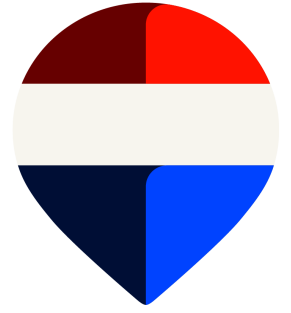


Ruime en sfeervolle dubbele bovenwoning met overdekt balkon!



Hogewoerd 148 A te Leiden



Zeer verrassend ruime en sfeervolle dubbele bovenwoning gelegen aan de gezellige Hogewoerd, nabij de Plantage, het Plantsoen en de Singels. Deze karakteristieke woning beschikt over drie (slaap)kamers, een royale en lichte woonkamer aan de voorzijde met fraaie hoge plafonds en grote raampartijen, en een riante woonkeuken aan de achterzijde. Daarnaast beschikt de woning over een charmant Frans balkon bij de woonkeuken en een ruim (overdekt) balkon op de tweede verdieping, waar je in alle rust heerlijk kunt zitten.

Door de ligging in het historische centrum van Leiden zijn alle faciliteiten, zoals restaurants, terrasjes, musea en winkels op loopafstand. Tevens is het object zeer goed bereikbaar met zowel openbaar, als eigen vervoer. Binnen enkele autominuten zijn snelweg A4 en rijksweg N11 te bereiken.

Indeling

Entree op de begane grond: hal en gang met gezamenlijke stallingsruimte.

Eerste woonlaag

Royale hal die de verbinding vormt tussen de woonkamer en de woonkeuken. Via fraaie openslaande deuren bereik je de karakteristieke woonkamer, voorzien van een prachtige schouw met open haard en twee vaste kasten, waarvan één extra groot is en volop bergruimte biedt. Tevens bereik je vanuit de hal een ruim toilet voorzien van fonteintje en mechanische ventilatie.

De riante woonkeuken is voorzien van drie vaste kasten en een grote L-vormige keuken met diverse inbouwapparatuur, waaronder een 6-pits gasfornuis met oven, een koel-/vriescombinatie, vaatwasser, afzuigkap en een gezellig koffiehokje. De prachtige glas in lood ramen en de fraaie schouw met kolenkachel (niet meer werkend) zorgen voor extra sfeer. Via openslaande deuren naar het charmante Franse balkon geniet je van een leuk doorkijkje naar buiten.

Tweede woonlaag

Overloop met toegang tot een royale slaapkamer aan zowel de voor- als achterzijde, de badkamer en een aparte ruimte met separaat toilet en de opstelling voor de wasmachine.

De sfeervolle slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een charmante nis met een originele wastafel met marmeren achterwand en geeft via openslaande deuren toegang tot een ruim (overdekt) balkon. Hier kun je heerlijk ontspannen met een leuk uitzicht over de karakteristieke geveltjes.

Aan de voorzijde bevindt zich nog een royale slaapkamer met twee vaste kasten en eveneens een nis met originele wastafel en ombouw. In beide slaapkamers zijn de originele houten balken fraai in het zicht gebracht, wat zorgt voor extra sfeer en karakter. De fijne badkamer is voorzien van een ligbad met regendouche. Daarnaast ligt deze woonlaag opvallend privé ten opzichte van omliggende bebouwing, waardoor je veel rust en privacy ervaart.

Derde woonlaag/Zolder

Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping met twee Velux dakramen en een prachtig afgewerkt puntdak, waarbij de fraaie houten balken mooi zichtbaar zijn gebleven. Deze sfeervolle slaap-/werkkamer biedt via een houten deur toegang tot een zeer royale bergruimte.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1650
- Beschermd stadsgezicht
- Gebruikersoppervlakte 133m²
- Gebouw gebonden buitenruimte 10 m² (balkon)
- Inhoud woning 458m³
- Meterkast met 6 groepen (3 modern)
- HR++ glas 1e en 2e verdieping (voorzijde)
- BG Stallingsruimte gedeeld met overige bewoners
- Energielabel C
- Schoorsteen houthaard gereinigd 2026
- Houten kozijnen buitenzijde (voorzijde) geschilderd in 2025
- CV ketel HR107, bouwjaar 2012
- Bouwtechnische keuring aanwezig (2026)
- VVE € 197,58 per maand (kozijnen en glas individueel, gezamenlijke opstalverzekering)
- Parkeervergunning ca €54- per kwartaal
- Oplevering in overleg.

