

Uniek herenhuis van 249m² op een riant perceel van 525m²!



Hoge Rijndijk 237 te Leiden



Uniek herenhuis van 249m² op een riant perceel van maar liefst 525m² met een modern tuinhuis! Bij dit woonoppervlakte is de riante kelder (51m²) nog niet meegerekend.

Deze bijzondere en royale woning beschikt over drie slaapkamers (eventueel uit te breiden), twee badkamers en een zeer ruime living met meerdere niveauverschillen en een serre. Achter in de fraai aangelegde tuin staat een modern tuinhuis (2018), voorzien van een keuken, badkamer en een ruime living. Daarnaast bevindt zich onder de gehele woning een kelder, waarin onder andere een sauna, douche, werkkamer en wasruimte zijn gesitueerd. Dit unieke object met tuinhuis biedt volop mogelijkheden voor een praktijk aan huis of atelier. Achter de woning zijn twee overdekte parkeerplaatsen aanwezig. De woning dient hier en daar te worden gemoderniseerd.

Indeling: begane grond;

De voortuin biedt toegang tot de entree. Vanuit de vestibule kom je in de royale hal, die toegang geeft tot de woonkamer, zitkamer, keuken, het toilet, de kelder en de trap naar de eerste verdieping. De woonkamer is uitgevoerd in split-level en kenmerkt zich door meerdere niveauverschillen. Via een originele glazen wand met en-suite deuren bereik je een tweede zitgedeelte, dat na enkele treden overgaat in de serre. Dankzij de zijlichten en dakramen is dit een heerlijk lichte, zonnige ruimte met prachtig uitzicht op de tuin. Via dubbele schuifdeuren heb je direct toegang tot de fantastische tuin. De gesloten keuken is tevens vanuit de woonkamer te bereiken en beschikt over diverse inbouwapparatuur o.a. een inductiekookplaat, een vaatwasser, een koelkast en een afzuigkap. Ook vanuit de keuken is er toegang tot de tuin.

De fraai aangelegde achtertuin van circa 315 m² ligt op het westen en is speels ingedeeld met meerdere zones en vijvers. Vijvers. Een pad bereik je het tweede deel van de tuin, waar eerst een groot terras ligt, gevolgd door een bruggetje naar het achterste gedeelte met het fraaie tuinhuis (ca. 42 m²). Overal in de tuin vind je prachtige beelden. Deze blijven achter met uitzondering van het beeld van de grote vogel bij de vijver bij de woning en het beeld van de vogel in het midden van de tuin.

TUINHUIS

Het moderne tuinhuis heeft een ruime L-vormige living met open keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur. De badkamer beschikt over een inloofdouche, wastafelmeubel, toilet en extra bergruimte. Dankzij de lichtkoepel en grote ramen is het een lichte, zonnige ruimte met veel gebruiksmogelijkheden en een eigen achterom. Het tuinhuis is uitgerust met vloerverwarming via een warmtepomp, een boiler en cv-ketel, met daarachter een technische ruimte en extra bergruimte. Achter de woning bevinden zich twee overdekte parkeerplaatsen, waarvan één bij de woning hoort.

1e verdieping:

Royale overloop met dakraam en vaste kast. Aan de voorzijde ligt een ruime slaapkamer met vaste kast en schouw, hoge plafonds en originele ramen en een kleinere slaapkamer. Aan de achterzijde bevindt zich een comfortabele slaapkamer met aangrenzende walk-in closet en openslaande deuren naar het grote westbalkon met uitzicht op de tuin. Deze slaapkamer heeft directe toegang tot de royale badkamer met hoekjacuzzi, inloofdouche, toilet, bidet en wastafelmeubel. De tweede badkamer, bereikbaar vanuit de hal, is voorzien van een douche, toilet en wastafelmeubel.

