

Fides makelaars presenteren

Unieke benedenwoning met stadstuin!

Woondromen waarmaken



Hoefstraat 48, Leiden

Vraagprijs € 795.000 k.k.

Fides makelaars



Rustig gelegen, maar toch midden in het bruisende centrum!

Unieke benedenwoning met stadstuin, hoge plafonds en volop ruimte!

Op een verrassend rustige plek midden in de stad ligt deze unieke en uitgebouwde benedenwoning. Een woning met karakter, veel licht en een indeling die ruimte biedt voor comfortabel wonen én werken. De combinatie van de hoge plafonds, originele details, houten spant, sfeervolle woonruimtes en de zonnige stadstuin maakt dit een bijzonder geheel.

Via de entree kom je in de lange hal, waar direct de sfeer van de woning zichtbaar wordt. Vanuit de hal bereik je de eerste badkamer, uitgevoerd met een ligbad, douche en wastafel. En een separaat toilet. Tevens bereik je vanuit de hal de bergruimte, welke verrassend extra opbergruimte biedt.

De woonkamer vormt het hart van de woning en is heerlijk op de tuin gericht. Dankzij het hoge plafond en de twee dakramen valt er veel natuurlijk licht naar binnen. De openslaande deur verbindt de woonkamer met de stadstuin, waardoor binnen en buiten op een fijne manier in elkaar overlopen. Hier kun je in alle rust genieten van de zon, terwijl je je tegelijkertijd midden in de stad bevindt.

Aansluitend ligt de woonkeuken met kookeiland en diverse inbouwapparatuur. De open opzet zorgt voor een prettige verbinding met de woonkamer en de eetkamer. De woning beschikt over een plavuizenvloer met vloerverwarming, wat zorgt voor extra comfort.

De eetkamer sluit aan op de masterbedroom. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de tweede slaapkamer, met een eigen badkamer ensuite. Deze ruimte beschikt over een toilet, een aansluiting voor de wasmachine en een doucheaansluiting en biedt daarmee ook mogelijkheden voor een zelfstandige leef- of werkruimte.

De Hoefstraat ligt op een mooie plek in Leiden: midden in de stad, maar toch met een rustige en beschutte sfeer. Vanuit de woning wandel je gemakkelijk naar het historisch centrum, met zijn karakteristieke straten, winkels, cafés en restaurants. Tegelijkertijd biedt de woning juist een plek om de drukte van de stad achter je laten.



Feiten op een rij:

- Rustig gelegen, maar toch midden in het bruisende centrum;
- Unieke en uitgebouwde benedenwoning;
- Verrassend veel leefruimte en een fijne, veelzijdige indeling;
- Hoge plafonds en twee dakramen in de woonkamer zorgen voor extra daglicht;
- Openslaande deur verbindt de woonkamer direct met de zonnige stadstuin;
- Sfeervolle woonkeuken met kookeiland en diverse inbouwapparatuur;
- Twee ruime slaapkamers;
- Badkamer met ligbad, douche en wastafelmeubel;
- Heerlijke stadstuin met volop mogelijkheden om van het buitenleven te genieten;
- Plavuizenvloer met comfortabele vloerverwarming;
- Dak en gevels van de uitbouw zijn geïsoleerd;
- Recent vernieuwd pannendak;
- Vloer tussen de woning en bovenwoning recent geïsoleerd;
- Actieve VvE met een maandelijkse bijdrage van € 50;
- Energielabel B;



Wonen en koken

- De woonkamer is ruim opgezet en gericht op de tuin. Het hoge plafond en de twee dakramen zorgen voor veel licht. Via de openslaande deur staat de woonkamer direct in verbinding met buiten. De woonkeuken sluit aan op de eetkamer en beschikt over een kookeiland en diverse inbouwapparatuur. Een prettige indeling waarbij koken, eten en wonen mooi bij elkaar komen.





Slapen en baden

- De masterbedroom ligt aan de achterzijde van de woning, aansluitend op de eetkamer. De tweede slaapkamer ligt aan de voorzijde en beschikt over een badkamer en suite met toilet, doucheaansluiting en wasmachineaansluiting. Daarnaast is er vanuit de hal een tweede badkamer met ligbad, douche en wastafel.





