Fides makelaars ERA presenteren

Een jaren ‘30-huis waar je graag thuiskomt!



Woondromen waarmaken

Hugo de Vriesstraat 18, LEIDEN

Vraagprijs € 700.000 k.k.

Fides makelaars ERA REAL ESTATE





Instapklaar!

Deze fijne jaren '30-eengezinswoning aan de Hugo de Vriesstraat 18 is er eentje waar je je direct thuis voelt! Bij binnenkomst valt meteen de gangvloer met echte granito tegelsop, echt in de stijl van de jaren 30. Op de begane grond vind je een lichte woonkamer met een prachtige visgraatvloer, grote raampartijen en een fijne open keuken met inbouwapparatuur. Via de openslaande deuren stap je zo de achtertuin in. Via de openslaande deuren stap je zo de gezellige achtertuin in, waar je beschikt over een berging en een praktische achterom. Ook aan de voorzijde is er een fijne voortuin, waar je heerlijk van de zon kunt genieten. Op de eerste verdieping zijn twee comfortabele slaapkamers en een moderne badkamer met inloopdouche. Daarnaast is er een dakterras waar je fijn buiten kunt zitten. De tweede verdieping biedt nog eens twee slaapkamers, beide voorzien van een dakkapel. Met in totaal vijf kamers, een praktische indeling en een verzorgde afwerking is dit een heerlijke gezinswoning!

De woning ligt in de populaire Professorenwijk, een geliefde woonomgeving met een prettige combinatie van rust, groen en alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. In de buurt vind je diverse buurtwinkels, supermarkten en basisscholen. Ook NS-station Leiden Lammenschans ligt op korte afstand, ideaal voor wie met het openbaar vervoer reist. Op de fiets ben je bovendien zo in de historische binnenstad van Leiden, met haar gezellige terrassen, winkels en restaurants. Voor een wandeling of een momentje in het groen kun je terecht bij Park Roomburg en ook sportverenigingen en middelbare scholen bevinden zich in de omgeving. Een fijne plek voor wie rustig wil wonen, maar toch graag alles dichtbij heeft!

Woondromen waarmaken





Woondromen waarmaken

Fides makelaars





Verkopers aan het woord:

Beste toekomstige bewoner(s),
We willen jullie heel graag iets vertellen over ons huis, maar we zijn het de straat verschuldigd om eerst over de Hugo de Vriesstraat te vertellen. Want de Hugo de Vriesstraat is een straat waar je met rust gelaten wordt als je dat wilt, maar waar je omarmd wordt door haar bewoners als je daarvoor openstaat.

Wij hebben onze jongste zoon naar de straat vernoemd, en dat heeft een reden. We hebben 9 jaar lang lief en leed met elkaar gedeeld. Hier wonen mensen met jonge kinderen tot pensionado's en alles daartussenin. Allemaal hebben ze één ding gemeen: ze hebben hier de tijd van hun leven.

Kinderen spelen samen, we vieren samen straatfeesten, we helpen elkaar met klusjes en hangen de kerstverlichting op, maar staan ook voor elkaar klaar als het nodig is. We hebben momenten meegemaakt waarop de hele straat uitliep, die wij nooit zullen vergeten. En dan hebben we ook nog eens de fijnste buren die er maar kunnen zijn. We weten dus één ding zeker: zo'n straat vinden we nooit meer.

Voor jou als nieuwe bewoner betekent het dat je in een warm bad terechtkomt. Je koopt een huis vanwege het huis, maar je wilt er niet meer weg vanwege de straat. Het dubbele gevoel waarmee wij afscheid nemen, had niet groter kunnen zijn. We hopen dan ook dat jij of jullie als nieuwe bewoner(s) dezelfde warmte mogen ervaren.







Woondromen waarmaken

Fides makelaars





Verkopers aan het woord:

Natuurlijk scheppen wij ook graag op over het huis. Want nr. 18 is een zeldzame verschijning, omdat het in 2017 van boven tot onder gestript is geweest. Dit alles met respect voor het jaren 30-karakter, maar zonder compromissen als het gaat om kwaliteit en logica.

