

Fides makelaars presenteren

Royale benedenwoning met 3 slaapkamers & riante tuin!

Woondromen waarmaken



Van 't Hoffstraat 41, Leiden

Vraagprijs € 550.000 k.k.

Fides makelaars



In de populaire Professorenwijk

Royale benedenwoning met drie slaapkamers en een riante tuin.

Ook geschikt voor gelijkvloers wonen!

Deze fijne benedenwoning aan de Van 't Hoffstraat 41 biedt verrassend veel ruimte en een praktische indeling over twee woonlagen. Met circa 89 m² woonoppervlak, drie slaapkamers en een royale tuin is er volop ruimte om comfortabel te wonen.

Via de entree kom je in de hal, waar direct de karakteristieke sfeer van de woning zichtbaar wordt. De granitovloer, de originele tegels aan de wand en het glas-in-lood geven de entree een authentiek karakter. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de ruime keuken met sfeervolle erker. De keuken beschikt over moderne apparatuur en een groot spoeliland met bar waaraan je heerlijk 's ochtends van je koffie kunt genieten of 's avonds gezellig een wijntje drinkt. De lichte woonkamer, met openslaande deuren naar de zonnige tuin op het westen, bevindt zich aan de achterzijde en biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek en royale eettafel. De marmeren schouw vormt hier een mooi en karakteristiek element en herinnert aan de oorspronkelijke uitstraling van de woning.

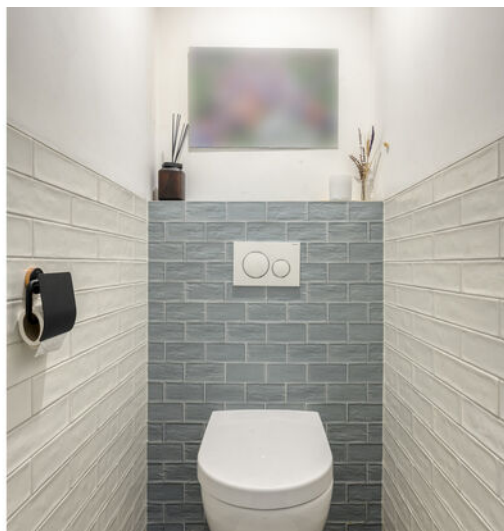
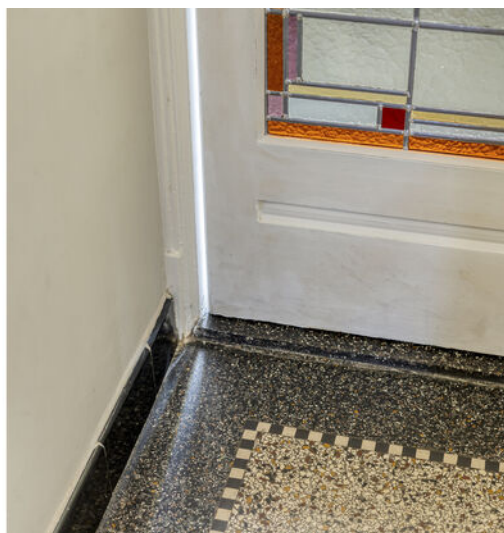
De uitbouw aan de achterzijde (2019) heeft bovendien gezorgd voor een extra slaapkamer en een badkamer op de begane grond waardoor het dus mogelijk is om gelijkvloers te wonen. Op de eerste verdieping bevinden zich nog twee slaapkamers, die alle ruimte bieden voor een gezin, logees of het creëren van een fijne werk- of hobbyplek. Een woning met een combinatie van binnenruimte, praktische voorzieningen en een heerlijke tuin, en dat middenin de populaire Professorenwijk.

De Professorenwijk-West is onderdeel van het Leidse Roodenburgerdistrict en is een wijk die bekend staat om de prettige woonomgeving met karakteristieke bebouwing, veel groen en een centrale ligging ten opzichte van het historische centrum van Leiden, dat makkelijk lopend of op de fiets te bereiken is. Dagelijkse voorzieningen, winkels, scholen en sportfaciliteiten zijn goed bereikbaar en ook de parken Cronesteyn en Het Plantsoen zijn dichtbij. Dankzij de gunstige ligging zijn de A4 en N11 eenvoudig bereikbaar en zijn onder andere Den Haag, Amsterdam en Utrecht goed aan te rijden. Ook het openbaar vervoer in de nabije omgeving is goed geregeld: station Leiden Lammenschans ligt op korte afstand en biedt snelle treinverbindingen richting onder meer Leiden Centraal, Den Haag en Utrecht.



