

# Charmante hoekwoning met garage en serre



Zoeterwoudseweg 54 te Leiden



**Scan mij!**

Meer informatie  
vind u hier.

Karakteristieke en charmante jaren '30 hoekwoning met erker aan de voorzijde en een (in 1935) aangebouwde authentieke serre met glas in lood aan de achterzijde. Deze unieke woning is volledig gemoderniseerd (2019/2020) met behoud van sfeer en originele details, waaronder meerdere glas in lood ramen, paneeldeuren en een originele schouw op de eerste verdieping. Ook zijn energiebesparende (voorbereidende) maatregelen getroffen. De woning beschikt over drie slaapkamers en een ruime zolderkamer met fraaie, originele balkenconstructie en een verrassend grote garage. De garage is in 1957 gebouwd en is zowel vanaf de straatzijde als via de tuin te bereiken.

De woning is ideaal gelegen in wijk Cronestein aan een erftoegangsweg en nabij winkelcentrum de Luifelbaan met een groot en divers winkelaanbod, diverse sportfaciliteiten, speeltuinen, recreatiegebieden (Polderpark Cronesteyn en de Vlietlanden), basis- een middelbare scholen en kinderopvang. Het is een gezellige wijk met leuke initiatieven waaronder een buurttuin. De historische binnenstad van Leiden ligt op 2 minuten fietsafstand en de stations Leiden Centraal, De Vink en Lammenschans liggen allemaal binnen 5 minuten fietsen. Uitvalswegen (A4/A44 richting Amsterdam en Den Haag) zijn makkelijk te bereiken.

Indeling:

Begane grond:

Authentiek entree (met HR++-glas) en trekbel. Vestibule en hal met tegels in Amsterdamse schoolstijl. Trapopgang (met trapkast) naar de eerste verdieping met groot, sfeervol glas in lood raam. Toilet met fonteintje en origineel raampje. Toegang tot de woonkamer met erker aan de voorzijde (HR++-glas en wandisolatie in voorgevel) en authentieke serre met glas in lood en openslaande deuren aan de achterzijde. De serre is vanuit de woonkamer af te sluiten via openslaande deuren. Aansluitend een halfopen keuken voorzien van diverse energiezuinige (inbouw)apparatuur waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, oven, koel/vriescombinatie en vaatwasser. De begane grond is voorzien van een eikenhouten vloer met vloerverwarming en vloerisolatie, wat ervoor zorgt dat het ook in de winter heel behaaglijk is.

De gezellige achtertuin, met nieuwe schuttingen, is te bereiken via de poort aan de zijkant van de woning en via de openslaande deuren van de serre en een deur in de keuken. Hier kunt u van 's ochtends 8.30 tot 17.00 uur genieten van de zon (daarna heeft u tot ca. 21.00 uur het avondzonnetje aan de voorzijde van de woning).

1e verdieping:

Overloop. Trapopgang naar tweede verdieping. Separaat toilet. Moderne, frisse badkamer met groot raam en uitzicht op de bootjes in het water, een wastafelmeubel en regendouche voorzien van een industriële glazen wand. Twee slaapkamers aan de voorzijde, waarvan een met inbouwkasten en een originele schouw. Nog een ruime slaapkamer aan de achterzijde met inbouwkasten en origineel schuifraam met glas in lood. Alle slaapkamers en de overloop zijn voorzien van een eikenhouten vloer met vloerisolatie.

