

# Unieke, sfeervolle en monumentale hoekwoning!



Rijnstraat 26 te Leiden



Aan de rand van het historische centrum staat deze unieke en sfeervolle monumentale hoekwoning uit 1825. Zodra je binnenstapt, vallen de originele balkenplafonds in de woonkamer en slaapkamers direct op: authentiek, sfeervol en precies het soort details waar je meteen verliefd op kunt worden. De woning heeft twee slaapkamers en een knus dakterras waar je in alle rust van de buitenlucht kunt genieten. Een sfeervolle, authentieke woning die op te knappen is naar eigen smaak.

De Rijnstraat is een gezellige en levendige plek om te wonen. Je zit op een paar minuten lopen van het historische centrum met z'n gezellige cafés, restaurants, musea en winkels. Supermarkten zijn om de hoek, en zowel Leiden Centraal als Leiden Lammenschans zijn binnen enkele minuten te bereiken per fiets. Het Van der Werfpark is op loopafstand en het Plantsoen ligt direct om de hoek. De A4 en N11 zijn ook makkelijk te bereiken voor wie naar Amsterdam, Den Haag of Utrecht moet.

Kortom: een authentiek huis op een fantastische locatie, perfect voor wie houdt van sfeer, historie en de kans om een woning helemaal eigen te maken.

#### Indeling

##### Begane grond:

Entree woning. Halletje voorzien van een tegelvloer, met houten lambrisering en tussenraam naar de woonkamer met roedeverdeling. Tevens bevindt zich hier de meterkast. De woning heeft naast de voorzijde ook aan de zijkant een ingang.

Toegang tot een sfeervolle woonkamer met origineel balkenplafond, deels een tegelvloer (voorzijde) en aansluitend een (verhoogde) houten vloer. De woonkamer beschikt verder over een schouw met gaskachel, 2 ramen met roedeverdeling aan de voorzijde en een zijraam wat voor extra veel licht zorgt. Daarnaast bevindt zich hier de open trap naar de 1e verdieping (via een luik).

Aansluitend een halfopen kleine keuken met tegelvloer, geiser, lichtkoepel, een houten aanrechtblad (incl. 4-pits gascomfort) en achterwand. Vanuit de keuken is een badkamer met toilet en douche te bereiken. In de keuken zit een deur die naar buiten leidt.

##### 1e verdieping:

Via de open trap door een luik komt u in een ruime zolderkamer aan de voorzijde, voorzien van een houten vloer, een raam (inclusief roedeverdeling), 2 dakramen, een fraaie balkenconstructie en bergruimte (met louvre deurtjes) onder de knieschotten.

Aansluitend bevindt zich nog een kamer aan de achterzijde, voorzien van een wastafel, een dakraam en met openslaande deuren naar een klein dakterras. Vanuit deze kamer is ook de bergvliering te bereiken (met een losse trap).

##### Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1825
- Gemeentelijk monument
- Verwarmd middels een gaskachel. Warm water via geiser.
- Beschermd stadsgezicht
- Op te knappen naar eigen smaak
- Gebruiksoppervlakte 56m<sup>2</sup>
- Inhoud 198m<sup>3</sup>
- Perceeloppervlakte 31m<sup>2</sup>
- Meterkast met 3 groepen (smelt)
- Gehele woning enkelglas
- Zijkant woning is opnieuw gestuukt
- Zijgevel goed geïsoleerd
- Originele ramen met roedeverdeling (deze ramen kunnen niet open)
- Parkeervergunning € 54,- per kwartaal
- Oplevering in overleg

