

Uitgebouwde 4-kamerwoning met een heerlijke achtertuin



Rijndijkstraat 73 te Leiden



In de Rijndijkbuurt, aan de rand van de Professorennwijk, staat deze sfeervolle en uitgebouwde 4-kamerwoning met een heerlijke achtertuin die uitkijkt op veel groen. Op de eerste verdieping bevindt zich een fijn dakterras. Dankzij de dakopbouw is er bovendien extra veel ruimte gecreëerd. Kortom: een lichte en comfortabele gezinswoning op een prettige locatie!

De Rijndijkstraat ligt in een fijne buurt en op korte fietsafstand van het historische centrum van Leiden met de vele grachten, restaurants, winkels en musea. In de directe omgeving vind je kinderopvang, basis- en middelbare scholen, diverse sportverenigingen (hockey, tennis en voetbal) en Park Cronestein, NS-stations Lammenschans en Leiden Centraal liggen op respectievelijk 5 en 10 minuten fietsen en de uitvalswegen A4/N11 zijn ook gemakkelijk te bereiken.

Indeling:

Begane grond:

Entree, hal met een originele granitovloer en een toilet met fonteintje. Ruime uitgebouwde woonkamer met een hoog plafond en een fraaie uitbouw aan de achterzijde met grote ramen waardoor de ruimte heerlijk licht is. Aan de voorzijde vind je een moderne keuken (2019) voorzien van diverse inbouwapparatuur o.a. een 4-pits gasfornuis, combi oven/magnetron, koelkast/vriezer, vaatwasser, een grote spoelbak en een ingebouwde afzuigkap in de hoge houten bovenkastjes.

Vanuit de woonkamer bereik je via openslaande deuren de L-vormige achtertuin. Deze heerlijke tuin (NW) biedt volop ruimte voor zowel een eet- als een loungegedeelte. De weelderige beplanting bestaat onder meer uit een grote vijgenboom, druifranken die over de pergola groeien en een blauwe regen. Door de vele bomen op aangrenzende percelen is dit ook in de zomer een fijne, beschutte plek met voldoende schaduw. Het is een groene, sfeervolle stadstuin die veel privacy biedt.

1e verdieping:

Overloop. Een fijne slaapkamer aan de voorzijde, voorzien van origineel balkenplafond en twee ramen, waaronder één Velux dakvenster. De ruime en lichte slaapkamer aan de achterzijde is tevens voorzien van balkenplafond en heeft een deur naar een gezellig dakterras.

De verrassend ruime en moderne badkamer is fraai betegeld en voorzien van een wastafelmeubel, toilet, ligbad met douche en glazen wand, wasmachineaansluiting en mechanische ventilatie. De gehele verdieping is voorzien van een mooie laminaatvloer.

2e verdieping:

Via een vaste trap bereik je de overloop met ruime bergkast. Aan de achterzijde bevindt zich een ruime, lichte slaapkamer met elektrisch zonnescreeen aan de buitenzijde en toegang tot een royale kast + bergruimte waar de CV ketel opstelling bevindt. Ook deze woonlaag is voorzien van een mooie laminaatvloer.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar ca. 1920
- Beschermd stadsgezicht
- Gebruiksoppervlakte 94 m²
- Gebouw gebonden buitenruimte 8m² (dakterras)
- Inhoud 238 m³
- Perceeloppervlakte 87m²
- Meterkast met 8 groepen (smelt) en 3 fasen groep (krachtstroom)
- CV ketel Atag Blauwe Engel 2, bouwjaar 2006
- Dakopbouw 2de verdieping (met sedum dak)
- Elektrisch screeen 2e verdieping achterzijde
- Volledig dubbelglas
- Hoog plafond begane grond -
- Energielabel C
- Bouwtechnisch rapport aanwezig
- Betaald parkeren (vergunning ca. € 61,- per jaar, geen wachtlijst)
- Oplevering in overleg

Bij woningen ouder dan 30 jaar hanteren wij standaard een ouderdoms- en asbestclausule.





