

Rustig wonen aan het water op het groene 'Waardeiland'



Gerbrandylaan 1 te Leiden



Scan mij!

Meer informatie
vind u hier.

Wonen aan het water op het groene Waardeiland. Op een rustige locatie, maar toch op een centrale plek in hartje Randstad treft u deze, in perfecte staat van onderhoud verkerende 5 kamer splitlevel hoekwoning met o.a. 2 badkamers, een grote inpandige garage met berging, voor-, zij- en achtertuin met een vlonder waar u uw eigen boot kunt aanleggen. De heerlijke achtertuin ligt aan de Nieuwe Rijn, is op het zuiden gelegen en heeft vrij uitzicht. Hier heeft u gegarandeerd het hele jaar door een vakantiegevoel!

Het Waardeiland is een besloten geheel en kent geen grote doorgaande wegen, hierdoor kunt u gegarandeerd genieten van rust en wooncomfort. Het is een kindvriendelijke wijk en binnen een kwartier lopen treft u het bruisende historische stadscentrum van Leiden met al zijn winkels, cafés, restaurants en musea. De directe ligging aan doorgaand vaarwater nodigt uit om heerlijk te varen naar de grachten van de Leidse binnenstad, de Kagerplassen of het Braassemmeer.

Op enkele minuten loopafstand treft u verschillende bushaltes, binnen 15 minuten bereikt u met de fiets zowel treinstation Leiden CS als Leiden Lammenschans en de uitvalswegen A4 en N11 richting Schiphol, Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht zijn snel en eenvoudig te bereiken.

Kortom: Een heerlijke woning, in perfecte staat, met veel extra's, gelegen op een fijne locatie!

Indeling:

Begane grond:

Entree via uw eigen oprit met toegang tot de garage of de woning, hal, separate toiletruimte voorzien van fonteintje, meterkast, garderobekast en toegang tot de open woonkeuken. De luxe en moderne keuken, in hoekopstelling, beschikt uiteraard over alle benodigde (inbouw)apparatuur, zoals een koelkast, combioven magnetron, een inductieplaat met afzuigkap en een vaatwasser. De lager gelegen woonkamer heeft een fantastisch uitzicht via de achtertuin over het water en heeft, dankzij de hoge en vele raampartijen, zeer veel lichtinval. Een heerlijke gaskachel maakt het plaatje compleet. Een schuifpui geeft toegang tot de zonnige tuin welke, dankzij de grote vlonder die de

bewoners geplaatst hebben, erg ruimtelijk te noemen is. Hier kunt u genieten van de zon en het water maar heeft daarnaast ook een aanlegplek voor een sloep. De woonkamer verschaft u toegang tot de onder de woning gelegen inpandige garage en de berging.

De ruime (inpandige) garage heeft veel bergruimte, ruim plek voor meerder fietsen en een auto. Tevens is hier de opstelling voor de wasmachine en droger en is er een wastafel.

Eerste etage:

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en een grote badkamer (voorheen 2). Deze luxe badkamer beschikt o.a. over een ligbad, ruime inloopdouche, een toilet en een wastafelmeubel. De grootste slaapkamer, aan de achterzijde van de woning, beschikt over een eigen balkon. Dit balkon is vanwege de ligging op het zuiden, altijd zonnig en biedt een uitzicht op de tuin en de daarachter gelegen Nieuwe Rijn.

Tweede etage:

Riante slaapkamer met bergkast voorzien van CV-opstelling. Daarnaast heeft deze slaapkamer beschikking tot een luxe en moderne en-suite badkamer. In deze badkamer treft u een toilet, wastafel, douchecabine en designradiator.

Verkopers hebben reeds een bouwtechnische keuring laten uitvoeren. De uitslag is in een rapport vastgelegd, via onze site te downloaden of opvraagbaar bij de makelaar.

Bij woningen ouder dan 30 jaar hanteren wij standaard de ouderdom- en asbest clausules.

