

Vrijstaande, moderne woning vol karakter en comfort



Hoge Rijndijk 310 te Leiden



Wonen in een vrijstaande, ruime woning vol karakter en comfort.

Deze woning aan de Hoge Rijndijk combineert de charme van vroeger met moderne voorzieningen. U beschikt over een lichte voorkamer, een royale woonkamer met aangrenzende eetkamer, drie slaapkamers, een praktische keuken en een nette badkamer. De diepe, zonnige tuin biedt volop ruimte om heerlijk te ontspannen. Parkeren kan eenvoudig achter het huis. Achter de woning vind je een rustig, kindvriendelijk pleintje waar alleen bestemmingsverkeer komt. Een bijzonder thuis op een fantastische plek!

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1925
- Woonoppervlakte ca. 132 m²
- Goed onderhouden woning
- Energielabel E
- 7 zonnepanelen
- CV-ketel uit 2021
- Riante, uitgebouwde woonkamer
- Ruime eethoek
- Fijne voorkamer
- Badkamer met ligbad
- Moderne keuken
- 3 slaapkamers
- Ruime vliering
- Royale en zonnige tuin met achterom
- Parkeren achter de woning
- Op loopafstand van openbaar vervoer
- Bouwkundige keuring aanwezig
- Oplevering in overleg

Persoonlijke noot van de bewoonster: Met pijn in mijn hart moet ik mijn geboortehuis door omstandigheden verlaten. Wij hebben hier heel fijn gewoond. Veel woonplezier voor de nieuwe bewoners.

Locatie:

Hoge Rijndijk 310 ligt op een perfecte locatie in Leiden, waar rust, natuur en stadsleven samenkomen. Op loopafstand vindt u parken zoals Matilo, De Bult, Cronesteyn en De Houtkamp, ideaal om te wandelen, sporten of ontspannen. Het levendige centrum van Leiden is slechts 10 minuten fietsen. Winkels, horeca, cultuur en voorzieningen zoals supermarkten, huisarts, apotheek en scholen

bevinden zich op korte fietsafstand, net als kinderopvang en sportclubs in Roomburg, Meerburg en de Professorenwijk. De bereikbaarheid is uitstekend: met de auto bent u snel op de A4 of N11 richting Amsterdam, Rotterdam, Den Haag of Utrecht. Ook het strand van Katwijk of Noordwijk is via de nieuwe Corbulotunnel in circa 20 minuten te bereiken. Tot slot is er parkeergelegenheid achter de woning.

Begane grond:

Hoewel de woning ook te bereiken is via de sfeervolle, groene voortuin met mooie leilinden aan de Hoge Rijndijk, komt u in de praktijk meestal binnen via de achtertuin, een rustige en praktische entree. De voordeur leidt naar het tochtportaal, waar een moderne, netjes weggewerkte meter- en voorraadmeterkast zijn ingebouwd.

In de ruime hal vindt u de trap naar de eerste verdieping. Onder de trap is een praktische voorraadmeterkast ingebouwd, evenals de aansluitingen voor de wasmachine en/of droger, en de CV-ketel uit 2021. Ook bevindt zich hier het nette, betegelde toilet met fonteintje. Vanuit de hal heeft u toegang tot zowel de voorkamer als de keuken.

In de afsluitbare voorkamer bevindt zich een ruime zithoek. Of u nu een boek wilt lezen, televisie wilt kijken of gewoon wilt genieten van de stilte — het kan hier allemaal. Dankzij de grote ramen valt er volop natuurlijk licht naar binnen, en het lichtgrijze tapijt geeft de ruimte een zachte, uitnodigende uitstraling.

De riante woonkamer is een heerlijke leefruimte waar het daglicht binnenvalt via de grote ramen en de twee dakramen. De houten balken aan het plafond en de warme eiken vloer geven het geheel karakter, terwijl de moderne grijze zithoek zorgt voor een eigentijdse uitstraling. Vanuit de zithoek kijkt u uit op de groene tuin. De open haard fungeert als sfeervol middelpunt van de kamer. In het hart van de woning ligt de eetkamer, die de woonkamer op natuurlijke wijze verbindt met de gezellige voorkamer.

De comfortabele keuken is van alle gemakken voorzien. Naast een 4-pits gaskookplaat beschikt u over een combioven en een koelvriescombinatie. Er is volop bergruimte beschikbaar. Vanuit de keuken heeft u directe toegang tot de ruime tuin. Onder de tegelvloer in de keuken bevindt zich elektrische vloerverwarming.

Tuin

De ruime, groene tuin biedt de hele dag door volop zon. Aan de achterkant van het huis bevindt zich een veranda, die zorgt voor een fijne, koele plek in de schaduw. Daarnaast is er een ruime berging, perfect voor meerdere fietsen of voor wie graag klust. Via de tuin bereikt u een achterom die uitkomt bij verschillende parkeerplaatsen, waardoor u altijd gemakkelijk uw auto dichtbij kunt parkeren.

Eerste etage

De overloop geeft toegang tot alle slaapkamers, de badkamer en het vrijstaande toilet. Daarnaast leidt de overloop naar de ruime vliering, waar u volop bergruimte tot uw beschikking heeft. De royale master bedroom aan de achterzijde is voorzien van een eigen wastafel en een ingebouwde kast. Dankzij de mooie lichtinval voelt de kamer aangenaam licht aan, en vanuit deze ruimte heeft u directe toegang tot het dakterras — een ideale plek om te ontspannen of uw was buiten te laten drogen. De ruime slaapkamer aan de voorzijde is uitgerust met een groot bureau en vaste kasten. Dankzij de grote ramen valt er veel natuurlijk licht binnen. Deze kamer leent zich perfect als slaapkamer of thuishkantoor.

