



Lage Rijndijk 4A, Leiden

Vraagprijs € 850.000 k.k.

Soort woning : Woonhuis
Woonoppervlakte: 181 m²
Inhoud : 657 m³
Aantal kamers : 5

Hypodamus Leiden
Haarlemmerstraat 268
2312 GL Leiden

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



Omschrijving

Aan de rand van het centrum van Leiden, direct aan de Oude Rijn, bevindt zich dit zeer royaal en monumentale woonhuis (Gemeentelijk monument). De gebruiksoppervlakte wonen is 181 vierkante meter op een perceel van 190 vierkante meter. De locatie is werkelijk top, omdat de woning achter de Lage Rijndijk en niet direct eraan is het er rustig wonen. Vanuit de woning is er ook een leuk uitzicht over de Oude Rijn met de voorbij varende boten. Een eigen boot zou aangemeerd kunnen worden direct aan de eigen tuin (ligplaatsvergunning nodig). De woning is van buiten recentelijk helemaal opgeknapt, zodat er alleen naar eigen wens binnen werkzaamheden te doen zijn. Het centrum van Leiden is slechts met 1 minuut lopen te bereiken. Het Centraal Station van Leiden is met een kleine 10 minuten fietsen te bereiken.

De indeling van de woning is als volgt:

Via een overdekte poort en een pad is de woning aan de achterzijde te bereiken. Je betreedt de woning in de ruime keuken, die is ingericht in een L-vormige opstelling. Onder de trap naar de eerste verdieping is een praktische trapkast. Rechts van de voordeur bevindt zich de meterkast. Aan de waterzijde van de woning is de royale woonkamer met een sierhaard en een mooi balkenplafond. Vanuit de keuken is er toegang tot een hal, die leidt naar de badkamer op de begane grond en de trap naar de ruime overloop op de eerste verdieping. De badkamer op de begane grond is voorzien van een ruim hoekbad, een douche, een dubbele wastafel en een toilet.

Vanaf de overloop op de eerste verdieping is er toegang tot de tweede badkamer, wasruimte en beide slaapkamers. Ook op de overloop bevinden zich twee ruime inbouwkasten voor extra opbergruimte. De badkamer is voorzien van een douche, een dubbele wastafel en een toilet. De woning is uitgerust met een cv-ketel uit 2023. Door het wijzigen van de indeling zouden hier nog meer slaapkamers gemaakt kunnen worden. Dit leggen wij graag uit tijdens een bezichtiging.

De tuin van de woning is gelegen aan de zijkant en biedt een prachtig uitzicht over het water. Bij de tuin hoort een praktische berging en een aangebouwde veranda, die samen een ideale plek vormen om te genieten van de buitenlucht. De ruime aanlegplaats maakt het mogelijk om hier een boot aan te leggen, wat deze locatie extra aantrekkelijk maakt voor watersportliefhebbers. Het is de perfecte combinatie van rust, ruimte en het comfort van het water direct voor de deur.

Overige bijzonderheden:

- Gebruiksoppervlakte wonen: 181,2 m²
- Externe bergruimte: 5,1 m²
- Inhoud: 657,2 m³
- Bouwjaar: ca.1850
- Energielabel: C
- Verwarming en warm water middels HR-combiketel bouwjaar 2023
- Woning ligt aan het water en beschikt over een eigen aanlegplaats
- De woning is aangewezen als gemeentelijk monument

