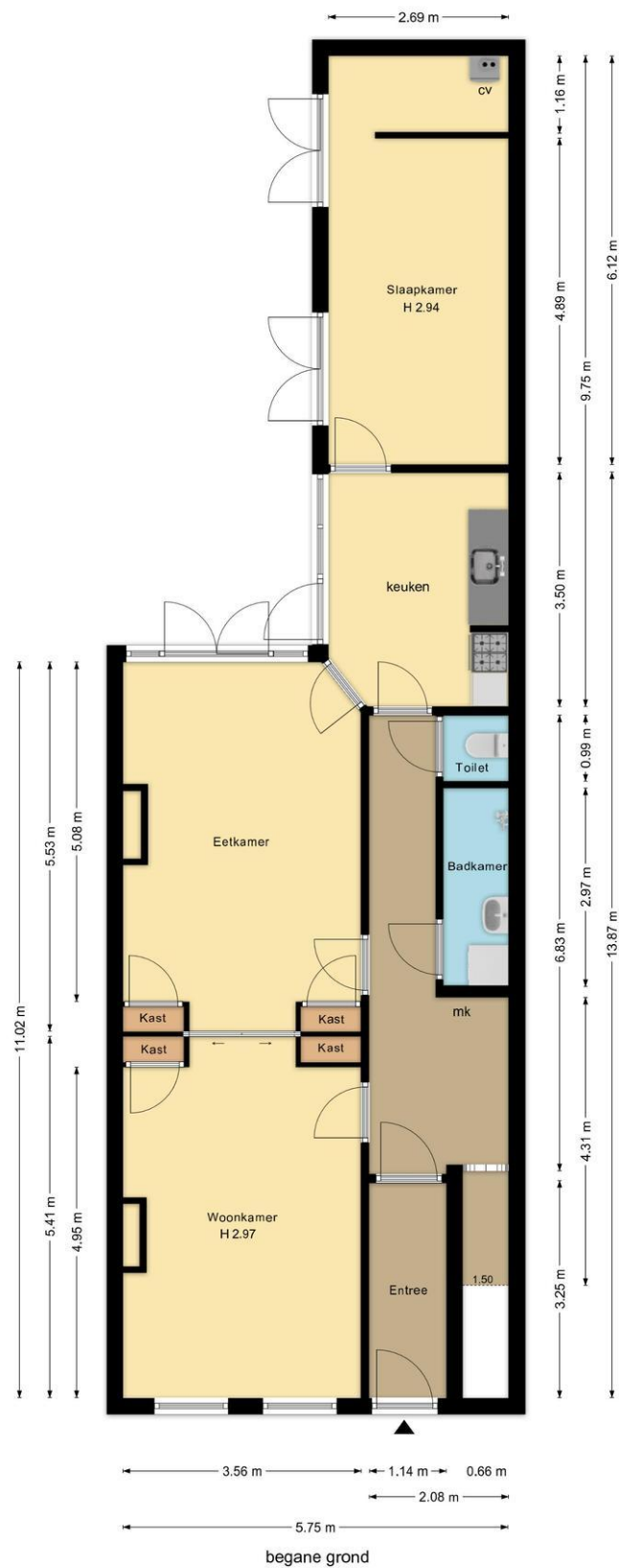


Foto's



Foto's







Kadastrale Kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 1234



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Leiden	
	Huisnummer	Sectie O	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1223	
	Vastgestelde kadastrale grens		
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
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.			

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 Leiden, 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 Hypodamus Leiden

Als je dit leest, is de kans groot dat je een huis gaat kopen. Of een huis gaat verkopen. Of allebei. Bij Hypodamus Leiden 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 Hypodamus Leiden 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.hypodamusleiden.nl of kom langs bij ons kantoor.

Hypodamus Leiden

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.



Hypodamus Leiden
Haarlemmerstraat 268
2312GL Leiden
T : 071-8200011
E : info@hypodamusleiden.nl
I : www.hypodamusleiden.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 Hypodamus Leiden 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.