

Vrijstaand wonen met karakter, ruimte èn mogelijkheden



Noordeinde 11 te Rijnsburg



Te Koop! Noordeinde 11, 2231 LK – Rijnsburg

LET op! Vraagprijs is bieden vanaf prijs: € 799.000,- k.k.

Woonoppervlakte: ca. 202 m² |

Gebruiksoppervlakte totaal: ca. 295 m²

Perceel: ca. 395 m² | Inhoud: ca. 975 m³ |

Energielabel: G

Oplevering: in overleg – kan snel

Meer info op: noordeinde11.nl

Vrijstaand wonen met karakter, ruimte én mogelijkheden – een kans in het centrum van Rijnsburg

Zoekt u ruimte, karakter én toekomstpotentie? Dan is Noordeinde 11 precies wat u zoekt. Deze vrijstaande jaren '30 woning combineert authentieke charme met verrassend veel ruimte en een zee aan mogelijkheden.

Of u nu op zoek bent naar een ruim familiehuis, een woning met kantoor/praktijk aan huis, of een pand dat zich uitstekend leent voor mantelzorg of dubbele bewoning – hier kan het allemaal. De bestaande indeling, de gemengd-2 bestemming én de royale multifunctionele aanbouw maken dit een unieke kans.

Wat deze woning uniek maakt:

Vrijstaand woonhuis met karakter en jaren '30 details

Grote serre, royale tuin en multifunctionele aanbouw (voormalige bollenschuur)

Geschikt voor splitsing in twee of meer wooneenheden of het realiseren van een mantelzorgwoning (mits vergund)

Woonoppervlakte ca. 202 m² | Totale gebruiksoppervlakte ca. 295 m²

Ruim perceel van 395 m² met westelijke achtertuin
Gemengd-2 bestemming: ideaal voor wonen + werken

Nabij centrum, winkels, strand en uitvalswegen

Indeling in vogelvlucht

Begane grond:

Statige entree met hal, trapopgang, meterkast, toilet en trapkast. Riante woonkamer (ca. 36 m²)

met klassieke erker, open haard en plafondhoogte van 2,90 meter. Aangrenzend de woonkeuken met eethoek en doorgang naar de multifunctionele ruimte (voormalige bollenschuur van ca. 46 m²) met douchegelegenheid, keukenblok en verdieping.

Vanuit deze ruimte bereikt u ook de serre (ca. 29 m²) met openslaande deuren naar de tuin. Ideaal als tuinkamer of extra leefruimte.

Eerste verdieping:

Overloop, 4 slaapkamers waarvan één met balkon en vaste kastwand. Eenvoudige maar functionele badkamer met ligbad/douche, wastafelmeubel en tweede toilet. Vanuit één van de slaapkamers heeft u toegang tot de verdieping boven de multifunctionele ruimte – eveneens met trap naar beneden en grote ramen.

Tweede verdieping:

Zolder met dakkapel en dakraam – in gebruik als vijfde slaapkamer.

Buitenruimte:

De diepe achtertuin op het westen biedt volop zon en privacy. Hier kunt u alle kanten op: een speelplek voor de kinderen, een fraai terras of zelfs een eigen moestuin.

Duo-wonen? Mantelzorg? Kantoor of praktijk aan huis?

Dankzij de royale afmetingen, de extra entree via de aanbouw, en de praktische indeling is Noordeinde 11 uitstekend aan te passen naar een dubbele woning (bijv. ouders/kinderen) of het creëren van een mantelzorgwoning. Ook voor zelfstandig ondernemers is dit dé plek voor een praktijk, salon of atelier aan huis.

Natuurlijk is elke verbouwing vergunning plichtig, maar de basis is hier al aanwezig.

Ligging en omgeving:

U woont hier op een centrale locatie in Rijnsburg, op loopafstand van winkelcentrum De Hoftuin, nabij scholen, sportvoorzieningen én op fietsafstand van het strand van Katwijk en Leiden centrum. Uitvalswegen richting A44, N206 en Schiphol zijn snel bereikbaar.

