

Royale 5-kamer eengezinswoning in de Merenwijk!



Cameliadal 13 te Leiden



Scan mij!

Meer informatie
vind u hier.

Rustig gelegen 5-kamer eengezinswoning aan de rand van de Merenwijk, met natuur- en wandelgebied Kagerzoom om de hoek.

Deze zeer royale tussenwoning heeft een fraaie, met veel duurzaam hout aangelegde voor- en achtertuin en is voorzien van een stenen berging aan de voorzijde.

De woning is grotendeels voorzien van dubbelglas, vloer- en dakisolatie, heeft 8 zonnepanelen op het dak en warm water wordt geleverd door elektrische boilers. De eerste stappen op het gebied van verduurzaming zijn dus gezet, wat geresulteerd heeft in energielabel B

Men komt de woning binnen via de aangebouwde hal, voorzien van een kleine vliering, met een toilet en een in 2019 geheel vernieuwde meterkast. Een ruime tussenhal leidt naar de eerste verdieping en de woonkamer.

De woonkamer is breed en licht, voorzien van een knusse houtkachel en heeft openslaande deuren naar de besloten achtertuin met pergola, twee terrassen en een houten zithoek onder de sierappelboom.

De moderne grote open keuken aan de voorzijde van de woning is in 2019 geplaatst en voorzien van een 6-pits gasfornuis, AEG afzuigkap, vaatwasser en rvs werktafel met veel ruimte voor apparaten.

De rechte trap in de tussenhal biedt toegang tot een grote, lichte, open werk/slaapruimte met een wastafel, momenteel in gebruik als atelier maar zeer eenvoudig voor andere functies geschikt te maken.

De in 2009 geheel verbouwde en vergrote badkamer is voorzien van een ligbad met bubbelbadfunctie, wastafel, toilet en inloopdouche. Aan de achterkant van de woning bevindt zich een royale slaapkamer.

Een open trap leidt naar de bovenste etage van de woning, waar in 2015 aan twee kanten kunststof dakkapellen zijn geplaatst over de gehele breedte van het huis. Hier is een zeer royale slaapkamer gemaakt met een wastafelmeubel en aan 2 kanten ramen. Hiernaast bevindt zich een open werkruimte, momenteel in gebruik als fotostudio, waar eenvoudig een extra slaapkamer van gemaakt

kan worden. Aan de andere kant van deze ruimte zijn de diverse apparaten opgesteld, waaronder de wasmachine/droger en is een dubbele wasbak geplaatst.

In de nabijheid van de woning bevinden zich meerdere scholen, een natuurgebied, sporthal, het wijkpark met de kinderboerderij en winkelcentrum 'de Kopermolen'.

Met een woonoppervlakte van 154 vierkante meter, een bruto inhoud van maar liefst 523 kubieke meter en een ligging op het zuidoosten is dit een zeer royaal bemeten eengezinswoning op een goede locatie met heel veel potentie.

U bent van harte welkom deze woning te bezichtigen en de makelaar te vragen naar de vele mogelijkheden die deze woning in zich heeft!

INDELING:

Begane grond:

Voortuin met toegang tot de externe berging en entreehal. Entreehal met toegang tot het separate toilet, de meterkast en de tussenhal. Tussenhal met trap naar de eerste etage en de woonkamer. Woonkamer met open keuken en toegang tot achtertuin.

Eerste verdieping:

Open werk/slaapkamer met toegang tot tweede slaapkamer, de badkamer en trap naar de tweede etage.

Badkamer voorzien van ligbad met bubbelbad functie, wastafel, toilet en inloopdouche.

Tweede verdieping:

Open werkkamer en ruimte met CV-opstelling, boileropstelling, Wasmachine- en drogeraansluiting, omvormer zonnepanelen en toegang tot 1 slaapkamer.

BIJZONDERHEDEN:

- Bouwjaar: 1974
- Woonoppervlak: 154m², bruto inhoud 523 m³ (meetrapport beschikbaar)
- Externe bergruimte: 7m²
- Perceeloppervlakte: 163 m²
- Energielabel: B
- Verwarming middels CV (Nefit Ecomline, 2004, eigendom)
- Warmwater voorziening via 120 liter nefit elektrische boiler en daalderop close-in boiler
- Grotendeels voorzien van dubbel glas
- Voorzien van vloer- en dakisolatie
- 8 zonnepanelen
- 2 dakkapellen uit 2015
- Schilderwerk buitenkant geheel vernieuwd in 2019
- Dakgoten vernieuwd in 2019
- Vloeren op 1e en 2e verdieping voorzien van plavuizen (eventueel als ondervloer te gebruiken) op 2e verdieping ligt laminaat
- Alle ramen aan voor- en achterzijde in 2019 voorzien van duette zonwering
- Tuin op het zuidoosten met mogelijkheid tot achterom
- Vrij parkeren in de nabije omgeving
- Op geringe afstand van voorzieningen als het winkelcentrum en wijkpark
- Op loopafstand van recreatiegebied het Joppe
- Centrum Leiden en Leiden CS op fietsafstand (10 minuten)
- A4 en A44 eenvoudig te bereiken via de Willem de Zwijgerlaan

ENGLISH TRANSLATION

Quietly located 5-room family house on the edge of the Merenwijk, with nature and hiking area Kagerzoom around the corner.

This very spacious terraced house has a beautiful front and back garden, which has been landscaped with lots of sustainable wood and has a stone shed at the front.

The house is largely equipped with double glazing, floor and roof insulation, has 8 solar panels on the roof and hot water is provided by electric boilers. The first steps in the field of sustainability have therefore been taken, which has resulted in energy

label B

You enter the house through the attached hall, with a small loft, toilet and a meter cupboard completely renovated in 2019. A spacious intermediate hall leads to the first floor and the living room.

The living room is wide and light, with a cozy wood stove and French doors to the private backyard with pergola, two terraces and a wooden seating area under the ornamental apple tree.

The modern large open kitchen at the front of the house was installed in 2019 and equipped with a 6-burner gas stove, AEG extractor hood, dishwasher and stainless steel work table with plenty of space for appliances.

The straight staircase in the intermediate hall provides access to a large, bright, open work/sleeping area with a washbasin, currently in use as a studio but very easy to adapt for other functions. The bathroom, which was completely renovated and enlarged in 2009, has a bath with whirlpool function, washbasin, toilet and walk-in shower. At the back of the house is a spacious bedroom.

An open staircase leads to the top floor of the house, where in 2015 synthetic dormer windows were installed on two sides over the entire width of the house. Here is a very spacious bedroom with a washbasin and windows on 2 sides. Next to it is an open workspace, currently used as a photo studio, which can easily be turned into an extra bedroom. On the other side of this room are the various appliances, including the washer/dryer and a double sink.

In the vicinity of the house there are several schools, a nature reserve, sports hall, the neighborhood park with the petting zoo and shopping center 'de Kopermolen'.

With a living area of 154 square meters, a gross volume of no less than 523 cubic meters and a location on the southeast, this is a very generously sized single-family home in a good location with a lot of potential.

You are very welcome to view this property and to ask the broker about the many possibilities that this property has to offer!

LAYOUT:

Ground floor:

Front garden with access to the external storage room and entrance hall. Entrance hall with access to the separate toilet, the meter cupboard and the intermediate hall. Hallway with stairs to the first floor and the living room. Living room with open kitchen and access to backyard.

First floor:

Open work/bedroom with access to the second bedroom, the bathroom and stairs to the second floor.

Bathroom with bath with bubble bath function, sink, toilet and walk-in shower.

Second floor:

Open office and space with central heating system, boiler installation, washing machine and dryer connections, inverter solar panels and access to 1 bedroom.

PARTICULARITIES:

- Year of construction: 1974
- Living area: 154m², gross volume 523 m³ (measurement report available)
- External storage space: 7m²
- Plot area: 163 m²
- Energy label: B
- Central heating (Nefit Ecomline, 2004, owned)
- Hot water supply via 120 liter Nefit electric boiler and close-in boiler
- Largely equipped with double glazing
- Equipped with floor and roof insulation
- 8 solar panels
- 2 dormer windows from 2015
- exterior paintwork completely renewed in 2019
- gutters renewed in 2019
- floors on the 1st and 2nd floor with tiles (can be used as a subfloor) on the 2nd floor is laminate
- all windows at the front and rear in 2019 with duette blinds
- Garden on the southeast with the possibility of a back entrance
- Free parking in the vicinity
- A short distance from amenities such as the

shopping center and neighborhood park

- Within walking distance of the Joppe . recreation area
- Center Leiden and Leiden CS within cycling distance (10 minutes)
- A4 and A44 easily accessible via Willem de Zwijgerlaan





































