



Rijnsburgerweg 99, Leiden

Vraagprijs € 1.025.000 k.k.

Soort woning : Woonhuis

Woonoppervlakte: 224 m²

Inhoud : 843 m³

Aantal kamers : 7

Hypodamus Leiden
Haarlemmerstraat 268
2312 GL Leiden

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



Omschrijving

Aan de rand van Leiden tegen Oegstgeest aan ligt dit fraaie herenhuis uit het begin van de vorige eeuw. Het betreft een zeer charmante karakteristieke woning met originele kenmerken en hoge plafonds. De aansprekende architectuur met fraaie voorgevel en binnen nog vele originele details maken dit tot een heerlijke woning voor wie toe is aan wat extra vierkante meters. Naast het grote gebruiksoppervlakte wonen heeft de woning ook een ruim perceel van 243 vierkante meter met zowel een ruime voortuin als een diepe achtertuin. Aan de overzijde van de woning ligt Nieuweroord en het Bos van Bosman. In de wijk achter de woning is de Leidse Hout te vinden en landgoed Endegeest is op korte wandelafstand. Genoeg opties dus voor een blokje om.

De woning is zeer centraal gelegen met de winkels van Kempnaerstraat op loopafstand. Het Centraal Station van Leiden is met drie minuten fietsen te bereiken. Het centrum van Leiden met vijf minuten. In de nabijheid zijn diverse (internationale) scholen, sportaccommodaties en ziekenhuizen. De woning ligt op fietsafstand van verschillende recreatiegebieden waaronder de Kagerplassen, het Leidse Hout en de stranden van Katwijk, Noordwijk en Wassenaar. Vanuit de woning is er een goede ontsluiting op de uitvalswegen A44 en A4.

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Entree woning. Vestibule met twee originele wandtableaus en de meterkast. Hal met de trap naar de verdieping met daaronder een trapkast. Verderop in de hal het toilet met fonteintje. Vanuit de hal zijn er twee deuren die toegang geven tot de woonkamer. Aan de voorzijde van de woonkamer is er een erker die het gevoel geeft van een tuinkamer in de woonkamer is nog een open haard met marmeren schouw. In het midden van de woonkamer is er een en suite gedeelte met schuifdeuren met glas-in-lood panelen. De woonkamer is bijzonder sfeervol door de originele indeling met en-suite separatie en het plafond met sierlijsten. De en-suite separatie scheidt de zitkamer van de eetkamer. Het tweede gedeelte van de woonkamer bevindt zich aan de achterzijde. In de achtergevel zijn er openslaande deuren naar de tuin. De keuken bevindt zich eveneens aan de achterzijde. De keuken heeft veel kastruimte en een mooi granieten aanrechtblad. De kookliefhebber kan in deze keuken uitstekend uit de voeten. De volgende apparatuur is aanwezig: 4-pits gasfornuis, afzuigkap, vaatwasser en een losse koel- vriescombinatie. In de keuken is er nog een deur die toegang geeft tot de tuin.

Eerste verdieping:

Ruime overloop met toegang tot alle vertrekken, het toilet en een vaste kast. Aan de voorzijde is de kleine werkkamer bij de slaapkamer getrokken. Dit zorgt voor een bijzonder grote slaapkamer met openslaande deuren naar het balkon. De tweede en eveneens ruime slaapkamer ligt aan de achterzijde. Deze slaapkamer heeft een badkamer en suite. In de badkamer is er een ligbad met douche en een dubbele wastafel.

Tussen de slaapkamer aan de voor- en achterzijde in ligt een grote vaste inloopkast.

Tweede verdieping:

Ruime overloop met toegang tot een tweede gedeelte met daar de tweede badkamer met een douche en

wastafel. Naast deze badkamer de wasruimte met daar de wasmachine en wasdroger aansluiting. In dezelfde ruimte hangt ook de cv-ketel. Aan de voorzijde zijn twee slaapkamers en aan de achterzijde zijn er nog twee. Wat het totaal van het aantal slaapkamers op zes maakt.

