

Zeer ruime jaren '30 hoekwoning met 2 badkamers!



Van 't Hoffstraat 21 te Leiden



Scan mij!

Meer informatie
vindt u hier.

Sfeervolle en zeer ruime jaren '30 hoekwoning (bestaande uit 4 woonlagen), met zes slaapkamers, 2 badkamers en een heerlijk groot dakterras (49m²) met deels een overkapping. Deze unieke woning is gelegen in de Professorenwijk en is in 2018 geheel gerenoveerd! De woning beschikt door de hoekligging over veel raampartijen die zorgen voor veel lichtinval en over zowel een dakkapel aan de voorzijde als achterzijde waardoor er veel extra ruimte is gecreeëerd. De paneeldeuren en erker aan de voorzijde geven de woning extra sfeer. Kortom; een heerlijke woning in een fijne wijk!

De Van t Hoffstraat is een gezellige, rustige straat met een ideale ligging t.o.v. diverse buurtwinkels (o.a. keurslager, kaaswinkel en een bloemist), 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.

Indeling:

Begane grond:

Entree. Hal met authentieke wandtegels en trapopgang naar de eerste verdieping. Via een schuifdeur bereik je de royale woonkamer met open keuken. De woonkamer-/open keuken heeft een fraaie visgraat houten vloer en biedt veel lichtinval door de vele ramen. De moderne open keuken is van het Deense merk Kvik en is voorzien van een composiet aanrechtblad, achterwand en (inbouw)apparatuur van AEG waaronder een gaskookplaat 5-pits met afzuigkap, combi oven, vaatwasser XL. Vanuit de woonkamer is een tweede hal te bereiken die toegang geeft tot het toilet en een trapkast.

1e verdieping;

L-vormige overloop met ruime, open inloopkast, een toilet en trapopgang naar de tweede verdieping. Ruime slaapkamer aan de voorzijde (thans ingericht als zitkamer) met extra hoekramen en (paneel)kamer en suite schuifdeuren die leiden naar een tweede slaapkamer met nog een inloopkast. Tevens aan de voorzijde gelegen moderne badkamer met wastafelmeubel en spiegelkast, regendouche (met glazen deur), kiep/

kantelramen en met opstelling wasmachine/droger.

Vanuit de hal op de 1e verdieping is het royale en gezellig ingerichte dakterras te bereiken, gelegen op het zonnige westen en voorzien van kunstgras en met (deels) overkapte veranda. Op het gehele dakterras kun je vrij zitten, zonder inkijk. De nis bij de deur naar het dakterras is thans ingericht als handige kitchenette.

2e verdieping;

Overloop met trapopgang naar de derde verdieping. Een ruime slaapkamer aan de voorzijde met dakkapel en veluxraam. Een ruime slaapkamer met dakkapel en twee veluxramen aan de achterzijde en nog een 3e slaapkamer aan de achterzijde met dakkapel. Tevens bevindt zich op deze verdieping nog een fijne badkamer met dakkapel, ligbad, wastafelmeubel, spiegelkast en douche (met glazen wand).

3e verdieping;

Via een vaste trap te bereiken, geïsoleerde zolder (slaap)kamer (af te sluiten met een deur), en met veluxraam aan de voor- en achterzijde. Op deze verdieping bevindt zich ook de opstelling CV ketel.

Er is een recent bouwtechnisch rapport beschikbaar.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1934
- Beschermd stadsgezicht
- Gebruiksoppervlakte wonen 140m²
- Gebouw gebonden buitenruimte 49m² (dakterras)
- Inhoud 481m³
- Perceeloppervlakte 56m²
- Moderne meterkast (geheel vernieuwd in 2018) met 15 groepen
- Begane grond betonnen vloer
- CV ketel merk Remeha Avanta CW4, bouwjaar 2020
- Mechanische afzuiging in beide toiletten
- Begane grond kunststof kozijnen met enkelglas
- 1e en 2e verdieping houten kozijnen met (deels) dubbelglas
- 3e verdieping geïsoleerd en via vast trap te bereiken
- Schilderwerk buitenzijde 2023
- Energie label E

- Parkeren voor vergunninghouders (vergunning ca. € 55,- per jaar, geen wachtlijst)
- Notaris Perez in Voorschoten voorkeur van verkoper (i.v.m. vestigen erfdienstbaarheid)
- Oplevering in overleg

Bij woningen ouder dan 30 jaar hanteren wij standaard een asbest- en ouderdomsclausule.