2e verdieping:

Ruime zolderkamer met sfeervolle, originele balkenconstructie, voldoende opbergruimte, raam aan de voorzijde en veluxraam aan de achterzijde. De mogelijkheid bestaat om hier een dakkapel te plaatsen waardoor er nog meer ruimte ontstaat. Op deze verdieping bevindt zich ook de wasmachine/droger-opstelling en een wastafel. De voorbereidingen zijn getroffen om makkelijk een wandje te plaatsen voor twee gescheiden ruimtes. De gehele verdieping is voorzien van een grenenhouten vloer.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1931
- Gebruiksoppervlakte wonen 106m<sup>2</sup>
- Externe bergruimte 19m<sup>2</sup> (garage)
- Inhoud 409m<sup>3</sup>
- Perceeloppervlakte 133m<sup>2</sup>
- CV-ketel Remeha Tzerra Ace (met slimme thermostaat), bouwjaar 2019, onderhoudsbeurt en optimalisatie (aug 2022)
- Volledige renovatie in 2019 met nieuw leidingwerk, elektra en radiatoren (gebruik gemaakt van hoogwaardige materialen)
- Vloerverwarming begane grond (en extra radiator)
- Moderne meterkast met 12 groepen (geschikt voor 3 fase-stroom voor bv. een elektrische auto, dit moet nog bij Liander worden aangevraagd en omgezet, de bekabeling ligt al richting de garage)
- Lege groep vanaf zolder aangelegd zodat zonnepanelen evt. makkelijk aangesloten kunnen worden
- Aparte was- en droergroep (op zolder)
- Mechanische ventilatie (badkamer, toiletten en keuken)
- Dakisolatie
- Vloerisolatie
- Voorzijde muur geïsoleerd (begane grond)
- Overall dubbelglas (m.u.v. glas in lood, serre en 1 slaapkamer)
- Nieuwe erker door een erkend timmerbedrijf gemaakt in de oude stijl, met dubbele draaikiepramen, HR++-glas, zinken dak en isolatie in het plafonnetje en in de wanden
- Nieuwe plafonds
- Nieuwe schuttingen
- Nieuw voegwerk
- Spouwmuurisolatie is mogelijk; de spouw is gecontroleerd en deze is schoon en geschikt
- Schilderwerk buitenzijde 2019
- Gestucte wanden
- Mogelijkheid tot het plaatsen van een dakkapel
- Betaald parkeren, vergunning circa € 55,- per jaar, geen wachtlijst
- Oplevering in overleg

Bij woningen ouder dan 30 jaar hanteren wij standaard een ouderdoms- en asbestclausule





























