

# Ruime jaren '30 bovenwoning met een fijn balkon (ZW)



Van 't Hoffstraat 25 A te Leiden



**Scan mij!**

Meer informatie  
vindt u hier.

Il de Professorenwijk gelegen sfeervolle en ruime jaren '30 bovenwoning met maar liefst vier slaapkamers, een heerlijk balkon op het Zuidwesten en nog een extra Velux balkon op de zolderverdieping! De woning beschikt over authentieke details, waaronder een erker, paneeldeuren en glas-in-lood ramen. Door de dakkapellen aan de voor- en achterzijde en de drie woonlagen is deze bovenwoning zonder meer royaal te noemen!

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

Hal met authentiek granito vloer en trapopgang naar de eerste woonlaag.

1ste verdieping:

Overloop met inbouwkast en toegang tot de ruime woon-/eetkamer, keuken en toilet. De lichte, royale woon-/eetkamer is voorzien van een erker met glas-in-lood (boven)ramen aan de voorzijde en loopt over via een toog naar de achterzijde. Vanuit de woonkamer is via openslaande deuren een heerlijk balkon te bereiken, gelegen op het zonnige zuidwesten en voorzien van een houten vlonder.

De keuken is voorzien van een natuurstenen aanrechtblad en diverse (inbouw)apparatuur waaronder een 5-pits gascomfort, koelkast (met vriesvak), vaatwasser en combi magnetron.

2de verdieping:

Overloop met trapopgang naar de zolderverdieping. Een ruime slaapkamer aan de voorzijde met dakkapel en bergruimte. Een fijne badkamer aan de voorzijde met dakkapel, ligbad-/douchecombinatie en een wastafelmeubel. Nog eens twee ruime slaapkamers aan de achterzijde, met nieuwe dakkapel (2023) over de hele breedte van de woning, voorzien van kunststof kozijnen en kiep/

kantelramen en opbergruimte onder de (deels) knieschotten.

3de verdieping/zolder:

Via een vaste trap bereikt u de zolderverdieping met originele balkenconstructie; hier bevindt zich nog een vierde slaapkamer met inbouw(schuif)kasten. De aanwezigheid van twee ruime Veluxramen, waarvan een met fijn Veluxbalkon, maakt dit een fijne en lichte zolderkamer. Tevens bevindt zich hier de opstelling CV ketel.

De 1e en 2e woonlaag is voorzien van een grenen houten vloer. De zolderverdieping is voorzien van de originele houten vloer (wit gelakt).

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1936
- Beschermd stadsgezicht
- Gebruiksoppervlakte wonen 103m<sup>2</sup>
- Gebouw gebonden buitenruimte 4m<sup>2</sup> (balkon)
- Inhoud 339m<sup>3</sup>
- Meterkast met 6 groepen
- Energielabel C
- CV ketel Remeha, bouwjaar 2023
- VVE met inschrijving, bijdrage € 100,- per maand (gezamenlijke opstalverzekering, individueel schilderwerk)
- Gevelisolatie (oktober 2023)
- Vloerisolatie
- Overall dubbelglas behalve glas in lood
- Dakkapel achterzijde (kunststof kozijnen) geheel vernieuwd (Oktober 2023)
- Het totale schuine dak is vernieuwd (pannen/latten/folie) in Mei 2020
- Elektrische vloerverwarming in badkamer
- Parkeren voor vergunninghouders (vergunning ca. € 55,- per jaar, geen wachtlijst)
- Oplevering in overleg

