



HOGE RIJNDIJK 175

2314 AD

LEIDEN

Vraagprijs € 625.000 K.K.



De makelaar van Leiderdorp

www.obermakelaardij.nl

Hoofdstraat 12A, 2351AJ Leiderdorp

+31 71 541 9957

info@obermakelaardij.nl

Ten aanzien van eventuele foutieve vermeldingen aanvaardt Obèr Makelaardij geen enkele aansprakelijkheid en aan deze informatie mogen dan ook geen rechten worden ontleend.

KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs € 625.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, herenhuis, tussenwoning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1920

Dakbedekking Bitumen
Dakpannen

Type dak Samengesteld

Keurmerken Bouwkundige keuring
Energie prestatie advies

Isolatievormen Dakisolatie
Dubbel glas
Muurisolatie
Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 180 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 148 m²

Inhoud 573 m³

Oppervlakte externe bergruimte 7 m²

Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte 1 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 6 (waarvan 5 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

Locatie

KENMERKEN

Ligging	In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school Nabij snelweg Nabij treinstation Nabij winkelcentrum
---------	---

Tuin	
Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuid-west
Heeft een achterom	Ja
Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Noord-oost
Tuin 2 - Staat	Prachtig aangelegd

Energieverbruik	
Energie label	C

CV ketel	
CV ketel	Vaillant HR Exclusief
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2002
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting	
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Elektrische verwarming Houtkachel
Heeft kabel-tv	Ja

KENMERKEN

Heeft een rookkanaal	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een schuifpui	Ja
Kadastrale gegevens	
Eigendom	Eigen grond

OMSCHRIJVING

Bent u op zoek naar een riante, gemoderniseerde 6 kamer woning uit de jaren 20? Houdt u van veel originele details, maar wel in combinatie met de moderne maatstaven van nu? Dan bent u bij Hoge Rijndijk 175 helemaal op uw plek. Recent bijna helemaal gemoderniseerd. Denk dan aan muur- wand- en vloerafwerking, uitgebouwd bij de keuken, er is een nieuwe keuken geplaatst, het huis is goed geïsoleerd en heeft zelfs een C label, het leidingwerk is vernieuwd, er is een diepe achtertuin op het zuidwesten en er zijn maar liefst 5 slaapkamers. Nog niet overtuigd? Dan moet u gewoon langskomen. We weten zeker dat u hier geen spijt van zal krijgen.

Vertellen we u gelijk hoe dit huis is gelegen t.o.v. alle voorzieningen. Dat is ook behoorlijk prettig namelijk. Zie ook de persoonlijke noot van de verkopers!

Van deze woning is ook een eigen website beschikbaar. Url is straatnaam en het huisnummer aan elkaar en dan .nl Behalve de foto's op groot formaat zijn er ook allerlei handige tools. De relevante documentatie kunt u hier vinden.

INDELING

Via de grote voortuin van ca 30m² kijken we naar boven en hebben gelijk een gevoel van: dit is groot en dit heeft ruimte. Kijk ook even naar de mooie vernieuwde knipvoeg van de voorgevel. We gaan naar binnen. In de vestibule ziet u direct de authentiek tegels, deurposten en de hoogte. Dat belooft wat. Links de nieuwe uitgebreide meterkast en toegang naar de gang. Voorzien van een trapkast, en het geheel nieuwe toilet (zwevend). Let in de gang weer op de hoogte van het plafond en de mooie ornamenten en trapspijlen. Op naar de woonkamer. Wauw... ca. 35m², voormalig ensuite en voorzien van zowel een open haard, als een elektrische haard. En toch een C label? Dat komt door de goede isolatie in het hele huis. Gaan we u vertellen bij de bezichtiging.

De woonkamer is helemaal van nu, strak afgewerkt, heeft een schuifpui naar de achtertuin en toegang naar de luxe en moderne open keuken. Heeft u de ornamenten al gezien bij de haarden? Maakt het helemaal af.

