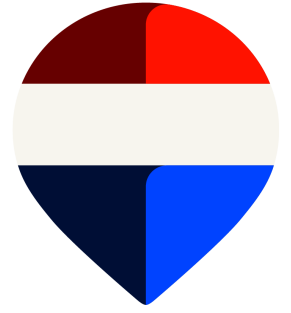


Karakteristieke dubbele bovenwoning met dakterras!



Lage Rijndijk 17 D te Leiden



Deze karakteristieke dubbele bovenwoning uit de jaren dertig combineert authentieke charme met een uitstekende ligging op korte afstand van het historische centrum van Leiden. Deze mooie woning beschikt over 4 (slaap)kamers, een sfeervolle ruime woonkamer en suite, een balkon en een riant dakterras. In 2022 is de woning grondig gerenoveerd, waarbij modern wooncomfort op stijlvolle wijze is gecombineerd met het behoud van de authentieke karakteristieke elementen. Tijdens de renovatie is o.a. het platte dak vervangen en is er dakisolatie aangebracht. Daarnaast is het binnenschilderwerk (2025) en buitenschilderwerk (2024) inclusief houtwerk uitgevoerd.

Gelegen nabij de Zijlpoort geniet je van alle voorzieningen, winkels, restaurants en gezellige terrassen binnen handbereik, terwijl je toch rustig woont. De historische binnenstad van Leiden kenmerkt zich door oude grachten, steegjes, hofjes en historische gebouwen. Heerlijk wonen met de aanwezigheid van jaren '30 sfeerelementen en het bruisende stadscentrum van Leiden om de hoek. Daarnaast is de bereikbaarheid uitstekend: Leiden Centraal is in ongeveer vijf minuten fietsen bereikbaar en ook sportvoorzieningen en de uitvalswegen richting de A4, A44 en N11 liggen op korte afstand.

Indeling

Eerste verdieping:

Overloop met modern toilet met fonteintje en trap naar de tweede verdieping. De lichte en ruime woonkamer met erker is voorzien van twee marmeren schouwen, een prachtige houten vloer en openslaande deuren naar het balkon. In de woonkamer is de originele en-suite separatie met glas-in-lood ramen en vaste kasten nog aanwezig. De hoge plafonds en paneeldeuren maken het geheel compleet. Sfeervolle open keuken ligt aan de achterzijde en is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals o.a. een fraai 6-pits gasfornuis met Boretti oven, vaatwasser, een ingebouwde afzuigkap en een prachtig granito aanrechtblad (gegoten in 2022) en gootsteen. Vanuit de keuken is ook de toegang tot het riante dakterras met houten vlonders en fraaie beplanting. Een heerlijke plek in een oase van rust!

Tweede verdieping:

Ruime overloop met daklicht en toegang tot alle vertrekken. In totaal zijn er drie slaapkamers, twee aan de voorzijde van de woning en één aan de achterzijde. Alle kamers zijn licht en deze hele woonlaag is voorzien van een fraaie PVC visgraatvloer en hoge plinten.

De moderne en mooi betegelde badkamer is voorzien van een douche, wastafelmeubel, 2e toilet (zwevend), een grote inloopdouche. Tevens bevindt zich hier de aansluiting voor de wasmachine/droger.