Kenmerken

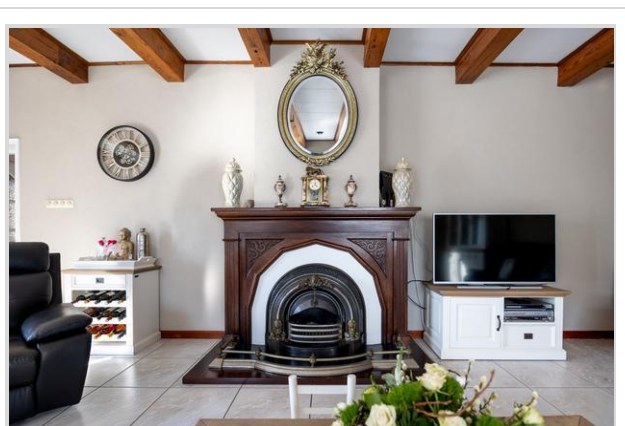
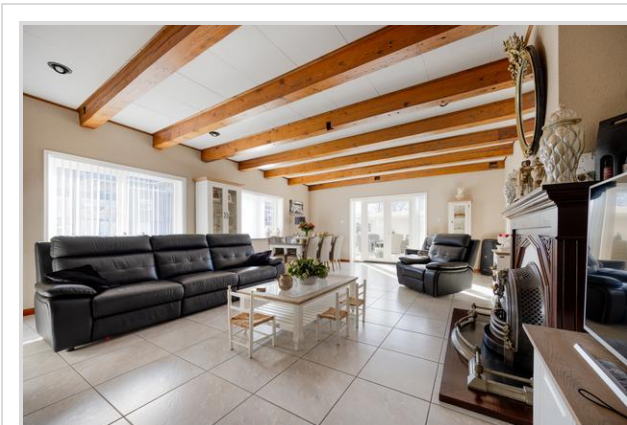
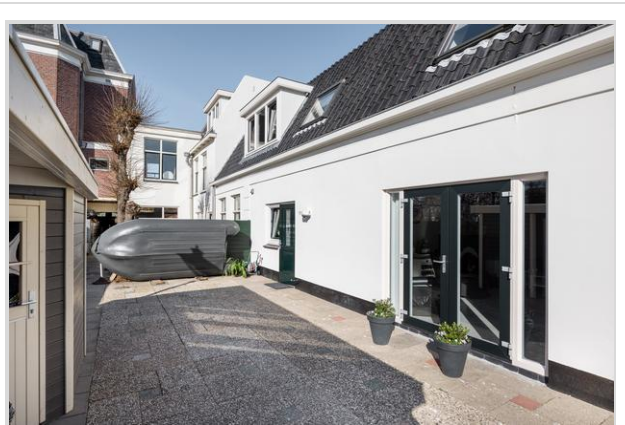
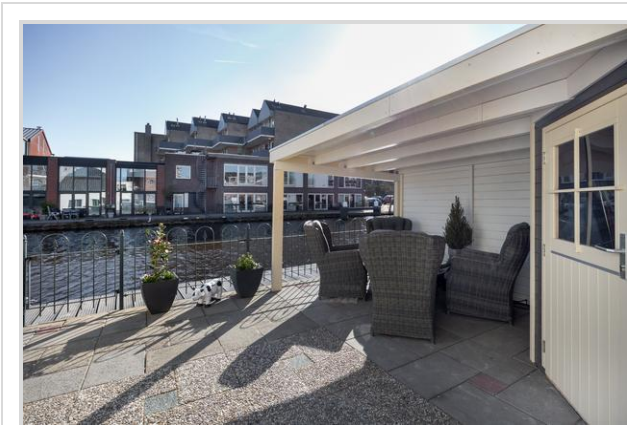
Vraagprijs	: € 850.000 k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 657 m ³
Perceel oppervlakte	: 190 m ²
Gebruiksoppervlakte	: 181 m ²
woonfunctie	
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1850
Ligging	: Aan water, vrij uitzicht, open ligging, aan vaarwater
Tuin	: Achtertuin 76 m ²
Garage	: Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Dubbel glas

Locatie

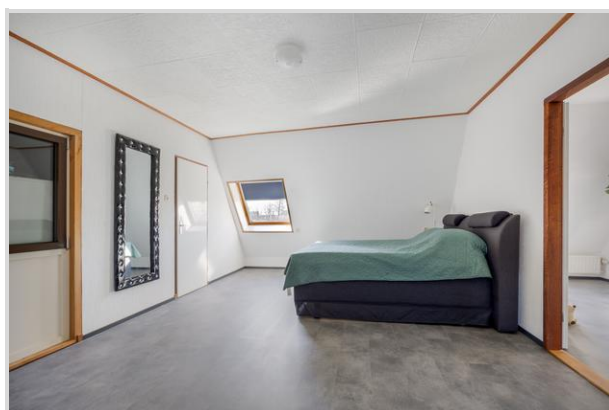
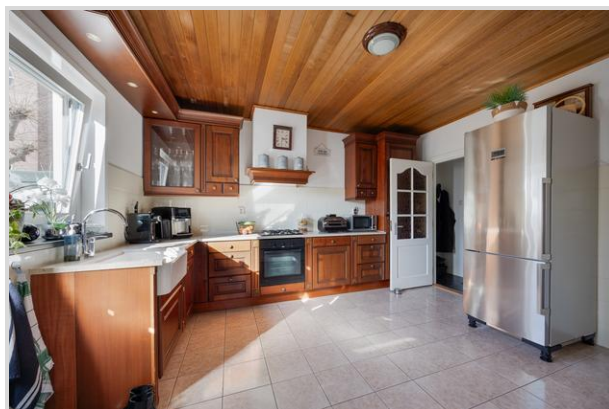
Lage Rijndijk 4 A
2315 JT LEIDEN



