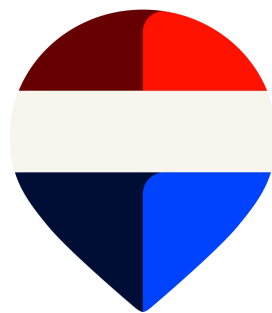


Charmante uitgebouwde woning met 4 slaapkamers!

Rijndijkstraat 43 te Leiden



In de geliefde Rijndijkbuurt, op de grens van de Professorenwijk, ligt deze charmante 5-kamerwoning met een royale, zonnige achtertuin en een praktische aangebouwde berging. De eerste verdieping beschikt over drie slaapkamers, terwijl de ruime zolderverdieping een volwaardige vierde (slaap)kamer biedt. De woning is de afgelopen jaren op diverse punten gemoderniseerd en verduurzaamd. Een sfeervolle woning op een aantrekkelijke locatie, dicht bij alle voorzieningen en het centrum van Leiden.

De Rijndijkstraat ligt in een fijne buurt en op korte fietsafstand van het historische centrum van Leiden met de vele grachten, restaurants, winkels en musea. In de directe omgeving vind je kinderopvang, basis- en middelbare scholen, diverse sportverenigingen (hockey, tennis en voetbal) en Park Cronestein, NS-stations Lammenschans en Leiden Centraal liggen op respectievelijk 5 en 10 minuten fietsen en de uitvalswegen A4/N11 zijn ook gemakkelijk te bereiken.

Indeling:

Begane grond:

Via de entree kom je in de hal, die toegang biedt tot de sfeervolle en uitgebouwde woonkamer. Dankzij het hoge plafond en de grote raampartijen geniet deze ruimte van een aangename lichtinval. De woonkamer is voorzien van een prachtige houtkachel(Contura), een trapkast en geeft middels openslaande deuren direct toegang tot de verzorgde en royale achtertuin. Deze zonnige achtertuin op het westen biedt volop ruimte voor zowel een gezellige eethoek als een comfortabele loungeplek, waardoor je hier op elk moment van de dag heerlijk kunt genieten.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de moderne open keuken, uitgevoerd met veel kastruimte aan beide zijden en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat(2025), oven(2025), koel-/vriescombinatie, vaatwasser(2026) en afzuigkap. Achter de keuken bevindt zich een modern toilet met een praktische nis en stijlvolle wandtegels.

1e verdieping:

Aan de voorzijde vind je zich een ruime en lichte slaapkamer, dankzij de meerdere raampartijen die zorgen voor een prettige hoeveelheid daglicht. Aan de achterzijde liggen twee fijne (slaap)kamers, ideaal als kinder-, werk- of logeerkamer. De moderne badkamer is vanuit de overloop bereikbaar en beschikt over een wastafelmeubel, een ligbad met douche en een designradiator.

De gehele verdieping is afgewerkt met een fraaie houten vloer, wat zorgt voor een warme en verzorgde uitstraling.

2e verdieping:

Via een vaste trap bereik je de overloop, waar zich extra bergruimte achter de knieschotten bevindt. Vanuit hier heb je toegang tot de verrassend ruime en lichte zolderkamer. Deze kamer is voorzien van meerdere vaste kasten, extra bergruimte achter de knieschotten, een dakkapel aan de achterzijde en een Velux dakraam aan de voorzijde, waardoor er veel natuurlijk licht binnenvalt. Ook deze verdieping is afgewerkt met een fraaie houten vloer, wat zorgt voor een warme en verzorgde uitstraling.

