



Hoge Rijndijk 34, Zoeterwoude

Vraagprijs € 1.100.000 k.k.

Soort woning : Woonhuis
Woonoppervlakte: 259 m²
Inhoud : 1.034 m³
Aantal kamers : 7

Hypodamus Leiden
Haarlemmerstraat 268
2312 GL Leiden

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



Omschrijving

Bijzonder ruime vrijstaande woning met garage, groot gastenverblijf en een royale zonnige tuin op een perceel van 559 m².

De woning heeft een totale gebruiksoppervlakte van 259 m² en is sinds 2020 op veel punten gemoderniseerd, verduurzaamd en geïsoleerd en daardoor een energielabel A. De woning beschikt over maar liefst 4 slaapkamers en 2 badkamers, een zonnige 10 meter brede woonkamer met ensuite en een volledig zelfstandig gastenverblijf met eigen sanitair. De achtertuin ligt op het zuidwesten en biedt de hele dag zon.

De locatie is ideaal: de A4 en N11 zijn binnen enkele minuten bereikbaar en het centrum van Leiden ligt op ongeveer 15 minuten fietsen. Parkeren kan zowel op eigen terrein als in de garage.

Indeling

Begane grond

Ruime entree met meterkast, garderobe, trapopgang, trapkast met toegang tot de kelder en een modern toilet met hangend closet en fonteintje. Vanuit de hal bereik je de praktische wasruimte/bijkeuken met plek voor wasmachine, droger, een spoelbak en de cv-ketel.

Aan de achterzijde bevindt zich de royale woonkamer, over de volledige breedte van circa 10 meter. De ruimte is voorzien van een PVC-visgraatvloer met vloerverwarming, een sfeervolle houtkachel en twee grote harmonicadeuren naar de tuin. De keuken ligt centraal in de woning en beschikt over een composiet werkblad, bar en diverse apparatuur (grotendeels vernieuwd in 2020 en 2024): 5-pits gaskookplaat, RVS afzuigkap, koelkast, vriezer, combi oven-magnetron, stoomoven en vaatwasser.

De woonkamer heeft een ensuite aan de voorzijde, ideaal te gebruiken als werkruimte, speelhoek of extra (slaap)kamer.

Eerste verdieping

Via de brede trap kom je op de lange overloop met toegang tot alle vertrekken en een separaat toilet.

Aan de voorzijde liggen twee ruime slaapkamers, beide voorzien van een gezellige slaapzolder met vaste trap. De derde slaapkamer, in het midden van de verdieping, heeft een grote slaapvide. Tegenover deze kamer bevindt zich de eerste badkamer met ligbad, dubbele wastafel en inloopdouche.

De vierde en grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde en heeft veel vaste kastruimte onder het schuine dak. Achter een halfhoge wand bevindt zich een inloopgedeelte. Aangrenzend vind je de tweede badkamer met regendouche en wastafel.

Tuin

De woning beschikt over een smalle voortuin en een pad naast de woning richting de garage. De zonnige en zeer ruime achtertuin op het zuidwesten heeft meerdere terrassen, veel groen en een vrije ligging.

Daarnaast is er een sfeervolle vuurplaats, perfect voor lange avonden buiten.

Achter in de tuin staat het volwaardige gastenverblijf, dat ook uitstekend geschikt is als kantoor, atelier, chill-ruimte of sportstudio. Het bestaat uit een grote ruimte met pantry en boiler en een aparte logeerkamer met openslaande deuren en een eigen badkamer met douche, wastafel en toilet.

Via de achterom met poort kun je een auto op eigen terrein parkeren of direct de garage inrijden.

Bijzonderheden

- Gebruiksoppervlakte wonen: 259,5 m²
- Garage (overige inpandige ruimte): 18,5 m²
- Inhoud: 1034 m³
- Perceeloppervlakte: 559 m²
- Energielabel A (geldig tot 10-11-2035)
- Bouwjaar: 1900 – 1960 - 2020
- Verwarming en warm water via Remeha Tzerra CW5 (2021)
- Goede isolatie – verduurzaming – verbouwing 2020
- Honeywell Home systeem (radiatoren bedienbaar via app)
- 16 zonnepanelen (385 Wp, geplaatst in 2021)

Kenmerken

Vraagprijs	: € 1.100.000 k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 7 kamers waarvan 6 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 1.034 m ³
Perceel oppervlakte	: 559 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 259 m ²
Soort woning	: Villa
Bouwjaar	: 1900
Tuin	: Achtertuin, voortuin 350 m ²
Garage	: Aangebouwd steen
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas

Locatie

Hoge Rijndijk 34
2382 AT ZOETERWOUDE



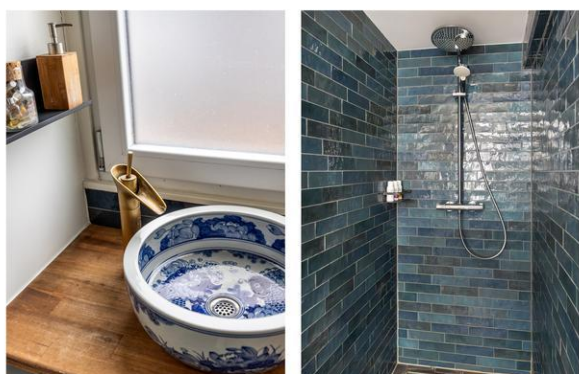
Foto's



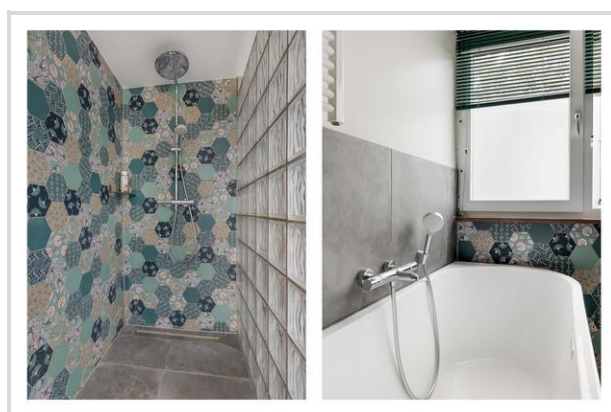
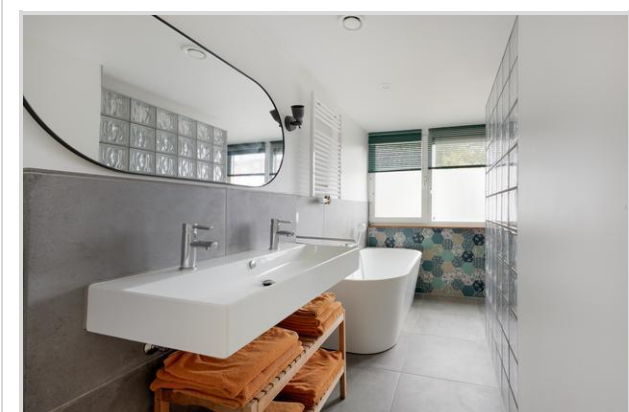
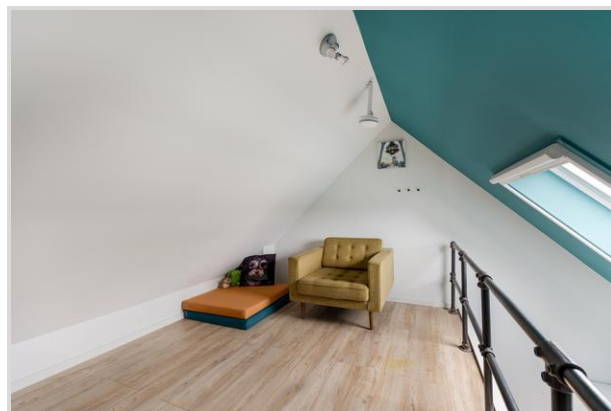
Foto's



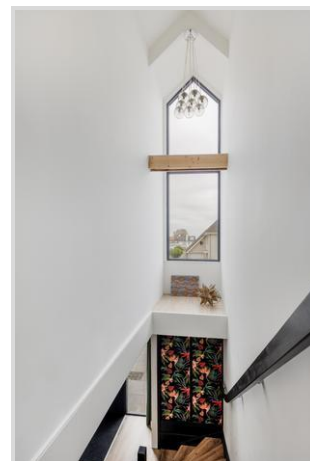
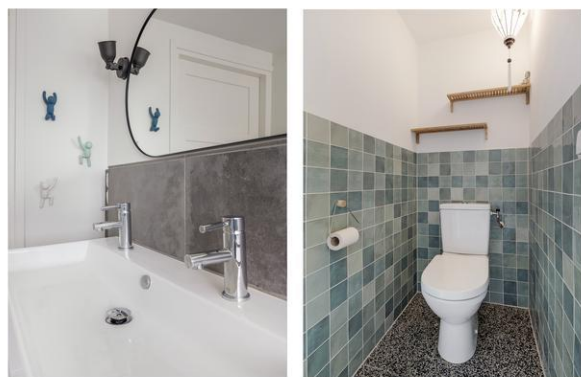
Foto's



