

Maredijk 13C, Leiden

Vraagprijs € 750.000 k.k.

Soort woning	: Woonhuis
Woonoppervlakte	: 113 m^2
Inhoud	: 403 m^3
Aantal kamers	: 4

Hypodomus Leiden
Haarlemmerstraat 268
2312 GL Leiden

T : 071-8200011
E : mail@hypodomusleiden.nl
I : www.hypodomusleiden.nl

Omschrijving

Sfeervol jaren-30-huis met tuin aan het water
Leiden heeft veel water, maar niet veel huizen waarvan de tuin direct aan het water grenst. Deze woning biedt die luxe wel. Vanuit je eigen tuin stap je zo in een bootje en vaar je richting het centrum van Leiden of de Kaag. Of je gaat lekker op de steiger zitten en geniet van het water. Een bijzondere combinatie van groen, water en stad die je maar zelden tegenkomt.

Maar zeker niet minder belangrijk is het huis zelf. Dit sfeervolle jaren-30-huis is in 2018 gemoderniseerd en heeft tegelijkertijd veel van zijn oorspronkelijke karakter behouden. Zo vind je hier nog prachtige originele details, zoals glas-in-loodramen, paneeldeuren, een granitovloer, een marmeren schouw en een ornamentenplafond.

De woning heeft een gebruiksoppervlakte van circa 113 m² en beschikt over drie slaapkamers. De Maredijk is een geliefde buurt met een gunstige ligging ten opzichte van het centrum en Leiden Centraal, die beide op loopafstand liggen.

Let op: optioneel kun je de garage op circa 90 meter van de woning erbij kopen voor een vraagprijs van € 50.000,- k.k.

De indeling is als volgt:
Begane grond
Via de entree kom je in de vestibule, met prachtige glas-in-loodramen en de meterkast. De gang heeft een originele granitovloer en wandtegels, een toilet met fonteintje en de trap naar de eerste verdieping. Vanuit de gang heb je toegang tot de woonkamer en de keuken.

De woonkamer bestaat uit een voor- en achterkamer. Aan de voorzijde bevindt zich de sfeervolle zitkamer met erker. Aan de achterzijde ligt de eetkamer, met openslaande deuren naar de tuin. Vanuit de eetkamer is ook de keuken bereikbaar, die zich in de uitbouw aan de achterzijde van de woning bevindt.

De keuken is in 2018 vernieuwd en heeft een keukenblok met een granieten werkblad en massief eiken fronten. Je beschikt hier over een gasfornuis, afzuigkap, koelkast, vriezer en vaatwasser. Zowel de woonkamer als de keuken zijn voorzien van een fraaie parketvloer van oud Frans eikenhout.

Vanuit de keuken is er een deur naar de tuin. Achter de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken, die ideaal is als extra bergruimte. Hier vind je ook de opstelplaats voor de wasapparatuur.

Eerste verdieping
De overloop geeft toegang tot alle vertrekken en tot de trap naar de tweede verdieping.
Aan de voorzijde ligt de ruime ouderslaapkamer, die de volledige breedte van de woning beslaat. De kamer beschikt over twee inbouwkasten. Aan de achterzijde ligt de tweede slaapkamer, eveneens voorzien van een inbouwkast.
De badkamer is in 2018 vernieuwd en ligt aan de achterzijde. Hier vind je een ligbad, inloopdouche,

wastafel met meubel en toilet. Vanuit de badkamer is er bovendien toegang tot het dakterras.

Tweede verdieping
De tweede verdieping is een grote, open ruimte die uitstekend als derde slaapkamer kan worden gebruikt. Aan de achterzijde bevindt zich een grote dakkapel, die in 2018 is vernieuwd. Hierdoor is de ruimte heerlijk licht en ruimtelijk.
De verdieping is voorzien van een mooie lamelparketvloer en biedt dankzij de inbouwkasten en knieschotten veel praktische opbergruimte. Je kunt deze verdieping natuurlijk ook gebruiken als werk-, hobby- of logeerruimte.

