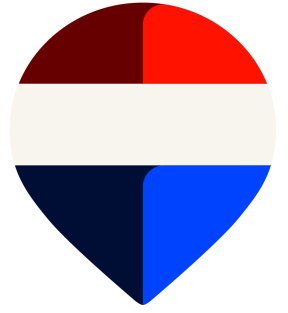


Charmante uitgebouwde woning met 4 slaapkamers!

Rijndijkstraat 43 te Leiden



In de geliefde Rijndijkbuurt, op de grens van de Professorenwijk, ligt deze karaktervolle 5-kamerwoning met een royale, zonnige achtertuin en een praktische aangebouwde berging. Wat deze woning bijzonder maakt: de schil is de afgelopen drie jaar volledig onder handen genomen: nieuwe hoogwaardige kunststof kozijnen, nieuw HR++-glas, elektrische sunscreens en een verzorgde snijvoeg geven het huis een frisse, tijdloze uitstraling. Binnen zorgt de Zweedse houtkachel voor een knusse sfeer én voor opvallend lage energiekosten van gemiddeld € 89,-- per maand, gas en licht samen.

Beneden is alles al voor je geregeld: de woonkamer, keuken en het toilet zijn recent gemoderniseerd en smaakvol gerenoveerd. Boven wacht een kans, want met een likje verf en wat cosmetische aandacht maak je de slaapkamers en zolder helemaal naar eigen smaak, terwijl de basis (dak, isolatie, glas) al op orde is.

Een sfeervolle woning met een verstandige basis, 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. Het kloppend hart van de kamer is de moderne Zweedse houtkachel (Contura), sfeervol én energiezuinig. Via openslaande deuren heb je direct toegang tot de verzorgde en royale achtertuin op het westen, met volop ruimte voor een gezellige eethoek en een comfortabele loungeplek.

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

1e verdieping:

Aan de voorzijde vind je 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 badkamer is vanuit de overloop bereikbaar en beschikt over een wastafelmeubel, een ligbad met douche en een designradiator.

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 met vaste kasten, met een dakkapel aan de achterzijde en een Velux dakraam aan de voorzijde voor volop natuurlijk licht. Met wat persoonlijke afwerking is dit dé plek om zelf vorm aan te geven.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar ca. 1920
- Beschermd stadsgezicht en bijzonder voegwerk voorgevel (nieuwe snijvoeg)
- Gebruiksoppervlakte 98m²
- Overige inpandige ruimte 5m²
- Inhoud 332m³
- Perceeloppervlakte 79m²
- Schilderwerk buitenzijde juni 2026_
- Overal HR++ glas (2026), kunststofkozijnen (2025)
- Elektrische sunscreens 1e verdieping voor- en achterzijde en 2e verdieping achterzijde
- Zolderisolatie (juni 2026)
- Zolder en slaapkamer gestuukt (2026)
- Betonvloer begane grond
- Bitumen platte dak vervangen (2022)
- Meterkast (2024) met 5 groepen modern (en 8 groepen onderverdeeldkast in de schuur)
- CV-ketel Remeha Avanta, bouwjaar 2009
- Zweedse Contura houtkachel; zorgt voor zeer laag energieverbruik (gem. € 89,- per maand)
- 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.



