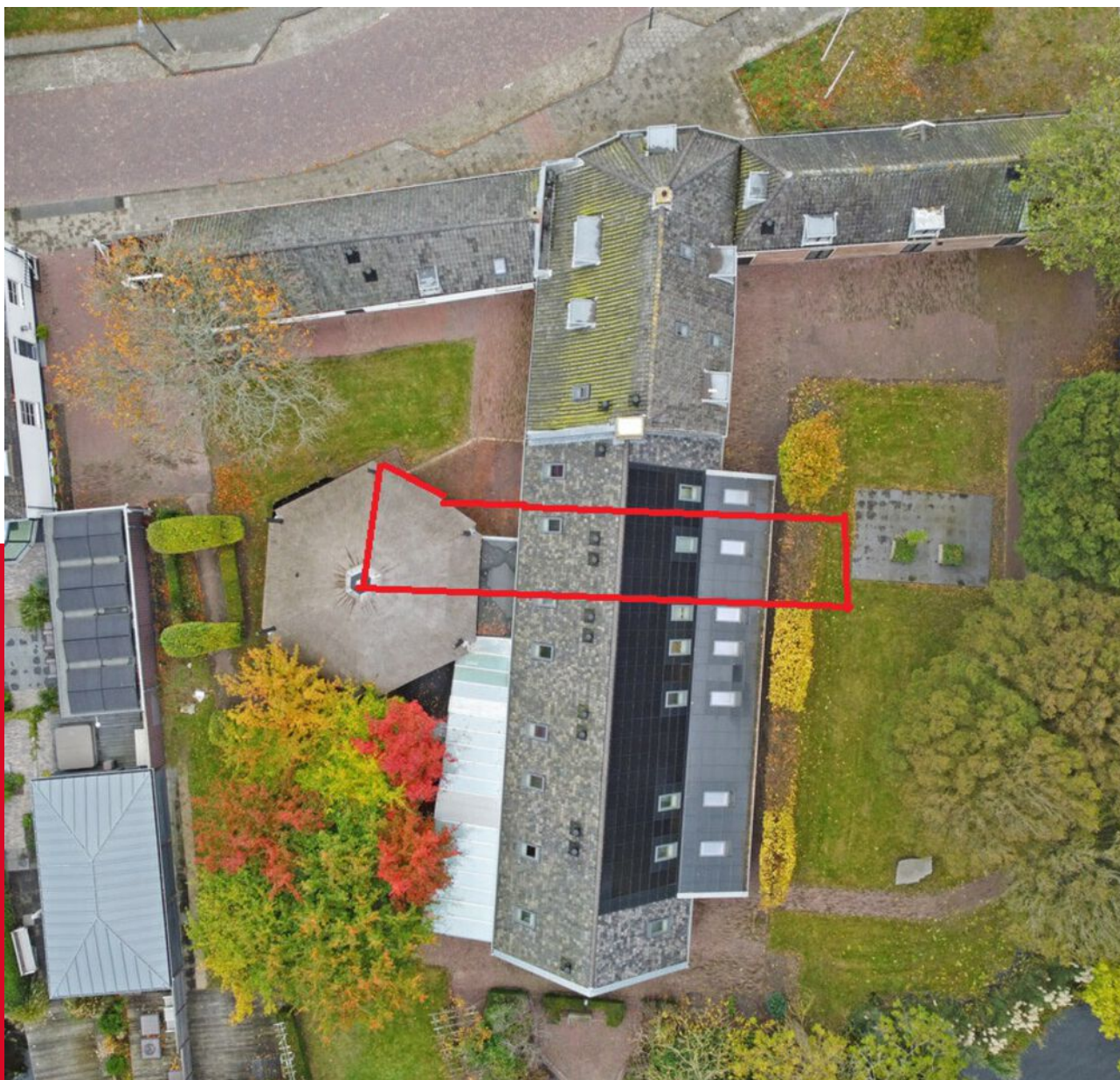


Fides makelaars presenteren

Bijzonder wonen in historische Engelbertha Hoeve!

Woondromen waarmaken



Hoge Morsweg 138 V, Leiden

Vraagprijs € 600.000 k.k.

Fides makelaars



Bijzonder complex met charme en karakter!