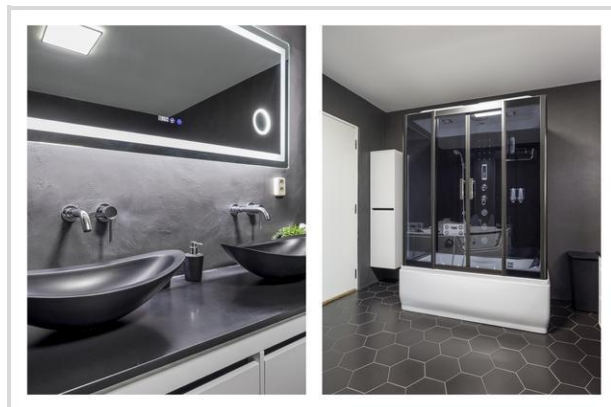
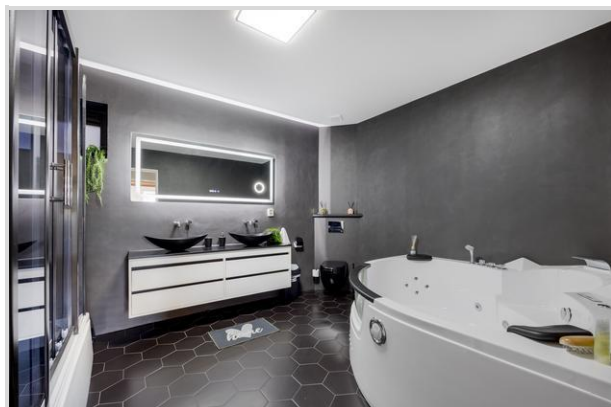
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





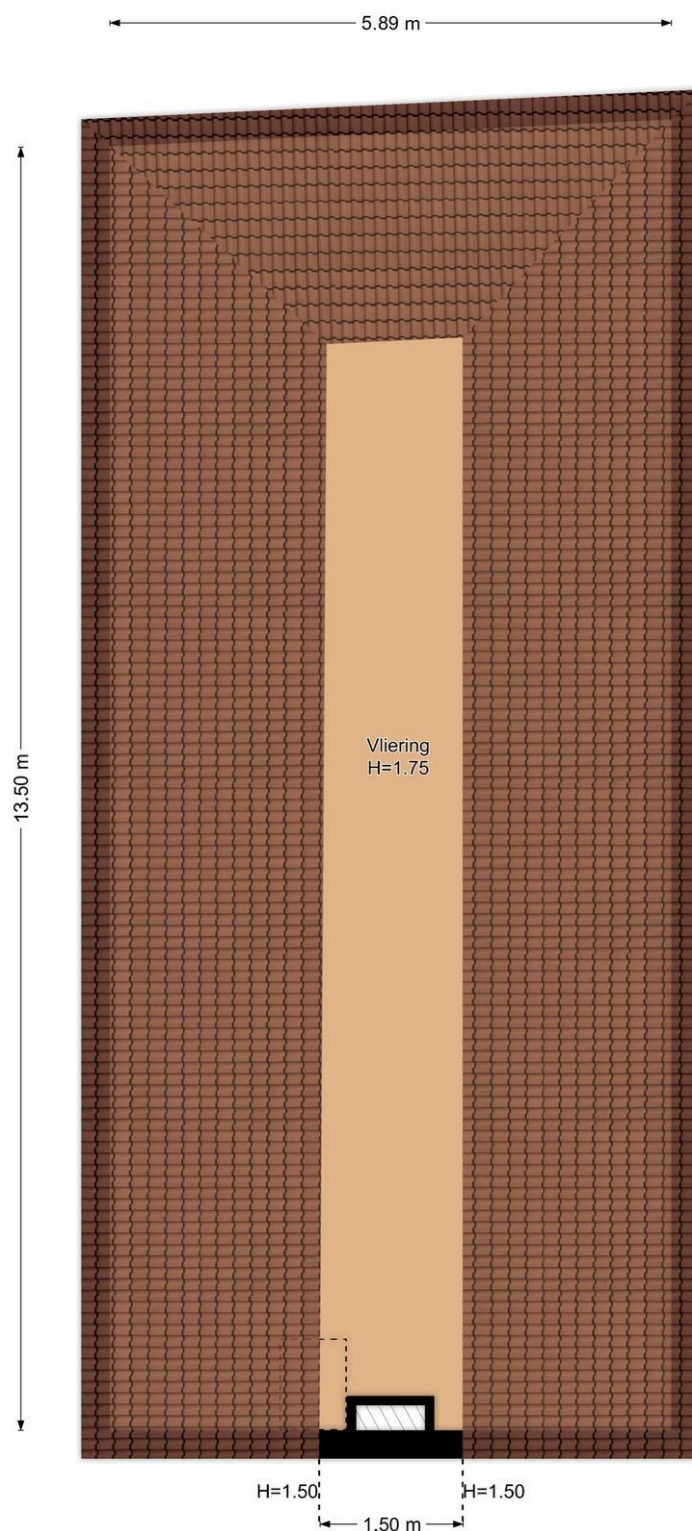
1e Verdieping
 Lage Rijndijk 4a, Leiden
 R.M. Vastgoedpresentatie| Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