Buitenleven

- De stadstuin ligt direct achter de woonkamer en is bereikbaar via de openslaande deur. Een fijne, beschutte buitenruimte waar je midden in de stad toch rustig kunt zitten.



Kenmerken

Vraagprijs
Aanvaarding

€ 795.000 k.k.
per datum

Bouw

Type object
Bouwjaar
Isolatievormen
Energielabel

Bestaande bouw
1910
dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
B

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte
Gebruiksoppervlakte wonen
Inhoud

0 m²
120 m²
396 m³

Indeling

Aantal kamers

3

Energieverbruik

Warm water
Verwarmingssysteem
Type
Bouwjaar
Eigendom

c.v.-ketel
c.v.-ketel
Atag I36ECZ
2021
eigendom

Tuin

Type
Ligging tuin
Achterom

achtertuin
noord
nee

Parkeergelegenheid

Soort parkeren

openbaar parkeren, parkeervergunningen

Situatietekening

Woondromen waarmaken



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Fides makelaars

Woonverdieping



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
Designradiator(en)	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X	
- losse (hang)lampen			X	
- inbouwspots: bedoelen we in woonkamer en slaapkamer. Er zijn lampen die kunnen worden overgenomen en er zijn lampen die mee gaan. In overleg kunnen we dit specificeren.	X			
- Wat zeker meegaat: losse lampen, lampen in gang, lampen in slaapkamer, wandlamp praktijk, plafondlampen praktijk.		X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Rek in schuifkast gang. Kast achterin slaapkamer gaat weg.		X		
- Berghok rek en vaste kast slaapkamer.	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- rolgordijnen			X	
- vouwgordijn slaapkamer en plissé plafond slaapkamer (deze is door zon aardig aangetast)	X			
- Groot gordijn slaapkamer		X		
Vloerdecoratie, te weten				
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			
- plavuizen	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Overig, te weten				
- schilderij ophangstelsysteem	X			
- Twee kapstokken naast deur		X		
- Kapstok achterin gang			X	
- Boekenkast woonkamer is opmaat voor woning gemaakt. In principe wordt de kast meegenomen. Mocht er interesse zijn, dan kan er over gesproken worden.			X	
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koel-vriescombinatie		X		
- vaatwasser	X			
- Let op kookplaat is collectors item: niet zo maar weg doen	X			
- Magnetron deed het altijd, maar is al 15 jaar niet gebruikt.	X			
Woning - Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- Toiletrolhouder toilet bij tweede gang gaat mee.		X		
- Toiletrolhouder van praktijkruimte blijft achter.	X			
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- douche (cabine/scherf)	X			
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- toiletkast	X			
- Vergrootspiegel		X		
- Als kasten badkamer door nieuwe eigenaar gebruikt gaan worden, kunnen deze in overleg achterblijven.		X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders		X		
(Klok)thermostaat	X			
Screens	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Waterslot wasautomaat	X			
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Bepanting	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Alle potten, ook de potten aan de muur.		X		
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Let op de lampen buiten zijn oud. Het snoer van de inlite lamp moet worden gemaakt.	X			
Tuin - Bebouwing				
Tuinbank			X	



Welkom in Leiden!

Leiden, een stad met een rijke historie

Met ruim 120.000 inwoners is Leiden, naar inwoneraantal gemeten, na Rotterdam, Den Haag en Zoetermeer de vierde gemeente van Zuid-Holland.

De Sleutelstad, heeft de oudste universiteit van Nederland. Daarnaast staat de stad bekend om zijn rijke geschiedenis en de oude binnenstad, met grachten, monumentale bouwwerken en hofjes. Leiden telt ruim 1250 rijksmonumenten, 1550 gemeentelijke monumenten, 4550 beeldbepalende panden en twee archeologische monumenten. Het centrum binnen de singels is de op één na grootste historische binnenstad van Nederland en bovendien aangewezen als beschermd stadsgezicht.

In 1572 koos de stad de zijde van de anti-Spaanse opstand. De Spaanse landvoogd Requesens belegerde in 1574 de stad. Nadat dit beleg was afgeslagen, het zogenaamde Leidens ontzet van 3 oktober 1574, kreeg de stad in 1575 met de Universiteit Leiden de eerste universiteit van Nederland. 3 oktober wordt tot op de dag van vandaag fanatiek gevierd door de Leidenaren.