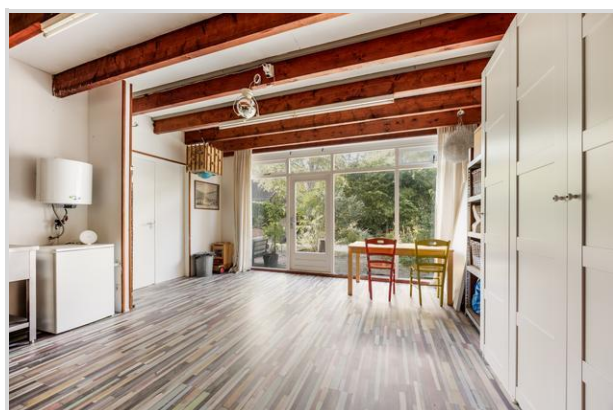
Foto's



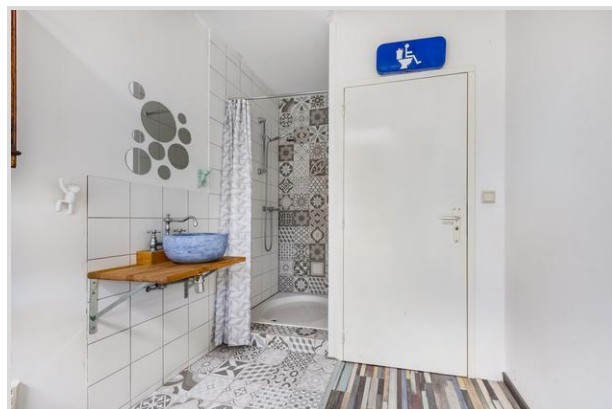
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

