

Ruim herenhuis met veel authentieke details



Hugo de Grootstraat 22 te Leiden



Scan mij!

Meer informatie
vind u hier.

Wat een plaatje, deze woning! Stadsliefhebbers opgelet Bent u op zoek naar prachtig ruim herenhuis met diepe tuin op een fantastische locatie? In een van de mooiste straten van Leiden bieden wij dit schitterende herenhuis met maar liefst vijf slaapkamers en twee badkamers te koop aan.

Het pand is uitstekend afgewerkt, vrijwel volledig up to date qua onderhoud en met zeer veel karakter en sfeer.

Het betreft een karakteristiek pand uit begin 20e eeuw dat in de loop der jaren volledig is gerenoveerd. Authentieke kenmerken zijn vanzelfsprekend bewaard gebleven, maar toch ademt het geheel een modern comfort. Zaken als een serre, luxe woonkeuken en houten parketvloeren op alle verdiepingen, hoge plafonds met ornamenten, 2 schouwen en paneeldeuren maken het geheel een lust voor het oog. Verder is er nog een diepe tuin met achterom: groen, ruim en heerlijk rustig!

De Hugo de Grootstraat 22 ligt om de hoek bij de Witte Singel, ter hoogte van de Oude Sterrewacht en op een steenworp afstand van de historische binnenstad. Kinderopvang, basis- en middelbare scholen, winkels, speciaalzaken, horeca en culturele voorzieningen liggen op loopafstand. Via de A4 en A44 zijn steden als Den Haag, Rotterdam, Utrecht en Amsterdam gemakkelijk bereikbaar, tevens is zowel station Lammenschans als het Centraal Station op een kleine fietsafstand.

Indeling van de woning

Begane grond:

U betreedt de woning via de hal met tochtportaal en gietvloer, meterkast (modern, 11 groepen) en garderobe. De hal is middels een deur met gebrandschilderd glas afgeschermd van de gang. In de gang bevindt zich de trap naar de eerste etage (let op de leuning!) en een moderne toiletruimte met fontein en deur naar de woonkamer.

De royale living is afgewerkt met een fraaie houten vloer en strakke inbouwkasten. Veel sfeer krijgt het vertrek door hoge plafonds met ornamenten, authentieke paneeldeuren en twee schouwen met één open haard. Grote raampartijen aan

weerszijden zorgen voor een flinke hoeveelheid natuurlijk daglicht en geven zicht op straat en tuin. Aan de achterzijde is een serre geplaatst, die is voorzien van openslaande deuren naar de tuin. De serre is uitstekend geschikt als werkplek of als speelkamer. De keuken is voorzien van alle gemakken. U vindt hier een recht keukenmeubel met luxe betonblad, houten lades en een losse Amerikaanse koel-/vriescombinatie. Inbouwapparatuur betreft o.a. een zes-pits gasfornuis van SMEG met grote oven, afzuigkap en vaatwasser.

1e verdieping:

Via de overloop zijn er drie slaapkamers bereikbaar, elk voorzien van een houten parketvloer met hoge plinten, strak geschilderde wanden, paneeldeuren en grote raampartijen. Tevens is op de overloop het separate toilet te vinden. De kamer gelegen aan de achterzijde heeft openslaande deuren naar een eventueel aan te leggen dakterras, inbouwkasten en heeft een fraai uitzicht over de tuin. De badkamer (ook aan de achterzijde) is ruim te noemen, heeft een bubbelbad, dubbele extra brede wastafels, een inloopdouche en is door het aanwezige raam (met bovenlicht!) heerlijk licht. Aan de voorzijde bevinden zich twee slaapkamers, waarvan één momenteel in gebruik is als waskamer. De andere slaapkamer heeft eveneens inbouwkasten en paneeldeuren.

2e verdieping:

In het midden van de ruimte is de ruime overloop. Verder treft u nog eens twee prima slaapkamers, elk met een houten vloer, deels schuine wanden, en dakkapel. De zolderetage beschikt over een eigen badkamer met plavuizenvloer en gestucte wanden, een dakraam en een designradiator. Verder vindt u er een wastafelmeubel en de inloopdouche. Via de overloop heeft u toegang tot de bovengelegen vliering en de cv-installatie, de ketel is vervangen in augustus 2022.