KELDER

De kelder is zowel vanuit de woonkamer als de hal toegankelijk en biedt talloze mogelijkheden.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1925
- Gebruiksoppervlakte wonen totaal 249m² (woonhuis 207 m² en tuinhuis 42m²)
- Perceeloppervlakte 525 m²
- Inhoud totaal 1082m³
- Een recent bouwtechnisch rapport is beschikbaar
- 2 parkeerplaatsen overdekt achterzijde woning (1 blijft in gebruik door burenr. 235)
- Energielabel C
- 12 zonnepanelen
- Betaald parkeren, vergunning ca. € 61,- per jaar geen wachtlijst

Bij woningen ouder dan 30 jaar hanteren wij standaard een ouderdoms- en asbestclausule. Een niet-bewoningsclausule is van toepassing.





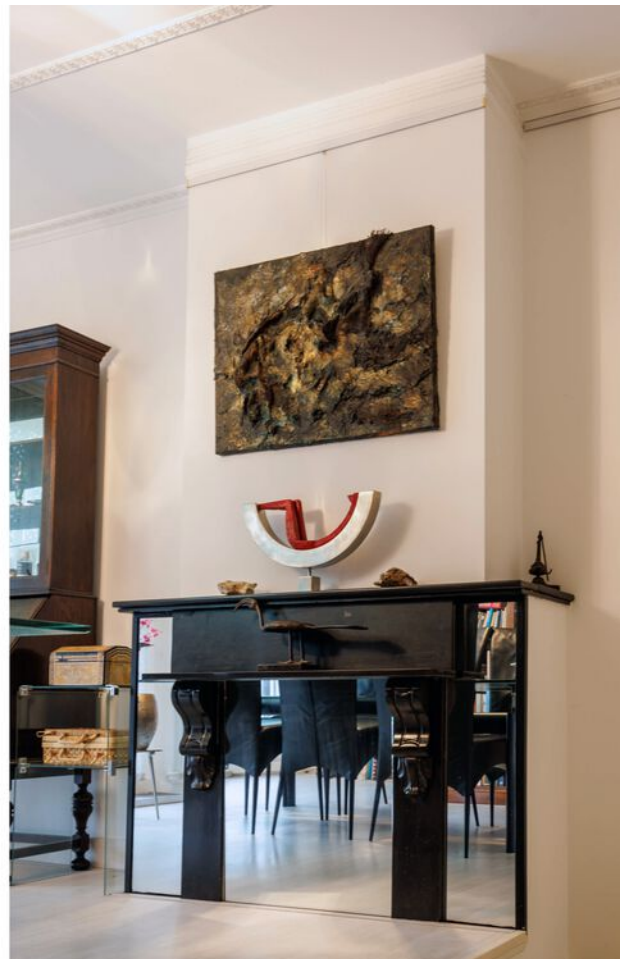










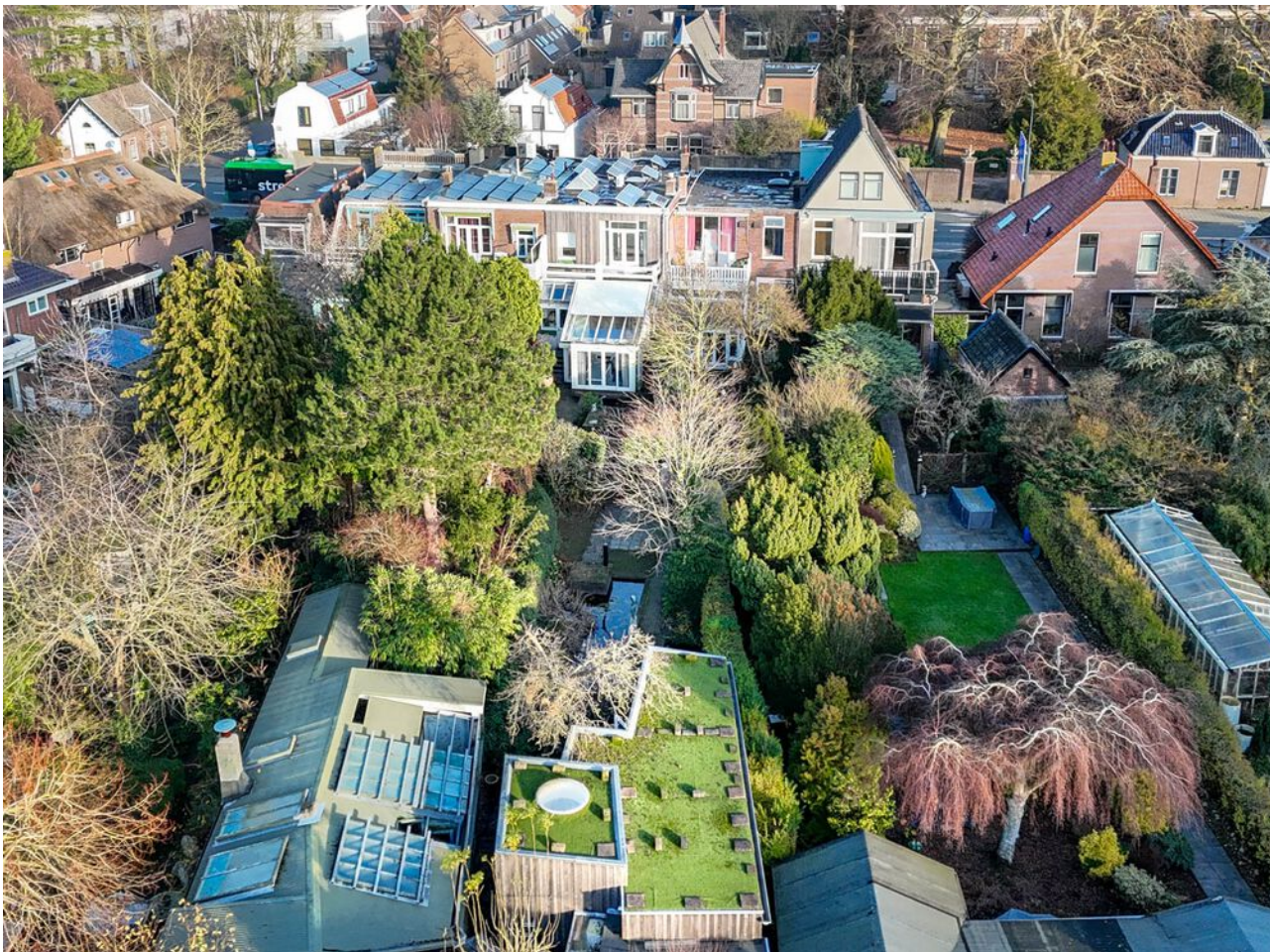


















