



Rijnsburgerweg 61 - LEIDEN

Vraagprijs: € 349.000,- k.k.

KLUSSERS OPGELET! Op zoek naar een ruime woning op loopafstand van Leiden Centraal Station, het Alrijne, LUMC en de Universiteit Leiden?

Rijnsburgerweg 61 - LEIDEN

KLUSSERS OPGELET! Op zoek naar een ruime woning op loopafstand van Leiden Centraal Station, het Alrijne, LUMC en de Universiteit Leiden? En zie je niet tegen flink wat kluswerk op om er zodoende je eigen droomhuisje van te maken?

Dan zou deze fijne vierkamer- MAISONNETTE woning van zo'n 89 m² en drie balkons zomaar datgene kunnen zijn waar je al langer naar op zoek bent!

Eén en ander dient hier zeker nog flink afgewerkt te worden, dus steek de handen maar uit de mouwen! Gelegen op de eerste en tweede verdieping en met maar liefst drie balkons, plus is er aan de achterzijde nog een ruime bergbox voor de fiets(en) en spullen.

De Rijnsburgerweg is de ideale woonlocatie voor studenten en universiteitsmedewerkers, gezien de ligging op loopafstand van universiteit, Bio Science Centre, maar ook verplegend personeel van het Alrijne en het LUMC. Ook mensen die buiten Leiden werken of studeren zitten hier goed, doordat NS-station Leiden Centraal op loopafstand zo bereikbaar is. Tevens vind je vlakbij kinderopvang, scholen, winkels, park Leidse Hout en een keur aan sportverenigingen met onder andere tennis en atletiek. De bruisende binnenstad is ook binnen enkele minuten per fiets bereikbaar.

Kortom: een locatie die echt telt en dus weinig te wensen overlaat en dat maakt hier het nodige kluswerk dus meer dan goed!

Indeling van de woning is als volgt:

Begane grond:

Gemeenschappelijke entree met intercom, brievenbussen, zeer royale inkomsthal en het achter gelegen trappenhuis. Er zijn slechts vijf woningen in een kleinschalig gebouw. Via het trappenhuis met bordes naar de eerste verdieping.

Eerste verdieping:

Via de overdekte balustrade die doorloopt in een balkon aan de achterzijde, bereikt u de voordeur met links daarnaast een kast waar de cv-wandketel hangt en tevens een aansluitpunt voor de wasmachine zit. Eenmaal binnen treft u vestibule en de tussenhall met toiletruimte en de meterkast.

Rechts om de hoek bevindt zich de keuken met een eenvoudige kunststof installatie en enige apparaten. De vloer is verhoogd in verband met de afvoeren/leidingwerk. Tevens een toegangsdeur naar het overdekte balkonnetje aan de achterkant.

De woonkamer (23 m²) is heerlijk licht door de op het zuiden georiënteerde raampartijen; de schouw biedt mogelijkheden voor een open haard; verder is er een muurkast. Via een openslaande deur heb je toegang tot het overdekte balkon aan de voorkant.

Vanuit de hal met kleine bergkast onder de trap, trapopgang (2-kwartentrap) naar de slaapverdieping;

Tweede verdieping:

Op de overloop treft u een eenvoudige doucheruimte aan. Er zijn hier drie slaapkamers van respectievelijk 22,10 met balkon aan de voorkant en twee aan de achterkant van respectievelijk 9,00 m² en 7,60 m². Van deze kamer zou bijvoorbeeld ook een badkamer gemaakt kunnen worden.

Plafonds zijn hier nog van zachtboard; hoofddak is platdak.

Buiten:

Tot de woning behoren twee balkons aan de voorzijde, gericht op het zuiden. Naast de voordeur bevindt zich nog een 'loggia' (zitruimte) gericht op het noordoosten, met uitzicht op de binnentuin. Zo kunt u op ieder moment van de dag kiezen voor schaduw of zon. Op de begane grond bevindt zich een pad die leidt naar de tuinschuurtjes aan de achterkant, waar tevens de vuilcontainers staan.

Samenvatting bijzonderheden van deze maisonnettewoning:

- Deze ruime kluswoning is eenvoudige afgewerkt en dient geheel opgeknapt te worden
- Drie slaapkamers
- Eenvoudige keuken en doucheruimte
- Drie balkons (gebouw gebonden buitenruimte) 8 m²
- Remeha cv-combiketel met automatisch ontluchtingssysteem
- Geheel voorzien van kunststof draai/kiép-ramen/kozijnen met dubbelglas
- Ideale ligging t.o.v. NS-station, de A44, de Leidse Hout, het LUMC en diverse universiteitslocaties
- Betaald parkeren/parkeervergunning
- Geen actieve VvE; bijdrage € 88,32 per maand; staat van het buitenonderhoud is op div. onderdelen matig. Geen externe beheerder
- Woonoppervlakte: 89 m²; inhoud 245 m³
- Externe bergruimte: 6 m²
- Bouwjaar 1962; beeldbepalend ontwerp indertijd van Buurman & Schutte architecten

Niet zelfbewonings- ouderdoms- en materialen- 'As-is-where-is'-clausules van toepassing.





