

Rijndijk 286, Leiden

Vraagprijs € 725.000 k.k.

Soort woning	: Woonhuis
Woonoppervlakte	: 134 m^2
Inhoud	: 466 m^3
Aantal kamers	: 5

Hypodomus Leiden
Haarlemmerstraat 268
2312 GL Leiden

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

Omschrijving

Wonen aan de Oude Rijn! Ruime woning met een heerlijke tuinkamer, eigen steiger en directe toegang tot het water.

Stel je eens voor: wakker worden met uitzicht op het water, genieten van lange zomeravonden aan je eigen steiger en op warme dagen zo vanuit je tuin een verfrissende duik nemen in de Oude Rijn. Bij Rijndijk 286 in Leiden woon je op een bijzondere plek, direct aan het water!

Deze woning biedt een fijne combinatie van ruimte, sfeer en een unieke ligging. Met drie slaapkamers op de eerste verdieping, een ruime zolderverdieping en een lichte tuinkamer met openslaande deuren naar de achtertuin is er volop ruimte om heerlijk te wonen. De grote voortuin maakt het geheel compleet.

Wonen aan de Oude Rijn

De ligging direct aan de Oude Rijn geeft deze woning een bijzonder karakter. Hier geniet je dagelijks van het leven aan het water, terwijl je tegelijkertijd in Leiden woont. De combinatie van een ruime woning, een lichte tuinkamer en een eigen plek aan het water maakt dit een heerlijke plek voor liefhebbers van het buitenleven.

Naast de unieke ligging aan het water woon je hier ook op een fijne locatie ten opzichte van diverse voorzieningen. Het winkelcentrum en het station bevinden zich in de nabije omgeving. Ook het centrum van Leiden is eenvoudig per fiets bereikbaar en met de auto ben je snel op de uitvalswegen richting de snelweg.

Liefhebbers van varen kunnen hun hart ophalen: vanaf je eigen steiger vaar je zo richting het centrum van Leiden, de Vlietlanden of zelfs Katwijk aan Zee. Daarnaast ligt het Valkenburgse Meer op loopafstand, ideaal voor een heerlijke wandeling of een dagje recreëren aan het water.

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Via de entree kom je in de hal met de vernieuwde meterkast (8 groepen en 2 aardlekschakelaars), een praktische trapkast en het toilet met fonteintje.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de keuken. Deze halfopen keuken staat door middel van een doorkijk in verbinding met het eetgedeelte en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, 5-pits gasfornuis en afzuigkap. Zo blijf je tijdens het koken gezellig in contact met de rest van het gezin of je gasten.

Het eetgedeelte loopt over in het gezellige zitgedeelte aan de achterzijde. Dit gedeelte is in 2004 aangebouwd en ligt iets lager dan de rest van de begane grond. Hierdoor is een sfeervolle, aparte tuinkamer ontstaan, met een fijne verbinding naar de achtertuin.

Dankzij de grote lichtstraat geniet je hier van een prettige lichtinval. De tuinkamer is voorzien van airconditioning en beschikt over openslaande deuren en een separate loopdeur naar de achtertuin. Zo haal je op mooie dagen buiten en binnen heerlijk bij elkaar.

In 2004 is de begane grond verbouwd en de tuinkamer aangebouwd. Daarnaast is het plafond tussen de balken van de woonkamer geïsoleerd.

Eerste verdieping:

Via de overloop bereik je drie kamers en de badkamer.

De badkamer is in 2017 vernieuwd en voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel en een Sanibroyeur.

De drie kamers bieden volop mogelijkheden. Gebruik ze bijvoorbeeld als slaapkamers, kinderkamers, werkruimte of hobbykamer.

Zolderverdieping:

Via een vaste trap bereik je de ruime open zolderverdieping. Dankzij de dakkapel aan zowel de voor- als achterzijde is hier een fijne, lichte ruimte ontstaan. De zolder biedt volop mogelijkheden om naar eigen wens in te richten, bijvoorbeeld als extra slaapkamer, werkplek of hobbyruimte.

Ook aan bergruimte is hier geen gebrek. Achter de knieschotten aan beide zijden vind je volop praktische opbergruimte. Daarnaast is er nog een gedeelte bergvliering aanwezig, ideaal voor spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

In een praktische bergkast bevindt zich de cv-ketel, geplaatst in 2022.

Buitenruimte:

Een van de grootste pluspunten van deze woning is zonder twijfel de ligging direct aan de Oude Rijn.