Tuin aan het water
De diepe, groene tuin ligt op het oosten en is een heerlijke plek om buiten te zijn. Direct buiten de openslaande deuren kun je in de ochtend van het zonnetje genieten. Midden in de tuin is ruimte voor een terras waar je uitgebreid kunt eten en borrelen.

En dan is er natuurlijk de steiger aan het water. Hier kun je heerlijk zitten met een kop koffie of een glas wijn, terwijl het water aan je voorbijtrekt. Heb je een boot, dan stap je vanuit je eigen tuin zo het water op en vaar je richting het centrum van Leiden of de Kaag.

De Maredijkbuurt
De Maredijk ligt in de populaire Maredijkbuurt (Groenoord), aan de rand van het centrum van Leiden. Je woont hier in een rustige straat met karakteristieke bebouwing, terwijl de stad letterlijk binnen handbereik ligt.

Leiden Centraal bereik je in ongeveer zes minuten lopen. Ook het Huigpark en de Singelparkroute liggen dichtbij. De gezellige binnenstad met de Haarlemmerstraat, Breestraat, restaurants, cafés, musea, de Schouwburg en bioscopen ligt op loopafstand.

Daarnaast is de ligging gunstig ten opzichte van het Bio Science Park, de Universiteit Leiden en het LUMC. Ook met de auto ben je dankzij de A4, A44 en N11 snel onderweg.

Overige bijzonderheden:
- Gebruiksoppervlakte wonen: 112,7 m²
- Gebouwgebonden buitenruimte (dakterras): 4,7 m²
- Inhoud: 403,1 m³
- Perceeloppervlakte: 135 m²
- Bouwjaar: 1937
- Energielabel C
- Warm water en verwarming via HR-combiketel uit 2013
- Woning verbouwd/grotendeels gerenoveerd in 2018
- Groepenkast, leidingwerk voor gas, water en elektra en radiatoren zijn grotendeels vernieuwd
- Zolder geïsoleerd en voorzien van een nieuwe dakkapel met HR++ glas
- Nieuwe vloer en balkenlaag op de begane grond, voorzien van isolatie

- Nieuwe keuken, badkamer en toilet uit 2018
- Parketvloer van oud Frans eikenhout op de begane grond
- Lamelparketvloer op de tweede verdieping
- Mogelijkheid tot aankoop van een garage op circa 90 meter afstand voor €50.000,- k.k.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 750.000 k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 403 m^3
Perceel oppervlakte	: 135 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 113 m^2
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1937
Ligging	: In woonwijk, aan vaarwater
Tuin	: Achtertuin 81 m^2
Garage	: Garagebox, Garage mogelijk 12 m^2 (481 bij 252 cm)
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Vloerisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas

Locatie

Maredijk 13 C
2316 VR LEIDEN



Foto’s













Hypodomus Leiden - Haarlemmerstraat 268 - 2312 GL Leiden
T: 071-8200011 - E: mail@hypodomusleiden.nl - I: www.hypodomusleiden.nl

Foto’s





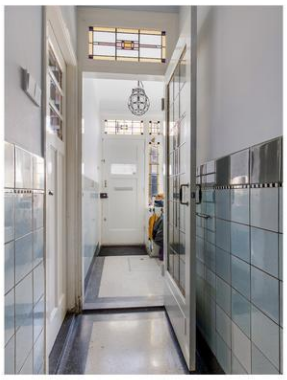












Hypodomus Leiden - Haarlemmerstraat 268 - 2312 GL Leiden
T: 071-8200011 - E: mail@hypodomusleiden.nl - I: www.hypodomusleiden.nl

Foto’s













Hypodomus Leiden - Haarlemmerstraat 268 - 2312 GL Leiden
T: 071-8200011 - E: mail@hypodomusleiden.nl - I: www.hypodomusleiden.nl

Foto’s













Hypodomus Leiden - Haarlemmerstraat 268 - 2312 GL Leiden
T: 071-8200011 - E: mail@hypodomusleiden.nl - I: www.hypodomusleiden.nl