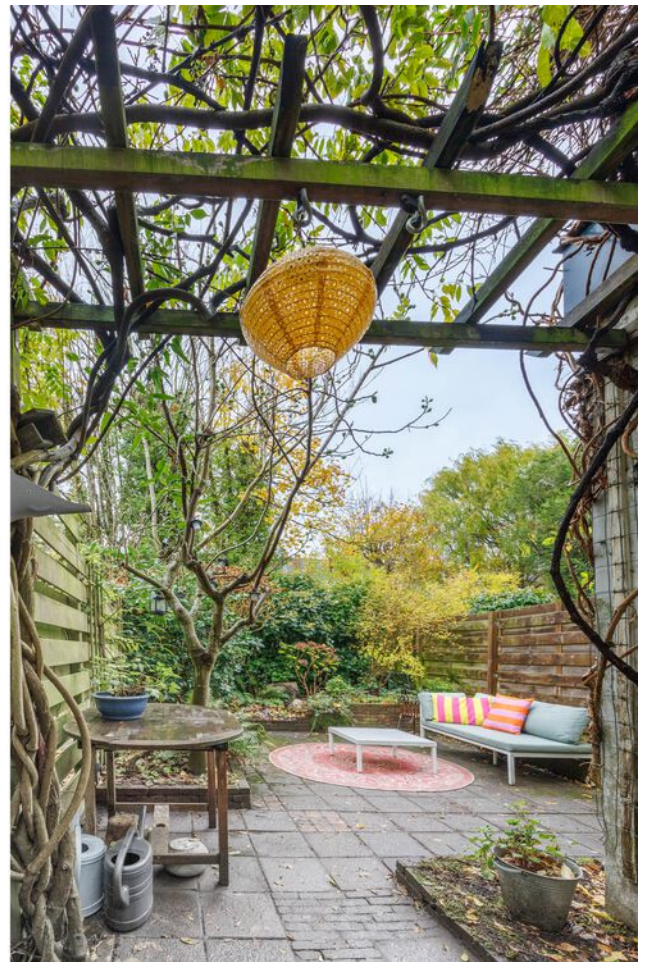


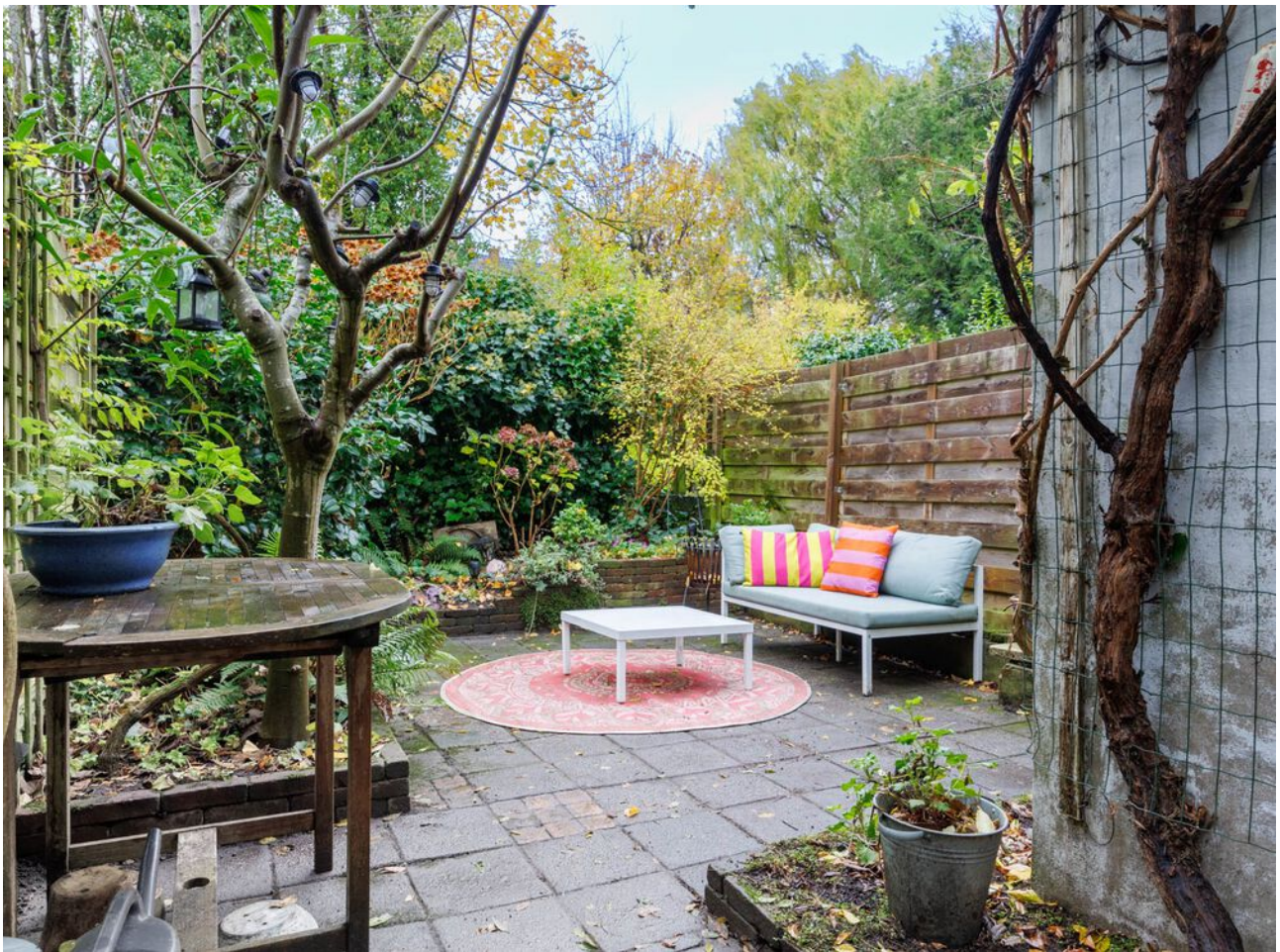