Aan de voor- en achterkant van het dak bevinden zich nieuwe dakkapellen die doorlopen tot de maximaal toegestane diepte richting de dakgoten. Alle raampartijen in het huis zijn voorzien van HR++-glas. De indeling is compleet herzien. De trappen zijn volledig opnieuw opgebouwd, op compleet nieuwe plaatsen, waardoor een enorme ruimtewinst is ontstaan. Al het leidingwerk is vernieuwd: van water, cv en elektra tot lege trekbuizen voor bijvoorbeeld internet. Het stucwerk is hoogwaardig afgewerkt met jaren 30-ornamenten en de afzuiging is prachtig weggewerkt in koven. De vloeren op de begane grond zijn vernieuwd in 2021, waarbij de (kurkdroge) kruipruimte toegankelijk is geweest voor isolatie onder de vloer.

De achtertuin hebben we groen willen maken zonder ruimte te verliezen. Let bijvoorbeeld op de hoogste Italiaanse cipressen van Leiden, die ondanks hun grootte toch weinig ruimte innemen. Het grootste deel van de tuin is verder zo ingericht dat het regenwater snel doorlaat. Goed voor de natuur, en na elke regenbui onmiddellijk weer droge voeten.

Kortom: luxe, comfort, charme en ruimtelijkheid in het centrum van Leiden. Dat is waarom wij na 9 jaar nog altijd verliefd zijn op dit huis. We weten dan ook zeker dat jij of jullie als nieuwe bewoner(s) hetzelfde gevoel zullen krijgen bij dit mooie huis.

Woondromen waarmaken

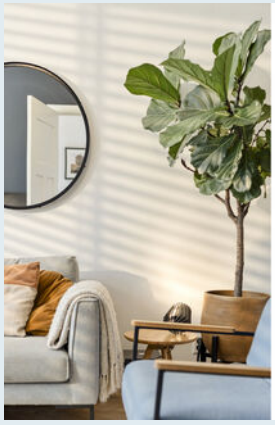


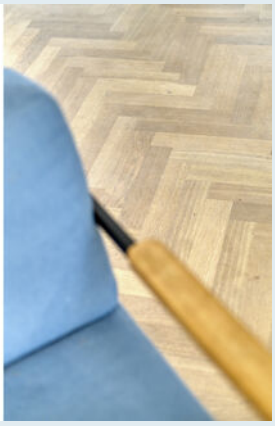




Wonen en koken

- De lichte woonkamer heeft grote raampartijen, een mooie visgraatvloer en openslaande deuren naar de achtertuin. De open keuken sluit hier mooi op aan en is voorzien van inbouwapparatuur. Bij binnenkomst valt direct de gangvloer met granito-look op, een leuk detail dat past bij het karakter van de jaren '30-woning.





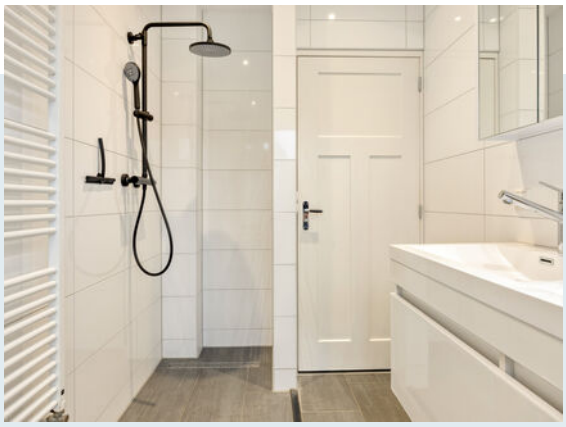
Woondromen waarmaken





Slapen en douchen

- Op de eerste verdieping bevinden zich twee fijne slaapkamers en een moderne badkamer met inloopdouche. Ook vind je hier een dakterras. De tweede verdieping beschikt over nog eens twee slaapkamers, beide voorzien van een dakkapel. Zo is er volop ruimte voor een gezin, een thuiswerkplek of een hobbykamer.