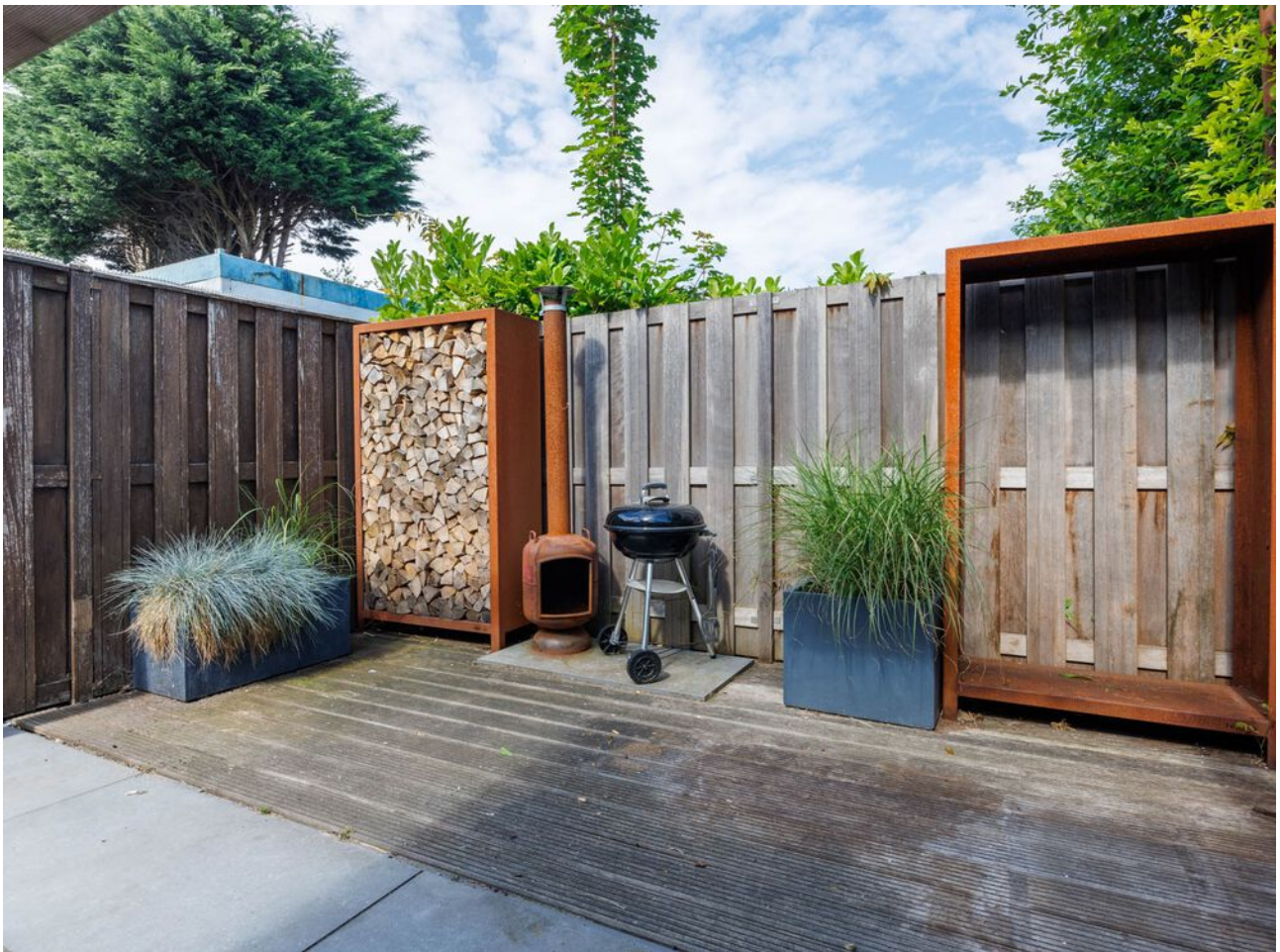