Buiten:

Via de openslaande deuren vanuit de serre komt u in de tuin, op het oosten gelegen. Vanwege de diepte is er altijd een plek in de zon of juist in de schaduw te vinden. De tuin is ruim en ligt heerlijk beschut, zodat u veel privacy geniet. De tuin kan gemakkelijk worden bereikt via een achterom.

De bijzonderheden van deze woning:

- Woonoppervlak ca. 168 m²
- Inhoud 655 m³
- Schitterend herenhuis op fantastische locatie
- Hoogwaardig afgewerkt en boordevol authentieke details
- Prachtige ruime living
- Vijf slaapkamers en twee badkamers
- Royale tuin op het oosten
- Glas-, dak-, gevel- en vloerisolatie
- Cv-installatie: Remeha Tzerra (2022, eigendom)
- Bouwjaar: 1903
- Ouderdoms,- asbest en niet-bewonersclausule van toepassing

Vraagprijs Eur 995.000.00

ENGLISH

A sight to behold this house!

Attention city lovers. Are you looking for a beautiful spacious mansion with a deep garden in a fantastic location? In one of the most beautiful streets of Leiden, we offer this beautiful mansion with no less than five bedrooms and two bathrooms for sale.

The property is excellently finished, almost completely up to date in terms of maintenance and with a lot of character and atmosphere. It is a characteristic building from the early 20th century that has been completely renovated over the years. Authentic features have of course been preserved, yet the whole exudes modern comfort. Things like a conservatory, luxury kitchen and wooden parquet floors on all floors, high ceilings with ornaments, 2 fireplaces and panel doors make the whole a feast for the eyes.

There is also a deep garden with a back entrance: green, spacious and wonderfully quiet! Hugo de Grootstraat 22 is just around the corner from the Witte Singel, near the Old Observatory and the historic city center on your doorstep. Childcare, primary and secondary schools, shops, specialty shops, restaurants and cultural facilities are within walking distance. Cities such as The Hague, Rotterdam, Utrecht and Amsterdam are easily accessible via the A4 and A44, and both Lammenschans station and Central Station are within a short cycling distance.

Layout of the house Ground floor:

You enter the house through the hall with enclosed porch and cast floor, meter cupboard (modern, 11 groups) and wardrobe. The hall is shielded from the hallway by a door with stained glass. In the hallway are the stairs to the first floor (note the railing!) and a modern toilet room with fountain and door to the living room. The spacious living room is finished with a beautiful wooden floor and sleek fitted wardrobes. The room has a lot of atmosphere by high ceilings with ornaments, authentic panel doors and two fireplaces with one fireplace. Large windows on both sides provide a considerable amount of natural daylight and provide a view of the street and garden. A conservatory has been placed at the rear, which has French doors to the garden.

A conservatory has been placed at the rear, which has French doors to the garden. The conservatory is ideal as a workplace or as a playroom. The kitchen is fully equipped. Here you will find straight kitchen furniture with a luxurious concrete top, wooden drawers and a separate American fridge/freezer combination. Built-in appliances include a six-burner SMEG gas stove with large oven, extractor hood and dishwasher.

1st floor: Three bedrooms are accessible via the landing, each with a wooden parquet floor with high skirting boards, evenly painted walls, panel doors and large windows. The separate toilet can also be found on the landing. The room located at the rear has French doors to a possible roof terrace, fitted wardrobes and has a beautiful view over the garden. The bathroom (also at the rear) can be called spacious, has a bubble bath, double extra wide washbasins, a walk-in shower and is wonderfully light through the existing window (with skylight!). At the front are two bedrooms, one of which is currently used as a laundry room. The other bedroom also has fitted wardrobes and panel doors.

2nd floor: In the middle of the room is the spacious landing. You will also find two fine bedrooms, each with a wooden floor, partly sloping walls, and a dormer window. The attic has a private bathroom with a tiled floor and plastered walls, a skylight and a design radiator. You will also find a washbasin and a walk-in shower. Through the landing you have access to the loft above and the central heating system, the boiler was replaced in August 2022.

Outside: Through the patio doors from the conservatory you enter the garden, located on the east. Because of the depth, there is always a spot in the sun or in the shade. The garden is spacious and wonderfully sheltered, so you can enjoy a lot of privacy. The garden can be easily reached through a back entrance.

The specifics of this house:

- Living space approx. 168 m²
- Capacity 655 m³
- Superb town house in a fantastic location
- High-quality finish and full of authentic details
- Beautiful spacious living room
- Five bedrooms and two bathrooms
- Spacious east-facing garden
- Glass, roof, facade and floor insulation
- Central heating system: Remeha Tzerra (2022, owned)
- Year of construction: 1903
- Old age, asbestos and non-resident clause apply

Asking price Eur 995.000.00



















































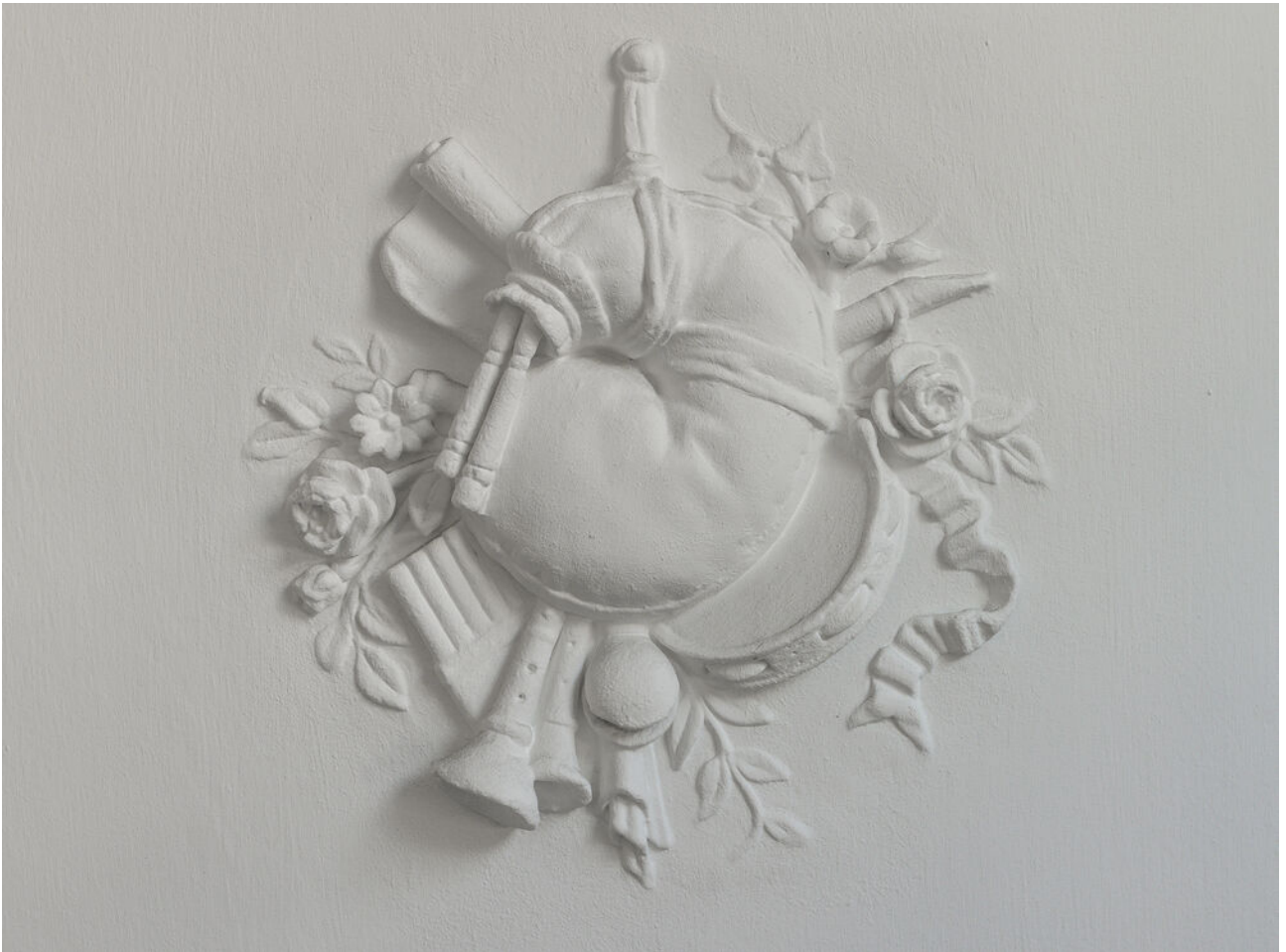
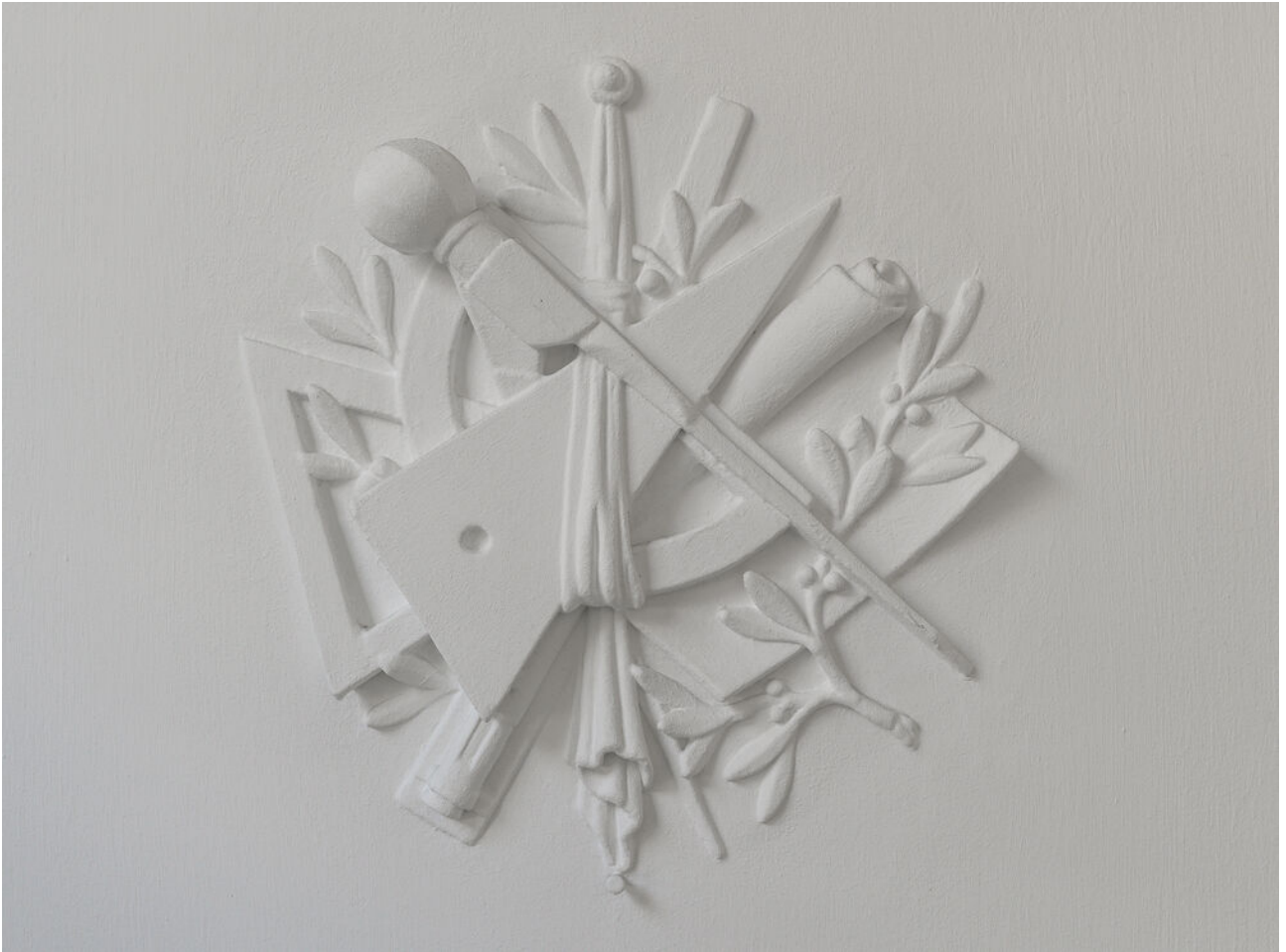