Bij woningen ouder dan 30 jaar hanteren wij standaard een ouderdoms- en asbestclausule.









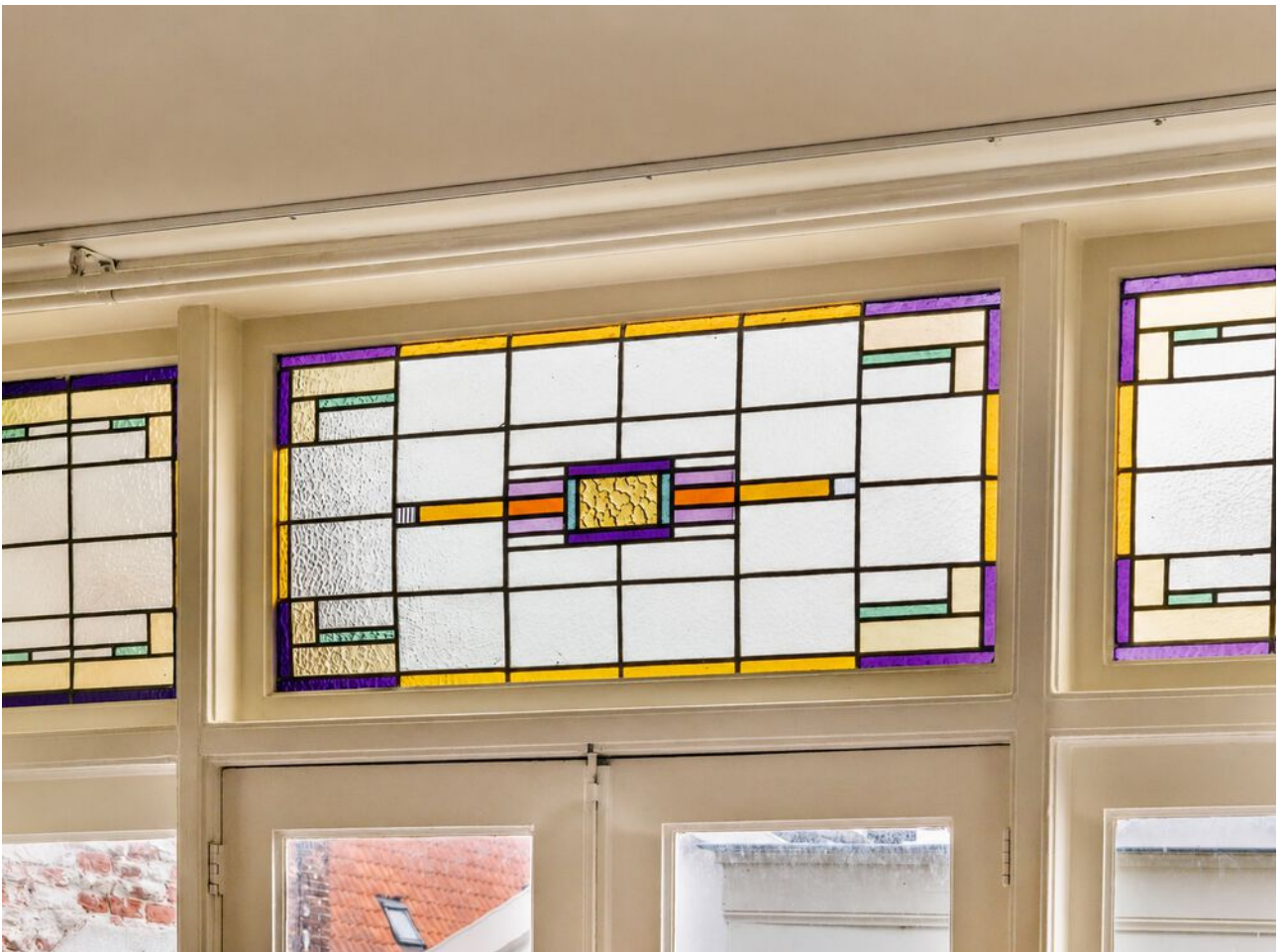


























