

Ruime jaren '30 bovenwoning met 4 slaapkamers!



Van 't Hoffstraat 40 A te Leiden



Sfeervolle en verrassend ruime jaren '30 bovenwoning in de Professorenwijk met vier slaapkamers, een balkon, een berging op de begane grond en fraaie glas-in-lood ramen. De woning beschikt over zowel een dakkapel aan de voorzijde als achterzijde waardoor er veel extra ruimte is gecreëerd. Een leuke karakteristieke woning in een fijne wijk!

De Van t Hoffstraat is een gezellige, rustige straat met een ideale ligging ten opzichte van diverse buurtwinkels, sport- en recreatievoorzieningen, polderpark Cronesteyn, 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, restaurants en musea

Indeling:

Begane grond:

Hal (eigen opgang) met meterkast trapopgang naar de eerste verdieping.

1e verdieping

Ruime overloop met toilet, vaste kast, garderobe en trapopgang naar de tweede verdieping. Lichte woonkamer aan de achterzijde met openslaande deuren naar het fijne balkon op het oosten met zicht op veel groen. Aan de voorzijde een slaapkamer met een fraaie erker met ook hier mooie glas-in-lood ramen en een wastafelmeubel met spiegel en lamp. Deze kamer zou relatief eenvoudig bij de woonkamer kunnen worden betrokken.

De gesloten keuken bevindt zich aan de achterzijde en is voorzien van diverse (inbouw)apparatuur waaronder een 4-pits gasfornuis, een vaatwasser en een koel/vriescombinatie. Vanuit de keuken is er tevens toegang tot het balkon.

2de verdieping

Lange overloop met toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer. Twee gezellige slaapkamers met dakkapel aan de achterzijde met beiden een wastafelmeubel met spiegel en middels een trap toegang tot een entresol met raam die in gebruik is als slaapgedeelte.

Nog een ruime en zonnige slaapkamer aan de voorzijde met dakkapel en wastafelmeubel met spiegel. De royale badkamer beschikt over een inloofdouche met glazenwand, een toilet, een radiator en is voorzien van mechanische ventilatie. Hier bevindt zich tevens de opstelling voor een wasmachine en droger.

Bijzonderheden:

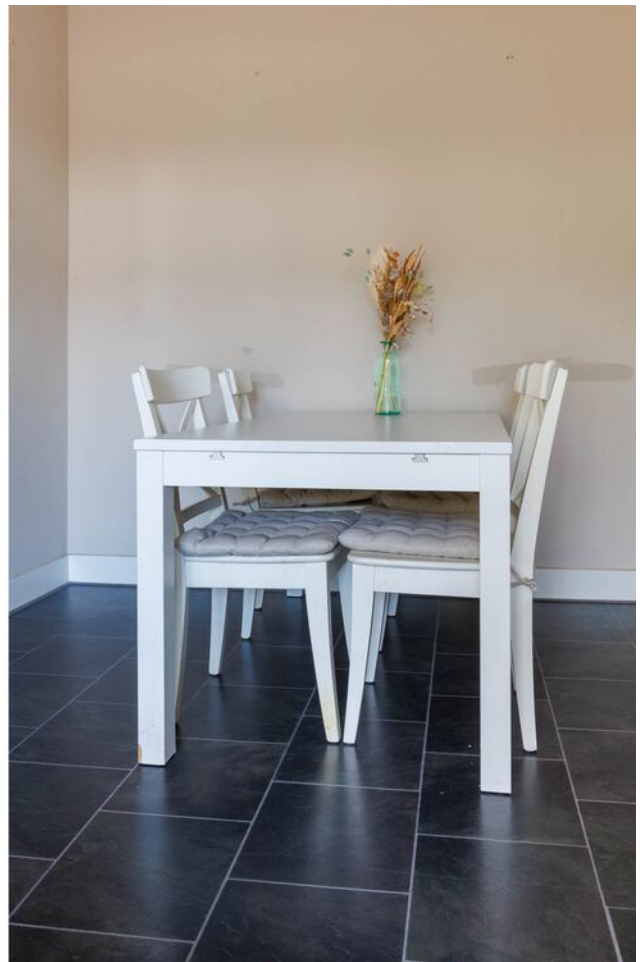
- Bouwjaar 1936
- Beschermde stadsgezicht
- Gebruiksoppervlakte wonen 86m²
- Overige inpandige ruimte 8m (entresol)
- Gebouw gebonden buitenruimte 5m² (balkon)
- Externe berging 2m² (berging)
- Inhoud 367m³
- Moderne meterkast met 6 groepen en aardlekschakelaar
- CV ketel Remeha, bouwjaar 2021
- Actieve VVE, bijdrage € 90,-- per maand
- Gedeeltelijk dubbelglas en voorzetramen glas-in-lood ramen
- Parkeren voor vergunninghouders (vergunning ca. € 61,-- per jaar, geen wachtlijst)
- Oplevering in overleg