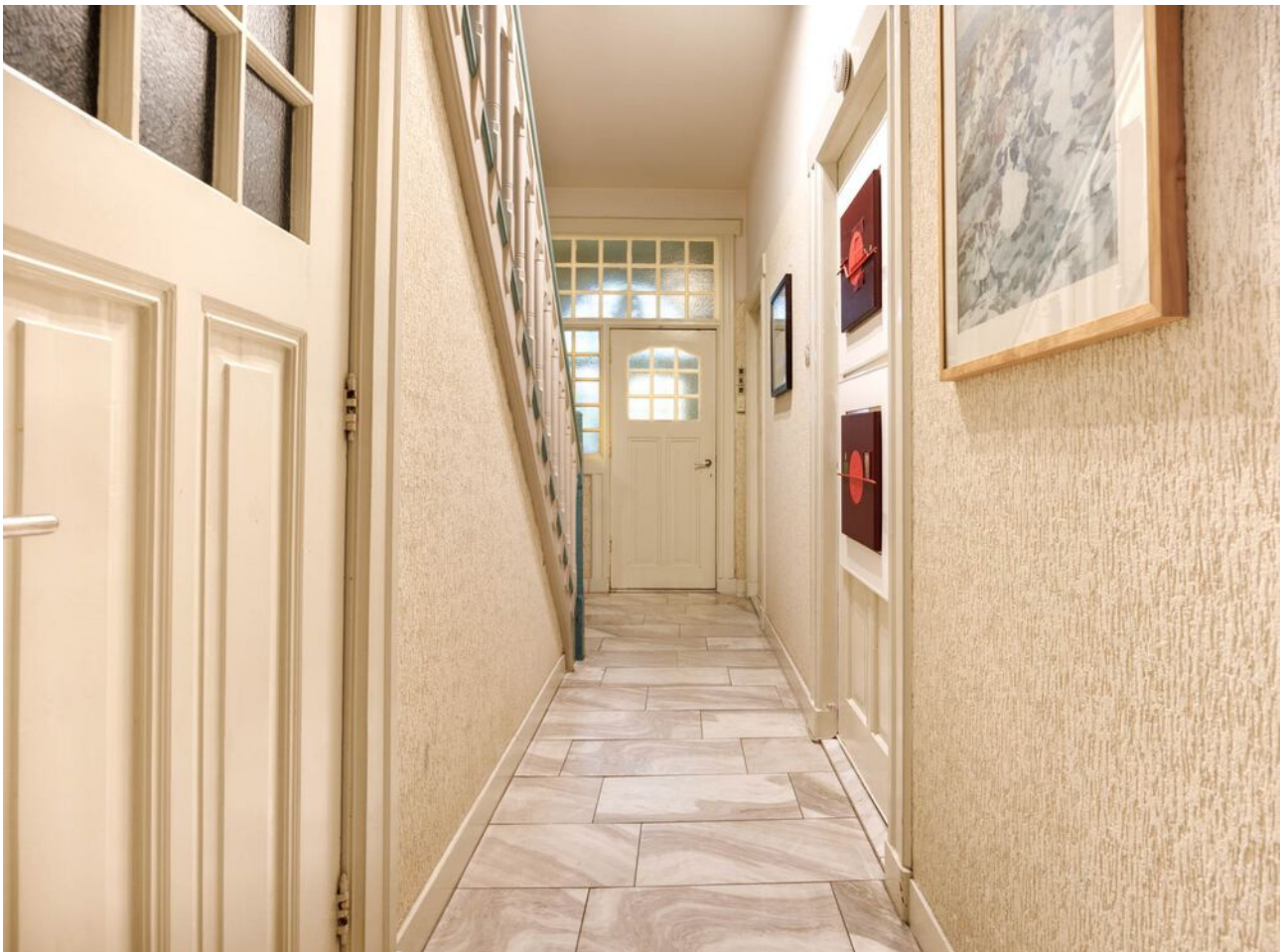






































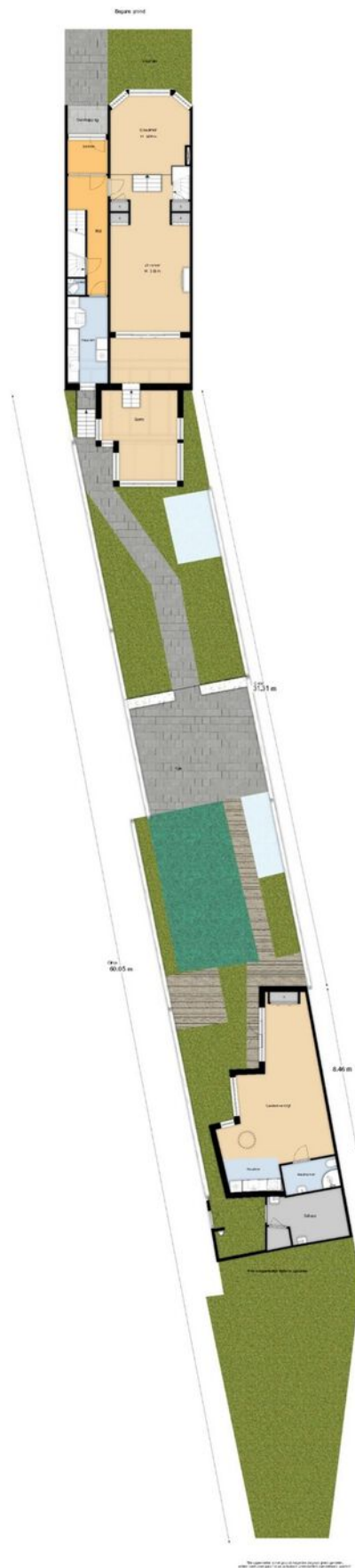








Plattegrond



Plattegrond



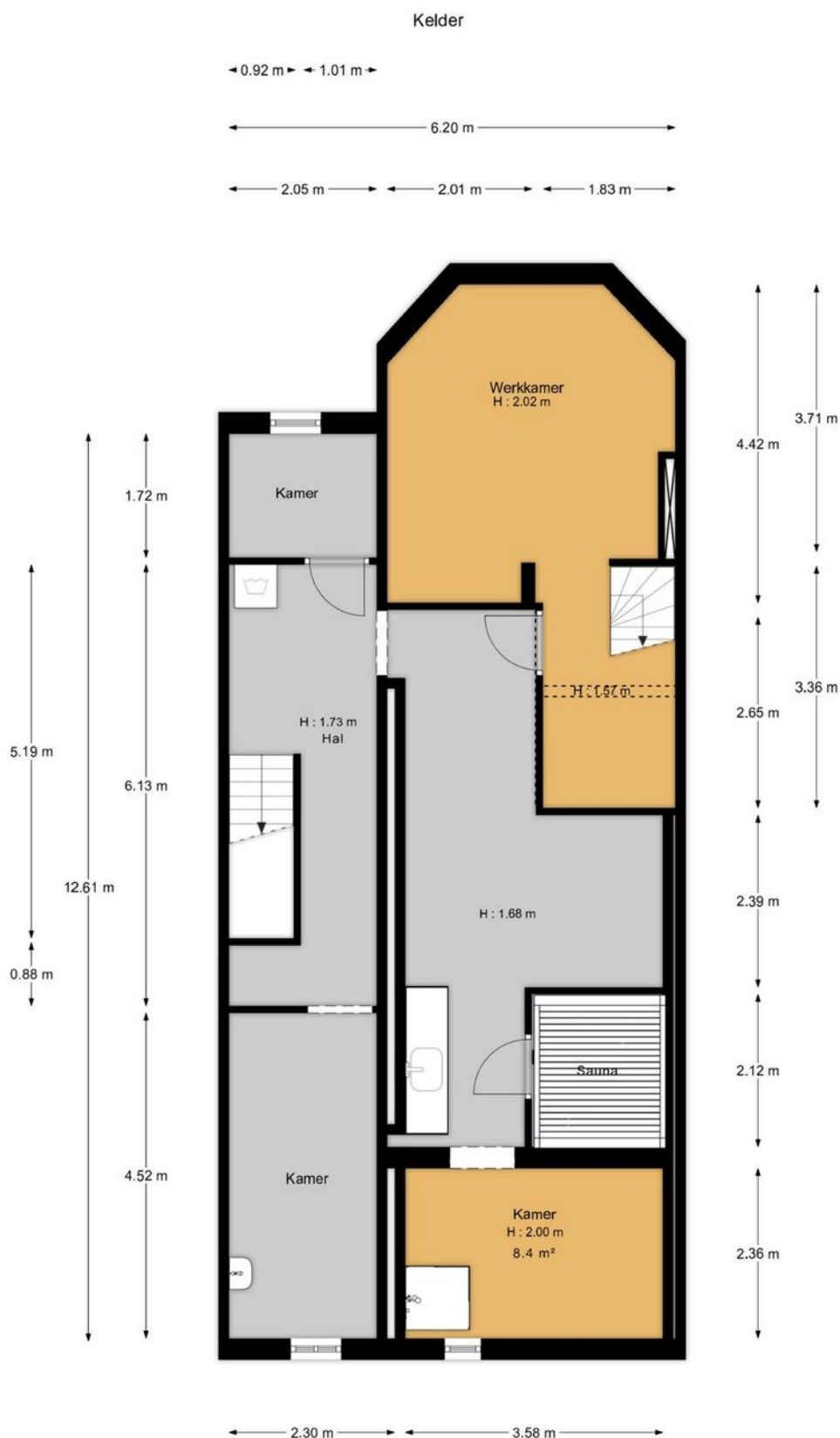
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