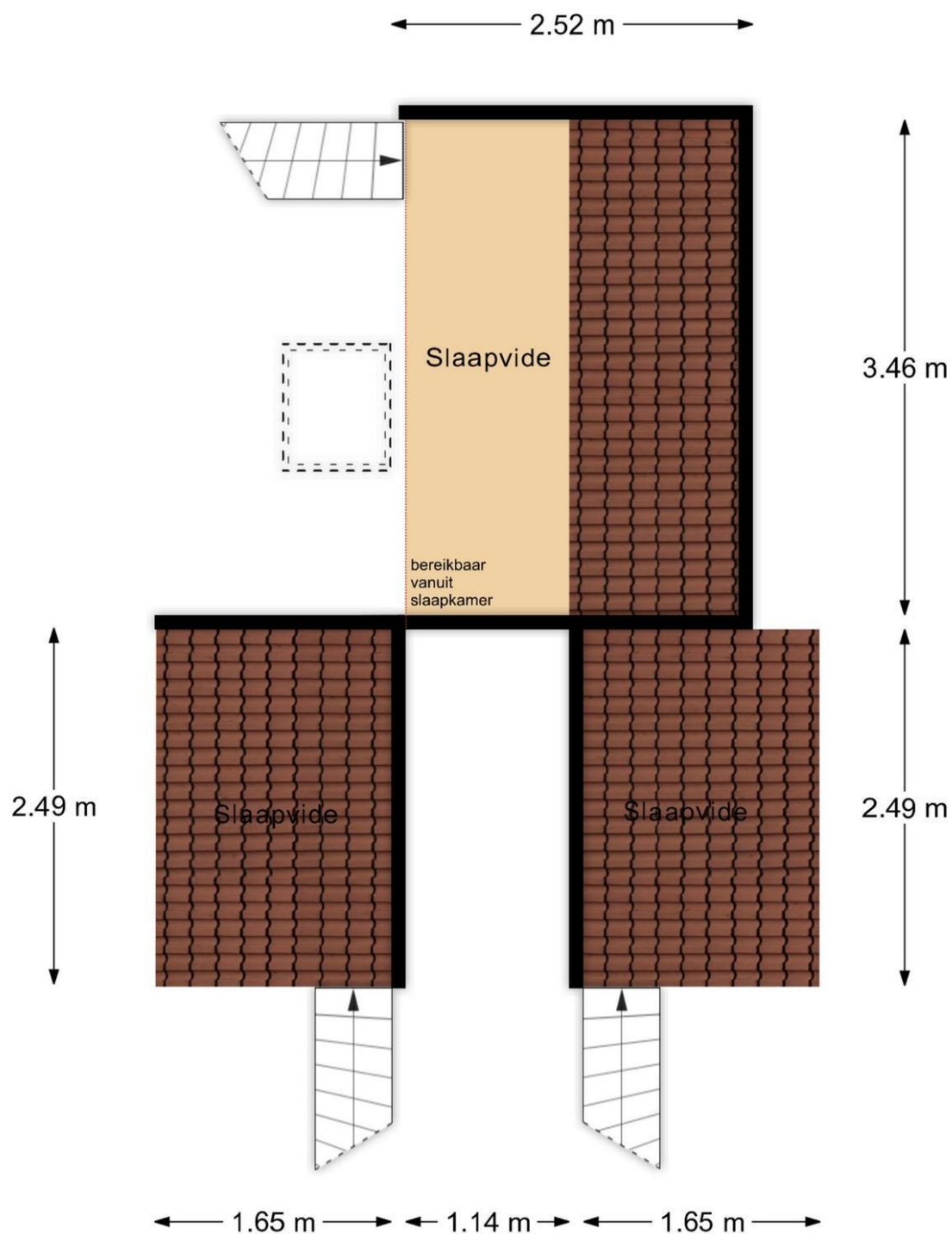




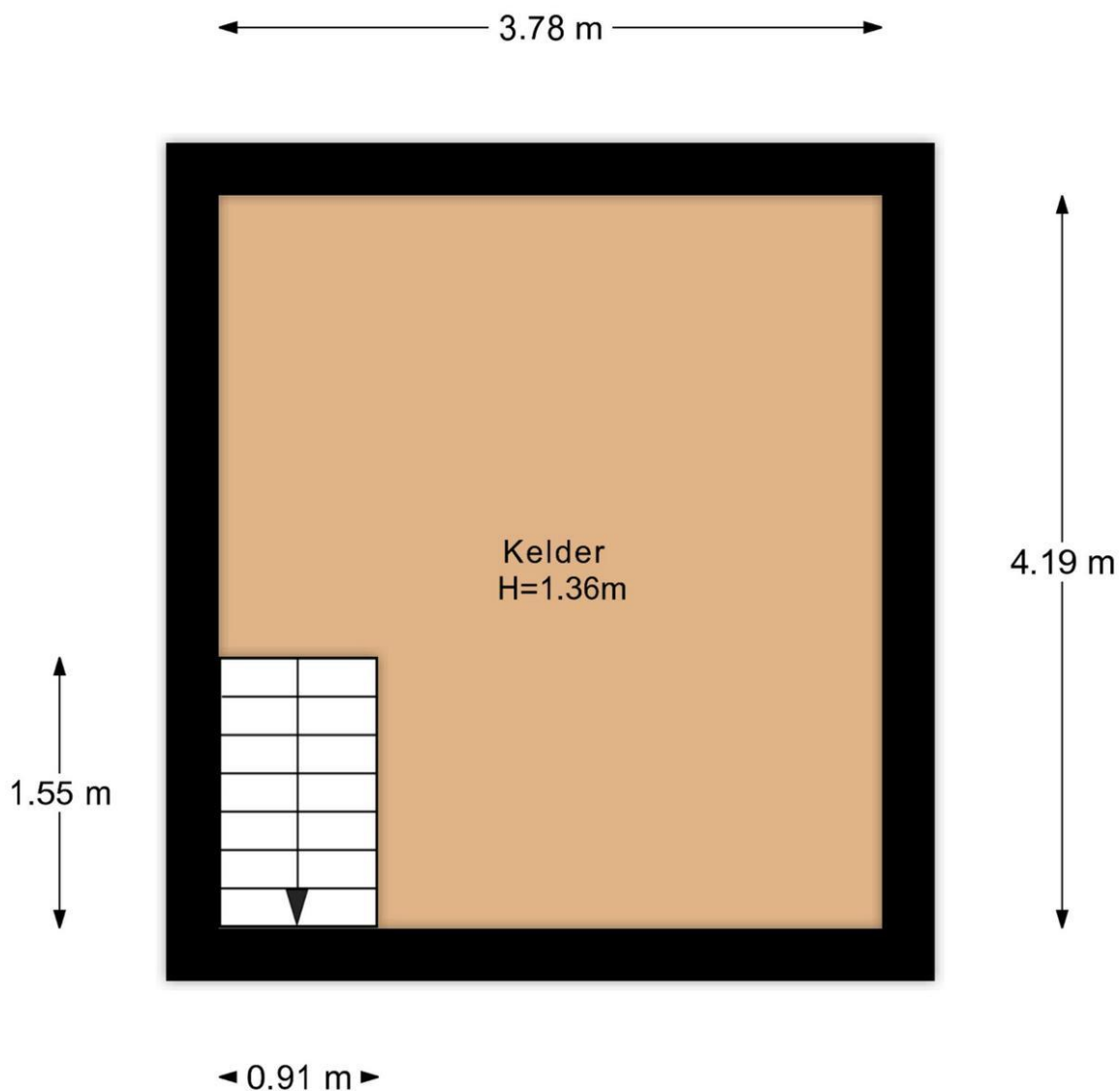
Hoge Rijndijk 34 Zoeterwoude-rijndijk
Begane Grond



