



Lage Rijndijk 13, Leiden
Vraagprijs € 450.000 k.k.

Soort woning : Woonhuis
Woonoppervlakte: 81 m²
Inhoud : 294 m³
Aantal kamers : 3

Hypodamus Leiden
Haarlemmerstraat 268
2312 GL Leiden

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



Omschrijving

Charmante tussenwoning met karakter met voor- en achtertuin.

Aan de Lage Rijndijk in Leiden, op korte afstand van het centrum, staat deze charmante tussenwoning uit 1890. De woning maakt deel uit van een drie-onder-één-kap en heeft nog mooie authentieke elementen, zoals glas-in-loodramen, hoge plafonds en een markies aan de voorzijde. Tegelijkertijd is de woning aangepast aan het wooncomfort van nu en in de afgelopen jaren op diverse punten verbeterd.

Zo is er aan de achterzijde een kunststof dakopbouw geplaatst, zijn de ramen op de eerste verdieping voorzien van triple glas en is er in een nieuwe cv-ketel geplaatst. Het dak is gereinigd en geïsoleerd, de dakbedekking van de uitbouw onder het dakterras is vernieuwd en de begane grondvloer is vervangen. Ook de badkamer (2022) en het toilet met wasruimte op de begane grond zijn vernieuwd.

De woonkamer is licht en ruim, met aan de voorzijde een zitgedeelte en aan de achterzijde ruimte voor een eettafel. De halfopen keuken sluit hier goed op aan en is uitgerust met een vaatwasser, koel-/vriescombinatie, oven en een 4-pits gasfornuis met afzuigkap. Vanuit de keuken is er toegang tot de compacte achtertuin en de uitgebouwde toiletruimte.

Op de eerste verdieping zijn twee ruime slaapkamers en een moderne badkamer met inloopdouche, toilet en wastafelmeubel. Vanuit de achterste slaapkamer is er toegang tot een ruim dakterras op het noorden, maar door de open ligging is er toch nog veel zon. Vanaf de overloop is de vliering te bereiken voor extra bergruimte.

Aan de voorzijde ligt een ruime voortuin op het zuiden, aan de achterzijde een kleinere stadstuin.

De woning ligt op korte afstand van het centrum van Leiden, met winkels, horeca, scholen en sportvoorzieningen in de buurt. Ook het station Leiden Lammenschans en de uitvalswegen richting Den Haag, Amsterdam en Utrecht zijn goed bereikbaar.

Overige bijzonderheden:

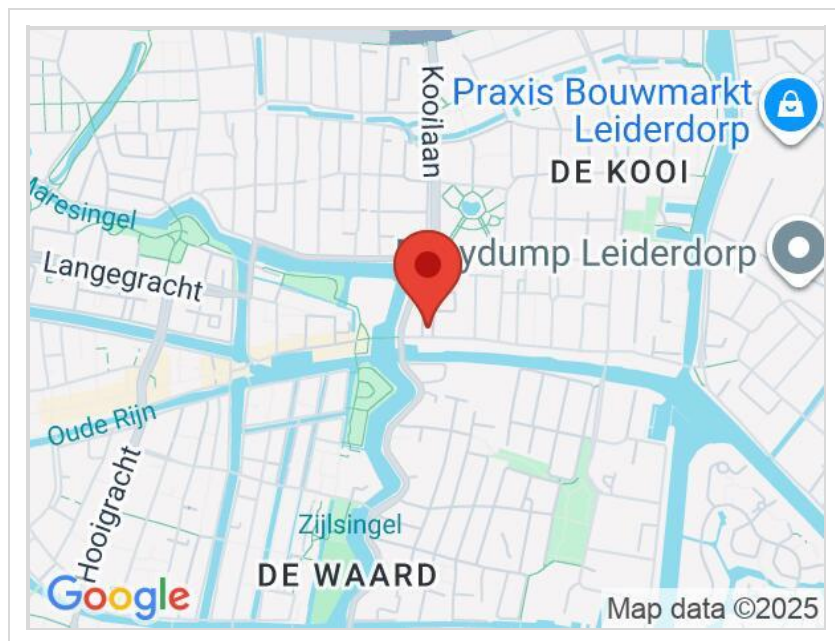
- Gebruiksoppervlakte wonen (NEN 2580): 81 m²
- Gebouw gebonden buitenruimte: 11.1 m²
- Inhoud: 293.8 m³
- Energielabel: E
- Bouwjaar: 1890
- Verwarming en warm water middels combiketel uit 2023
- Kunststof dakopbouw aan de achterzijde
- Dakterras op het noorden
- Vloer begane grond is geïsoleerd
- Parkeren via bewonersvergunning (zone B € 61,- per jaar)