Bijzonderheden:

Bouwjaar 1929 – veel authentieke elementen behouden
Vrijstaand familiehuis met veel ruimte en sfeer
Woonoppervlakte ca. 202 m² / totaal ca. 295 m²
Perceel van 395 m² / inhoud ca. 975 m³
5 slaapkamers + grote multifunctionele aanbouw met verdieping
Gemengd-2 bestemming: wonen én werken toegestaan
Grote serre met openslaande deuren naar de tuin
Achtertuin op het westen, veel privacy
Verwarming via CV-installaties (Bosch en Vaillant)
Energie label G
NEN 2580 meetcertificaat aanwezig
Niet-bewoning-, ouderdoms- en asbestclausule van toepassing

Oplevering in overleg (kan snel)

Interesse?

Dit is geen standaard woning, dit is een pand met karakter én toekomst. Ideaal voor grote gezinnen, samengestelde huishoudens of professionals met ruimtewens.



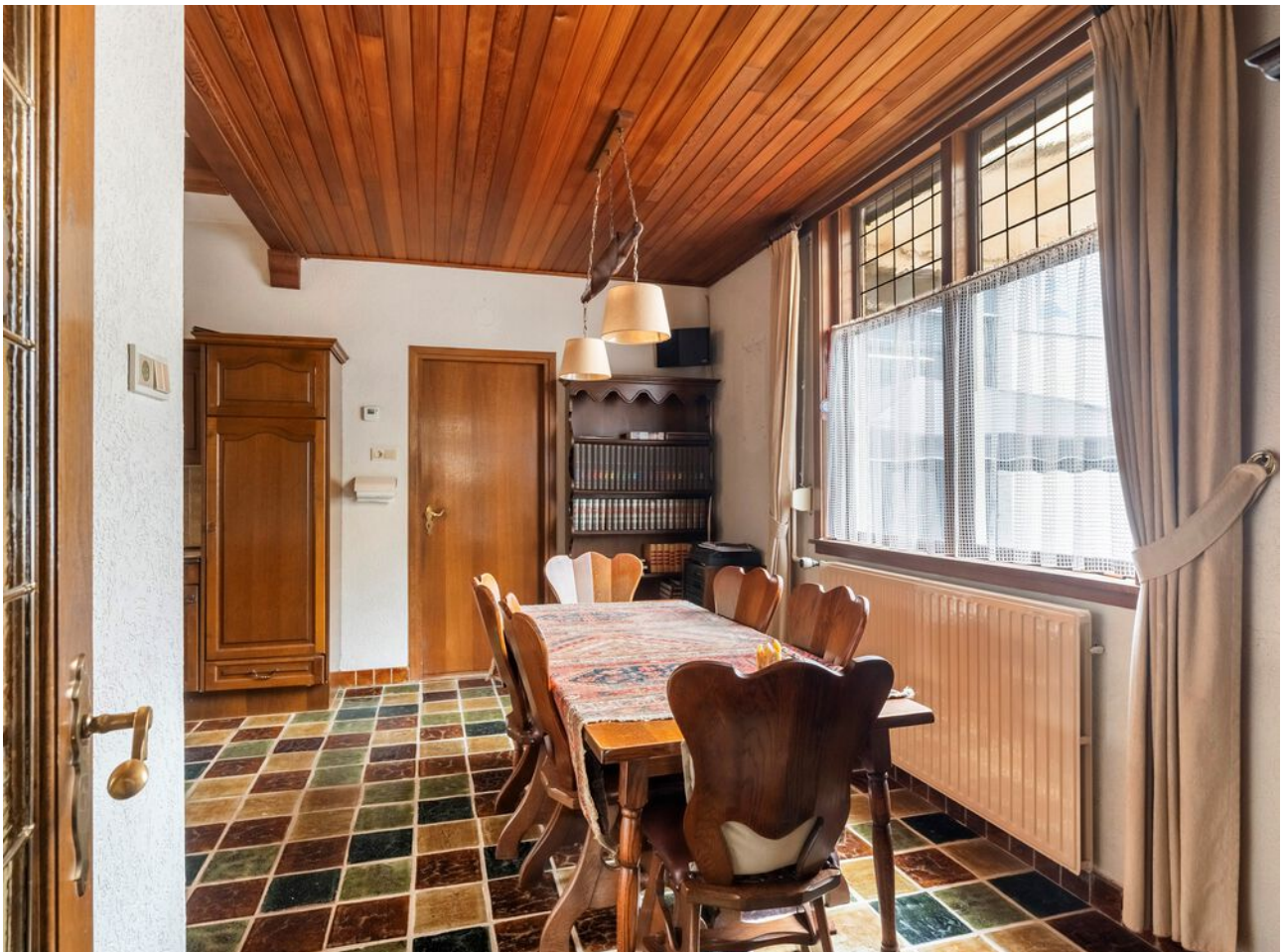


































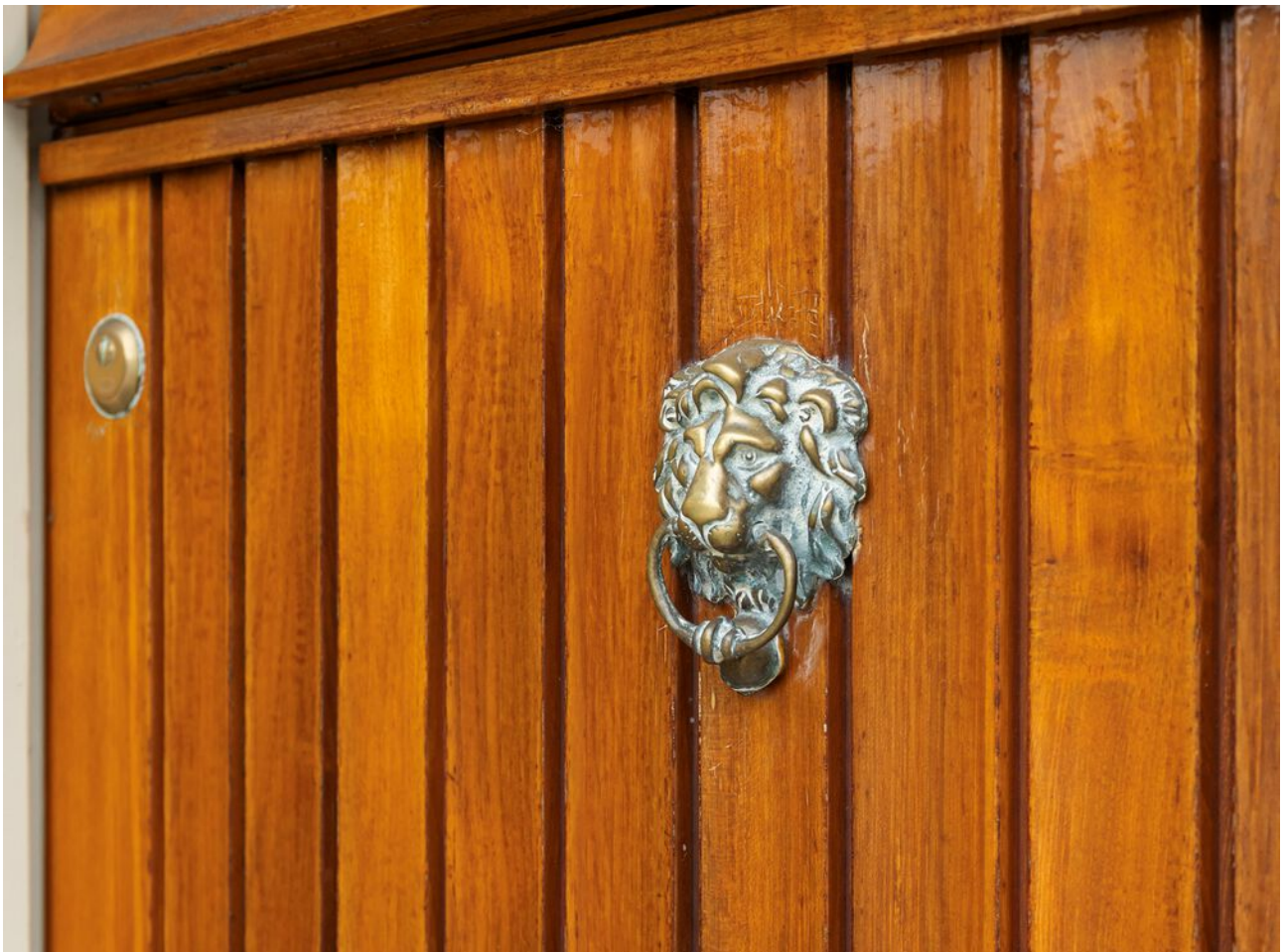
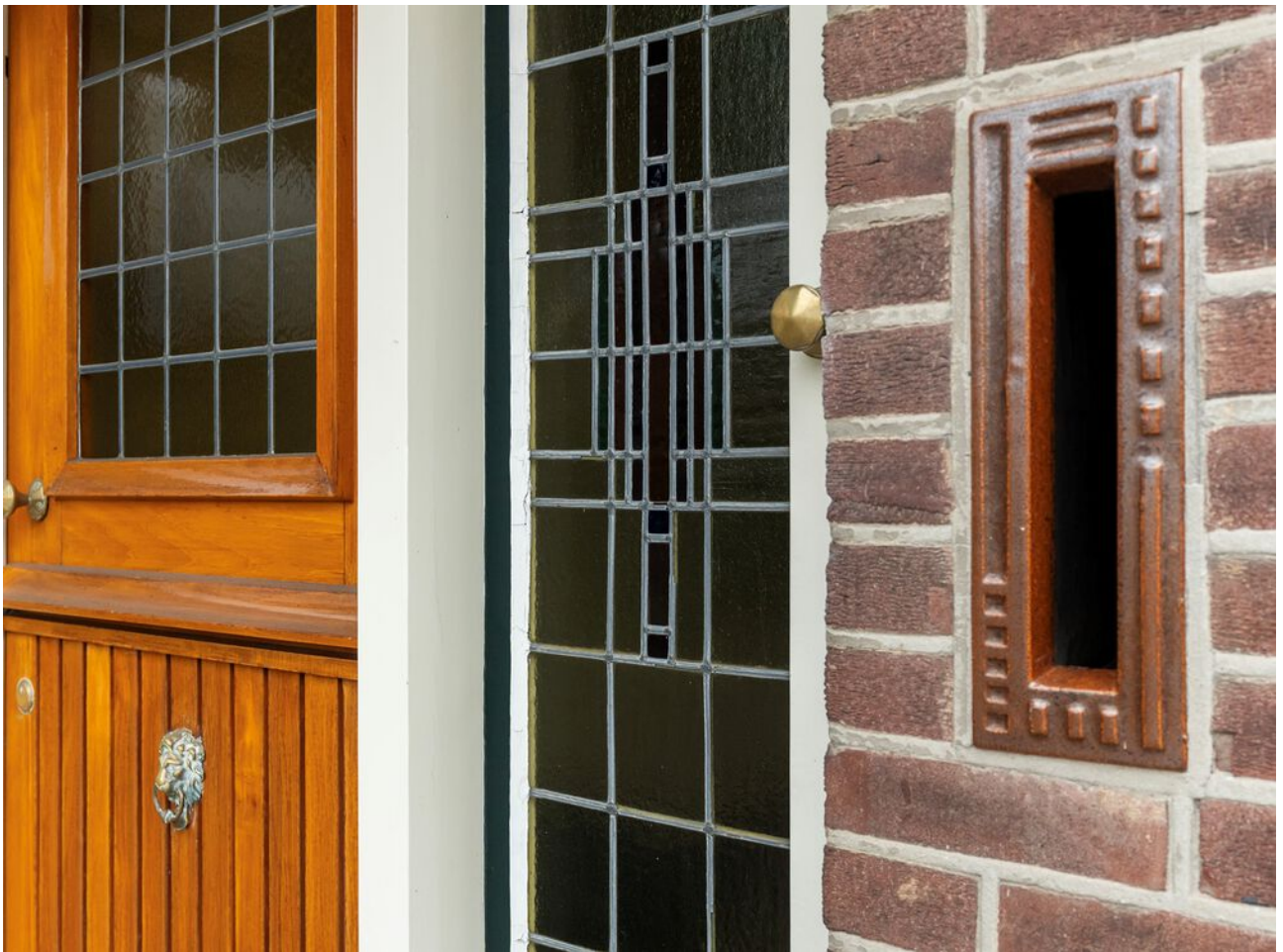


