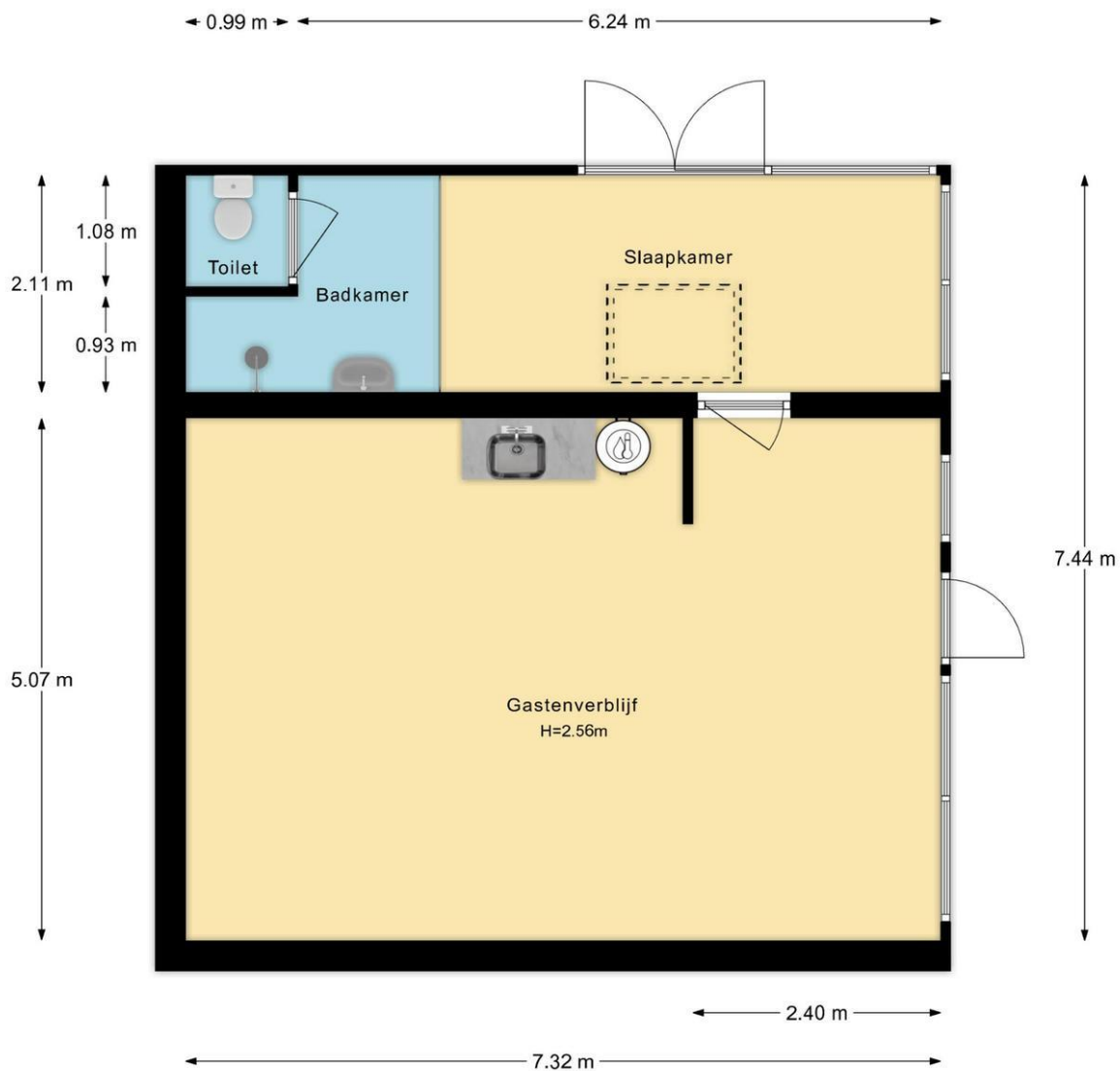
Hoge Rijndijk 34 Zoeterwoude-rijndijk
1e Verdieping



Hoge Rijndijk 34 Zoeterwoude-rijndijk Slaapzolder



Hoge Rijndijk 34 Zoeterwoude-rijndijk Kelder



Hoge Rijndijk 34 Zoeterwoude-rijndijk
Tuinhuis



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.