Foto’s











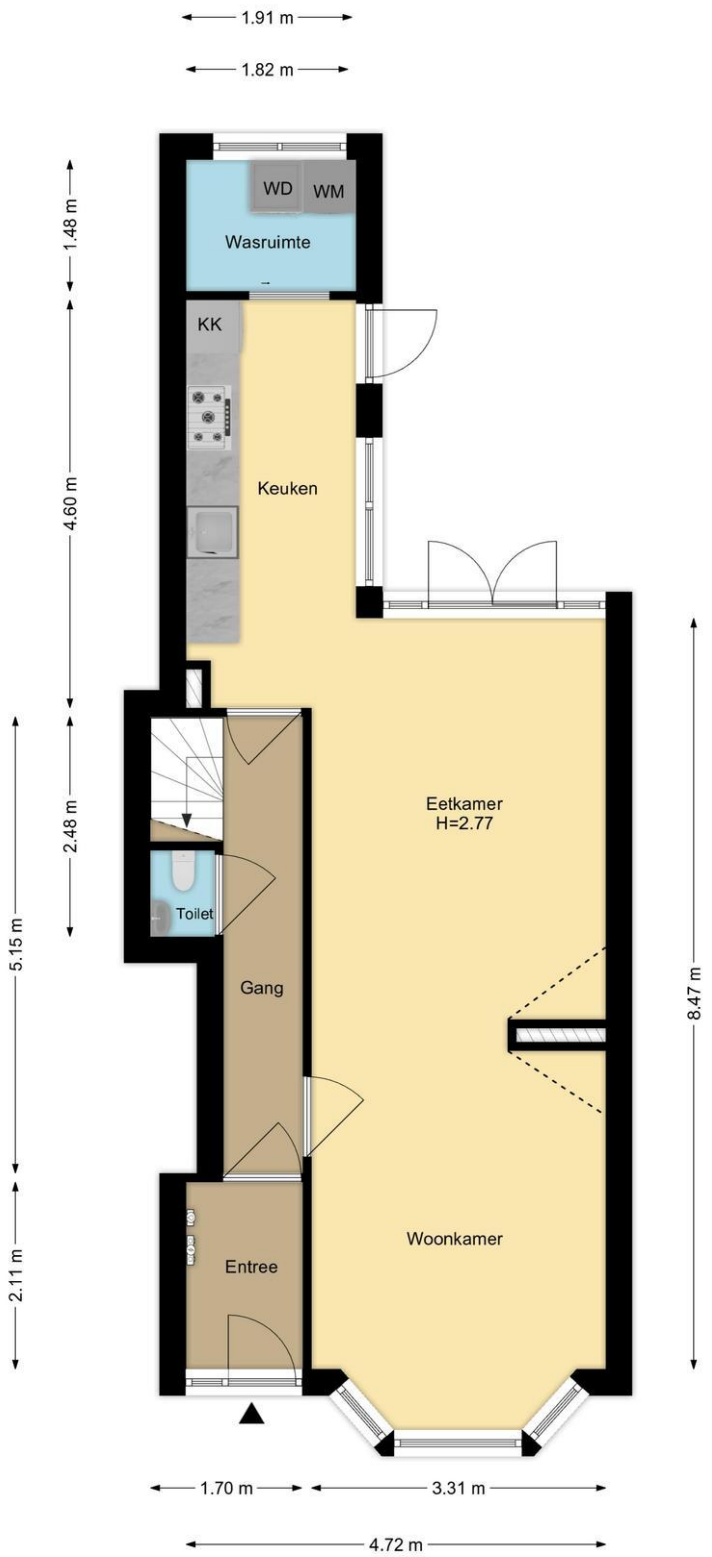


Hypodomus Leiden - Haarlemmerstraat 268 - 2312 GL Leiden
T: 071-8200011 - E: mail@hypodomusleiden.nl - I: www.hypodomusleiden.nl

Foto’s



Hypodomus Leiden - Haarlemmerstraat 268 - 2312 GL Leiden
T: 071-8200011 - E: mail@hypodomusleiden.nl - I: www.hypodomusleiden.nl