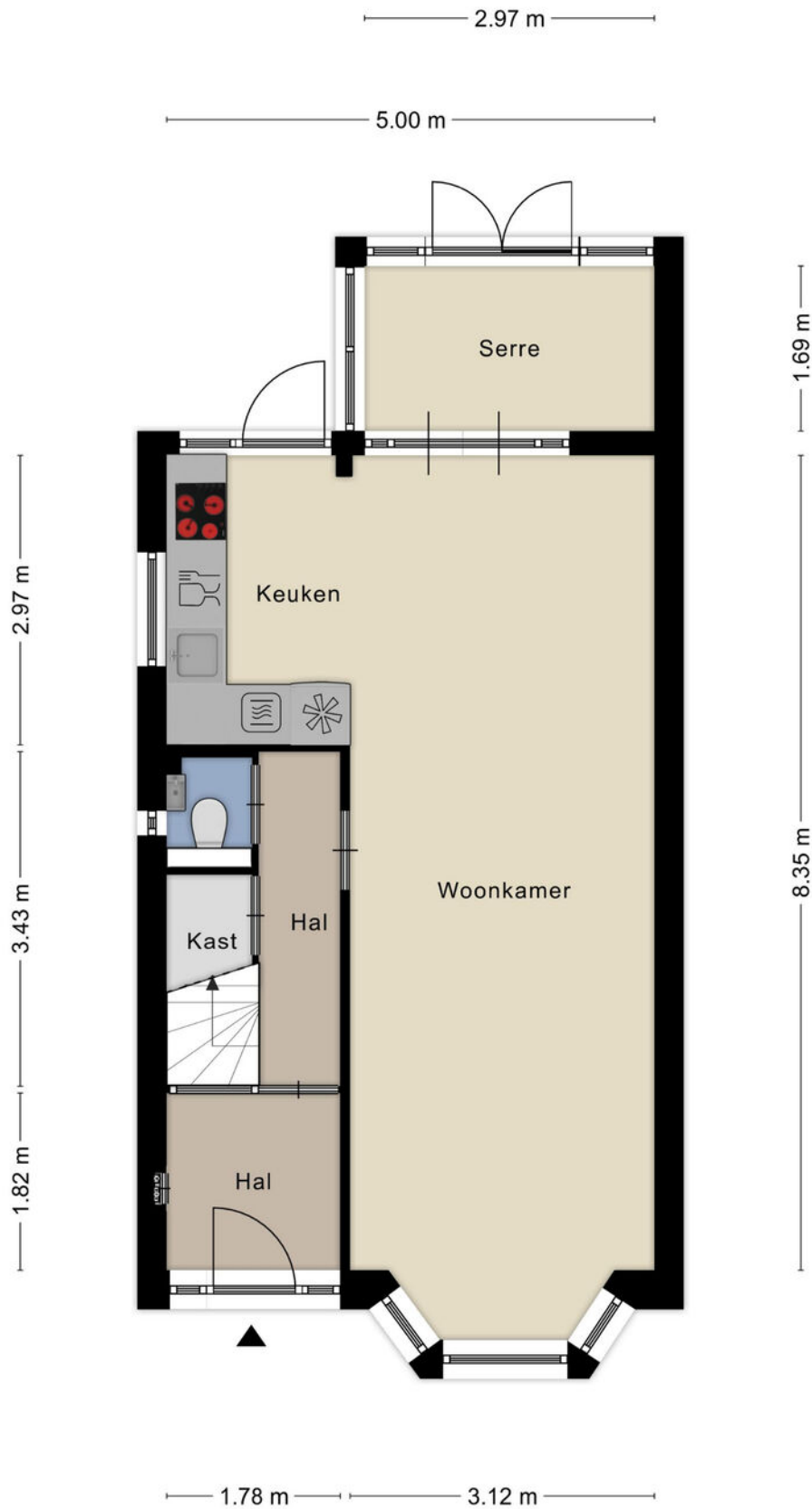






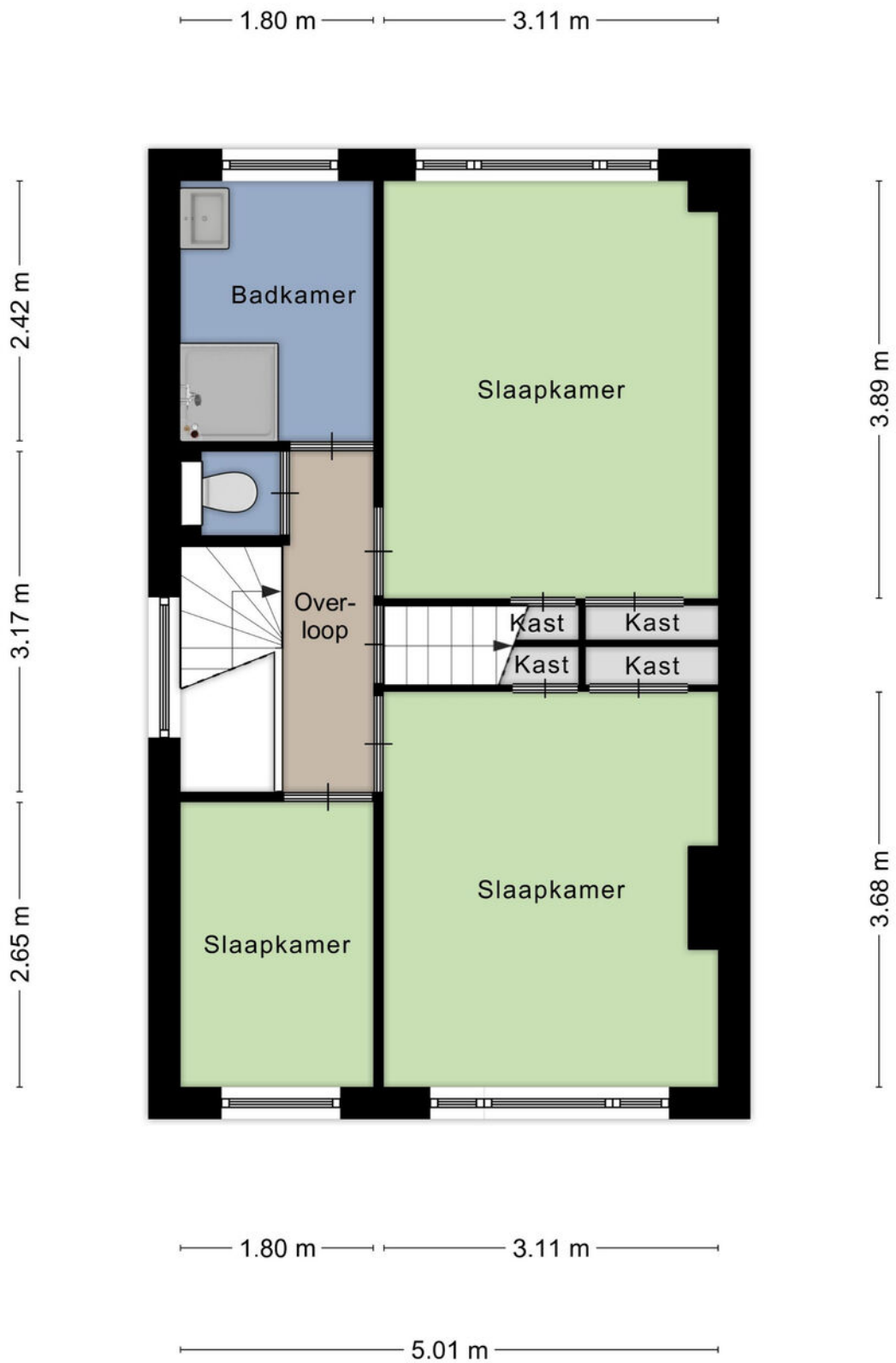


