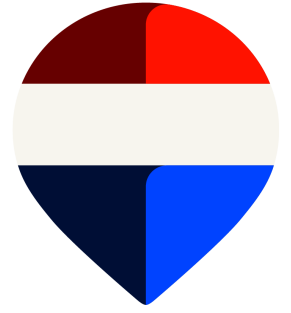


# Sfeervolle uitgebouwde woning met tuin en dakterras!



Rijndijkstraat 91 te Leiden



Aan de rand van de Professorennwijk, in de gezellige Rijndijkbuurt, ligt deze sfeervolle uitgebouwde en gemoderniseerde woning met aangebouwde berging en een fijne achtertuin. De woning beschikt over een ruime woonkamer, woonkeuken, twee ruime slaapkamers op de eerste verdieping en nog een extra ruime kamer op de tweede verdieping door de aanwezigheid van een dakopbouw. Daarnaast bevindt zich op de eerste verdieping een royaal dakterras. Een heerlijke lichte gezinswoning op een ideale locatie!

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 Roomburg. NS-stations Lammenschans en Leiden Centraal liggen op respectievelijk 5 en 10 minuten fietsen en de uitvalswegen A4/N11 zijn ook gemakkelijk te bereiken.

Bekijk ook de bezichtigingsvideo!

Indeling:

Begane grond:

Entree. Hal met tegelvloer, meterkast en trap naar de eerste verdieping. Ruime, uitgebouwde woonkamer, voorzien van een fraaie eiken vloer en plafond met sfeervolle balken. De open en moderne woonkeuken in de uitbouw is voorzien van (deels) een mooie tegelvloer en diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gascomfort, oven, vaatwasser en afzuigkap. De woonkeuken is extra licht door de aanwezigheid van twee lichtkoepels in de uitbouw. Aansluitend een toilet met fonteintje. De gezellige achtertuin (NW) is te bereiken via de woonkamer. Hier bevindt zich ook een aangebouwde stenen berging, met opstelplaats van de CV ketel, wasmachine en wasdroger.

1ste verdieping:

Overloop, met een vaste trap naar de tweede verdieping. Een ruime slaapkamer aan de achterzijde met toegang tot een fijn dakterras (NW), voorzien van een mooie houten tegelvoet. Een ruime slaapkamer aan de voorzijde met twee inbouwkasten. De moderne en luxe badkamer is voorzien van een douche, ligbad, hangend toilet, wastafelmeubel en handdoekradiator. De gehele 1ste verdieping is voorzien van een mooie laminaatvloer.

2de verdieping:

Via een vaste trap te bereiken royale slaapkamer voorzien van een mooie laminaatvloer, airconditioning en veel bergruimte achter de knieschotten.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1920
- Beschermd stadsgezicht
- Gebruiksoppervlakte 105m<sup>2</sup>
- Gebouw gebonden buitenruimte 9m<sup>2</sup> (dakterras)
- Externe bergruimte 5m<sup>2</sup>
- Inhoud 362m<sup>3</sup>
- Perceeloppervlakte 82m<sup>2</sup>
- CV ketel Vaillant, bouwjaar 2015
- Grotendeels dubbelglas (behalve begane grond achterzijde enkel glas)
- Meterkast 14 groepen en met 3 fasen aansluiting (kookgroep)
- Thuisbatterij 5KW (ter overname)
- 12 zonnepanelen (8 uit 2017 en 4 uit 2025)
- Airco op slaapkamer 2e verdieping
- Dakisolatie
- Voorzetwanden woonkamer
- Kozijn deels hout, deels kunststof
- Platte dak slaapkamer 2022 vervangen
- Glasvezel aanwezig
- Begane grond betonnen vloer
- Recent bouwtechnisch rapport beschikbaar
- Oplevering in overleg
- Parkeervergunning ongeveer 61 per jaar.