Woondromen waarmaken







Buitenruimte

- Aan de voorzijde ligt een fijne voortuin waar je heerlijk van de zon kunt genieten. Ook de achtertuin is een fijne plek om buiten te zitten. Achterin vind je een praktische berging en dankzij de achterom is de tuin ook gemakkelijk bereikbaar. Daarnaast beschikt de woning over een dakterras op de eerste verdieping.



Kenmerken

Vraagprijs	€ 700.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Type object	Bestaande bouw
Bouwjaar	1936
Energielabel	C

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	105 m²
Gebruiksoppervlakte wonen	98 m²
Inhoud	346 m³
Oppervlakte externe bergruimte	4 m²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	6 m²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5

Energieverbruik

Warm water	c.v.-ketel
Verwarmingssysteem	c.v.-ketel
Type	Remeha
Bouwjaar	2017
Eigendom	eigendom

Tuin

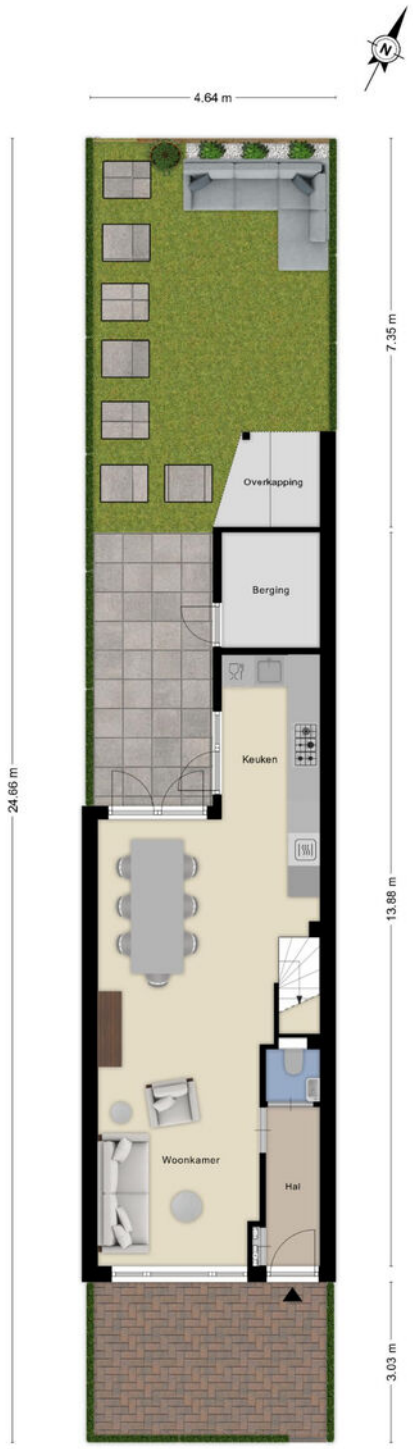
Type	achtertuin, voortuin
Ligging tuin	noordwest
Achterom	ja
Soort berging	aangebouwd hout