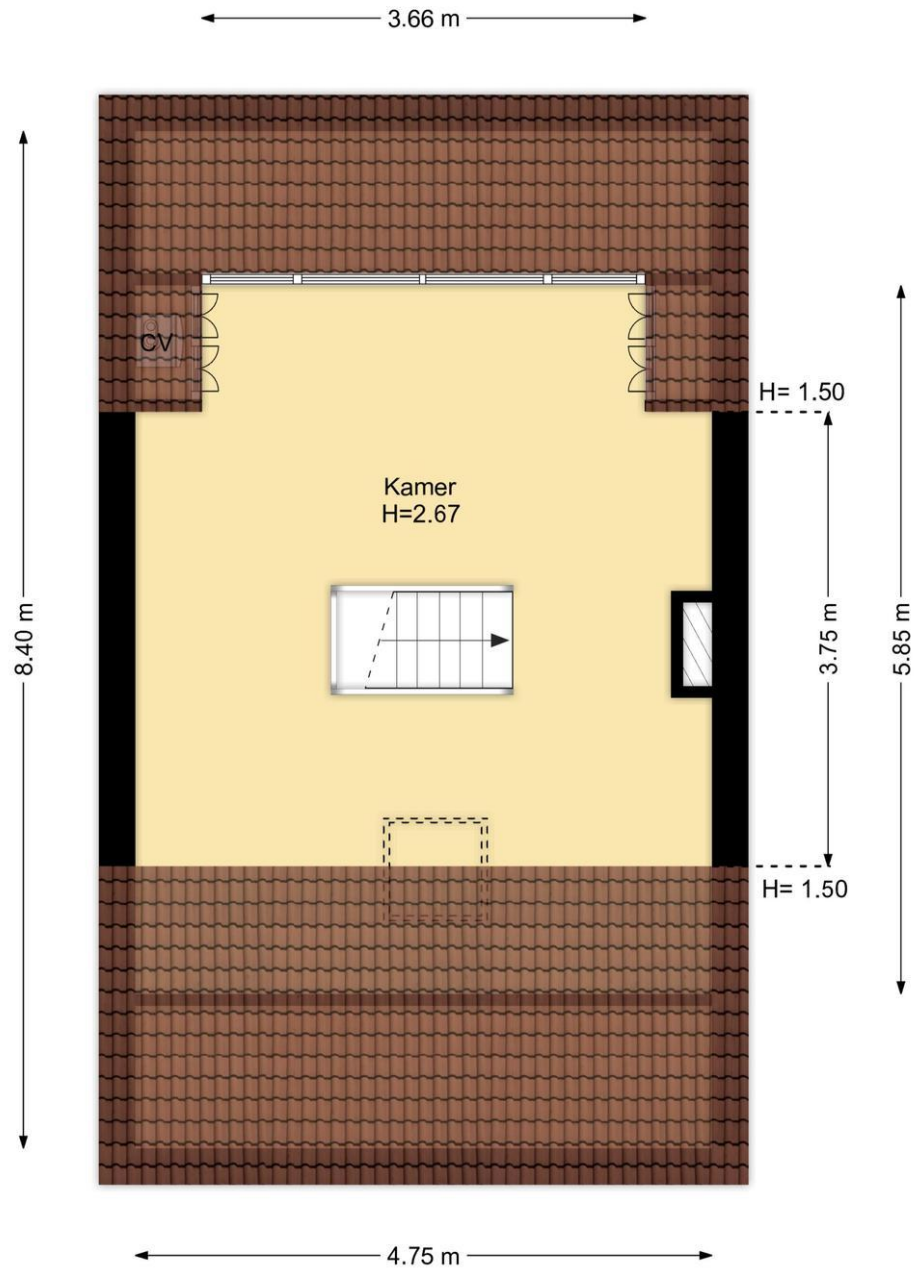
Begane Grond
Maredijk 13c, Leiden

R.M. Vastgoedpresentatie| Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Hypodomus Leiden - Haarlemmerstraat 268 - 2312 GL Leiden
T: 071-8200011 - E: mail@hypodomusleiden.nl - I: www.hypodomusleiden.nl

