

# Sfeervolle jaren '30 benedenwoning met royale achtertuin



Van 't Hoffstraat 46 te Leiden



**Scan mij!**  
Meer informatie  
vind u hier.



Sfeervolle jaren '30 benedenwoning met twee slaapkamers, een voortuin en royale achtertuin op het oosten (ochtend- en middagzon) met berging en achterom. De woning is gelegen in de Professorenwijk en is gemoderniseerd maar beschikt ook over authentieke details waaronder een erker, paneeldeuren en glas-in-lood ramen. Een hele leuke en goed onderhouden benedenwoning!

De Van t Hoffstraat is een gezellige, rustige straat met een ideale ligging t.o.v. diverse buurtwinkels (o.a. keurslager, kaaswinkel en een bakkertje), sport- en recreatievoorzieningen, uitvalswegen A4/N11 (richting Den Haag/Amsterdam en Utrecht) en NS station Lammenschans. Het historische centrum van Leiden ligt tevens op korte fietsafstand.

Bekijk ook de bezichtigingsvideo!

Indeling:

Begane grond:

Voortuin (West). Entree. Ruime hal met meterkast, trapkast, modern toilet en toegang tot de 2 (slaap)kamers, badkamer en woonkamer.

De ruime en lichte woonkamer heeft een erker aan de voorzijde en openslaande deuren naar de ruime zonnige tuin. De halfopen moderne keuken is voorzien van diverse (inbouw)apparatuur waaronder een 4-pitsgasfornuis, afzuigkap, ruime koelkast, combimagnetron en vaatwasser. Door de aanwezigheid van bovenkastjes is er voldoende bergruimte. Vanuit de keuken is tevens de tuin te bereiken.

Beide lichte slaapkamers, waarvan een in gebruik is als werkkamer, hebben originele glas-in-lood ramen. De slaapkamer aan de voorzijde heeft tevens een vaste kast en een wastafel. De moderne badkamer is te bereiken vanuit de hal en heeft een inloopdouche en een wastafel.

De achtertuin van ruim circa 47 m2 met achterom is fraai aangelegd met een vaste verhoogde border met beplanting en mooi bestraat waardoor er veel ruimte is om van de zon te genieten. De berging is voorzien van elektra en biedt voldoende plaats voor

fietsen.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1932
- Beschermd stadsgezicht
- Gebruiksoppervlakte wonen 65m2
- Externe bergruimte 5m2 (berging)
- Inhoud 272m3
- Modernen meterkast met 6 groepen en aardlekschakelaar
- CV ketel Remeha, bouwjaar 2013
- Dubbelglas(m.u.v glas in lood)
- Glas in lood ramen
- VVE €55 per maand, gezamenlijke opstalverzekering
- Energie label: D
- Parkeren voor vergunninghouders (vergunning ca. € 50,- per jaar, geen wachtlijst)
- Oplevering in overleg

Bij woningen ouder dan 30 jaar hanteren wij standaard een asbest- en ouderdomsclausule. De tuinafmetingen zijn opgenomen aan de hand van de kadastrale kaart.















