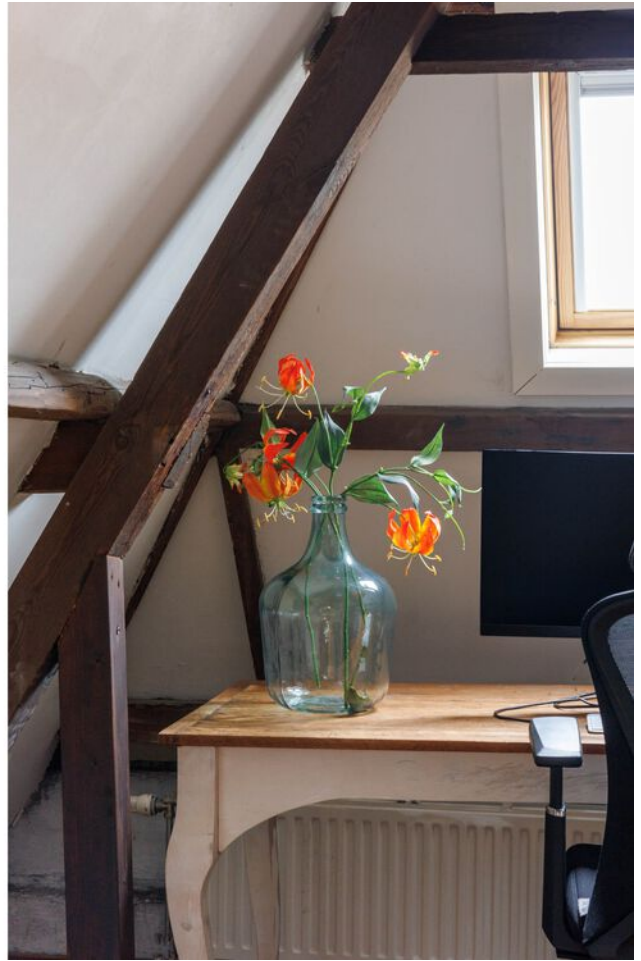














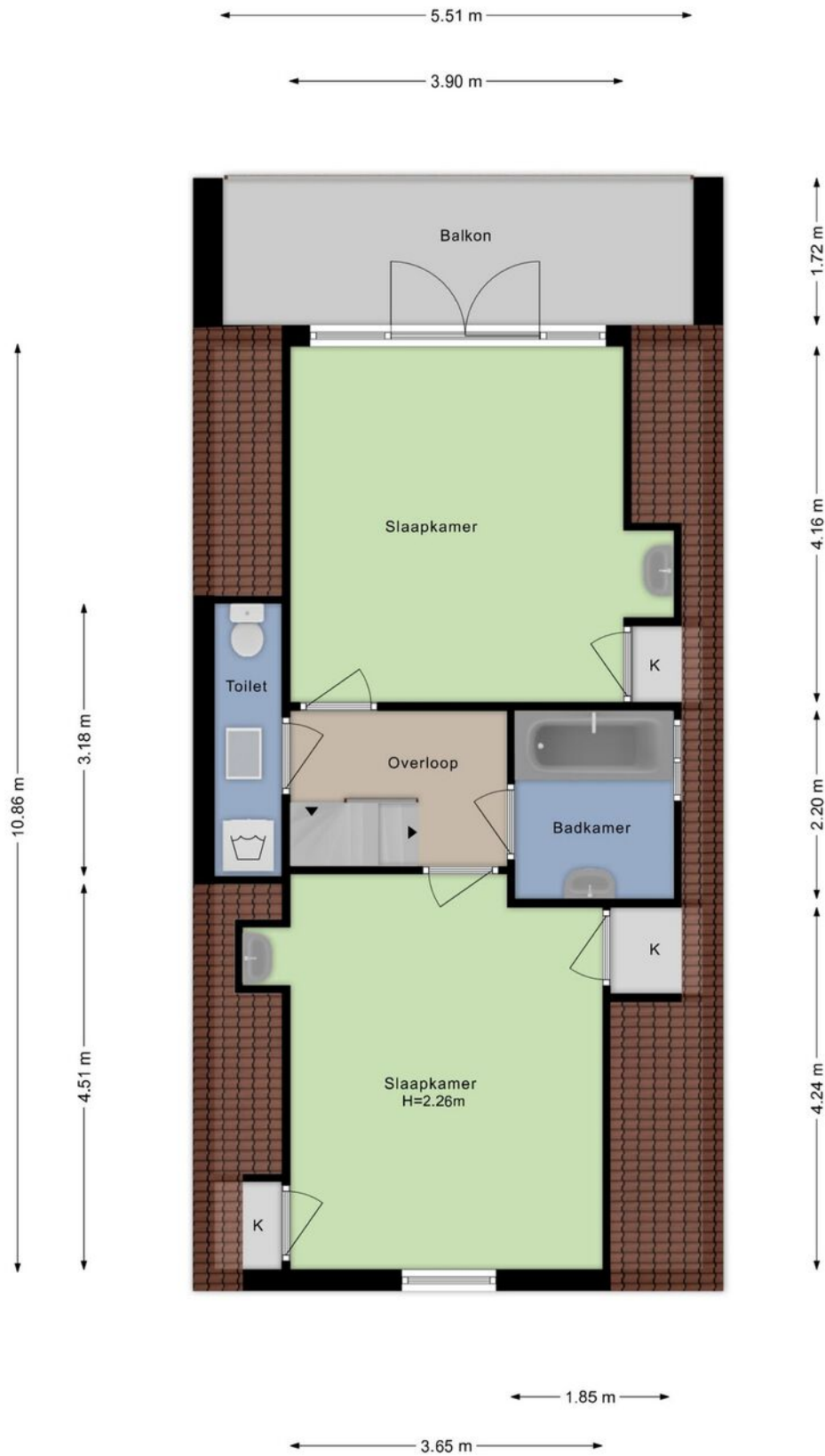


Plattegrond