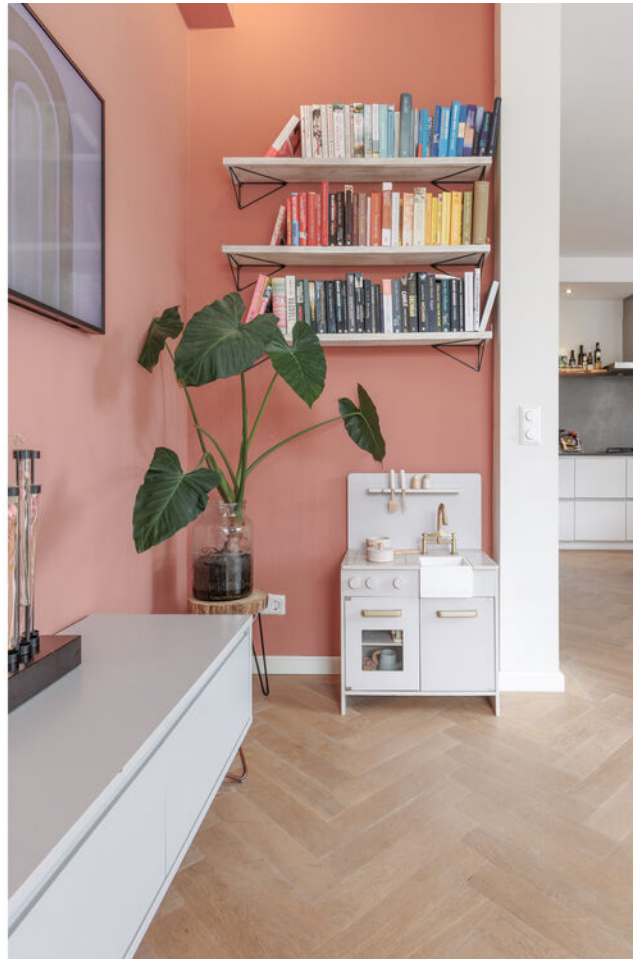








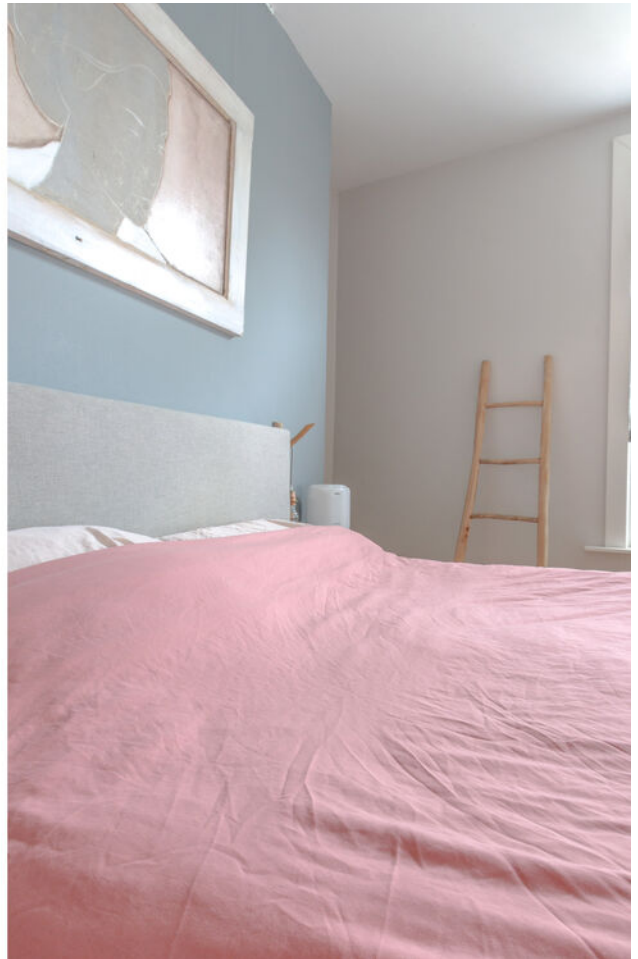








































