



Paviljoenshof 7, 2312 AW Leiden

Vraagprijs € 295.000,00 kosten koper



Omschrijving Paviljoenshof 7, 2312 AW Leiden

Wonen op een toplocatie midden in de stad van Leiden!

En tegelijkertijd genieten van het groen en de rust van de gezamenlijke binnentuin. Verscholen achter een karakteristieke toegangspoort ligt deze charmante hofjeswoning aan het Paviljoenshof 7. Dankzij de ligging om de hoek beschikt de woning over een bijzonder beschutte plek aan de tuin. Zodra u het groene en rustige hofje betreedt, lijkt de levendigheid van de stad direct naar de achtergrond te verdwijnen. Hier geniet je van een bijzondere combinatie: wonen in het bruisende centrum van Leiden met alle voorzieningen binnen handbereik én thuiskomen in een rustige en groene omgeving.

Entree complex

Achter de opvallende rode toegangsdeur aan de Stationsweg, direct naast het historische pand 'Villa De Kroon', bevindt zich een bijzonder stukje Leiden: het Paviljoenshof. Rustig wonen in een groen hofje, midden in het centrum van Leiden!

Na het passeren van de karakteristieke poort en de korte doorgang laat je de drukte van de stad vrijwel direct achter je.

Het Paviljoenshof

Het Paviljoenshof bestaat uit 33 woningen die samen rondom een grote, fraai aangelegde binnentuin liggen. Deze groene tuin is bestemd voor gemeenschappelijk gebruik. Zowel de woningen als de tuin vallen onder de Vereniging van Eigenaars. Er rust appartementsrecht op het gebruik van de woning. Er is een huishoudelijk reglement van toepassing.

Het royale grasveld biedt volop gelegenheid om op zonnige dagen buiten te zitten, een boek te lezen of een praatje te maken met de burens. Binnen het hof heerst een prettige sfeer, waarbij ruimte is voor onderling contact én respect voor elkaars rust en privacy. Voor deze hoekwoning bevindt zich bovendien een uniek zitje, dat deze woning binnen het hofje extra aantrekkelijk maakt.

Begane grond

Via het gedeelde portiek bereikt je de entree van de woning, hier bevindt zich tevens de meterkast.

Vanuit de hal stap je direct de sfeervolle woonkamer binnen. De open keuken zorgt voor een ruimtelijk gevoel en sluit mooi aan op het woongedeelte. De houten eiken vloer geeft het geheel een warme, karaktervolle uitstraling. In de woonkamer bevindt zich tevens het kruipluik.

De open keuken is voorzien van een koelkast met vriesvak, een 4-pits gasfornuis en een werkblad dat deels in hout en deels in kunststof is uitgevoerd. De woning wordt verwarmd door een moderne Remeha cv-ketel uit 2023.

Via de steile trap bereikt u de bovenverdieping.

Bovenverdieping

De bovenverdieping biedt plaats aan een open slaapruijnte met dakvenster. Het venster zorgt voor prettig daglicht en is voorzien van verduistering en zonwering. Daarnaast beschikt de slaapruijnte over een wastafel en een aansluiting voor een was/droog combinatie. Vanuit de slaapruijnte is er toegang tot de badkamer met ligbad / douche. Het toilet bevindt zich in een separate ruijnte.

Gezamenlijke binnentuin en berging

Een van de grootste pluspunten van deze woning is zonder twijfel de zeer royale binnentuin. Deze rustige en groene tuin is bestemd voor gemeenschappelijk gebruik en vormt een heerlijke plek om buiten te zitten, te ontspannen of even aan de drukte van de stad te ontsnappen. Daarnaast beschikt het complex over een gezamenlijke fietsenberging.

Omgeving en bereikbaarheid

Het Paviljoenshof bevindt zich om de hoek van het station Leiden Centraal en het historische stadscentrum. Diverse supermarkten, winkels, restaurants en gezellige cafés zijn eenvoudig te voet of per fiets bereikbaar, maar ook het LUMC, het Leiden Bio Science Park en diverse universiteitsgebouwen.