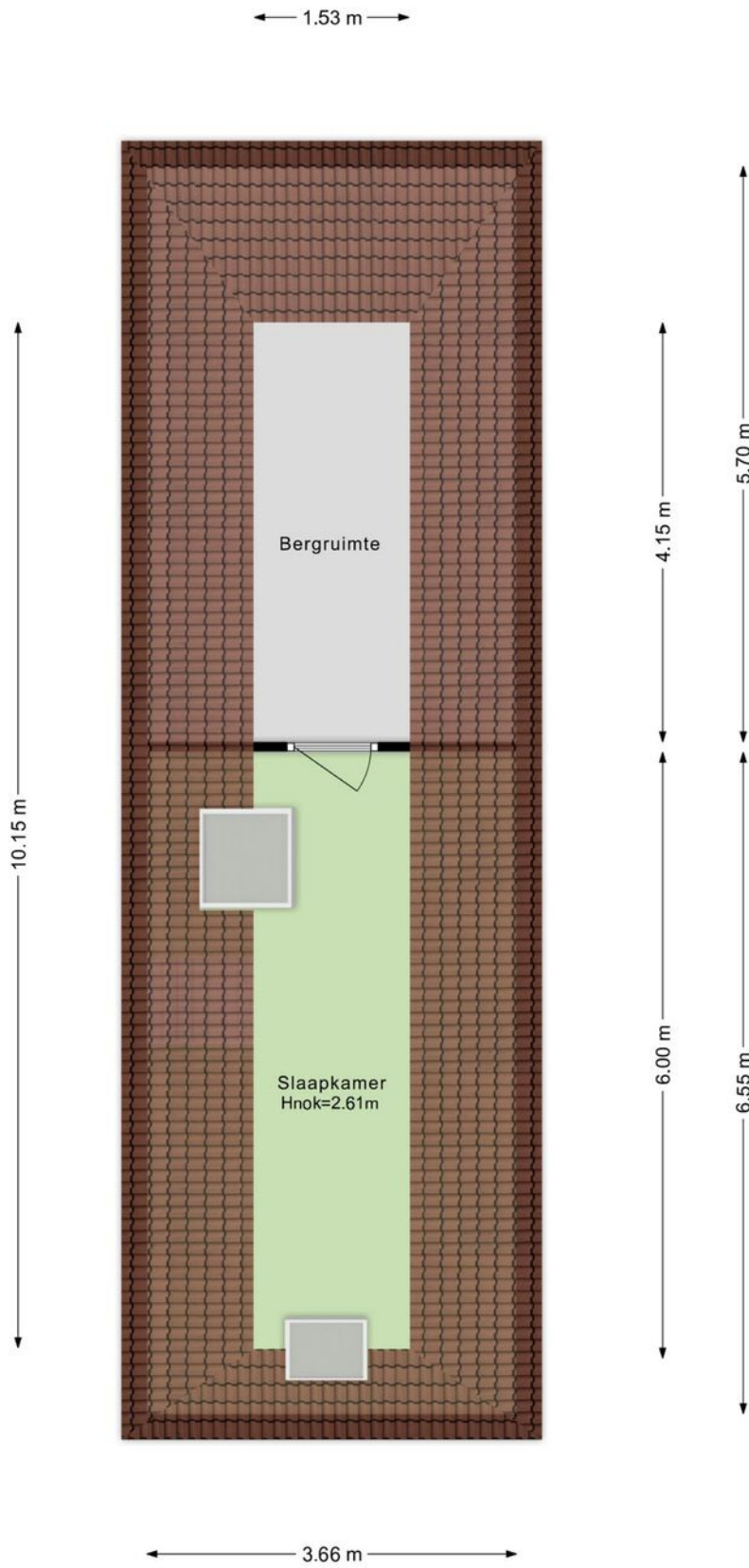
Maten en indelingen zijn indicatief en kunnen afwijken.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.rimeva.nl