Alle ramen op de 1e en 2de verdieping zijn in 2025 voorzien van kunststofkozijnen met kantel/kiepramen. Tevens zijn op beide verdiepingen aan zowel de voor- en achterzijde elektrisch sunscreens geplaatst voor extra comfort.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar ca. 1920
- Beschermd stadsgezicht en bijzonder voegwerk voorgevel.
- Gebruiksoppervlakte 98m²
- Overige inpandige ruimte 5m²
- Inhoud 332m³
- Perceeloppervlakte 79m²
- Schilderwerk buitenzijde juni 2026
- Overal HR++ glas (2026)
- Zolderisolatie (juni 2026)
- Zolder en slaapkamer gestuukt (2026)
- Betonvloer
- Bitumen platte dak vervangen 2022
- Meterkast (2024) met 5 groepen modern (en 8 groepen onderverdeeld in de schuur)
- CV ketel Remeha Avanta, bouwjaar 2009
- Elektrisch sunscreens 1e verdieping voor- en achterzijde en 2e verdieping achterzijde
- Contura houtkachel(daardoor zeer laag energieverbruik)
- Hoog plafond begane grond
- Energielabel C
- Recent bouwtechnisch rapport beschikbaar
- Betaald parkeren (vergunning ca. € 61,- per jaar, geen wachtlijst)
- Oplevering in overleg

Bij woningen ouder dan 30 jaar hanteren wij standaard een ouderdoms- en asbestclausule.