Begane Grond

Lage Rijndijk 4a, Leiden

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

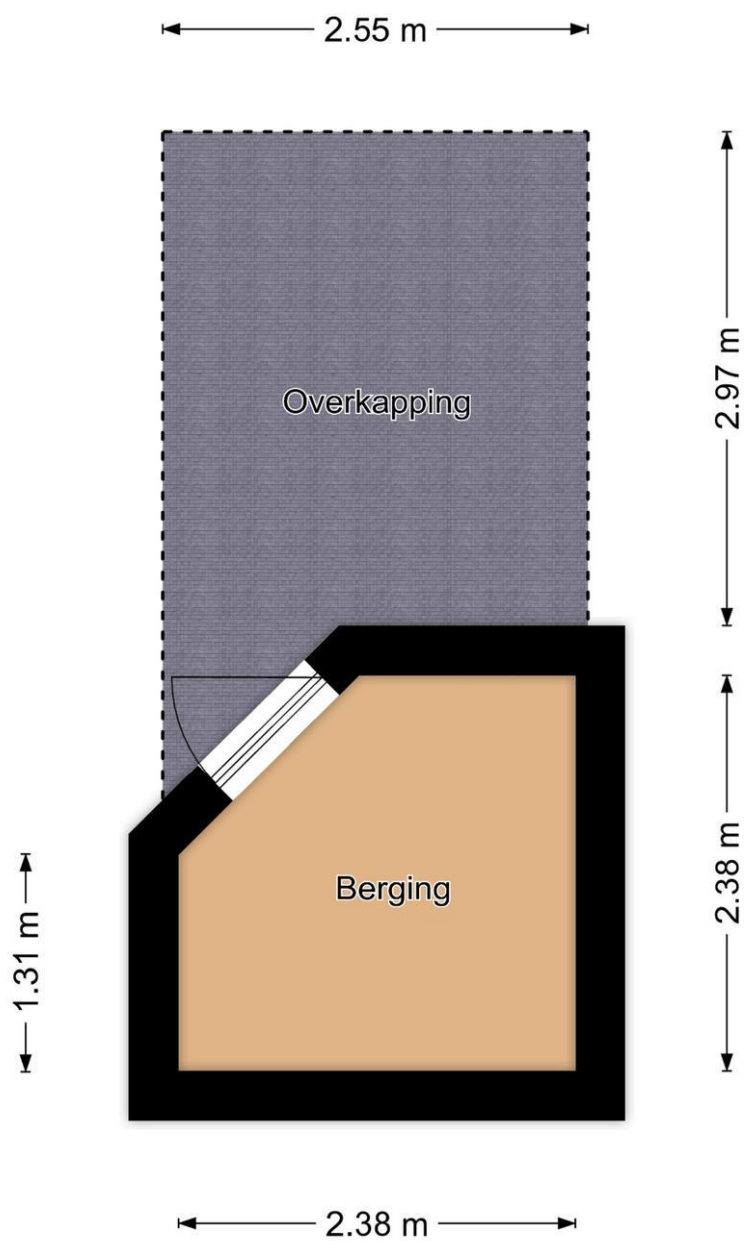


Vliering
Lage Rijndijk 4a, Leiden

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



Situatie
Lage Rijndijk 4a, Leiden
R.M. Vastgoedpresentatie/ Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



Berging
Lage Rijndijk 4a, Leiden

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

Kadastrale kaart



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.