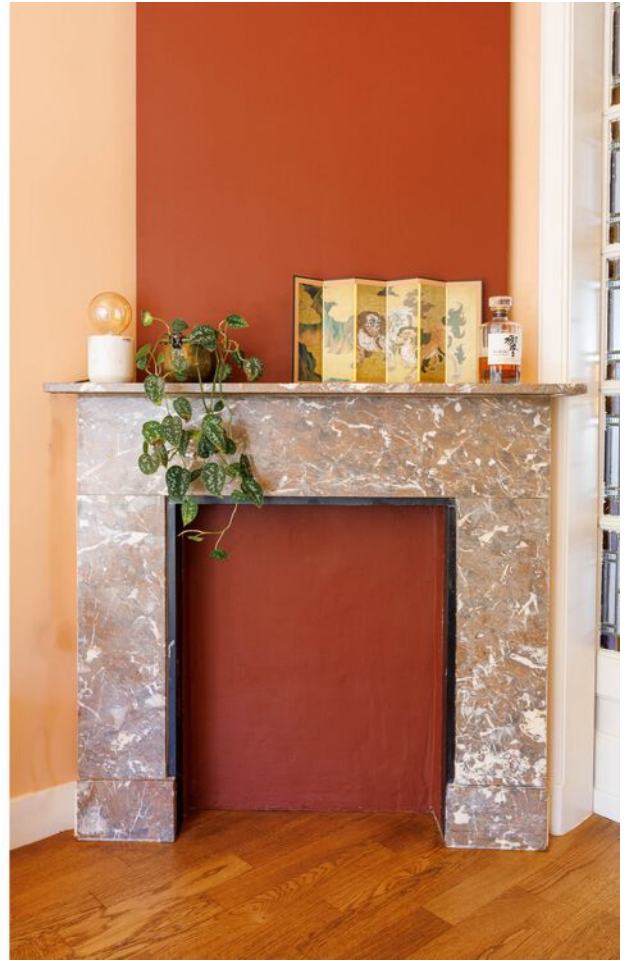
Bijzonderheden:

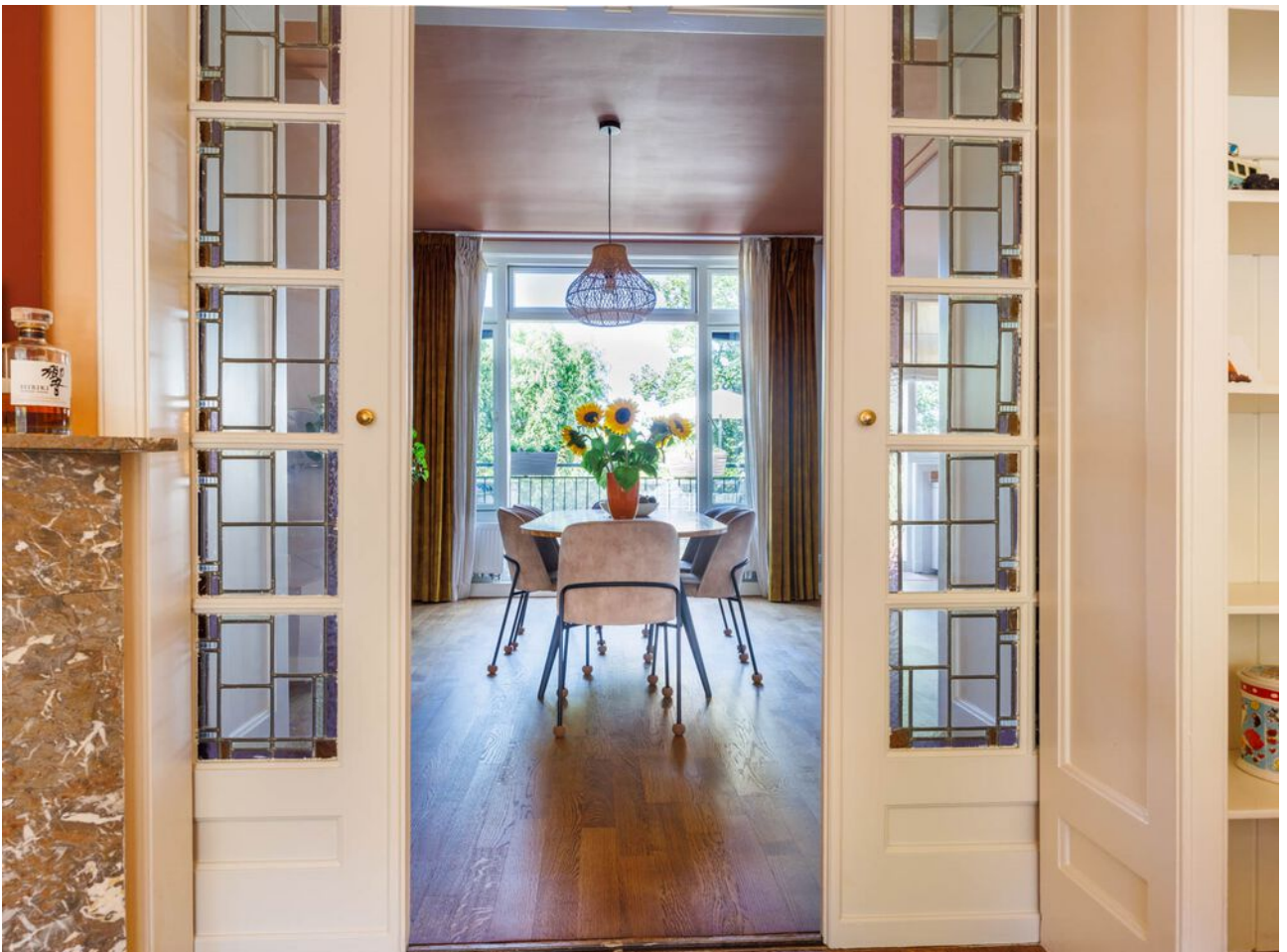
- Bouwjaar 1930
- Gebruiksoppervlakte 95m²
- Inhoud 330m³
- Gebouwegebonden buitenruimte 27m² (terras)
- Gezamenlijke opstalverzekering, kozijnen en glas eigen rekening, geen VVE bijdrage
- CV ketel Remeha, bouwjaar 2025
- Moderne meterkast 9 groepen
- Mechanische ventilatie
- Platte dak vervangen en dakisolatie aangebracht
- Nieuw plafond 1e woonlaag
- Overall dubbelglas
- Energielabel C
- De woning is in 2022 volledig gemoderniseerd met behoud van de originele details
- De vloer beneden is opnieuw in de olie gezet
- Schilderwerk buitenzijde 2024, binnenzijde 2025
- Parkeren voor vergunninghouders (vergunning ca. € 61,-- per jaar geen wachtlijst)
- Oplevering in overleg