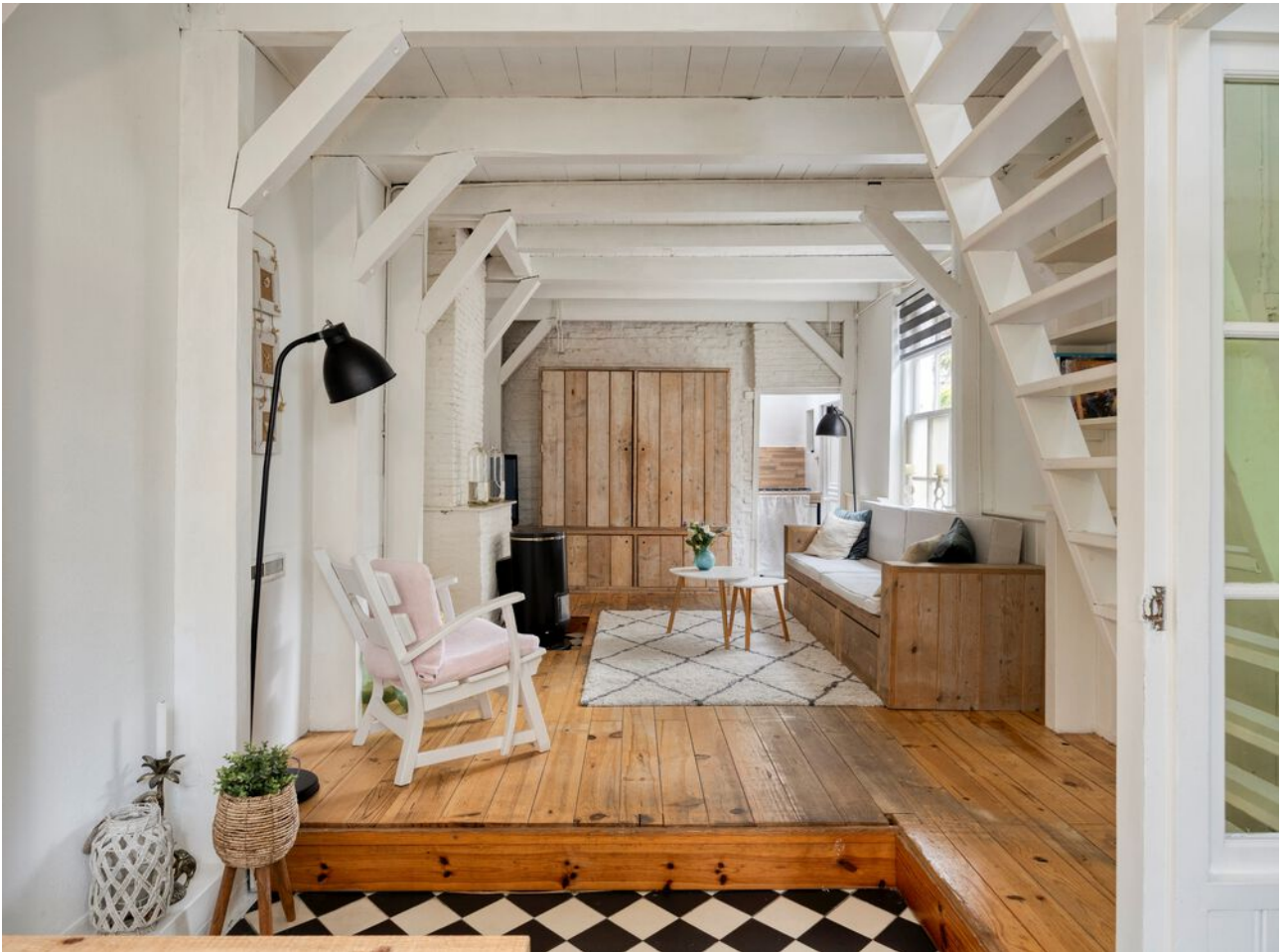
Bij woningen ouder dan 30 jaar hanteren wij standaard een ouderdoms- en asbestclausule. Een niet bewoningsclausule is van toepassing.





