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























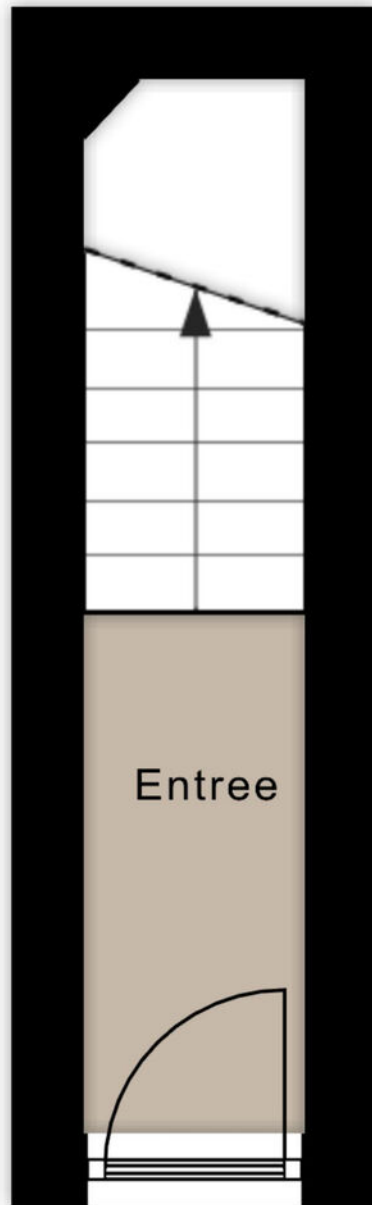






# Plattegrond

+ 0.91 m +



4.36 m

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



# Plattegrond



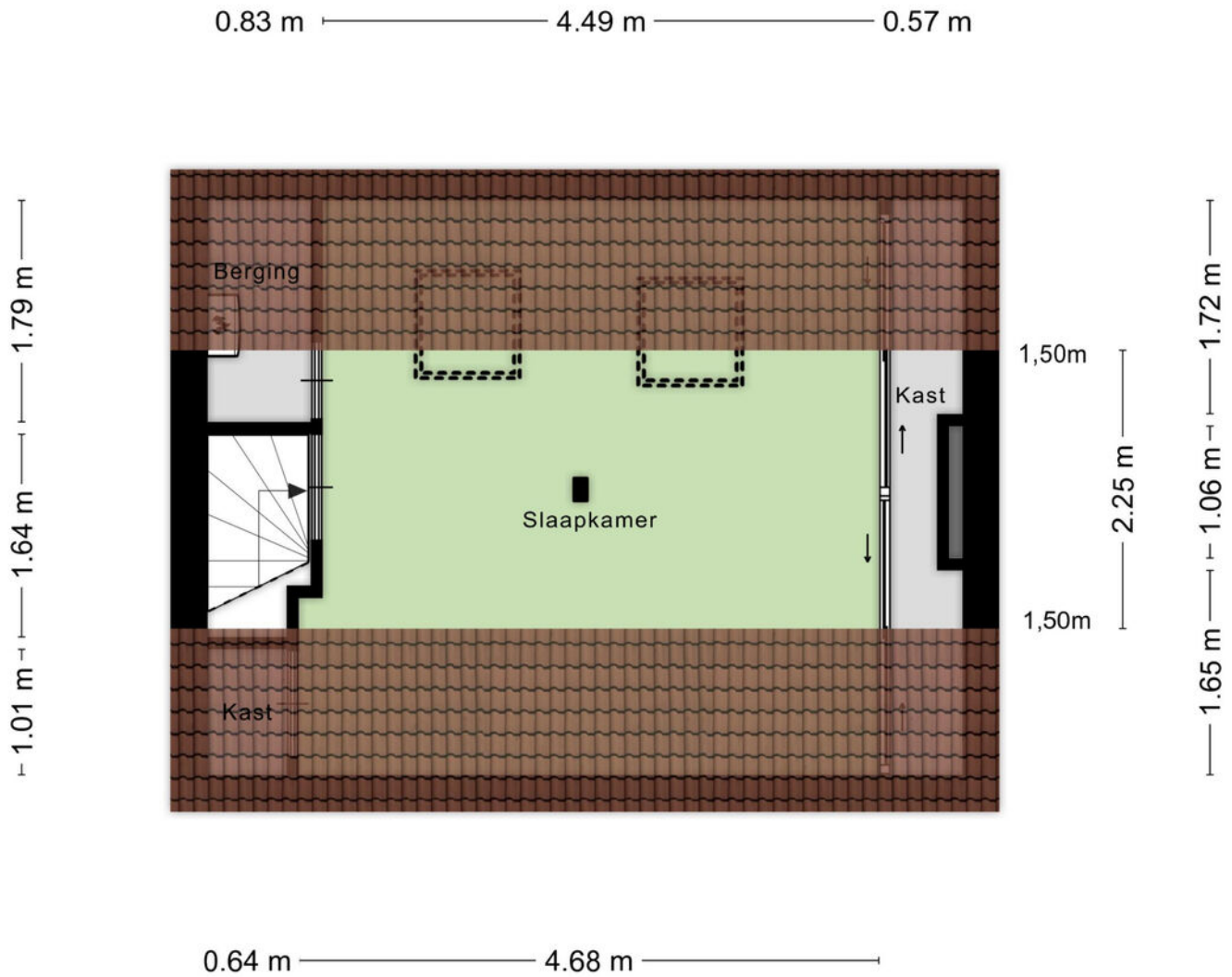
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



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

# Plattegrond



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

# Kenmerken

## **BOUW:**

Soort woning:	bovenwoning
Soort bouw:	appartement
Bouwjaar:	1936
Woonoppervlakte:	103 m <sup>2</sup>
Inhoud:	339 m <sup>3</sup>

## **INDELING:**

Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	4
Aantal badkamers:	1
Aantal toiletten:	2

## **PRIJS**

Vraagprijs	€ 450.000 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](mailto:gijsdekok@remax.nl)

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

Levendaal 73 - 75

2311JE LEIDEN

E [gijsdekok@remax.nl](mailto:gijsdekok@remax.nl)

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

**RE/MAX**  
Makelaarsgilde (Leiden)