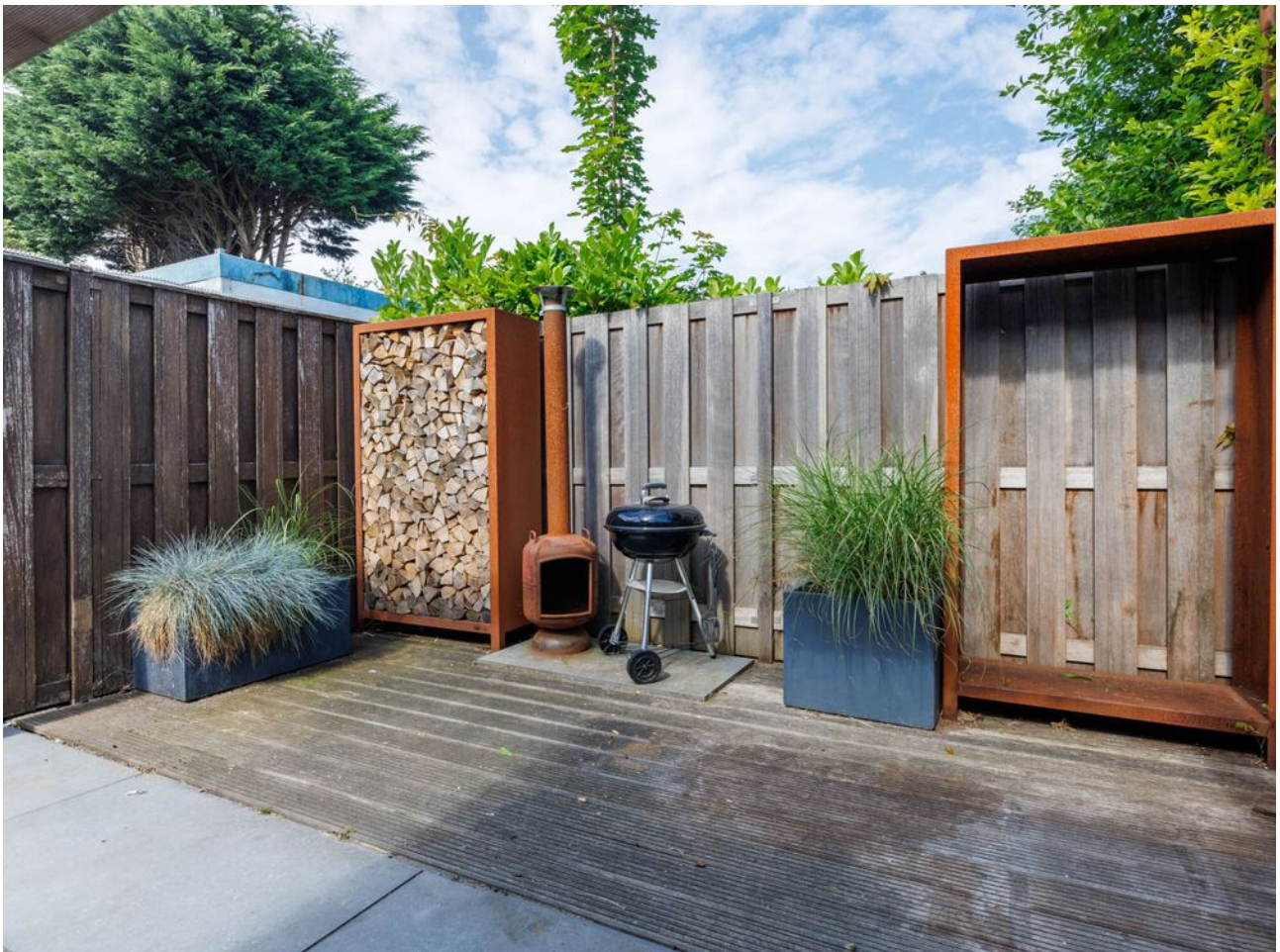