De Leidse binnenstad biedt een ruim aanbod aan musea, theaters, bioscopen, monumentale panden en karakteristieke grachten en pleinen

Dankzij de nabijgelegen uitvalswegen A4 en A44 zijn ook Den Haag, Amsterdam en de rest van de Randstad goed bereikbaar. Je rijdt in 10 minuten naar Katwijk aan Zee en de gemiddelde fietser doet dat in 25 minuten.

Voor het parkeren van een auto kan de eigenaar een parkeervergunning aanvragen bij de gemeente, onder de daarvoor geldende gemeentelijke voorwaarden.

Wetenswaardigheden:

- Bouwjaar 1953
- Woonoppervlakte circa 34m²;
- Unieke ligging in het centrum van Leiden
- Verscholen achter een karakteristieke toegang aan de Stationsweg;
- Bijzonder hofje bestaande uit 33 woningen (appartementsrecht);
- Fraai onderhouden gezamenlijke binnentuin;
- Rustige ligging met uitzicht op de iconische molen 'De Valk';
- Een eigen zitje bij deze hoekwoning;
- Actieve VvE, maandelijks VvE bijdrage € 90,- (inclusief voorschot elektra);
- Bitumendakbedekking wordt vervangen 2026;
- Gezamenlijke fietsenberging aanwezig;

- Station Leiden Centraal, het LUMC en het Bio Science Park op korte afstand;
- Historische binnenstad op loopafstand;
- Houten eiken vloeren;
- Nagenoeg volledige dubbele beglazing, deels uitgevoerd in HR++ (voordeur uitgezonderd);
- Remeha cv-ketel uit 2023;
- Open slaapruimte met dakvenster, verduistering en zonwering;
- Badkamer met ligbad en douche aanwezig;
- Toilet op de slaapverdieping.
- Mogelijkheid tot het aanvragen van een parkeervergunning, onder andere voor het nabijgelegen Morsingelterrein.

Kortom: *een charmante hofjeswoning op een unieke locatie, waar het bruisende stadsleven en heerlijk rustig wonen perfect samenkomen.*

Oplevering in overleg.

Clausules

Vanwege het bouwjaar van de woning zullen in de koopovereenkomst onder andere een ouderdomsclausule en een asbestclausule worden opgenomen.

Interesse? Schakel direct uw eigen aankoopmakelaar in. Uw aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

Informatie

De gegeven informatie en afmetingen zijn met zorgvuldigheid opgesteld, aan de juistheid kunnen echter geen rechten worden ontleend. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een aanbod of om in onderhandeling te treden.

Vraagprijs € 295.000,00 kosten koper

Kenmerken

Object gegevens	
Soort appartement	Benedenwoning
Open portiek	Nee
Bouwjaar	1953

Maten object	
Aantal kamers	2 kamers
Aantal slaapkamers	1 slaapkamer(s)
Inhoud woning	111 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	34 m ²

Details	
Ligging	Aan park, in centrum, vrij uitzicht, beschutte ligging
Voorzieningen	Dakraam, Natuurlijke ventilatie
Kabel	Nee
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energie label	G
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	Remeha (Gas gestookt combiketel uit 2023, eigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Geen tuin













