

# Gezellige hoekwoning met thuiswerkruimte in de Hoge Mors



Saffierstraat 50 te Leiden



**Scan mij!**

Meer informatie vindt u hier.

Comfortabel wonen met ruimte voor thuiswerken! Dat kan in deze gezellige hoekwoning in de populaire woonwijk 'De Hoge Mors'. De beschutte achtertuin met goede zonligging is sfeervol aangelegd en biedt veel privacy. Door de glazen schuifpui over de volledige breedte van het huis voelt de tuin daarbij als een verlengde van de woonkamer waar je het gehele jaar van kan genieten. Er is ook een mogelijkheid om de naast het huis gelegen garage over te nemen.

#### Ligging

De woning heeft een gunstige ligging. U fietst zo vanaf de Saffierstraat via de Diamantlaan en de Vondellaan naar de Morspoort en daarmee het gezellige centrum van Leiden binnen met al zijn restaurantjes, winkels en musea. Basisscholen, kinderopvang en een huisartsenpost zijn op loopafstand. Het station en het LUMC liggen op minder dan 10 minuten fietsafstand. Er is een snelle toegang tot diverse uitvalswegen (A44 en A4).

#### Bewoners aan het woord

We hebben in deze woning 11 jaar lang ontzettend fijn gewoond en gewerkt. De combinatie van dichtbij de stad wonen en thuiskomen op een plek waar het binnen en buiten heerlijk rustig is vonden we ideaal. Door het geluid van het stroompje bij de vijver en de vogeltjes kregen we in de tuin ook een echt buitengevoel. Het huis hebben we met veel liefde opgeknapt en ingericht en voelde als een thuis voor ons en onze zoon. We zitten nu in een nieuwe fase en gaan bij zee wonen. Wat we zeker gaan missen is dat we met vrienden in ons bootje dat voor de deur ligt naar het centrum van Leiden of naar de plassen konden varen.

#### Indeling

Bij de entree komt u in een hal met ruimte voor de garderobe en de meterkast. Vanuit de hal zijn er twee deuren die toegang geven tot de woonkamer en tot een ruimte die op die moment in gebruik is als atelier. Deze ruimte is ook uitermate geschikt voor een (klein) bedrijf aan huis. U kunt er ook voor kiezen om deze ruimte weer bij de woonkamer te betrekken (geen ingewikkelde verbouwing). De sfeervolle woonkamer is ruim en licht door de uitbouw met lichtstraat en glazen schuifpui die in 2011 door de eigenaren is gerealiseerd. In het

midden van de woonkamer is er een open verbinding naar de keuken, geheel in stijl en goed passend bij de ruimte. De volledige begane grond is afgewerkt met een luxe eikenhouten vloer. Vanuit de woonkamer is toegang tot een tweede hal waar zich de trapopgang naar de eerste verdieping bevindt en ook het toilet te vinden is. Ook vanuit het atelier is er een directe toegang naar deze hal en het toilet.

#### Eerste verdieping

De verdieping is slim ingedeeld met twee grote slaapkamers, badkamer met ligbad, tweede toilet en wastafelmeubel. De L-vormige slaapkamer aan de voorkant (oorspronkelijk twee kamers) heeft een grote kastenwand. Op de gehele eerste etage ligt dezelfde luxe eikenhouten vloer als op de begane grond. Op de overloop is nog een aparte ruimte voor de wasmachine opstelling.

#### Tweede verdieping

Via de vaste trap komt u uit bij twee kleine slaapkamers. De kamer aan de voorzijde is aanzienlijk verruimd door de dakkapel die de eigenaren in 2011 hebben laten plaatsen.

#### De tuin

Er is een prachtig aangelegde achtertuin met natuurstenen tegels en een vijver. Vanwege de vele groenblijvende bomen en planten kan in alle seizoenen optimaal van de sfeervolle tuin genoten worden. De tuin is relatief eenvoudig bij te houden, heeft een automatisch bewateringssysteem en tuinverlichting. Via de poort kunt u ook via een eigen ingang de achtertuin betreden. Achterin bevindt zich een vrijstaande stenen berging voorzien van water en elektra (krachtstroom).

