



Sfeervolle jaren '30 een-gezinswoning

Hugo de Vriesstraat 63 te Leiden



BESCHRIJVING:

Sfeervolle jaren '30 eengezinswoning met 3 slaapkamers gelegen in de Professorenwijk. De woning beschikt over een achtertuin op het zonnige Zuid-oosten met berging en achterom en een aantal authentieke details zoals een originele granitovloer, wandtegels in de hal en enkele glas-in-lood ramen.

De Hugo de Vriesstraat is een gezellige, rustige straat. Gelegen nabij diverse buurtwinkels, basisscholen en NS station Lammenschans. Op enkele fietsminuten bevinden zich de historische binnenstad, park Roomburg, hockey- en tennisvelden en middelbare scholen. De uitvalswegen A4 en N11 zijn tevens snel te bereiken.

Indeling:

Begane grond:

Entree; hal met originele wandtegels en granitovloer, meterkast, trapkast, toilet en trapopgang naar 1e verdieping. De woonkamer (25m²) is voorzien van een laminaatvloer, inbouwkast, sfeervolle kachel en aan de voorzijde deels glas in lood ramen. De keuken (2016) heeft een stenen aanrechtblad, een granitovloer en diverse (inbouw)apparatuur waaronder een 4-pitsgasfornuis, Ignis vaatwasser, Ignis koelkast en vriezer, close-in-boiler, afzuigkap en combi-oven. Vanuit de keuken is de zonnige tuin (ZO) te bereiken. Deze heeft een achterom, een houten berging met elektra en daarachter een overkapping waar o.a. fietsen geplaatst kunnen worden.

1e verdieping:

Overloop met toegang tot 2 slaapkamers, badkamer en vaste trap naar de zolder. De lichte badkamer

heeft een ligbad, een inloopdouche, hangend toilet en wastafelmeubel met extra brede wasbak en 2 kranen. Ruime slaapkamer aan de voorzijde met twee inbouwkasten en nog een slaapkamer aan achterzijde met trapkast. De gehele verdieping is voorzien van een laminaat vloer.

2e verdieping:

Via een vaste trap te bereiken. Royale voorzolder met opstelling voor wasmachine en droger en een slaapkamer aan de achterzijde (11m²). Door de aanwezigheid van een dakkapel zowel aan de voorzijde als achterzijde zijn de kamers licht en ruim en bieden extra opbergruimte o.a. door knieschotten.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1935
- Beschermd stadsgezicht
- Gebruiksoppervlakte wonen 73m² (de totale gebruiksoppervlakte is 92m² maar omdat de 2e etage vanwege de hoogte overige inpandig is komt het uit op 73m² gebruiksoppervlakte wonen)
- Overige inpandige ruimte 19m²
- Externe berging 3m² (berging)
- Perceeloppervlakte 69m²
- Inhoud 312m³
- Meterkast met 8 groepen + 3 aardlekschakelaars
- CV ketel merk Atag
- Gehele woning voorzien van dubbel glas
- Parkeren voor vergunninghouders (vergunning ca. € 50,-- per jaar, geen wachtlijst)
- Oplevering in overleg

Bij woningen ouder dan 30 jaar hanteren wij standaard een asbest- en ouderdomsclausule.









