

# Uniek grachtenpand met prachtig uitzicht op de Rijn!

Overrijn 18 G te Leiden



Op zoek naar een uniek pand met prachtig uitzicht op de Rijn aan de rand van de binnenstad? Stop dan met zoeken en plan een bezichtiging in!

Een uniek aspect van dit huis is dat de architect gekozen heeft voor een vide, zodat het plafond aan de voorkant twee etages hoog is. Samen met de hoge raampartijen geeft dit een bijzonder ruimtelijk effect en een geweldig uitzicht. Deze smaakvolle woning, gebouwd in 2012, verkeert in een uitstekende staat van onderhoud en is tot in detail afgewerkt. De woning is energiezuinig en heeft energielabel A.

Het historische stadscentrum van Leiden met zijn vele cafés, restaurants, winkels en musea, alsook het NS-station Leiden Centraal, bereikt u binnen 5 minuten fietsen. De uitvalswegen A4 richting Schiphol, Amsterdam, Rotterdam en Den Haag, en de N11 richting Alphen aan den Rijn en Utrecht zijn tevens eenvoudig te bereiken. Op tien minuten loopafstand treft u het vernieuwde winkelcentrum "Het Kooiplein", waar u terecht kunt voor al uw dagelijkse boodschappen. Hier treft u onder andere een Albert Heijn, Hoogvliet, Kruidvat en een viswinkel. Daarnaast loopt u binnen enkele minuten het Singelpark in.

#### Indeling

##### Begane grond:

Royale woonkamer met een fraaie tegelvloer met vloerverwarming. Moderne open keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur. Opvallend is de hoogte van het plafond (ca. 5 meter) in het voorste gedeelte van de woonkamer. Achterin bevindt zich de trap naar de eerste verdieping en een ruime kast met de opstelling voor de wasmachine en droger. Aan de andere zijde is nog een ruime trapkast.

In de zomer kunt u de glazen deuren helemaal openzetten en heerlijk in de zon en in alle rust aan het water zitten. Aan het water zit u vanaf zonsopkomst in de zon, totdat deze laat op de avond achter de Zijlpoort weer aan de horizon verdwijnt.

##### Eerste verdieping:

Overloop met toilet. De royale slaapkamer is voorzien van een inbouwkast. Door het glaswerk

kunt u 's ochtends bij het wakker worden genieten van het prachtige uitzicht op de Rijn. De badkamer is en suite en is voorzien van een wastafelmeubel, een inloopdouche en opbergruimte.

##### Buiten:

Op het terrein bevindt zich nog een parkeerplaats. Deze parkeerplaats kan optioneel worden bijgekocht voor € 17.500,- k.k.

##### Bijzonderheden:

- Gelegen in een autoluwe straat aan vaarwater
- Bouwjaar ca. 2012
- Gebruiksoppervlakte: circa 59 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte: 45 m<sup>2</sup>
- Inhoud: 206 m<sup>3</sup>
- Geheel gemoderniseerd
- Energielabel A
- Cv-ketel bouwjaar 2013
- Parkeerplaats optioneel (€ 17.500,- k.k.)