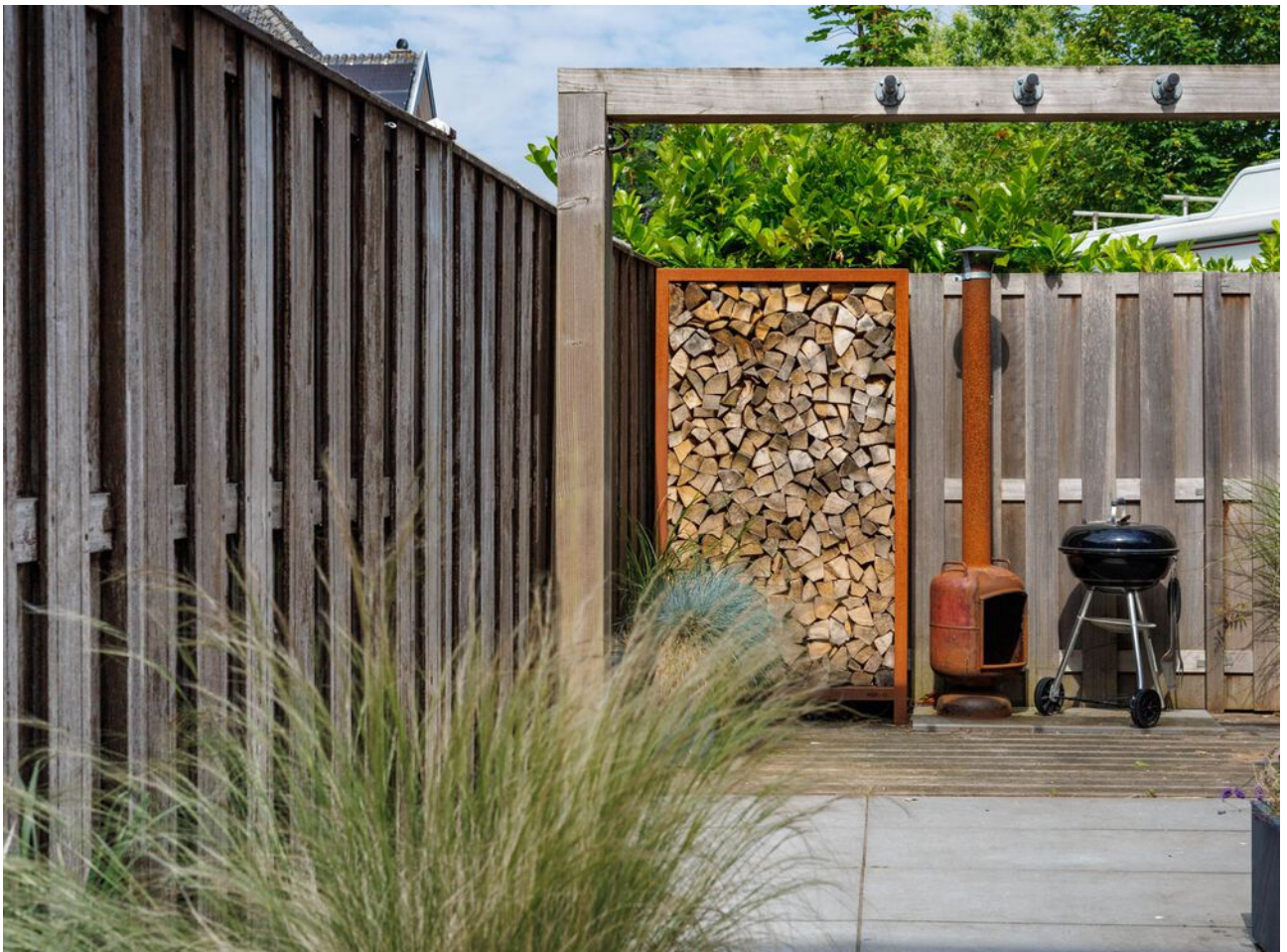


















