

Modern wooncomfort in uniek herenhuis



Middelstegegracht 63 te Leiden



Dit unieke herenhuis combineert historische charme met modern wooncomfort. De woning, gelegen aan de rustige maar centraal gelegen Middelstegracht, biedt een zeldzame combinatie van een sfeervolle woonomgeving en moderne gemakken. Bovendien heeft de woning een uitzonderlijk energielabel C, een unicum voor een pand van deze leeftijd. Daarnaast blijkt uit de recent uitgevoerde bouwtechnische keuring dat de woning uitzonderlijk goed is onderhouden.

Locatie

De Middelstegracht is een rustige straat met veel parkeergelegenheid (alleen voor vergunninghouders) in het hart van Leiden, een historische stad met een levendige sfeer. Hier geniet u van de rust van een woonwijk zonder horeca in de directe omgeving, terwijl u op loopafstand bent van winkels, musea, restaurants, en openbaar vervoer. Leiden staat bekend om zijn rijke historie, schilderachtige grachten en prachtige parken, ideaal voor iedereen die het beste van stadse allure en rust zoekt.

Indeling

Begane grond:

Bij binnenkomst treft u een ruime hal met een modern toilet en toegang tot de woonkamer. De woonkamer is voorzien van een fraaie visgraat houten vloer en biedt dankzij de hoge plafonds en grote ramen een ruimtelijk gevoel. De open keuken is modern en uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser (vernieuwd in 2024).

Eerste verdieping:

Hier vindt u een royale slaapkamer (ca. 15,8 m²), een ruime overloop (ca. 8 m²) die eenvoudig kan worden omgebouwd tot een derde slaapkamer of werkkamer met inbouwkast, en een luxe badkamer met douche en wastafel.

Tweede verdieping:

De tweede verdieping beschikt over een tweede slaapkamer (ca. 10,2 m²) en biedt toegang tot een royaal en zonnig dakterras (ca. 13,4 m²). Perfect om van de zon te genieten of gasten te ontvangen. De overloop is voorzien van een wasmachine-aansluiting en de cv-installatie (2011).

Bijzonderheden:

- Woonoppervlak 91m²
- Perceel 43m²
- Bouwjaar 1920
- Dakterras 13,4 m²
- 2 slaapkamers en een mooie thuiswerkplek
- Beschermd stadsgezicht
- Voorzien van cv-installatie (ketel uit 2011)
- Moderne meterkast voorzien van 9 groepen en 3 aardlekschakelaars
- Volledig voorzien van dubbelglas in grotendeels nieuwe kozijnen (2024)
- Bouwtechnische keuring aanwezig (direct noodzakelijk €775,- komende 1-3 jaar 0,-)
- Bij huizen van voor 1994 nemen wij standaard een asbest- en ouderdomsclausule op

Kortom, een sfeerol, uitstekend onderhouden grachtenpand op een toplocatie in Leiden. Mis deze kans niet om te wonen in een historisch stukje Nederland, met alle moderne gemakken en comfort die u wenst.

Neem snel contact op voor een bezichtiging!































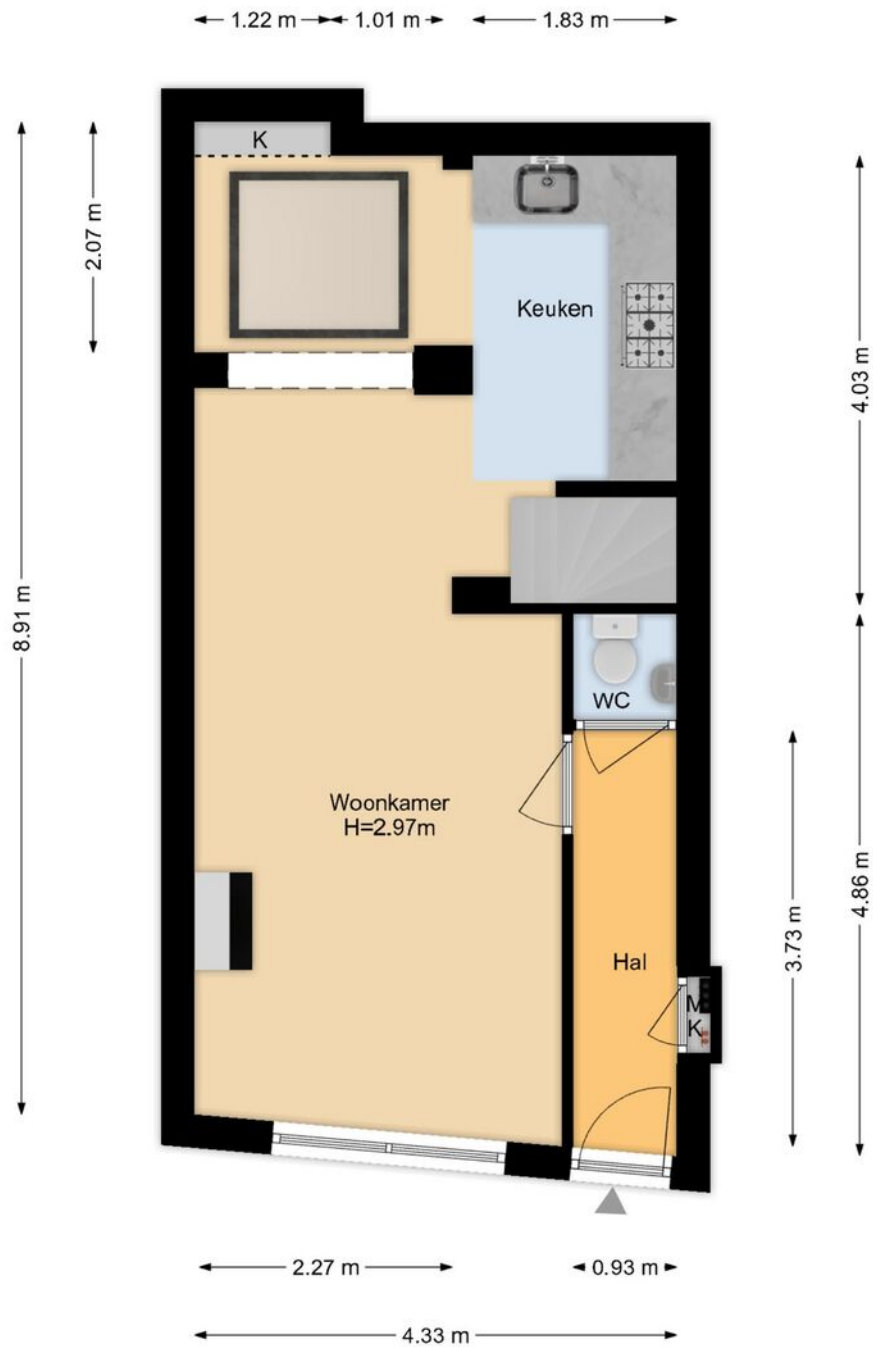






Plattegrond

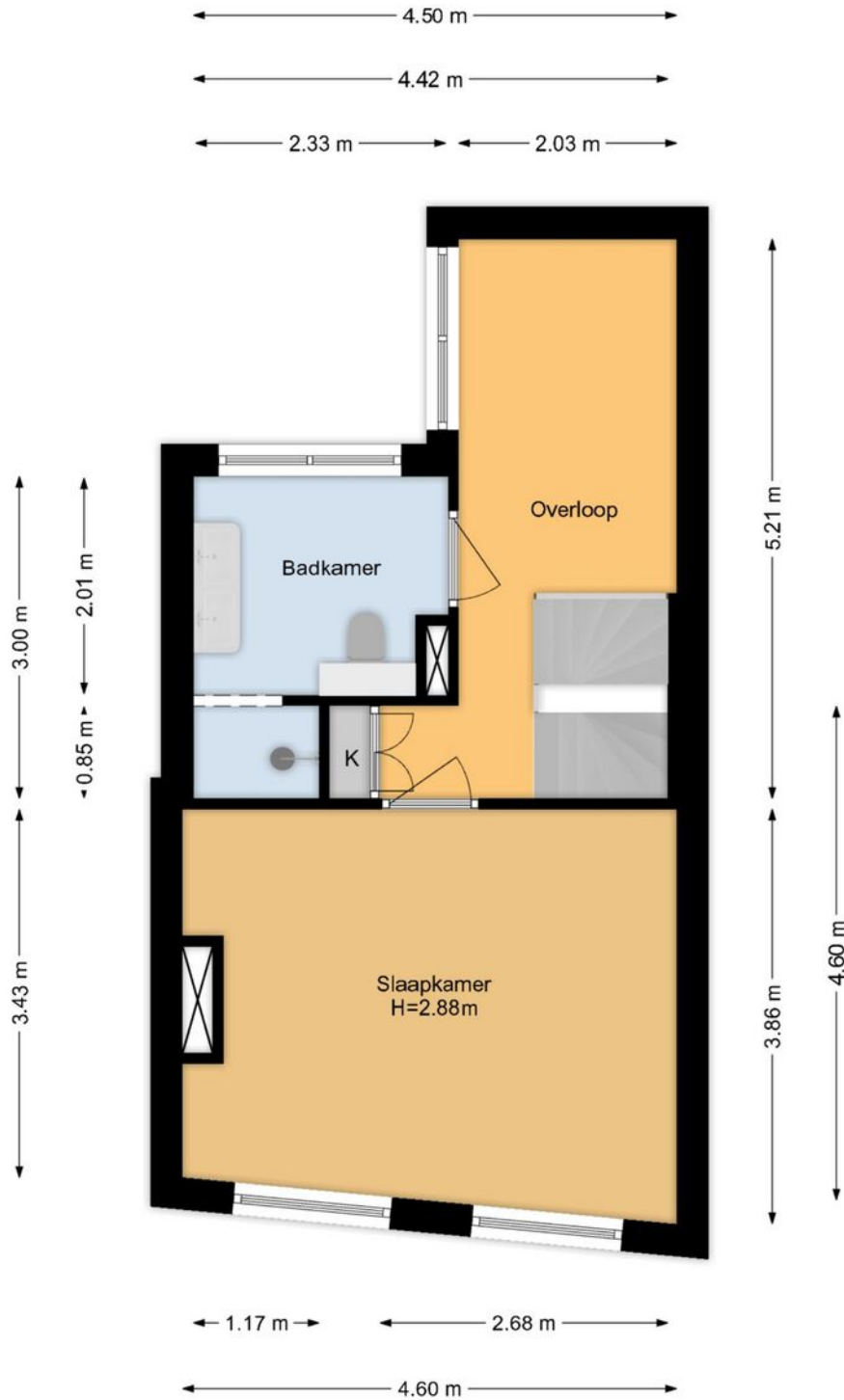
Middelstebracht 63 | Leiden Begane Grond



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

Plattegrond

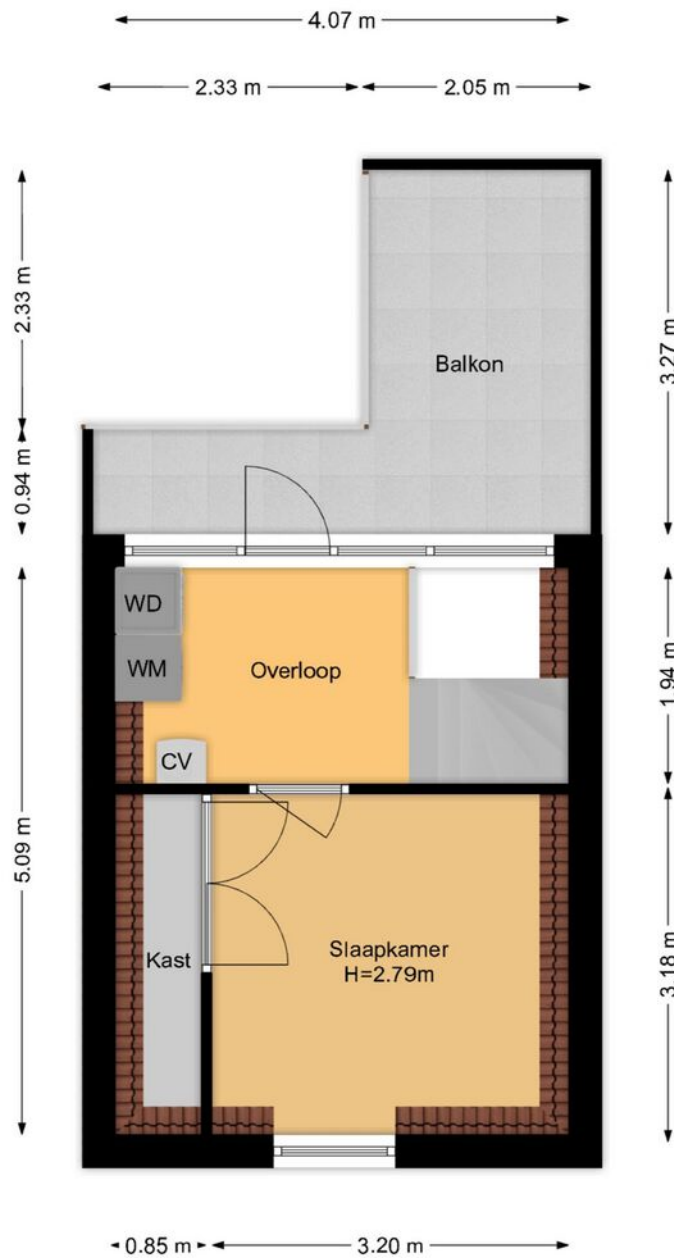
Middelstegracht 63 | Leiden 1e Etage



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

Plattegrond

Middelstegegracht 63 | Leiden 2e Etage



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

Kenmerken

BOUW:

Soort woning:	HERENHUIS
Soort bouw:	TUSSEN
Bouwjaar:	1920
Woonoppervlakte:	91
Perceel:	43
Inhoud:	393

INDELING:

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

PRIJS

Vraagprijs	€ 530.000 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**

Als lokale experts kennen wij de regio Leiden van binnen en buiten. U kunt bij ons terecht voor al uw vragen en advies met betrekking tot onroerend goed. Wij zijn een servicegerichte organisatie en ondersteunen u bij elke stap van het transactieproces. Van tips om uw huis verkoopklaar te maken tot aan het verzorgen van een naamplaatje voor de nieuwe eigenaar van uw woning. Onze beroemde slogan luidt: "Niemand in de wereld verkoopt meer onroerend goed dan RE/MAX." Laat ons u overtuigen.



Joost Haman
Makelaar o.z.

M 06 14 19 34 40
T 071 51 62 385
E joosthaman@remax.nl

Joost Haman t.h.o.d.n. RE/MAX Premium Makelaars

Levendaal 73 - 75
2311JE LEIDEN
E joosthaman@remax.nl

www.remax.nl/joosthaman

RE/MAX
Makelaarsgilde (Leiden)