In het midden van de overloop bevinden zich de derde, kleinere slaapkamer en de badkamer. Dankzij de dakkapel aan deze zijde profiteren beide ruimtes van extra licht en ruimte. De badkamer is uitgerust met een ruim ligbad, een wastafel en een handdoekradiator.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Echter, wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele onvolledigheden of onjuistheden. Voor woningen ouder dan 30 jaar hanteren wij standaard een asbest- en ouderdomsclausule.























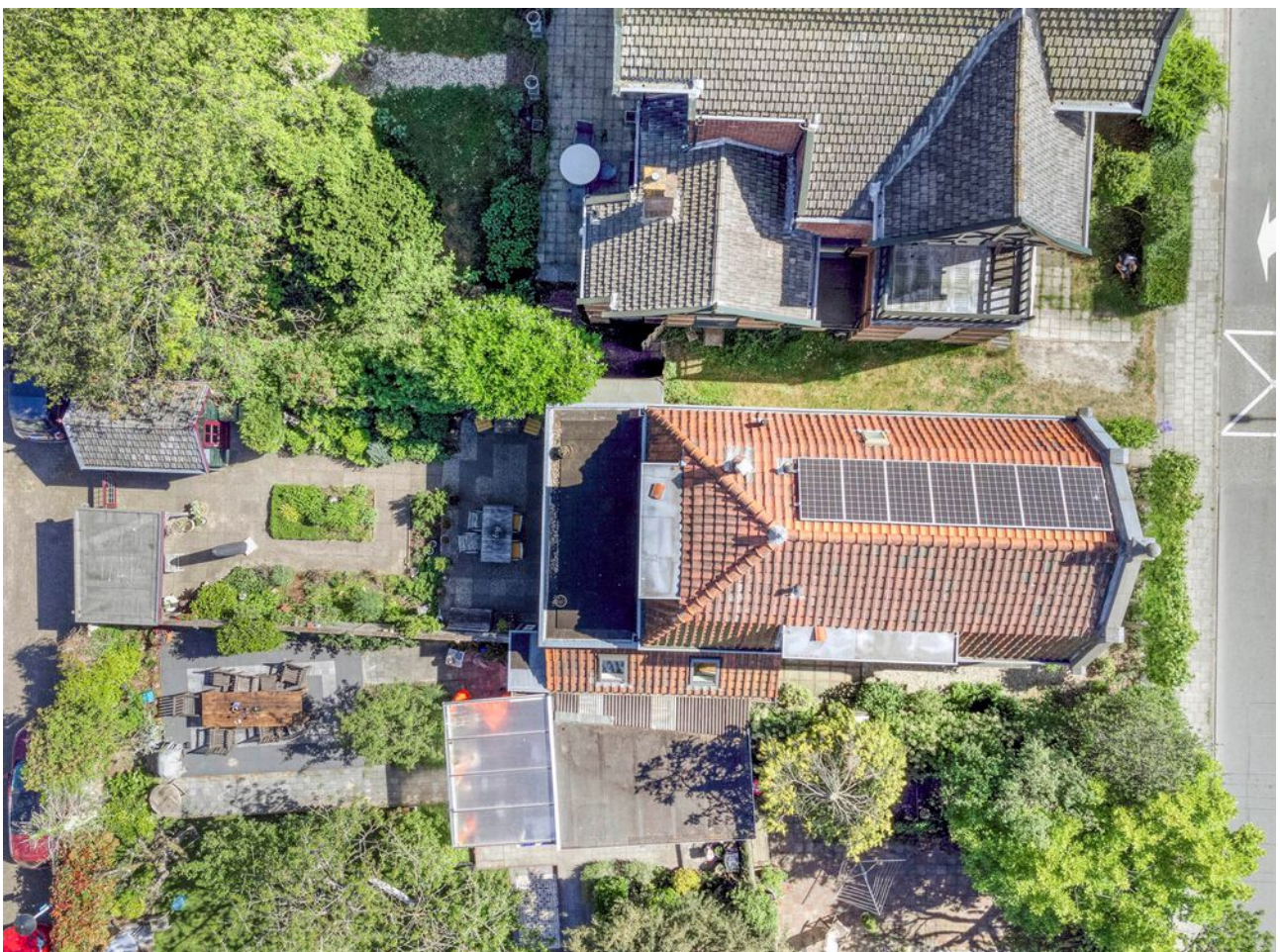














Plattegrond



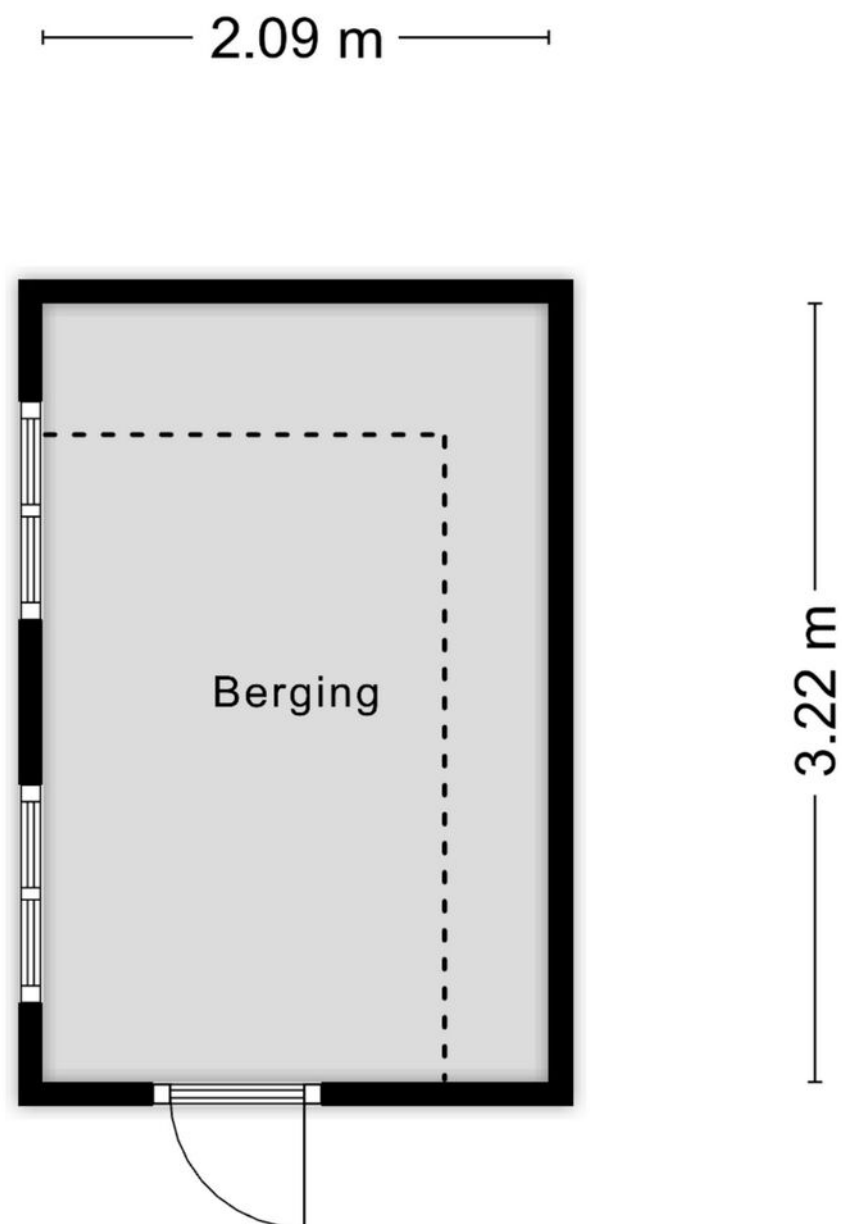
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



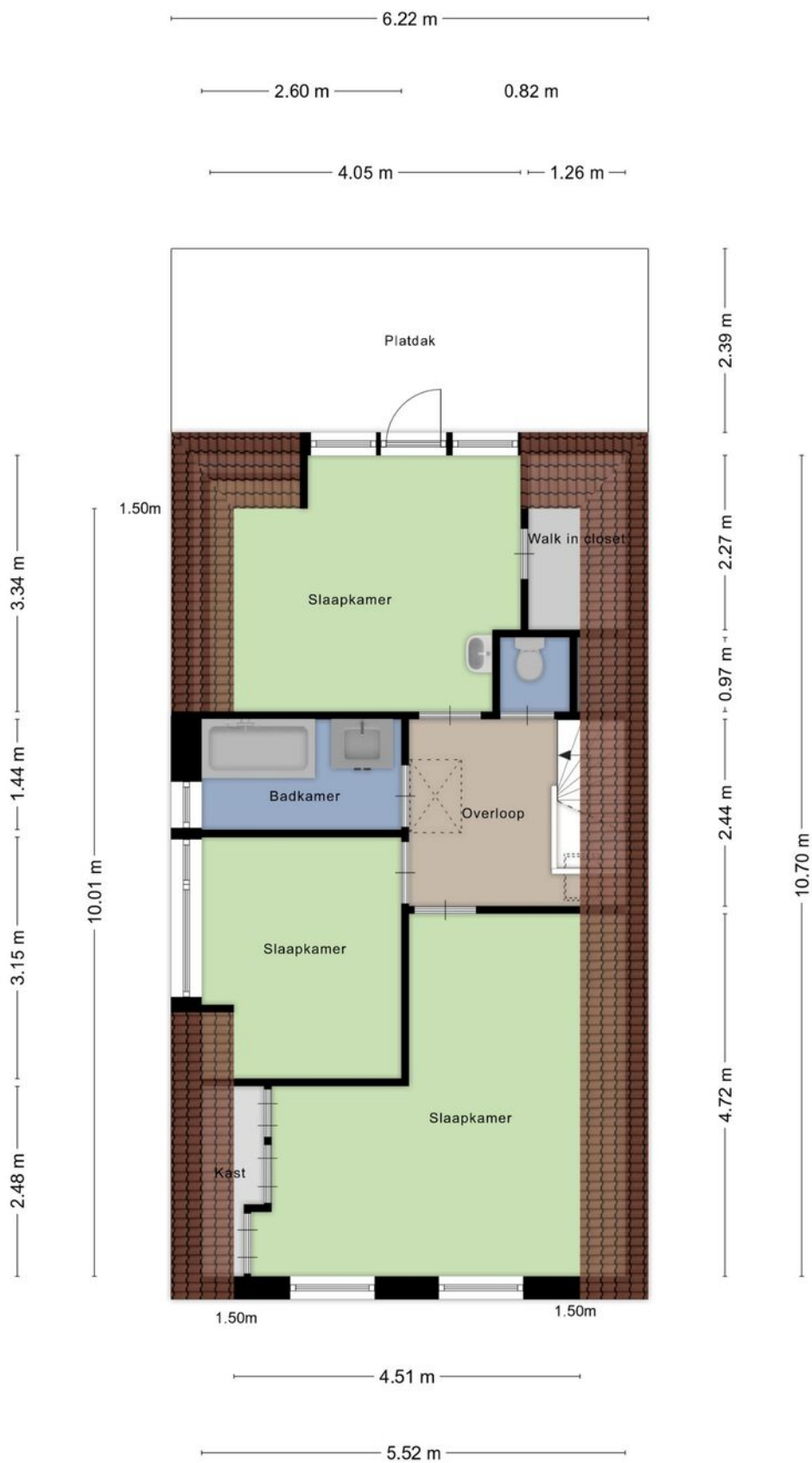
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