Bij woningen ouder dan 30 jaar hanteren wij standaard een asbest- en ouderdomsclausule. Er is een niet bewoningsclausule van toepassing.







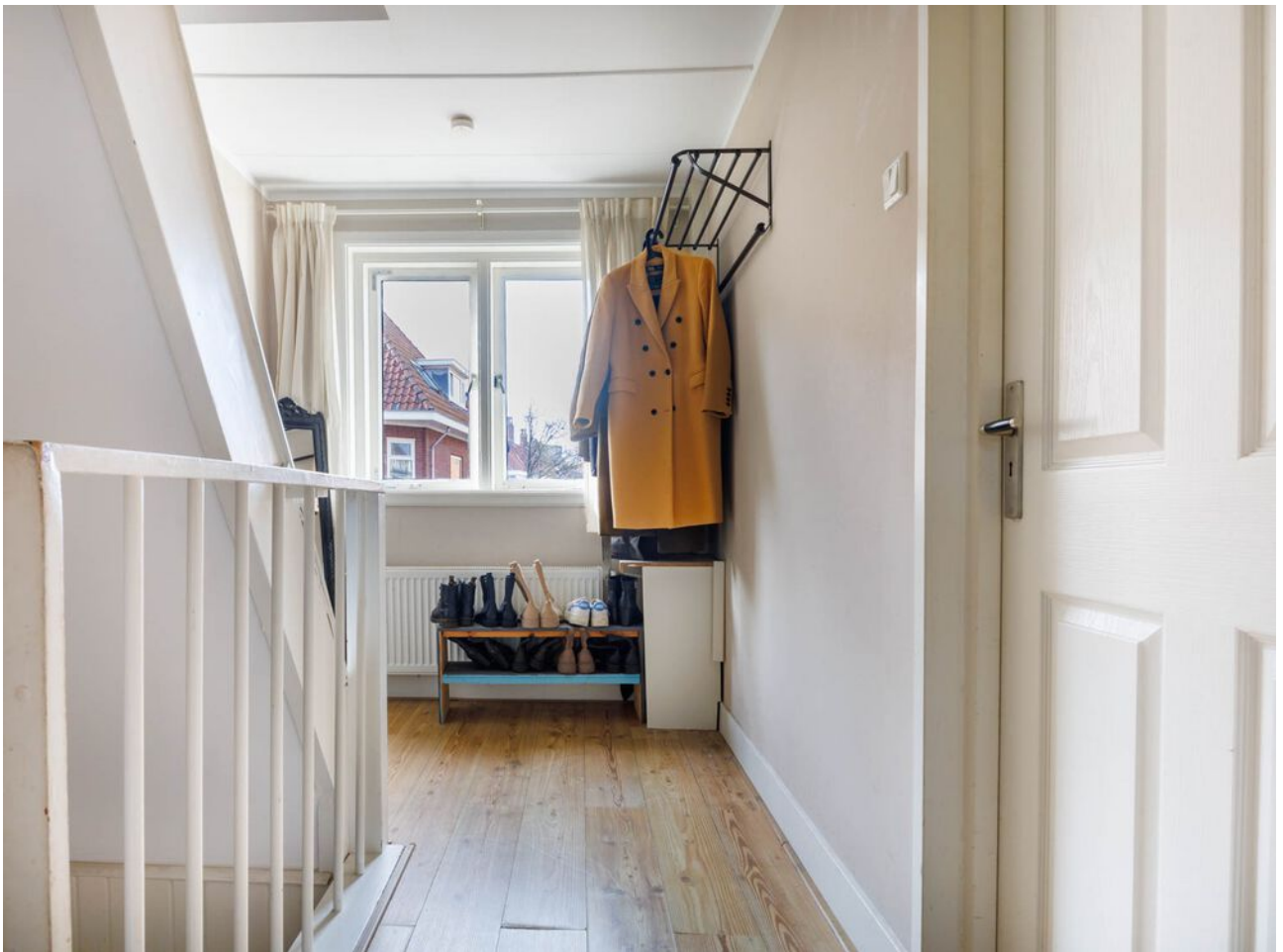