Door zijn kleine en gezellige stadskern wordt Leiden door vele inwoners ervaren als een dorp met de voordelen, en niet de nadelen, van een stad.

Zeven redenen waarom u in Leiden wilt wonen:

- Leiden is een historische stad met veel hofjes, straatjes, bijzondere panden en leuke bezienswaardigheden;
- U treft hier een ruime keuze aan scholen: van de Brede School tot en met de Leidse Universiteit;
- U geniet van een brede diversiteit aan bedrijven, met startups en veel kenniswerk bij o.a. Heerema, het Bio Science park en ESA/ESTEC in Noordwijk;
- Met dertien musea, waaronder Corpus, Museum van Volkenkunde, het Rijksmuseum van Boymans en Hortus Botanicus, is er op cultureel gebied voor elk wat wils in Leiden;
- Ontspanning vindt u op het strand van de kustplaatsen Noordwijk en Katwijk die u per fiets (ca. 10 km) kunt bereiken of tijdens een zeiltocht naar de Kagerplassen;
- De stad uit? Met de auto doet u via de A4 en A44 gemakkelijk Den Haag, Amsterdam en Schiphol aan. Daarnaast bieden de drie NS-stations in Leiden uitkomst voor reizen met het OV;
- Gezelligheid! In Leiden is altijd wat te beleven door de vele evenementen, musea en gezellige, hippe uitgaansgelegenheden. Leidens Ontzet op 3 oktober en de Lakenfeesten in juni wilt u echt niet missen.

In Sleutelstad Leiden is altijd iets te beleven! Meer informatie vindt u op www.visitleiden.nl.

De omgeving van Leiden

Leiden wordt omringd door een viertal gemeenten, vrijwel allemaal ontstaan uit Romeinse nederzettingen.

Oegstgeest

Het schrijversdorp Oegstgeest is een aantrekkelijke plaats om in te wonen. Het dorp is gelegen aan de westzijde van Leiden, dus diverse voorzieningen treft u op fietsafstand. Binnen de grenzen van Oegstgeest treft u een aantal prachtige parken waaronder Bos van Wijckerslooth, Park Landskroon en Park Rhijngeest. Via de Leede komt u op Het Joppe, een recreatie en watersportgebied met toegang tot de Kagerplassen. Snuif cultuur bij de kastelen Oud poelgeest en Endegeest en laat u daadwerkelijk rondleiden door het menselijk lichaam in museum Corpus. Ook beschikt Oegstgeest over een rijk verenigingsleven met een groot aanbod aan faciliteiten en sporten waaronder voetbal, volleybal, tennis, een zwembad, cricket, hockey en drie scoutingverenigingen. De ruim 26.000 inwoners treffen de dagelijkse boodschappen en het onderwijs in de directe omgeving en wat er mist, vinden zij 'om de hoek' in de stad Leiden.

Leiderdorp

Leiderdorp is een vastgegroeide gemeente aan Leiden, gescheiden door de rivieren De Zijl en de Oude Rijn. Leiderdorp telt circa 30.000 inwoners met een groot aantal forensen en gezinnen. De gemiddelde leeftijd in deze plaats is laag. Leiderdorp ligt aan rijksweg A4, heeft een eigen ziekenhuis, Alrijne, een zwembad in de Doeswijk en jachthaven Doelhaven, van waaruit u naar de Kagerplassen kunt varen. Aan voorzieningen ontbreekt het aan niets in Leiderdorp, maar mocht u toch op zoek zijn naar het stadsgevoel, dan staat u binnen 10 minuten fietsen midden in het centrum van Leiden.



De omgeving van Leiden

Voorschoten

Ten westen van de A4 en tussen Wassenaar, Den Haag en Leiden vindt u Voorschoten. Voorschoten, een forensenplaats pur sang, wordt van Leiden gescheiden door het Korte Vlietkanaal en de spoorlijn Den Haag – Leiden. U geniet hier van water en groen in Vlietland en de Duivenvoordecorridor. Trek eropuit in de natuur en passeer landgoederen, buitenplaatsen en nog veel meer...