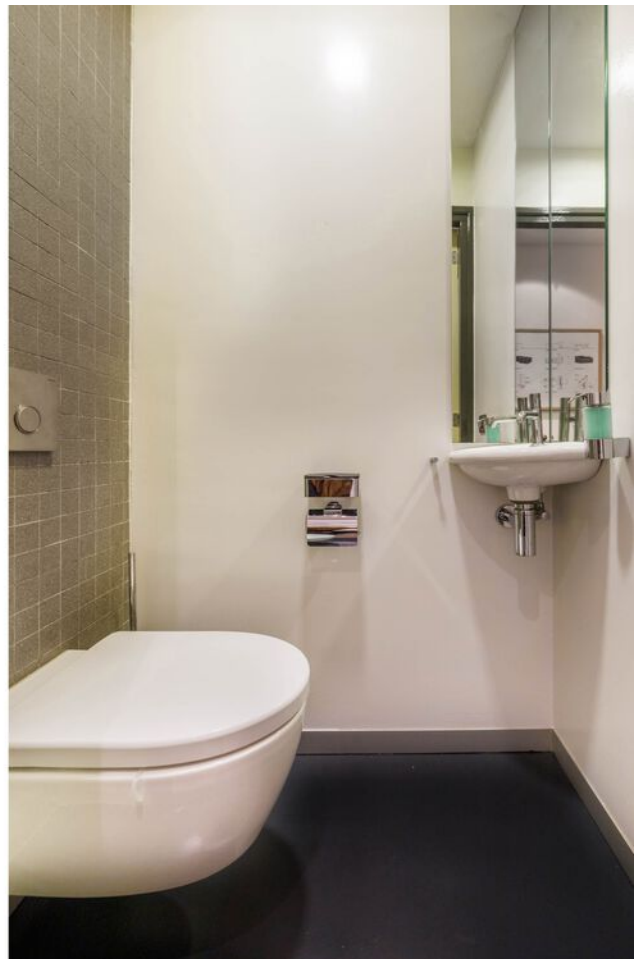
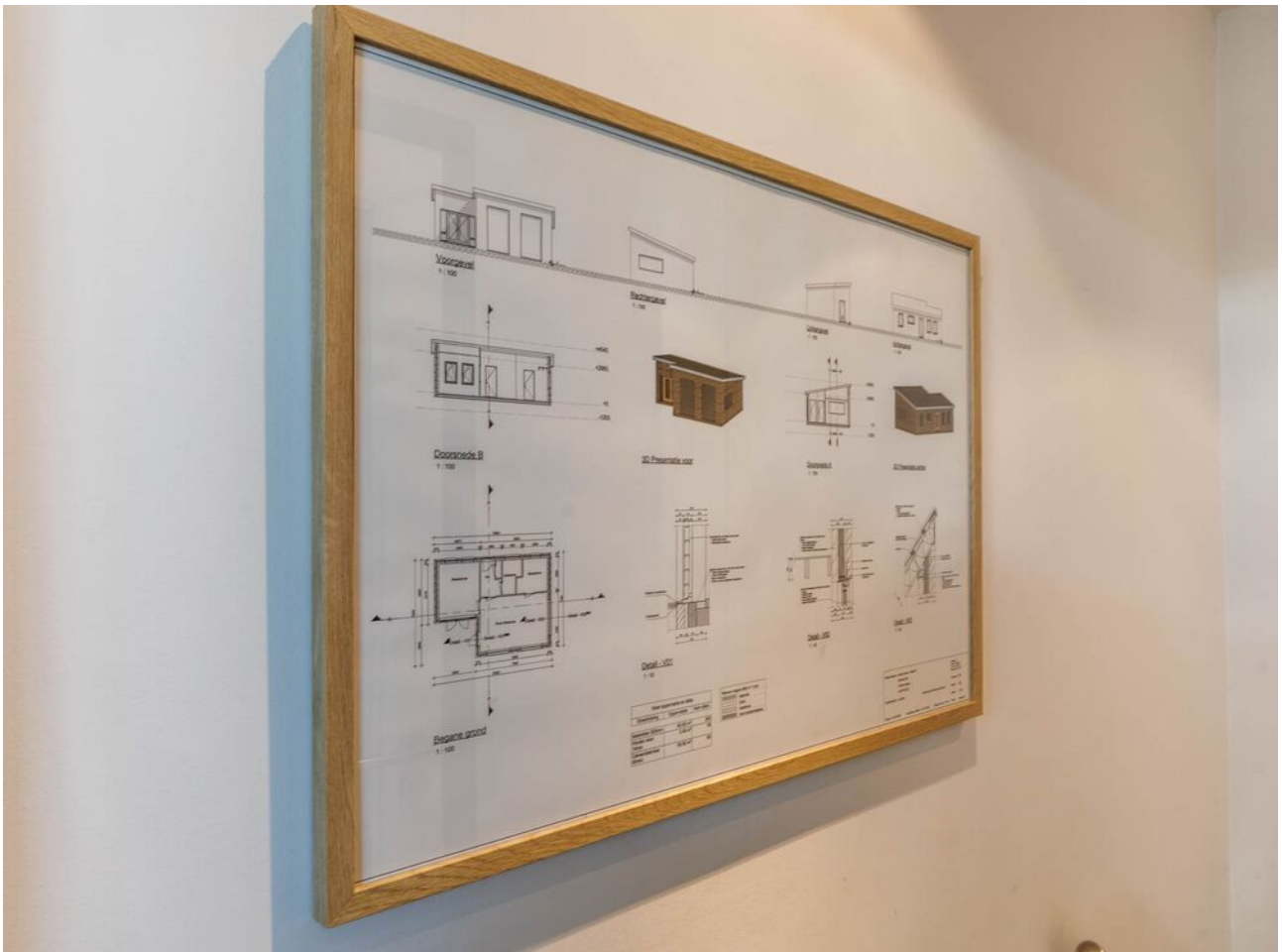