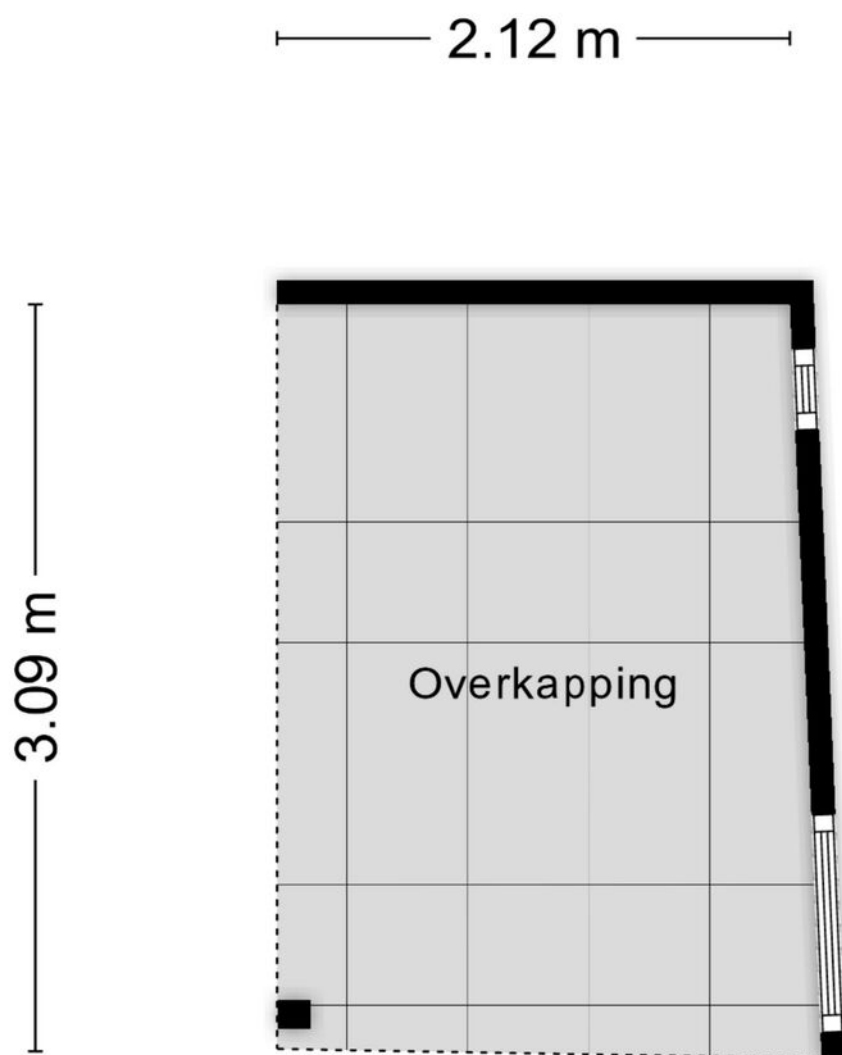
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