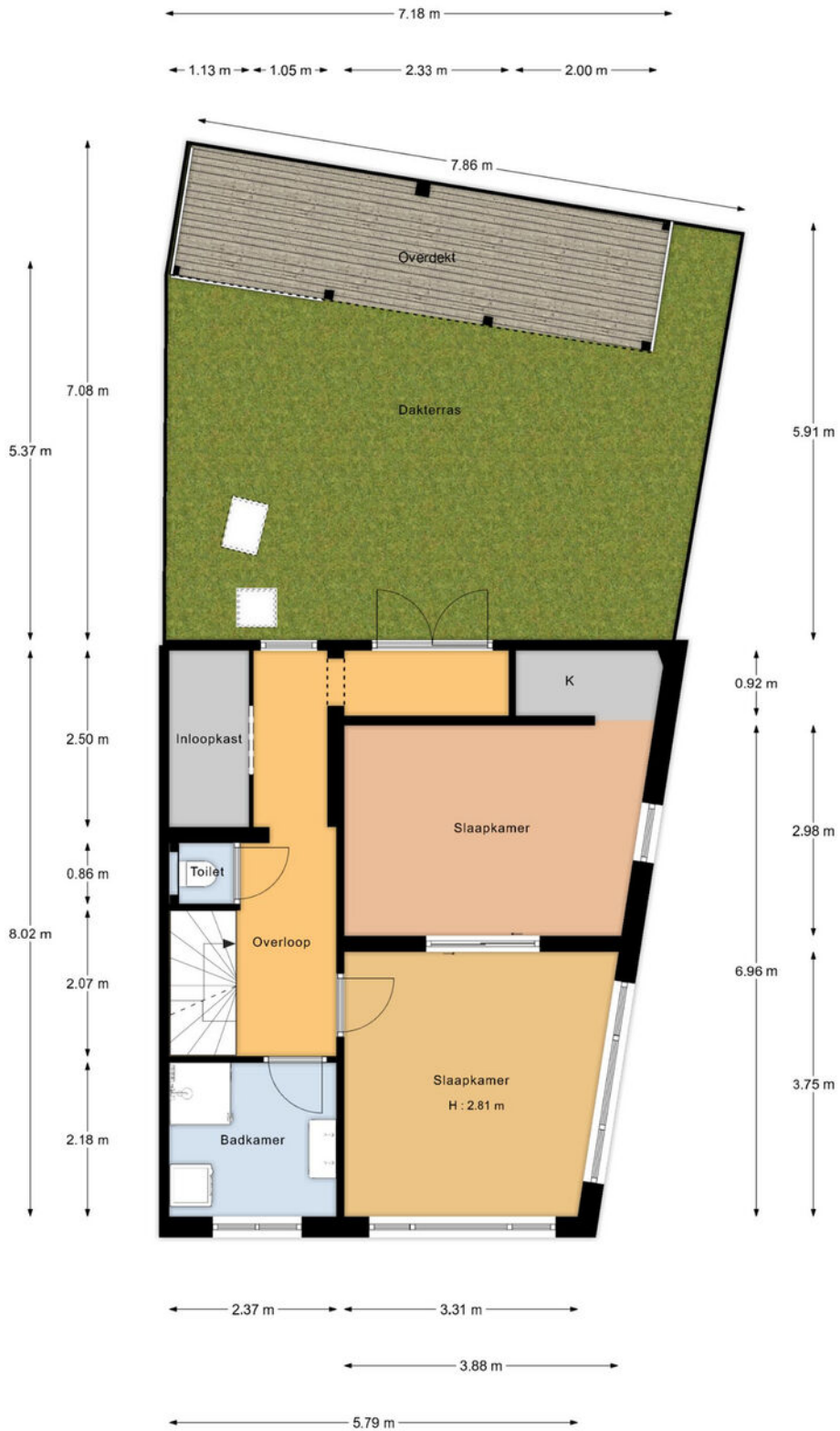
Plattegrond



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
 Van Roemburg & Woning Diagnose