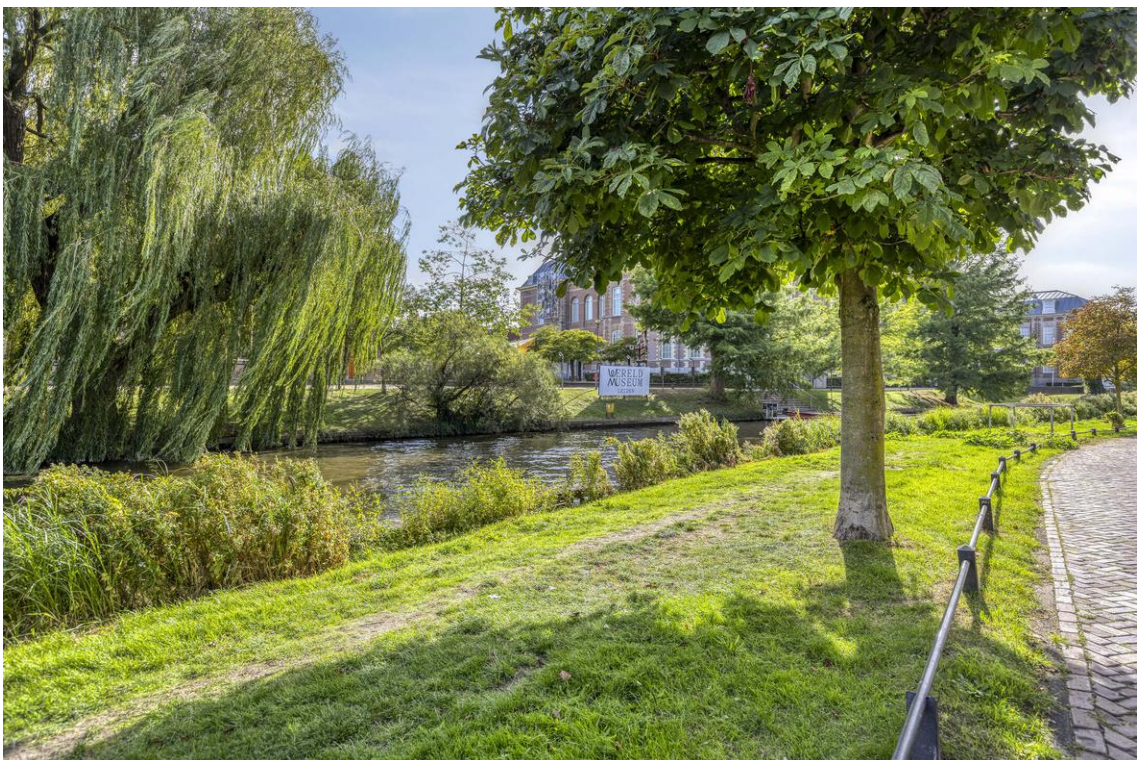






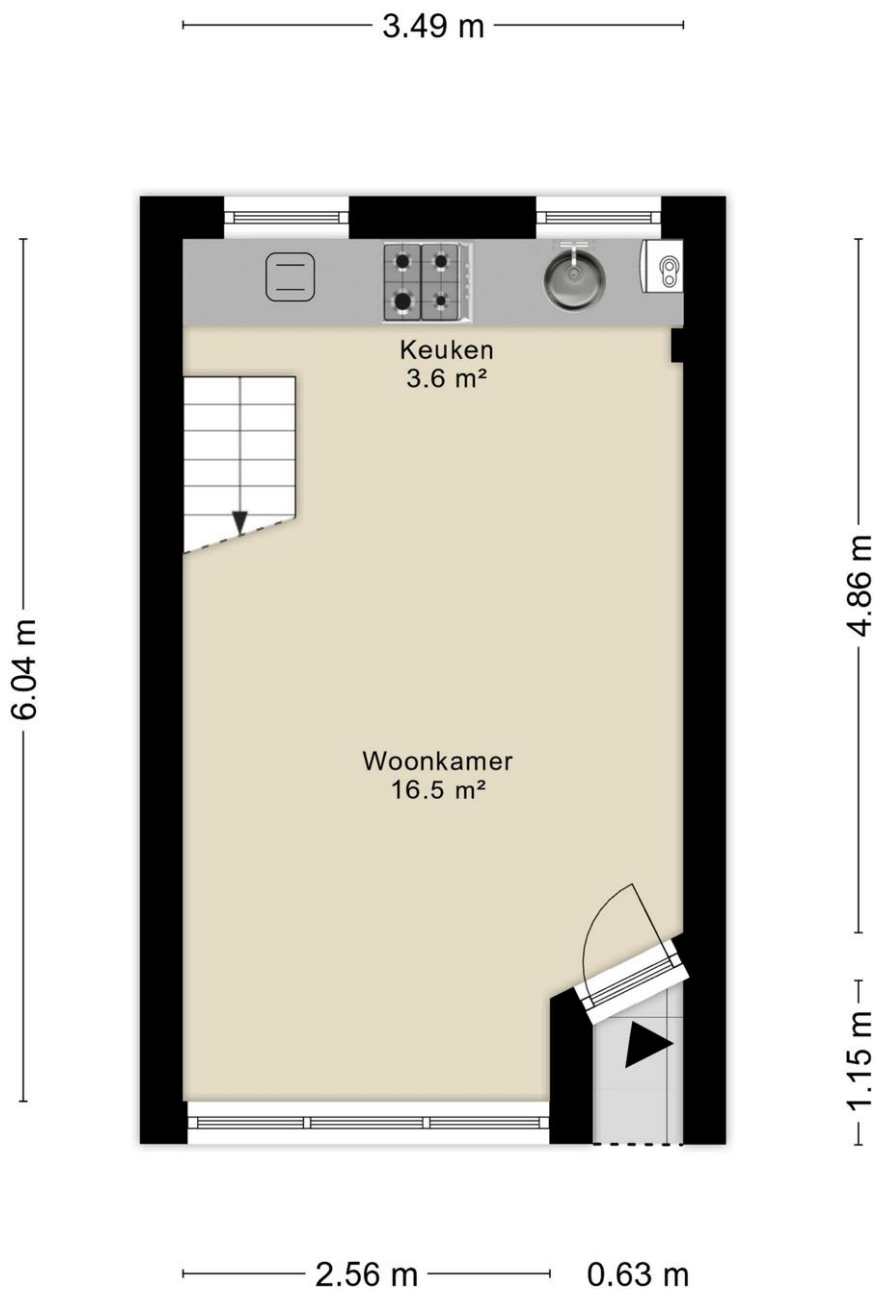