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





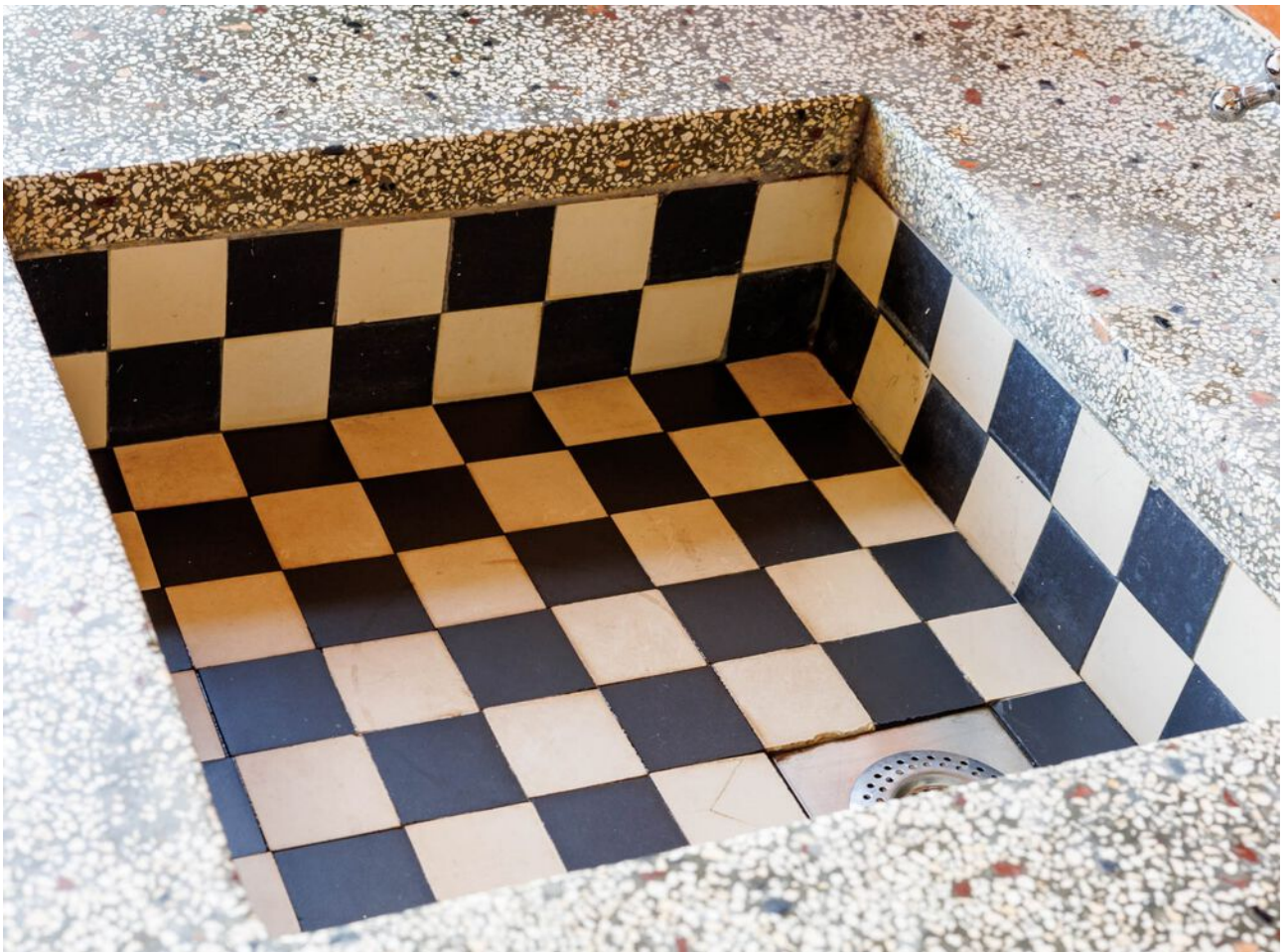




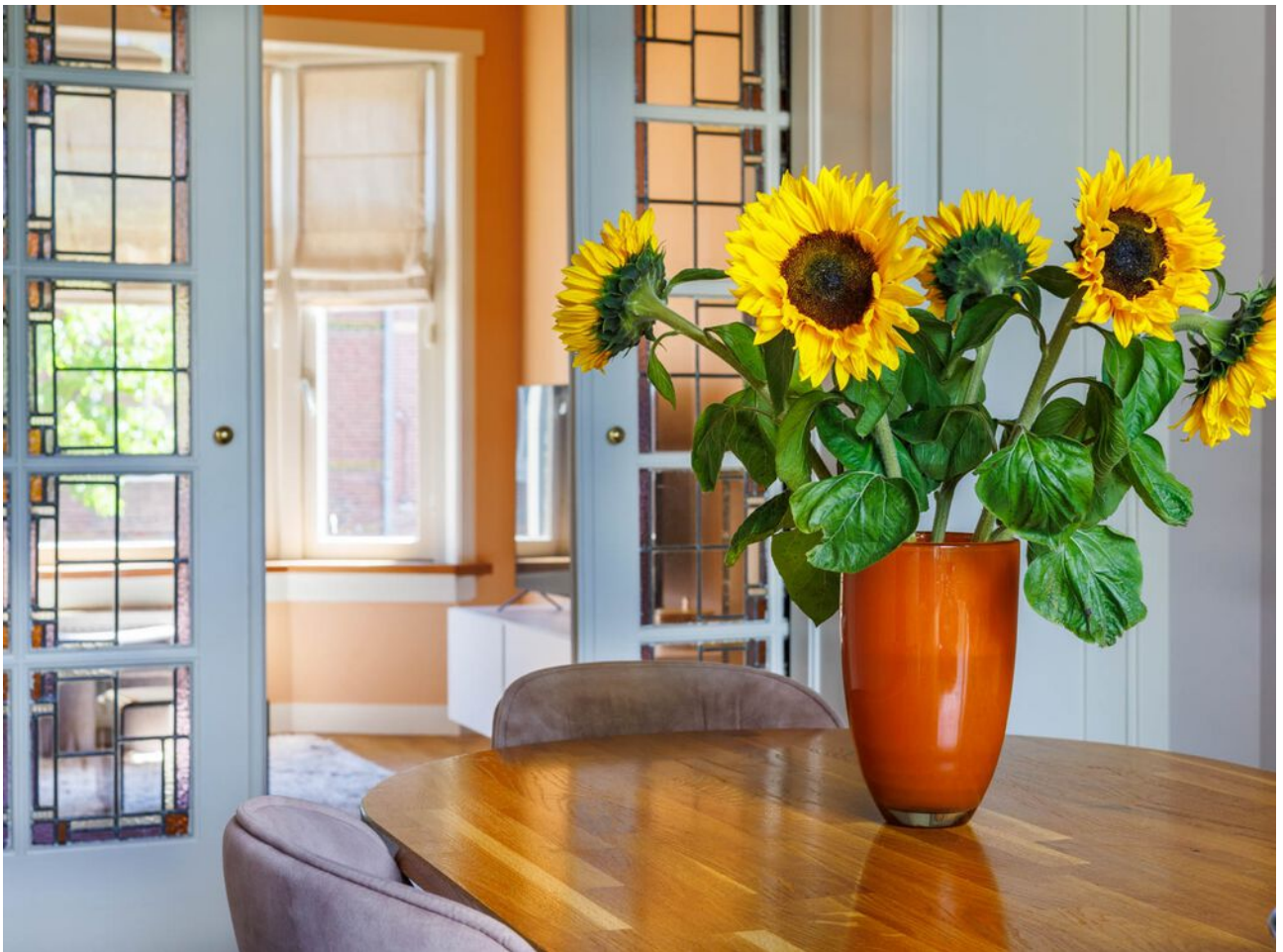






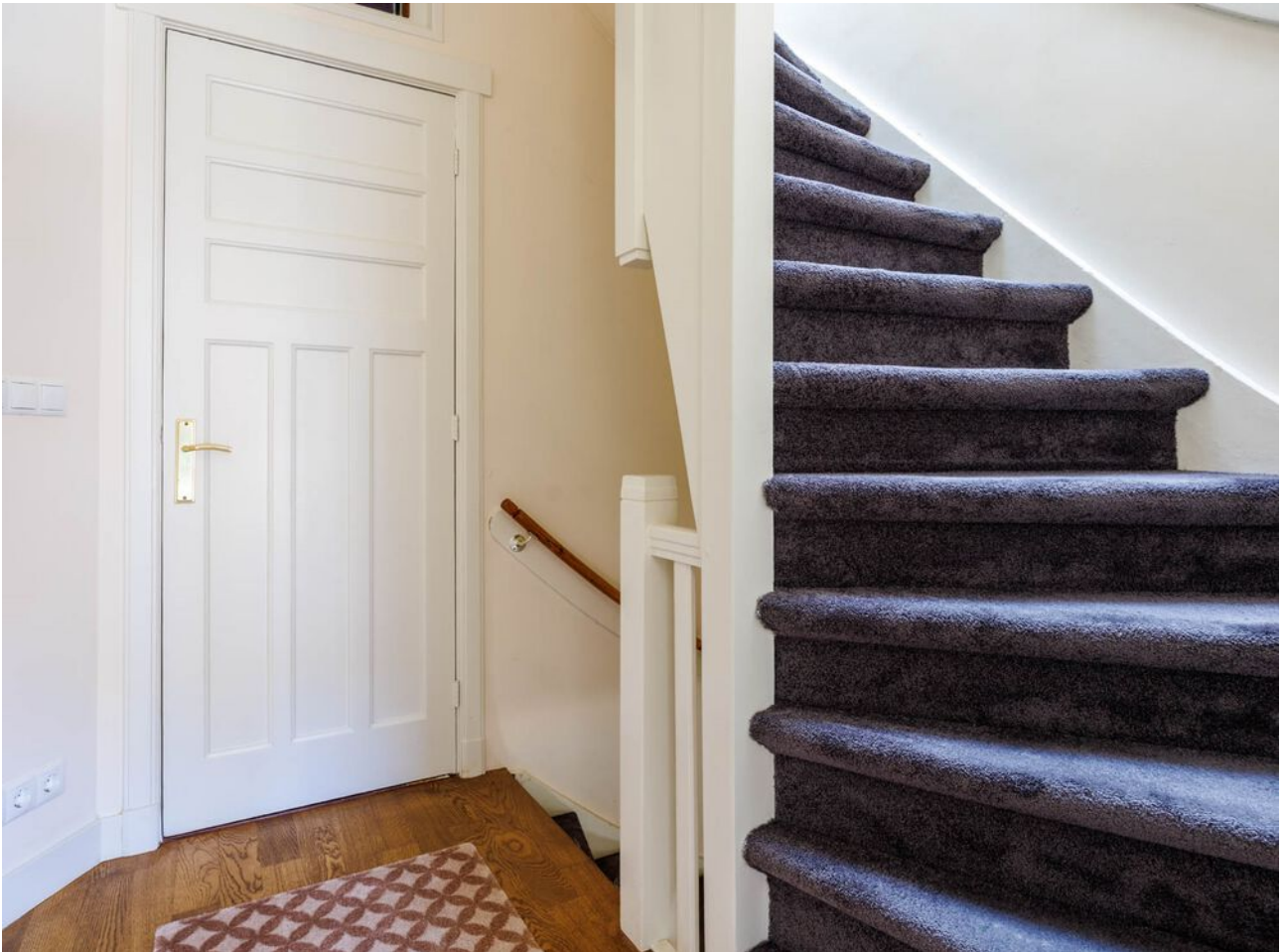