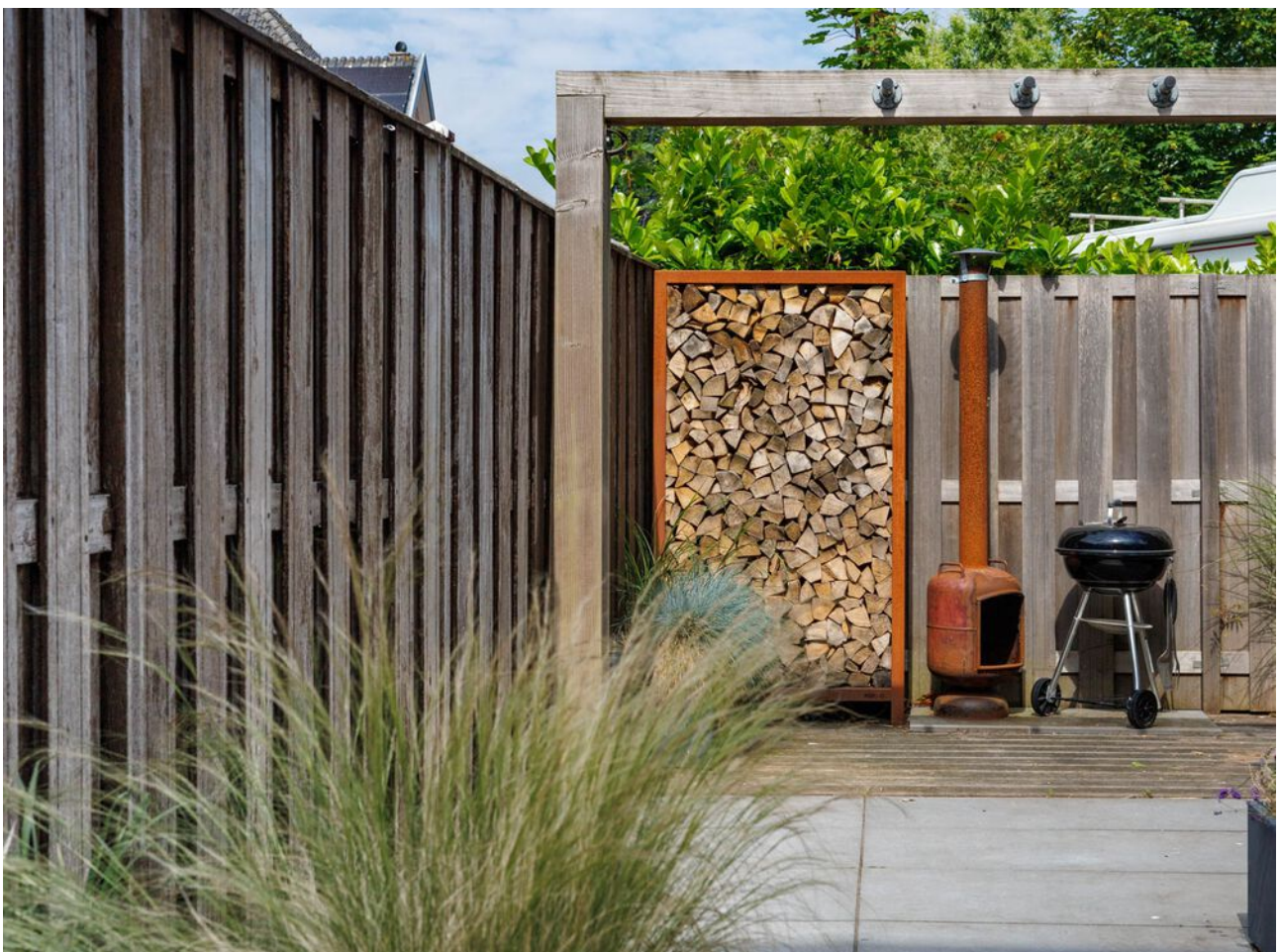


















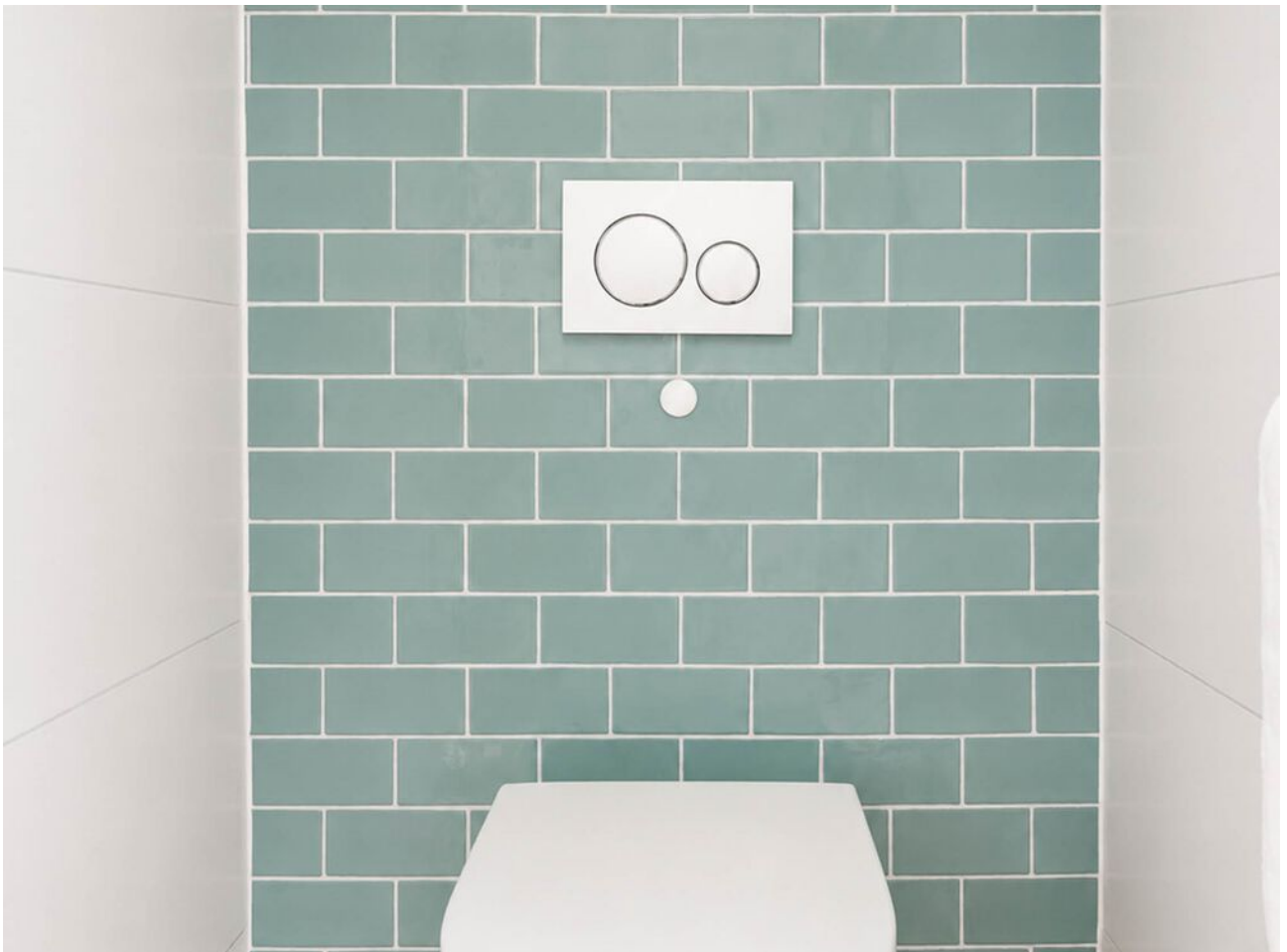