Kenmerken

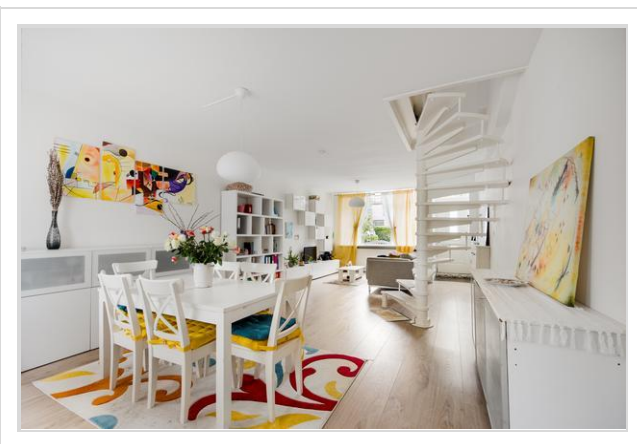
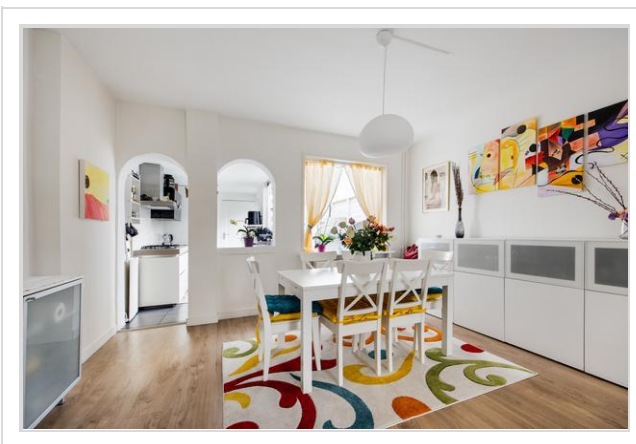
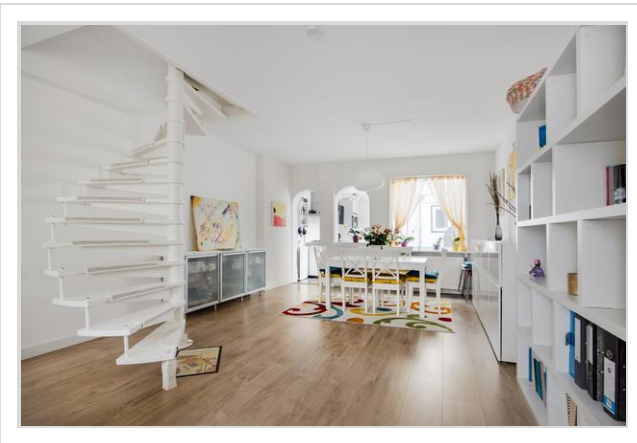
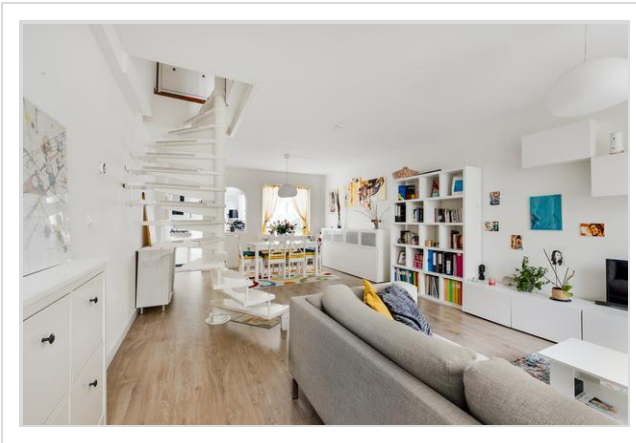
Vraagprijs	: € 450.000 k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 294 m ³
Perceel oppervlakte	: 87 m ²
Gebruiksoppervlakte	: 81 m ²
woonfunctie	
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1890
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin 36 m ²
Garage	: Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie

Locatie

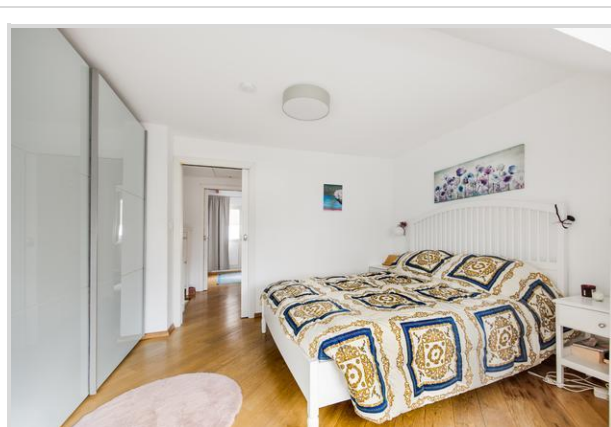
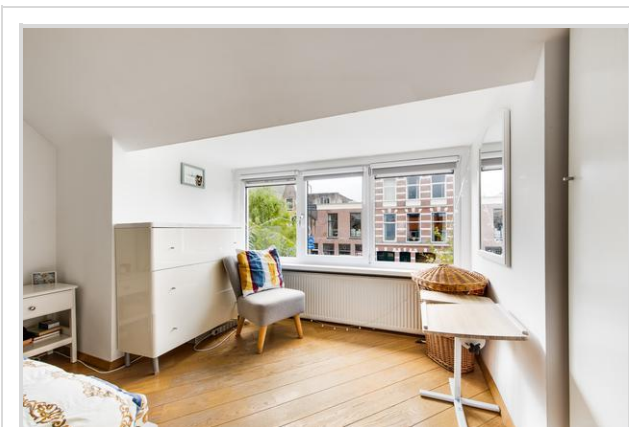
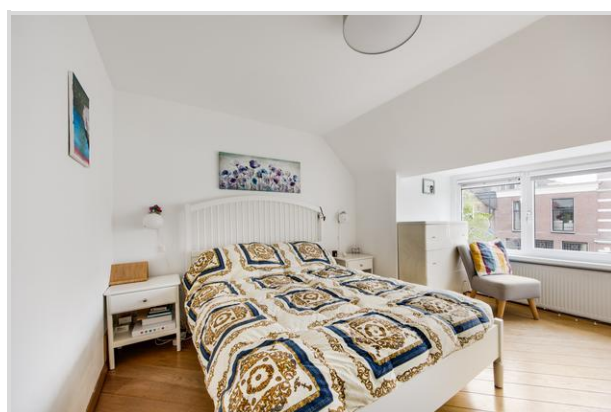
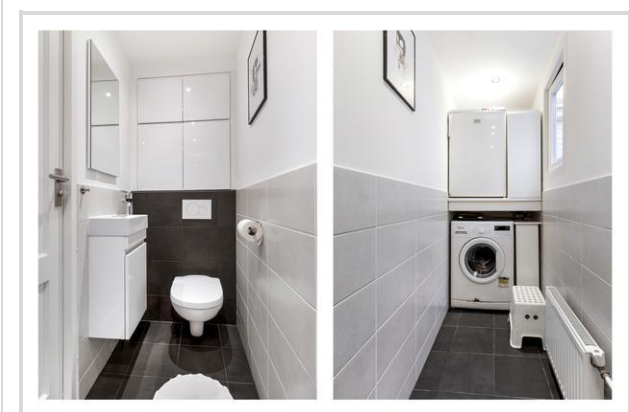
Lage Rijndijk 13
2315 JJ LEIDEN