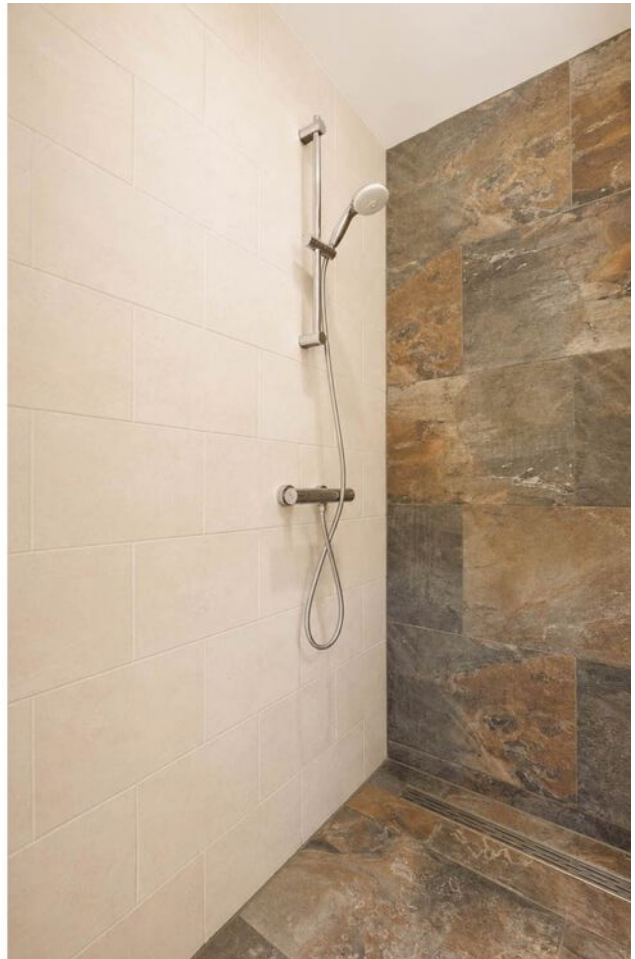






















Plattegrond



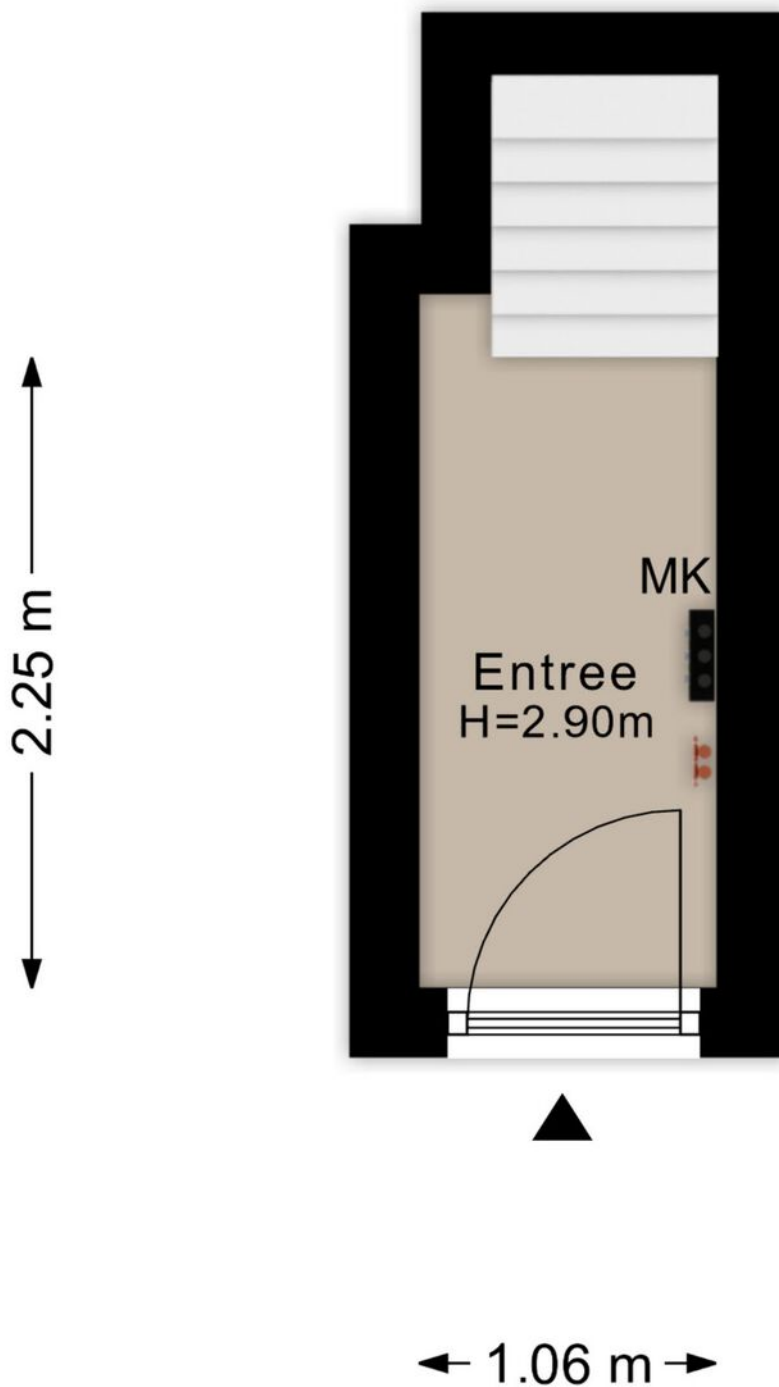
Maten en indelingen zijn indicatief en kunnen afwijken.
 Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.rimeva.nl

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:

MAISONETTE

Soort bouw:

Bouwjaar:

1930

Woonoppervlakte:

95

Perceel:

Inhoud:

330

INDELING:

Aantal kamers:

5

Aantal slaapkamers:

4

Aantal badkamers:

1

Aantal toiletten:

2

PRIJS

Vraagprijs

€ 500.000 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