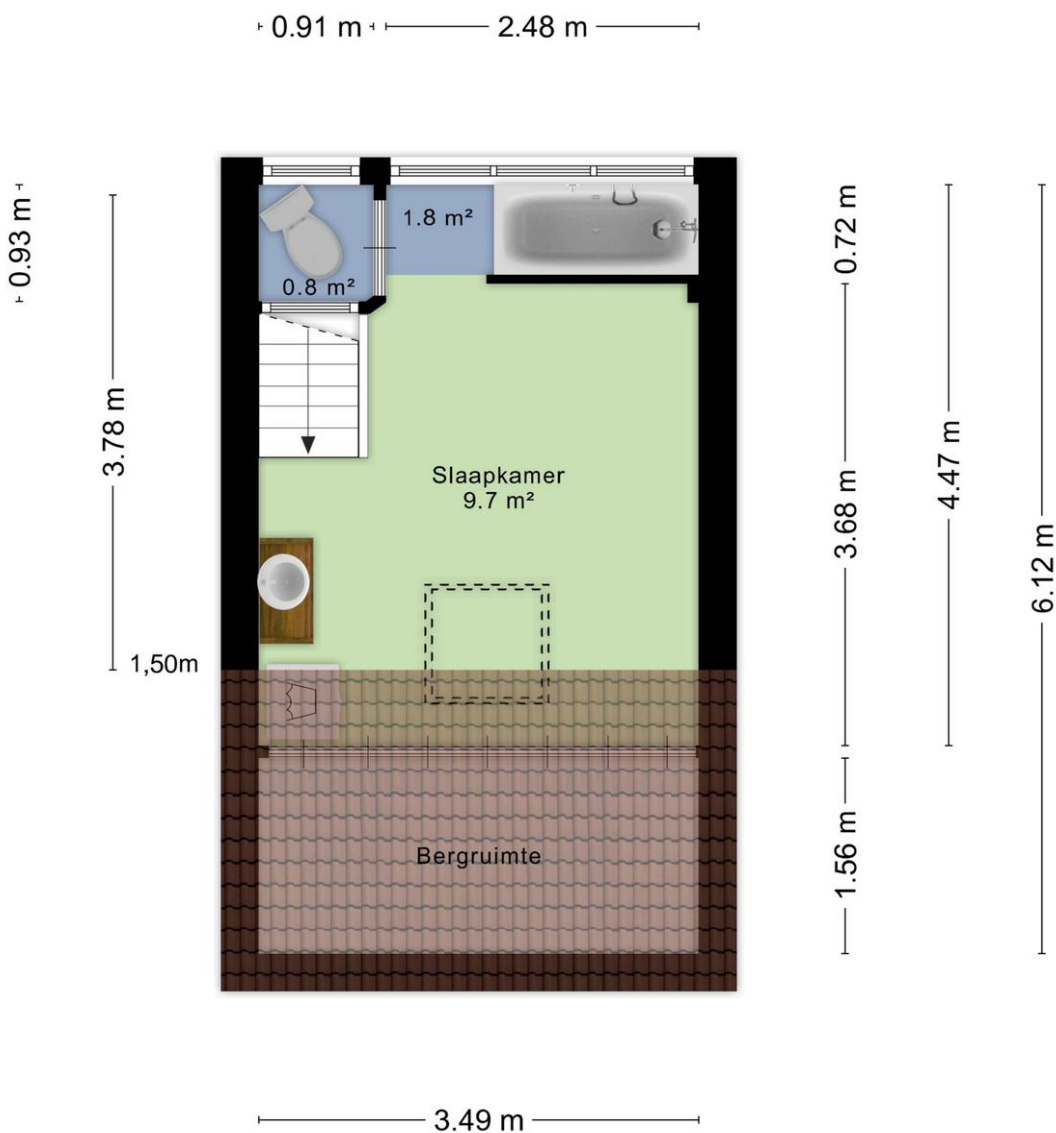


Plattegrond