Gelegen in de historische Engelbertha Hoeve biedt deze ruime woning, Hoge Morsweg 138V, circa 100m² aan woonoppervlakte. Dit bijzondere complex combineert de charme en het karakter van een monumentaal pand met alle moderne gemakken. In 2021 werd de voormalige boerderij en het restaurant volledig gerenoveerd en omgetoverd tot 11 duurzame woningen. De Engelbertha Hoeve geeft de ideale combinatie van rust en privacy en de nabijheid van het bruisende centrum.

Bij binnenkomst komt u in een ruime entree met een modern toilet. De royale woonkamer bevindt zich op de begane grond en bestaat uit een moderne woonkeuken. Twee dakramen zorgen voor heerlijk natuurlijk licht door de gehele ruimte. Ook de openslaande deuren bieden toegang tot een eigen terras/tuin dat grenst aan de gedeelde tuin. De keuken is uitgerust met modern inbouwapparatuur. De ruimte is flexibel inrichtbaar.

Op de begane grond bevindt zich tevens de grootste slaapkamer, die is gesitueerd in de voormalige hooiberg. Deze kamer heeft eveneens openslaande deuren naar een tweede tuin, waardoor een directe verbinding met buiten ontstaat.

De tweede verdieping beschikt over de tweede slaapkamer, die ruim is opgezet met sfeervolle houten balken. Daarnaast vindt u hier een moderne badkamer met een inloopdouche, toilet en een wastafel met wastafelmeubel. Een praktische berging, tevens ingericht als wasruimte met aansluiting voor een wasmachine. De overloop geeft toegang tot de zolder.

De Engelbertha Hoeve bevindt zich op een rustige plek in het Morskwartier, op korte afstand van het historische centrum van Leiden. Vanaf de Hoge Mors is het Centraal Station dichtbij en ook de A4 en A44 zijn snel bereikbaar. Het perceel van de Engelbertha grenst aan de rivier De Rijn en bevindt zich in een groene wijk met goede OV verbindingen.



Feiten op een rij:

- In 2021 is de Engelbertha Hoeve met zorg gerenoveerd en omgevormd tot moderne, duurzame woningen, met behoud van historische uitstraling;
- Vanuit de woonkamer loopt u zo uw eigen tuin in, perfect om buiten te ontspannen of een maaltijd te genieten in de zon;
- Royale woonkamer met veel ruimte en met twee dakramen wat zorgt voor prachtig lichtinval, openslaande deuren naar uw achtertuin;
- Grote woonkeuken voorzien van moderne inbouwapparatuur;
- De indeling van de woonruimte is flexibel, waardoor je gemakkelijk een gezellige zithoek, een ruime eethoek en zelfs een werkplek kunt creëren;
- Slaapkamer op de begane grond met openslaande deuren naar de tuin;
- Slaapkamer op de tweede verdieping met sfeervolle houten balken;
- De overloop geeft toegang tot de zolder;
- De Engelbertha Hoeve biedt een gedeelde tuin, een gezamenlijke fietsenstalling (met oplaadpunten voor elektrische fietsen) en een gemeenschappelijke schuur voor opslag;
- Het perceel grenst direct aan de Rijn en beschikt over een eigen steiger, wat het een geweldige plek maakt voor waterliefhebbers;
- Voorzien van duurzame installaties: gedeelde warmtepomp, zonnepanelen en een eigen warmte-terugwininstallatie;
- Energielabel A en volledig gasvrij;
- Rustige en groene locatie, dichtbij het bruisende centrum van Leiden;
- Goede bereikbaarheid naar het Centraal Station, de A4, en A44;
- Perceel grenst aan de rivier De Rijn en bevindt zich in een wijk met uitstekende OV-verbindingen;
- Projectnotaris Meijer Notarissen te Amsterdam;
- VvE kosten €313,67 per maand
- Voorschot kosten energie €167,38 per maand.





Wonen en koken

- De woonkamer biedt volop ruimte en lichtinval, ook de woonkeuken is ruim opgesteld. De indeling van de woonruimte is flexibel, waardoor je gemakkelijk een gezellige zithoek, een ruime eethoek en zelf een werkplek kunt creëren





Slapen en douchen

- Op de begane grond vind je een ruime slaapkamer met grote ramen die zorgen voor veel natuurlijk licht. De tweede slaapkamer, gelegen op de tweede verdieping, is eveneens royaal en biedt toegang tot de zolder. Daarnaast is op deze verdieping een luxe badkamer te vinden, voorzien van moderne faciliteiten.