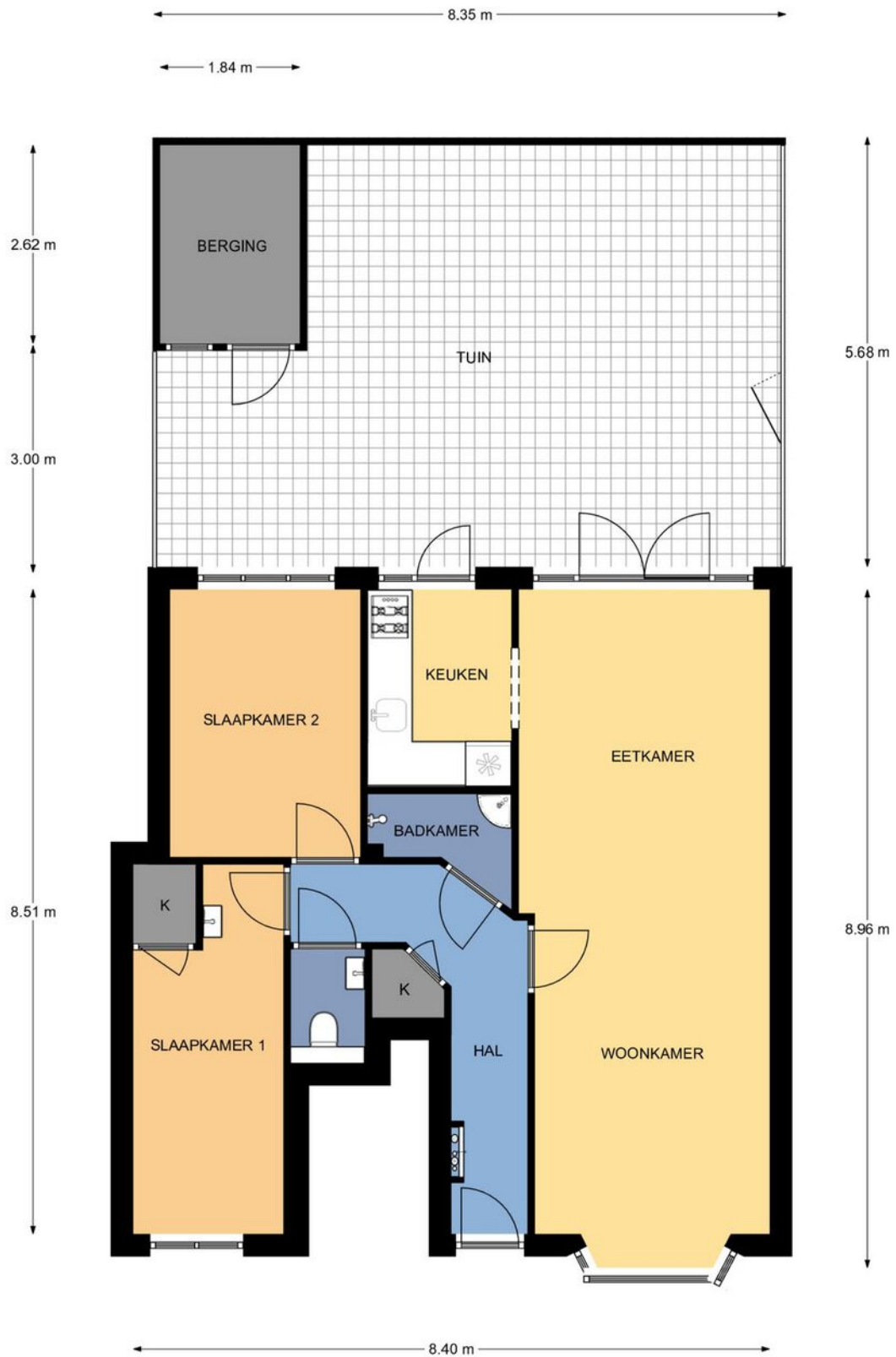
# Plattegrond



Begane grond, Van 't Hoffstraat 46 te Leiden  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl



# Plattegrond



Situatie, Van 't Hoffstraat 46 te Leiden  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

# Kenmerken

## BOUW:

Soort woning:	benedenwoning
Soort bouw:	appartement
Bouwjaar:	1932
Woonoppervlakte:	65 m <sup>2</sup>
Inhoud:	272 m <sup>3</sup>

## INDELING:

Aantal kamers:	3
Aantal slaapkamers:	2
Aantal badkamers:	1
Aantal toiletten:	1

## PRIJS

Vraagprijs	€ 375.000 K.K.
------------	----------------

Disclaimer: Ieder kantoor wordt onafhankelijk beheerd en geleid.

De informatie over de woning is gebaseerd op gegevens die door de klant aangeleverd zijn. Wij aanvaarden hiervoor geen aansprakelijkheid.



## **NADERE INFORMATIE:**

### Uitnodiging:

Alle door RE/MAX 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 **RE/MAX Makelaarsgilde**

Onze RE/MAX luchtballon vliegt boven de menigte, wij zijn de lokale experts. Wij kennen LEIDEN onze regio van binnen en buiten, daarom kunt u bij ons terecht voor alle onroerend goed vragen en adviezen. Bent u op zoek naar een organisatie die servicegericht is? RE/MAX ondersteunt u bij elke stap van een transactie: van tips om het huis verkoopklaar te maken tot aan het naamplaatje voor de koper van uw woning. We staan bekend om onze beroemde slogan: „Niemand in de wereld verkoopt meer onroerend goed dan RE/MAX”. Laat ons het bewijzen.



**Gijs de Kok**

Makelaar o.z.

M 06 30 03 49 49

T 071 516 23 72

E [gijsdekok@remax.nl](mailto:gijsdekok@remax.nl)

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

Levendaal 73 - 75

2311JE LEIDEN

E [gijsdekok@remax.nl](mailto:gijsdekok@remax.nl)

[www.remax.nl/gijsdekok](http://www.remax.nl/gijsdekok)

**RE/MAX**  
Makelaarsgilde (Leiden)