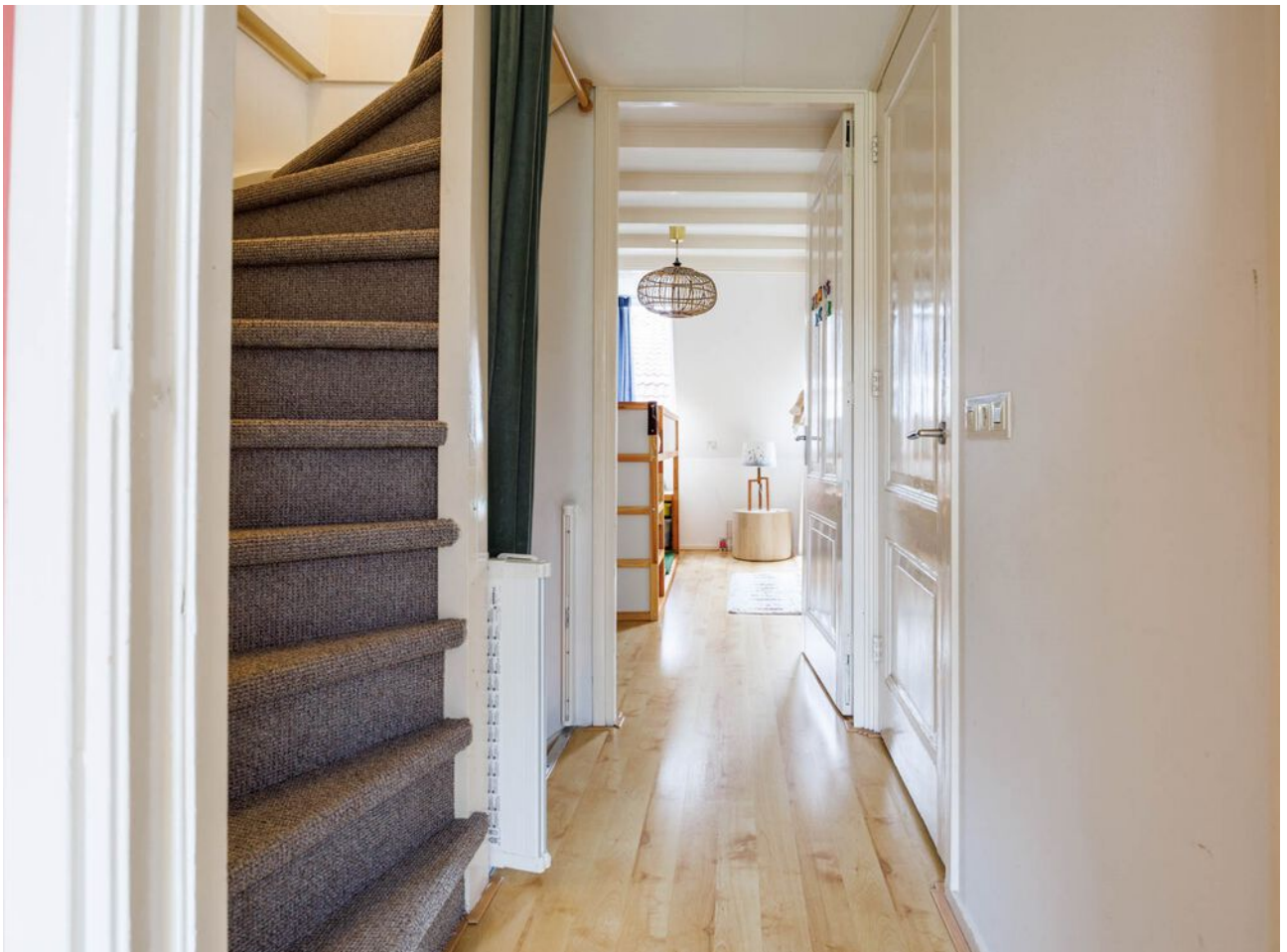
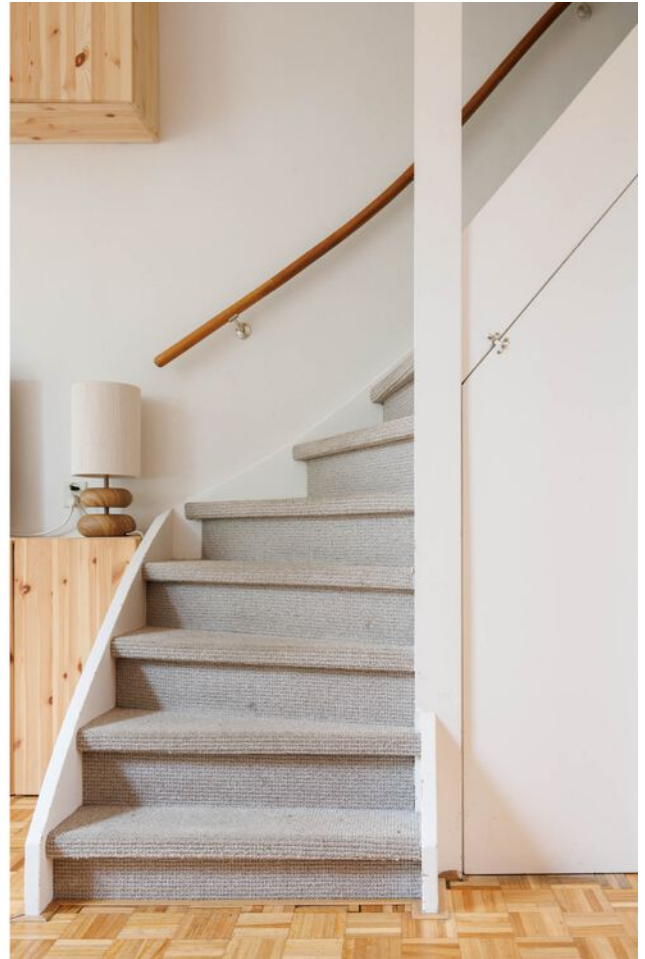