Voorschoten heeft meer dan 25.000 inwoners en een compleet pakket aan voorzieningen: winkels en horecagelegenheden, maar ook onderwijs, sport en recreatie is hier goed vertegenwoordigd.

De dorpskern van Voorschoten, met centraal de Voorstraat, is monumentaal, net als het kasteel Duivenvoorde wat gelegen is binnen de dorpsgrenzen en ingericht als museum. Daarnaast treft u in Voorschoten twee bijzondere kerken: de Dorpskerk en Sint Laurentiuskerk.

Middels de auto is deze veelzijdige plaats via de A4 en A44 prima bereikbaar, maar ook het NS-station aan de spoorlijn Amsterdam – Leiden – Den Haag biedt uitkomst.

Zoeterwoude

Zoeterwoude is een gemeente aan de Oude Rijn, gelegen aan de zuidzijde van de A4. Aan de bovenkant ligt Zoeterwoude tegen Leiden aan, met als scheidslijn de rijksweg (hier verdiept aangelegd). Zoeterwoude bestaat, naast de kernen Zoeterwoude Rijndijk en Zoeterwoude Dorp, uit enkele buurtgemeenschappen waaronder Weijpoort. Zoeterwoude Dorp en Rijndijk worden van elkaar gescheiden door de N11 en de spoorlijn Leiden – Alphen aan den Rijn - Utrecht. U treft in deze plaats veel bedrijvigheid met de grootste bierbrouwerij van Nederland: de Heineken brouwerij en een uitgebreide meubelboulevard: Rijnkeke Boulevard.

De laatste jaren is Zoeterwoude op het gebied van woningen fors aan het groeien. Vooral aan de kant van Leiden, in Verde Vista Meerburg, verrijst een prachtige woonwijk.





Kent u al uw financiële kansen en mogelijkheden?

En? Is dit de woning van uw dromen? We zijn benieuwd! Of uw woondroom haalbaar is, weet u als u een helder overzicht heeft van uw financiële mogelijkheden. Want welke hypotheek past er eigenlijk het beste bij uw situatie?

Wat gebeurt er als u een nieuwe woning koopt, terwijl uw huidige woning nog niet is verkocht? Wat zijn de mogelijkheden als u nog geen vaste aanstelling heeft, of zzp-er bent? Kunnen die verbouwingskosten nu wel of niet bij de hypotheek worden opgenomen, en hoe zit het ook al weer met de hypotheekrenteaftrek?

Veel vragen waar Opmaat financieel adviseur Leendert Boerefijn het antwoord op heeft. Hij staat voor u klaar om u te helpen uw financiële toekomstperspectief in kaart te brengen. Er is wellicht meer mogelijk dan u in eerste instantie denkt!

Neemt u gerust contact op met Leendert voor een vrijblijvend adviesgesprek, vertrouwd op kantoor bij Fides makelaars.

Lammenschansweg 76, 2313 DP Leiden
T. 071 – 5168081
info@opmaatfinancieeladviseurs.nl
www.opmaatfinancieeladviseurs.nl

**Vol vertrouwen
naar de toekomst**

Opmaat financieel adviseurs



Heeft u interesse in deze woning?

Er komt heel wat kijken bij het kopen van een woning. Een aantal zaken hebben wij alvast voor u op een rij gezet. Heeft u vragen? Fides makelaars staan voor u klaar. Aarzel niet contact met ons op te nemen, we helpen u graag.

Een bod uitbrengen

U kunt mondeling of schriftelijk een bod uitbrengen bij de makelaar. Uw bieding is bindend wanneer deze wordt geaccepteerd door de verkopende partij. Het is ook mogelijk dat uit de bieding een onderhandeling volgt.

Vaak gestelde vragen:

Ik ben de eerste geïnteresseerde. Is de makelaar verplicht als eerste met mij in onderhandeling te gaan?

Nee, dat hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de makelaar de verkoopprocedure. De makelaar heeft wel de verplichting u hierover te informeren.

Ik bied de vraagprijs, ben ik dan ook automatisch de koper?