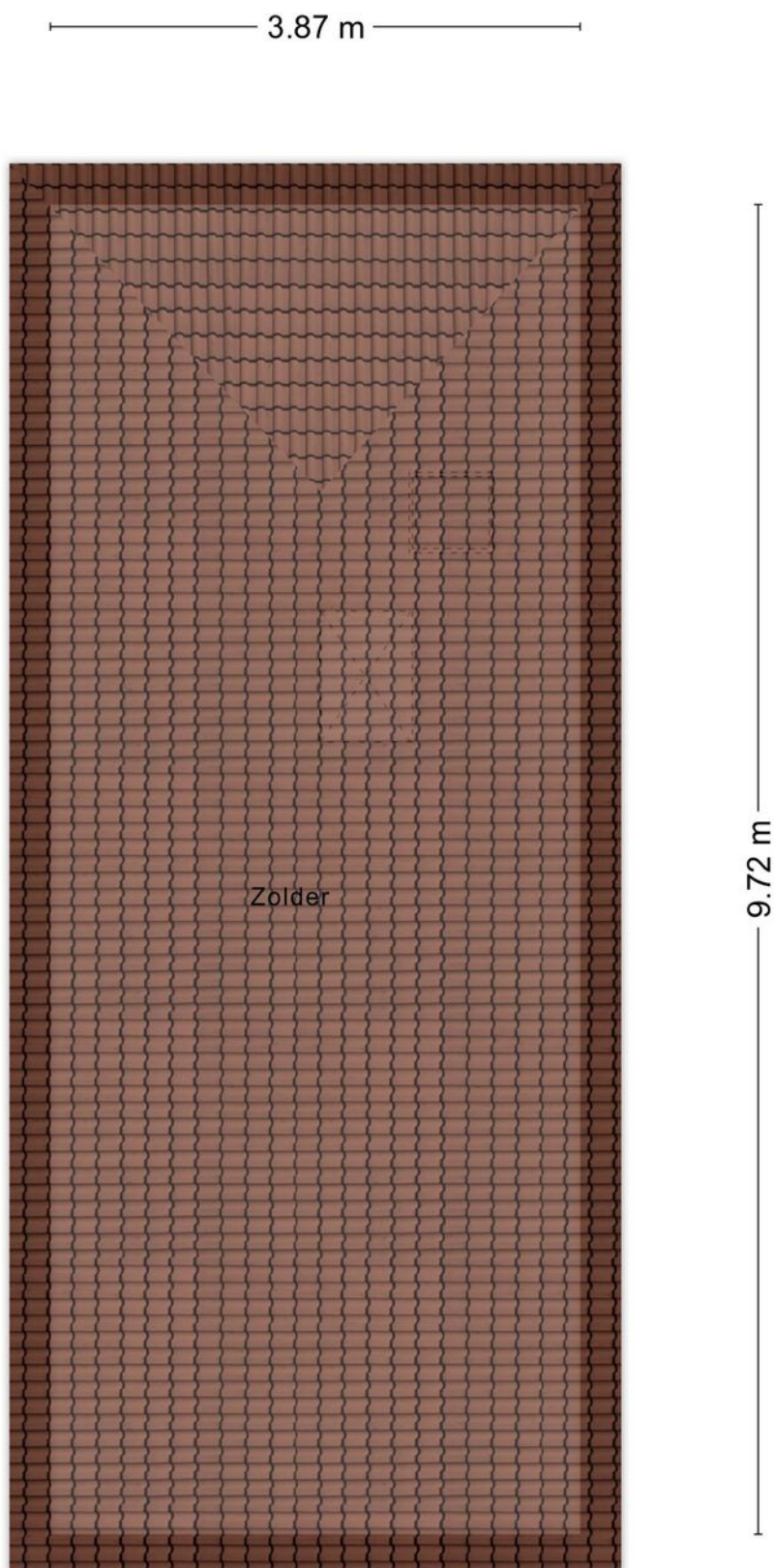
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



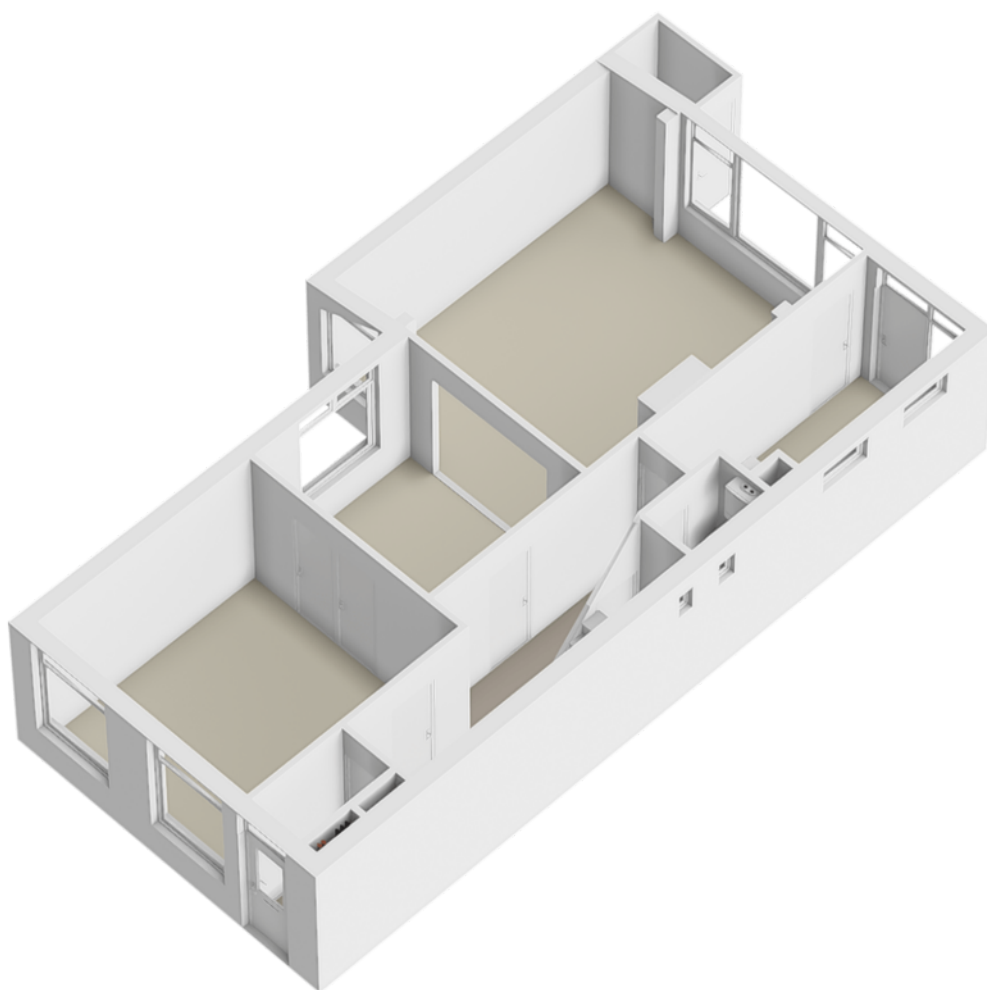
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