# Plattegrond



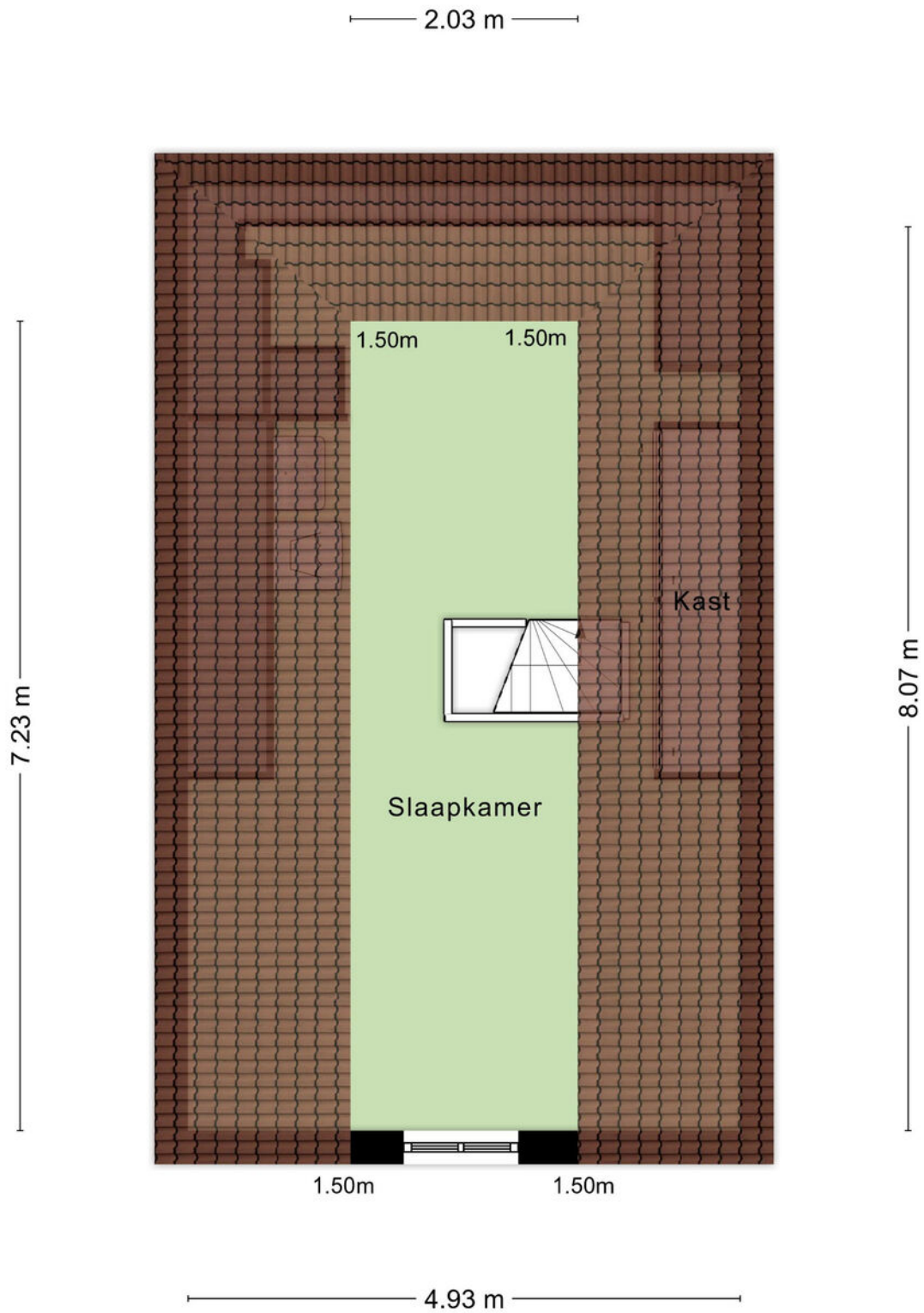
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