Nee, nog niet. Het aanbod van een verkoper in een advertentie, internetpublicatie of verkoopbrochure is wettelijk een uitnodiging aan een koper tot het doen van een bieding. Als u een bieding wilt uitbrengen, doet u dat bij de makelaar. Hij zal uw bieding met de verkoper bespreken en daar zo snel mogelijk bij u op terug komen. Tijdens de onderhandelingen kan een andere geïnteresseerde een afwijkend (tegen)bod doen. De verkoper heeft dan de mogelijkheid om zonder opgaaf van redenen de onderhandelingen met u af te breken. Het is ook mogelijk dat de verkoper alsnog besluit over te gaan tot een inschrijvingsprocedure, bijvoorbeeld als hij meerdere biedingen tegelijk krijgt. Een aanbod gedaan voor een bepaalde termijn is, voor diegene die het aanbod heeft gedaan, onherroepelijk.

Hoe zit het met de ontbindende voorwaarden?

Wanneer u ontbindende voorwaarden wilt opnemen in de koopakte, dan moet u deze tijdens de onderhandelingen doorgeven. De verkoper moet uw voorwaarden wel willen accepteren. Een veel voorkomend voorbehoud is het verkrijgen van financiering.

Is bedenktijd en een waarborgsom altijd van toepassing?

Indien u een woning koopt om zelf te bewonen, heeft u wettelijk drie dagen bedenktijd nadat de koopakte door beide partijen is ondertekend. U kunt dan kosteloos van de koop afzien. De verkoper is aan de afspraken met u gehouden vanaf het moment dat hij de koopakte heeft getekend (schriftelijkheidsvereiste). Tot die tijd is een mondelinge overeenkomst met de verkoper niet bindend. Vaak geldt voor kopers een voorbehoud voor het verkrijgen van financiering. De overdracht van de woning zal vaak nog een paar maanden duren. Om de wederzijdse verplichtingen te waarborgen is het gebruikelijk dat u kort na het verstrijken van het voorbehoud financiering (uiterlijk een week later) een bankgarantie stelt of een waarborgsom stort van 10 procent van de koopprijs op de rekening van de notaris. Voor alle transacties waarin wij bemiddelen en als niet anders is overeengekomen, geldt deze regeling.

Waarom zou ik mijn eigen NVM-makelaar meenemen?

Het is verstandig om uw eigen NVM-makelaar mee te nemen naar de bezichtiging. Hij komt op voor uw belangen, bekijkt samen met u de woning en geeft u een waardeadvies. Daarnaast voert hij voor u op professionele wijze de onderhandelingen, en adviseert hij u over de voorbehouden van de koop. Ook bij de inspectie en overdracht staat de NVM-makelaar u terzijde.



Meer informatie?

Wij staan voor u klaar

**Ralph Pijls, Daniëlle Jonker, Kelly Romijn,
Martijn Verbeek Wolthuys, Roelof Tuin, Evelein
Heemskerk en Carlène van der Hoorn staan
voor u klaar**

Lammenschansweg 76,
2313 DP Leiden

T 071 - 516 80 80

E info@fidesmakelaarsleiden.nl

W fidesmakelaarsleiden.nl

f [fidesmakelaars](https://www.facebook.com/fidesmakelaars)

@ [fidesmakelaars](https://www.instagram.com/fidesmakelaars)

Fides makelaars maken uw woondromen waar

Wij zijn benieuwd, is dit de woning van uw dromen? U heeft uw ideeën over de manier waarop u wilt wonen en leven en welk thuis daarbij past. Fides makelaars noemen dit woondromen. Wij zetten ons in om uw woondromen waar te maken. Vertel ons over uw plannen en ideeën. Wij luisteren goed naar u en samen brengen wij uw woondromen in kaart. Als wij uw motivatie kennen en uw drijfveren begrijpen, kunnen wij u op de juiste manier begeleiden bij de verkoop en/of aankoop van uw huis of appartement. Welke reden u ook heeft om te verhuizen, wij laten u graag zien dat er meer mogelijk is dan u wellicht in eerste instantie denkt.

Wij werken samen met De Koning makelaars met zes vestigingen in het Groene Hart. Naast bestaande bouw zijn wij ook gespecialiseerd in nieuwbouw. Deze informatie is door ons met nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

© Fides makelaars



Fides makelaars