Plattegrond



Maten en indelingen zijn indicatief en kunnen afwijken.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.rimeva.nl

Plattegrond



Maten en indelingen zijn indicatief en kunnen afwijken.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.rimeva.nl

Kenmerken

BOUW:

Soort woning:

BENEDENBOVENWONING

Soort bouw:

Bouwjaar:

1650

Woonoppervlakte:

133

Perceel:

Inhoud:

456

INDELING:

Aantal kamers:

4

Aantal slaapkamers:

3

Aantal badkamers:

1

Aantal toiletten:

2

PRIJS

Vraagprijs

€ 645.000 K.K.

NADERE INFORMATIE:

Uitnodiging:

Alle door REMAX en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg cq. tot het uitbrengen van een bod.

Erfdienstbaarheden:

Indien de woning c.q. het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en /of andere bedingen rusten, gaan deze over op de koper en worden als bijlage behorende bij de koopakte gesteld, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs.

Koopakte:

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de model koopakte NVM, VBO, VastgoedPro, Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Waarborgsom/bankgarantie:

De waarborgsom bedraagt 10% en dient te worden voldaan aan de notaris binnen de vastgestelde termijn.

Ontbindende voorwaarden:

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van een woonvergunning, hypotheek of hypotheekgarantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandeling zijn afgesproken.



Neem contact met ons op **REMAX Makelaarsgilde**

Als lokale experts kennen wij de regio Leiden van binnen en buiten. U kunt bij ons terecht voor al uw vragen en advies met betrekking tot onroerend goed. Wij zijn een servicegerichte organisatie en ondersteunen u bij elke stap van het transactieproces. Van tips om uw huis verkoopklaar te maken tot aan het verzorgen van een naamplaatje voor de nieuwe eigenaar van uw woning. Onze beroemde slogan luidt: "Niemand in de wereld verkoopt meer onroerend goed dan REMAX." Laat ons u overtuigen.



Gijs de Kok
Makelaar o.z.

M 06 30 03 49 49
T 071 516 23 72
E gijdsdekok@remax.nl

Gijs de Kok t.h.o.d.n. RE/MAX Premium Makelaars

Levendaal 73 - 75
2311JE LEIDEN
E gijdsdekok@remax.nl

www.remax.nl/gijdsdekok