Plattegrond



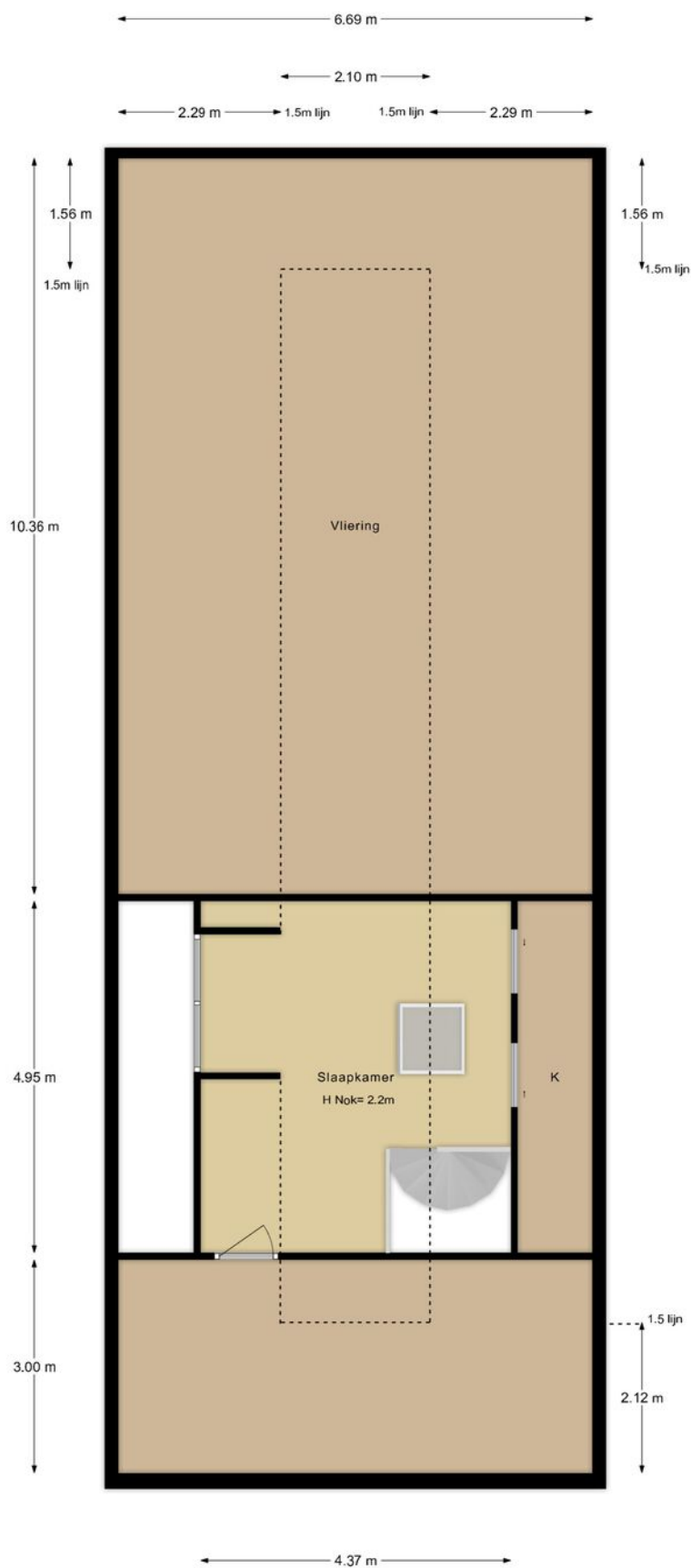
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Kenmerken

BOUW:

Soort woning:

Soort bouw:

Bouwjaar:

Woonoppervlakte:

Perceel:

Inhoud:

EENGEZINSWONING

VRIJSTAAND

1929

202.20

395

975

INDELING:

Aantal kamers:

Aantal slaapkamers:

Aantal badkamers:

Aantal toiletten:

7

6

1

2

PRIJS

Vraagprijs

€ Prijs op aanvraag

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)