Buitenleven

- Aan de achterkant van de woning ligt een fijne tuin met openslaande deuren die directe toegang geven tot de buitenruimte. De voortuin kunt u bereiken via de openslaande deuren in de slaapkamer. Hier kun je heerlijk ontspannen of genieten van lange zomeravonden. Het perceel grenst aan de Rijn en beschikt over een eigen steiger, wat ideaal is voor waterliefhebbers. Bovendien biedt de Engelbertha Hoeve een gedeelde tuin en een fietsenstalling, wat het buitenleven extra comfortabel maakt.



Kenmerken

Vraagprijs
Aanvaarding

€ 600.000 k.k.
in overleg

Bouw

Type object
Bouwjaar
Isolatievormen
Energielabel

Bestaande bouw
1766
dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
A+

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen
Inhoud

103 m²
350 m³

Indeling

Aantal bouwlagen
Aantal kamers
Aantal slaapkamers

3
3
2

Energieverbruik

Warm water
Verwarmingssysteem

elektrische boiler eigendom
vloerverwarming geheel, warmtepomp, warmte
terugwininstallatie

Tuin

Type
Ligging tuin
Achterom

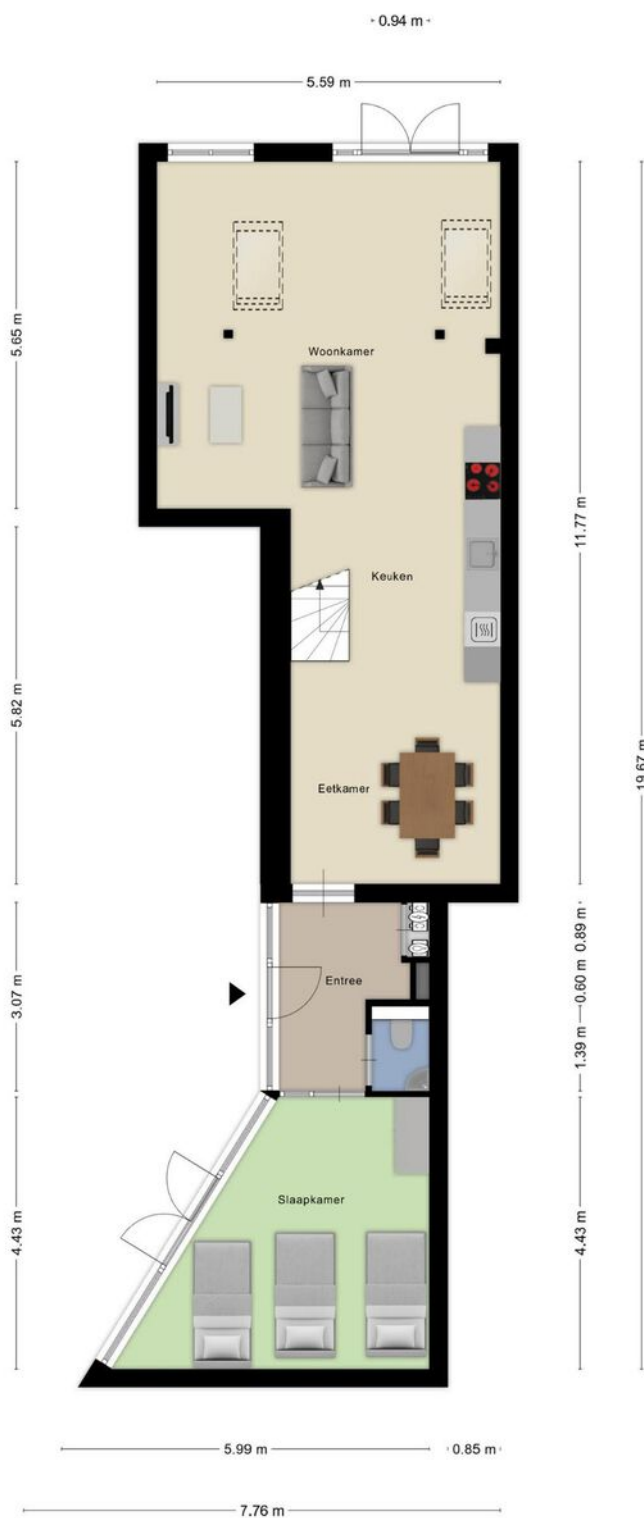
achtertuin, voortuin
zuid
ja

Parkeergelegenheid

Soort parkeren

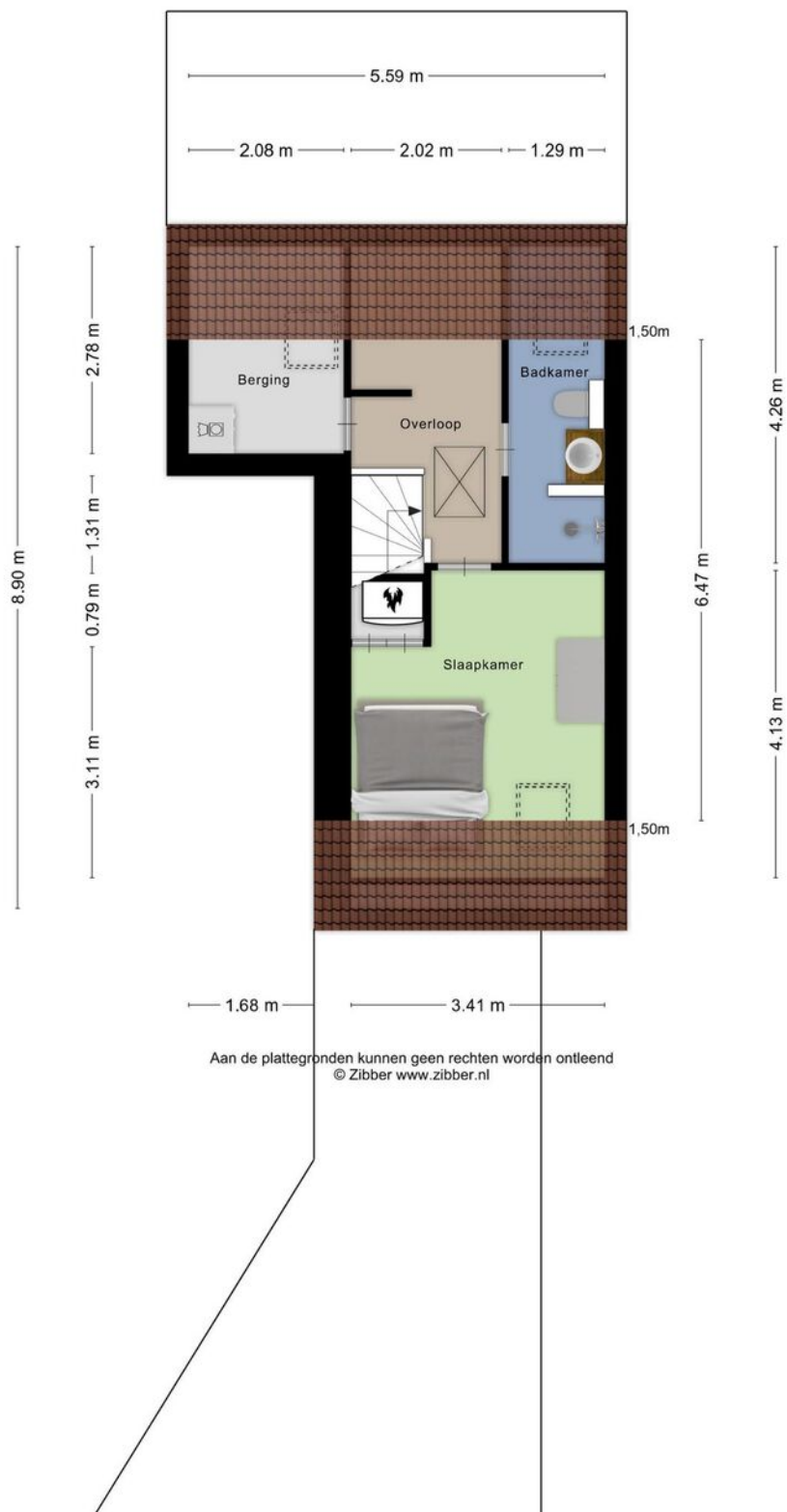
openbaar parkeren, betaald parkeren,
parkeervergunningen