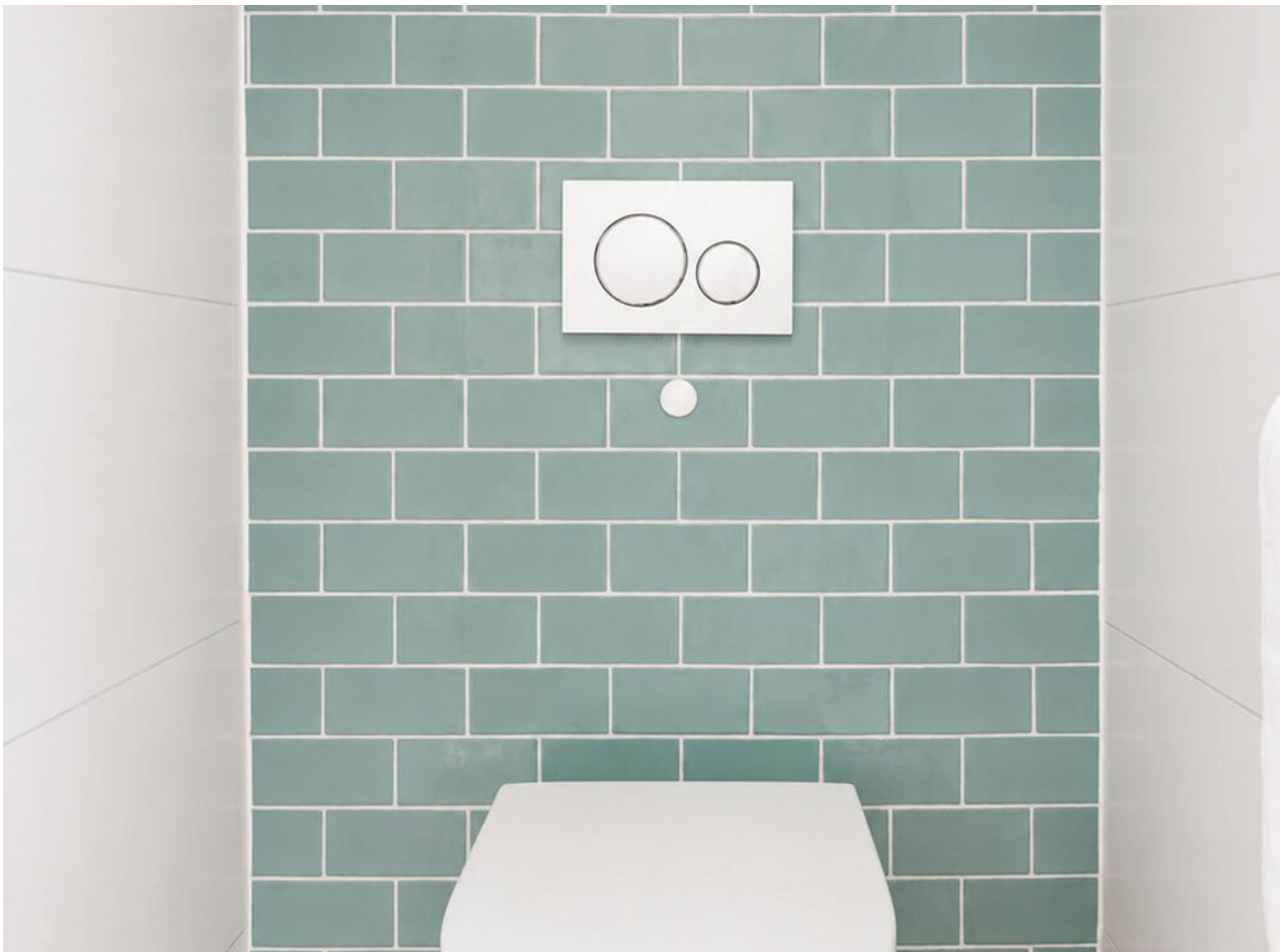