Plattegrond



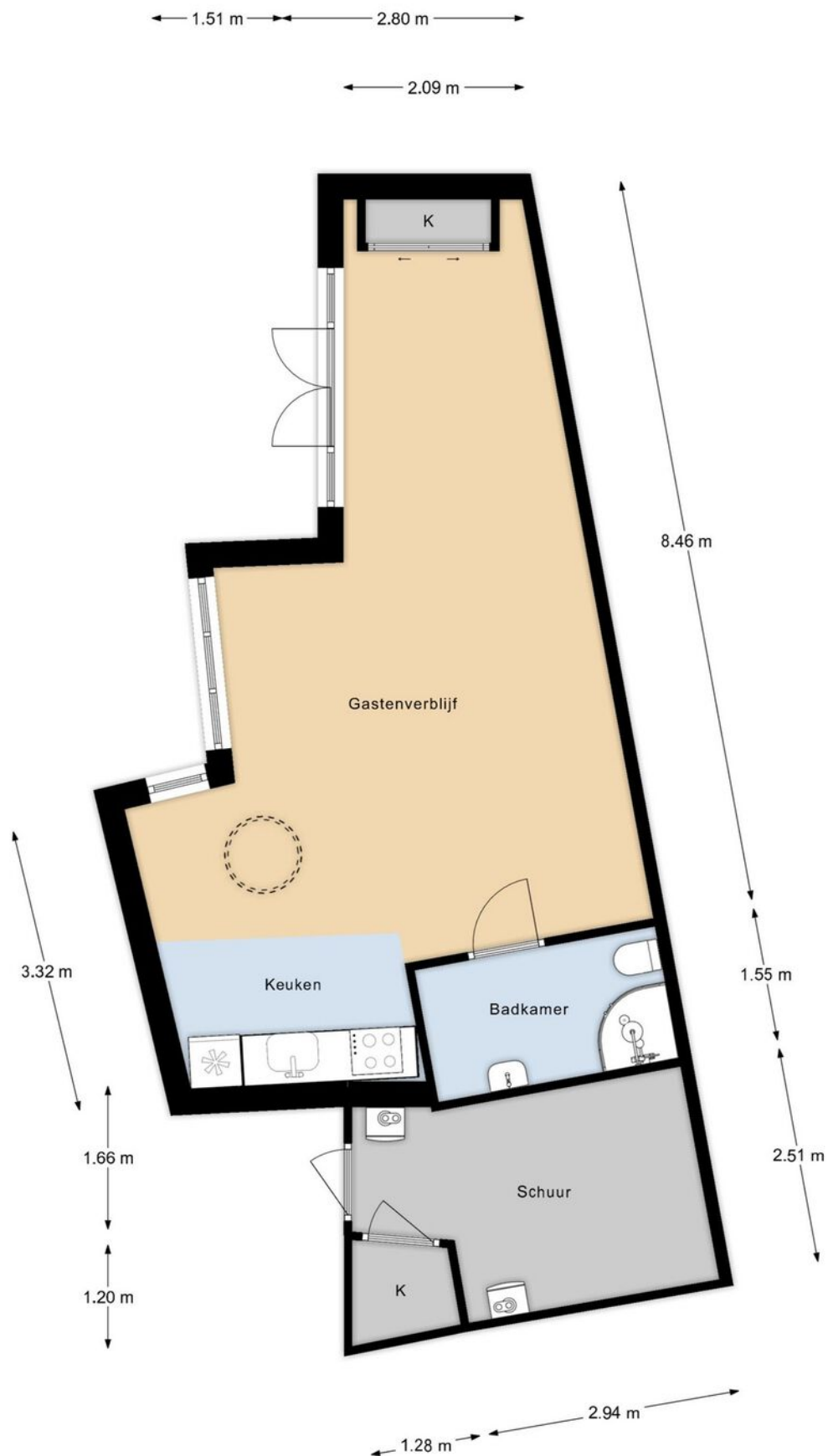
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

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

Plattegrond



Kenmerken

BOUW:

Soort woning:

Soort bouw:

Bouwjaar:

Woonoppervlakte:

Perceel:

Inhoud:

HERENHUIS

GESCHAKELD

1925

249

525

1082

INDELING:

Aantal kamers:

Aantal slaapkamers:

Aantal badkamers:

Aantal toiletten:

4

3

3

4

PRIJS

Vraagprijs

€ 895.000 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)