Begane grond



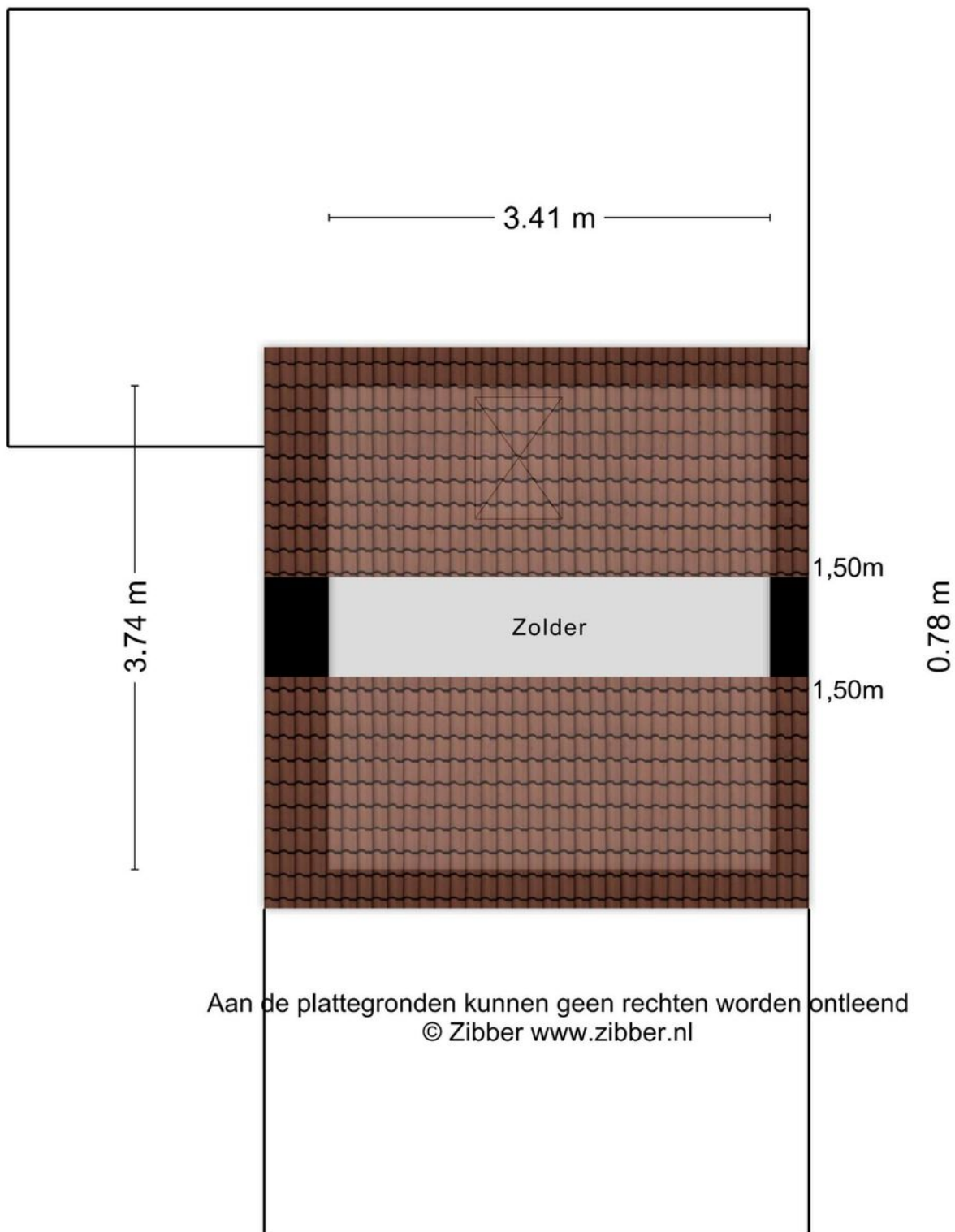
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