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



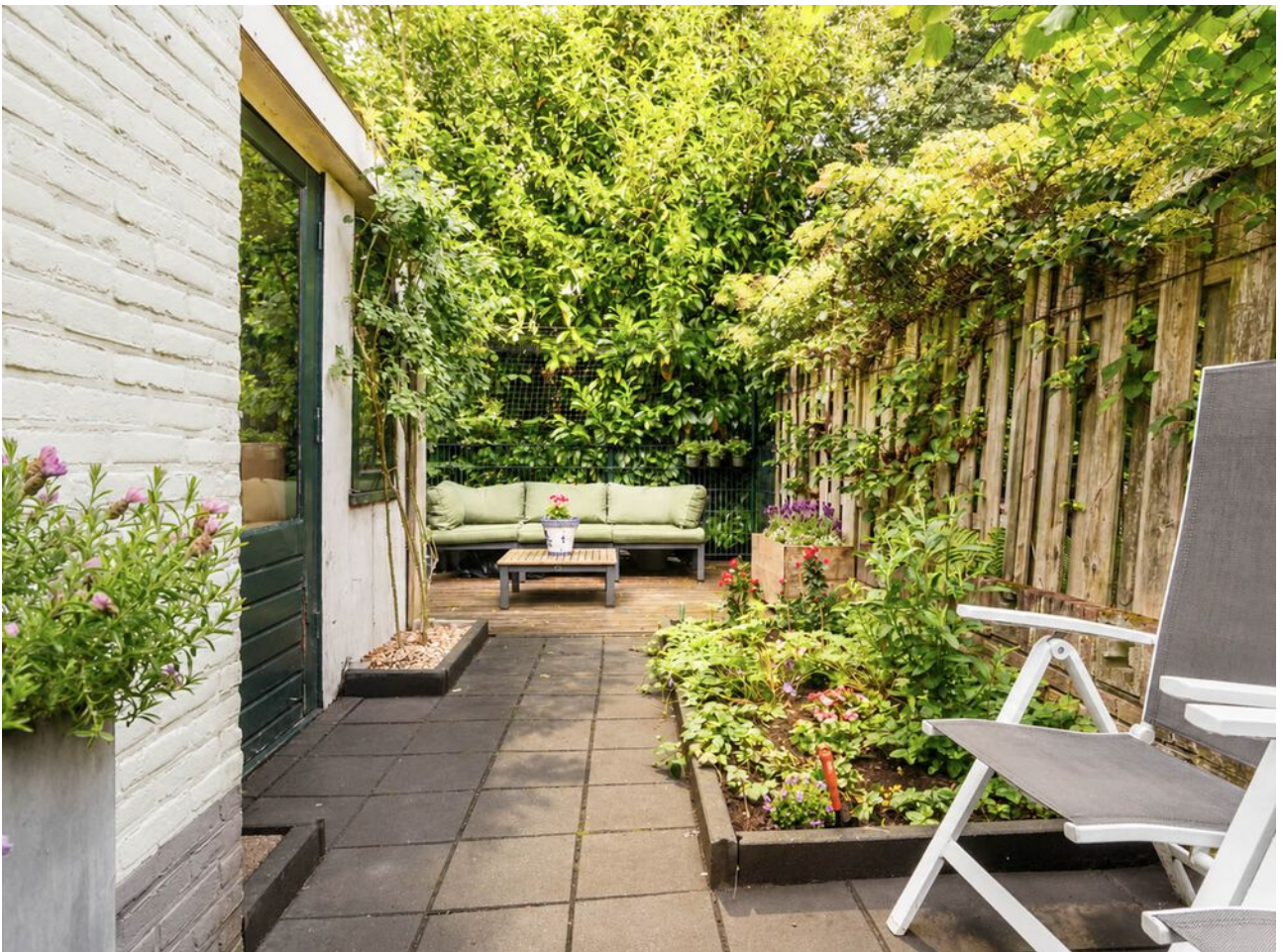




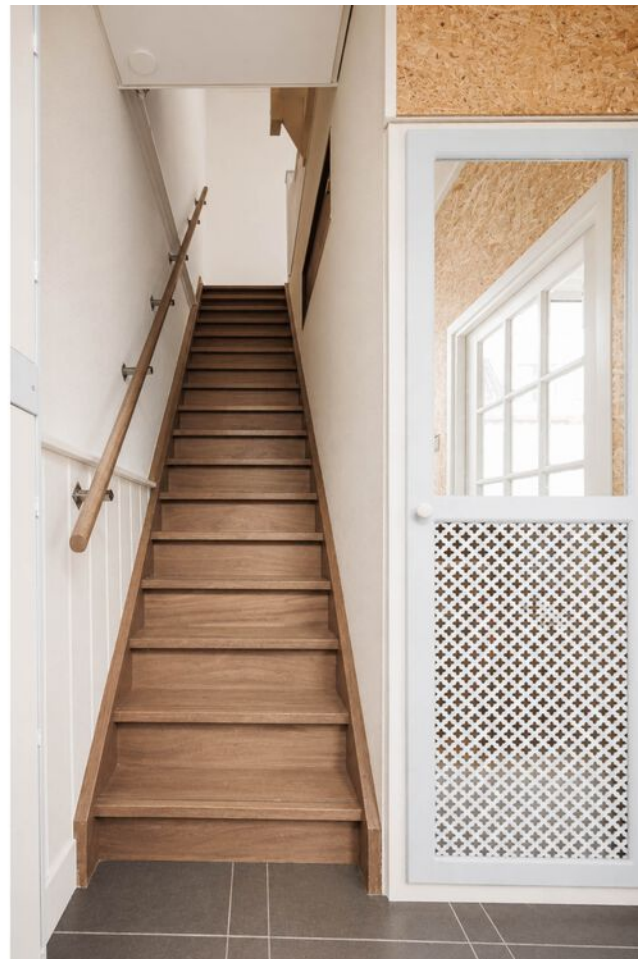










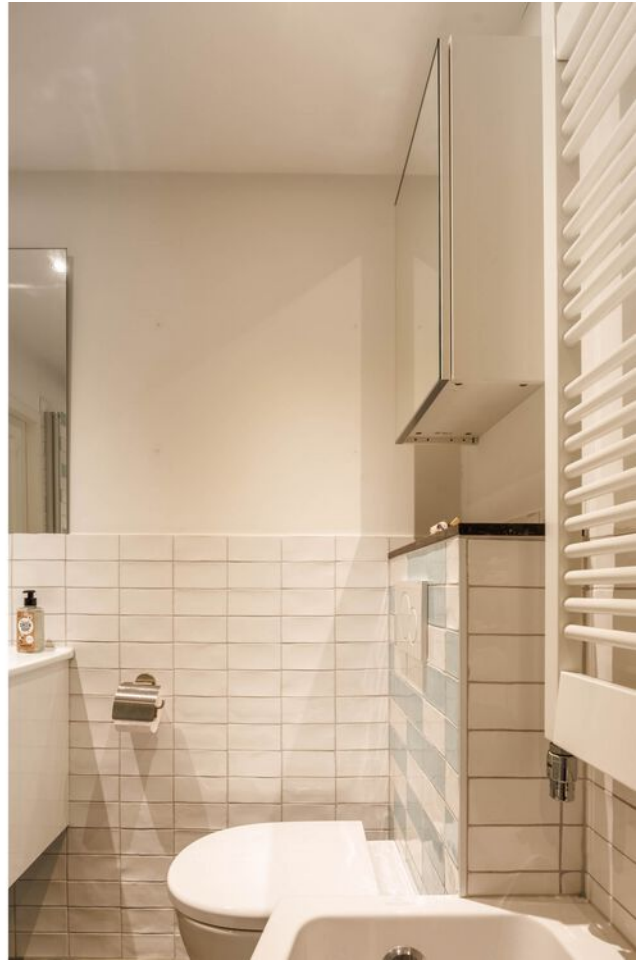










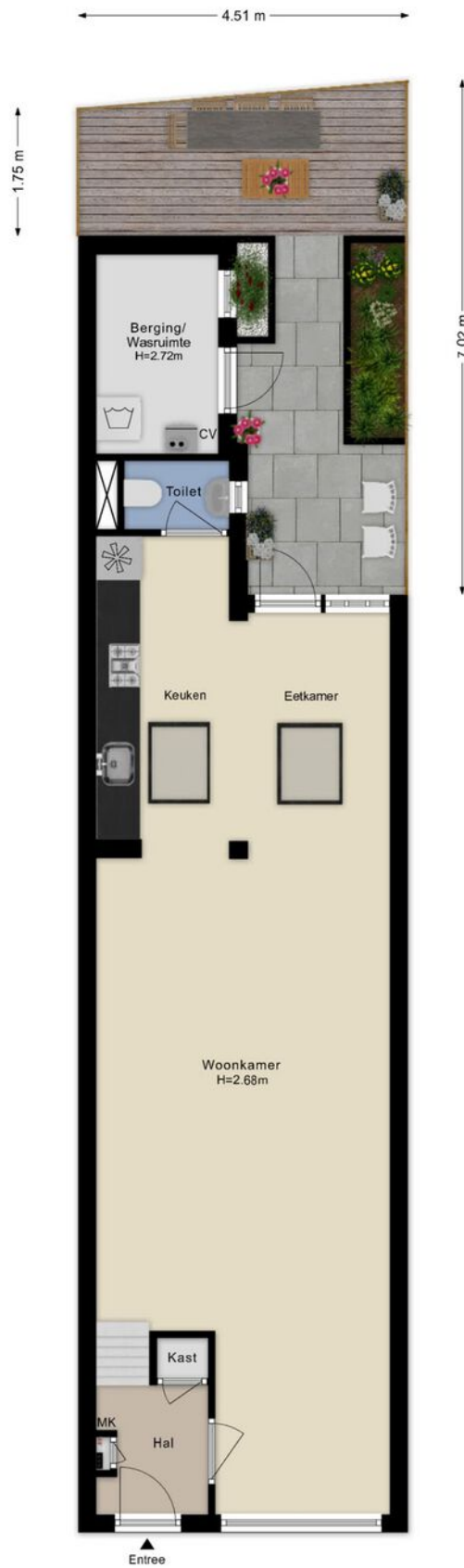






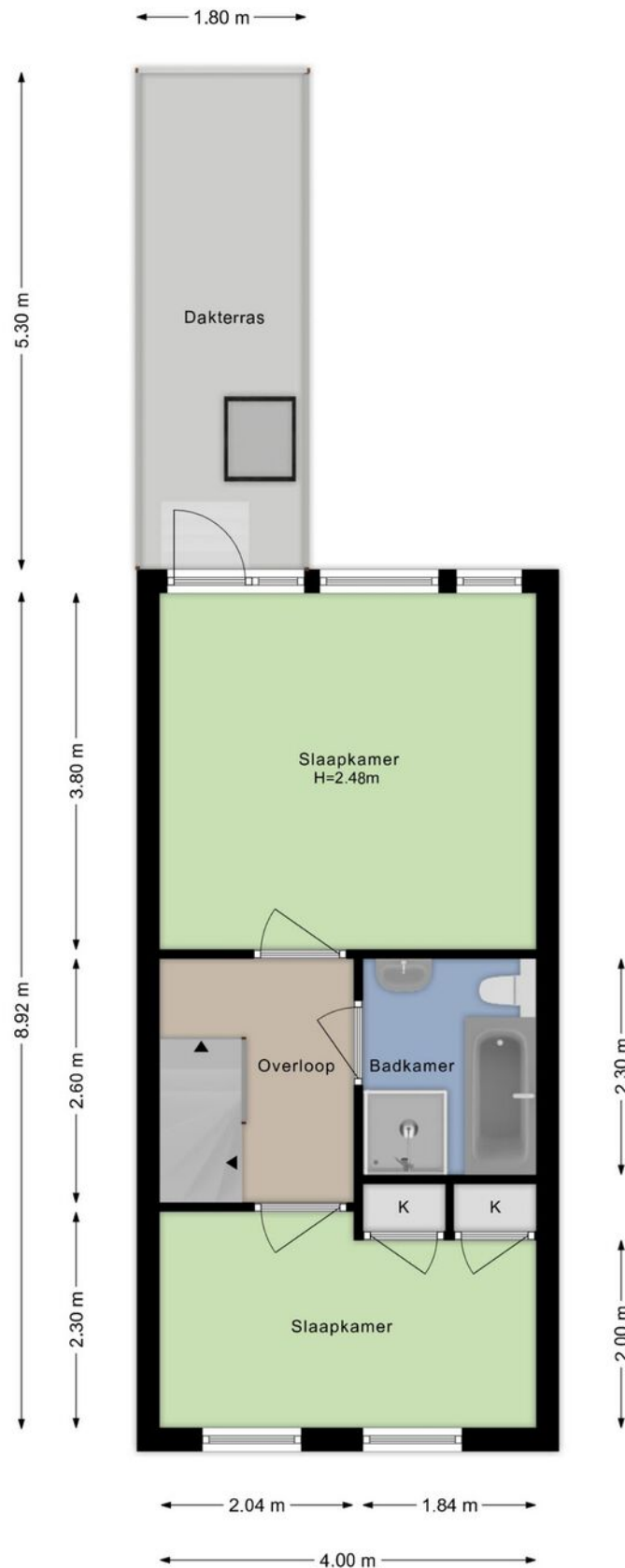


