



Hoge Rijndijk 276 2314 AL LEIDEN

**Kijk hier naar de virtuele tour:
LINK VOLGT NOG**



Omschrijving

Aan de rand van Leiden-Oost en Leiderdorp nabij de Oude Rijn en de A4 staat deze zeer verrassende woning. Verrassend in positieve zin wel te verstaan. Een zeer ruime woning, die van optimaal en hoogwaardige geluidsisolerende beglazing is voorzien. Tevens is het openbaar vervoer middels een bushalte op ca. 100m binnen handbereik.

Begane grond:

U betreedt de woning via een entreehal. Vervolgens treft u een grote woonkamer met openslaande deuren naar de achtertuin. Er is een gezellige open haard en voor de liefhebbers een huisbar met koelkast. Vanuit de woonkamer begint ook de karakteristieke trap naar de 1e en 2e etage. De plafondhoogte van 3,12m geeft de woonkamer een heel ruimtelijk gevoel.

De dichte keuken heeft diverse inbouwapparatuur zoals een micro-oven, grote koelkast en een aparte vrieskast. Ook is hier de Cv-ketel geplaatst (Nefit Trendline II HRC 30 combi CW5 uit 2021) en er is een plaats voor de wasmachine en een vaatwasser. Via de keukendeur komt u ook in de achtertuin.

In het halletje tussen de woonkamer en de keuken vindt u het toilet en de toegang tot de betegelde kelder met een hoogte van ca. 1,90m.

De voortuin ligt op het zuidwesten en biedt u ruim voldoende privacy. Zowel de voortuin als de achtertuin zijn grotendeels betegeld.

1e etage:

Hier vindt u 2 grote slaapkamers en 1 kleinere slaapkamer. Alle kamers hebben 1 of meerdere inbouwkasten. De plafonds van deze slaapkamers zijn geïsoleerd en voorzien van gipsplaten.

Tevens treft u op deze etage een grote badkamer met een fantastische sauna. De badkamer heeft een bad, wastafelmeubel en een douchehoek. De sauna is geschikt voor 3 a 4 personen.

2e etage:

Hier vindt u nogmaals 2 grote slaapkamers. De slaapkamer aan de voorzijde met schuine kap en kleine dakkapel heeft 2 inbouwkasten. De achter slaapkamer met grote dakkapel (bouwjaar 2000) heeft inbouwkasten en een wastafel. Beide dakkapellen zijn voorzien van een onderhoudsvriendelijke zinken dakbedekking.



Via het portaal op deze etage heeft u middels een vlizo trap toegang tot de zolder/vliering. De vloer van deze zolder is geïsoleerd, doch het dak niet.

Kortom een zeer verrassend ruime woning, die weliswaar aan een wat drukker weg staat, maar waar u binnen in een oase van rust kunt wonen en genieten.

Bijzonderheden:

- Verkoper heeft het pand niet zelf bewoond, daarom is er een niet zelf bewoond clause van toepassing.
- Er is geen asbest bekend echter gezien de leeftijd wel een ouderdoms- en asbestclause van toepassing.

OVER DEZE VERKOOP

Nieuwsgierig geworden? Plan dan een bezichtiging in! Een bezichtiging kan worden aangevraagd via Funda. Bezichtiging in het weekend is mogelijk.

Meer informatie over biedingen vind je in de digitale brochure.

De Meetinstructie voor woningen is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



Kenmerken

Soort	herenhuis
Type	Geschakelde woning
Aantal kamers	6 (waarvan 5 slaapkamers)
Inhoud	649 m ³
Perceeloppervlakte	171 m ²
Woonoppervlakte	172 m ²
Ligging	Aan drukke weg
Hoofdtuin	Achtertuin
Afmeting hoofdtuin	1.200 x 580 cm
Garage	Geen garage
Verwarming	C.V.-Ketel d.d. 2021
Isolatie	Dubbel glas

Kadastrale gegevens

Hoge Rijndijk 276
2314 AL LEIDEN

Gemeente	Leiden
Sectie	O
Perceelnummer	5518
Grootte	171 m ²
Soort eigendom	Volle eigendom











