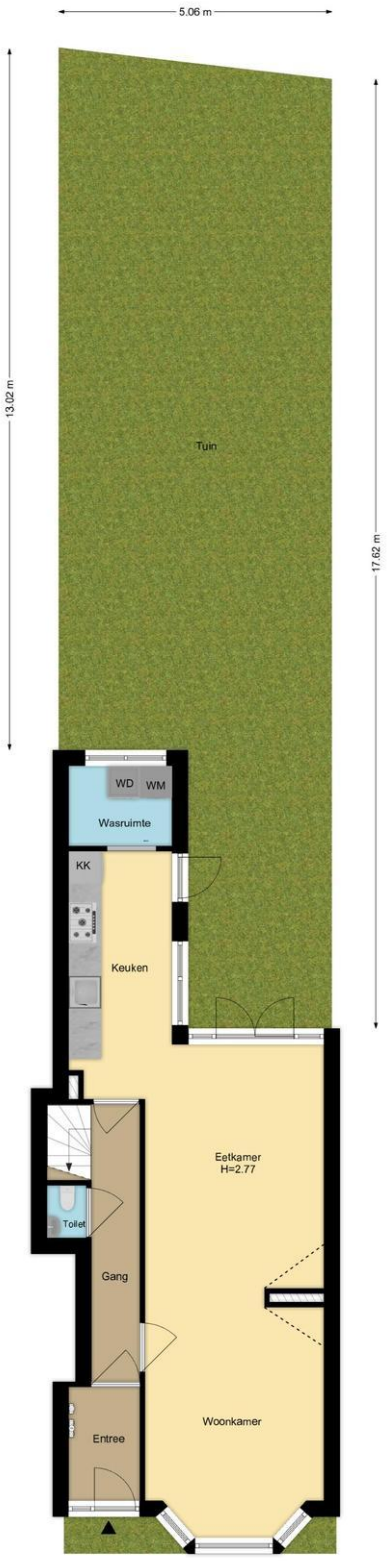


1e Verdieping
Maredijk 13c, Leiden
R.M. Vastgoedpresentatie| Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



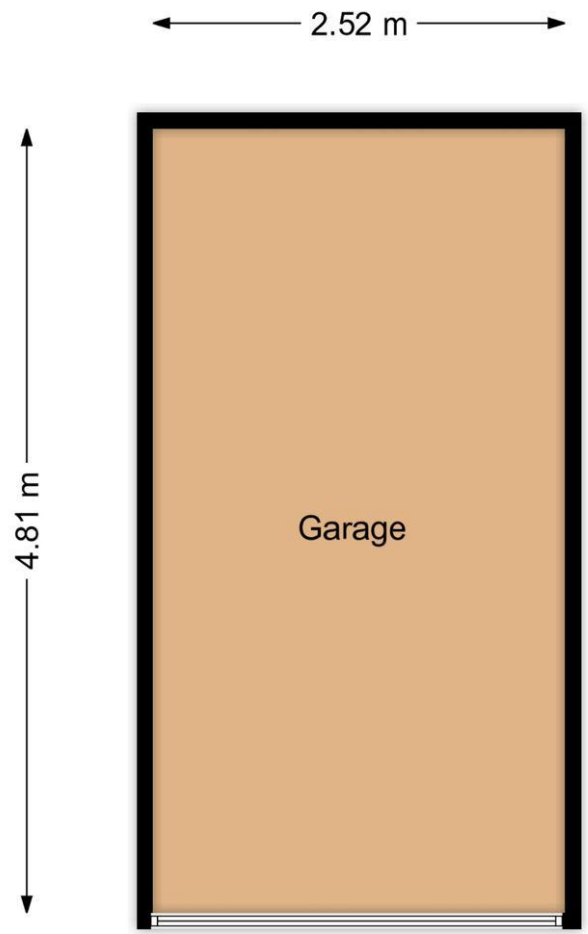
2e Verdieping
Maredijk 13c, Leiden

R.M. Vastgoedpresentatie| Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



Situatie
Maredijk 13c, Leiden
R.M. Vastgoedpresentatie| Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Hypodomus Leiden - Haarlemmerstraat 268 - 2312 GL Leiden
T: 071-8200011 - E: mail@hypodomusleiden.nl - I: www.hypodomusleiden.nl



Garage
Maredijk 13c, Leiden

R.M. Vastgoedpresentatie| Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Kadastrale Kaart



Hypodomus Leiden - Haarlemmerstraat 268 - 2312 GL Leiden
T: 071-8200011 - E: mail@hypodomusleiden.nl - I: www.hypodomusleiden.nl

Wat je ook moet weten

Een huis kopen doe je niet elk jaar

Een huis kopen is een belangrijk besluit. Heb je alle aspecten die in het algemeen en voor jou in het bijzonder van belang zijn meegenomen bij je beslissing? Hier hoort natuurlijk het bestuderen van deze brochure bij, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar je financiële mogelijkheden.