De keuken is in 2021/2022 helemaal vernieuwd, vergroot en verplaatst. Nu voorzien van alle denkbare apparatuur, en er is gedacht aan energiezuinigheid. Geen gas maar inductie koken. Er is ook een koelkast, een magnetron, een oven, een vaatwasser, en een giga Amerikaanse koelkast (ter overname) met vriezer en ijsmachine. Deze staat trouwens in de uitbouw welke in 2022 is gemaakt. Tevens hebben de huidige eigenaren hier een mooie borrelruimte gemaakt. Uiteindelijk is het het gezelligst in de keuken toch? We gaan door naar de achtertuin. Ca. 90m² en gelegen op het zonnige zzw. Voorzien van een veranda aan de achterzijde, en een aluminium schuur. Natuurlijk is er een separate achterom, maar vergeet ook niet gewoon de tuin zelf. Opties voor meer groen genoeg aanwezig, maar zelf nu al groen genoeg. We gaan naar boven.

EERSTE VERDIEPING

Overloop met toegang naar 3 slaapkamers, de riante badkamer en een nieuw 2e toilet op de overloop. Modern en luxe. Let weer op alle origineel details. Echt te gek dat deze nog aanwezig zijn. Van paneeldeuren, tot raampost versiering en hoogte.

Het kabinet aan de voorzijde is nu in gebruik als werkkamer, maar is ook prima te gebruiken als kinderkamer (eventueel met hoogslaper). De master bedroom aan de voorzijde is groot, heeft vaste kasten en is door de hoge ramen zeer licht. Dit geldt ook voor de achter slaapkamer. Eigenlijk net zo groot als de voorzijde en ook voorzien van hoge ramen, vaste kasten en veel daglicht. Het zal lastig kiezen worden, wie krijgt welke kamer.

De badkamer is aangepast, niet vernieuwd. Ruime inloopdouche, wastafel met meubel en de wma. Om deze te vernieuwen is geen probleem aangezien alle aan- en afvoeren reeds aanwezig zijn. Kortom, een grote etage met veel originele details in een modern jasje. Op naar de 2e etage:

TWEEDE VERDIEPING

Zeer ruime overloop met een keukenblok, een 3e toilet (sanibroyeur) en 1/2 slaapkamers. Wat te denken van de voorkamer. Werkelijk een snoepje door de schuine wanden. Toch ruim opgezet en eventueel nog te vergroten. Aan de achterzijde is nog een 5e slaapkamer. Niet geheel afgesloten nog, maar dit is geen probleem. Zo kunt u een volwaardige 5e slaapkamer maken of een riant inloopkast. Dat is geheel aan u. Tussen de laatste kamer en de overloop is een CV ruimte met het 3e toilet en de CV opstelling.

Kortom: Een geweldig mooi en bijzonder huis aan de rand van Leiden. Totaal bijna 150m² woonoppervlak, recent bijna geheel

gemoderniseerd en helemaal van nu

Persoonlijke noot verkopers:

Wij een gezin van 5 personen emigreren naar Denemarken. We hebben dit pand maar 1,5 jaar in ons bezit gehad en geven het graag door aan het volgende gezin of expat die het leuk lijkt om in de bruisende omgeving van Leiden te wonen. De woning is ideaal een tuin op het zuiden maar daarnaast zijn er ook diverse goede lagere scholen en middelbare scholen en diverse sport verenigingen op korte afstand beschikbaar. Daarnaast kun je heerlijk wandelen in het cultureel historisch Matilo park. Mocht je werkzaam zijn in Den Haag of Amsterdam dan ben je daar met de auto in een kleine 20 minuten. Met de fiets ben je in 7 minuten pal in het centrum van Leiden of op de universiteit. Wij verkopen het huis met pijn in ons hart maar een nieuwe werkdag ligt voor ons in het verschiet.













INTERESSE IN DEZE WONING?

NEEM DAN VRIJBLIJVEND CONTACT OP MET ONS
KANTOOR



De makelaar van Leiderdorp

www.obermakelaardij.nl

Hoofdstraat 12A, 2351AJ Leiderdorp

+31 71 541 9957

info@obermakelaardij.nl