#### De garage-/ werkplaats

Deze is voorzien van een gladde betonvloer, nieuwe openslaande buitendeuren (geïsoleerd), water en elektra (krachtstroom). Het is een echte multifunctionele ruimte en geschikt voor vele toepassingen o.a. autostalling, opslag, fitness, hobby/werk ruimte. Deze garage is los in de verkoop, de voorkeur gaat uit naar de koper van de woning.

### Kortom

Wij bieden u een bijzonder sfeervolle woning aan, voorzien van alle gemakken en in een uitstekende staat van onderhoud. Absoluut een aanrader voor iedereen die graag dicht bij het centrum van de stad wil wonen en ook de ruimte en rust van deze woning kan waarderen!

### Algemeen

- Garage naast huis los in de verkoop
- Heerlijke ruime woning om te leven en te werken
- Beschutte achtertuin met goede zonligging en veel privacy
- Ruime werkplaats/garage + stenen berging
- Perceel eigen grond is groot 182 m<sup>2</sup>
- 2011 uitbouw met lichtstraat en glazen schuifpui
- 2011 dakkapel geplaatst voorzijde
- 2016 electra/groepenkast en riolering vernieuwd
- 2022 nieuwe vloer badkamer en toiletruimte
- Ideale woning voor de zzp'er en/of gezinnen