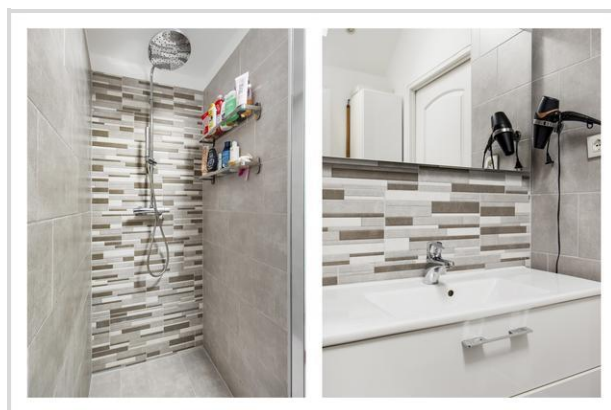
Foto's



Foto's



Foto's

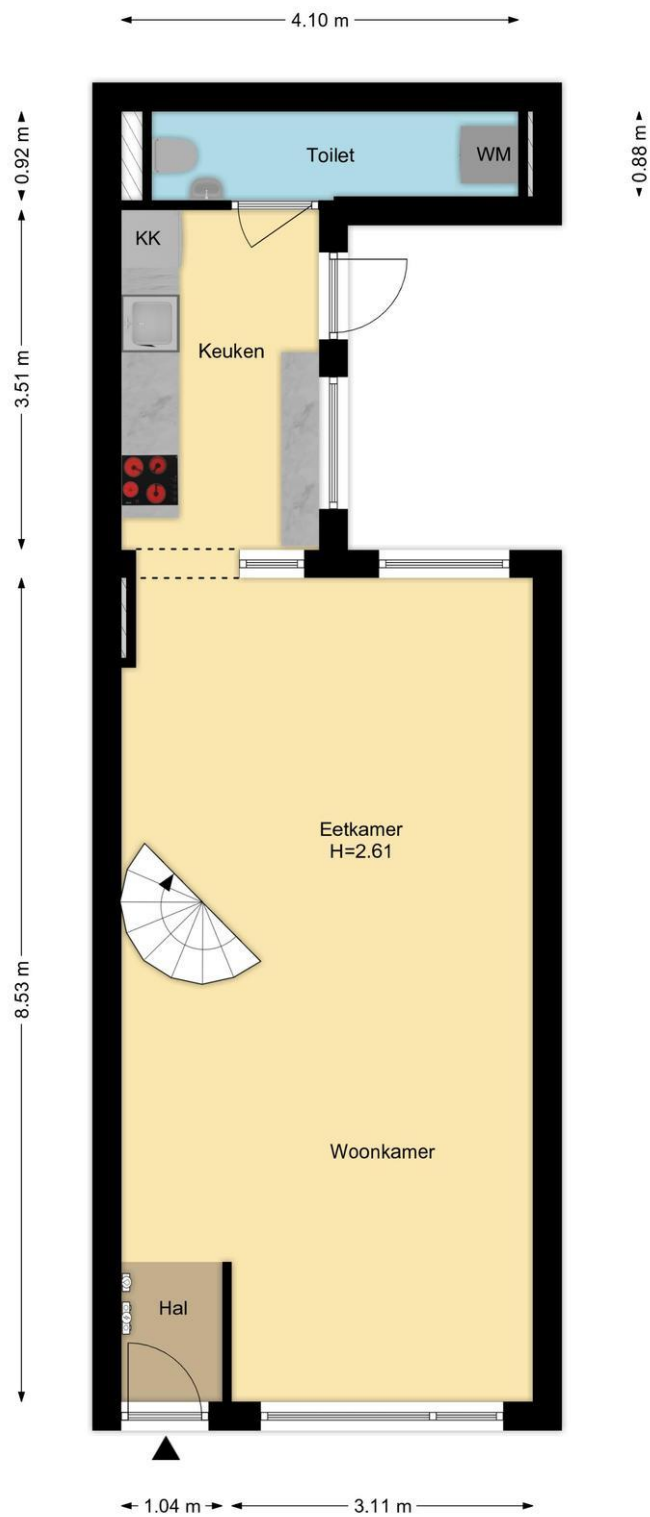


Foto's



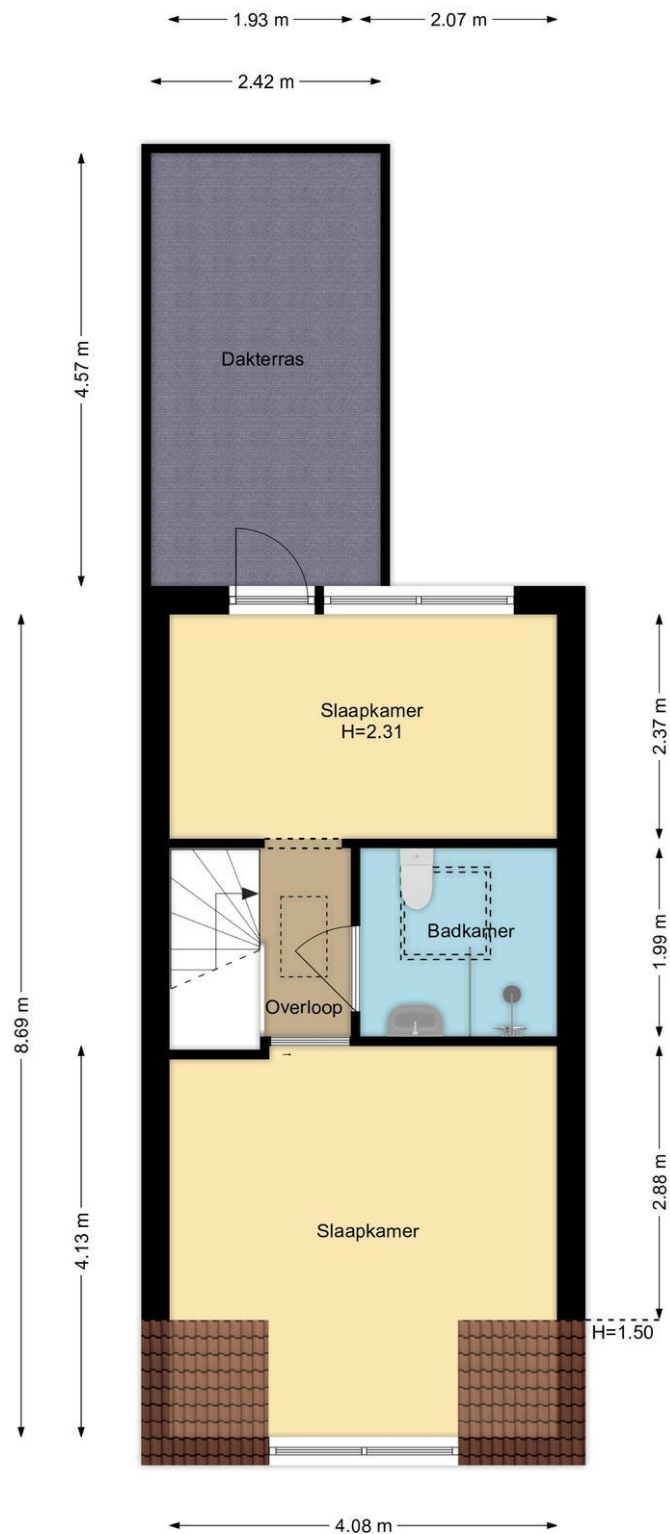
Foto's





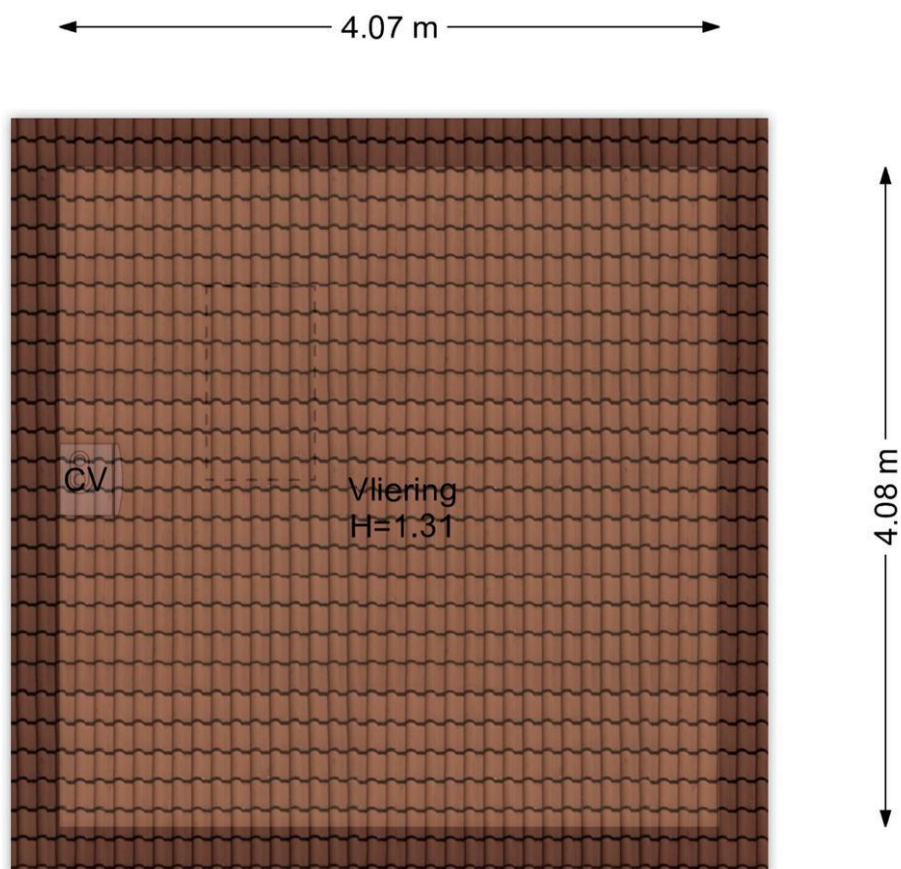