Plattegronden



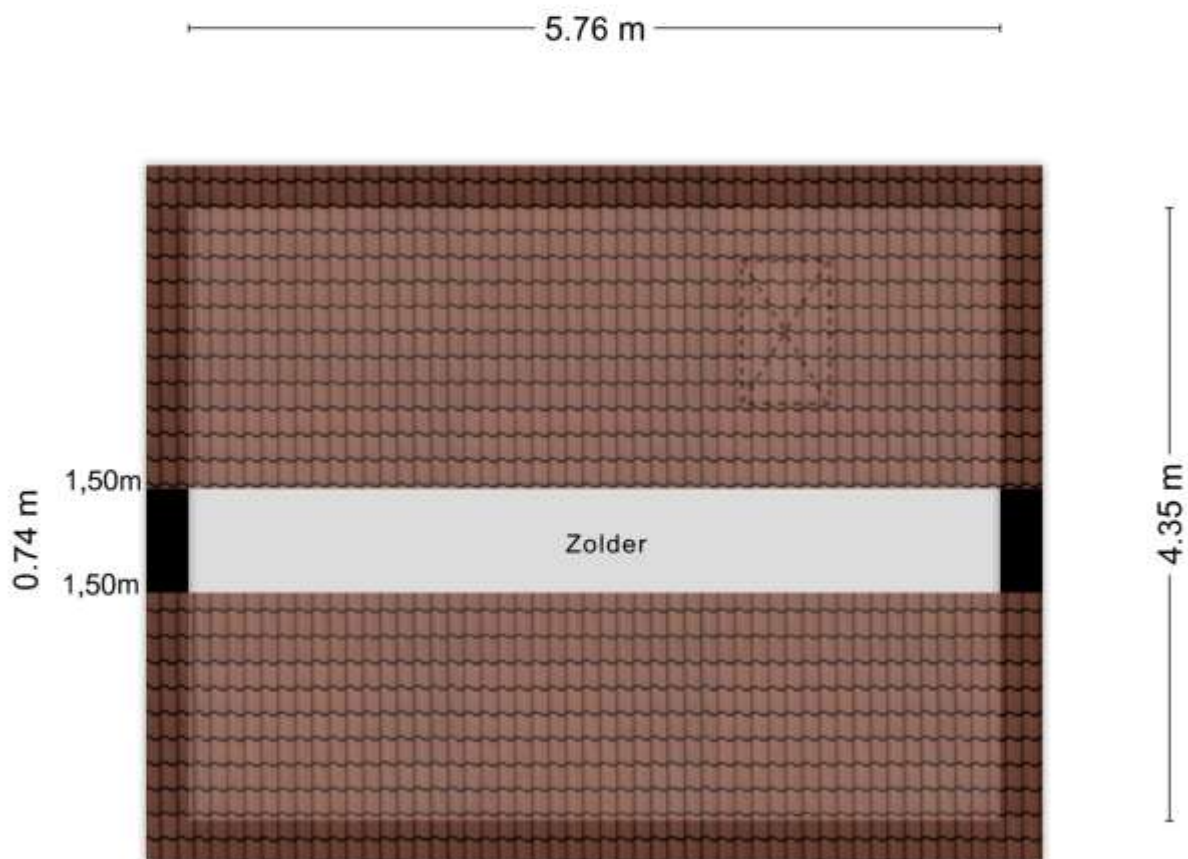
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



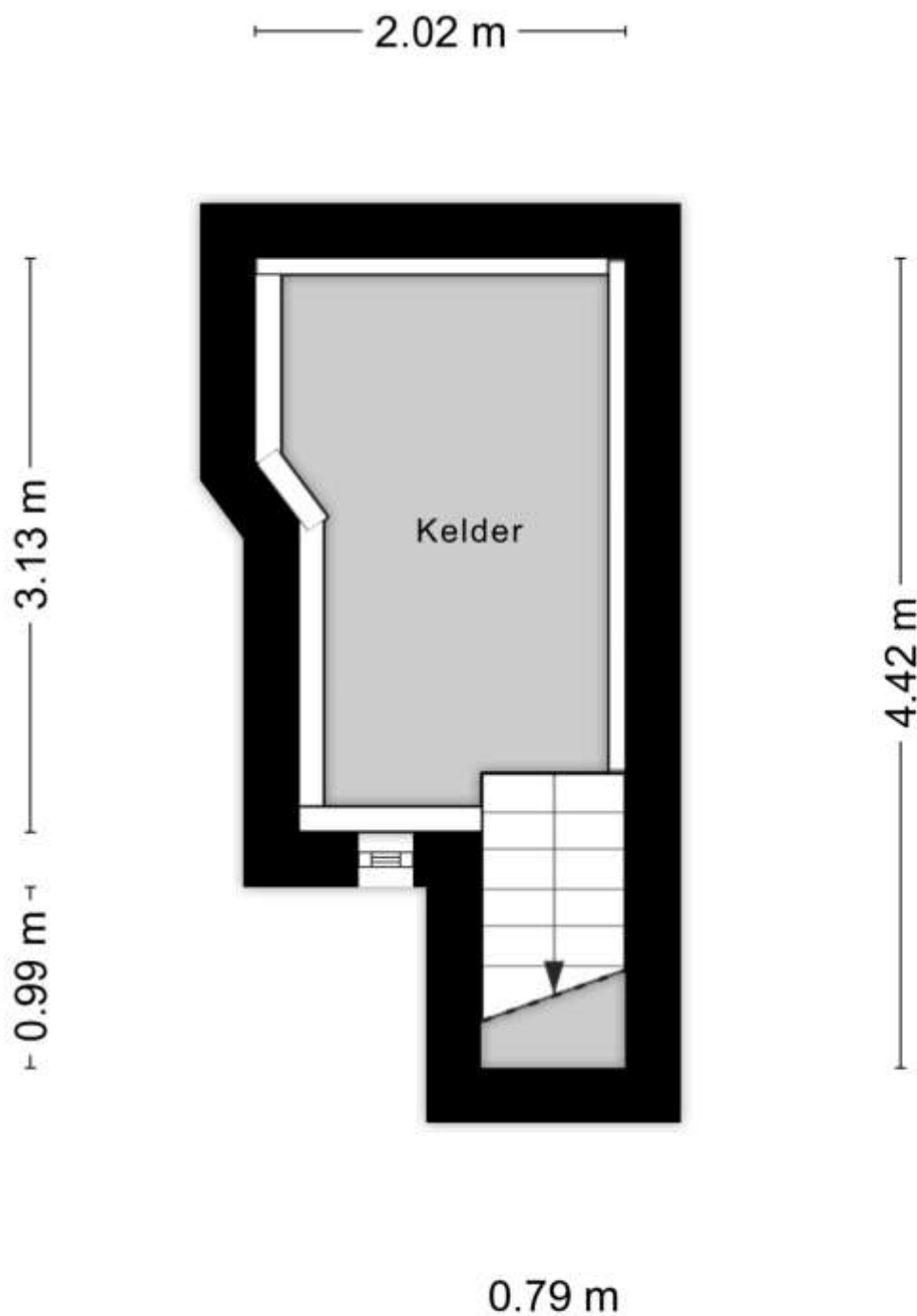
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Belangrijke informatie