Tuin:

Voor de woning ligt de ruim 9 meter diepe voortuin die door het vele groen veel privacy geeft in de woning. Aan de achterzijde van de woning ligt de bijna 16 meter diepe achtertuin die gelegen is op het noordoosten. Echter door de diepte van de tuin is er gedurende de hele dag wel ergens de zon te vinden. In de tuin staat achterin een houten berging met elektra.

Overige informatie:

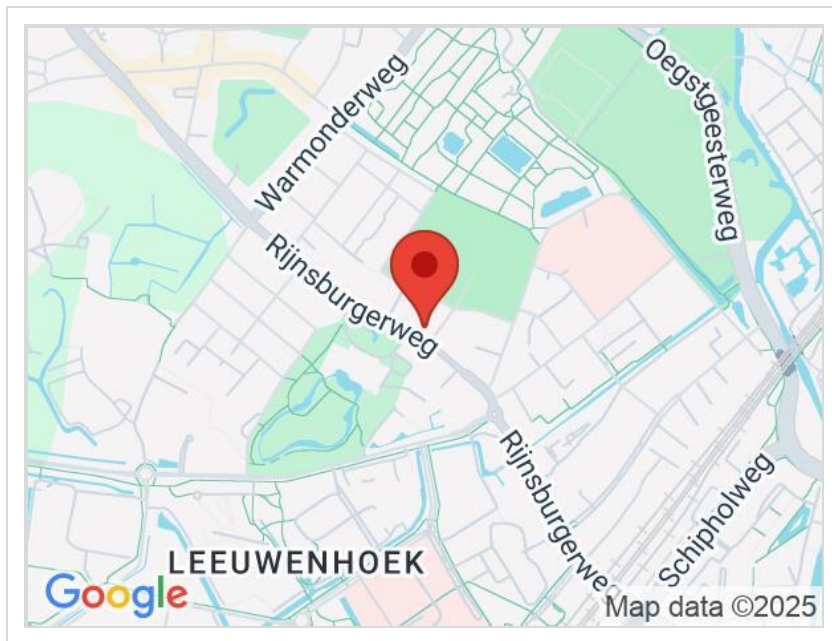
- Gebruiksoppervlak wonen: 223.6 m²
- Externe bergruimte: 10.1 m²
- Gebouw gebonden buitenruimte: 5.2 m²
- Inhoud: 842.7 m³
- Perceeloppervlak: 243 m²
- Bouwjaar: 1906
- Warm water en verwarming middels cv-ketel (bouwjaar 2022)
- Elektrische installatie met voldoende groepen met aardlekschakelaars en 3 fase
- Gedeeltelijk voorzien van enkel glas
- Bouwtechnische keuring is reeds gedaan en beschikbaar
- Energielabel C

Kenmerken

Vraagprijs	: € 1.025.000 k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 7 kamers waarvan 6 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 843 m ³
Perceel oppervlakte	: 243 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 224 m ²
Soort woning	: Herenhuis
Bouwjaar	: 1906
Tuin	: Achtertuin, voortuin 101 m ²
Garage	: Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Dubbel glas, Gedeeltelijk dubbel glas

