

# Luxe en royaal appartement met twee badkamers en balkons



Hoge Rijndijk 88 A te Leiden



Bent u op zoek naar een luxe, royaal en levensloopbestendig 4-kamerappartement met maar liefst 169 m² woonoppervlak? Stop dan met zoeken en plan een bezichtiging in!

Aan de rand van het centrum van Leiden ligt dit zeer ruime appartement op de eerste etage van een kleinschalig appartementencomplex. Het appartement beschikt over drie zeer ruime slaapkamers, een speelse woonkamer met open keuken, twee badkamers en twee balkons waardoor u de gehele dag van de zon kunt genieten. Daarnaast beschikt het complex over een gezamenlijke binnentuin waar u gebruik van kunt maken.

Het appartement is in 2020 volledig gerenoveerd, waarbij onder andere brandveiligheid, geluidsisolatie en elektra naar de nieuwste normen zijn gebracht. Wanden, plafonds en vloeren zijn strak afgewerkt en voorzien van een moderne houten laminaatvloer. Dankzij energielabel A woont u hier comfortabel en energiezuinig.

Op loopafstand vindt u de historische binnenstad, diverse basisscholen, middelbare scholen en de Universiteit Leiden. Ook zijn er volop eetgelegenheden, een ziekenhuis, Polderpark Cronesteyn en sportverenigingen in de directe omgeving. Er is voldoende openbaar vervoer in de straat en uitvalswegen naar de A4 en N11 zijn binnen enkele minuten bereikbaar. Rustig wonen net buiten het centrum, met alle stedelijke voorzieningen binnen handbereik!

## Indeling

### Begane grond:

Centrale afgesloten entree met bellentableau, brievenbussen, elektrische deuropener en videofoon. De entree geeft toegang tot de voordeur van het appartement en de afzonderlijke berging.

Entree van het appartement met meterkast, garderobe en trapopgang naar de eerste verdieping. De hal is breed opgezet, waardoor het plaatsen van een traplift hier uitstekend mogelijk is. Dit maakt het appartement zeer geschikt als levensloopbestendige woning.

### Eerste etage:

Zeer ruime overloop met een handige opbergkast en toegang tot alle vertrekken. De royale woonkamer beschikt over veel raampartijen en is licht afgewerkt, wat zorgt voor extra lichtinval. Aansluitend bevindt zich de moderne open keuken met kookeiland en gezellige bar. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, 5-pits gaskookstel, afzuigkap, koel-/vriescombinatie, oven en combi-oven. Daarnaast is er volop opbergruimte voor servies en keukengerei.

Vanuit de woonkamer is het royale, overdekte balkon op het zuiden bereikbaar, met voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek en een fraai uitzicht over de buitenring van Leiden. De masterbedroom is zeer ruim en bevindt zich aan de rustige achterzijde van het appartement, wat zorgt voor optimale stilte en ontspanning. Vanuit deze slaapkamer heeft u toegang tot het tweede balkon met uitzicht op de goed onderhouden binnentuin.

Naast de masterbedroom bevindt zich de tweede slaapkamer, die momenteel in gebruik is als werkkamer, maar ook uitstekend geschikt is als slaapkamer. De eerste badkamer is voorzien van een inloopdouche, wastafel, handdoekenradiator en een opbergkast voor handdoeken. Vanuit deze badkamer is er toegang tot de inpandige berging met aansluiting voor de wasmachine en de cv-ketel. Het toilet is separaat.

De tweede badkamer beschikt over een tweede toilet, een wastafelmeubel met kasten, een inloopdouche en een handdoekenradiator. Beide badkamers zijn modern en volledig betegeld.

De derde slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van het appartement en is eveneens ruim van opzet.

Tot slot beschikt het appartement over een zeer ruime berging van circa 9 m² op de begane grond, ideaal voor fietsen, een scootmobiel, extra opslag of hobby's

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 2002
- Gebruiksoppervlakte ca. 169m<sup>2</sup>
- Externe bergruimte ca. 9 m<sup>2</sup>
- Een gezonde en actieve VVE, bijdrage voor servicekosten: €182,- per maand
- Geheel voorzien van dubbelglas
- Volledig geïsoleerd appartement
- Energielabel A
- Geschikt voor meerdere doelgroepen
- Niet-bewonersclausule van toepassing
- Oplevering in overleg





















