Woning bezichtigen:

Via [Digimakelaars.nl](https://www.digimakelaars.nl) maak je zelf de afspraak voor een bezichtiging. Je gaat naar de woning en klikt naast de hoofdfoto op de knop "bezichtiging". Daarna vul je de gegevens in en klik op "Verstuur".

Onze verkopers hebben ervoor gekozen de potentiële kopers zelf rond te leiden. De verkoper neemt zelf contact met je op voor het maken van een afspraak. De verkoper kan op jouw verzoek de vragenlijst NVM tonen, waarin alle relevante zaken met betrekking tot deze woning staan opgenomen.

Bij het kopen van een woning heb je zelf ook een onderzoeksplicht. Wij raden kopers daarom aan een eigen (NVM-)makelaar in de arm te nemen.

Biedingen:

Via [Move.nl](https://www.move.nl) kun je zelf een bod uitbrengen op deze woning. Vraag na je bezichtiging een move.nl bezichtigersaccount aan! Dan kun je het biedingsformulier invullen. Geef behalve de prijs ook de voorwaarden op. Wij zorgen ervoor dat het bod wordt voorgelegd aan de verkopers. Je ontvangt van ons bericht op jouw bieding in het algemeen binnen 2 werkdagen.

De koop wordt gesloten:

Wij zorgen voor de bevestiging van alle afspraken en voor de benodigde gegevens zodat het concept van de koopovereenkomst kan worden opgesteld. Pas na ondertekening zijn partijen gebonden. Zodra je een kopie ontvangt van de door alle partijen getekende akte gaat de **wettelijke bedenktijd** van 3 dagen in, waarin je nog van de koop af kunt door dit binnen deze termijn aan ons of aan de notaris mede te delen.

Je eigen woning met succes verkopen via Digimakelaars.nl:

Digimakelaars.nl is lid van de NVM. Onze organisatie staat borg voor kwaliteit en service. Onze verkoopformule geeft jou als verkoper het heft in handen, waarbij de juridische en financiële kant door ons kantoor wordt bewaakt. Wij taxeren en presenteren de woning, jij verzorgt de bezichtigingen en samen verkopen we tegen de beste prijs. Jouw woning komt uitgebreid op [Funda.nl](https://www.funda.nl) en [Digimakelaars.nl](https://www.digimakelaars.nl).

Je verkoopt je huis samen met Digimakelaars.nl al vanaf 1875,- incl. BTW, gratis startpakket, uitgebreide Funda plaatsing met statistieken, digitale brochure, te koop-bord en onderhandelingen ([klik hier](#)).

Op een woning van € 350.000,- bespaar je op de goedkoopste (vaak niet-NVM) standaardmakelaar al meer dan € 4.000,-!

Voorbehoud voor onjuiste gegevens:

Alle gegevens in deze brochure zijn, alhoewel zorgvuldig samengesteld, indicatief. Verkopers kunnen tussentijds wijzigingen aan de woning hebben aangebracht die niet bij ons bekend zijn. Wij wijzen iedere aansprakelijkheid voor onjuist vermelde gegevens af.



digimakelaars
de makelaar van Nederland

Je huis
zelf verkopen
zonder
makelaar