Locatie

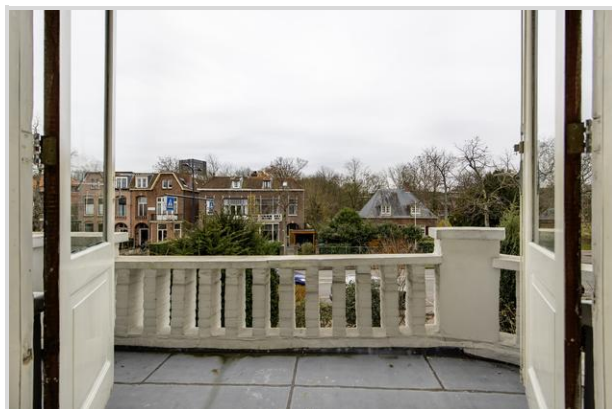
Rijnsburgerweg 99
2334 BK LEIDEN



Foto's



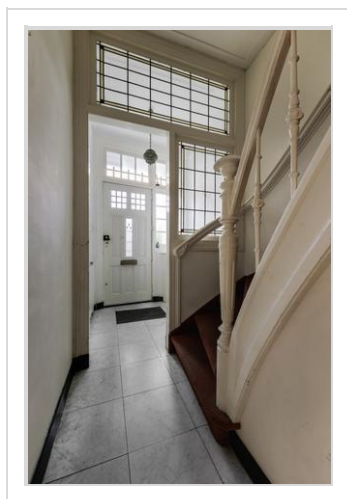
Foto's



Foto's



Foto's

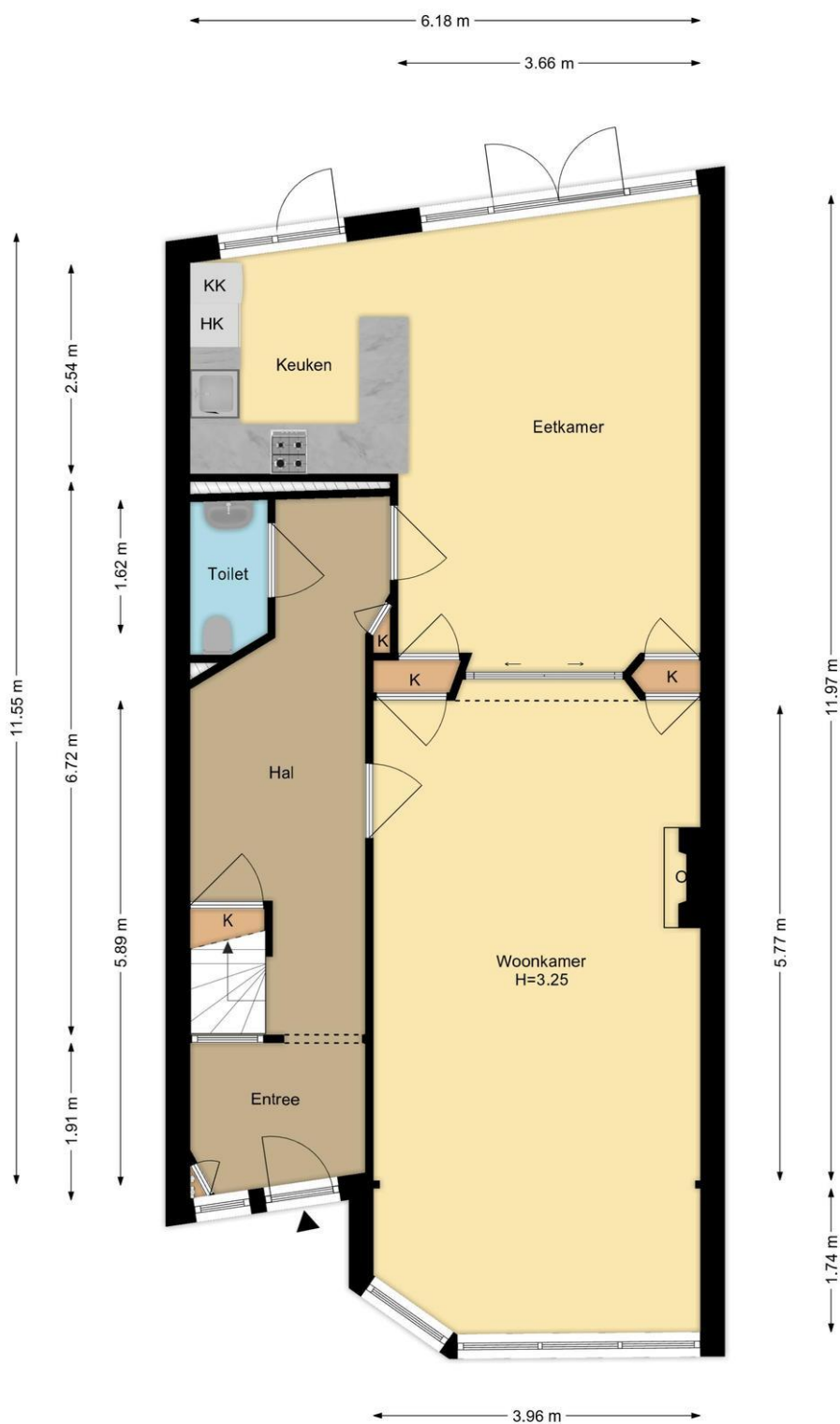


Foto's



Foto's





Begane Grond
Rijnsburgerweg 99, Leiden

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

Hypodamus Leiden - Haarlemmerstraat 268 - 2312 GL Leiden
T: 071-8200011 - E: mail@hypodamusleiden.nl - I: www.hypodamusleiden.nl



1e Verdieping
Rijnsburgerweg 99, Leiden

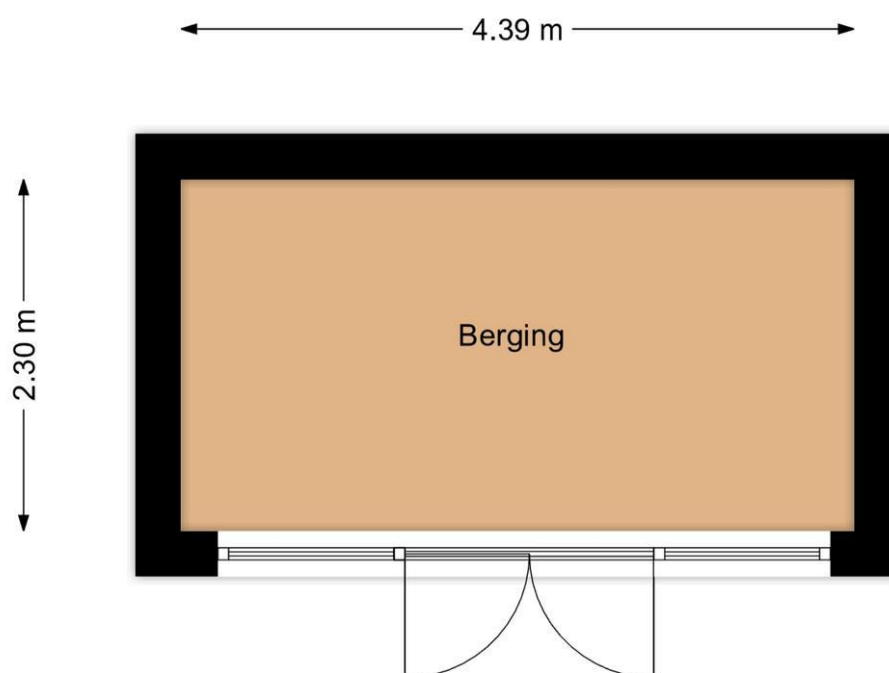
R.M. Vastgoedpresentatie| Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



2e Verdieping
Rijnsburgerweg 99, Leiden

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

Hypodamus Leiden - Haarlemmerstraat 268 - 2312 GL Leiden
T: 071-8200011 - E: mail@hypodamusleiden.nl - I: www.hypodamusleiden.nl



Berging
Rijnsburgerweg 99, Leiden

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



Situatie
Rijnsburgerweg 99, Leiden
Alle afmetingen zijn in meters. Afmetingen kunnen afwijken van de werkelijke situatie.



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.