

Karaktervol wonen aan de rand van het centrum van Leiden



Lage Rijndijk 44 te Leiden



Aan de Lage Rijndijk, bevindt zich op nummer 44 deze charmante woning uit 1912. De tussenwoning biedt met een woonoppervlakte van circa 63 m² een prachtige kans voor wie op zoek is naar een knus en stijlvol huis op een toplocatie aan het water. In 2024 is de woning bijna volledig gerenoveerd en verduurzaamd voor optimaal comfort en woongenot.

De Lage Rijndijk heeft op loopafstand diverse grote supermarkten, winkels en scholen. Op een steenworp afstand ligt het centrum van Leiden, dat bekend staat om haar prachtige grachten, historische binnenstad en levendige cultuur. De gezellige winkelstraten, terrassen en diverse musea zijn op loop-, fiets of vaarafstand bereikbaar vanaf de woning. Dankzij de centrale ligging zijn zowel het NS-station Leiden Centraal als de uitvalswegen naar de A4 en A44 snel bereikbaar.

Indeling:

Begane grond:

Bij binnenkomst valt na de hal direct de lichte woonkamer op, voorzien van grote ramen die zorgen voor een prettige lichtinval. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de in 2024 vernieuwde keuken voorzien van vaatwasser, combi-oven en koel-vriescombinatie. Vanuit de keuken is de achtertuin bereikbaar, welke gelegen is aan het water. De heerlijke, ruime en zonnige tuin is in te richten met 3 heerlijke zitplekken, langs het huis, keuken en op de steiger. De vernieuwde aanlegsteiger is ideaal voor het aanleggen van een bootje of om heerlijk te genieten van het water en de voorbijgaande pleziervaart.

Eerste etage:

Op de eerste verdieping zijn twee slaapkamers gesitueerd over de volle breedte van de woning. Tussen de slaapkamers bevindt zich de badkamer, welke ruimte biedt voor modernisering om volledig naar eigen smaak en mogelijkheden in te richten. De voorkamer is voorzien van een luik naar de compacte opbergzolder. De woning is sinds 2025 volledig voorzien van dubbel glas, wat naast het in 2024 geïsoleerde dak bijdraagt aan comfort en energie-efficiëntie.

Bijzonderheden:

Woonoppervlakte circa 63 m²

Perceel 63 m²

Bouwjaar 1915

Aan het water gelegen met aanlegsteiger voor een pleziervaart boot

Volledig voorzien van dubbel glas

Geïsoleerd dak (2024)

Energielabel B, geldig tot 7-mei-2035

Gunstige ligging nabij centrum en voorzieningen

Asbest- en ouderdomsclausule van toepassing

Plan snel een bezichtiging in en ontdek de mogelijkheden die Lage Rijndijk 44 te bieden heeft!



























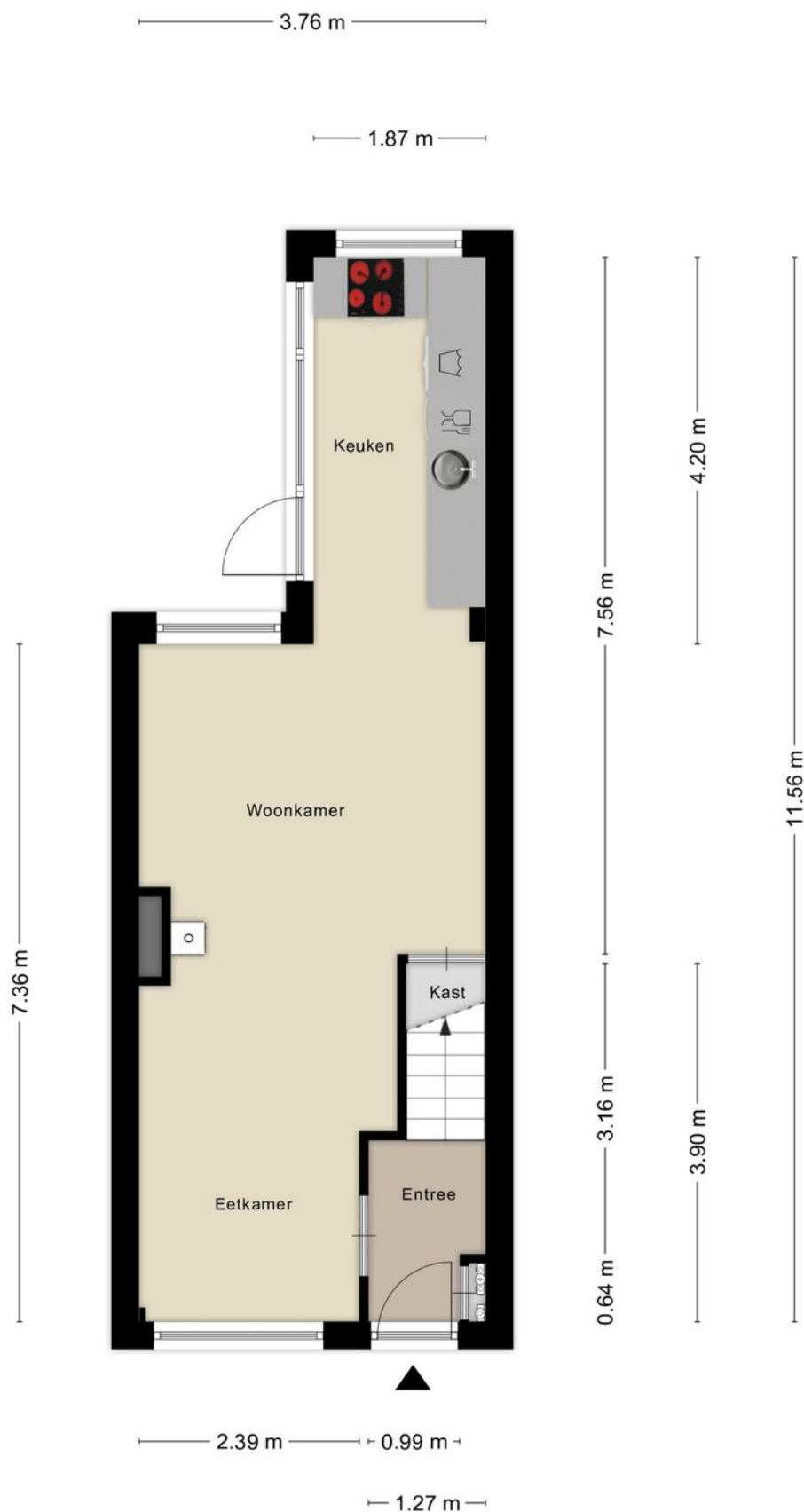








Plattegrond



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

Kenmerken

BOUW:

Soort woning:	EENGEZINSWONING
Soort bouw:	TUSSEN
Bouwjaar:	1915
Woonoppervlakte:	63
Perceel:	63
Inhoud:	223

INDELING:

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

PRIJS

Vraagprijs	€ 449.000 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.



Esther van der Weele
Makelaar

M 06-38777771
T 071 51 62 384
E esthervanderweele@remax.nl

RE/MAX Makelaarsgilde

Levendaal 73 - 75
2311JE LEIDEN
E esthervanderweele@remax.nl

www.makelaars-in-leiden.nl/makelaars/esther-van-der-weele/

RE/MAX
Makelaarsgilde (Leiden)