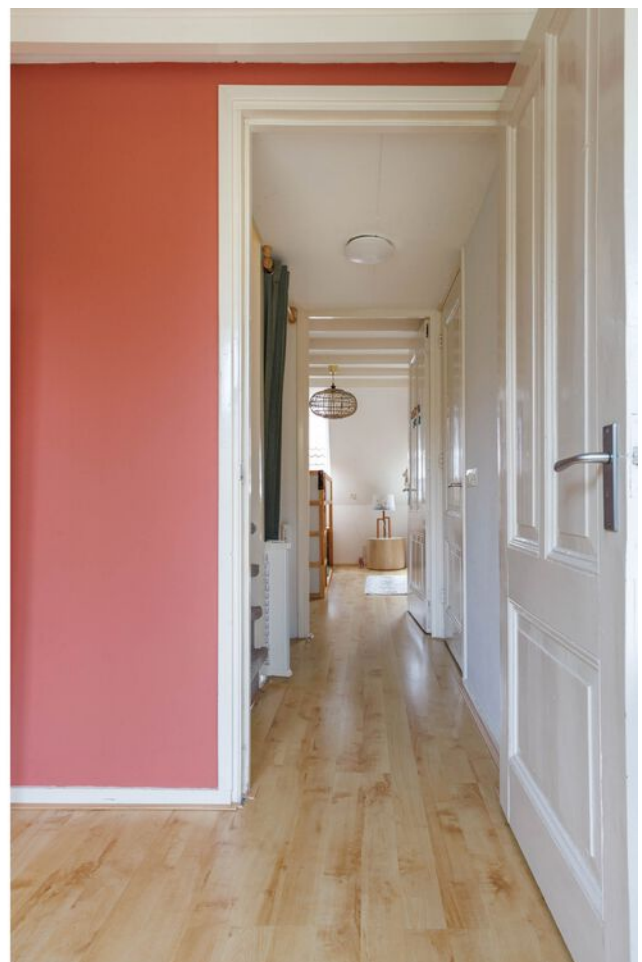
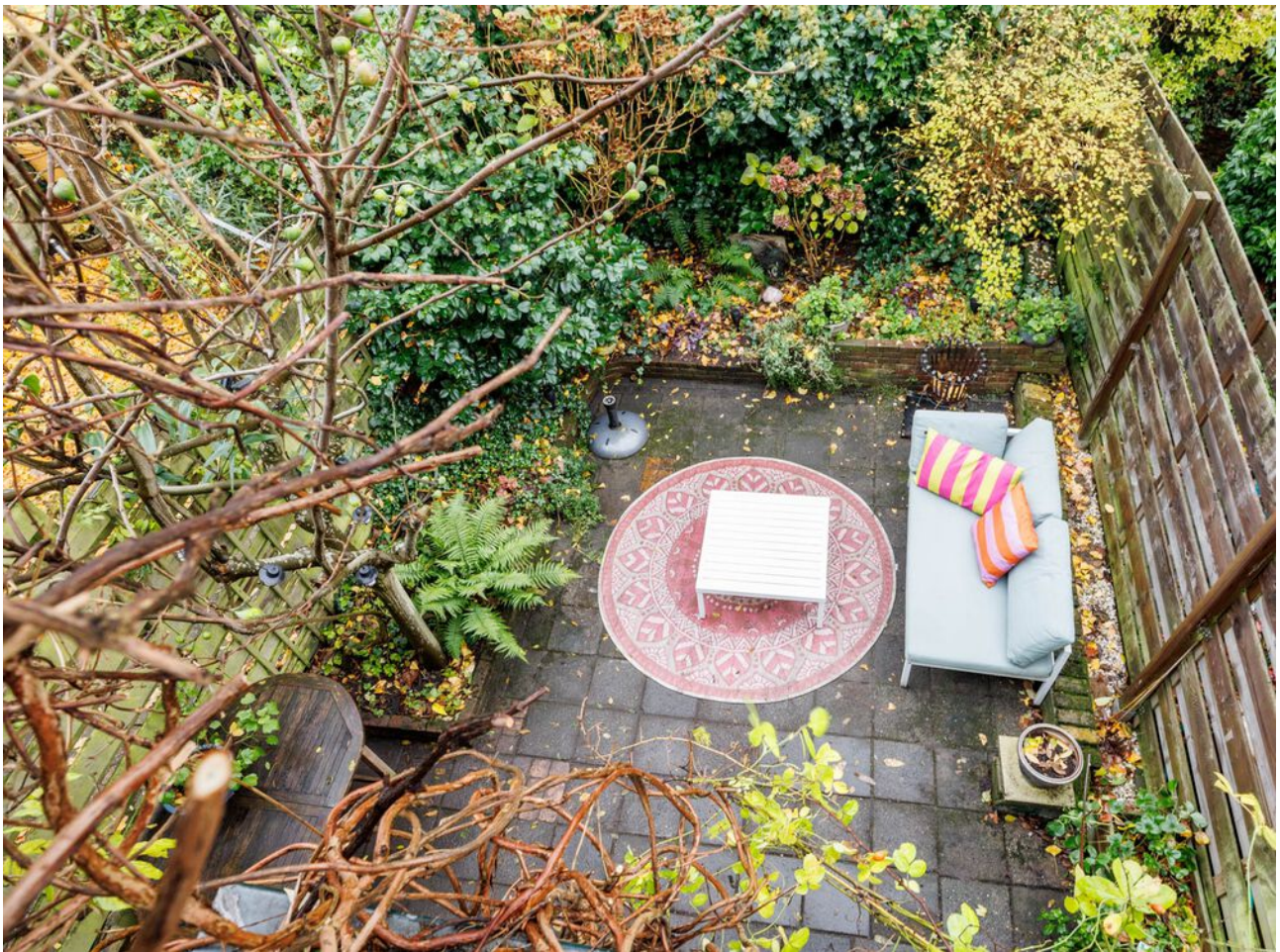