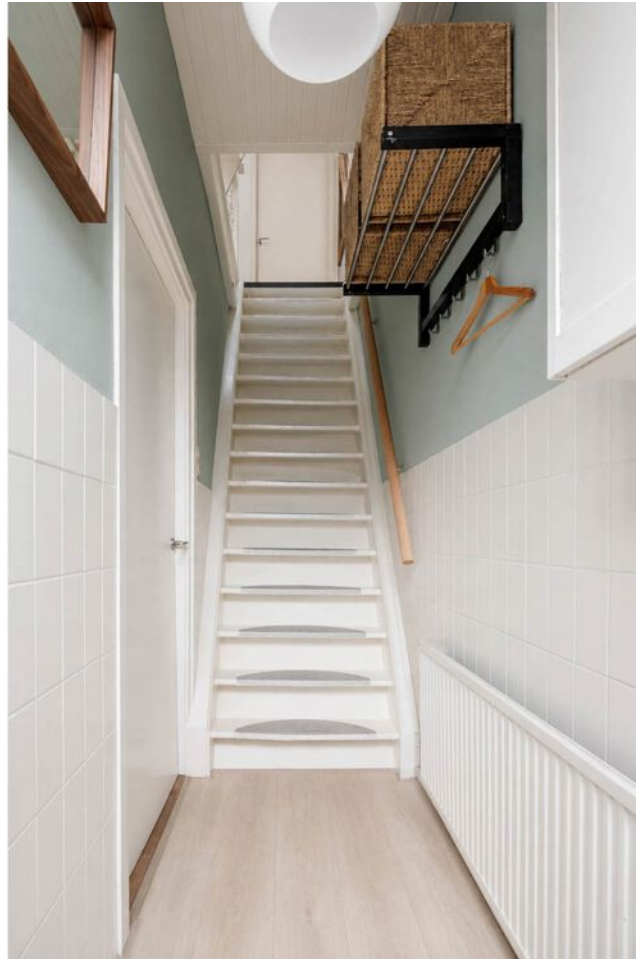