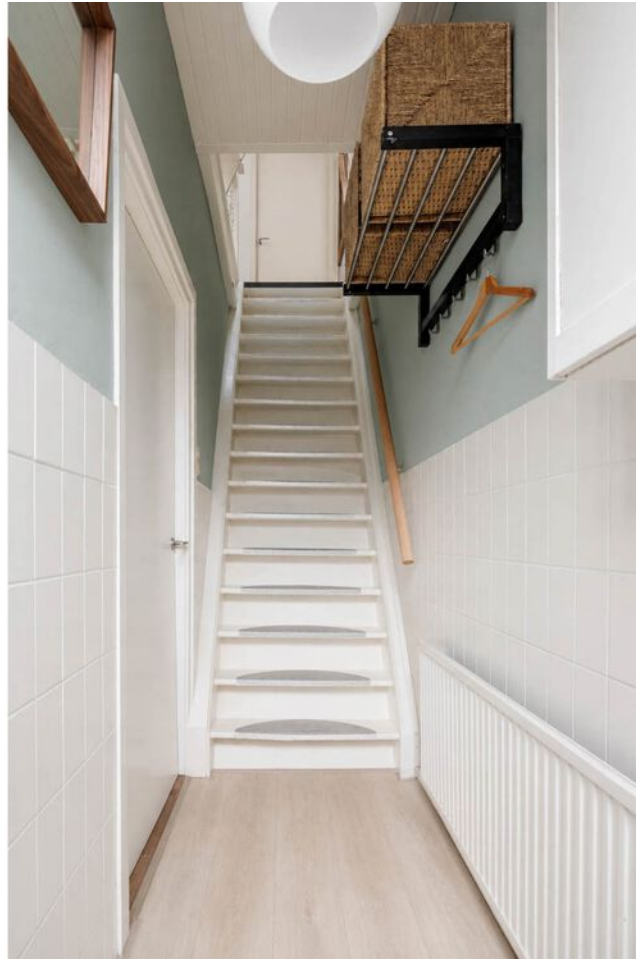