BeganeGrond
Lage Rijndijk 13, Leiden

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



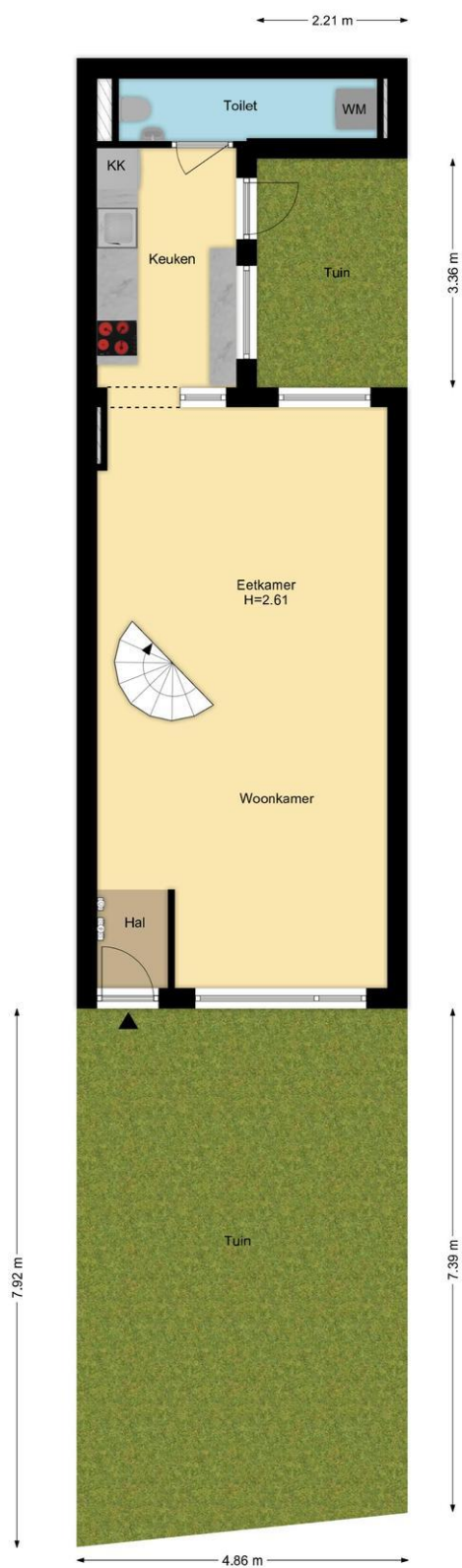
1e Verdieping
Lage Rijndijk 13, Leiden

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



Vliering
Lage Rijndijk 13, Leiden

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



Situatie
Lage Rijndijk 13, 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.