*Samen maken wij
ons sterk voor
uw woonwensen!*


LOSECAAT
NVM MAKELAAR



*Samen maken wij
ons sterk voor
uw woonwensen!*


LOSECAAT
NVM MAKELAAR



*Samen maken wij
ons sterk voor
uw woonwensen!*

LOSECAAT
NVM MAKELAAR

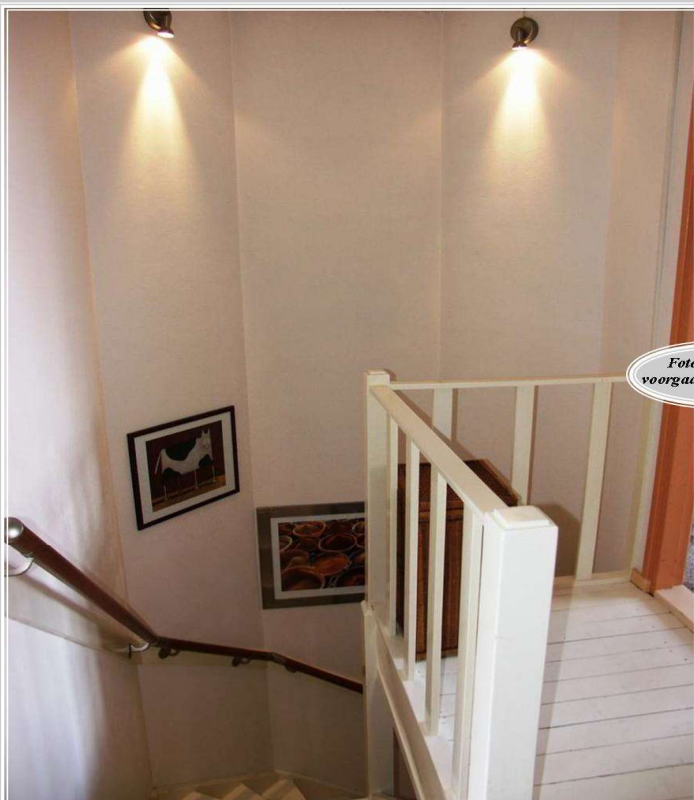
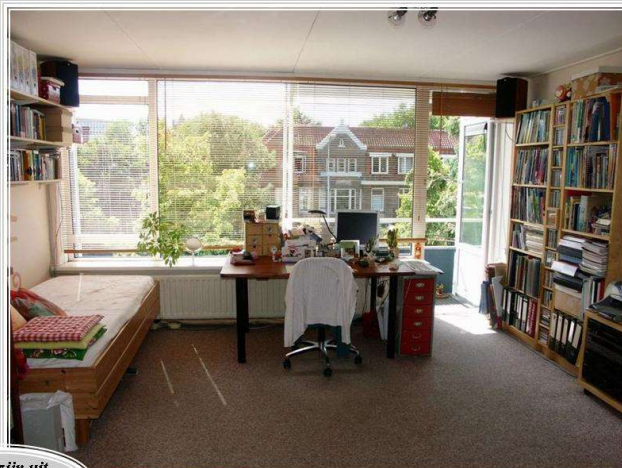


***Samen maken wij
ons sterk voor
uw woonwensen!***

LOSECAAT
NVM MAKELAAR



Foto's zijn uit voorgaande bewoning



Foto's zijn uit voorgaande bewoning



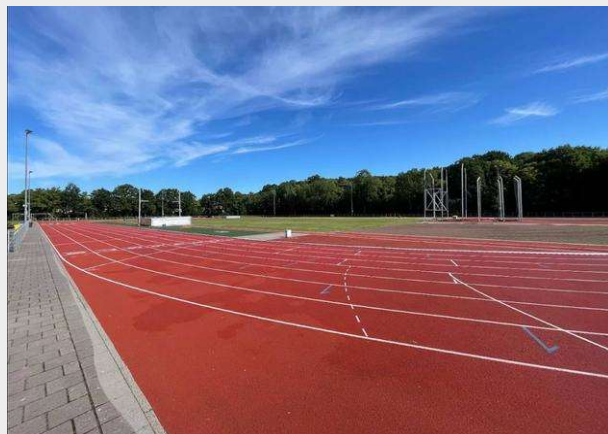
Samen maken wij
ons sterk voor
uw woonwensen!