Parkeergelegenheid

Soort parkeren	betaald parkeren, parkeervergunningen

Woondromen waarmaken

Situatietekening

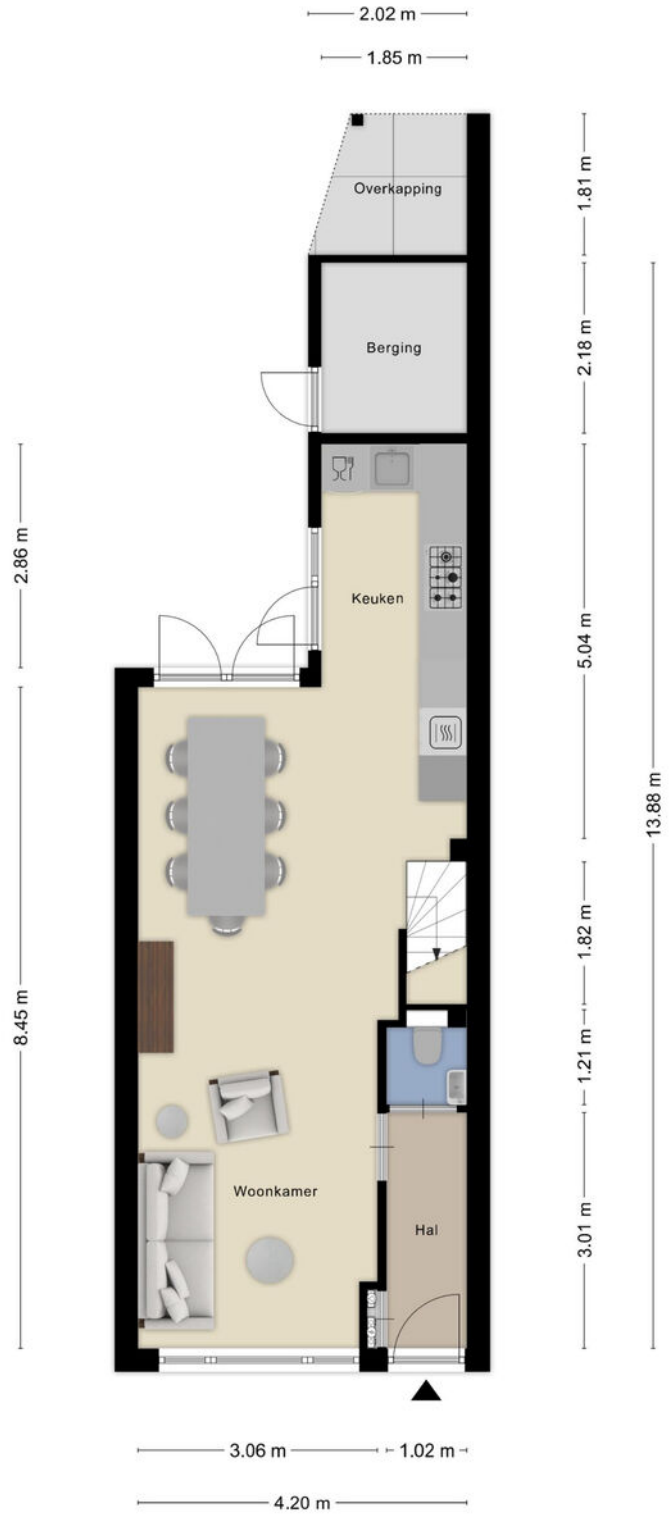


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Woondromen waarmaken

Fides makelaars

Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Woondromen waarmaken

Fides makelaars

Eerste verdieping

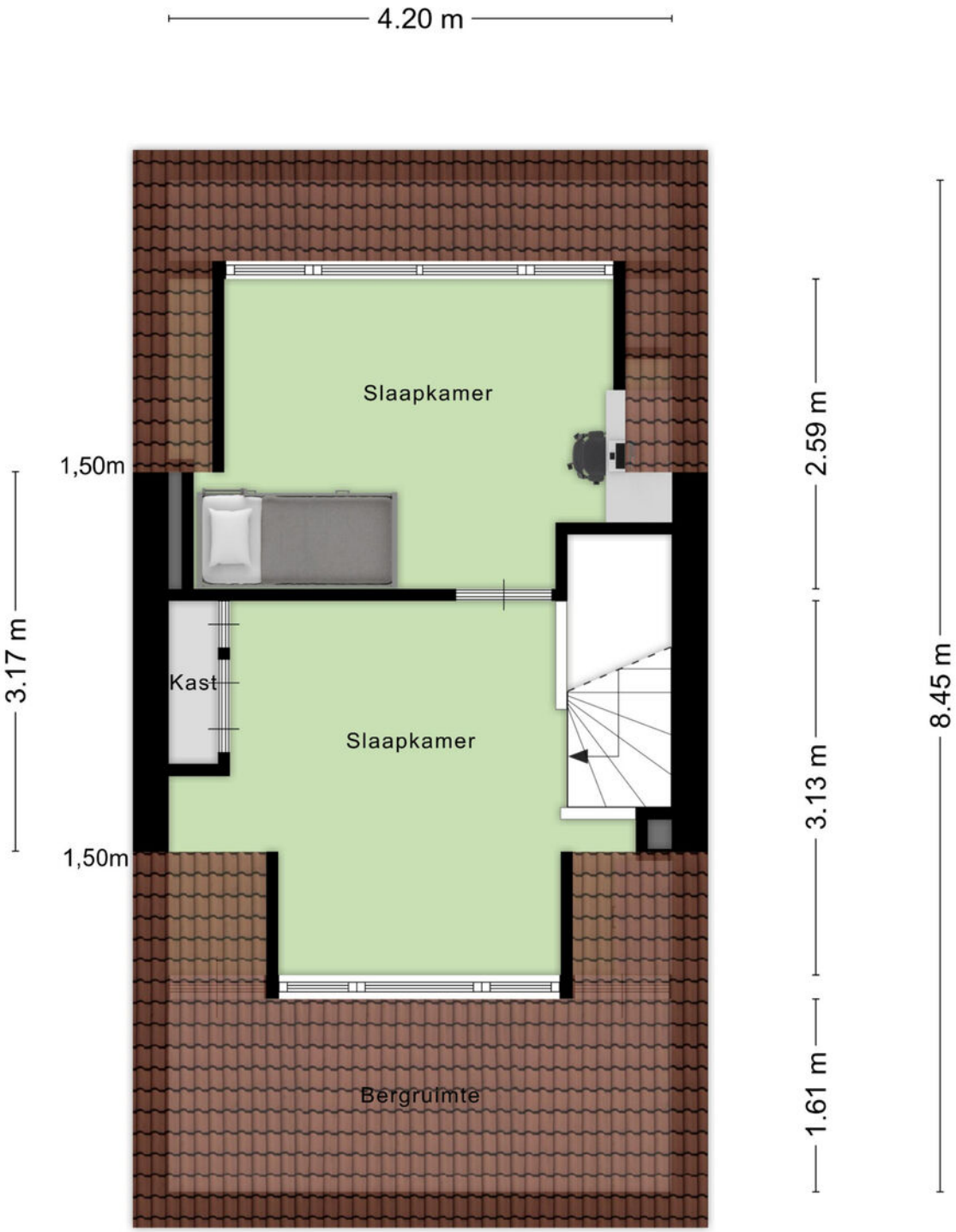


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Woondromen waarmaken

Fides makelaars

Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

Woondromen waarmaken

Fides makelaars





Welkom in Leiden!

Leiden, een stad met een rijke historie

Met ruim 120.000 inwoners is Leiden, naar inwoneraantal gemeten, na Rotterdam, Den Haag en Zoetermeer de vierde gemeente van Zuid-Holland.

De Sleutelstad, heeft de oudste universiteit van Nederland. Daarnaast staat de stad bekend om zijn rijke geschiedenis en de oude binnenstad, met grachten, monumentale bouwwerken en hofjes. Leiden telt ruim 1250 rijksmonumenten, 1550 gemeentelijke monumenten, 4550 beeldbepalende panden en twee archeologische monumenten. Het centrum binnen de singels is de op één na grootste historische binnenstad van Nederland en bovendien aangewezen als beschermd stadsgezicht.

In 1572 koos de stad de zijde van de anti-Spaanse opstand. De Spaanse landvoogd Requesens belegerde in 1574 de stad. Nadat dit beleg was afgeslagen, het zogenaamde Leidens ontzet van 3 oktober 1574, kreeg de stad in 1575 met de Universiteit Leiden de eerste universiteit van Nederland. 3 oktober wordt tot op de dag van vandaag fanatiek gevierd door de Leidenaren.

Door zijn kleine en gezellige stadskern wordt Leiden door vele inwoners ervaren als een dorp met de voordelen, en niet de nadelen, van een stad.