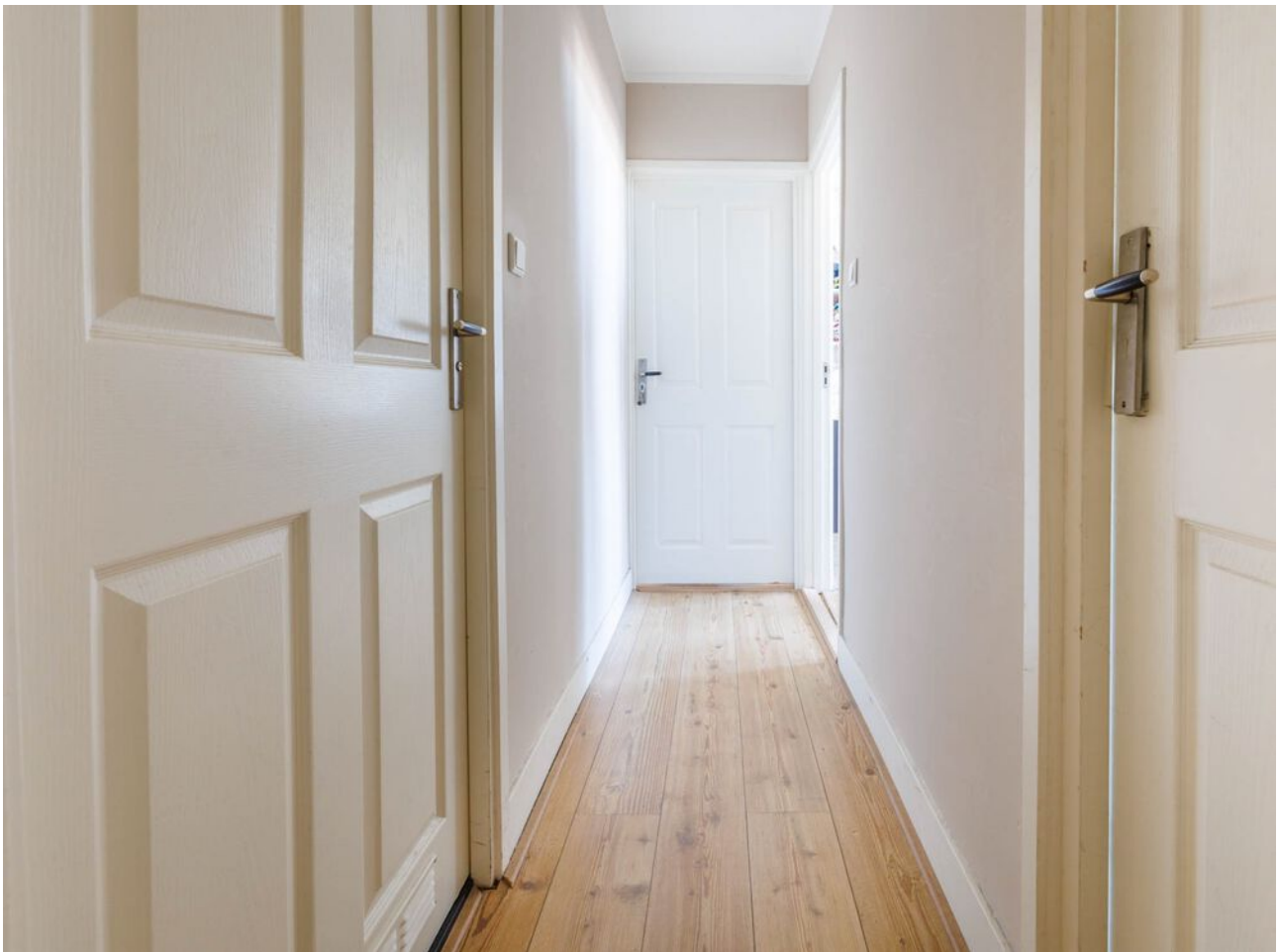




















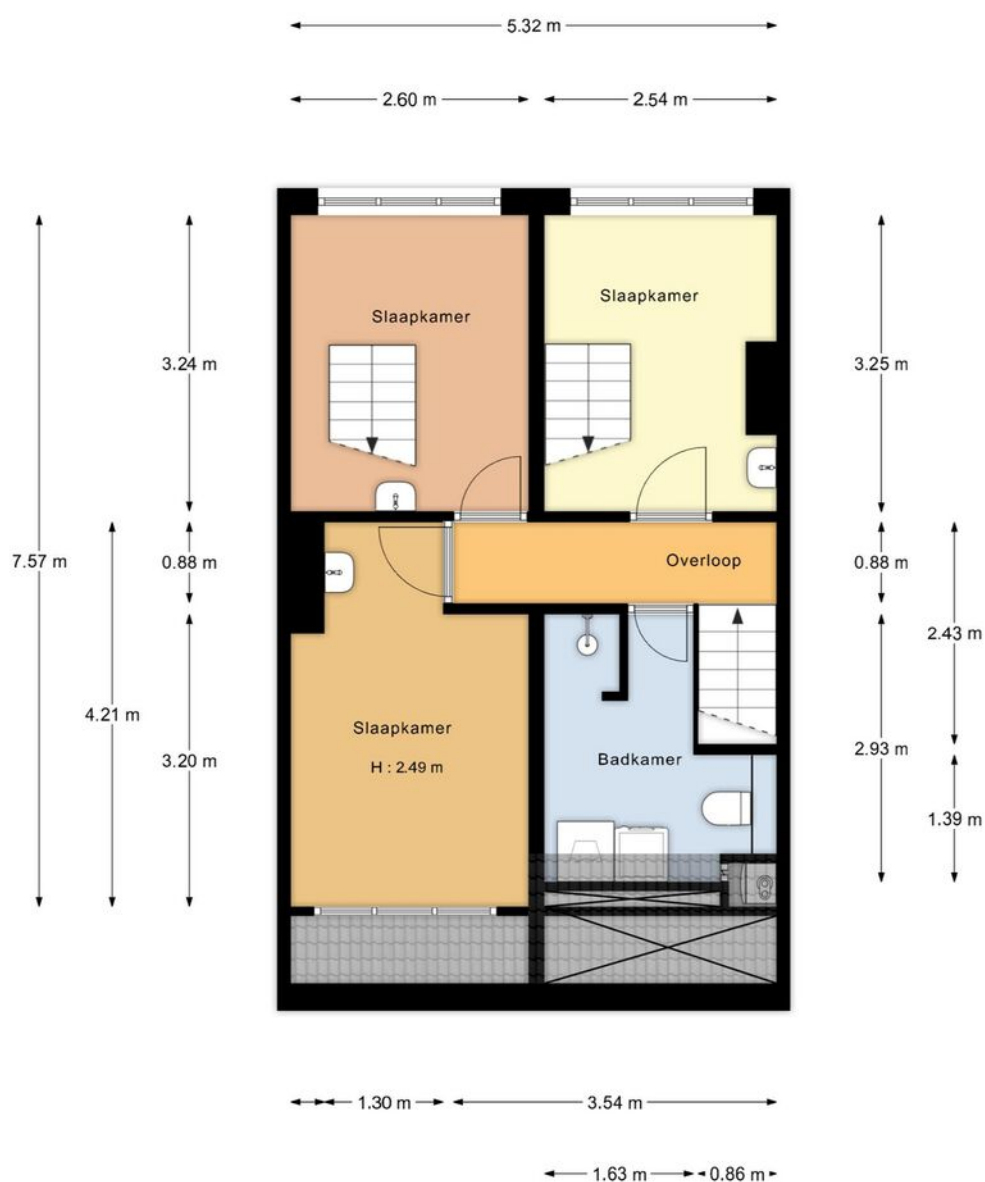
Plattegrond



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

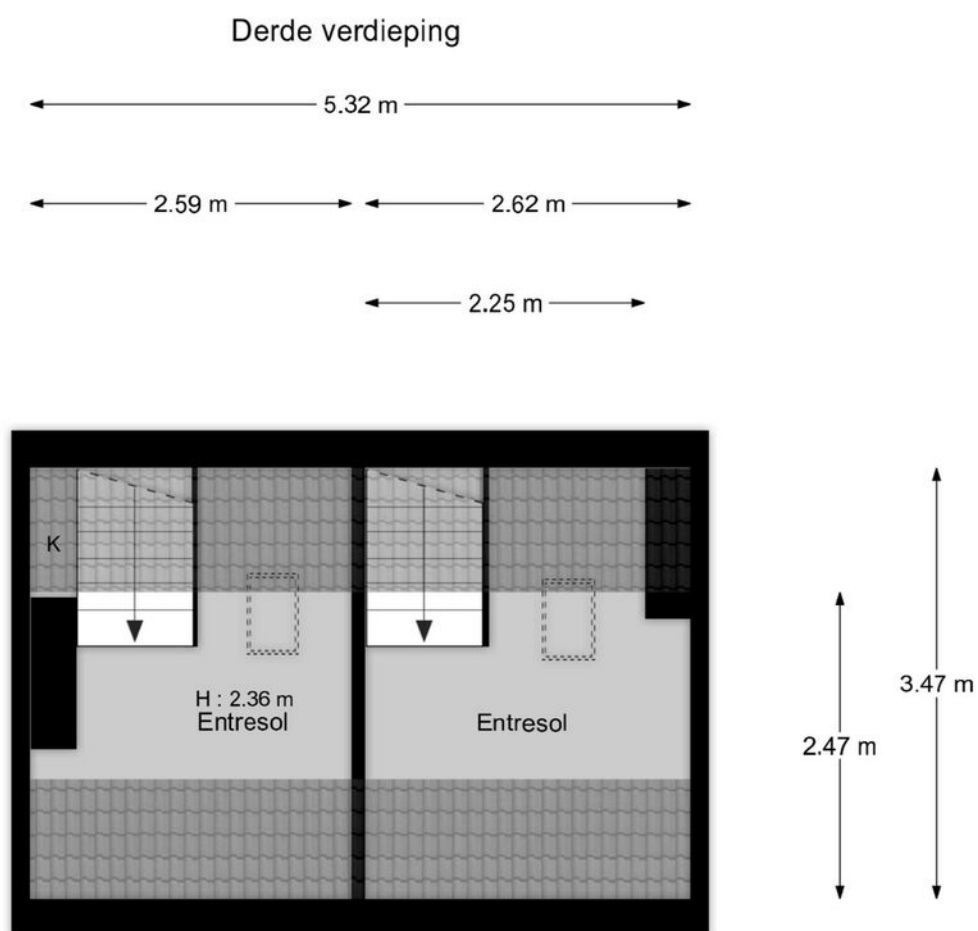