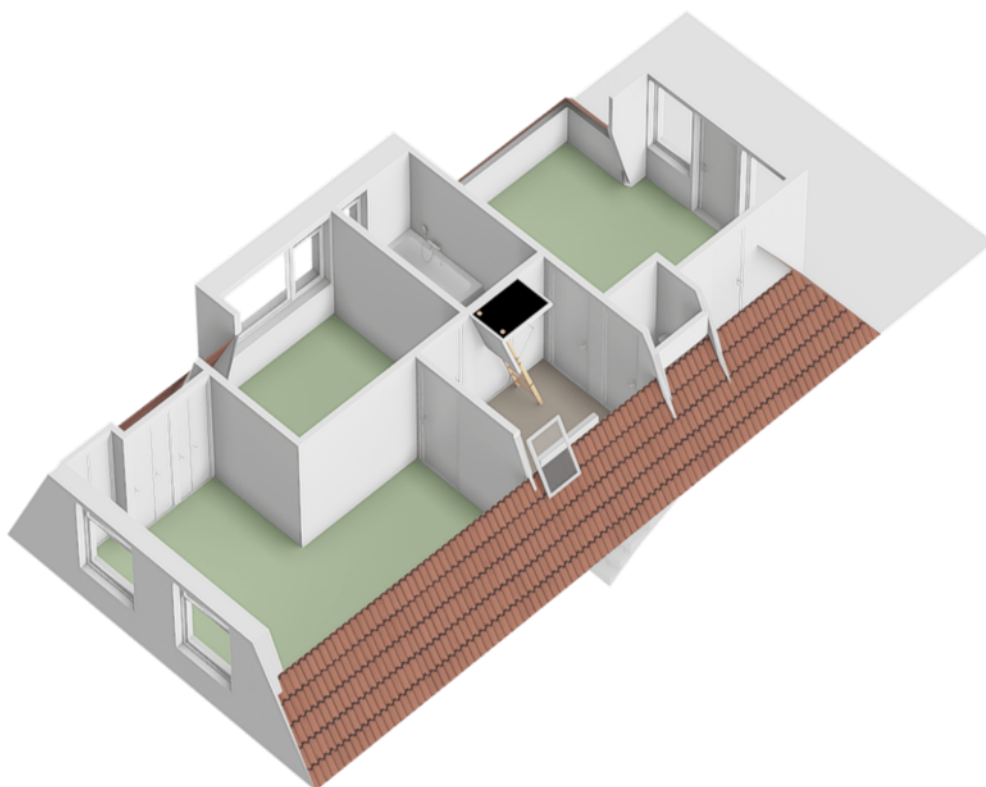


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

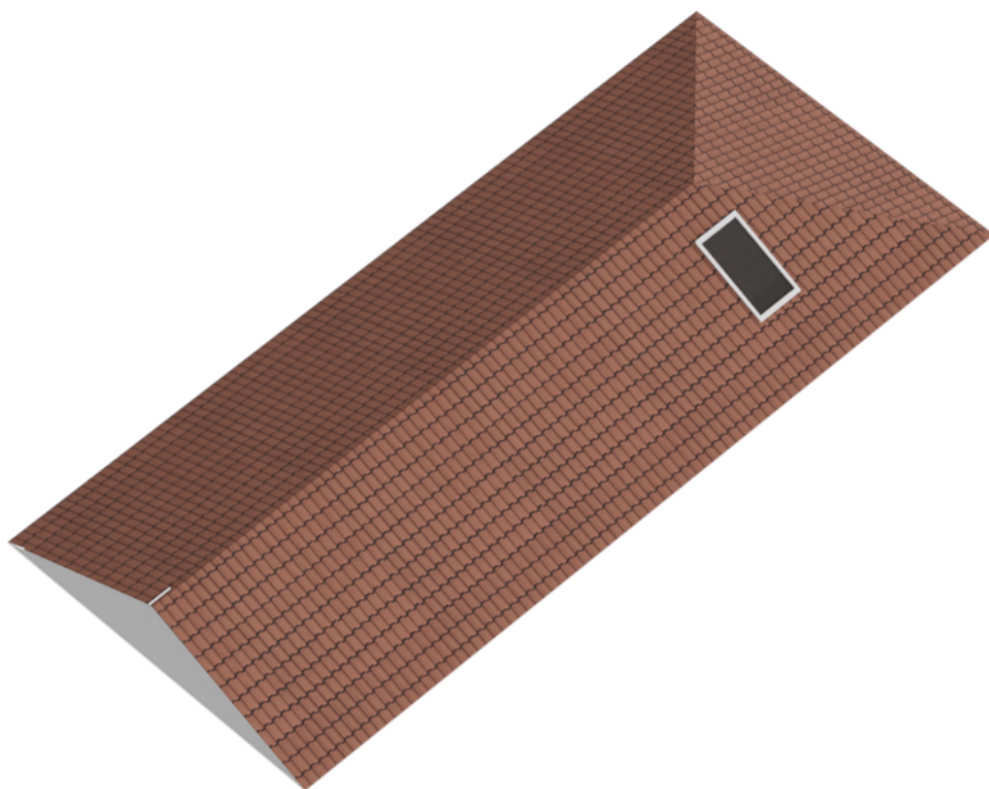
Plattegrond



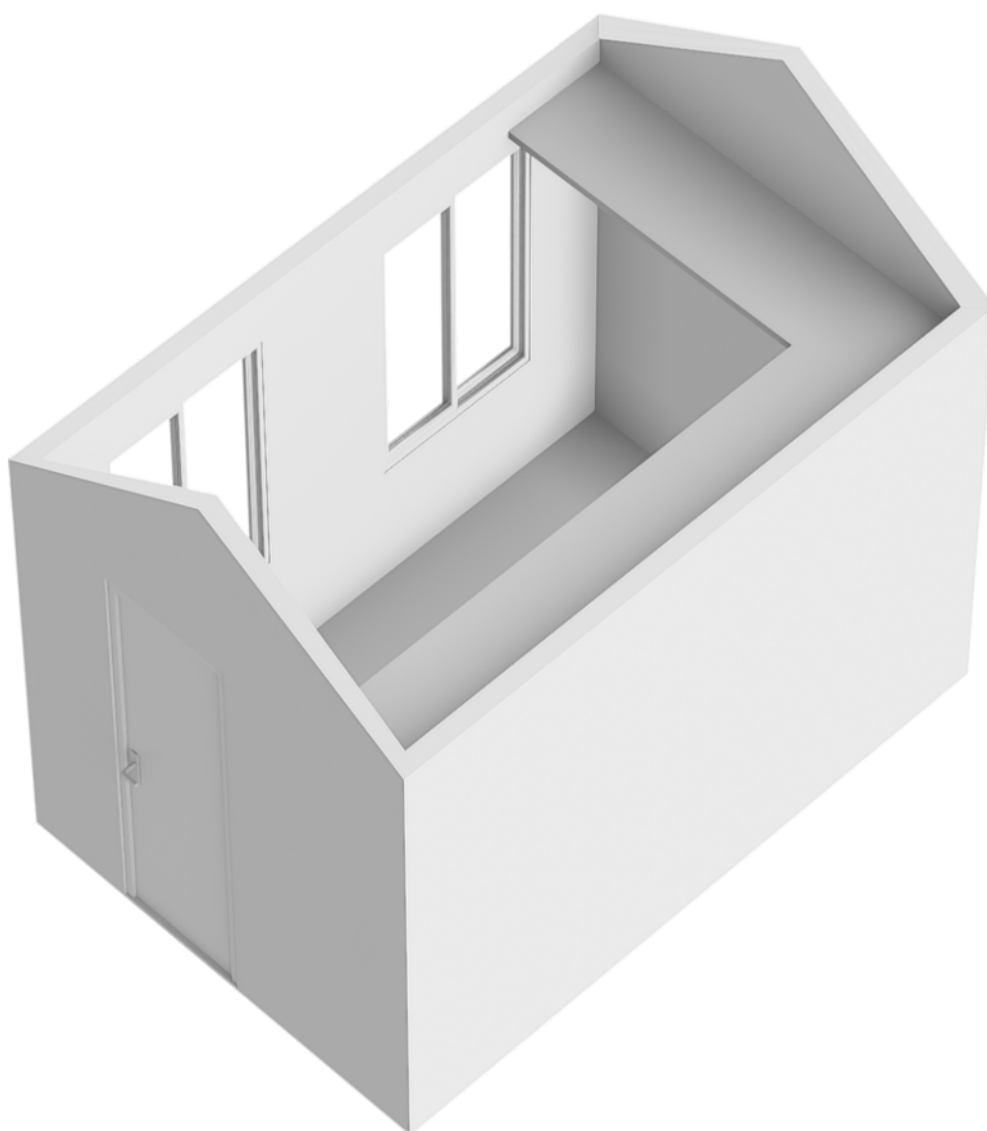
Plattegrond



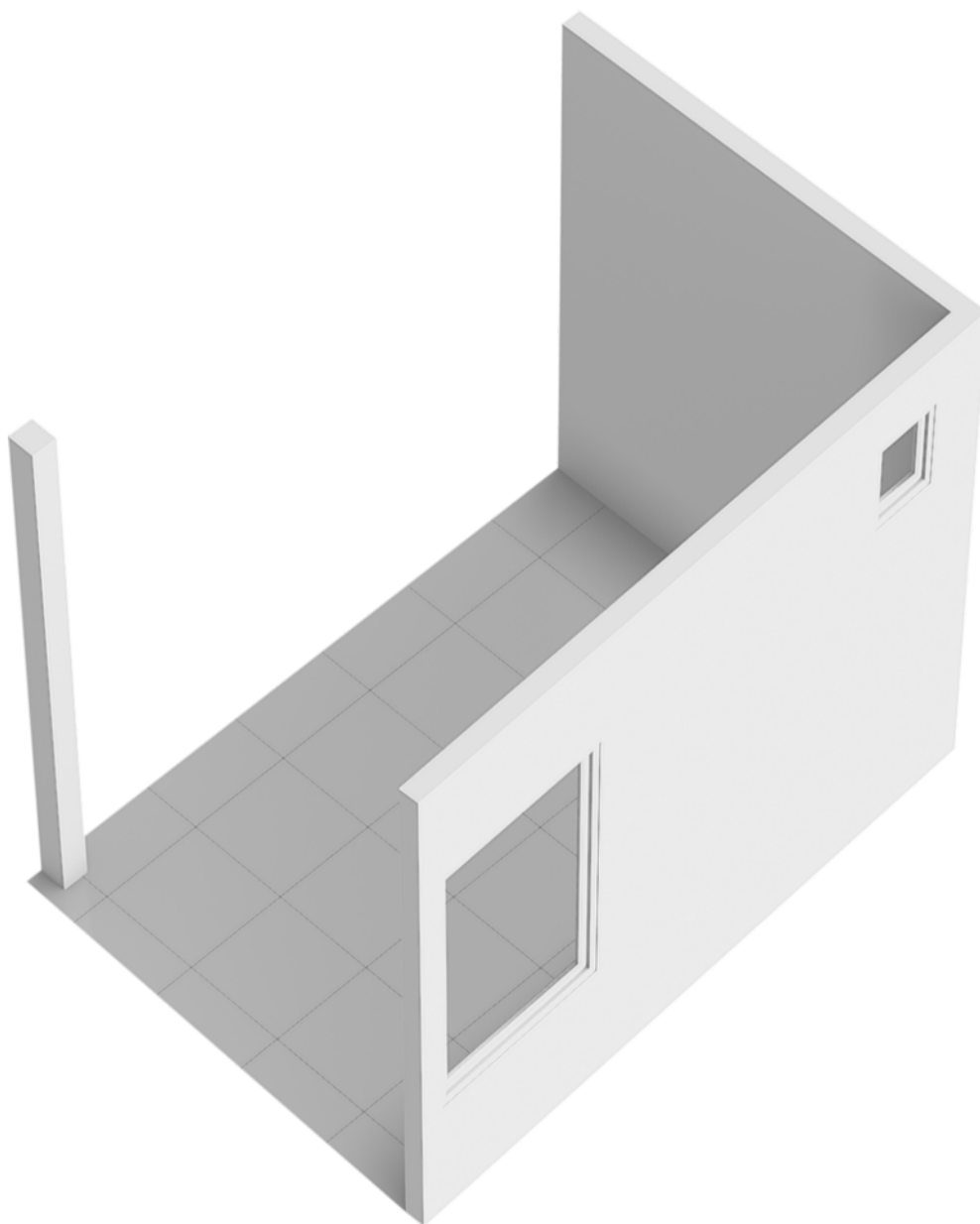
Plattegrond



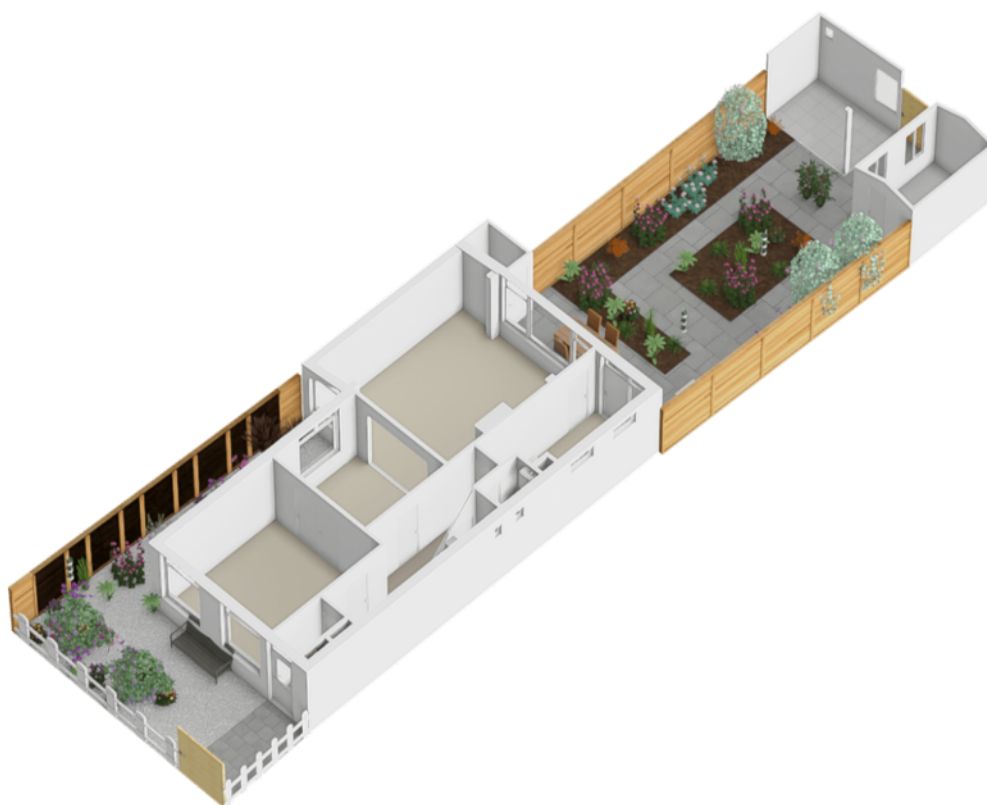
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kenmerken

BOUW:

Soort woning:

Soort bouw:

Bouwjaar:

Woonoppervlakte:

Perceel:

Inhoud:

EENGEZINSWONING

VRIJSTAAND

1925

132m²

219m²

496m³

INDELING:

Aantal kamers:

Aantal slaapkamers:

Aantal badkamers:

Aantal toiletten:

5

3

1

2

PRIJS

Vraagprijs

€ 600.000 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**

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 RE/MAX." Laat ons u overtuigen.



Jimmy van Delft
Makelaar

M 06 54 79 10 40
T 071 516 23 70
E jimmyvandelft@remax.nl

RE/MAX Makelaarsgilde

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

www.remax.nl/medewerkers/jimmy-van-delft

RE/MAX
Makelaarsgilde (Leiden)