Zeven redenen waarom u in Leiden wilt wonen:

- Leiden is een historische stad met veel hofjes, straatjes, bijzondere panden en leuke bezienswaardigheden;
- U treft hier een ruime keuze aan scholen: van de Brede School tot en met de Leidse Universiteit;
- U geniet van een brede diversiteit aan bedrijven, met startups en veel kenniswerk bij o.a. Heerema, het Bio Science park en ESA/ESTEC in Noordwijk;
- Met dertien musea, waaronder Corpus, Museaum van Volkenkunde, het Rijksmuseum van Boymans en Hortus Botanicus, is er op cultureel gebied voor elk wat wils in Leiden;
- Ontspanning vindt u op het strand van de kustplaatsen Noordwijk en Katwijk die u per fiets (ca. 10 km) kunt bereiken of tijdens een zeiltocht naar de Kagerplassen;
- De stad uit? Met de auto doet u via de A4 en A44 gemakkelijk Den Haag, Amsterdam en Schiphol aan. Daarnaast bieden de drie NS-stations in Leiden uitkomst voor reizen met het OV;
- Gezelligheid! In Leiden is altijd wat te beleven door de vele evenementen, musea en gezellige, hippe uitgaansgelegenheden. Leidens Ontzet op 3 oktober en de Lakenfeesten in juni wilt u echt niet missen.

In Sleutelstad Leiden is altijd iets te beleven! Meer informatie vindt u op www.visitleiden.nl.

Woondromen waarmaken

De omgeving van Leiden

Leiden wordt omringd door een viertal gemeenten, vrijwel allemaal ontstaan uit Romeinse nederzettingen.







Oegstgeest

Het schrijversdorp Oegstgeest is een aantrekkelijke plaats om in te wonen. Het dorp is gelegen aan de westzijde van Leiden, dus diverse voorzieningen treft u op fietsafstand. Binnen de grenzen van Oegstgeest treft u een aantal prachtige parken waaronder Bos van Wijckerslooth, Park Landskroon en Park Rhijngeest. Via de Leede komt u op Het Joppe, een recreatie en watersportgebied met toegang tot de Kagerplassen. Snuif cultuur bij de kastelen Oud poelgeest en Endegeest en laat u daadwerkelijk rondleiden door het menselijk lichaam in museum Corpus.
Ook beschikt Oegstgeest over een rijk verenigingsleven met een groot aanbod aan faciliteiten en sporten waaronder voetbal, volleybal, tennis, een zwembad, cricket, hockey en drie scoutingverenigingen. De ruim 26.000 inwoners treffen de dagelijkse boodschappen en het onderwijs in de directe omgeving en wat er mist, vinden zij 'om de hoek' in de stad Leiden.

Leiderdorp

Leiderdorp is een vastgegroeide gemeente aan Leiden, gescheiden door de rivieren De Zijl en de Oude Rijn. Leiderdorp telt circa 30.000 inwoners met een groot aantal forensen en gezinnen. De gemiddelde leeftijd in deze plaats is laag.
Leiderdorp ligt aan rijksweg A4, heeft een eigen ziekenhuis, Alrijne, een zwembad in de Doeswijk en jachthaven Doelhaven, van waaruit u naar de Kagerplassen kunt varen. Aan voorzieningen ontbreekt het aan niets in Leiderdorp, maar mocht u toch op zoek zijn naar het stadsgevoel, dan staat u binnen 10 minuten fietsen midden in het centrum van Leiden.

De omgeving van Leiden







Voorschoten

Ten westen van de A4 en tussen Wassenaar, Den Haag en Leiden vindt u Voorschoten. Voorschoten, een forensenplaats pur sang, wordt van Leiden gescheiden door het Korte Vlietkanaal en de spoorlijn Den Haag – Leiden. U geniet hier van water en groen in Vlietland en de Duivenvoordecorridor. Trek eropuit in de natuur en passeer landgoederen, buitenplaatsen en nog veel meer...

Voorschoten heeft meer dan 25.000 inwoners en een compleet pakket aan voorzieningen: winkels en horecagelegenheden, maar ook onderwijs, sport en recreatie is hier goed vertegenwoordigd.