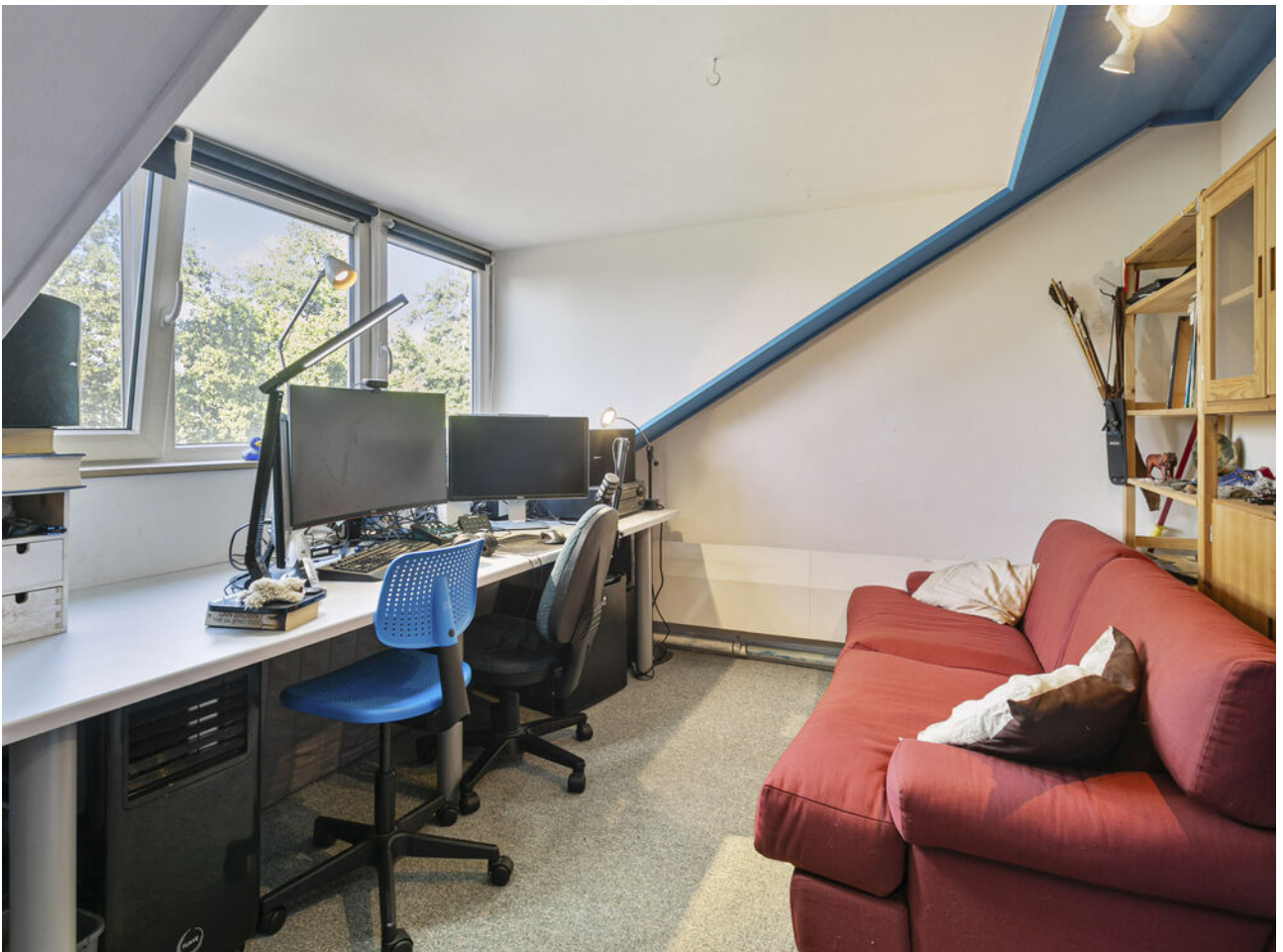














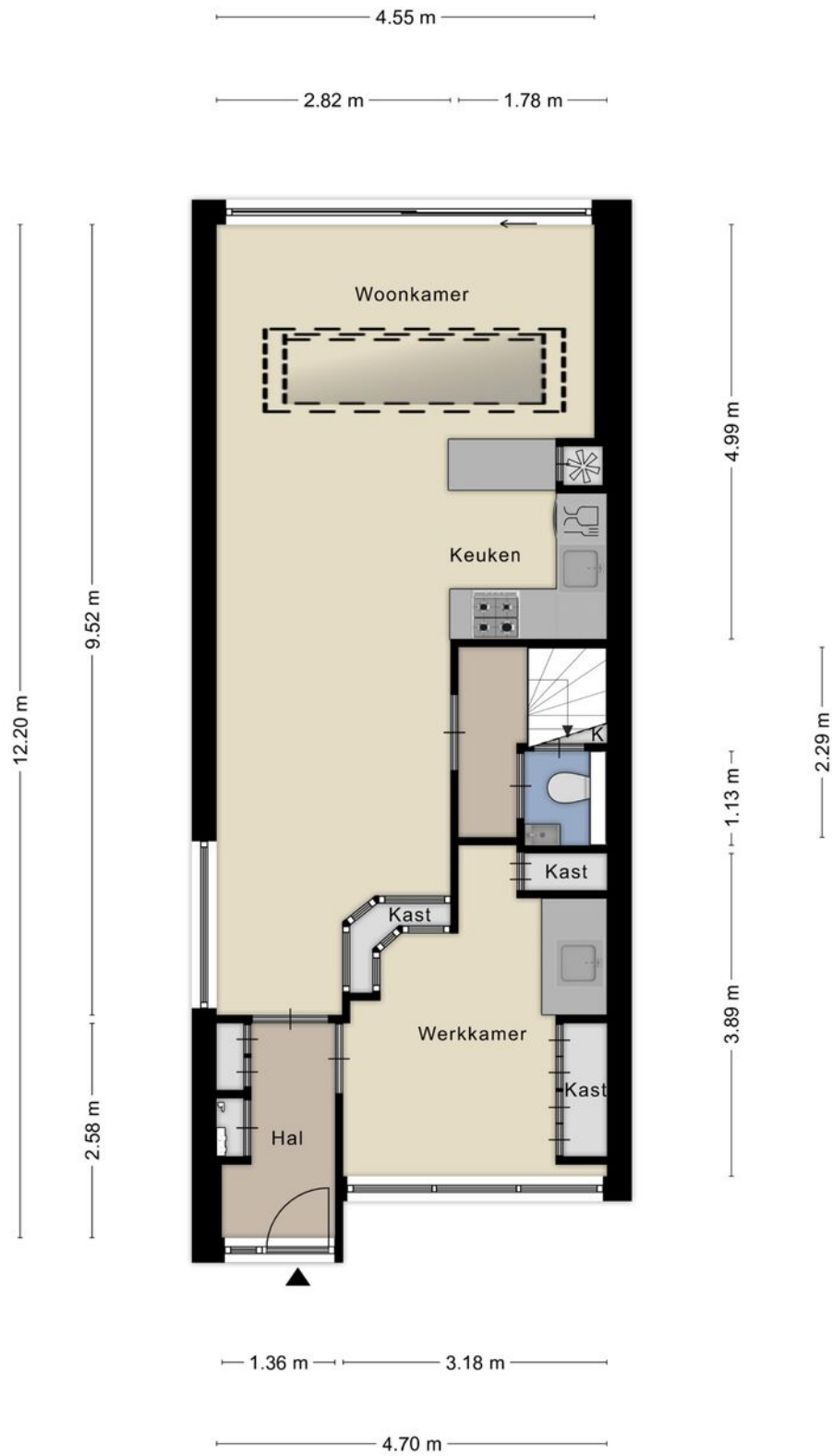