Plattegrond

Tweede 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

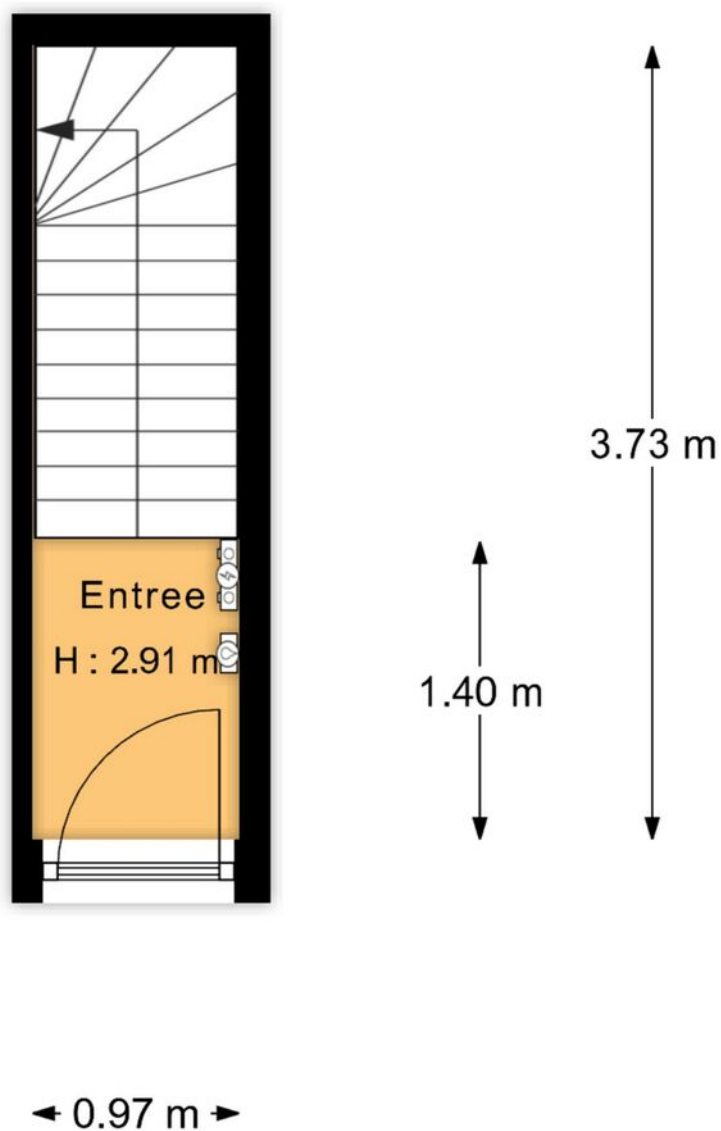
Plattegrond



"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

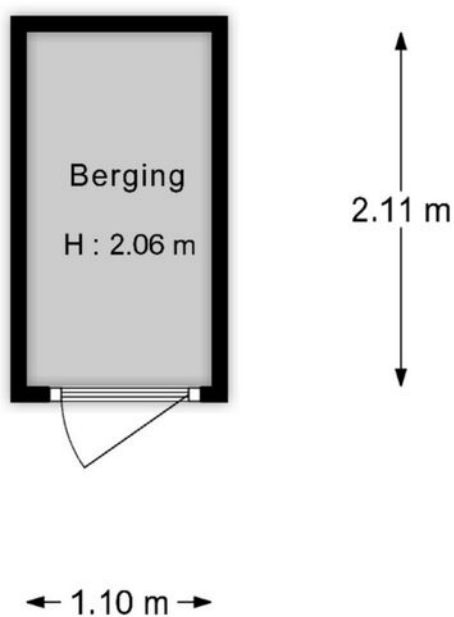
Begane grond



"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



"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:
Soort bouw:
Bouwjaar:
Woonoppervlakte:
Inhoud:

BOVENWONING
Bestaande Bouw
1936
86
376

INDELING:

Aantal kamers:
Aantal slaapkamers:
Aantal badkamers:
Aantal toiletten:

5
4
1
2

PRIJS

Vraagprijs

€ 475.000 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)