

**LEIDEN**

**HUGO DE GROOTSTRAAT 105**

**€ 798.000,- K.K.**

## Omschrijving

### Hugo de Grootstraat 105, 2311 XK Leiden

Welkom bij "Hugo de Groot Staete", een voormalige rechtenfaculteit (Rijksmonument) in Leiden die is omgetoverd tot een unieke woonlocatie. Dit sfeervolle, luxe en karakteristieke 4-kamer appartement biedt alles wat u nodig heeft voor comfortabel en stijlvol wonen.

De locatie van "Hugo de Groot Staete" is zeer centraal gelegen en biedt tal van mogelijkheden. Gelegen in de wijk Vreewijk, in het hart van Leiden, is de omgeving monumentaal en statig. Op loopafstand vindt u diverse winkels, restaurants en uitgaansgelegenheden. Ook de grachten van Leiden zijn dichtbij, waar u (indien beschikbaar) een ligplaats voor uw boot kunt aanvragen. Het Centraal Station en Station Lammenschans zijn op korte fietsafstand te bereiken.

Met een woonoppervlakte van 139 m<sup>2</sup> biedt dit fraaie appartement veel ruimte en privacy. Het is gelegen op de onderste drie verdiepingen van het monumentale gebouw, origineel gebouwd in 1896; en maakt deel uit van de in 2006 tot 2008 volledig gerenoveerde rechtenfaculteit. Het gebouw ademt historie en karakter uit; en heeft een gemeenschappelijke binnentuin waar u kunt ontspannen en genieten van de rust en het groen.

Het appartement beschikt over een eigen parkeerplaats en berging, wat zorgt voor extra gemak en comfort. Het interieur van het appartement is stijlvol en luxe, met een perfecte combinatie van historische elementen en modern comfort. Het resultaat is een appartement waar u zich direct thuis voelt; en waar u volop kunt genieten van de rust en ruimte.

U betreedt het appartement via een fraai aangelegde binnentuin, waarna u wordt verwelkomd in de sfeervolle vestibule met garderoberuimte en meterkast.

Op de begane grond vindt u verder een moderne, luxe badkamer met ligbad, inloopdouche, thermostaatkraan en wastafelmeubel. Een modern toilet met inbouwreservoir en fonteintje en twee slaapkamers met handgemaakte houten maatwerkkasten. Daarnaast is er een ruime hal met separate (was)ruimte, waar de wasmachine en droger opgesteld kunnen worden. Via de tussenhall bereikt u de hardhouten trap naar de 1e etage.

Op de 1e etage bevindt zich een royale, stijlvolle woonetage van ca. 58 m<sup>2</sup>, bestaande uit een woonkamer met een indrukwekkend, ca. 4,6 meter hoog plafond en een massieve eiken plankenvloer. Hier vindt u ook een luxe, handgemaakte keuken van massief hout met RVS. In deze keuken bevindt zich diverse inbouwapparatuur zoals: een 6 pits fornuis, oven, vaatwasser, koel-vriescombinatie, ingebouwde afzuigkap en hardstenen aanrechtblad.

Op de entresol bevindt zich een ruime, sfeervolle studeer-/slaapverdieping van ca. 30,5 m<sup>2</sup> met aparte stook-/bergruimte. Deze ruimte kan op eenvoudige wijze worden verbouwd tot extra slaapkamer met badkamer.

Het appartement verkeert in uitstekende staat van onderhoud en heeft een hoog afwerkingsniveau. Het beschikt over betonnen vloeren, waardoor u geen last heeft van geluidsoverlast van de (boven)buren. Het is optimaal geïsoleerd en voorzien van thermopane beglazing. Ook is het appartement voorzien van videofoon en alarminstallatie, inclusief

verbinding naar meldkamer.

Het appartement beschikt over een eigen berging en parkeerplaats; en er is een separate algemene fietsenberging beschikbaar. De kosten voor een parkeervergunning voor een eventuele extra auto bedragen ca. € 50,- per jaar.

De bijdrage aan de VVE bedraagt circa € 383,- per maand, inclusief parkeerplaats en berging. De VVE is actief en gezond.

Kortom, dit appartement biedt alles wat u zoekt in een woning: een hoog afwerkingsniveau, uitstekende staat van onderhoud, luxe voorzieningen en een prachtige gezamenlijke binnentuin. Neem contact met ons op om een bezichtiging te plannen en te ontdekken of dit uw nieuwe thuis kan zijn!

**Vraagprijs € 798.000,- k.k.**

## Kenmerken

<b>Vraagprijs</b>	: € 798.000,00
<b>Soort</b>	: Appartement
<b>Open portiek</b>	: Nee
<b>Aantal kamers</b>	: 5 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	: 703 m <sup>3</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	: 139 m <sup>2</sup>
<b>Soort appartement</b>	: Maisonnette
<b>Bouwjaar</b>	: 1896
<b>Ligging</b>	: In woonwijk
<b>Tuin</b>	: Geen tuin
<b>Garage</b>	: Parkeerplaats
<b>Verwarming</b>	: C.V.-Ketel
<b>Isolatie</b>	: Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas
<b>Voorzieningen</b>	: Mechanische ventilatie, Alarminstallatie, TV kabel, Lift
<b>C.V.-ketel</b>	: Nefit (Gas gestookt uit 2008, eigendom)

## Locatie

Hugo de Grootstraat 105  
2311 XK LEIDEN





















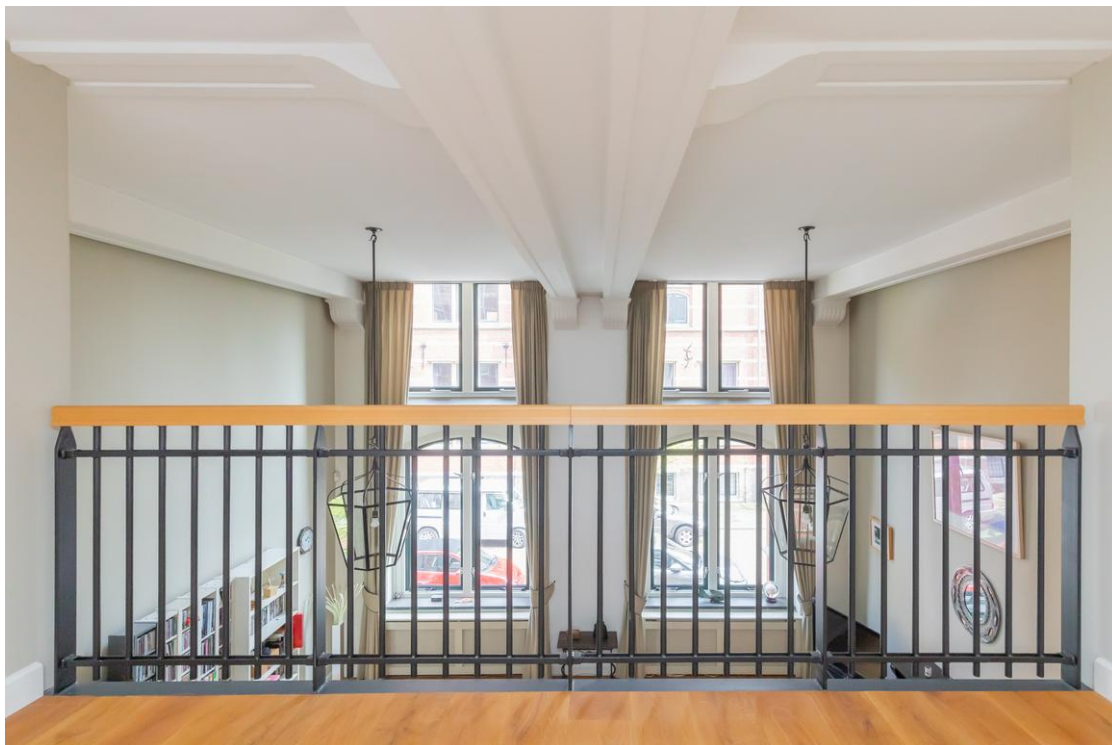






# DAMEN

MAKELAARS















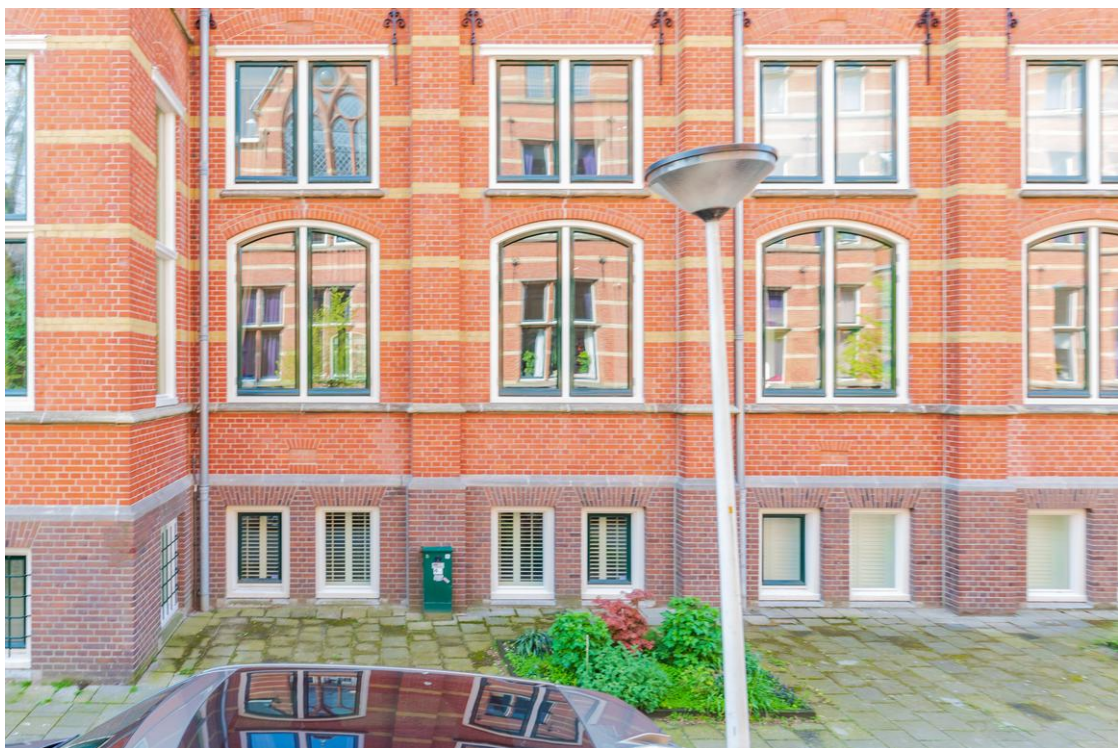












# DAMEN

■ MAKELAARS

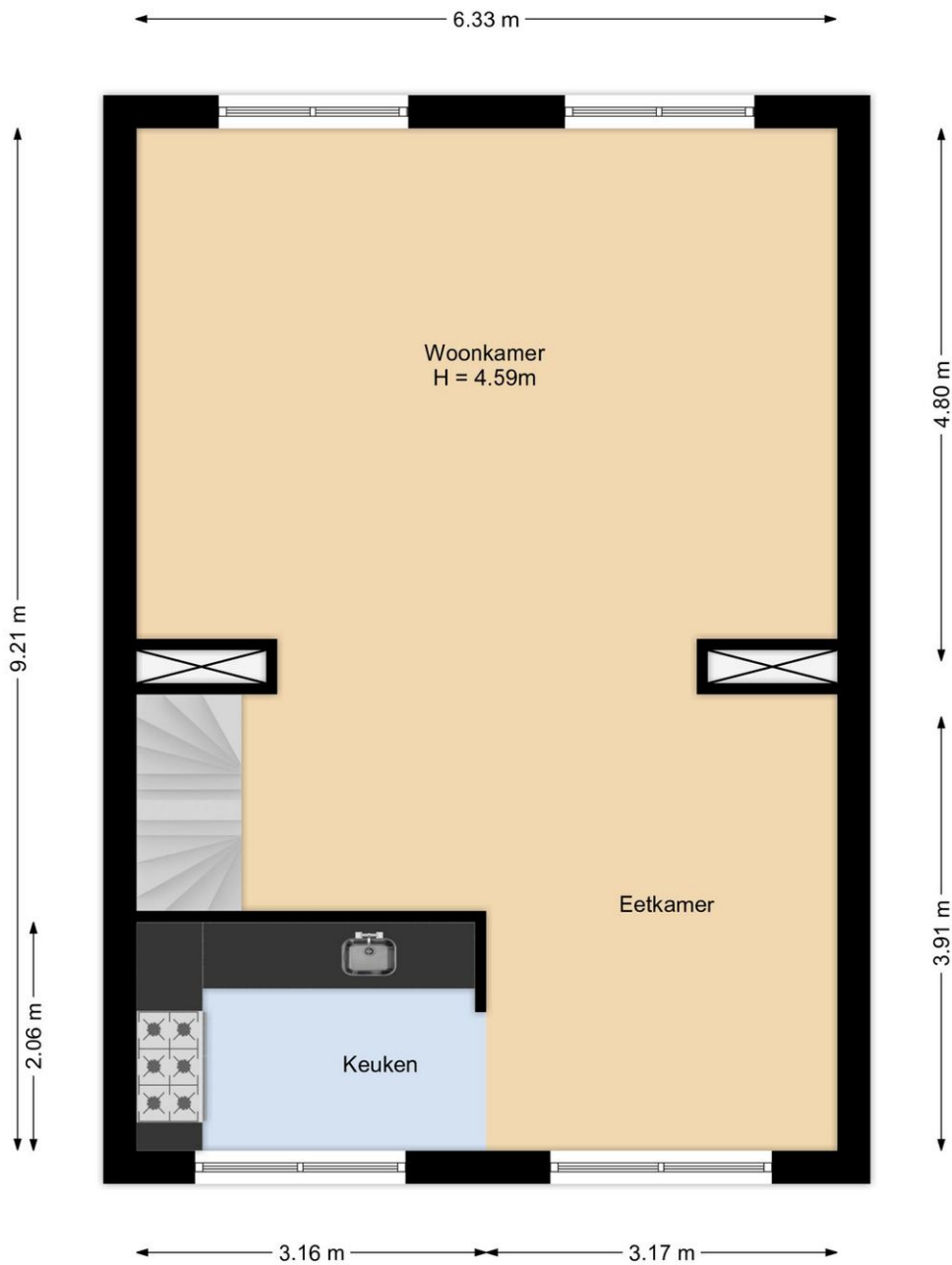




## Plattegrond

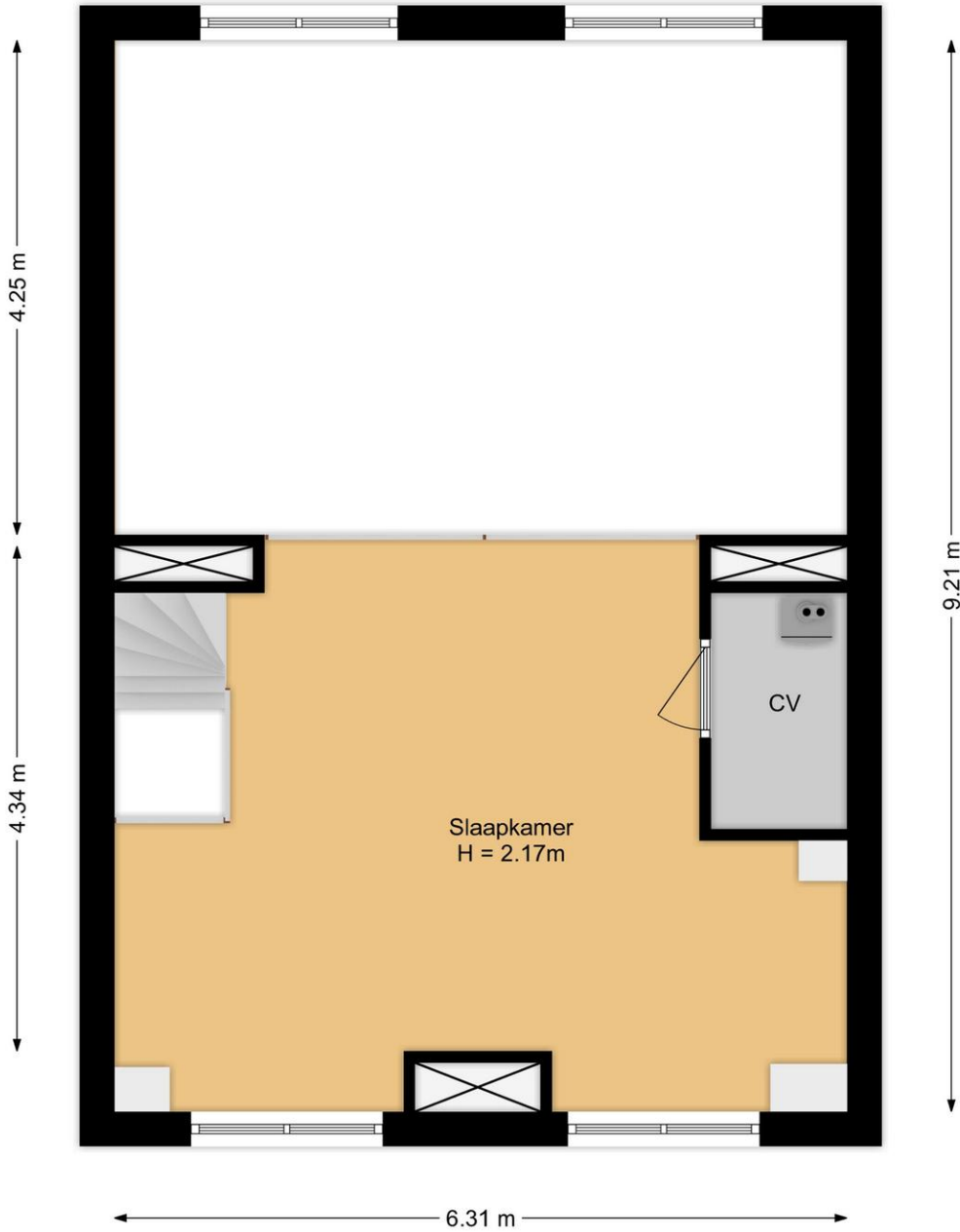


Hugo de Grootstraat 105 Leiden  
Begane grond



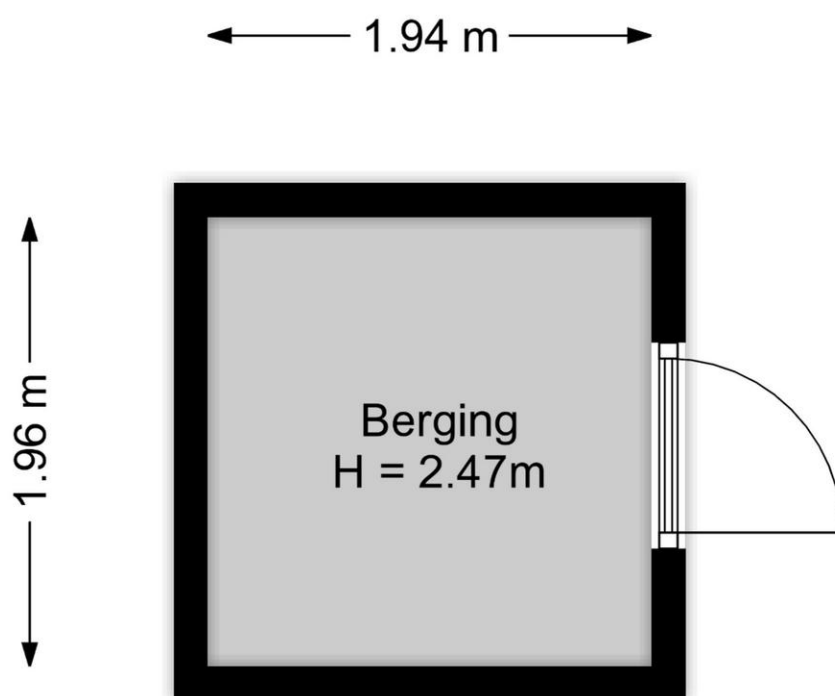
Hugo de Grootstraat 105 Leiden  
1e Verdieping

## Plattegrond



Hugo de Grootstraat 105 Leiden  
2e Verdieping

## Plattegrond



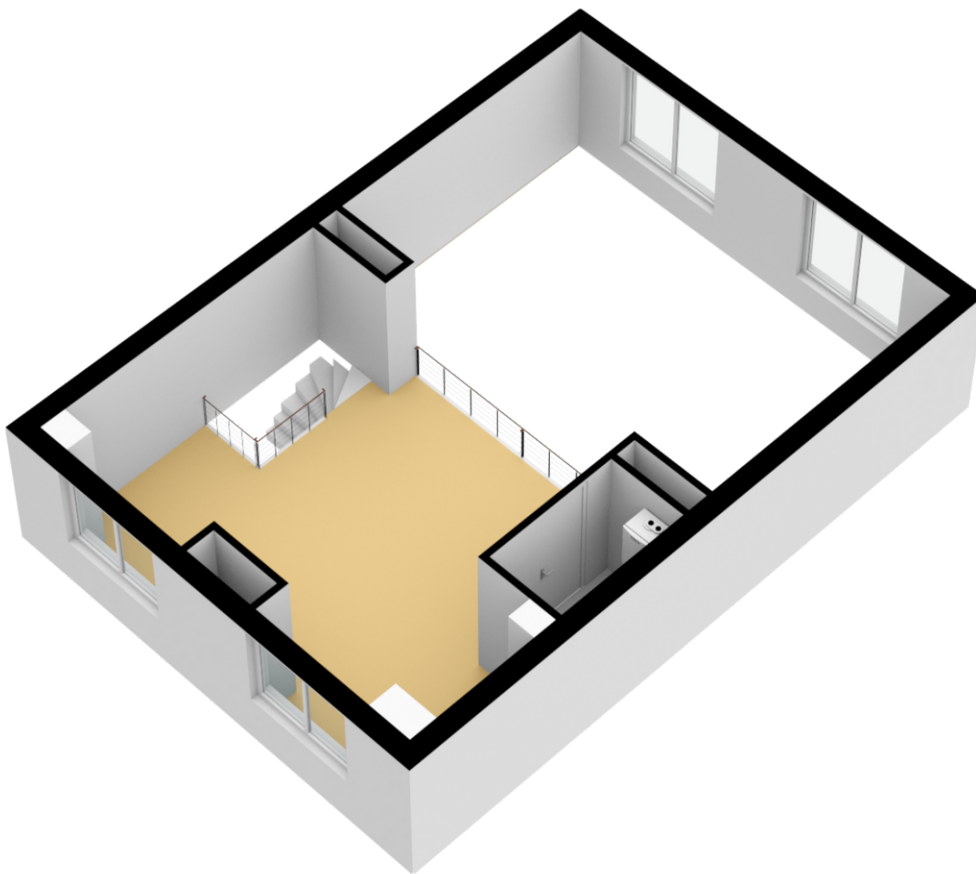
Hugo de Grootstraat 105 Leiden  
Berging



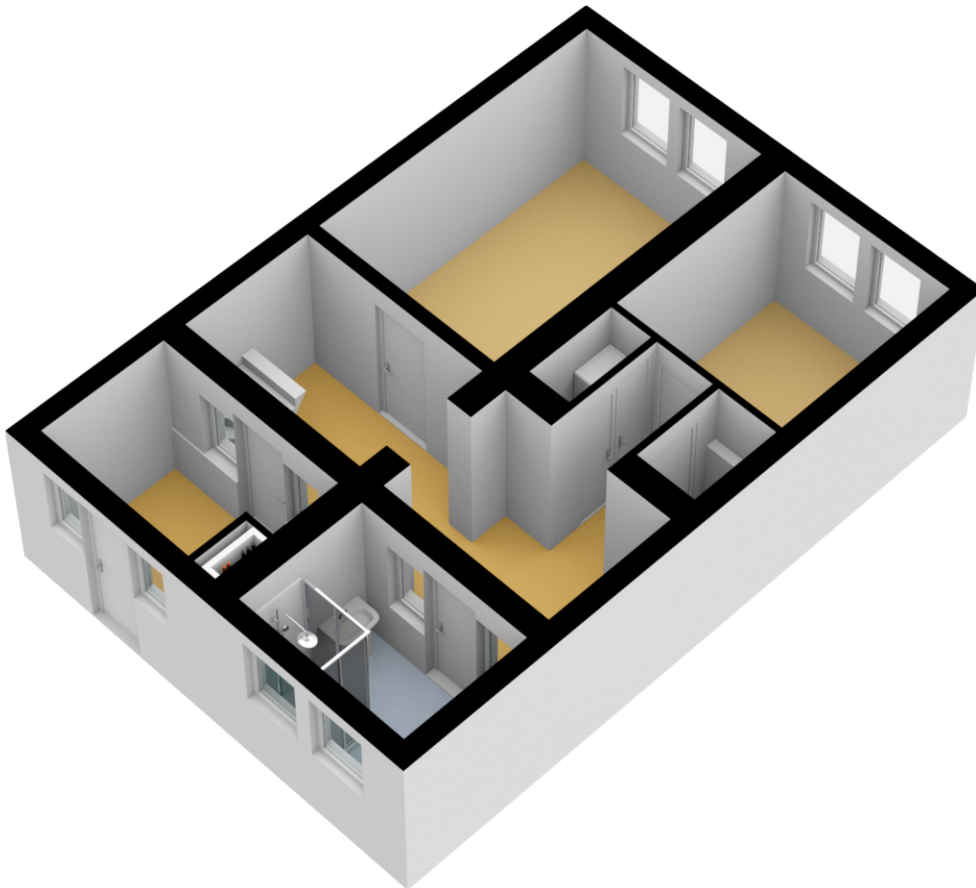
## Plattegrond



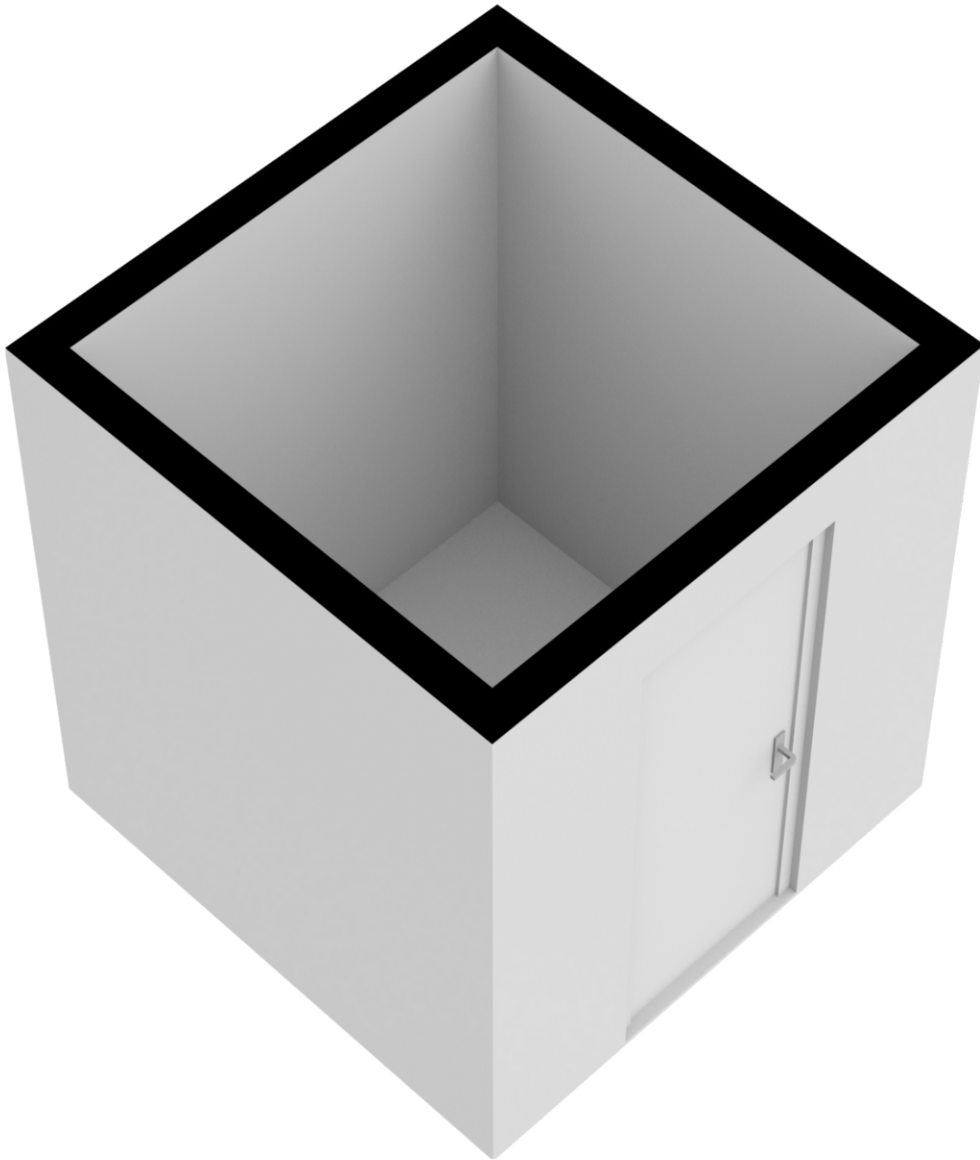
## Plattegrond



## Plattegrond



## Plattegrond



### ***U heeft belangstelling voor deze woning en u wilt een bod uitbrengen?***

Indien u belangstelling heeft voor deze woning verzoeken wij u contact op te nemen met ons kantoor. U kunt ons tijdens kantooruren bereiken via telefoonnummer **071-361 93 43** of een email sturen naar [info@damenmakelaars.nl](mailto:info@damenmakelaars.nl).

Allereerst is het belangrijk voor ogen te hebben welk bedrag u van de bank kunt lenen ofwel tot welke prijs u in onderhandeling kunt gaan.

Een bod uitbrengen kunt u bij de makelaar waarmee u de woning heeft bezichtigd. Betrek in uw bod alle voor u belangrijke factoren, zoals het vereiste van het verkrijgen van een hypotheek, een weergave van de zaken welke in woning al dan niet achterblijven en wanneer u de woning wenst te betrekken.

NB. Wij vragen u na overeenstemming, voor het ondertekenen van de koopakte om een zogenaamde "financieringsverklaring". Deze verklaring kan worden afgegeven door uw hypotheekadviseur, maar ook (gratis) worden verzorgd door de met ons samenwerkende hypotheekadviseur : Ransijn Finance. Zij zijn ook op ons adres gevestigd en kunnen u daardoor snel van dienst zijn!

### ***U heeft géén belangstelling voor deze woning en u wilt verder op zoek naar een andere woning?***

Indien u toch géén belangstelling heeft voor deze woning verzoeken wij u contact op te nemen met ons kantoor. Dan kunnen wij onze opdrachtgever hierover informeren. Tevens kunnen wij u dan op de hoogte brengen en houden van ons overige woningaanbod. Ook kunt u via onze website ([www.damenmakelaars.nl](http://www.damenmakelaars.nl)) een gratis zoekprofiel aanmaken zodat u automatisch op de hoogte wordt gesteld van nieuw woningaanbod dat past binnen uw zoekprofiel. Ook vindt u op deze website van iedere woning een complete presentatie met meerdere foto's, plattegronden en een brochure.

Voor informatie over alle woningen met een complete aankoopbegeleiding bieden wij u de aankoopopdracht aan. Een algehele professionele koopbegeleiding van A tot Z met uw eigen makelaar aan uw zijde. Voor meer informatie kunt u contact met ons opnemen voor een vrijblijvende afspraak met één van onze makelaars.

Onze hypotheekadviseur Ransijn Finance zet graag, samen met u, de mogelijkheden voor financiering van uw woning voor u op een rij. Ook kunnen onze makelaars bij verkoopplannen vrijblijvend de waarde van uw huidige woning bepalen.

### ***Wanneer is een koopovereenkomst tot stand gekomen?***

Er is formeel een koopovereenkomst tot stand gekomen nadat de koopakte door zowel de verkoper als de koper is ondertekend (en na 3 dagen bedenktijd voor de koper). Zolang de koopakte niet door beide partijen is ondertekend, acht verkoper zich vrij om met de (kandidaat)koper géén overeenkomst aan te gaan.

### ***Hebben verkoper en koper juridische verplichtingen?***

De juridische verplichtingen van de verkoper neemt de verkopend makelaar voor zijn rekening. De juridische verplichtingen van de koper dient u -indien u geen eigen makelaar in de arm heeft genomen- zélf voor uw rekening te nemen. Een belangrijk aspect waar een koper zich vaak op verkijkt is de onderzoeksplicht welke hij heeft. U kunt zich bij later ontstane problemen niet vanzelfsprekend beroepen op een “verborgen gebrek” en vervolgens de verkoper aansprakelijk stellen.

Als makelaar raden wij u daarom aan uw eigen makelaar mee te nemen. Indien u hierover meer wilt weten kunt u contact opnemen met ons kantoor voor een vrijblijvende afspraak met één van onze makelaars.