De dorpskern van Voorschoten, met centraal de Voorstraat, is monumentaal, net als het kasteel Duivenvoorde wat gelegen is binnen de dorpsgrenzen en ingericht als museum. Daarnaast treft u in Voorschoten twee bijzondere kerken: de Dorpskerk en Sint Laurentiuskerk.

Middels de auto is deze veelzijdige plaats via de A4 en A44 prima bereikbaar, maar ook het NS-station aan de spoorlijn Amsterdam – Leiden – Den Haag biedt uitkomst.

Zoeterwoude

Zoeterwoude is een gemeente aan de Oude Rijn, gelegen aan de zuidzijde van de A4. Aan de bovenkant ligt Zoeterwoude tegen Leiden aan, met als scheidslijn de rijksweg (hier verdiept aangelegd). Zoeterwoude bestaat, naast de kernen Zoeterwoude Rijndijk en Zoeterwoude Dorp, uit enkele buurtgemeenschappen waaronder Weijpoort. Zoeterwoude Dorp en Rijndijk worden van elkaar gescheiden door de N11 en de spoorlijn Leiden – Alphen aan den Rijn - Utrecht. U treft in deze plaats veel bedrijvigheid met de grootste bierbrouwerij van Nederland: de Heineken brouwerij en een uitgebreide meubelboulevard: Rijneke Boulevard.

De laatste jaren is Zoeterwoude op het gebied van woningen fors aan het groeien. Vooral aan de kant van Leiden, in Verde Vista Meerburg, verrijst een prachtige woonwijk.



Kent u al uw financiële kansen en mogelijkheden?

En? Is dit de woning van uw dromen? We zijn benieuwd! Of uw woondroom haalbaar is, weet u als u een helder overzicht heeft van uw financiële mogelijkheden. Want welke hypotheek past er eigenlijk het beste bij uw situatie?

Wat gebeurt er als u een nieuwe woning koopt, terwijl uw huidige woning nog niet is verkocht? Wat zijn de mogelijkheden als u nog geen vaste aanstelling heeft, of zzp-er bent? Kunnen die verbouwingskosten nu wel of niet bij de hypotheek worden opgenomen, en hoe zit het ook al weer met de hypotheekrenteaftrek?

Veel vragen waar Opmaat financieel adviseur Leendert Boerefijn het antwoord op heeft. Hij staat voor u klaar om u te helpen uw financiële toekomstperspectief in kaart te brengen. Er is wellicht meer mogelijk dan u in eerste instantie denkt!

Neemt u gerust contact op met Leendert voor een vrijblijvend adviesgesprek, vertrouwd op kantoor bij Fides makelaars.

Lammenschansweg 76, 2313 DP Leiden
T. 071 – 5168081
info@opmaatfinancieeladviseurs.nl
www.opmaatfinancieeladviseurs.nl

Vol vertrouwen naar de toekomst

Opmaat financieel adviseurs

Heeft u interesse in deze woning?

Er komt heel wat kijken bij het kopen van een woning. Een aantal zaken hebben wij alvast voor u op een rij gezet. Heeft u vragen? Fides makelaars ERA staan voor u klaar. Aarzel niet contact met ons op te nemen, we helpen u graag.

Een bod uitbrengen

U kunt mondeling of schriftelijk een bod uitbrengen bij de makelaar. Uw bieding is bindend wanneer deze wordt geaccepteerd door de verkopende partij. Het is ook mogelijk dat uit de bieding een onderhandeling volgt.

Vaak gestelde vragen:

Ik ben de eerste geïnteresseerde. Is de makelaar verplicht als eerste met mij in onderhandeling te gaan?

Nee, dat hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de makelaar de verkoopprocedure. De makelaar heeft wel de verplichting u hierover te informeren.

Ik bied de vraagprijs, ben ik dan ook automatisch de koper?