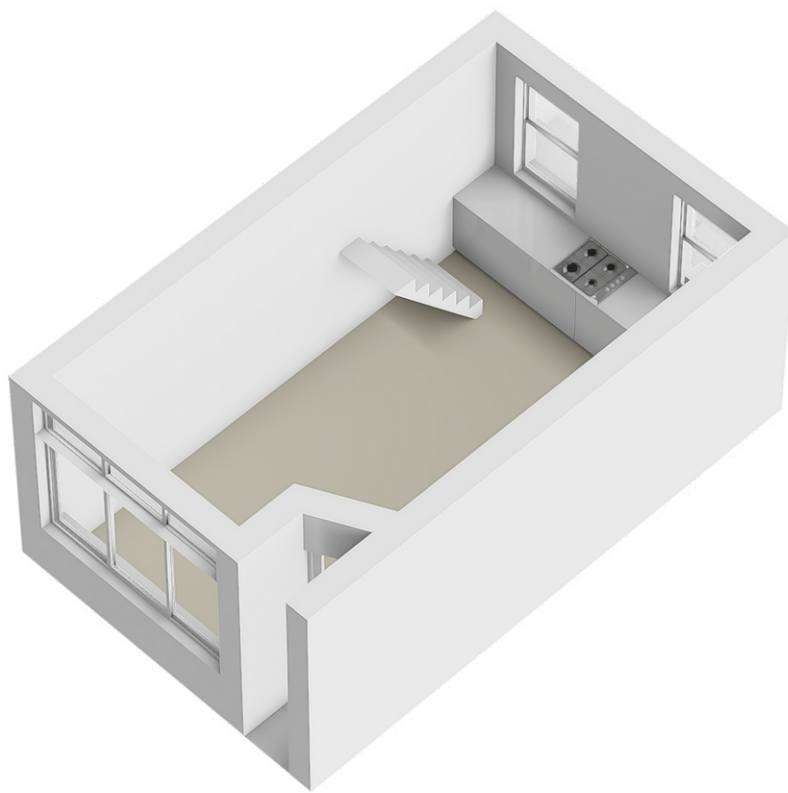
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