Goed om te weten:

- Bouwjaar 1980
- Gebruiksoppervlakte wonen: ca. 156 m²
- Overig inpandige ruimte: ca. 35 m²
- Gebouw gebonden buitenruimte: ca. 9 m²
- Inhoud ca. 639m³
- Perceeloppervlakte 193 m²
- Split level woning met 5 kamers en garage
- Verruimde tuin, terras en aanlegplaats dankzij de houten vlonder

- Woning verkeert van binnen en van buiten in perfecte staat van onderhoud
- Energielabel B
- Volledig voorzien van nieuwe kozijnen met HR+ glas
- Verwarming middels HR CV ketel 2021
- Vrij parkeren op eigen terrein of in de wijk
- Privé aanlegplaats sloep
- Voor de vlonder dienen jaarlijks precariorechten te worden betaald
- Oplevering: in overleg

Living by the water on the green Waardeiland. In a quiet location, yet centrally located in the heart of the Randstad, you will find this 5-room split-level corner house in perfect condition with, among other things, 2 bathrooms, a large indoor garage with storage room, front, side and back garden with a deck. where you can moor your own boat. The lovely backyard is located on the Nieuwe Rijn, is south-facing and has an unobstructed view. Here you are guaranteed to have a holiday feeling all year round!

The Waardeiland is a closed whole and has no major through roads, so you can enjoy peace and comfort guaranteed. It is a child-friendly neighborhood and within a fifteen minute walk you will find the bustling historic city center of Leiden with all its shops, cafes, restaurants and museums. The direct location on the main waterway invites you to enjoy sailing to the canals of the city center of Leiden, the Kagerplassen or the Braassemmermeer.

Within a few minutes walking distance you will find several bus stops, within 15 minutes you can reach both train station Leiden CS and Leiden Lammenschans by bike and the highways A4 and N11 to Schiphol, Amsterdam, Rotterdam, The Hague and Utrecht can be reached quickly and easily.

In short: A lovely house, in perfect condition, with many extras, located in a great location!

Layout:

Ground floor:

Entrance through your own driveway with access to the garage or the house, hall, separate toilet room with sink, meter cupboard, wardrobe and access to the open kitchen. The luxurious and modern kitchen, in a corner arrangement, naturally has all the necessary (built-in) equipment, such as a refrigerator, microwave oven, an induction plate with extractor hood and a dishwasher. The lower living room has a fantastic view from the backyard over the water and, thanks to the high and many windows, a lot of light. A delicious gas-burner completes the picture. A sliding door gives access to the sunny garden which, thanks to the large deck that the residents have placed, can be called very spacious. Here you can enjoy the sun and the water, but also has a mooring place for a sloop. The living room provides access to the garage and storage room located under the house.

The spacious (indoor) garage has plenty of storage space, ample space for several bicycles and a car. Also here is the setup for the washing machine and dryer and there is a sink.

First floor:

The landing gives access to three bedrooms and a large bathroom (formerly 2). This luxurious bathroom has a bath, spacious walk-in shower, a toilet and a washbasin.

The largest bedroom, at the rear of the house, has its own balcony. Due to its south-facing position, this balcony is always sunny and offers a view of the garden and the Nieuwe Rijn beyond.

Second floor:

Spacious bedroom with storage cupboard with central heating system. In addition, this bedroom has a luxurious and modern en-suite bathroom. In this bathroom you will find a toilet, sink, shower cabin and design radiator.

Sellers have already had a building inspection carried out. The result is recorded in a report, which can be downloaded from our site or can be requested from the broker.

For homes older than 30 years, we use the old age and asbestos clauses as standard.

Good to know:

- Year of construction 1980
- Usable living area: approx. 156 m²
- Other indoor space: approx. 35 m²
- Building-bound outdoor space: approx. 9 m²
- Content approx. 639m³
- Plot area 193 m²
- Expanded garden, terrace and mooring thanks to the wooden deck
- Property is in perfect condition inside and out
- Energy label B
- Fully equipped with new frames with HR + glass
- Heating through HR central heating boiler 2021
- Free parking on site or in the neighborhood
- Private mooring sloop
- Precario duties must be paid annually for the deck
- Delivery in consultation



















