Zolder

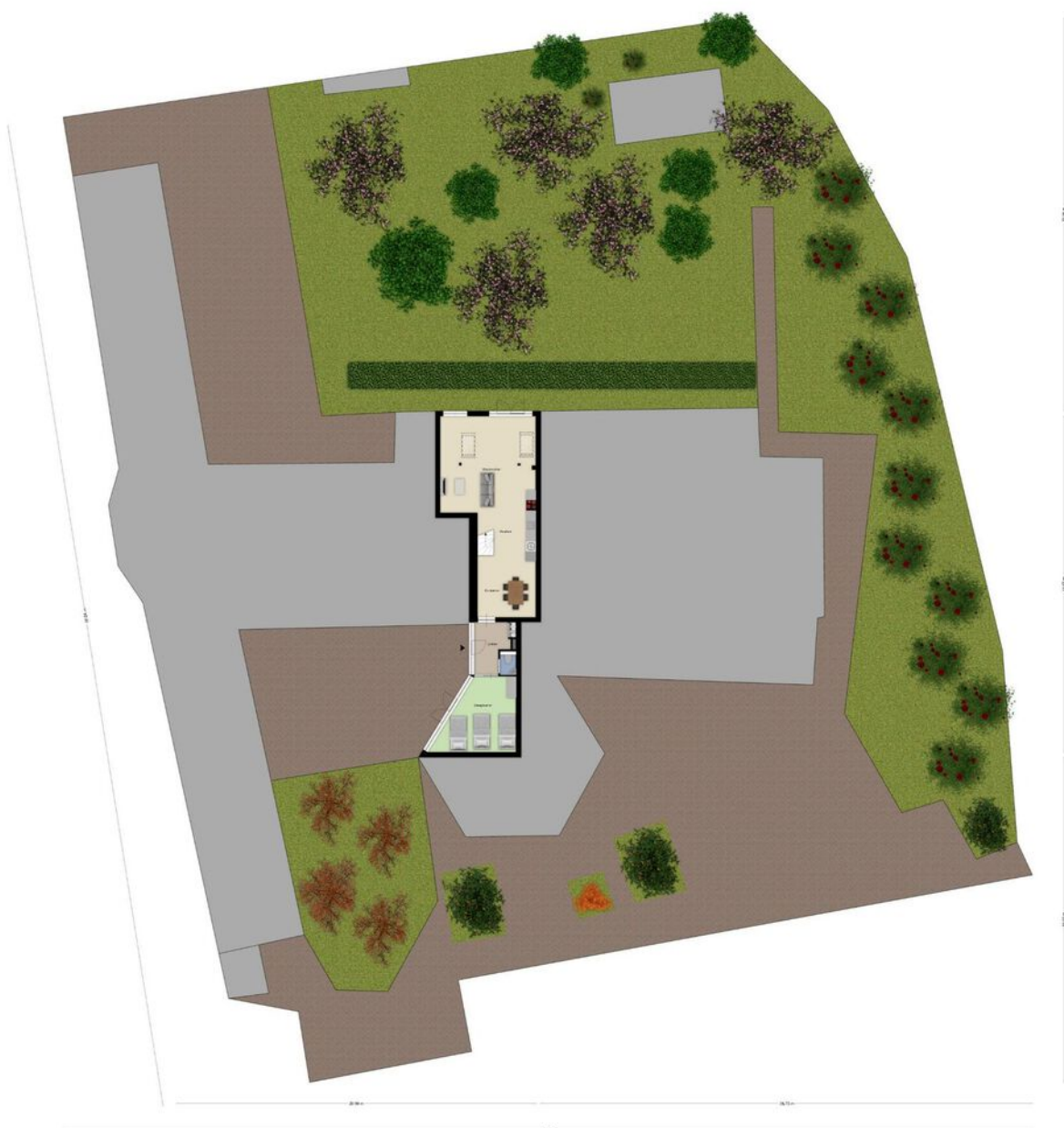
Woondromen waarmaken



Fides makelaars

Situatietekening

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, Museum 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.

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 Rhijnggeest. 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: Rijnkeke 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 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 opnemen 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 voorbehoud 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 waardeadvies. 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.



Meer informatie?

Wij staan voor u klaar

Sharon van den Kerkhof, Roelof Tuin, Evelein Heemskerk, Ralph Pijls, Daniëlle Jonker en Martijn Verbeek Wolthuys staan voor u klaar

Lammenschansweg 76,
2313 DP Leiden

T 071 - 516 80 80

E info@fidesmakelaarsleiden.nl

W fidesmakelaarsleiden.nl

f [fidesmakelaars](https://www.facebook.com/fidesmakelaars)

© [fidesmakelaars](https://www.instagram.com/fidesmakelaars)

Fides makelaars 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 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



Fides makelaars