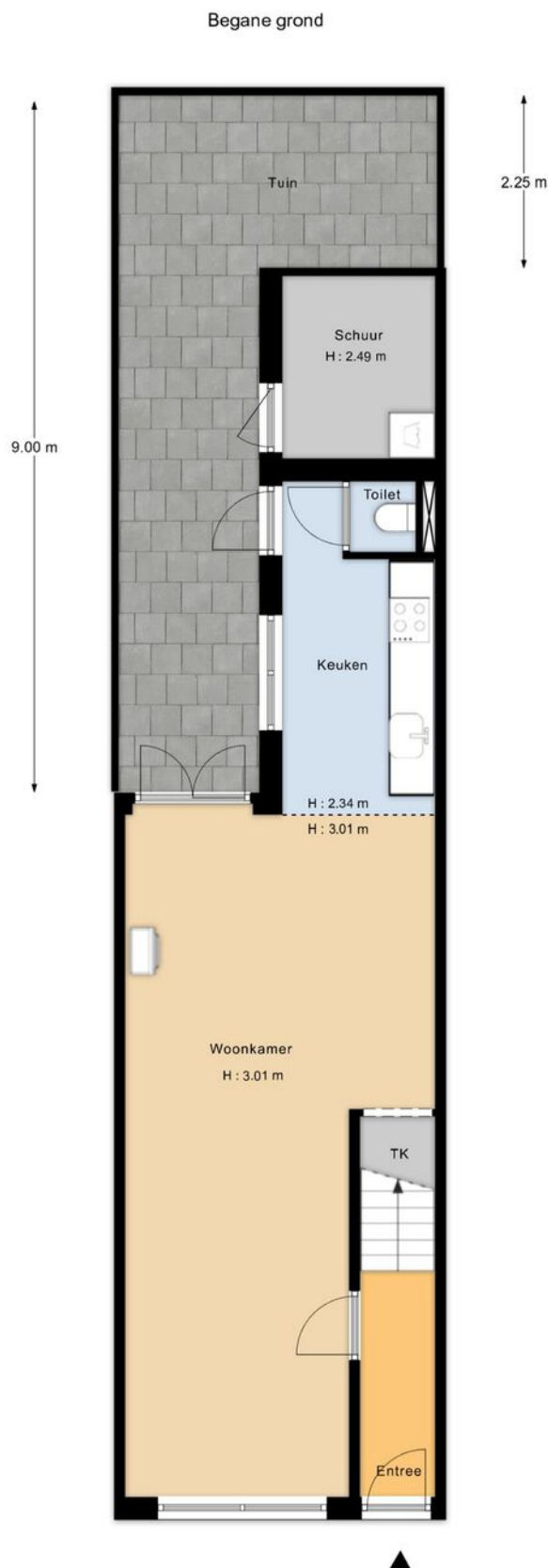






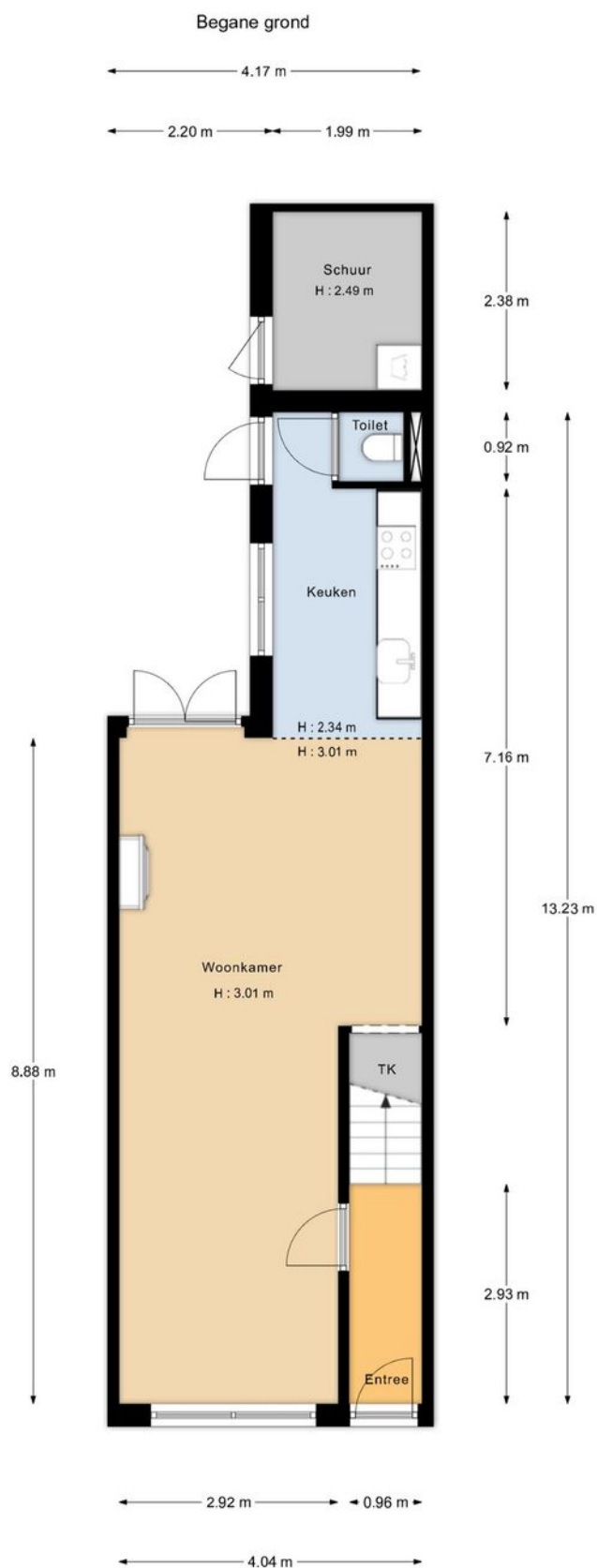


Plattegrond



"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



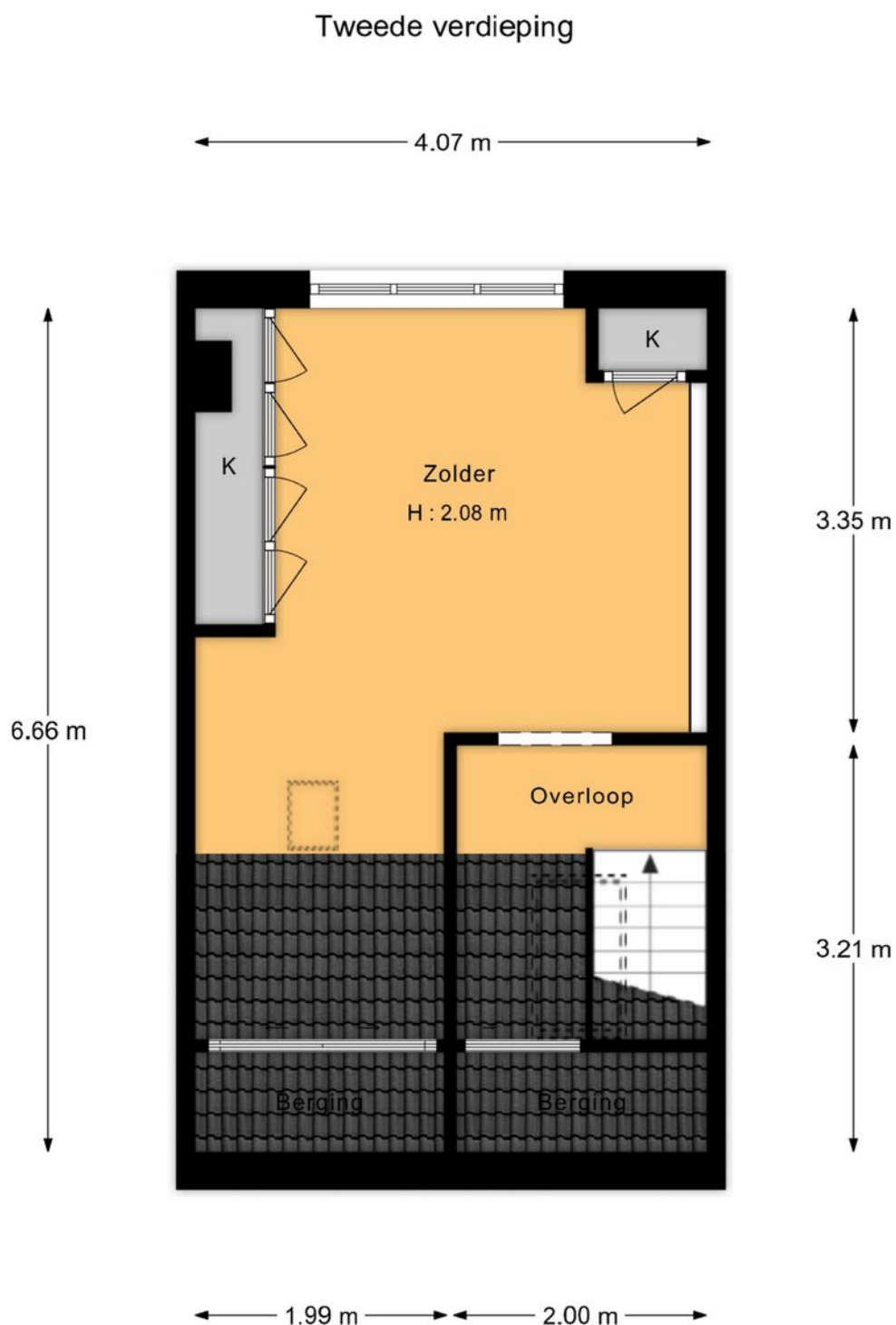
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

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



"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:

Perceel:

Inhoud:

EENGEZINSWONING

TUSSEN

1920

98

79

332

INDELING:

Aantal kamers:

Aantal slaapkamers:

Aantal badkamers:

Aantal toiletten:

5

4

1

1

PRIJS

Vraagprijs

€ 595.000 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 REMAX 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 **REMAX 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 REMAX." 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