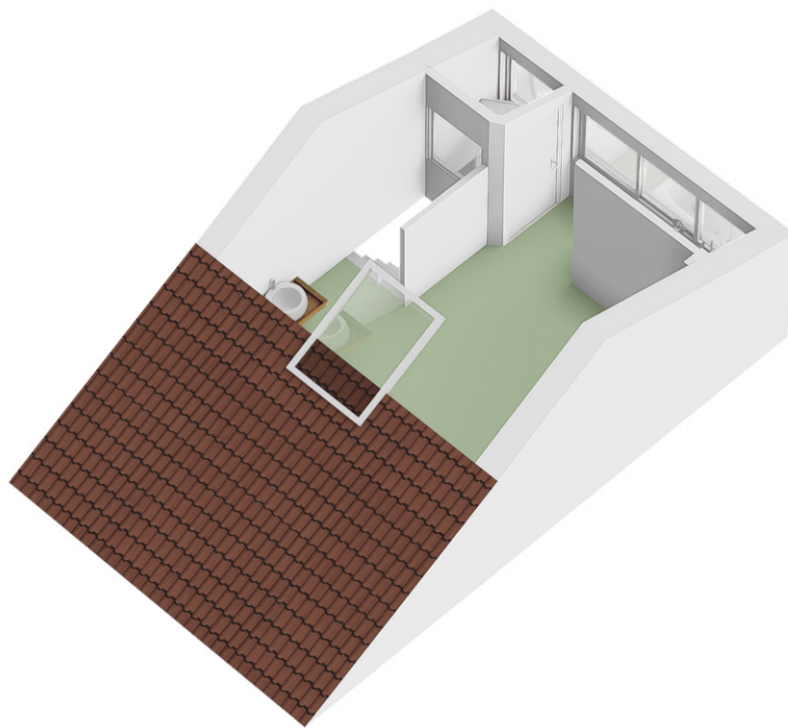


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

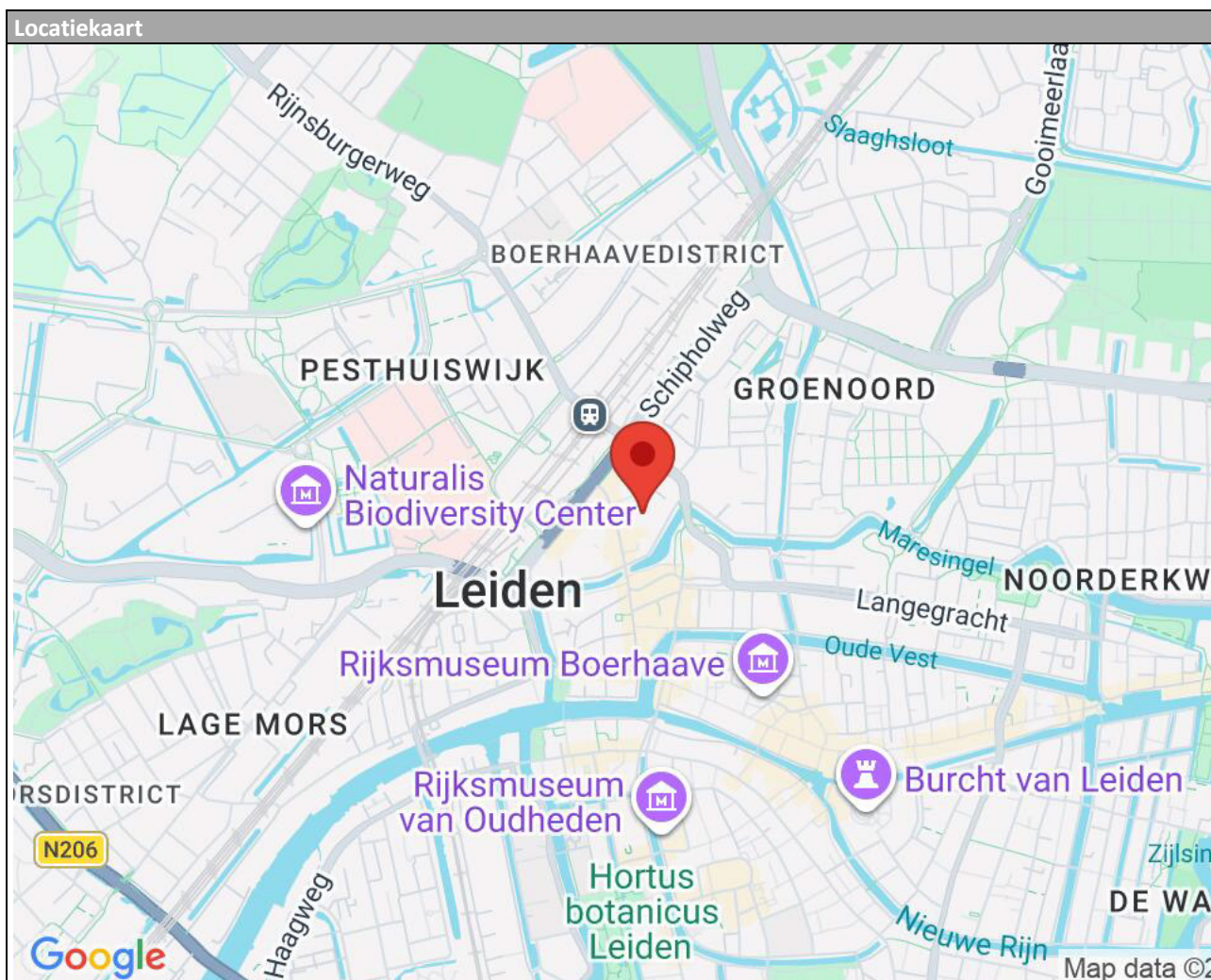


Plattegrond



Locatie

Adres gegevens	
Adres	Paviljoenshof 7
Postcode / plaats	2312 AW Leiden
Provincie	Zuid-Holland



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- kasten in woonkamer	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
- bank	☐	☐	☒	☐
- eettafel	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☐	☐	☐	☒
- (Gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
- Afzuigkap	☐	☐	☐	☒
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☐	☐	☐	☒
- Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☒	☐
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vriezer	☒	☐	☐	☐
- Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
- Vaatwasser	☐	☐	☐	☒
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☐	☒	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
- Fontein	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherf)	☐	☐	☐	☒
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toilet kast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
- combi wasmachine/droger	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☒	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:

- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

BEZICHTIGD?

Heeft u deze woning bezichtigd? Wilt u dan zo vriendelijk zijn om ons te laten weten of u wel of geen belangstelling voor deze woning heeft.

De gegeven informatie en afmetingen zijn met zorgvuldigheid opgesteld, aan de juistheid kunnen echter geen rechten worden ontleend. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een aanbod of om in onderhandeling te treden. Wij werken conform de consumentenvoorwaarden opgesteld door branchevereniging Vastgoed Nederland. Heeft u vragen over dit object of onze dienstverlening neem dan gerust contact met ons op.