De achtertuin ligt op het noordoosten en biedt een heerlijke plek om van het buitenleven en het water te genieten. Aan het water bevindt zich een steiger, die in 2020 is vernieuwd. Hier kun je heerlijk zitten, genieten van het uitzicht over het water of je eigen boot aanleggen.

Ook bijzonder is het trapje waarmee je vanuit de tuin rechtstreeks het water in kunt. Ideaal voor een verfrissende duik op een warme zomerdag of om gewoon lekker met je voeten in het water te zitten.

Ook aan de voorzijde van de woning is er volop buitenruimte. De bijzonder ruime voortuin biedt veel privacy en beschikt over een praktische berging. Parkeren kan gratis aan de voorzijde van de woning.

Overige bijzonderheden:

- Gebruiksoppervlakte wonen: 134 m²
- Overige inpandige ruimte: 0 m²
- Externe bergruimte: 4.3 m²
- Inhoud: 466.4 m³
- Warm water en verwarming via cv-ketel uit 2022
- Moderne meterkast met 8 groepen en 2 aardlekschakelaars
- Badkamer vernieuwd in 2017
- Eigen ligplaats aan de Oude Rijn
- Gratis parkeren aan de voorzijde in de straat
- Er is sprake van scheefstand bij de woning. Naar aanleiding hiervan is een funderingsonderzoek uitgevoerd. Uit het rapport blijkt dat er geen aanleiding is voor funderingsherstel of aanvullende werkzaamheden aan de fundering.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 725.000 k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 466 m^3
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 134 m^2
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1920
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, aan vaarwater
Tuin	: Achtertuin, voortuin 39 m^2
Garage	: Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas

Locatie

Rijndijk 286
2331 AN 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









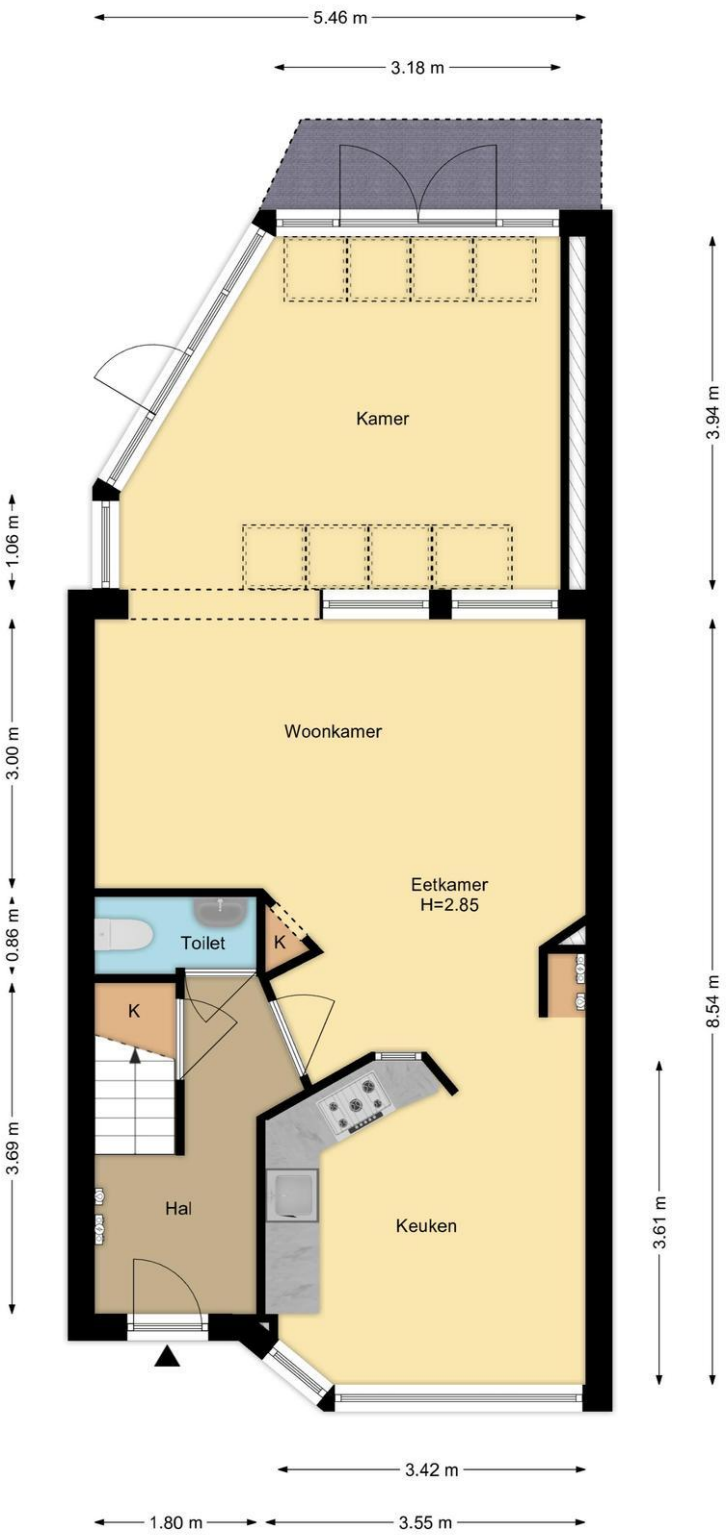




Hypodomus Leiden - Haarlemmerstraat 268 - 2312 GL Leiden
T: 071-8200011 - E: mail@hypodomusleiden.nl - I: www.hypodomusleiden.nl