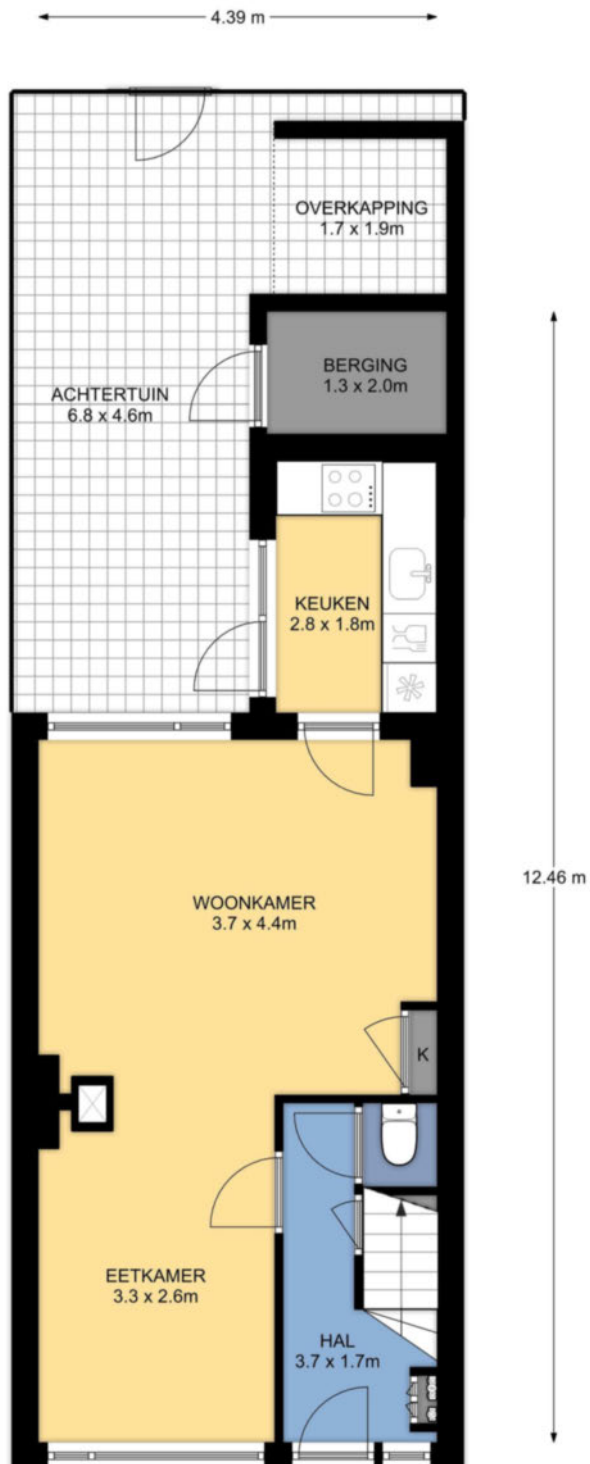








Plattegrond



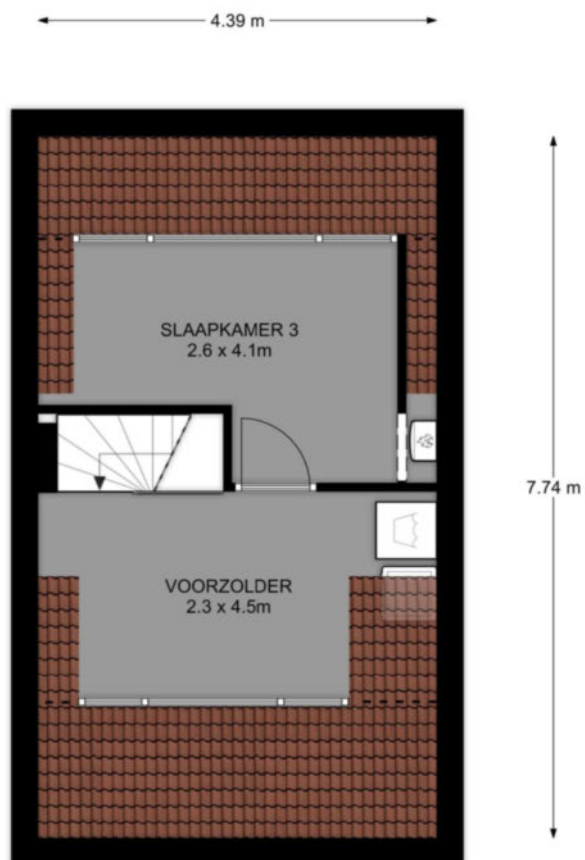
Situatie, Hugo de Vriesstraat 63 te Leiden
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

Plattegrond



1e Verdieping, Hugo de Vriesstraat 63 te Leiden
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

Plattegrond



2e Verdieping, Hugo de Vriesstraat 63 te Leiden
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

Kenmerken

BOUW:

Soort woning:	Tussenwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Woonoppervlakte:	73 m ²
Perceel:	69 m ²
Inhoud:	312 m ³
Bouwjaar:	1935

INDELING:

Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	3
Aantal toiletten:	2
Aantal badkamers:	1

PRIJS

Vraagprijs	€ 400.000,- k.k.
------------	------------------

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**

Onze RE/MAX luchtballon vliegt boven de menigte, wij zijn de lokale experts. Wij kennen LEIDEN onze regio van binnen en buiten, daarom kunt u bij ons terecht voor alle onroerend goed vragen en adviezen. Bent u op zoek naar een organisatie die servicegericht is? RE/MAX ondersteunt u bij elke stap van een transactie: van tips om het huis verkoopklaar te maken tot aan het naamplaatje voor de koper van uw woning. We staan bekend om onze beroemde slogan: „Niemand in de wereld verkoopt meer onroerend goed dan RE/MAX”. Laat ons het bewijzen.



Gijs de Kok

Makelaar o.z.

M 06 3003 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

RE/MAX
Makelaarsgilde (Leiden)