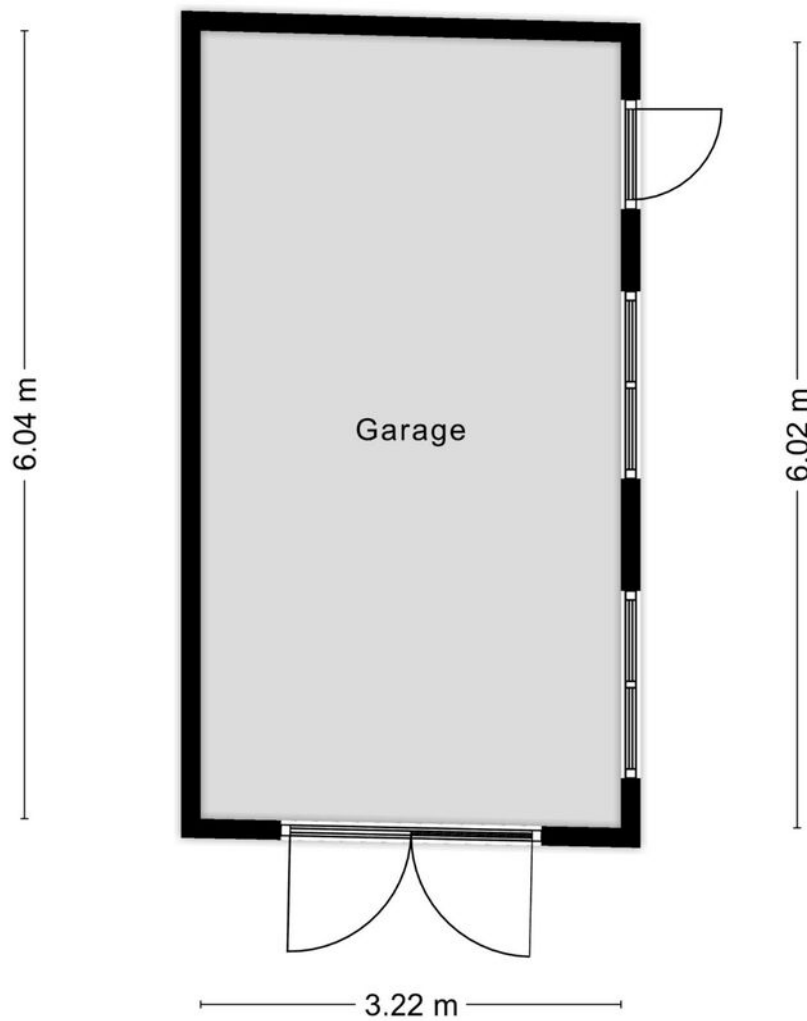
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer  
480747878