Alle afmetingen zijn circa maten. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend. Afmetingen onder het schuine dakvlak zijn gemeten op 1.50 hoogte. De Meetinstructie is gebaseerd op NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen en beperkingen in het uitvoeren van de meting.

BIEDEN?

Wij verzoeken u om uw bod aan ons kenbaar te maken via move.nl of per e-mail (makelaars@holland-huis.nl). U dient hierin duidelijk het door u geboden bedrag, datum oplevering, financieringsvoorbehoud en eventuele verdere voorwaarden te vermelden.

In oudere woningen kan, ook op niet-zichtbare plaatsen, asbest zijn verwerkt. Tevens dient u er als (kandidaat-)koper rekening mee te houden dat de eisen die aan de bouwkwaliteiten gesteld mogen worden bij oudere woningen aanzienlijk lager kunnen liggen dan bij nieuwe(re) woningen. Indien hierover twijfels bestaan, dient u daartoe nader onderzoek te (laten) plegen.

INFORMATIE

Holland Huis (Makelaars & Financiële Diensten) is sinds 1980 actief op de Zoetermeerse woningmarkt. Wij kunnen u professioneel en vakkundig terzijde staan bij het aankopen en verkopen van uw woning. Vanzelfsprekend zijn wij u graag van dienst voor het afsluiten van een juiste hypotheek. In een persoonlijk en geheel vrijblijvend gesprek geven wij u graag nadere informatie. U kunt contact met ons opnemen en uiteraard bent u ook van harte welkom op ons kantoor aan de Dublinstraat 44 te Zoetermeer.



Holland Huis Makelaars
Dublinstraat 44
2713 HS, ZOETERMEER
Tel: 079-342 02 61

E-mail: makelaars@holland-huis.nl