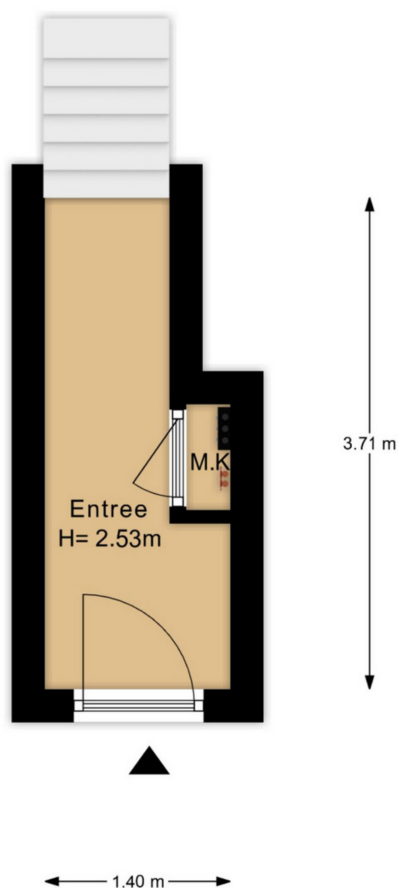








# Plattegrond



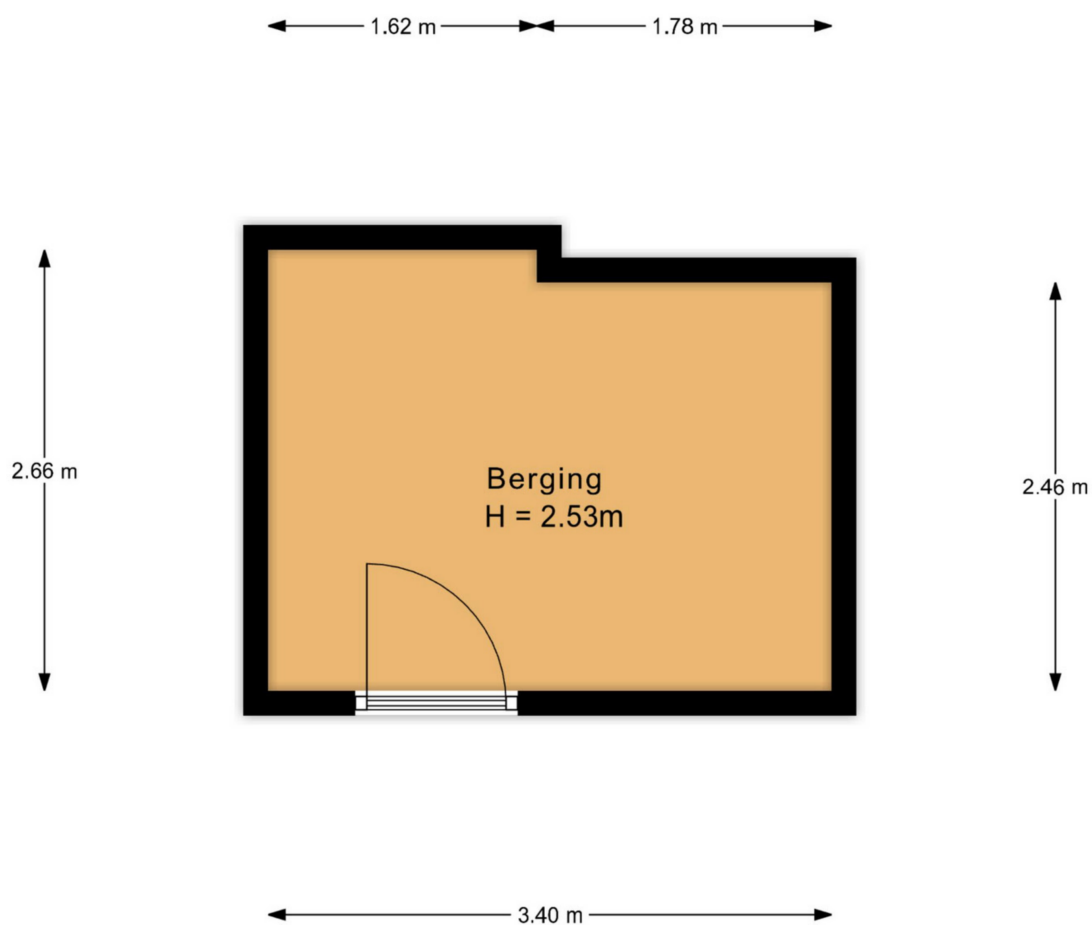
Maten en indelingen zijn indicatief en kunnen afwijken.  
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.rimeva.nl](http://www.rimeva.nl)

# Plattegrond



Maten en indelingen zijn indicatief en kunnen afwijken.  
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.rimeva.nl](http://www.rimeva.nl)

# Plattegrond



Maten en indelingen zijn indicatief en kunnen afwijken.  
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.rimeva.nl](http://www.rimeva.nl)

# Kenmerken

## BOUW:

Soort woning:

Soort bouw:

Bouwjaar:

Woonoppervlakte:

Inhoud:

PORTIEKFLAT

BESTAANDE BOUW

2002

169m<sup>2</sup>

566m<sup>3</sup>

## INDELING:

Aantal kamers:

4

Aantal slaapkamers:

3

Aantal badkamers:

2

Aantal toiletten:

2

## PRIJS

Vraagprijs

€ 675.000 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.



**Maud Zuur**

Makelaar o.z.

M 06 20 38 78 18

T 071 51 62 380

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

**Maud Zuur t.h.o.d.n. RE/MAX Premium Makelaars**

Levendaal 73 - 75

2311JE LEIDEN

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

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

**RE/MAX**  
Makelaarsgilde (Leiden)