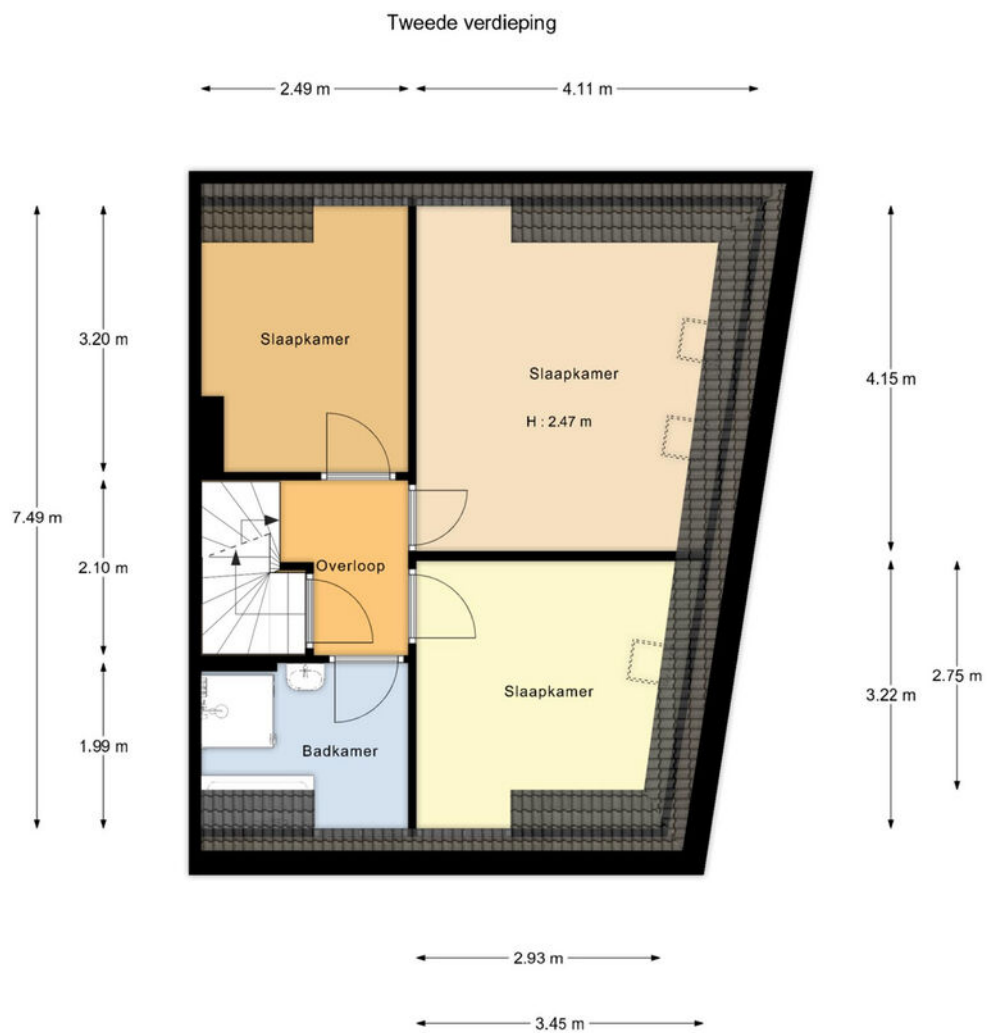
Plattegrond

Eerste verdieping



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden" Van Roemburg & Woning Diagnose