De feiten op een rij:

- Benedenwoning verdeeld over twee woonlagen;
- Gelegen in Professorenwijk-west;
- Circa 89 m² woonoppervlak;
- Lichte woonkamer met openslaande deuren;
- Moderne keuken met eiland en sfeervolle erker;
- Drie slaapkamers;
- Slaapkamer en badkamer op de begane grond;
- Mogelijkheid tot gelijkvloers wonen;
- Moderne badkamer met inloopdouche;
- Achtertuin op het westen met berging, overkapping en achterom;
- VvE-bijdrage € 100,- per maand;
- Energielabel C.





Wonen en koken

- De karakteristieke sfeer begint al in de hal met de granitvloer, originele wandtegels en het glas-in-lood. Aan de voorzijde ligt de moderne keuken met sfeervolle erker. De keuken beschikt over een gaskookplaat, oven en combimagnetron, afwasmachine en een spoeliland met een gezellige plek om aan te zitten. De woonkamer ligt aan de achterzijde en biedt ruimte voor een gezellige zithoek en eettafel. De marmeren schouw vormt hier een sfeervol en karakteristiek middelpunt. Vanuit de woonkamer is er direct toegang tot de tuin op het westen. De openslaande deuren en de verbinding met de tuin voor een prettige sfeer en veel daglicht.

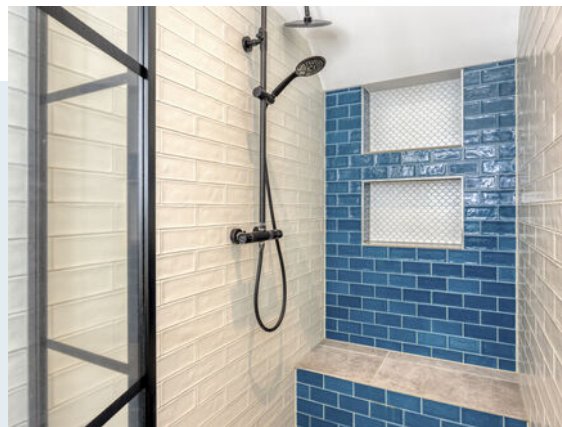






Slapen en douchen

- De uitbouw aan de achterzijde heeft de woning extra ruimte gegeven en maakt de indeling bijzonder interessant: hier zijn namelijk de slaapkamer en badkamer op de begane grond gerealiseerd. Dit betekent dat je in deze woning op één woonlaag kunt wonen, slapen en douchen; een fijne en toekomstgerichte woonkwaliteit voor iedereen die de voorkeur geeft aan gelijkvloers wonen. De badkamer is in 2019 vernieuwd en beschikt over een wastafelmeubel, aansluiting voor de wasmachine, vloerverwarming (op cv), handdoekradiator, inloopdouche en hangend toilet. Op de eerste verdieping zijn nog twee slaapkamers gelegen. Deze kamers kunnen naar eigen wens worden gebruikt als slaap-, werk- of hobbykamer.







Buitenruimte

- Vanuit de woning bereik je de achtertuin op het westen. Dankzij de royale afmetingen is hier alle ruimte voor een terras, groen, tuinieren en verschillende zitplekken. De tuin vormt daarmee een heerlijk verlengstuk van de woonruimte. De tuin heeft een achterom, berging en overkappingen, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuinspullen.





Kenmerken

Vraagprijs
Aanvaarding

€ 550.000 k.k.
in overleg

Bouw

Type object
Bouwjaar
Isolatievormen
Energielabel

Bestaande bouw
1936
dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
C

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen
Inhoud
Oppervlakte externe bergruimte