LOSECAAT
NVM MAKELAAR



*Samen maken wij
ons sterk voor
uw woonwensen!*


LOSECAAT
NVM MAKELAAR



*Samen maken wij
ons sterk voor
uw woonwensen!*

LOSECAAT
NVM MAKELAAR



*Samen maken wij
ons sterk voor
uw woonwensen!*


LOSECAAT
NVM MAKELAAR

Plattegrond; afmetingen zijn circa maten; aan de gegevens kunnen geen rechten worden ontleend



Rijnsburgerweg 61, LEIDEN

Maisonnetwoning op de 1e/2e verdieping met eigen berging

2.30 m

Afmetingen zijn circa maten; aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

*Samen maken wij
ons sterk voor
uw woonwensen!*

LOSECAAT
NVM MAKELAAR

Voorbeeld impressie plattegrond indeling Rijsburgerweg 61 te Leiden
Met vergrote woonkamer (tussenhal erbij) en badkamer ipv. slaapkamer



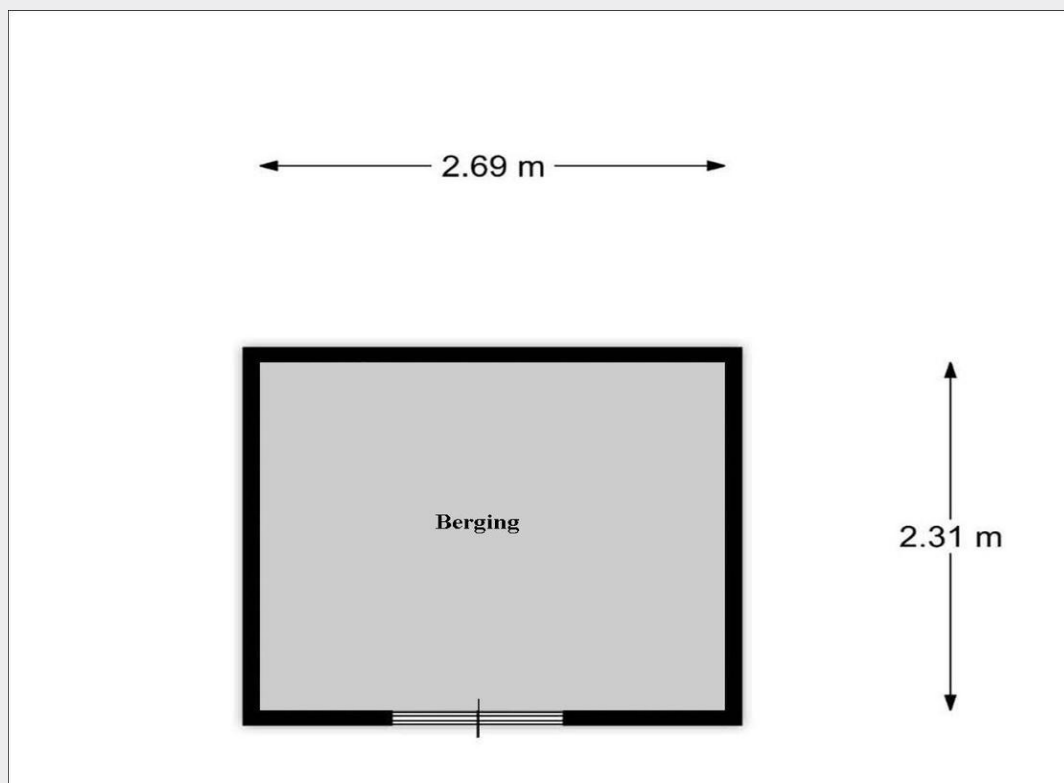
1e verdieping: ca. 41,8 m²



2e verdieping: ca. 48,6 m²

*Samen maken wij
ons sterk voor
uw woonwensen!*

Plattegrond berging (afmetingen zijn circa maten)



*Samen maken wij
ons sterk voor
uw woonwensen!*

Kenmerken

Object gegevens	
Soort appartement	Maisonnette
Open portiek	Nee
Bouwjaar	1962

Maten object	
Aantal kamers	4 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamer(s)
Inhoud woning circa	293 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie circa	89 m ²

Details	
Ligging	In woonwijk
Bijzonderheden	Kluswoning
Verwarming	C.V.-Ketel, Mogelijkheid voor open haard
Isolatie	Dubbel glas
Warmwater	C.V.-Ketel
Schuur / berging	Vrijstaand steen
Kabel	Onbekend
Buitenzonwering	Nee

Tuin gegevens	
Tuin	Geen tuin; 3 balkons

© Losecaat NVM makelaars

*De tekst in deze brochure is met zorg
samengesteld en is informatief van aard.*

U kunt er geen rechten aan ontleen.

***Samen maken wij
ons sterk voor
uw woonwensen!***



Losecaat NVM makelaars

De Kempenaerstraat 55

2341 GH OEGSTGEEST

Tel. 071 - 517 42 64

info@losecaatmakelaardij.nl

www.losecaatnvmakelaar.nl

*Onze klanten beoordelen ons met een **dikke 9***



Omdat 40 jaar ervaring telt!