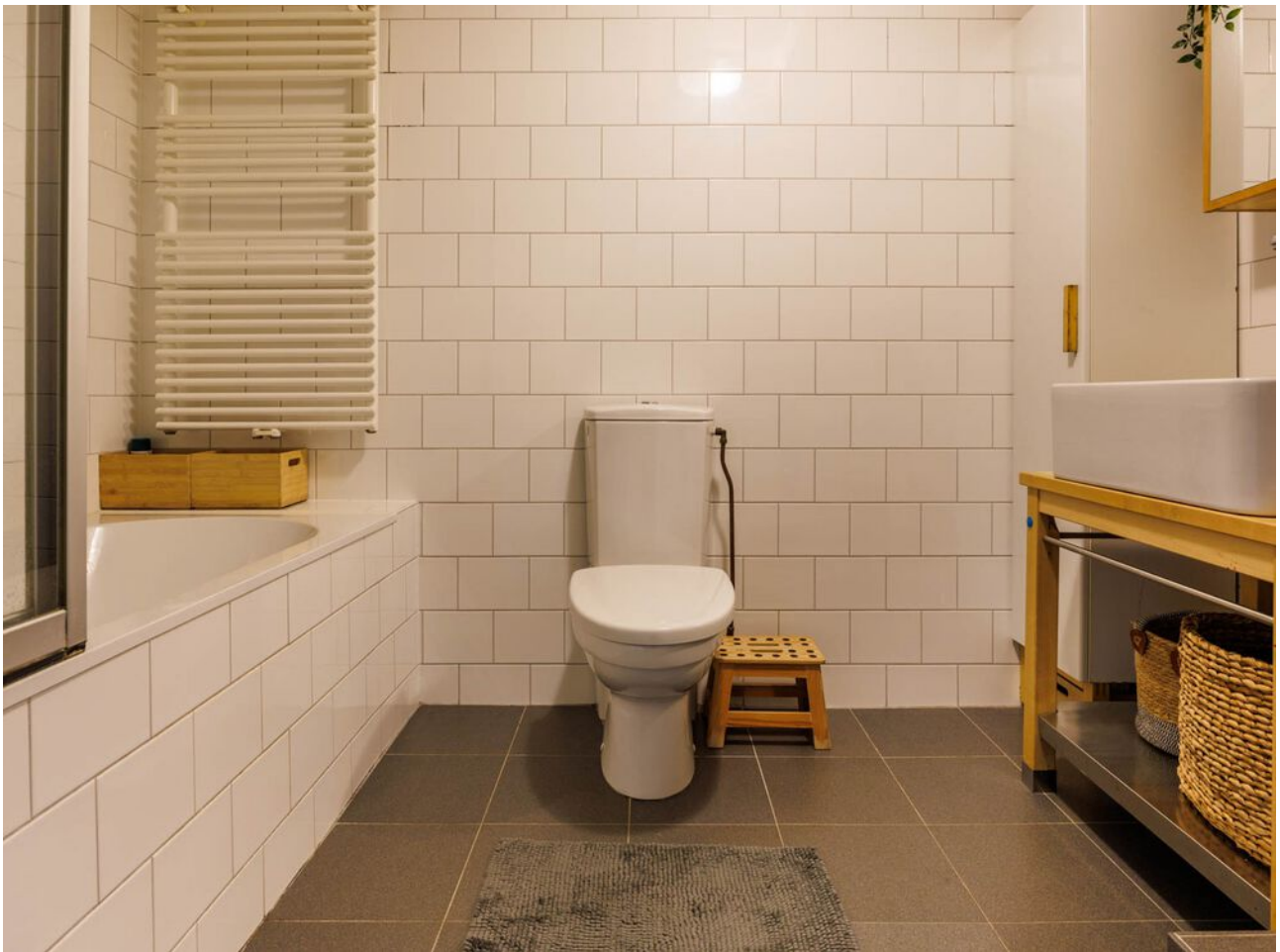






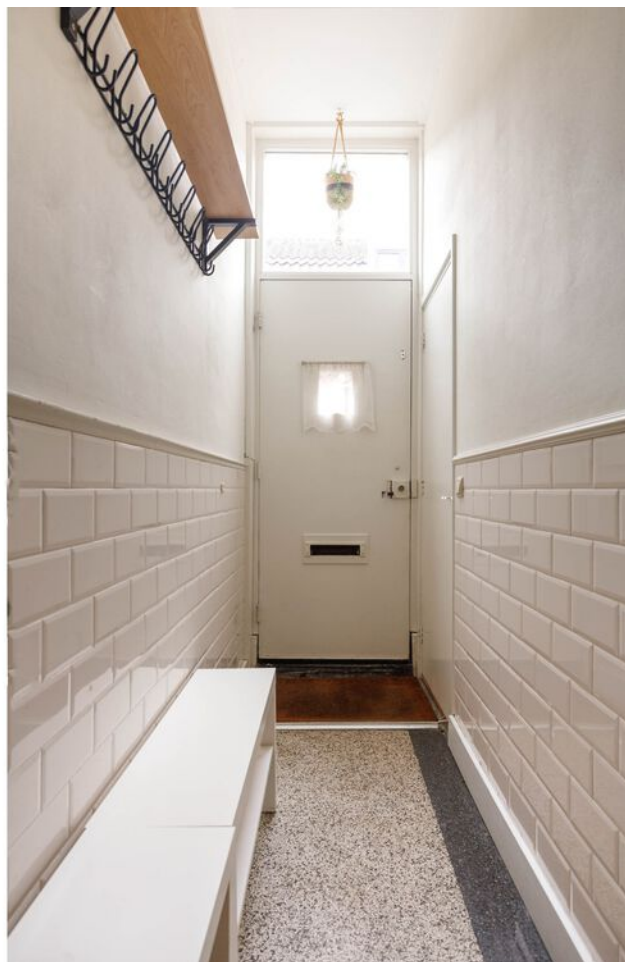




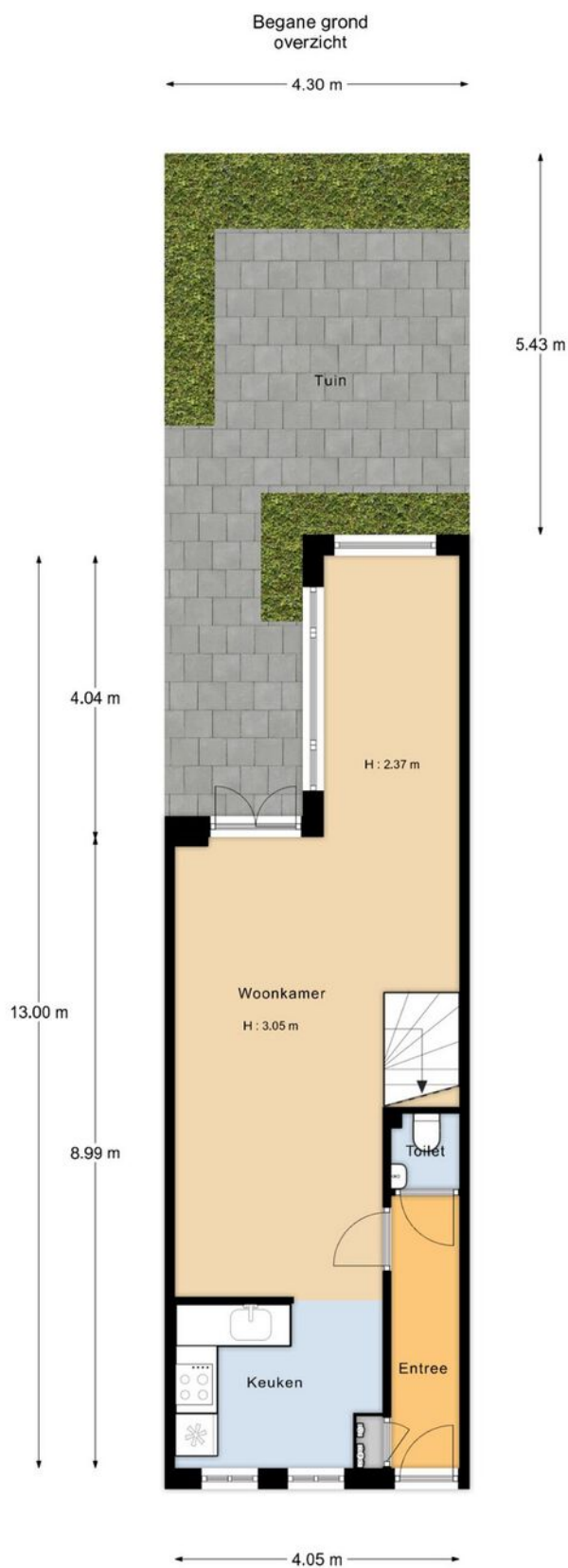






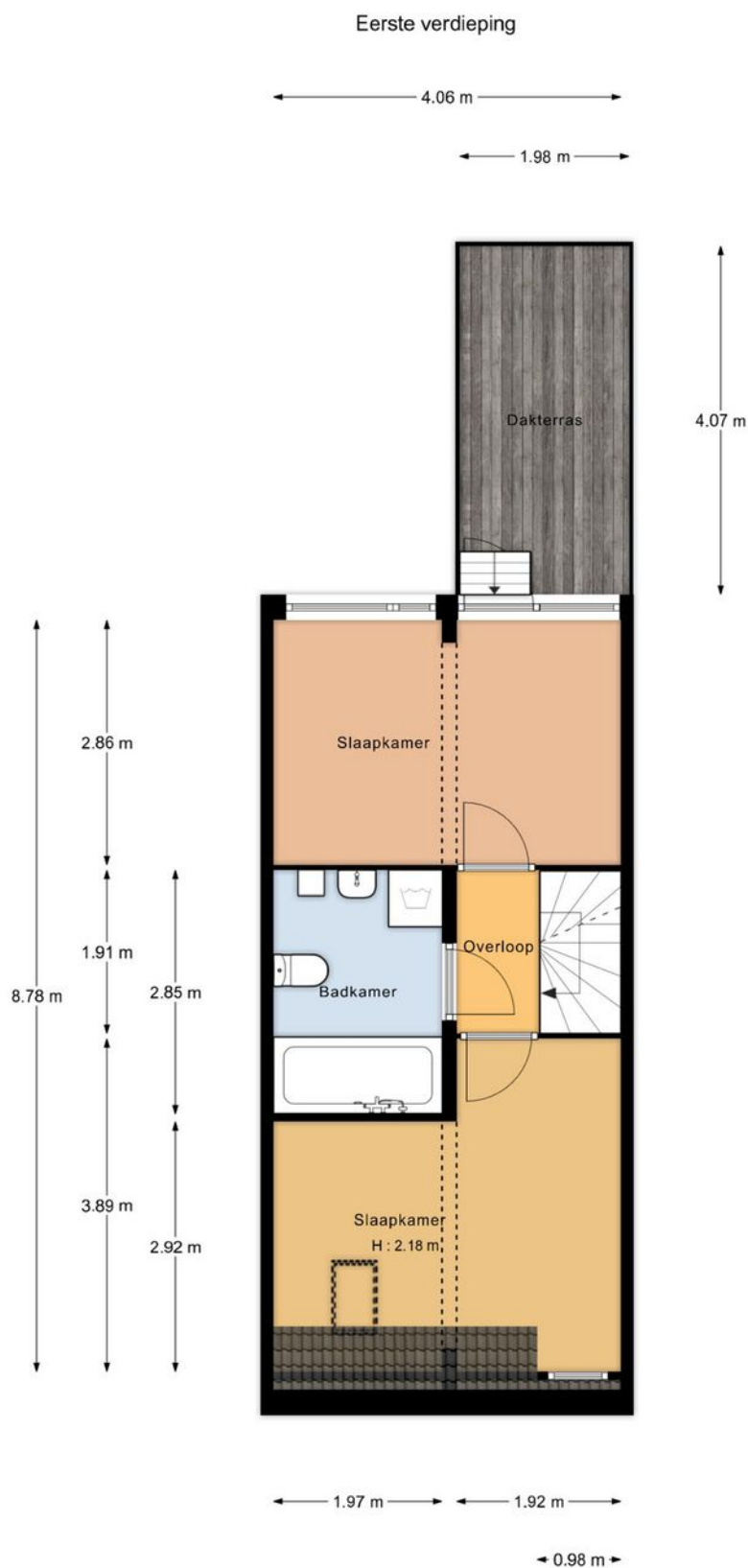


Plattegrond



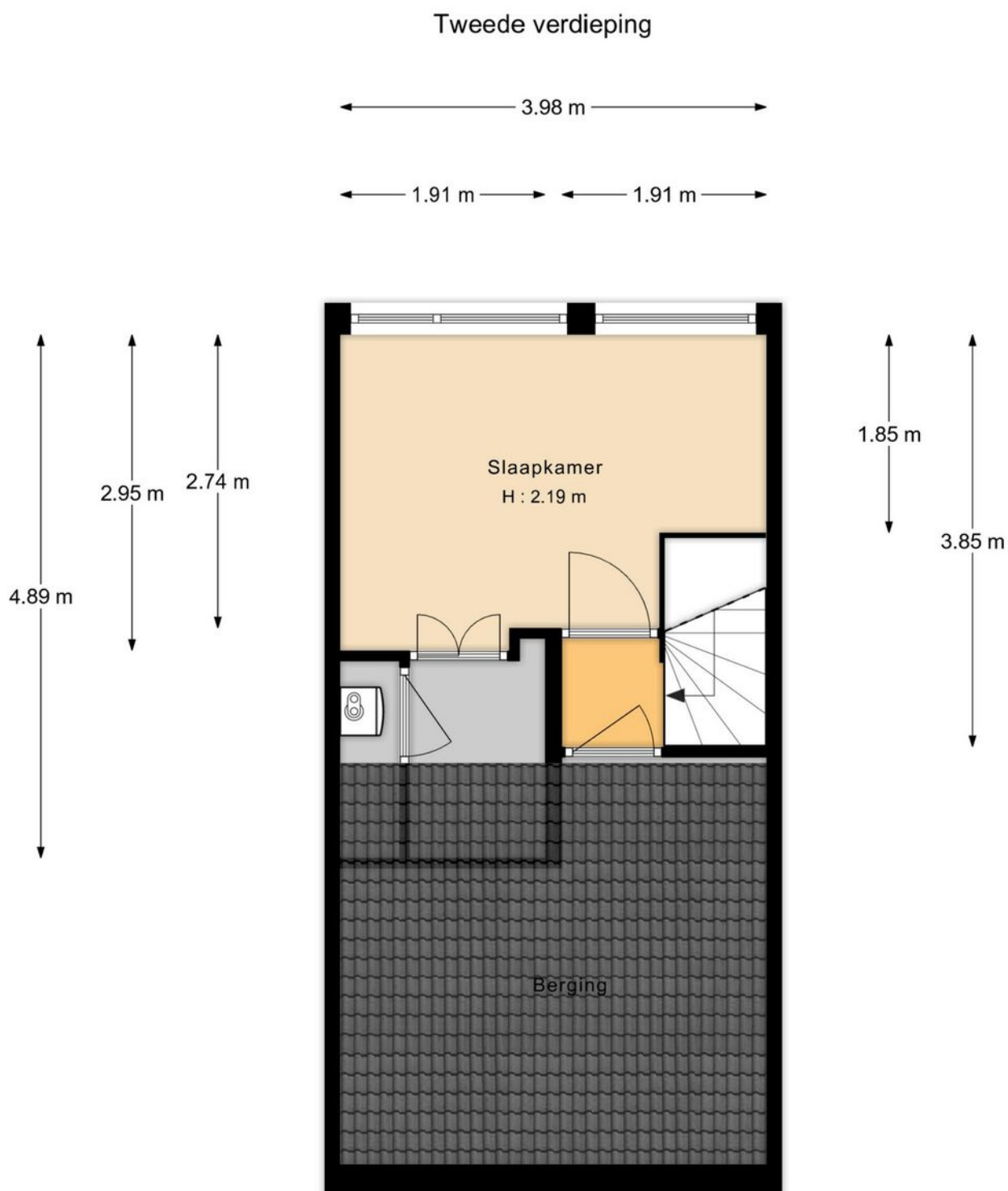
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

Plattegrond



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

Plattegrond



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

Kenmerken

BOUW:

Soort woning:

Soort bouw:

Bouwjaar:

Woonoppervlakte:

Perceel:

Inhoud:

EENGEZINSWONING

TUSSEN

1920

94

87

238

INDELING:

Aantal kamers:

Aantal slaapkamers:

Aantal badkamers:

Aantal toiletten:

4

3

1

2

PRIJS

Vraagprijs

€ 550.000 K.K.

Disclaimer: Ieder kantoor wordt onafhankelijk beheerd en geleid.

De informatie over de woning is gebaseerd op gegevens die door de klant aangeleverd zijn. Wij aanvaarden hiervoor geen aansprakelijkheid.

NADERE INFORMATIE:

Uitnodiging:

Alle door RE/MAX en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg cq. tot het uitbrengen van een bod.

Erfdienstbaarheden:

Indien de woning c.q. het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en /of andere bedingen rusten, gaan deze over op de koper en worden als bijlage behorende bij de koopakte gesteld, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs.

Koopakte:

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de model koopakte NVM, VBO, VastgoedPro, Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Waarborgsom/bankgarantie:

De waarborgsom bedraagt 10% en dient te worden voldaan aan de notaris binnen de vastgestelde termijn.

Ontbindende voorwaarden:

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van een woonvergunning, hypotheek of hypotheekgarantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandeling zijn afgesproken.



Neem contact met ons op **RE/MAX Makelaarsgilde**

Als lokale experts kennen wij de regio Leiden van binnen en buiten. U kunt bij ons terecht voor al uw vragen en advies met betrekking tot onroerend goed. Wij zijn een servicegerichte organisatie en ondersteunen u bij elke stap van het transactieproces. Van tips om uw huis verkoopklaar te maken tot aan het verzorgen van een naamplaatje voor de nieuwe eigenaar van uw woning. Onze beroemde slogan luidt: "Niemand in de wereld verkoopt meer onroerend goed dan RE/MAX." Laat ons u overtuigen.



Gijs de Kok
Makelaar o.z.

M 06 30 03 49 49
T 071 516 23 72
E gijsdekok@remax.nl

Gijs de Kok t.h.o.d.n. RE/MAX Premium Makelaars
Levendaal 73 - 75
2311JE LEIDEN
E gijsdekok@remax.nl

www.remax.nl/gijsdekok

RE/MAX
Makelaarsgilde (Leiden)