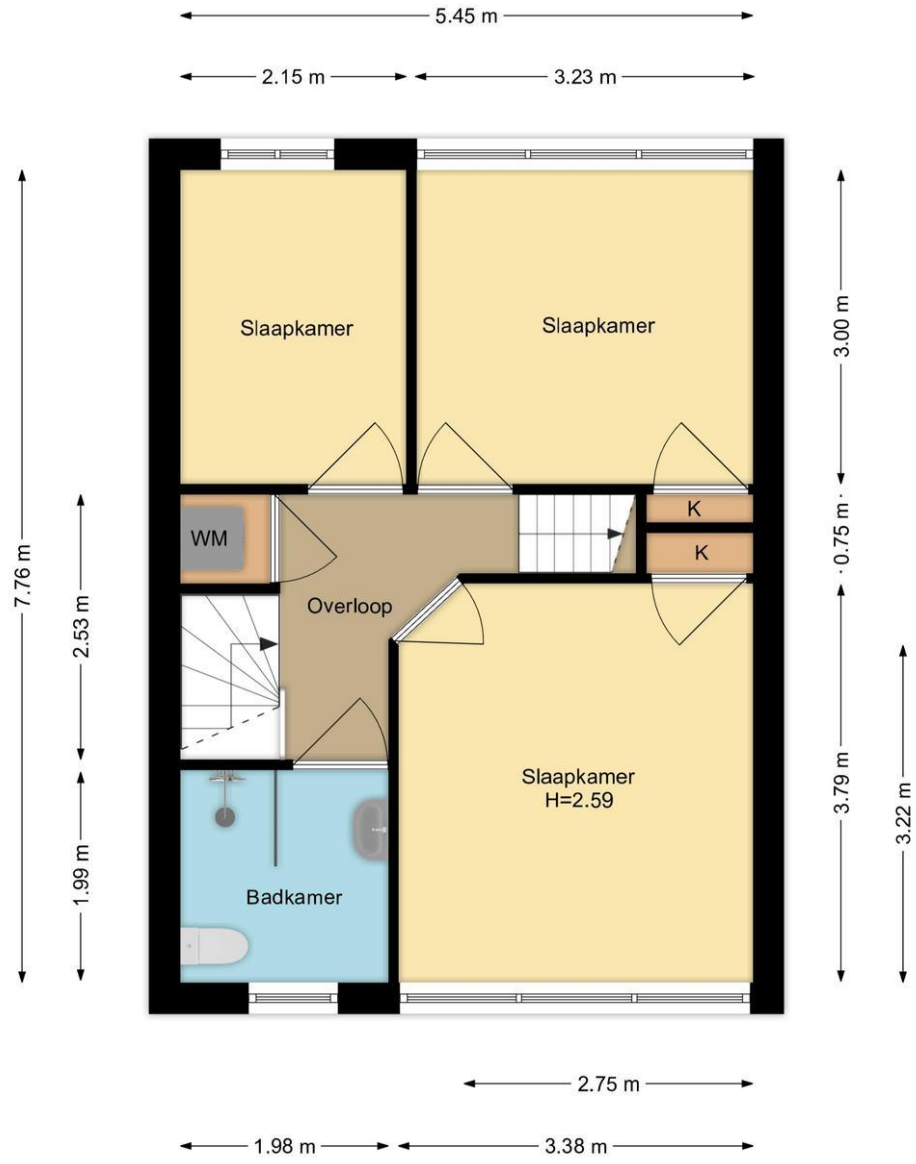
Foto’s





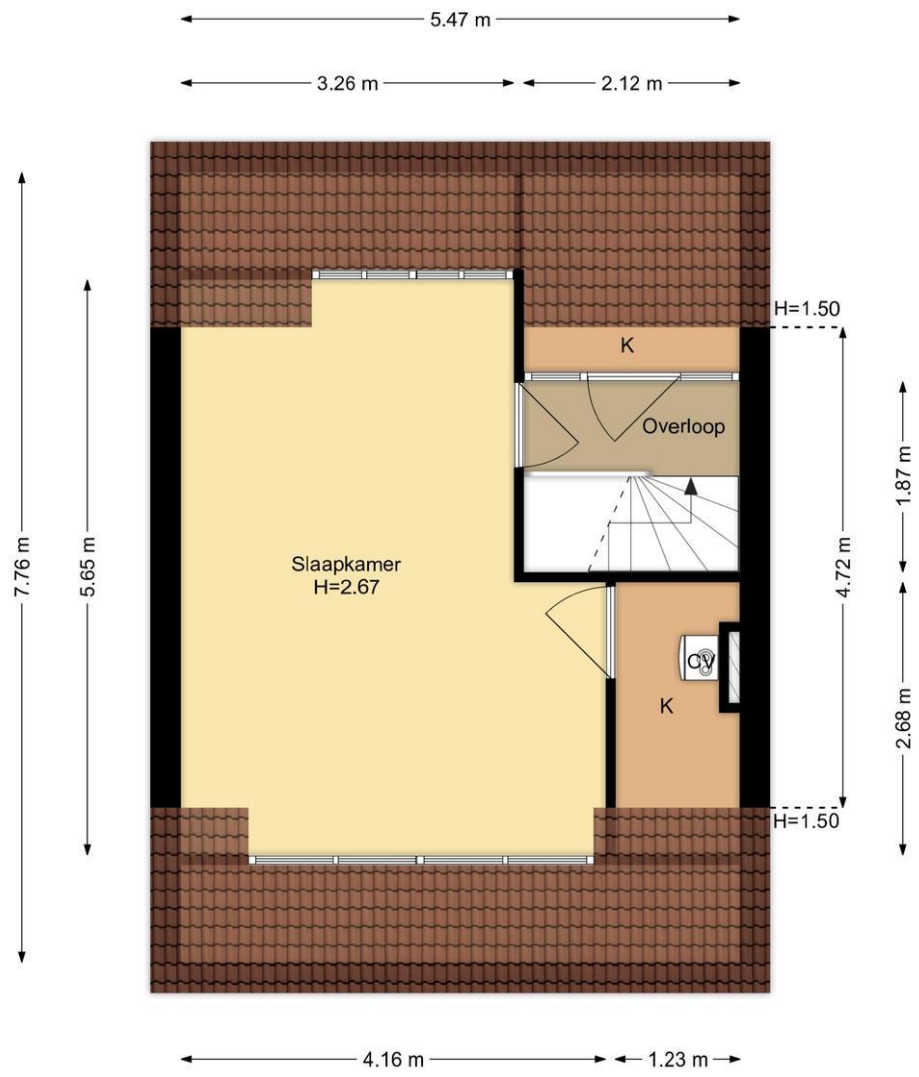
Begane Grond
Rijndijk 286, Leiden

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

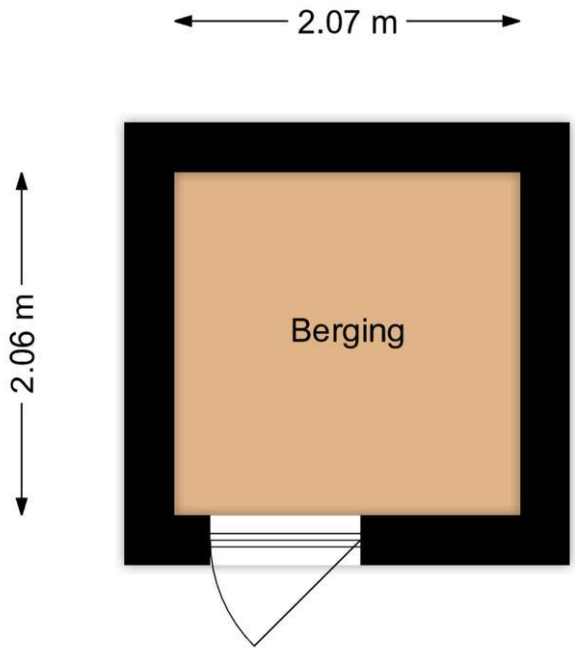


1e Verdieping
Rijndijk 286, Leiden

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



2e Verdieping
Rijndijk 286, Leiden
R.M. Vastgoedpresentatie| Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



Berging
Rijndijk 286, Leiden

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



Situatie
Rijndijk 286, Leiden

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.