Zorg er voor dat belangrijke zaken naar voren komen. Schroom niet om ons om tekst en uitleg te vragen over de woning en het eventuele vervolgtraject.

Vaak is het verstandig je te laten vertegenwoordigen door een collega NVM aankoopmakelaar die jouw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend makelaar behartigen wij immers de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen wij je naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij je tegenpartij.

Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar zal je je ook duidelijk moeten uitspreken over o.a. de volgende zaken:

- Eventuele ontbindende voorwaarde(n).
- De datum van aanvaarding.
- De eventuele overname van roerende zaken.

N.B. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór of tijdens de (mondelinge) koop. Als bieder kun je bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering laten opnemen. Je dient dit wel expliciet bij je bod te vermelden.

Koopakte

Als je het als koper met de verkoper eens bent, is er in beginsel een overeenkomst. Voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst moet
deze schriftelijk worden vastgelegd. Nadat de koper de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen, begint de volgende dag om
00.00 uur 's morgens voor de koper een bedenktijd van drie dagen. Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door Hypodomus Leiden, conform de modelkoopakten die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Bankgarantie/Waarborgsom

In de koopakte kan bepaald worden dat de koper een bankgarantie moet afgeven of een waarborgsom bij de notaris moet storten ter
grootte van 10% van de koopsom. Deze garantie of waarborgsom dient als zekerheid dat de koper zijn verplichtingen nakomt.

Over Hypodomus Leiden

Als je dit leest, is de kans groot dat je een huis gaat kopen. Of een huis gaat verkopen. Of allebei. Bij Hypodomus Leiden kun je terecht voor alles wat betrekking heeft op het kopen of verkopen van een huis. Via een met ons samenwerkende erkende hypotheekadviseur kunnen we je ook helpen bij het vinden van de juiste hypotheek. We weten wat er speelt in de markt en willen uitblinken in ons vakgebied. Wij zijn continu voor jou bezig, zodat jij zonder zorgen een huis kunt kopen of je eigen woning kunt verkopen.

Koop je huis voordelig en zonder zorgen

Een huis kopen samen met Hypodomus Leiden bespaart je tijd en geld. Onze lokale kennis en ervaring zorgen ervoor dat jij met zekerheid je droomhuis kunt kopen.

- Wil je advies over de vraagprijs van het huis?
- Wil je dat wij met de bezichtigingen meegaan?
- Wil je een steun in de rug bij het onderhandelen?

Voor een antwoord op al deze vragen ga je naar www.hypodomusleiden.nl of kom langs bij ons kantoor.

Hypodomus Leiden

Bij ons kantoor in Leiden, aan de Haarlemmerstraat 268, kun je terecht voor alle hulp die je nodig hebt bij de aan- of verkoop van je huis. Ons ervaren team staat altijd klaar voor advies en vragen. Loop eens binnen in onze winkel voor een eerste kennismaking. Heb je vragen over hoe wij je kunnen helpen met onze diensten, dan kun je uiteraard ook een vrijblijvende afspraak maken.



Hypodomus Leiden
Haarlemmerstraat 268
2312GL Leiden
T : 071-8200011
E : info@hypodomusleiden.nl
I : www.hypodomusleiden.nl

Toelichting Brochure

Hoewel deze brochure zo zorgvuldig mogelijk is samengesteld, is het mogelijk dat bepaalde informatie, tekeningen, afmetingen, etc. verouderd en/of niet (meer) correct is/zijn. Alle door Hypodomus Leiden en verkoper verstrekte informatie in deze brochure moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod.