

# FOR SALE



**Hugo de Grootstraat 141  
2311 XK Leiden**

**€ 695.000 k.k.**

**woon4you**  
MAKELAARS & TAXATEURS

088 - 028 4040

verkoop@woon4you.nl  
www.woon4you.nl

<b>Price</b>	€ 695.000 k.k.
<b>Homeowners association costs</b>	€ 384
<b>Service charges</b>	€ 384
<b>Status</b>	Sold
<b>Acceptance</b>	In consultation
<b>Apartment type</b>	Maisonnette, apartment
<b>Bottom floor</b>	3
<b>Build type</b>	Existing
<b>Year of construction</b>	1896
<b>Maintenance inside</b>	Good
<b>Maintenance outside</b>	Good
<b>Location</b>	Near quiet road, in town center, in residential area, clear view
<b>Particulars</b>	Monumental house
<b>Living surface</b>	123m <sup>2</sup>
<b>Livingroom surface</b>	31m <sup>2</sup>
<b>Volume</b>	400m <sup>3</sup>
<b>Rooms</b>	3
<b>Bedrooms</b>	1
<b>Bathrooms</b>	1
<b>Floors</b>	2
<b>Facilities</b>	Mechanical ventilation, lift, skyline
<b>Isolation</b>	Hr-glass
<b>Hot water</b>	Central heating
<b>Heating</b>	Central heating
<b>Furnace</b>	Nefit smartline (2008, combined furnace, owned)
<b>Shed</b>	Indoor
<b>Shed facilities</b>	Electricity
<b>Garage type</b>	Parking spot

Woon4You does not accept any liability regarding the veracity of the presented information, nor can any rights be derived from it.

--- LIVING WITH ELEGANCE IN HISTORIC LEIDEN ---

In the monumental university building at Hugo de Grootstraat (former Faculty of Law) in the 'Vreewijk' district, we offer this unique, south-facing apartment with a tower room, balcony, and a magnificent view towards the Jan van Goyenkade. The apartment provides a great deal of privacy due to its position in the complex and has a sunny private rooftop terrace surrounded by the unique architectural features of the building. A special experience that you can witness firsthand by visiting the apartment. The private parking space on the ground floor (topfloor of the car lift) completes the living comfort. Additionally, there is a beautiful communal courtyard, visible from all levels, where residents can enjoy various terraces.

The 'Vreewijk' district was developed at the end of the 19th century and many buildings and houses are protected. The atmosphere is friendly, pleasant and relaxing. The district is situated just outside the canals, yet there is still a connection to the historical city center that you can easily reach due to the various cycling and walking bridges. The living comfort is high because all facilities of the city center are in the neighbourhood. It is also possible to apply for a canalplace for a private boat at the municipality, for example the Witte Singel and Schelpenkade, so you can experience the city center from the waterside. The canals are also connected to the Kagerplassen and other South Holland waterways.

Apartment lay-out

First Floor:

Entrance, spacious hall with meter cupboard, wardrobe, toilet, and staircase to the upper floor. Living room with special authentic high windows and original ceiling. Spacious kitchen with authentic windows, L-shaped kitchen layout with natural stone countertop, and a freestanding wall module. The kitchen is equipped with various built-in appliances, namely; dishwasher, gas hob, extractor hood, fridge/freezer, and combi oven.

From the kitchen, a hallway leads you to the sunny rooftop terrace and the tower room with stained glass windows and the authentic high ceiling. This space adds an extra dimension to the unique character of the apartment.

The complete floor (excluding the tower room) is finished with plasterwork walls, plasterwork ceiling, tiled floors in the toilet and kitchen, and laminated parquet in the hall, living room and kitchen.

Second Floor:

Passage with multifunctional open space (guestplace/working area), technical room with central heating system (2008), mechanical ventilation, and connections for washing equipment and a bathroom with washbasin and walk-in shower. Also you find on this floor a spacious and charming master bedroom with a roof window and a small original daylight dormer. The original roof structure and beams are visible and maintain the authenticity on this floor as well.

In the basement of the building, there is an indoor storage and, for daily convenience, a ground-level communal bicycle storage. The indoor storage is accessible via a bicycle lift and stairs. The communal courtyard is also accessible through the basement route.

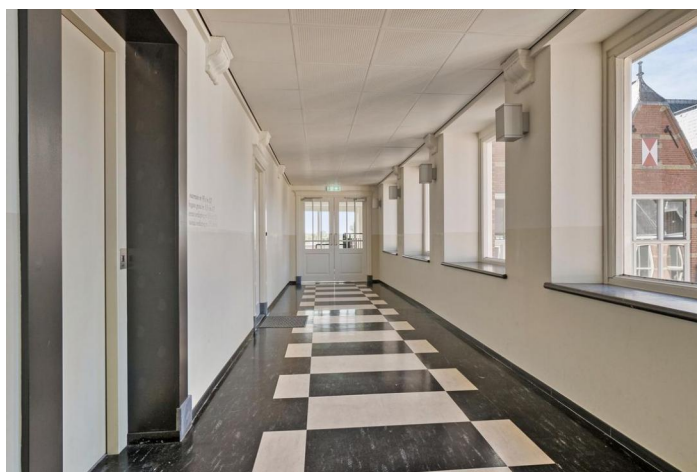
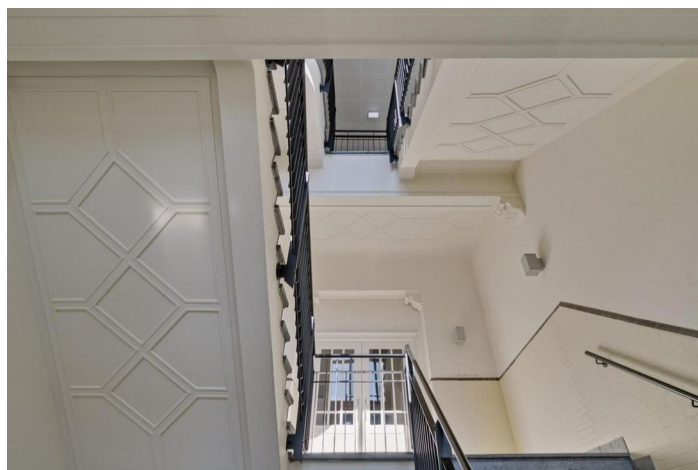
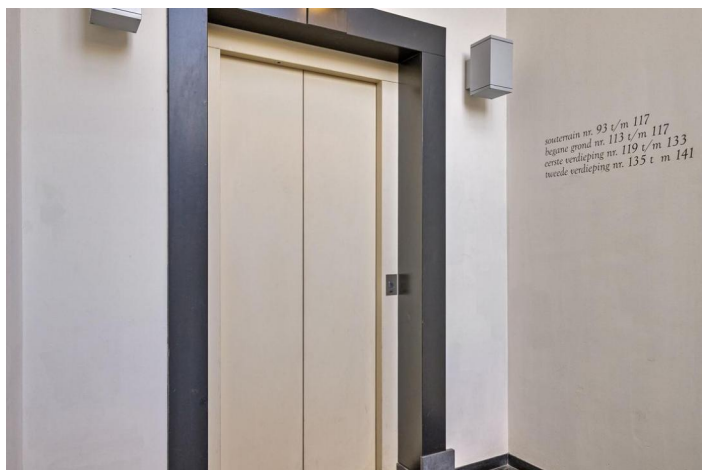
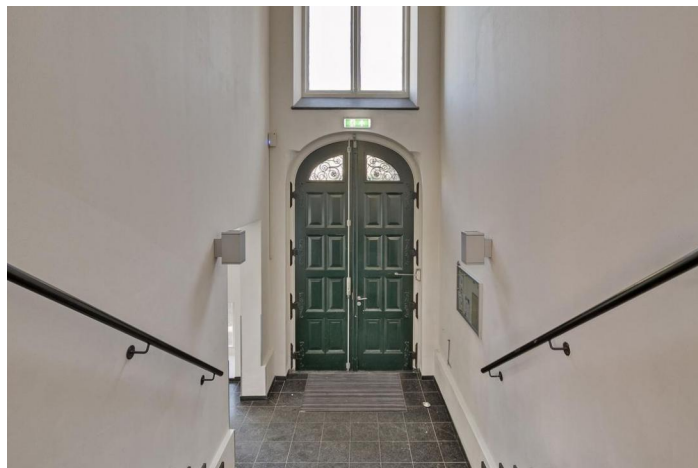
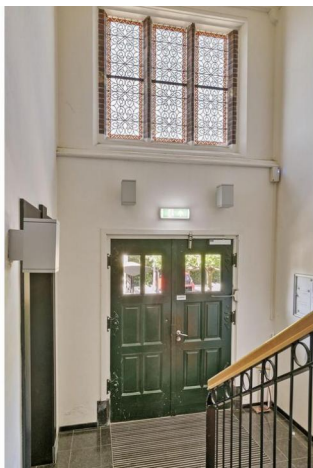
There is an active and financially healthy Owners Association. The service costs are € 385,- per month, including the apartment, storage, parking space, communal bicycle storage, building insurance, cleaning of communal areas, general maintenance, and reservations for maintenance costs according to the Multi-Year Maintenance Plan, as well as the courtyard maintenance.

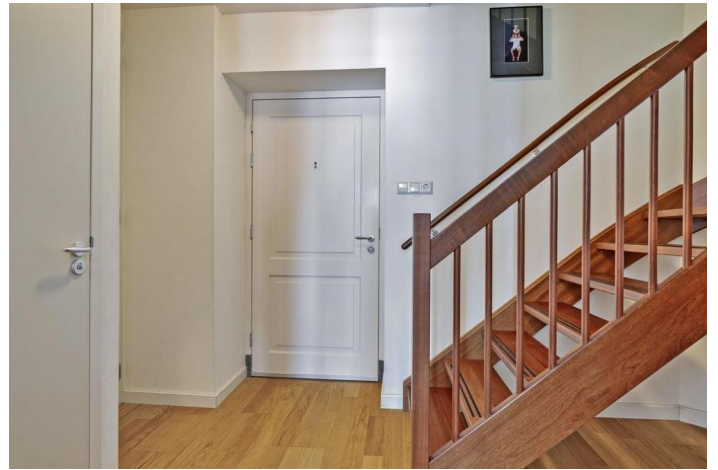
This property is not only centrally located in terms of distance to the city center and the NS station (5 minutes by bike) but by car, you can reach the major cities (Amsterdam/The Hague/Rotterdam) and Schiphol airport in about 10 minutes. Within 20 minutes, you are on the beach or in one of the cozy pavilions of Katwijk or Noordwijk.

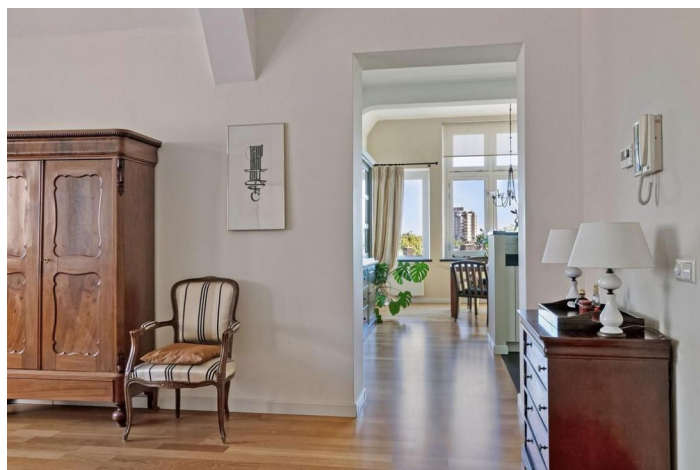
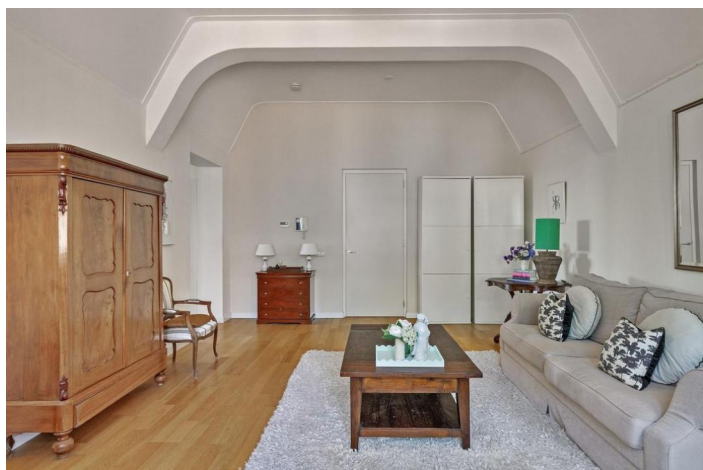
Features:

- Very light and sunny apartment with a magnificent view;
  - Built in 1896, redeveloped in 2008;
  - Living area approx. 123 m<sup>2</sup>;
  - Rooftop terrace approx. 11m<sup>2</sup>;
  - Indoor storage approx. 5m<sup>2</sup>;
  - Volume approx. 400m<sup>3</sup>;
  - Protected cityscape and national monument;
  - Beautifully landscaped communal courtyard garden;
  - Fully double-glazed;
  - Meter cupboard with 7 groups, 2 residual current devices, and smart meters;
  - Central heating system Nefit Smartline HR from 2008;
  - Videophone system via mobile app;
  - For national monuments, there is no obligation to have an energy label;
  - The property has (mostly) concrete floors;
  - Near the Witte Singel, city center of Leiden, and Leiden-Central NS station;
  - NEN2580 Measurement report available;
  - Delivery flexible and negotiable;
  - Notary choice seller; BMS Notaries in Leiden;
  - 'Not self-occupied' clause applies;
- This information has been carefully compiled. However, we accept no liability for any incompleteness, inaccuracy, or otherwise, or the consequences thereof. All given sizes and surfaces are indicative. The NVM conditions apply.
- The Measurement Instruction is based on the NEN2580. The Measurement Instruction is intended to provide a more unambiguous method of measuring to give an indication of the usable area. The Measurement Instruction does not completely exclude differences in measurement outcomes due to interpretation differences, rounding, or limitations at the cadastral office.



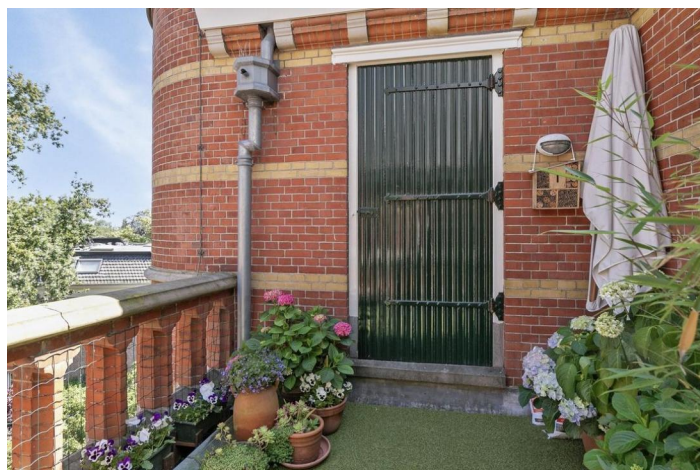
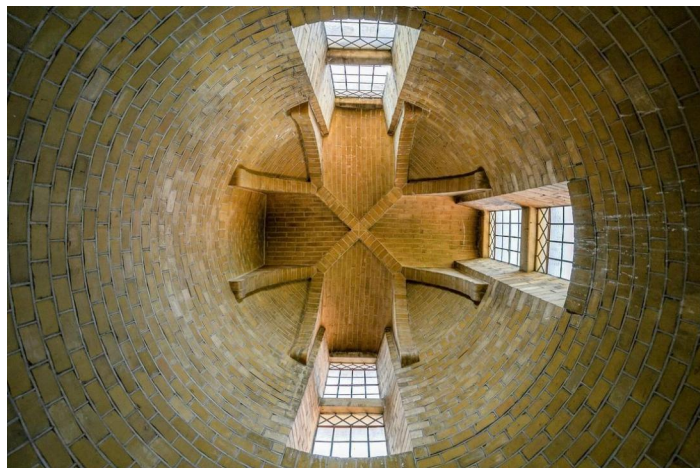
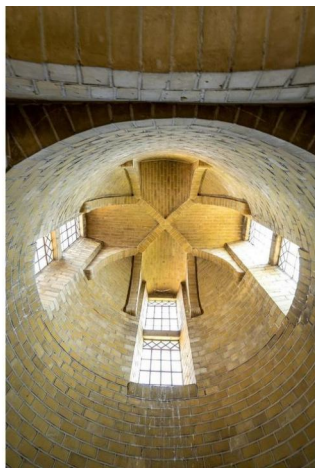
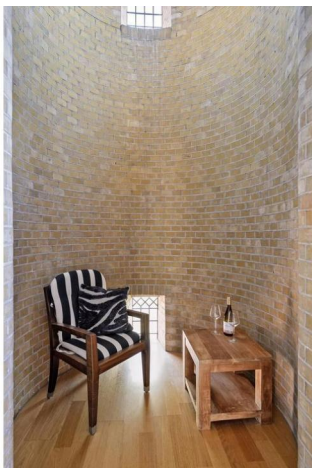


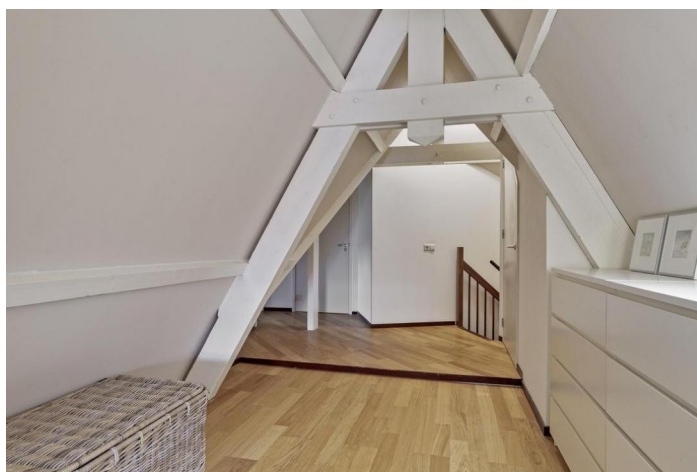
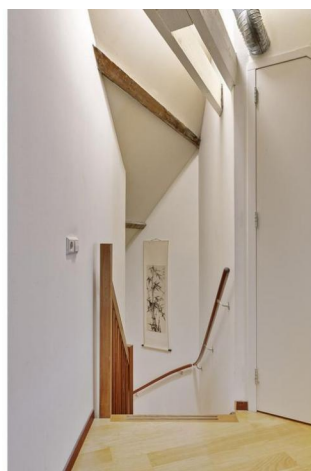






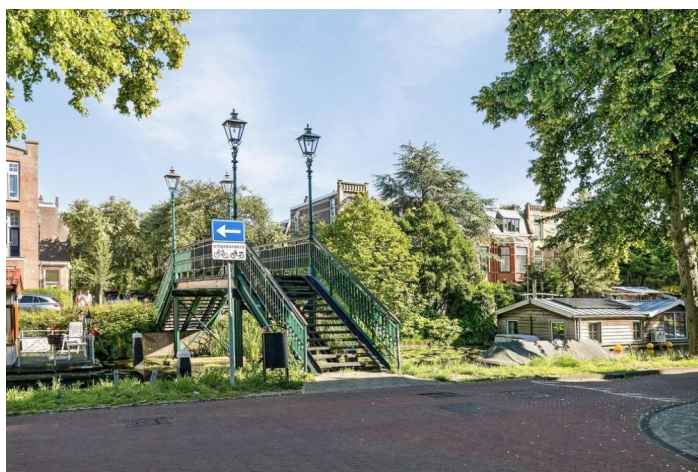


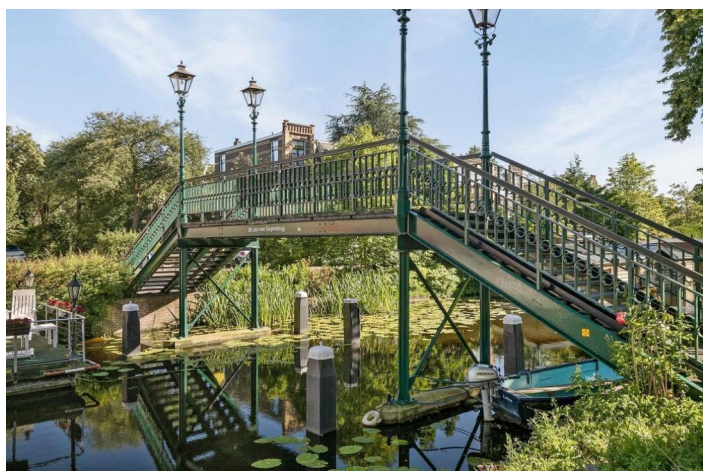














## Woon4You Makelaars en Taxateurs

Woon4You Makelaars is een gevestigde naam in de regio door onze jarenlange ervaring als aankoopmakelaar. Vanaf begin 2022 hebben we naast onze vertrouwde aankoopteam ook een professionele verkoopafdeling. Hiermee beantwoorden we aan de groeiende vraag van onze relaties om het gehele verhuisproces (dat wil zeggen aankoop en verkoop) onder een vertrouwd dak te kunnen uitvoeren. Daarom gaan wij verder onder de naam Woon4You Makelaars en Taxateurs en zetten we al onze kennis en ervaring elke dag opnieuw en met veel plezier in voor de aankoop óf verkoop van jouw woning. Eens kennismaken? Kom gerust langs bij één van onze drie vestigingen.

- ✓ Persoonlijke aandacht
- ✓ Jarenlange ervaring
- ✓ Alle kennis is huis
- ✓ Groot netwerk

## Diensten

Wij bieden jou die zekerheid.

### Aankopen

Woon4You is een gespecialiseerde aankoopmakelaar en een onmisbare schakel bij het kopen van een woning. Wij geven jou als potentiële koper een reëel beeld van de marktwaarde en maken een gepersonaliseerd plan voor een succesvolle aankoop. Veel mensen realiseren zich niet dat de verkopende partij een professional aan zijn zijde heeft staan die uitsluitend de belangen van de verkoper behartigt. Waarom jij als koper dan niet? Bovendien is Woon4You een geregistreerd NVM-makelaar: Een garantie voor adequate marktkennis, deskundigheid en ruime ervaring.

### Verkopen

Door onze ervaring als aankoopmakelaar weten onze experts zich perfect in te leven in de wensen en eisen van potentiële kopers. Met deze kennis kunnen wij je uitstekend adviseren en begeleiden in het verkooptraject. We weten waar de kijker naar op zoek is en waar de onderhandelingsruimte ligt. Hier spelen wij slim op in om voor jou de beste deal te realiseren. Zo kun jij je zorgeloos voorbereiden op de aanstaande verhuizing.

### Taxaties

Heb je een NWWI gevalideerd taxatierapport nodig voor de aankoop van jouw nieuwe woning, een verbouwing of overbrugging? Schakel dan één van de taxateurs van Woon4You Makelaars en Taxateurs in. Onze experts hebben jarenlange ervaring op de vastgoedmarkt van het Groene Hart, Haarlemmermeer en de gehele Bollenstreek. Onze taxateurs zijn NWWI en Vastgoedcert gecertificeerd en onze kantoren zijn aangesloten bij de NVM. Zo ben jij verzekerd van een snelle, vakkundige afhandeling en een compleet en gevalideerd taxatierapport voor jouw (nieuwe) woning.

#### Woon4You

We help you seize the opportunities in the sale or purchase of your home, from the Bollenstreek to deep in the Groene Hart region.

#### Alphen aan den Rijn

Thorbeckestraat 1d  
2406 CM  
P. 0172 55 10 10  
E. [alphen@woon4you.nl](mailto:alphen@woon4you.nl)

#### Lisse

Haven 2a  
2161 HK  
P. 0252 23 44 83  
E. [info@woon4you.nl](mailto:info@woon4you.nl)

#### Woerden (appointment only)

Meulmansweg 47  
3441 AT  
P. 0348 74 83 01  
E. [woerden@woon4you.nl](mailto:woerden@woon4you.nl)

## Team Woon4You

Omdat we de kracht en kennis in huis hebben



**NVM Makelaar-Taxateur o.z.**

Nick van der Horst



**NVM Makelaar-Taxateur o.z.**

Frank van der Zalm



**NVM Makelaar-Taxateur o.z.**

Janneke Dobbe-Loeffen



**Commerciële binnendienst medewerkster**

Vanessa Brederode - van Dun



**NVM Makelaar-Kandidaat**

Marcel Guidemond



**NVM Makelaar-Kandidaat**

Soraya Verhaar



## Het netwerk en de locaties

Met onze drie vestigingen in de Bollenstreek en het Groene Hart vinden wij altijd de juiste woning voor jou. Onze makelaars en binnendienst teams kennen de omgeving en kijken verder dan jouw initiële zoekopdracht. Wij zijn actief in de regio's Alphen aan den Rijn, Lisse, Woerden, het Groene Hart, Leiden, de gehele Duin- en Bollenstreek en de woon-/werk driehoek Hoofddorp-Nieuw Vennep-Aalsmeer. Al onze collega's hebben de juiste opleiding en certificering om jou de aankoopbegeleiding van de hoogste kwaliteit te bieden.

### Woon4You

We help you seize the opportunities in the sale or purchase of your home, from the Bollenstreek to deep in the Groene Hart region.

### Alphen aan den Rijn

Thorbeckestraat 1d  
2406 CM  
P. 0172 55 10 10  
E. [alphen@woon4you.nl](mailto:alphen@woon4you.nl)

### Lisse

Haven 2a  
2161 HK  
P. 0252 23 44 83  
E. [info@woon4you.nl](mailto:info@woon4you.nl)

### Woerden (appointment only)

Meulmansweg 47  
3441 AT  
P. 0348 74 83 01  
E. [woerden@woon4you.nl](mailto:woerden@woon4you.nl)