

Sfeervolle jaren '30 benedenwoning met brede achtertuin!



Van 't Hoffstraat 20 te Leiden



Sfeervolle en verzorgde jaren '30 benedenwoning met 2 slaapkamers, een voortuin en een heerlijke brede achtertuin met berging en achterom. Deze leuke en lichte woning is gelegen in de fijne Professorenwijk en beschikt over veel authentieke details zoals een erker, overal glas-in-loodramen, paneeldeuren en een granitovloer in de hal en toilet.

De Van 't Hoffstraat is een gezellige, rustige straat met een ideale ligging t.o.v. diverse buurtwinkels (o.a. een keurslager en kaaswinkel), sport- en recreatievoorzieningen, uitvalswegen A4/N11 (richting Den Haag/Amsterdam en Utrecht) en NS station Lammenschans. Binnen enkele fietsminuten sta je in het historische centrum van Leiden met o.a. leuke winkels, terrasjes en musea.

Indeling:

Begane grond:

Gezellige voortuin (Z/W) waar je lekker kunt genieten in het zonnetje. Entree met een lange L-vormige hal met een vaste kast, een authentieke granito vloer en toegang tot alle ruimtes.

De zonnige en sfeervolle woon-/eetkamer is voorzien van een erker aan de voorzijde, een mooie massieve houten vloer en heeft middels openslaande deuren toegang tot de heerlijk royale achtertuin (ca. 54m²). De tuin loopt over de gehele breedte van de woning waardoor je meerdere zitplekken kunt creëren.

De lichte en moderne keuken (2021) is middels een bar/hoger zitgedeelte gescheiden van de woonkamer en is voorzien van fraaie wandtegels in visgraat en diverse (inbouw)apparatuur waaronder een inductiekookplaat, koelkast, vaatwasser en oven. Doordat de keuken aan beide zijden is geplaatst is er extra veel opbergruimte en een groot werkblad. De bovenkastjes zijn voorzien van aanrechtverlichting. Vanuit de keuken heb je tevens toegang tot de achtertuin.

Vanuit de hal bereik je een (slaap)kamer aan de voorzijde met een vaste kast en de tweede (slaap)kamer aan de achterzijde met een wastafel en tevens zicht op de achtertuin. De ruime inloopdouche met mechanische ventilatie is direct vanuit de hal bereikbaar.

Het separate toilet beschikt over een fonteintje. Alle ramen (HR++) zijn aan de bovenzijde voorzien van prachtig glas-in-lood!

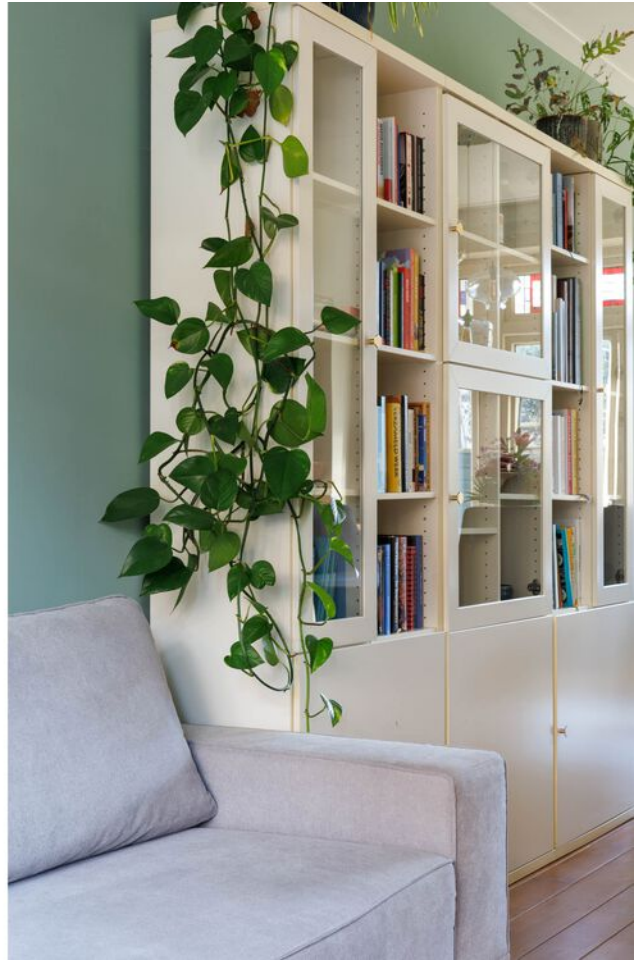
Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1936
- Beschermd stadsgezicht
- Gebruiksoppervlakte wonen 69m²
- Externe bergruimte 5m² (schuur)
- Inhoud 244m³
- Meterkast met 8 groepen
- Energielabel D
- CV ketel Intergas, bouwjaar 2021
- VvE met inschrijving, bijdrage € 270,- per jaar (gezamenlijke opstalverzekering, individueel schilderwerk)
- Keuken met vloerverwarming op de CV, plafondisolatie
- Overal dubbel glas (HR++)
- Kunststof kozijnen
- Parkeren voor vergunninghouders (vergunning ca. € 61,- per jaar, geen wachtlijst)
- Oplevering medio juni