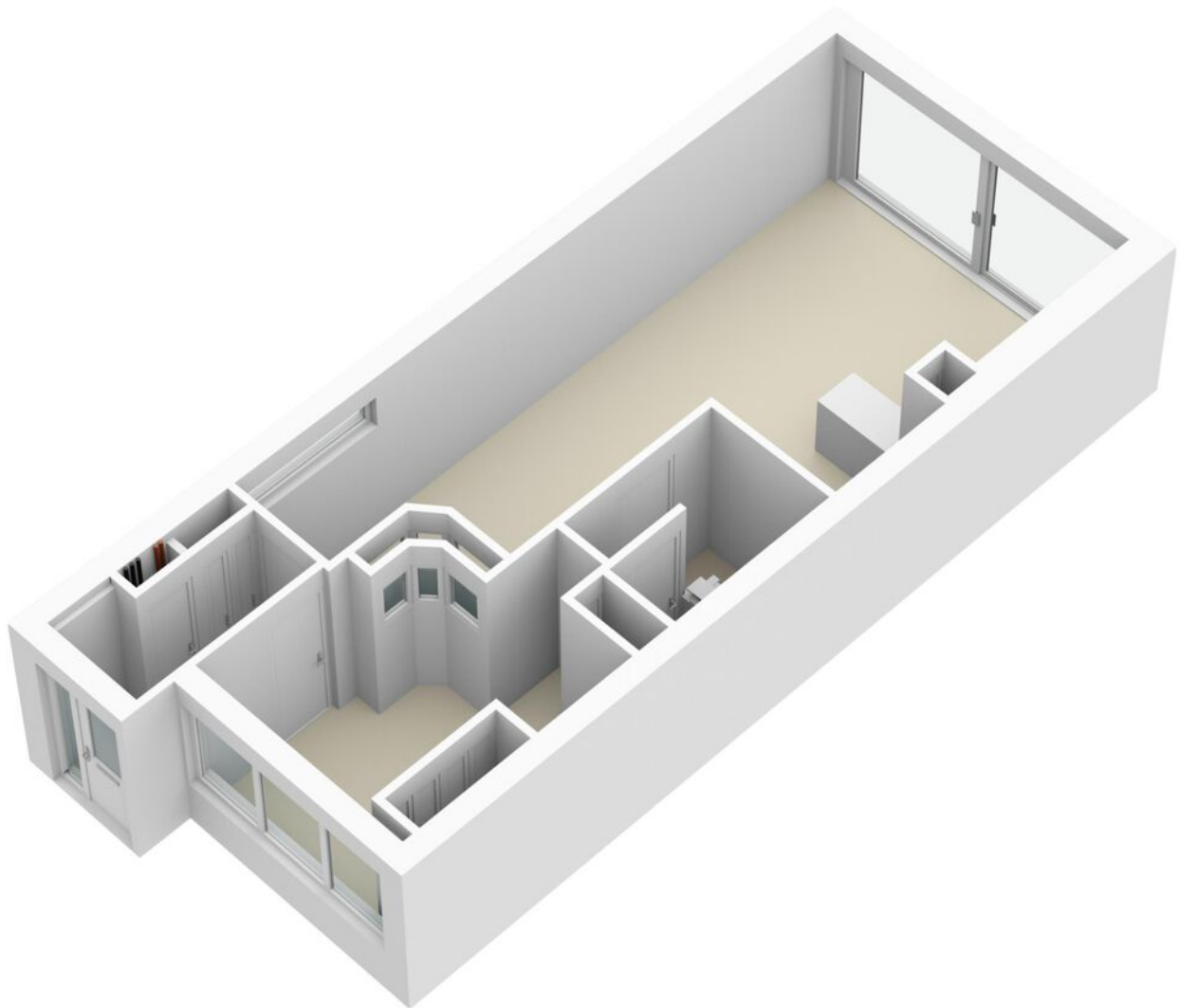


# Plattegrond