89 m²
294 m³
5 m²

Indeling

Aantal bouwlagen
Aantal kamers

2
4

Energieverbruik

Warm water
Verwarmingssysteem
Type
Bouwjaar
Eigendom

c.v.-ketel
c.v.-ketel
Remeha Avanta
2017
eigendom

Tuin

Type
Ligging tuin
Achterom
Soort berging

achtertuin
west
ja
vrijstaand steen

Parkeergelegenheid

Soort parkeren

betaald parkeren, parkeervergunningen

Situatietekening



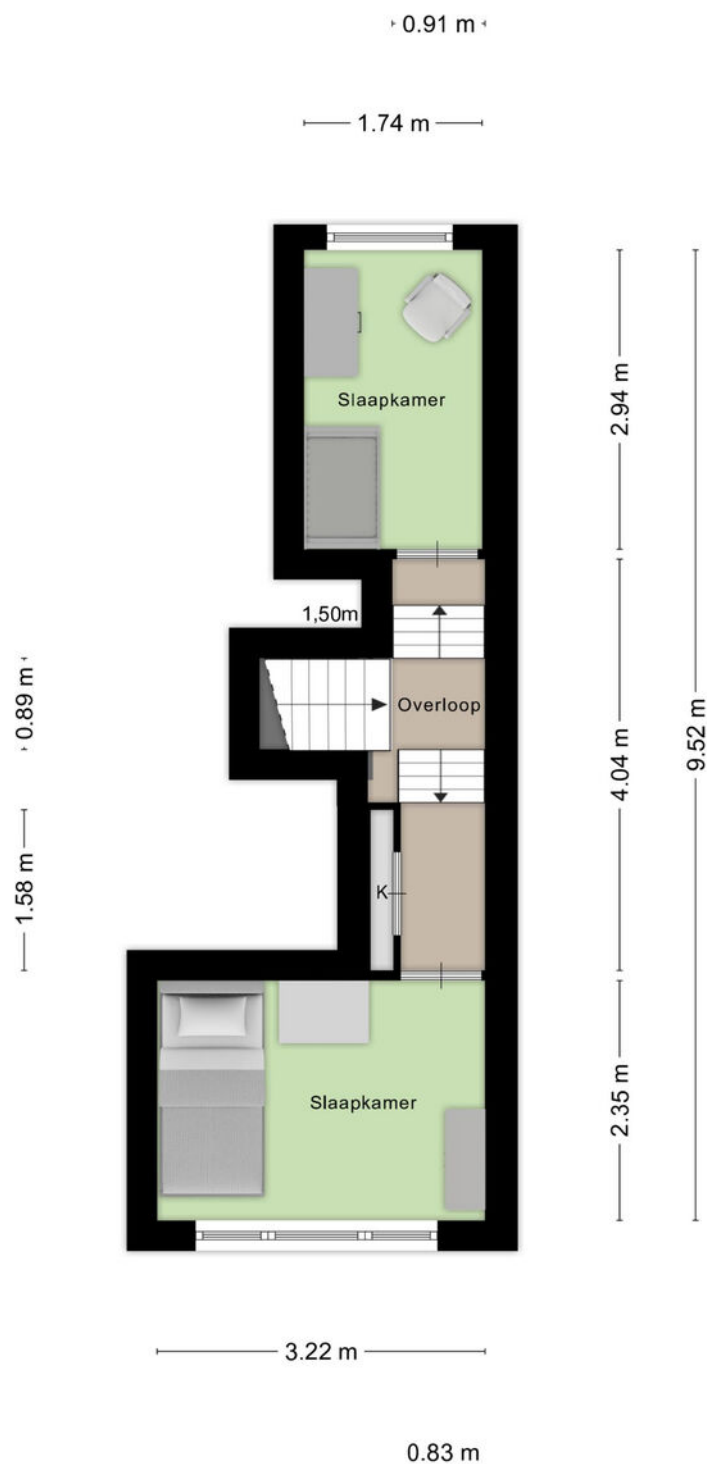
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Begane grond



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

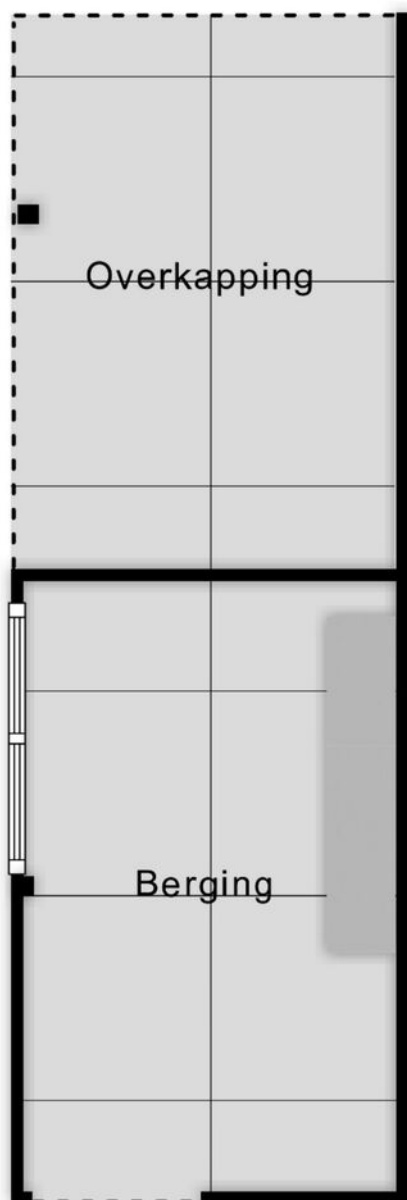
Eerste verdieping



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

Berging & overkapping

1.82 m



2.71 m

2.98 m

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



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.



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

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 Rhijnggeest. 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.