Nee, nog niet. Het aanbod van een verkoper in een advertentie, internetpublicatie of verkoopbrochure is wettelijk een uitnodiging aan een koper tot het doen van een bieding. Als u een bieding wilt uitbrengen, doet u dat bij de makelaar. Hij zal uw bieding met de verkoper bespreken en daar zo snel mogelijk bij u op terug komen. Tijdens de onderhandelingen kan een andere geïnteresseerde een afwijkend (tegen)bod doen. De verkoper heeft dan de mogelijkheid om zonder opgaaf van redenen de onderhandelingen met u af te breken.
Het is ook mogelijk dat de verkoper alsnog besluit over te gaan tot een inschrijvingsprocedure, bijvoorbeeld als hij meerdere biedingen tegelijk krijgt. Een aanbod gedaan voor een bepaalde termijn is, voor diegene die het aanbod heeft gedaan, onherroepelijk.

Hoe zit het met de ontbindende voorwaarden?

Wanneer u ontbindende voorwaarden wilt opne- men in de koopakte, dan moet u deze tijdens de onderhandelingen doorgeven. De verkoper moet uw voorwaarden wel willen accepteren. Een veel voorkomend voorbehoud is het verkrijgen van financiering.

Is bedenktijd en een waarborgsom altijd van toepassing?

Indien u een woning koopt om zelf te bewonen, heeft u wettelijk drie dagen bedenktijd nadat de koopakte door beide partijen is ondertekend.
U kunt dan kosteloos van de koop afzien. De verkoper is aan de afspraken met u gehouden vanaf het moment dat hij de koopakte heeft getekend (schriftelijkheidsvereiste). Tot die tijd is een mondelinge overeenkomst met de verkoper niet bindend. Vaak geldt voor kopers een voorbe- houd voor het verkrijgen van financiering. De overdracht van de woning zal vaak nog een paar maanden duren. Om de wederzijdse verplichtingen te waarborgen is het gebruikelijk dat u kort na het verstrijken van het voorbehoud financiering (uiterlijk een week later) een bankgarantie stelt of een waarborgsom stort van 10 procent van de koopprijs op de rekening van de notaris. Voor alle transacties waarin wij bemiddelen en als niet anders is overeengekomen, geldt deze regeling.

Waarom zou ik mijn eigen NVM-makelaar meenemen?

Het is verstandig om uw eigen NVM-makelaar mee te nemen naar de bezichtiging. Hij komt op voor uw belangen, bekijkt samen met u de woning en geeft u een waarde-advies. Daarnaast voert hij voor u op professionele wijze de onderhandelingen, en adviseert hij u over de voorbehouden van de koop. Ook bij de inspectie en overdracht staat de NVM-makelaar u terzijde.

Woondromen waarmaken

Fides makelaars



Meer informatie?

Wij staan voor u klaar

Ralph Pijls, Daniëlle Jonker, Kelly Romijn, Martijn Verbeek Wolthuys, Roelof Tuin, Evelein Heemskerk en Carlène van der Hoorn staan voor u klaar

Lammenschansweg 76,
2313 DP Leiden
T 071 - 516 80 80
E info@fidesmakelaarsleiden.nl
W fidesmakelaarsleiden.nl

f fidesmakelaars
fidesmakelaars

Woondromen waarmaken

Fides makelaars ERA maken uw woondromen waar

Wij zijn benieuwd, is dit de woning van uw dromen? U heeft uw ideeën over de manier waarop u wilt wonen en leven en welk thuis daarbij past. Fides makelaars ERA noemen dit woondromen. Wij zetten ons in om uw woondromen waar te maken. Vertel ons over uw plannen en ideeën. Wij luisteren goed naar u en samen brengen wij uw woondromen in kaart. Als wij uw motivatie kennen en uw drijfveren begrijpen, kunnen wij u op de juiste manier begeleiden bij de verkoop en/of aankoop van uw huis of appartement. Welke reden u ook heeft om te verhuizen, wij laten u graag zien dat er meer mogelijk is dan u wellicht in eerste instantie denkt.

Wij werken samen met De Koning makelaars met zes vestigingen in het Groene Hart.. Naast bestaande bouw zijn wij ook gespecialiseerd in nieuwbouw. Deze informatie is door ons met nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

© Fides makelaars ERA

Fides makelaars
Iedere vestiging is zelfstandig en onafhankelijk