

Charmante stadswoning in de gezellige Rijndijkbuurt

Rijndijkstraat 102 te Leiden



In de gezellige Rijndijkbuurt staat deze charmante stadswoning uit het begin van de vorige eeuw. Een sfeervol huis met karakter, een prettige indeling en fijne lichtinval, gecombineerd met een verrassend diepe achtertuin van bijna 11 meter op het zuidoosten. Dankzij de open ligging is hier vrijwel de gehele dag zon aanwezig. Het historische centrum van Leiden ligt op slechts enkele minuten fietsen. Net als bij meerdere woningen in de straat behoort een toekomstige opbouw tot de mogelijkheden, uiteraard mits de benodigde vergunningen worden verkregen.

Indeling

Begane grond

Via de entree wordt de hal bereikt met meterkast en garderoberuimte. De woonkamer is ruim opgezet en biedt volop mogelijkheden voor verschillende indelingen. De eikenhouten vloer, hoge plafonds, open haard en open trap zorgen samen voor een warme en uitnodigende sfeer.

Aan de achterzijde bevindt zich de uitbouw met de keuken, die in 2022 volledig is vernieuwd. Nieuwe apparatuur, kasten, een fris werkblad en een nieuwe spoelunit maken dit tot een functionele en prettige werkruimte. Direct achter de keuken ligt het toilet met hangend closet en fonteintje.

De achtertuin is zowel via de openslaande deuren in de woonkamer als via de keuken bereikbaar. De tuin strekt zich circa 10 meter diep uit en is gelegen op het zuidoosten. Door de diepte en open ligging is hier van de ochtend tot in de avond zon te vinden. Aangrenzend aan de woning bevindt zich een stenen berging met opstelplaats voor wasmachine en droger, aangevuld met een extra houten bergkast.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot alle vertrekken. Aan de voorzijde ligt een ruime slaapkamer met een volledig vernieuwde dakkapel uit 2021. In datzelfde jaar zijn ook de dakpannen vervangen en is het volledige dak voorzien van Dewin-renovatieplaten, inclusief vernieuwde loodstroken en het loodwerk rondom de schoorsteen, wat bijdraagt aan comfort en duurzaamheid.

Aan de achterzijde bevindt zich de tweede slaapkamer, eveneens voorzien van een dakkapel. Deze is in 2024 opnieuw geschilderd en daarbij is ook de boeiboord aan de achterzijde vervangen.

Tussen beide slaapkamers ligt de moderne badkamer, uitgerust met een douche, toilet en wastafel. Vanaf de overloop is via een vlizotrap de praktische bergzolder bereikbaar.

Bijzonderheden

Bouwjaar circa 1910

Gelegen binnen beschermd dorps- en stadsgezicht

Bij woningen ouder dan 25 jaar hanteren wij standaard een ouderdoms- en asbestclausule