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















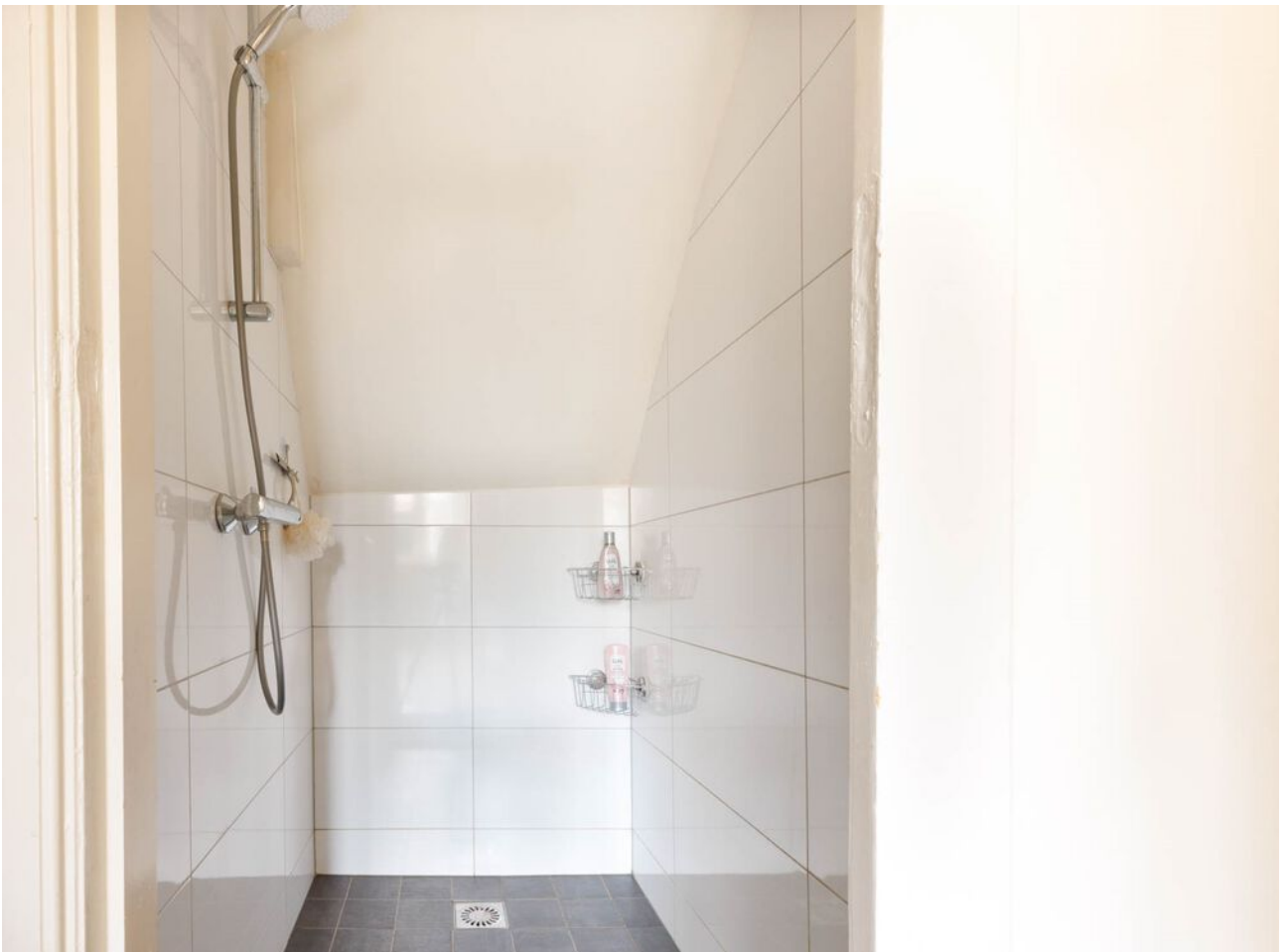


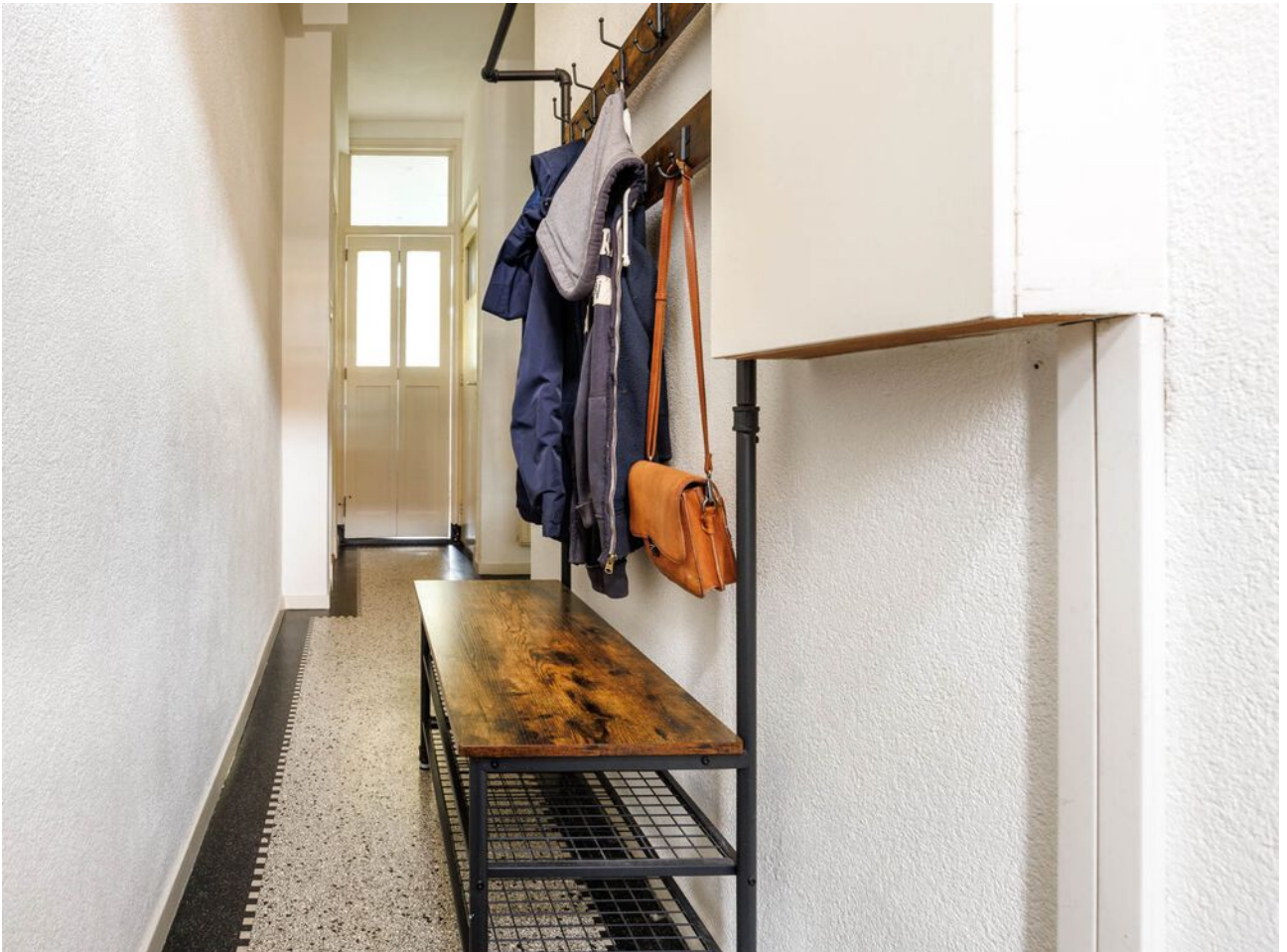
















Plattegrond



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

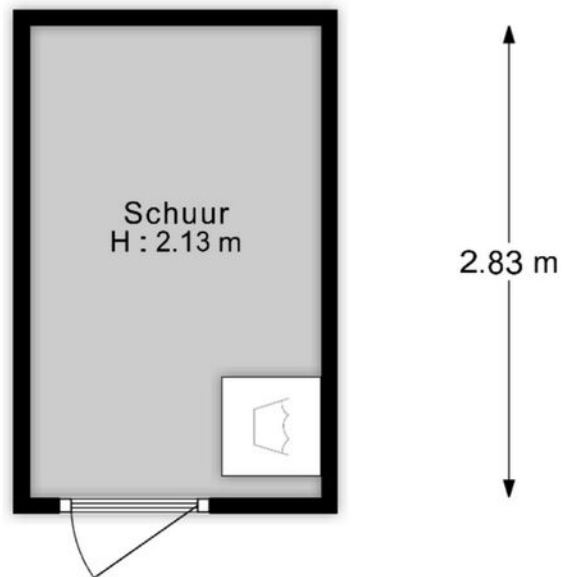


De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden*
Van Roemburg & Woning Diagnose

Plattegrond

Begane grond

← 1.75 m →



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:	BENEDENWONING
Soort bouw:	
Bouwjaar:	1936
Woonoppervlakte:	69
Perceel:	
Inhoud:	244

INDELING:

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

PRIJS

Vraagprijs	€ 400.000 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

Gijs de Kok t.h.o.d.n. RE/MAX Premium Makelaars
Levendaal 73 - 75
2311JE LEIDEN
E gijdsdekok@remax.nl

www.remax.nl/gijdsdekok

RE/MAX
Makelaarsgilde (Leiden)