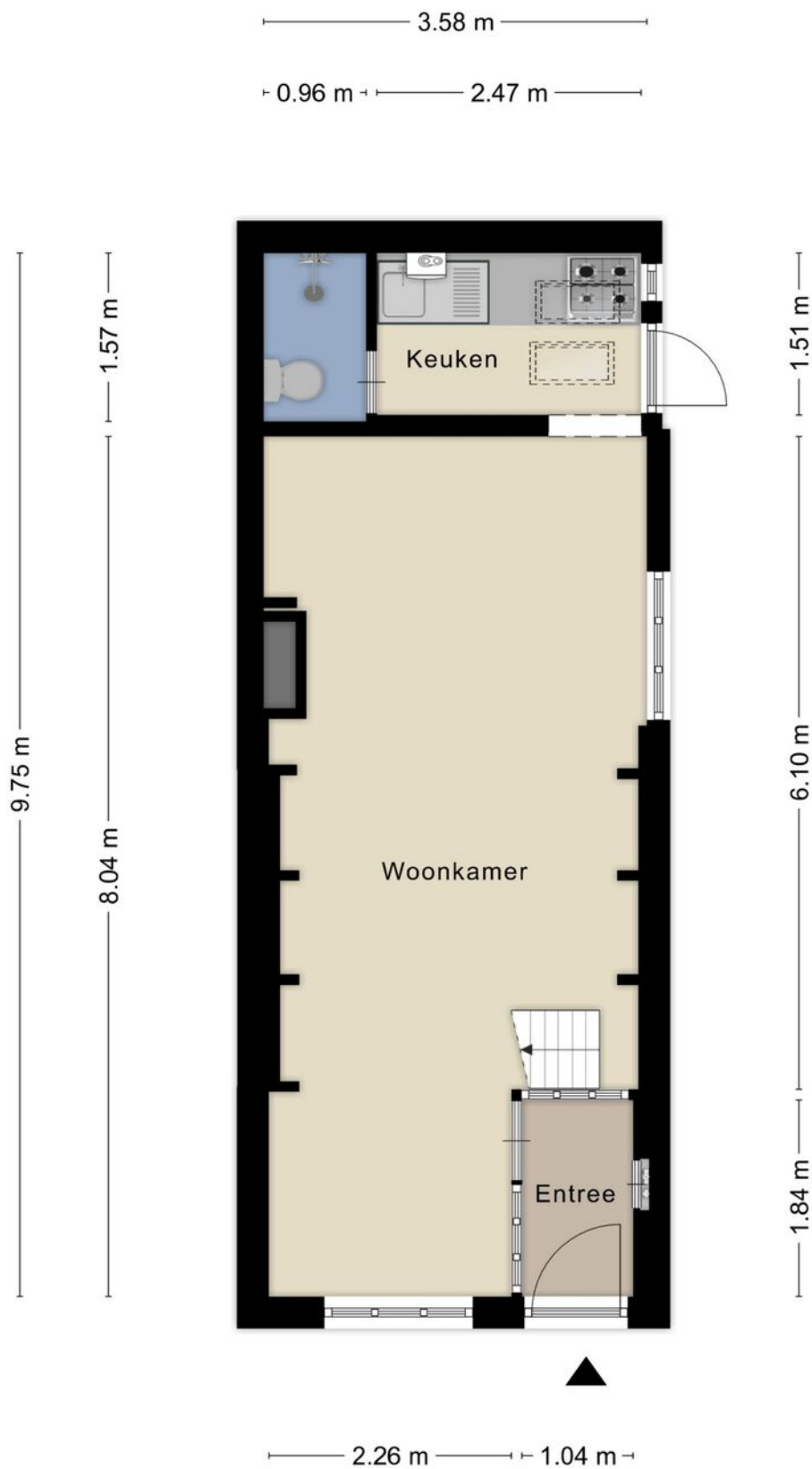






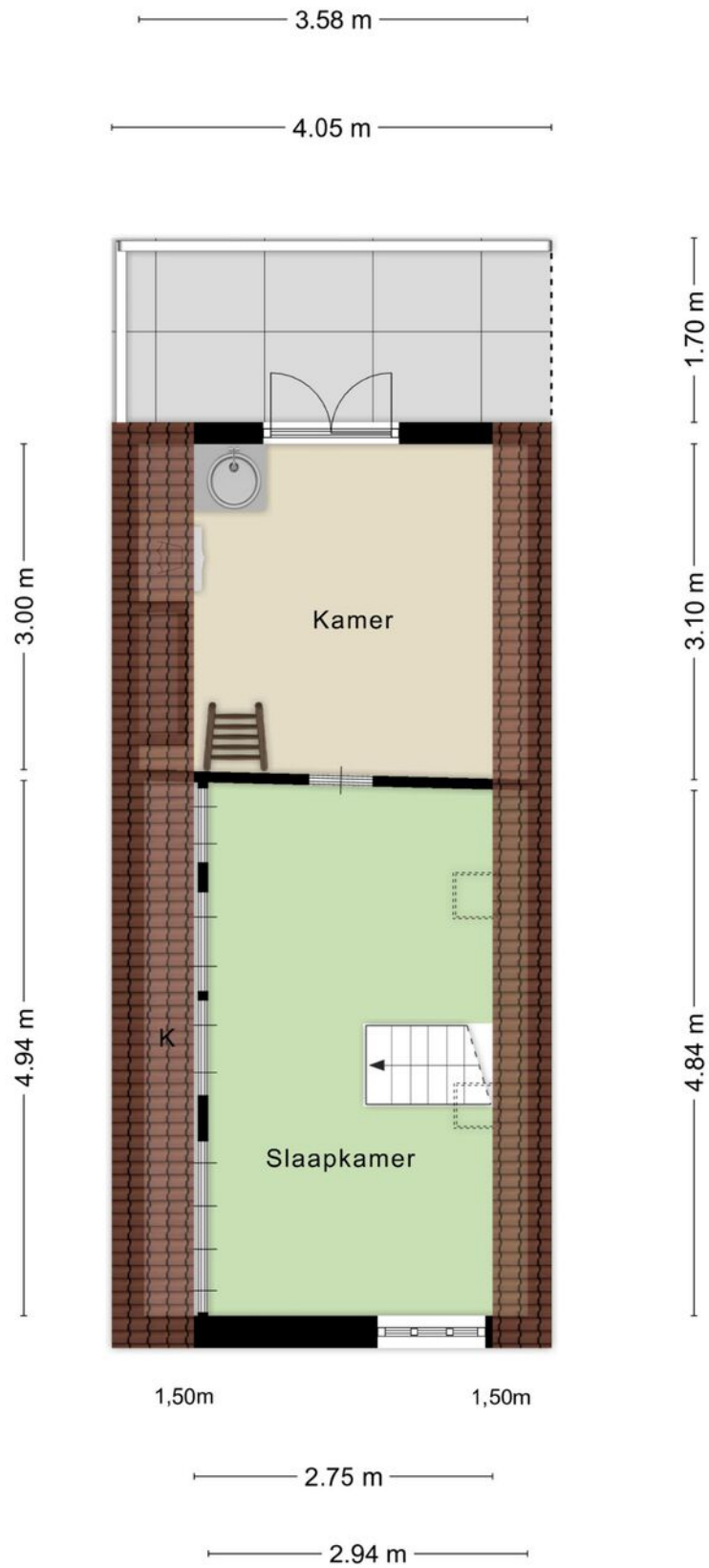


# Plattegrond



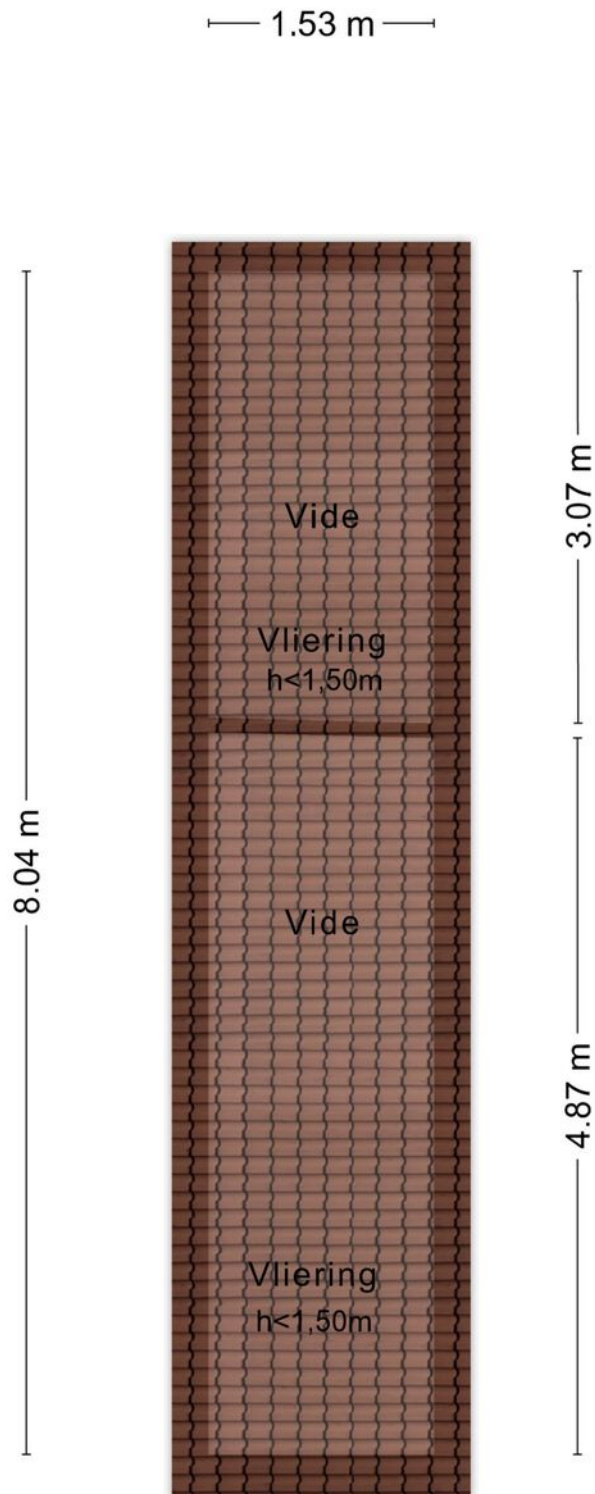
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kenmerken

## BOUW:

Soort woning:

Soort bouw:

Bouwjaar: 1825

Woonoppervlakte: 56

Perceel: 31

Inhoud: 198

## INDELING:

Aantal kamers: 3

Aantal slaapkamers: 2

Aantal badkamers: 1

Aantal toiletten: 1

## PRIJS

Vraagprijs € 350.000 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.



**Gijs de Kok**  
Makelaar o.z.

M 06 30 03 49 49  
T 071 516 23 72  
E [gijdsdekok@remax.nl](mailto:gijdsdekok@remax.nl)

**Gijs de Kok t.h.o.d.n. RE/MAX Premium Makelaars**  
Levendaal 73 - 75  
2311JE LEIDEN  
E [gijdsdekok@remax.nl](mailto:gijdsdekok@remax.nl)

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

**RE/MAX**  
Makelaarsgilde (Leiden)