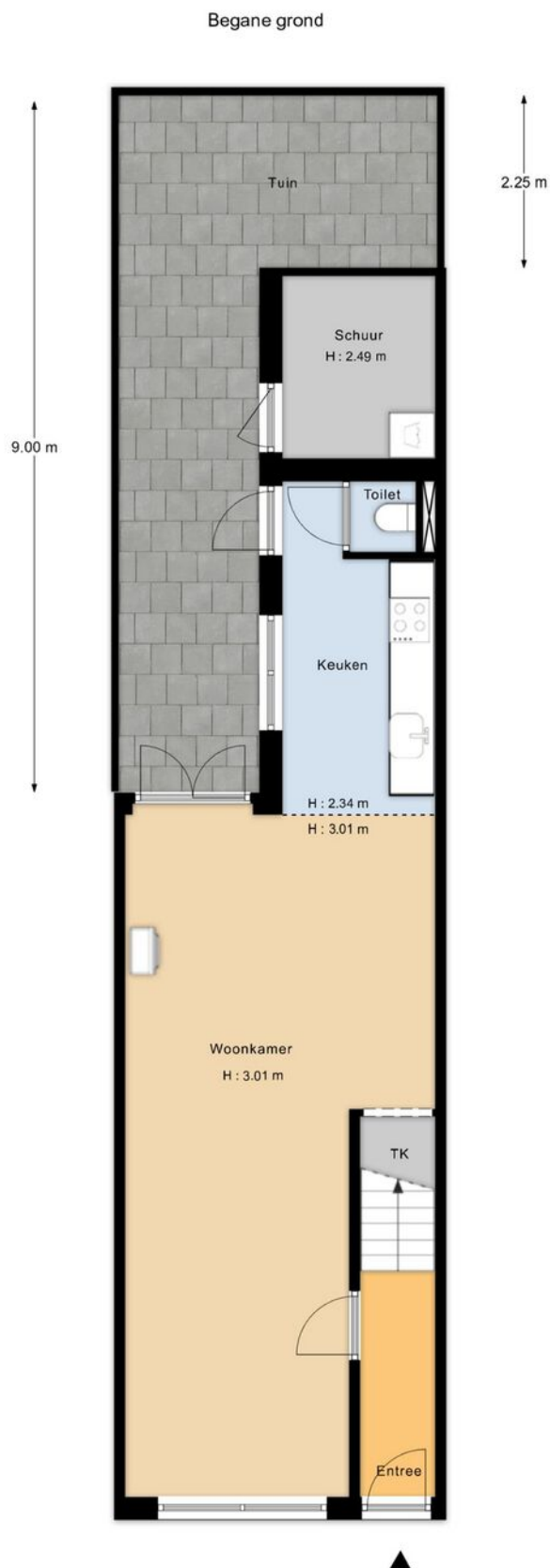






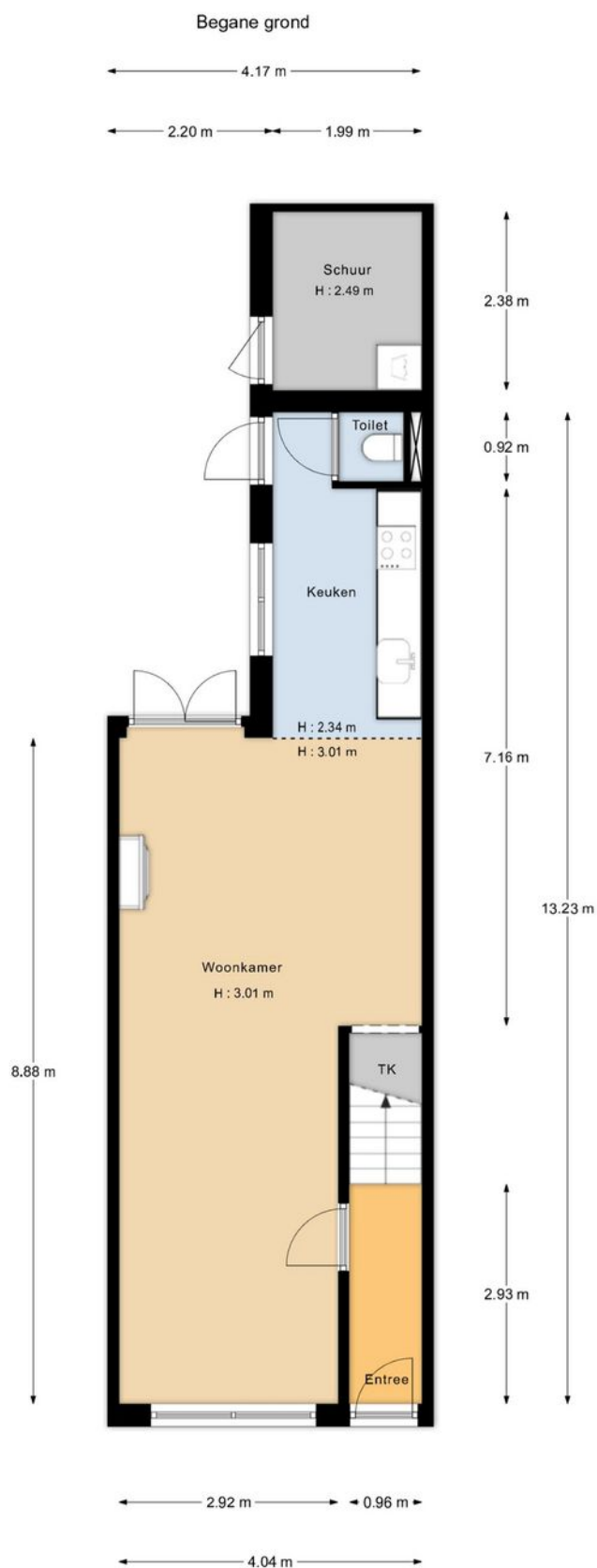


Plattegrond



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