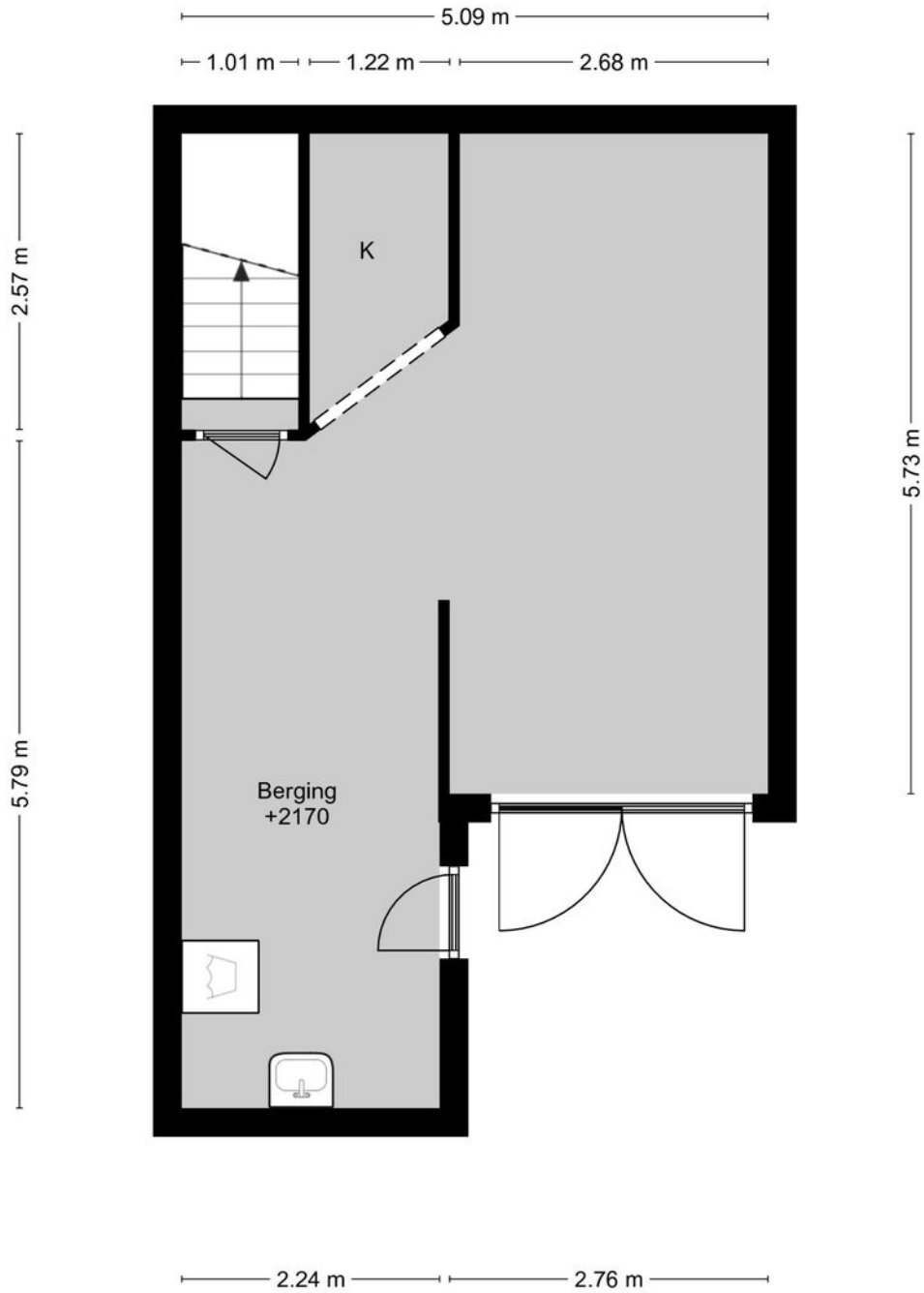
Plattegrond



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN ZIJN NIET TE VERANDEREN.
ER KUNNEN GEEN FEILTEN VAN TOEGANG ONTREFFEN.
© WWW.DROOMWONING.NL