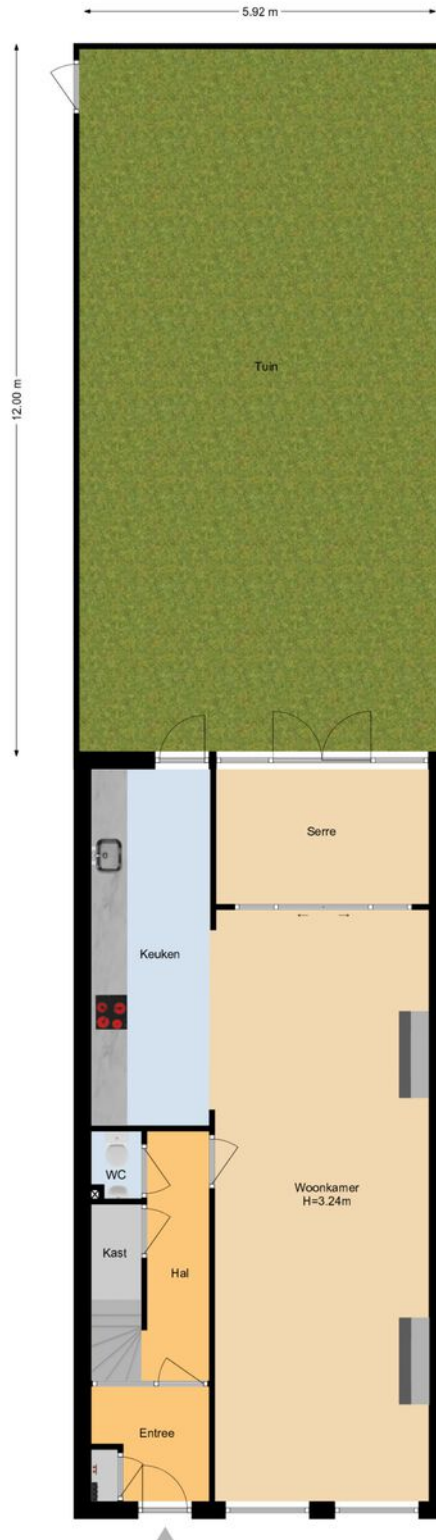






Plattegrond

Hugo de Grootstraat 22 | Leiden
Situatie

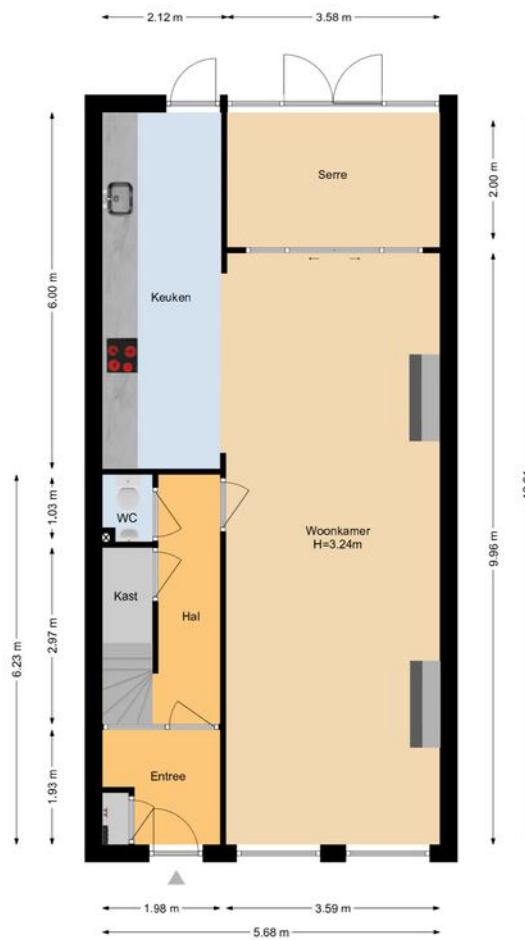


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.woonkeur365.nl



Plattegrond

Hugo de Grootstraat 22 | Leiden
Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.woonkeur365.nl



Plattegrond

Hugo de Grootstraat 22 | Leiden 1e Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.woonkeur365.nl



Plattegrond

Hugo de Grootstraat 22 | Leiden
2e Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.woonkeur365.nl



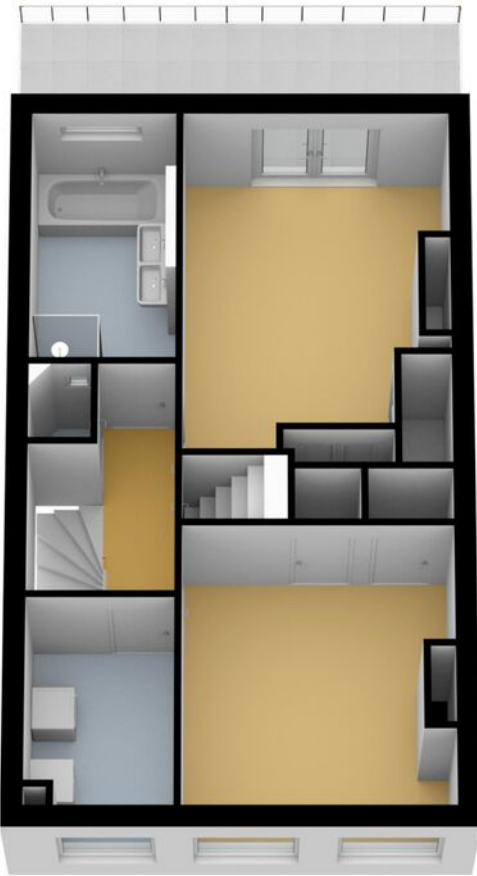
Plattegrond



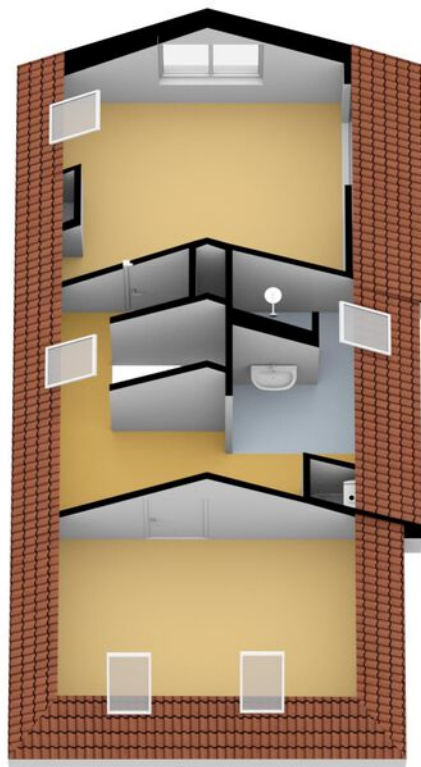
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kenmerken

BOUW:

Soort woning:	herenhuis
Soort bouw:	tussenwoning
Bouwjaar:	1903
Woonoppervlakte:	168 m ²
Perceel:	143 m ²
Inhoud:	655 m ³

INDELING:

Aantal kamers:	7
Aantal slaapkamers:	5
Aantal badkamers:	2
Aantal toiletten:	3

PRIJS

Vraagprijs	€ 995.000 K.K.
------------	----------------

Disclaimer: Ieder kantoor wordt onafhankelijk beheerd en geleid.

De informatie over de woning is gebaseerd op gegevens die door de klant aangeleverd zijn. Wij aanvaarden hiervoor geen aansprakelijkheid.

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.



José Faber

Makelaar o.z.

M 06 51 05 18 25

T 071 51 62 371

E josefaber@remax.nl

José Faber t.h.o.d.n. RE/MAX Premium Makelaars

Levendaal 73 - 75

2311JE LEIDEN

E josefaber@remax.nl

www.remax.nl/josefaber

RE/MAX
Makelaarsgilde (Leiden)