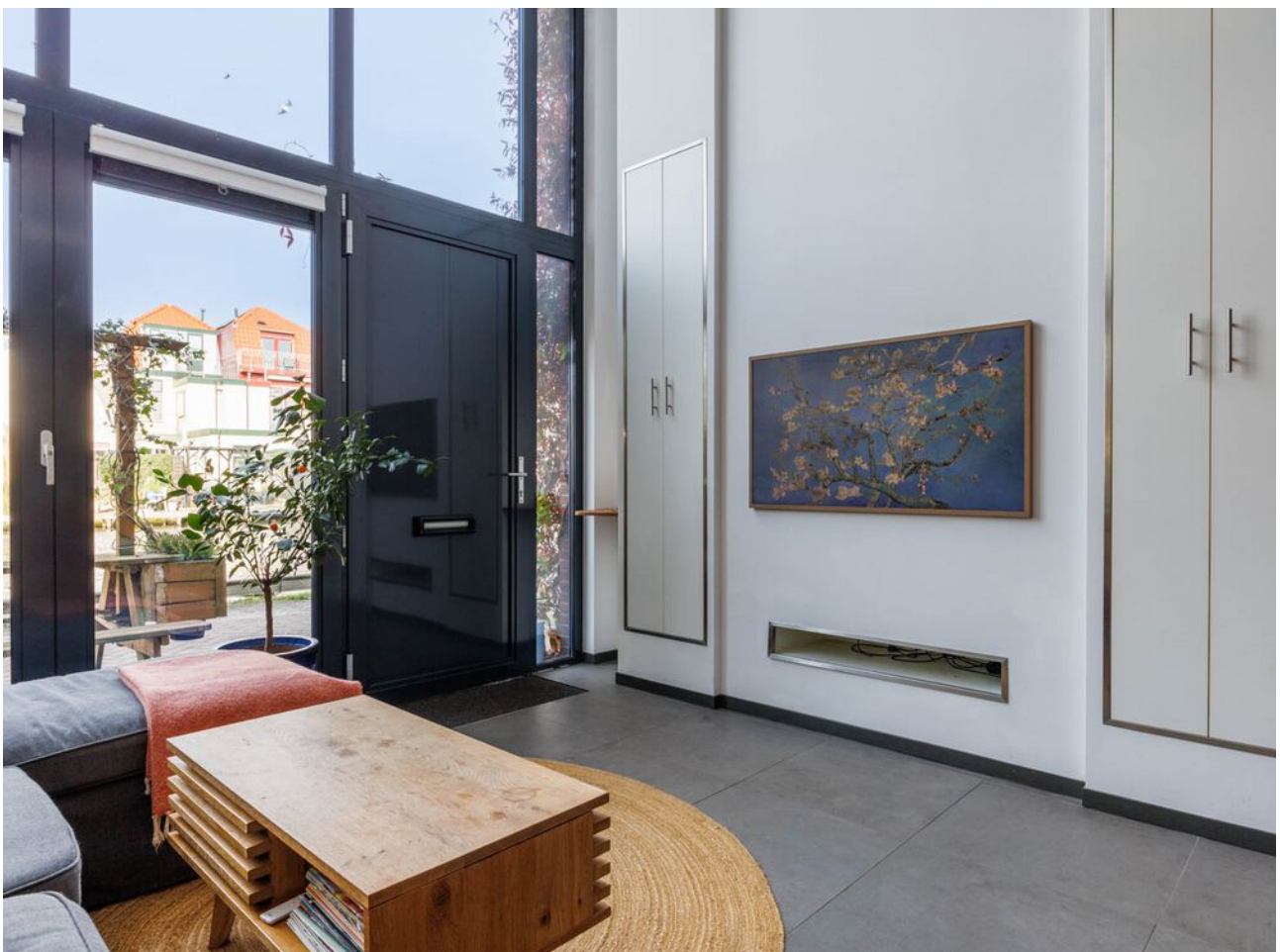












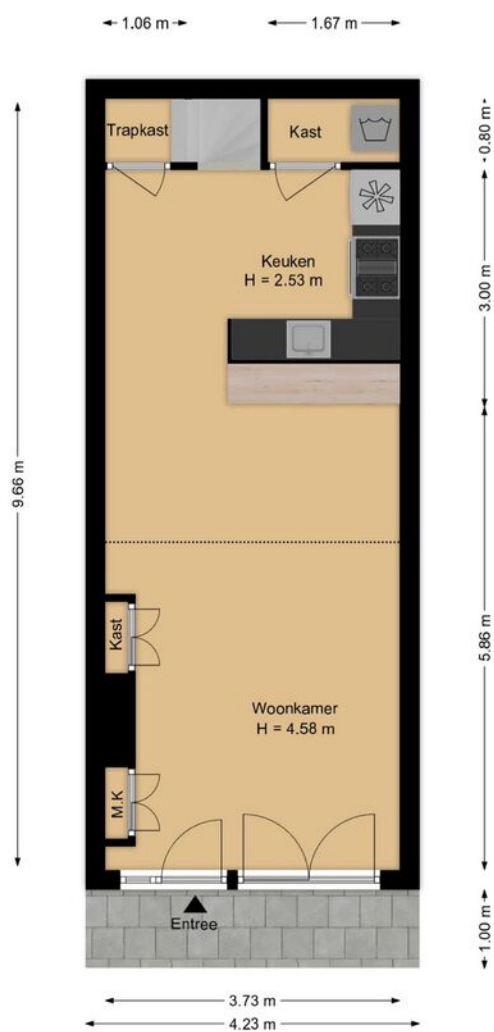






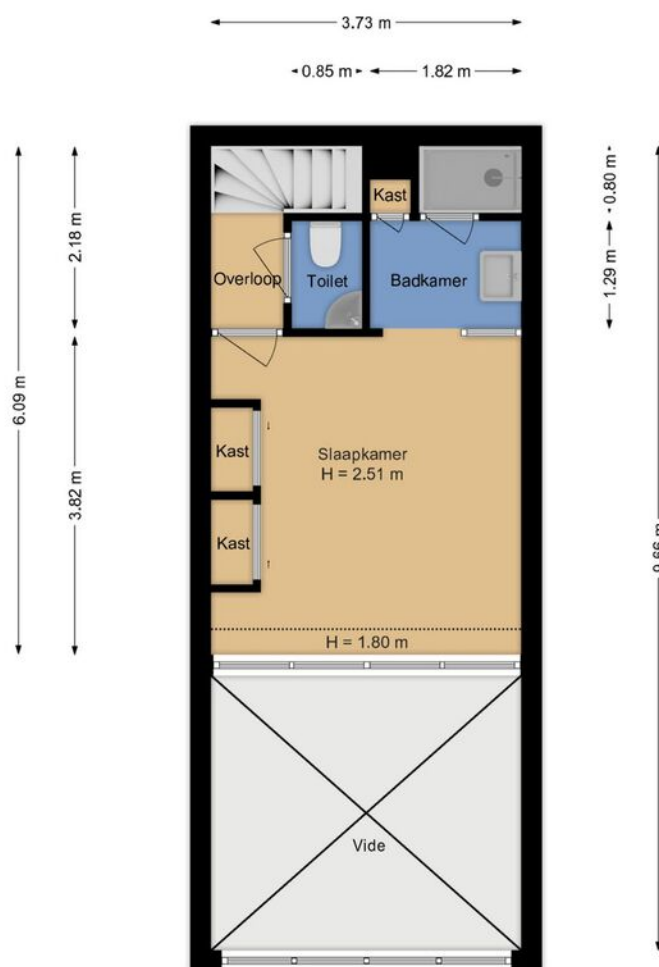


# Plattegrond



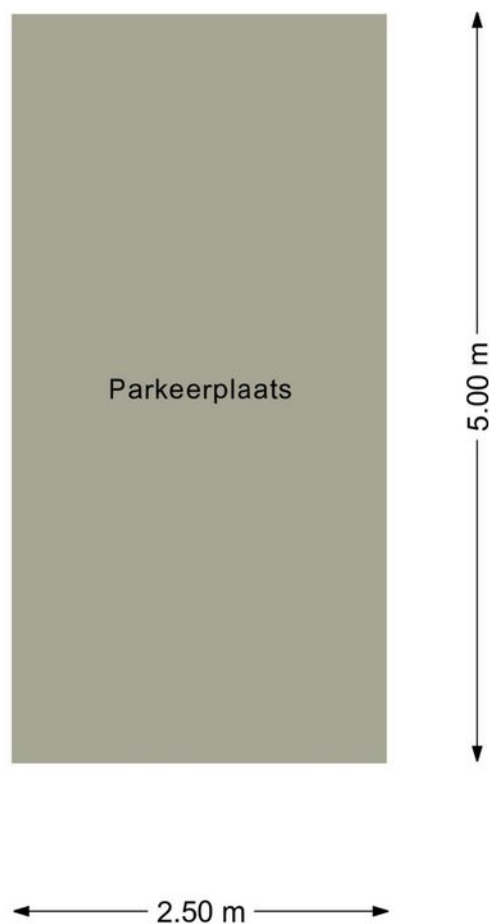
Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar dient uitsluitend ter illustratie.  
 Maten en indelingen zijn indicatief en kunnen afwijken.  
 Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.rineva.nl](http://www.rineva.nl)

# Plattegrond



Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar dient uitsluitend ter illustratie.  
Maten en indelingen zijn indicatief en kunnen afwijken.  
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.rimeva.nl](http://www.rimeva.nl)

# Plattegrond



Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar dient uitsluitend ter illustratie.  
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:

Perceel:

Inhoud:

GRACHTENPAND

TUSSEN

2012

59

45

206

## INDELING:

Aantal kamers:

Aantal slaapkamers:

Aantal badkamers:

Aantal toiletten:

2

1

1

1

## PRIJS

Vraagprijs

€ 399.000 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)