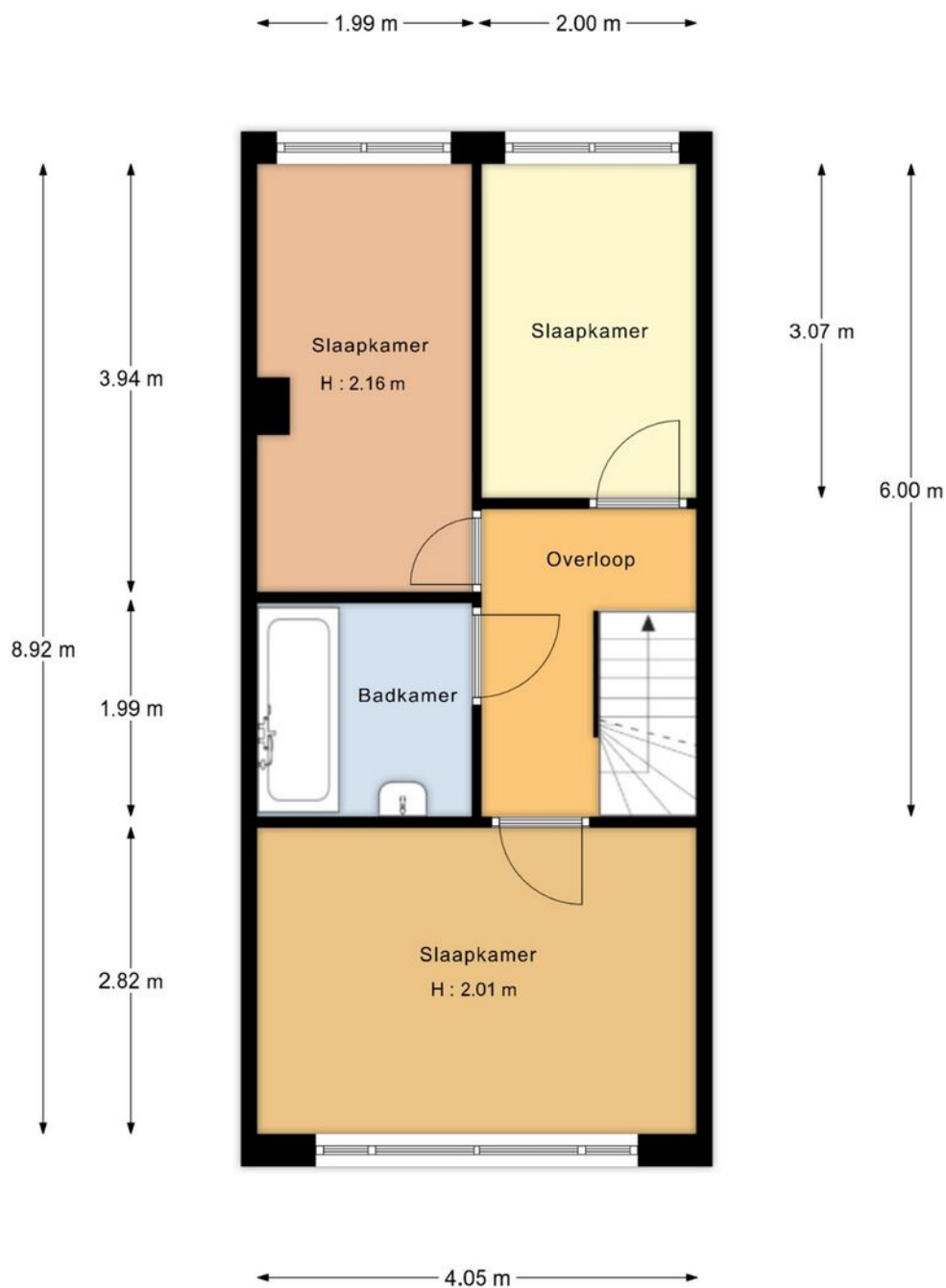
Plattegrond



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

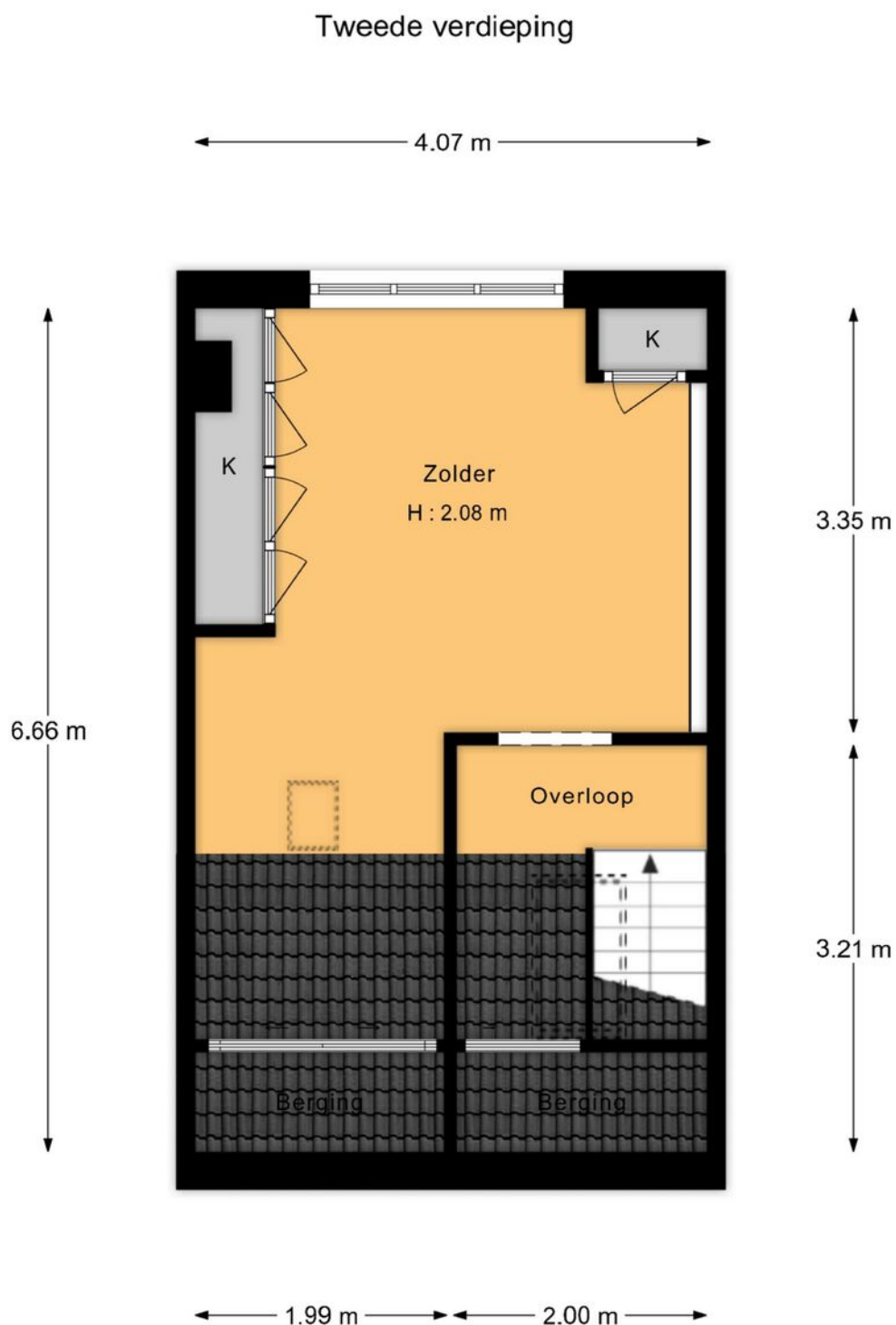
Plattegrond

Eerste 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

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