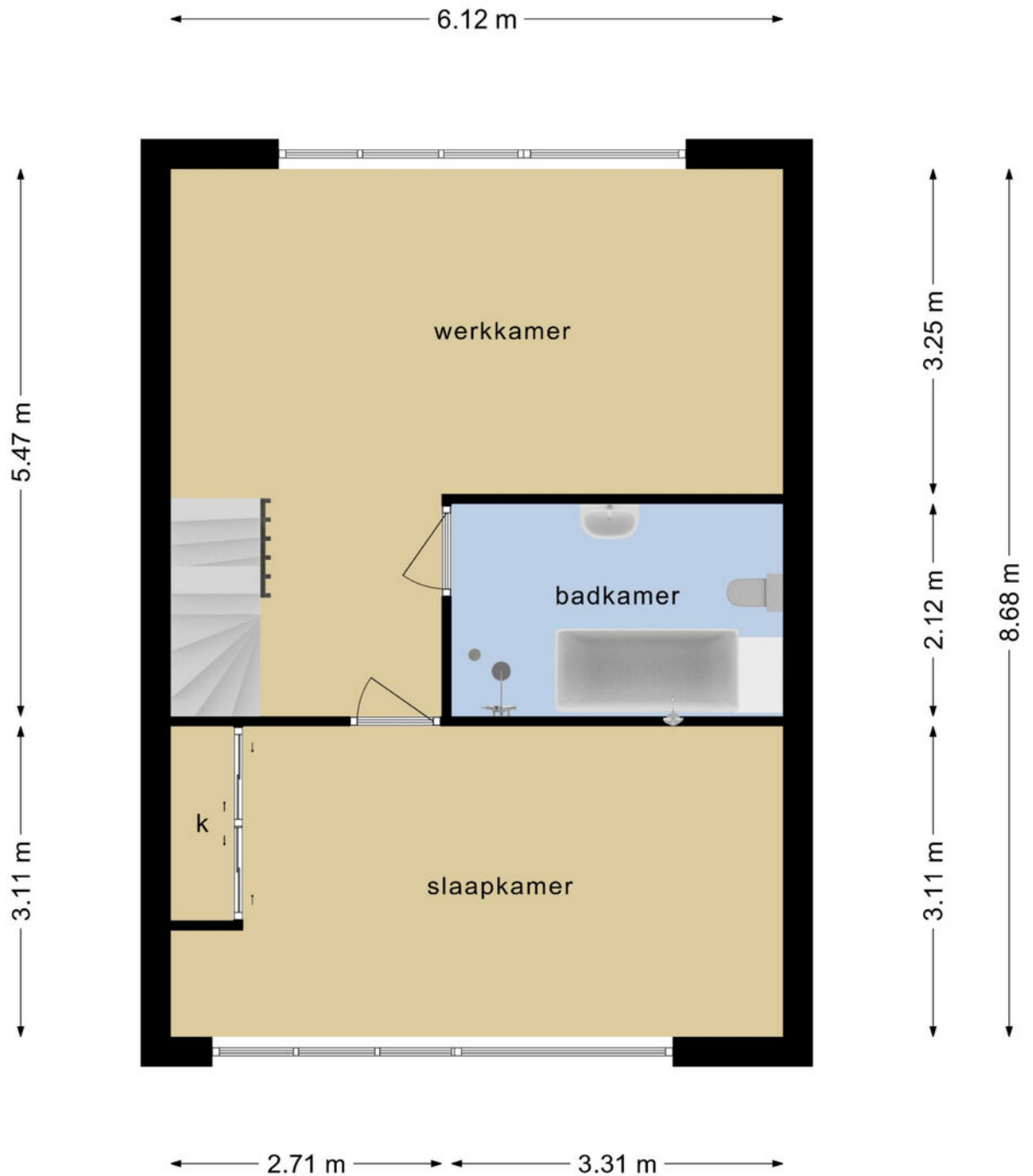


Plattegrond



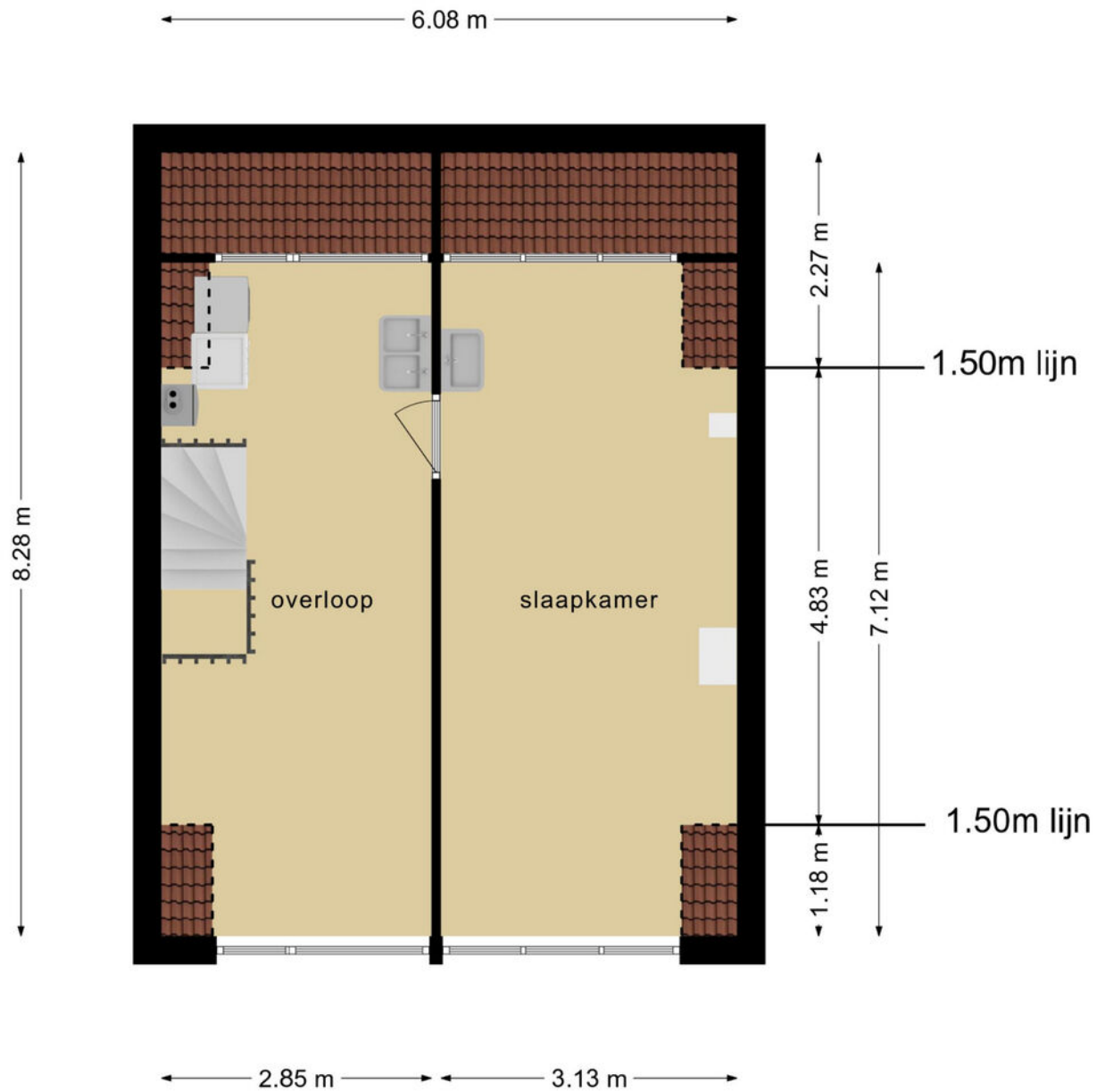
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Kenmerken

BOUW:

Soort woning:	eengezinswoning
Soort bouw:	tussenwoning
Bouwjaar:	1974
Woonoppervlakte:	154 m ²
Perceel:	163 m ²
Inhoud:	524 m ³

INDELING:

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

PRIJS

Vraagprijs	€ 525.000 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.



René Wetsteijn
Makelaar o.z.

M 06 19 99 59 99
T 071 51 62 383
E renewetsteijn@remax.nl

René Wetsteijn t.h.o.d.n. RE/MAX Premium Makelaars

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

www.remax.nl/renéwetsteijn

RE/MAX
Makelaarsgilde (Leiden)