Datum registratie  
15-08-2022

Geldig tot  
08-08-2032

Status  
Definitief

## Deze woning heeft energielabel

# D



Isolatie		Installaties		Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?
1 Gevels	- +/- + ++	7 Verwarming	HR-107 ketel		nee ja
2 Gevelpanelen	n.v.t.	8 Warm water	Combiketel		nee ja
3 Daken	+/- + ++	9 Zonneboiler	Niet aanwezig		nee ja
4 Vloeren	+ ++	10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging		nee ja
5 Ramen	+/- + ++	11 Koeling	Niet aanwezig		nee n.t.b.
6 Buitendeuren	- +/- + ++	12 Zonnepanelen	Niet aanwezig		nee ja

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld **Hoog**

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden



Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare  
energie



**0,0 %**

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

### Over deze woning

#### Adres

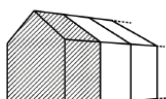
Zoeterwoudseweg 54  
2321GP Leiden  
BAG-ID: 0546010000039609

#### Detailaanduiding

Bouwjaar 1931  
Compactheid 2,17  
Vloeroppervlakte 108 m<sup>2</sup>

#### Woningtype

Hoekwoning



### Opnamedetails

#### Naam

H. Weij

#### Examennummer

55152165

#### Certificaathouder

Energielabel.com

#### Inschrijffnummer

SKGIKOB.012364

#### KvK-nummer

24363377

#### Certificerende instelling

SKGIKOB

#### Soort opname

Basisopname






# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: hdh



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Leiden</p> <p>Sectie O</p> <p>Perceel 1328</p>	<p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
--	--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 augustus 2022  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# Kenmerken

## **BOUW:**

Soort woning:	eengezinswoning
Soort bouw:	hoekwoning
Bouwjaar:	1931
Woonoppervlakte:	106 m <sup>2</sup>
Perceel:	133 m <sup>2</sup>
Inhoud:	409 m <sup>3</sup>

## **INDELING:**

Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	4
Aantal badkamers:	1
Aantal toiletten:	2

## **PRIJS**

Vraagprijs	€ 635.000 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.



**Gijs de Kok**

Makelaar o.z.

M 06 30 03 49 49

T 071 516 23 72

E [gijsdekok@remax.nl](mailto:gijsdekok@remax.nl)

**Gijs de Kok t.h.o.d.n. RE/MAX Premium Makelaars**

Levendaal 73 - 75

2311JE LEIDEN

E [gijsdekok@remax.nl](mailto:gijsdekok@remax.nl)

[www.remax.nl/gijsdekok](http://www.remax.nl/gijsdekok)

**RE/MAX**  
Makelaarsgilde (Leiden)