# Plattegrond



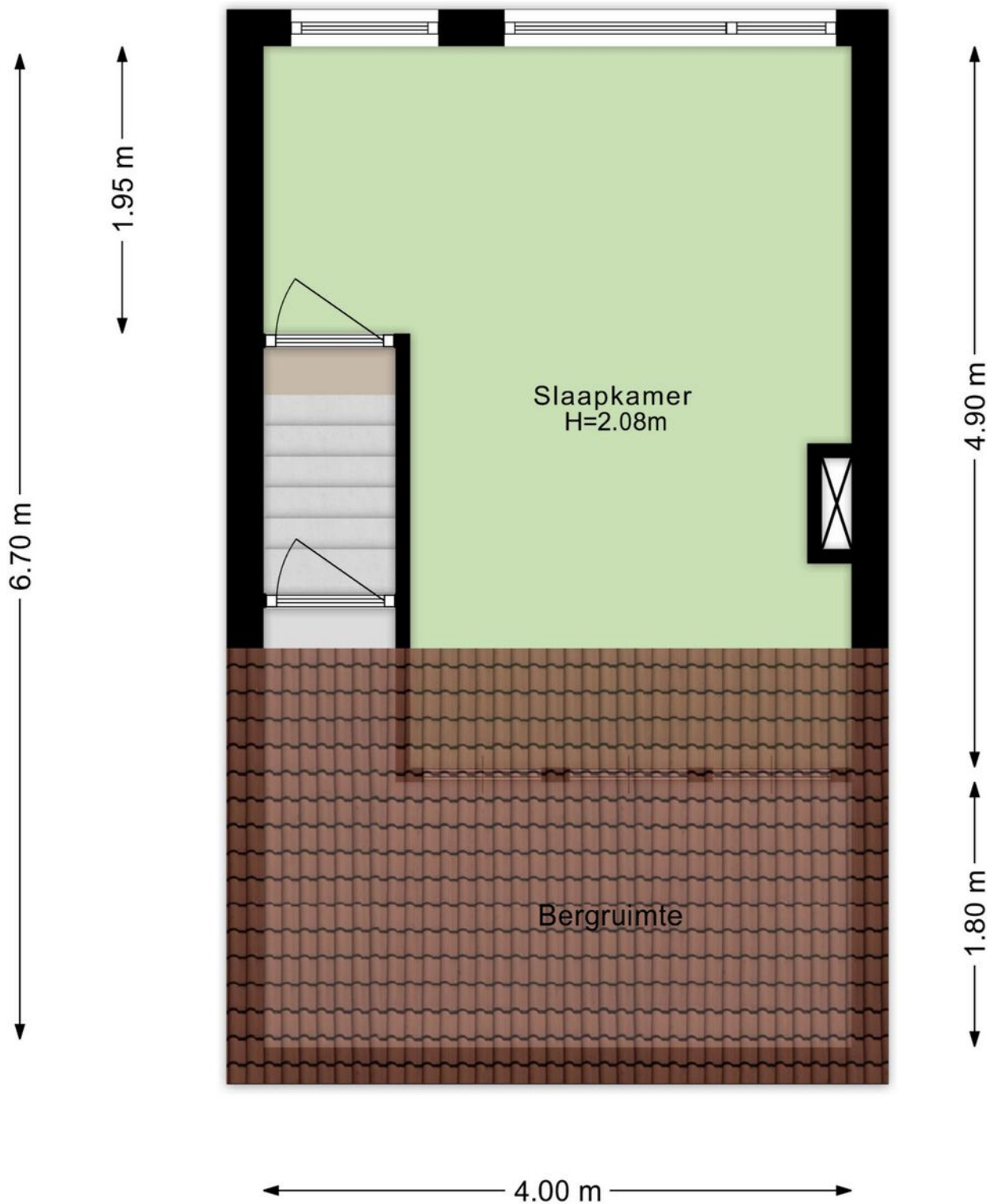
Maten en indelingen zijn indicatief en kunnen afwijken.  
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.rimeva.nl](http://www.rimeva.nl)

# 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:**

**Perceel:**

**Inhoud:**

**EENGEZINSWONING**

**TUSSEN**

**105**

**82**

**362**

## **INDELING:**

**Aantal kamers:**

**Aantal slaapkamers:**

**Aantal badkamers:**

**Aantal toiletten:**

**4**

**3**

**1**

**2**

## **PRIJS**

**Vraagprijs**

**€ 575.000 K.K.**

## **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 [gijdsdekok@remax.nl](mailto:gijdsdekok@remax.nl)

**Gijs de Kok t.h.o.d.n. RE/MAX Premium Makelaars**

Levendaal 73 - 75  
2311JE LEIDEN  
E [gijdsdekok@remax.nl](mailto:gijdsdekok@remax.nl)

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