Oplevering in overleg















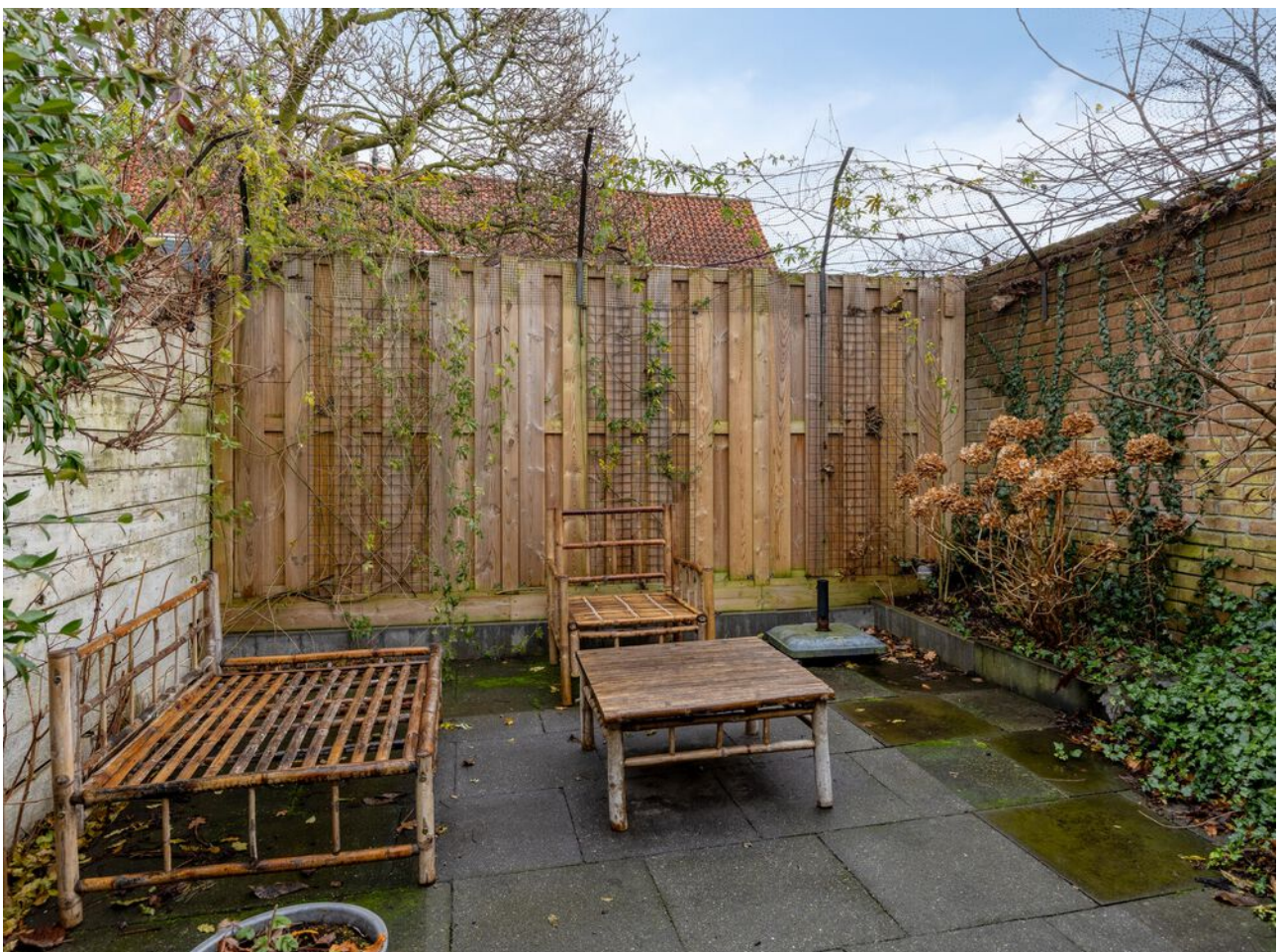
















Plattegrond



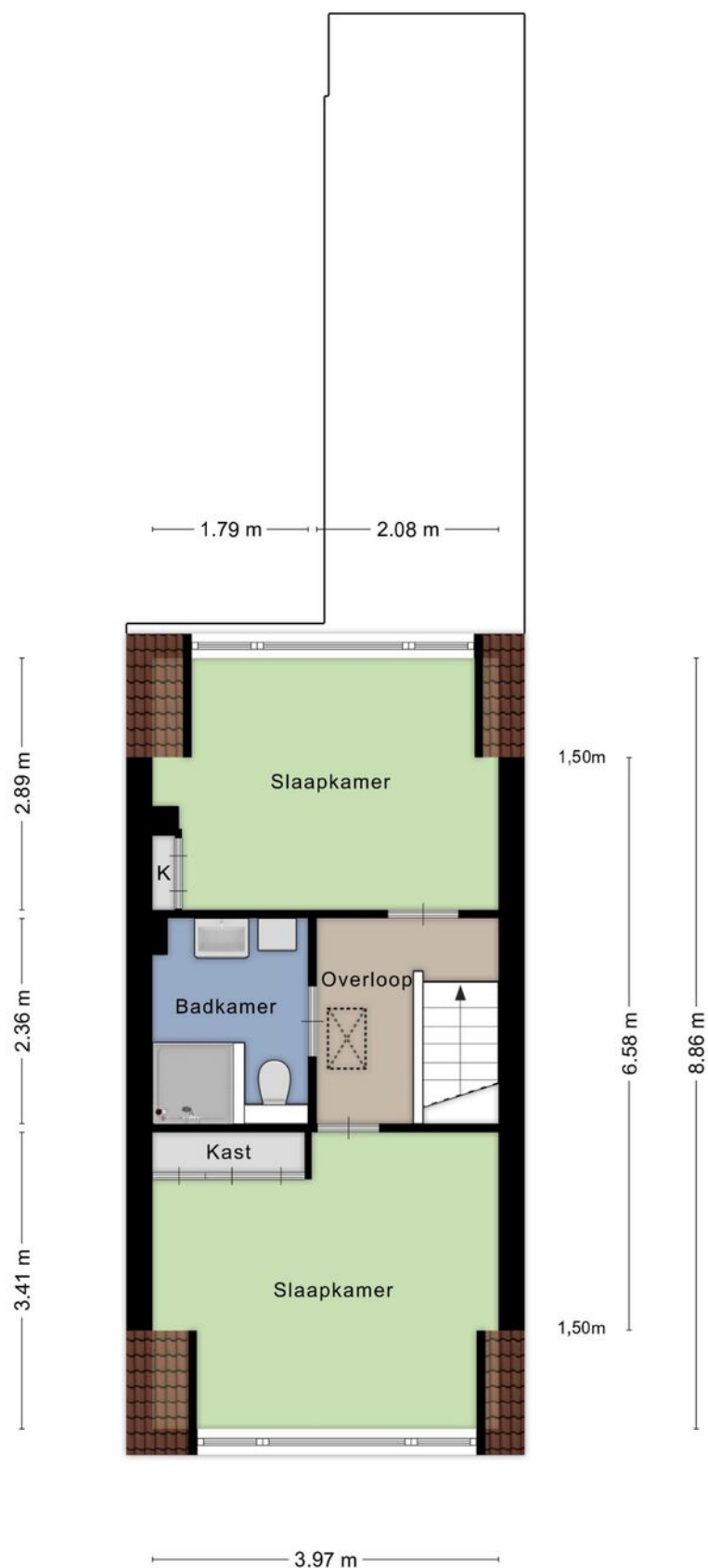
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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



2.36 m

3.97 m

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

Kenmerken

BOUW:

Soort woning:	EENGEZINSWONING
Soort bouw:	TUSSEN
Bouwjaar:	1910
Woonoppervlakte:	77
Perceel:	83
Inhoud:	291

INDELING:

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

PRIJS

Vraagprijs	€ 487.500 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.



Tim van Delft

Makelaar o.z.

M 06 22 00 20 48

T 071 51 62 381

E timvandelft@remax.nl

Tim van Delft t.h.o.d.n. RE/MAX Premium Makelaars

Levendaal 73 - 75

2311JE LEIDEN

E timvandelft@remax.nl

www.remax.nl/timvandelft

RE/MAX
Makelaarsgilde (Leiden)