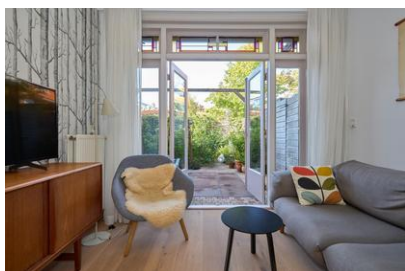




Van 't Hoffstraat 1, 2313 SM Leiden

Vraagprijs € 450.000,00 kosten koper



Omschrijving

Van 't Hoffstraat 1, 2313 SM Leiden

Deze karaktervolle benedenwoning aan de Van 't Hoffstraat ademt de sfeer van de jaren '30, met originele glas-in-lood ramen en sierlijke paneeldeuren. De erker aan de voorzijde en de openslaande deuren aan de achterzijde zorgen voor ontzettend veel licht in zowel de voor- als achterkamer. Tegelijkertijd is de woning modern en strak afgewerkt met gladgestuukte wanden en plafonds en een prachtige massief eiken houten vloer. Gelegen in de geliefde Professorenwijk, een van de fijnste woonbuurten van Leiden. Het appartement is verdeeld over twee verdiepingen: de begane grond en eerste verdieping.

Locatie.

De Van 't Hoffstraat is een rustige en gezellige straat in de Professorenwijk-West. Op loopafstand vind je diverse buurtwinkels; een kaasboer welke ook vleeswaren en brood verkoopt en een slijterij, beide aanraders! Ook basisscholen, kinderopvang, sport- en recreatievoorzieningen, NS-station Lammenschans en de uitvalswegen A4/N11 richting Den Haag, Amsterdam en Utrecht zijn allemaal op korte afstand. Het historische centrum van Leiden met zijn terrasjes, grachten en musea bereik je lopend binnen enkele minuten. Ideaal is dat er voldoende parkeerplaatsen zijn voor de deur van de woning.

Wonen.

De ruime woonkamer is een plaatje. De prachtige houten vloer, de erker, en-suite deuren en grote raampartijen met glas-in-lood details, zorgen voor een warm en karaktervolle sfeer. Momenteel is het voorste deel van de woonkamer als slaapkamer in gebruik. Via de openslaande deuren aan de achterzijde stap je direct de zonnige tuin in, een fijne overgang van binnen naar buiten. Er is vanuit woning en tuin fijn vrij uitzicht.

De keuken is klassiek uitgevoerd met witte kastjes, een zwart granieten werkblad en een zwart-wit geblokte vloer. Sfeervol en praktisch ingedeeld voor dagelijks gebruik. De oven-/gasfornuiscombinatie (Smeg) en de koelkast en vriezer zijn recent vernieuwd. Vanuit de keuken is eveneens de achtertuin te bereiken.

In de gangkast treffen we een handige opstelplaats voor de wasmachine en droger. Daarnaast is er opbergruimte in de vaste kasten.

Slapen.

De woning beschikt over in elk geval twee slaapkamers, één op de begane grond en één op de

verdieping. Een derde is mogelijk (momenteel is het voorste deel van de woonkamer in gebruik als slaapkamer).

Badkamer.

De moderne badkamer is afgewerkt met witte en antraciet wandtegels, een inloofdouche met (vernieuwde) douchekolom, wastafel, toilet en handdoekradiator. Daarnaast is er elektrische vloerverwarming in deze ruimte.

Buiten.

De achtertuin is een fijne, groene en zonnige buitenruimte, bereikbaar via de openslaande tuindeuren vanuit de woonkamer, maar ook vanuit de keuken. De ligging is op het zonnige zuidwesten, daarbij is er veel privacy vanwege de vrije ligging. Een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten. Het elektrische zonnescherm zorgt voor genoeg schaduw wanneer gewenst en houdt het in de zomer koel binnen. De berging biedt praktische opbergruimte en voldoende ruimte voor meerdere fietsen. Deze kunnen hier indien elektrisch ook worden opgeladen. De achtertuin is ook via een achterom bereikbaar.

Bijzonderheden.

- Karaktervolle jaren '30 benedenwoning in de Professorennwijk
- Authentieke glas-in-lood ramen, paneeldeuren en erker
- Alle ramen (m.u.v. de glas-in-lood ramen) zijn recent vervangen door HR-glas
- Spouwmuurisolatie aangebracht
- Energielabel C
- Originele en-suite-schuifdeuren in woonkamer
- Vernieuwde (massief eiken) houten vloer in de woonkamer
- Klassieke keuken met granieten werkblad en zwart-wit vloer
- Moderne badkamer met inloofdouche
- 2 slaapkamers, 3 mogelijk
- Achtertuin op het zuidwesten, met berging en achterom
- Op loop- en fietsafstand van historisch centrum Leiden
- NS-station Lammenschans en uitvalswegen A4/N11 op korte afstand
- Voldoende parkeergelegenheid in de straat, voor de deur (vergunning)
- Actieve VvE. De huidige bijdrage is €180 per maand. Er is een meerjarenonderhoudsplan, het buitenschilderwerk is recent (2026) (deels) uitgevoerd en het zinkwerk is vernieuwd.

Je bent van harte welkom om dit ontzettende fijne appartement met perfecte ligging te komen bekijken.

Vraagprijs € 450.000,00 kosten koper

Kenmerken

Object gegevens	
Soort appartement	Benedenwoning
Open portiek	Nee
Bouwjaar	1935

Maten object	
Aantal kamers	4 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	228 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	64 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, open ligging
Voorzieningen	TV kabel, Buitenzonwering, Glasvezel kabel, Openslaande deuren
Bijzonderheden	Beschermde stads- of dorpsgezicht
Schuur / berging	Aangebouwd steen
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Ja

Energie	
Energielabel	C
Isolatie	Muurisolatie, Dubbel glas
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warmwater	C.v.-ketel

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint
Tuin diepte (cm)	588
Tuin breedte (cm)	467
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Zuid, West
Kwaliteit	Normaal





































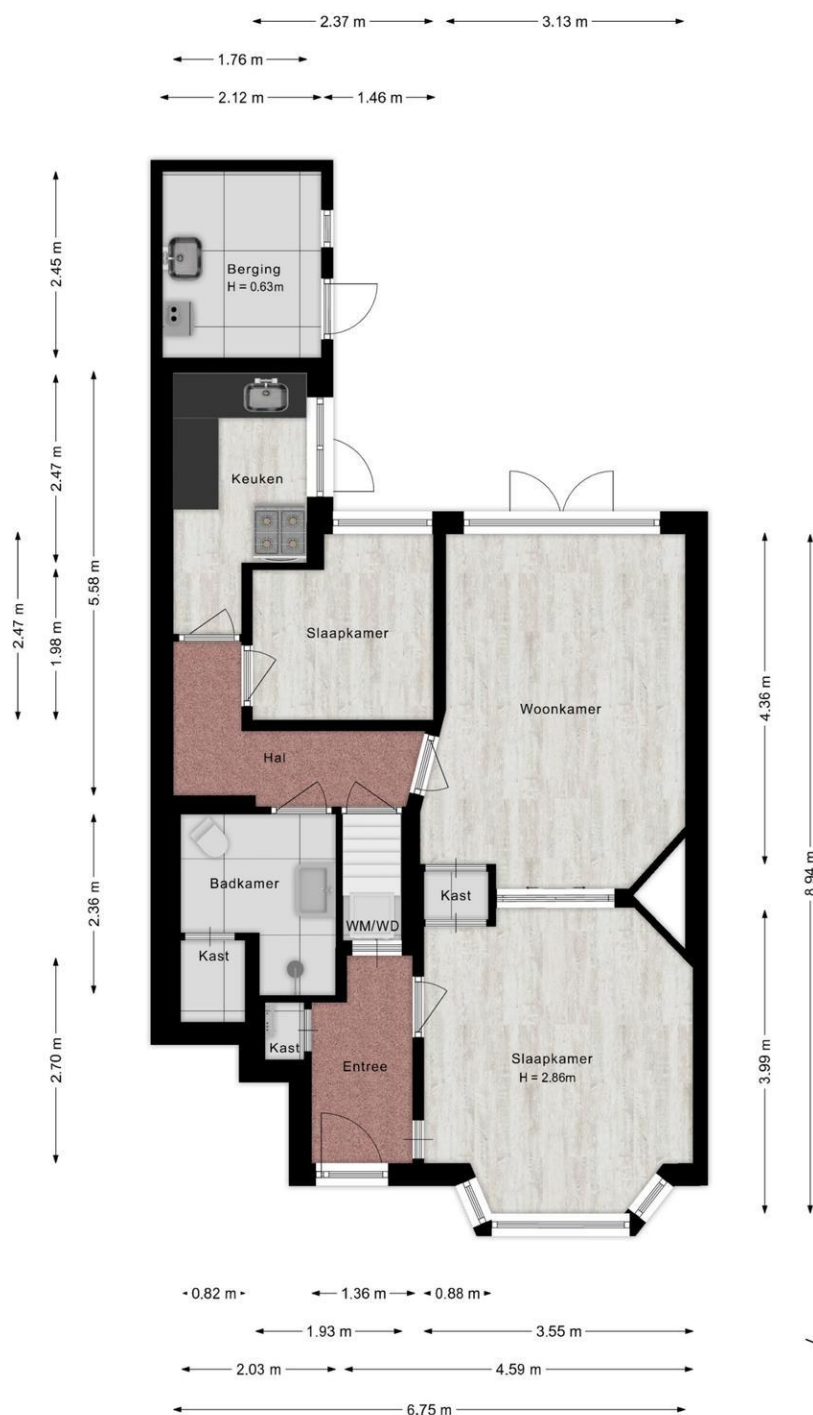




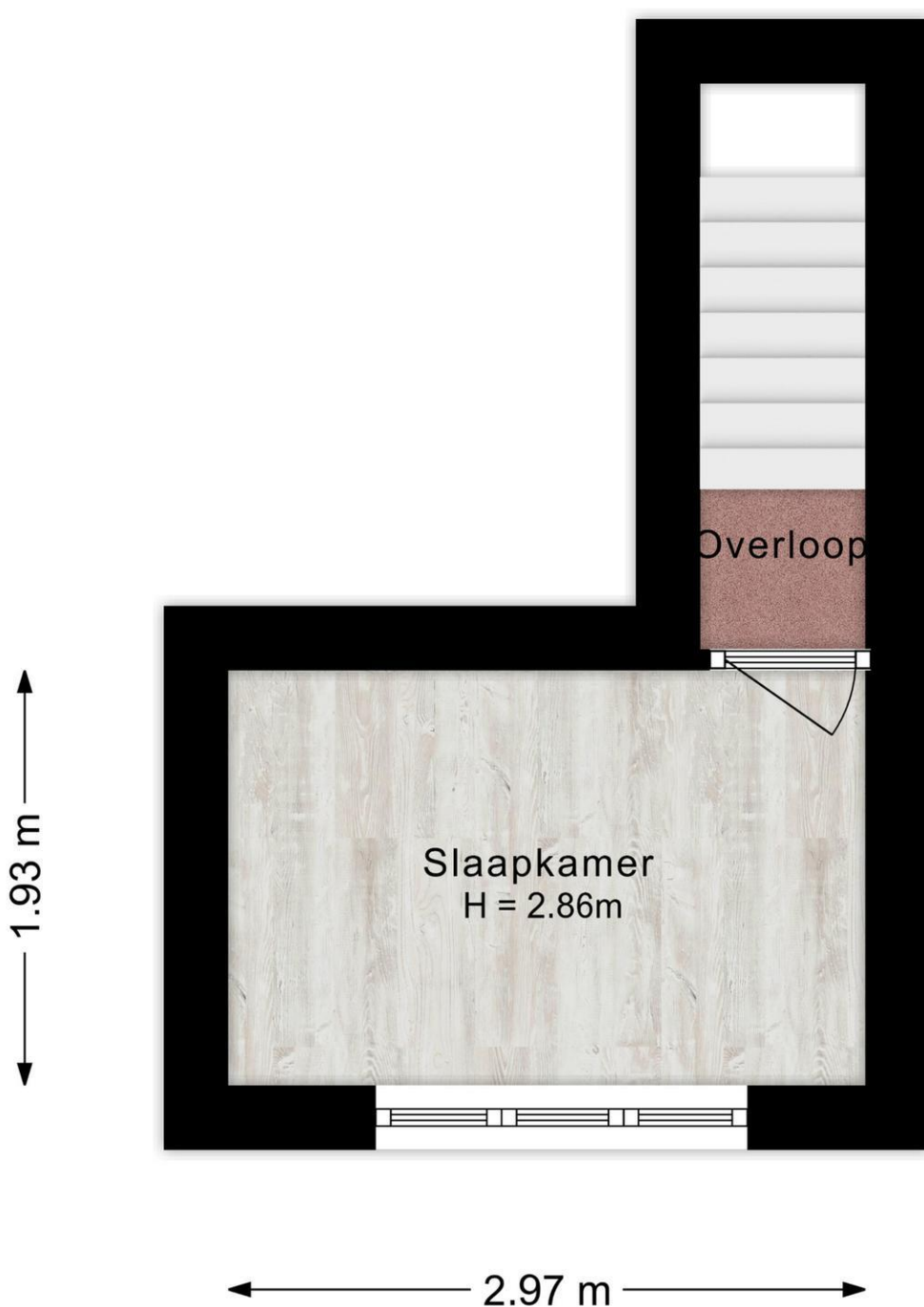
Plattegrond



Plattegrond

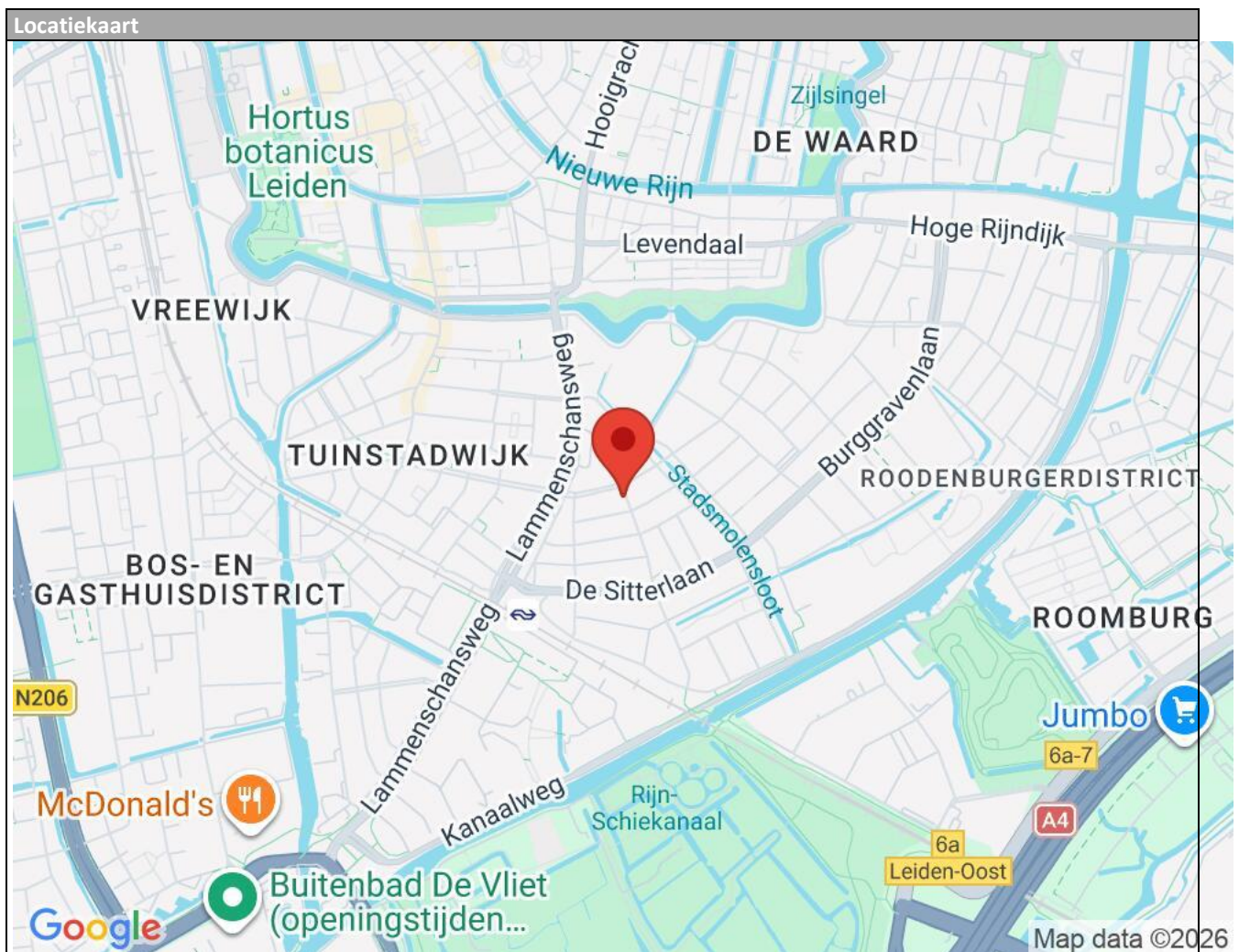


Plattegrond



Locatie

Adres gegevens	
Adres	Van 't Hoffstraat 1
Postcode / plaats	2313 SM Leiden
Provincie	Zuid-Holland



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☒	☐
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	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

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	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
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:				
- radiatorfolie achter radiatoren	☒	☐	☐	☐

-	☐	☐	☐	☒
---	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

thuis bij Elsalien makelaardij
 Ambachtsgeest 2
 2201 JW, NOORDWIJK
 Tel: 071 2203010
 E-mail: welkom@thuisbijelsalien.nl
www.thuisbijelsalien.nl



	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	☒	☐	☐	☐
stokroos en oleander, plantenpotten, 2 ijzeren rekken	☐	☒	☐	☐

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:				
-				
-				

Extra informatie bij koop.

Meetinstructie:

De woning is gemeten volgens de meetinstructie. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 en 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 of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Bij woningen ouder dan 20 jaar wordt de volgende clausule opgenomen in de koopovereenkomst:

Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de onroerende zaak meer dan 20 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.

Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.). Bouwkundige kwaliteits-gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik.

Bij woningen gebouwd voor 1994 wordt de volgende clausule opgenomen in de koopovereenkomst:

Asbestclausule

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

thuis bij
Elsalien.
makelaardij

thuis bij Elsalien makelaardij
Ambachtsgeest 2
2201 JW, NOORDWIJK
Tel: 071 2203010

E-mail: welkom@thuisbijelsalien.nl