Plattegrond

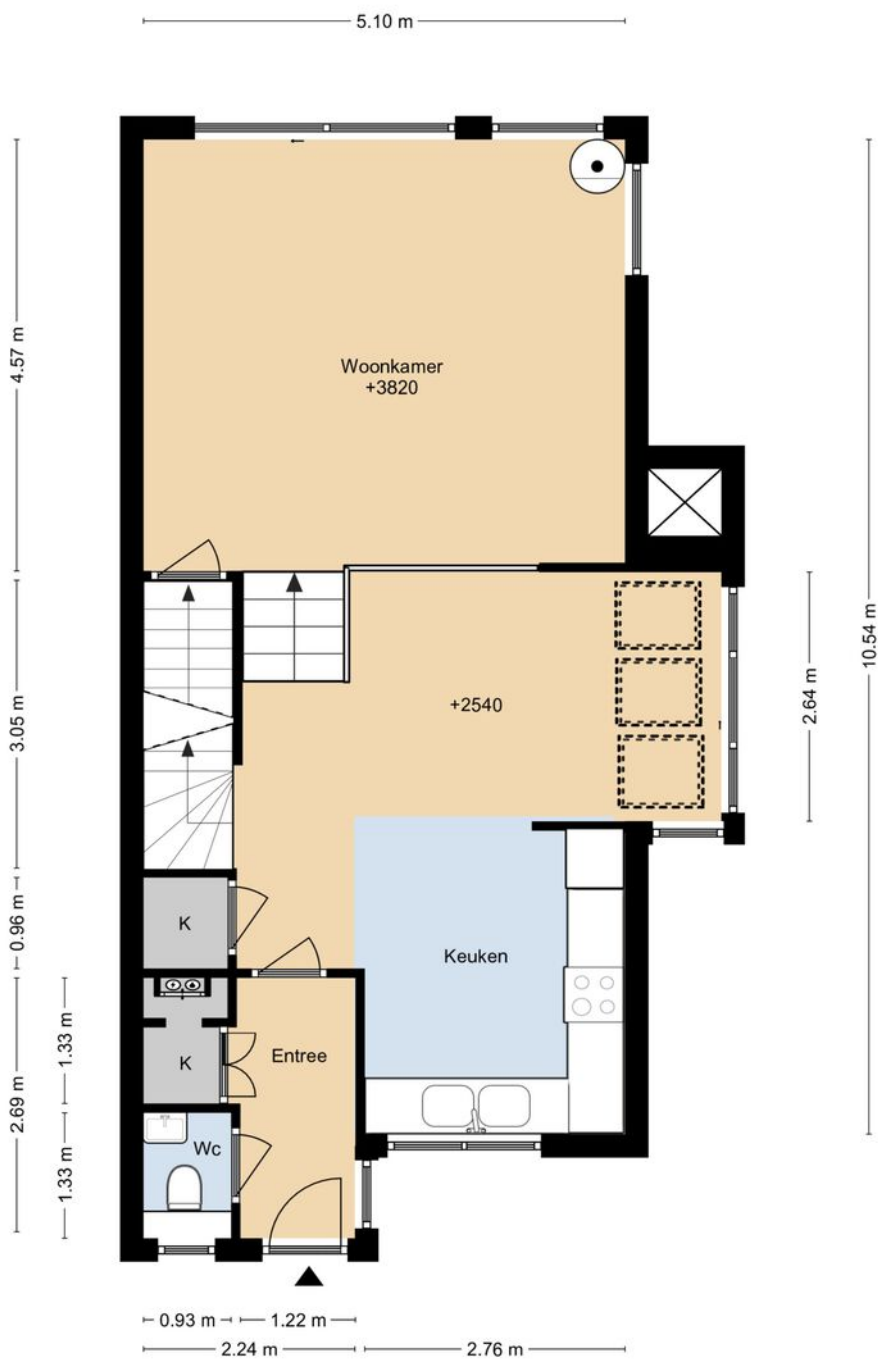
GERBRANDYLAAN 1 KELDER



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

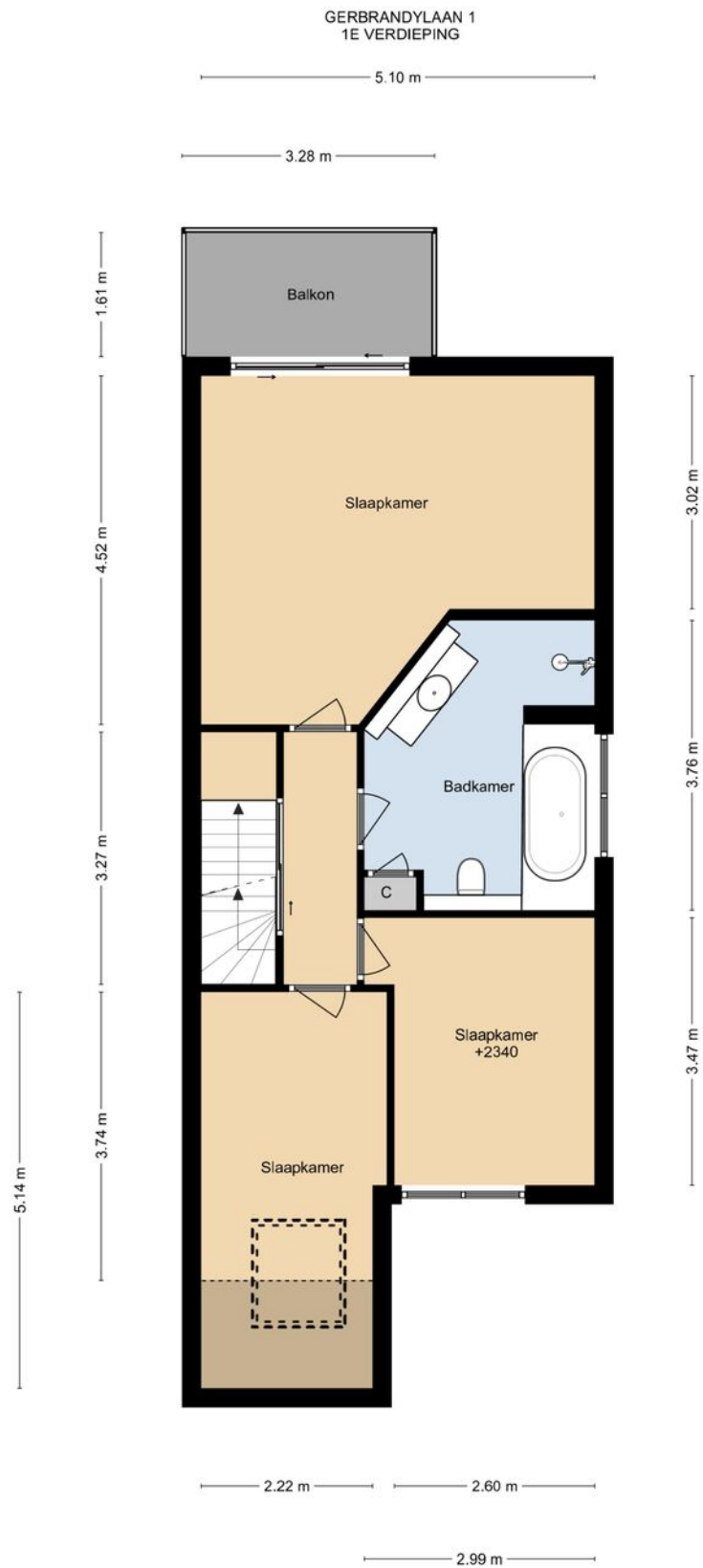
Plattegrond

GERBRANDYLAAN 1
BEGANE GROND



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMPLUJS360.NL

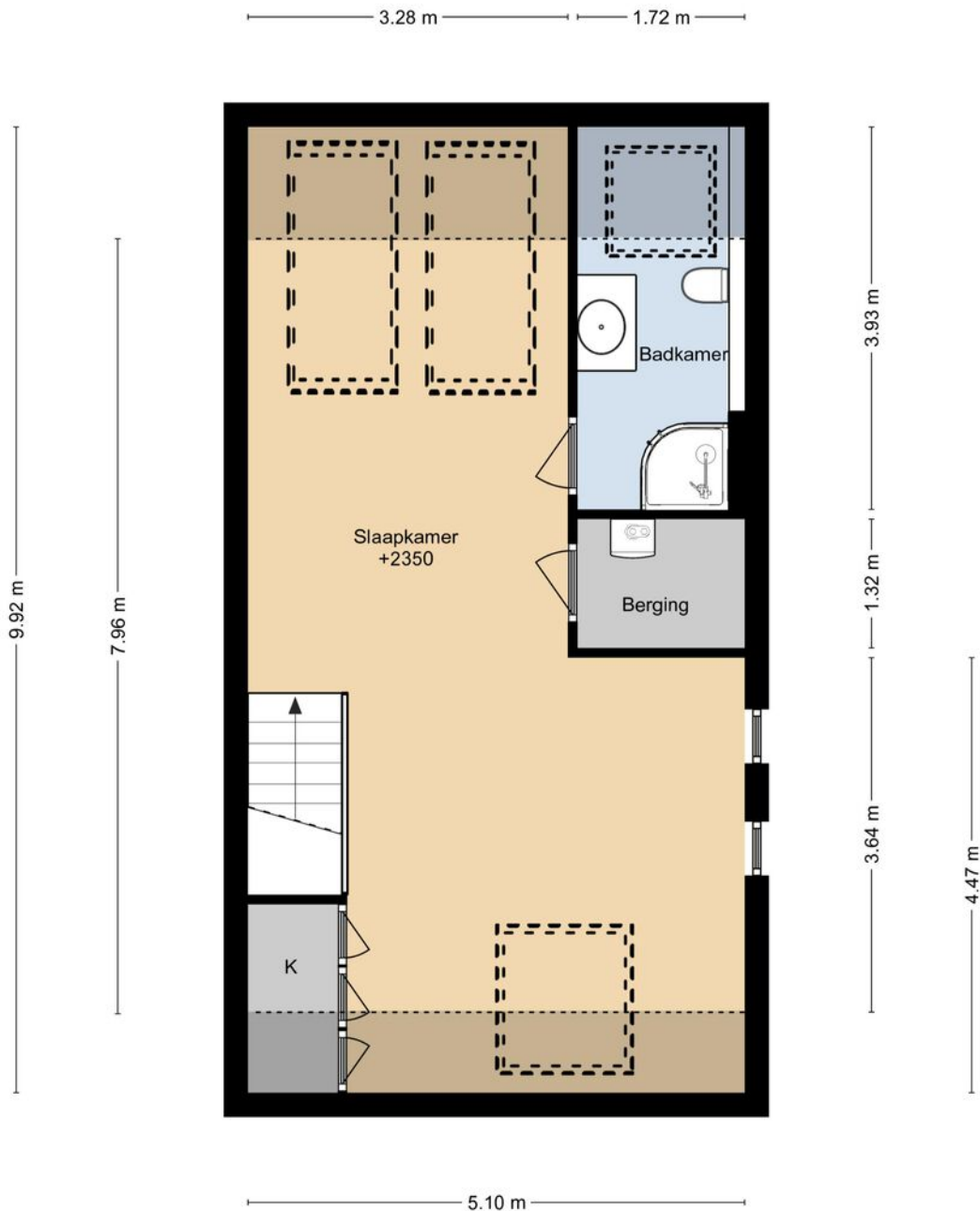
Plattegrond



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORGE
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.GROENHUIS.NL

Plattegrond

GERBRANDYLAAN 1
2E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Kenmerken

BOUW:

Soort woning:	eengezinswoning
Soort bouw:	hoekwoning
Bouwjaar:	1980
Woonoppervlakte:	156 m ²
Perceel:	193 m ²
Inhoud:	639 m ³

INDELING:

Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	4
Aantal badkamers:	2
Aantal toiletten:	3

PRIJS

Vraagprijs	€ 950.000 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.



Andre Bunnig
Makelaar o.z.

M 06 21 21 54 00
T 071 51 62 377
E andrebunnig@remax.nl

Andre Bunnig t.h.o.d.n. RE/MAX Premium Makelaars

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

www.remax.nl/andrebunnig

RE/MAX
Makelaarsgilde (Leiden)