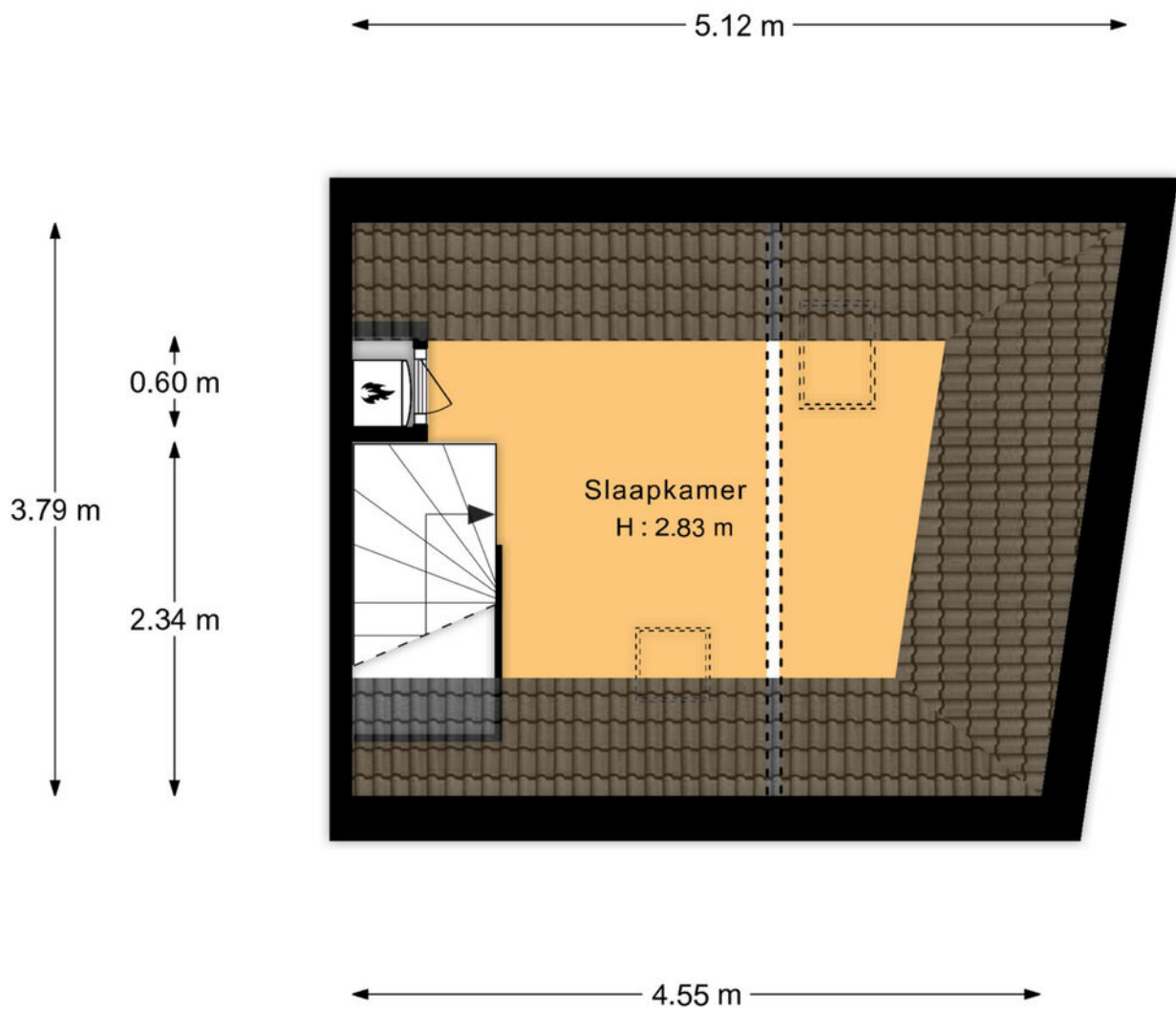
Plattegrond



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

Plattegrond

Derde verdieping



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

Kenmerken

BOUW:

Soort woning:	eengezinswoning
Soort bouw:	hoekwoning
Bouwjaar:	1934
Woonoppervlakte:	140 m ²
Perceel:	56 m ²
Inhoud:	481 m ³

INDELING:

Aantal kamers:	7
Aantal slaapkamers:	6
Aantal badkamers:	2
Aantal toiletten:	2

PRIJS

Vraagprijs	€ 775.000 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 gijsdekok@remax.nl

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

Levendaal 73 - 75

2311JE LEIDEN

E gijsdekok@remax.nl

www.remax.nl/gijsdekok

RE/MAX
Makelaarsgilde (Leiden)