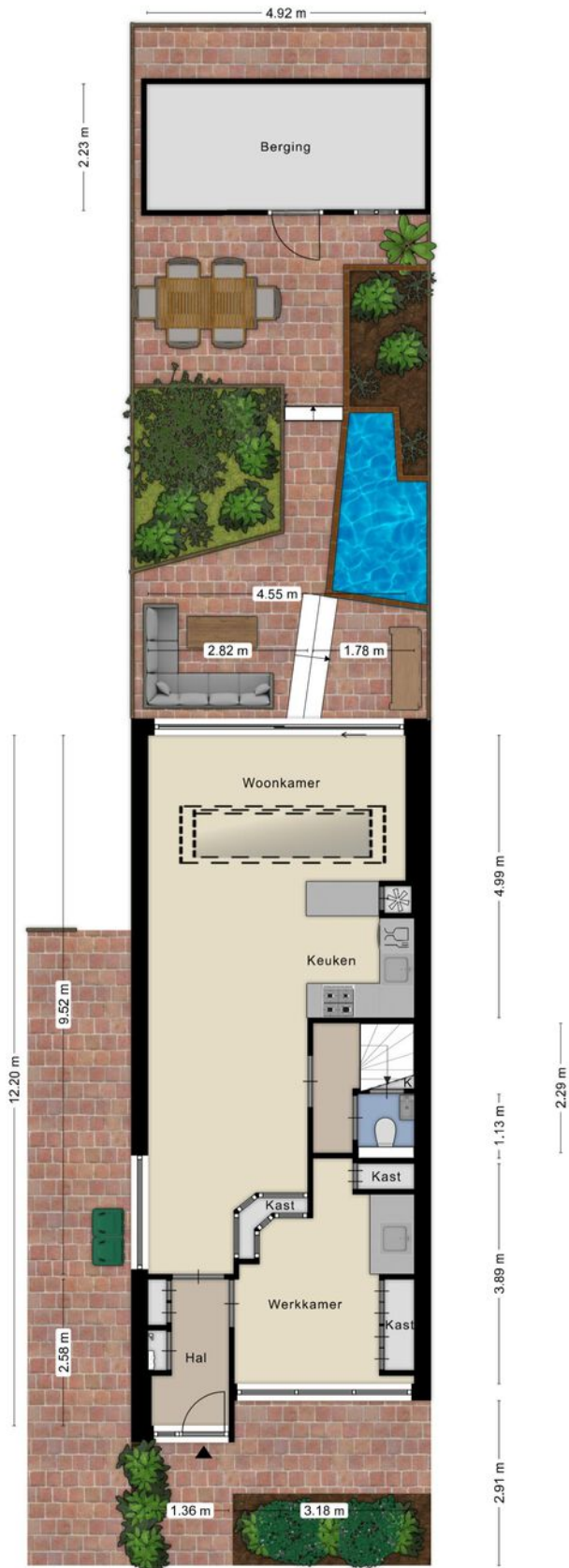


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond

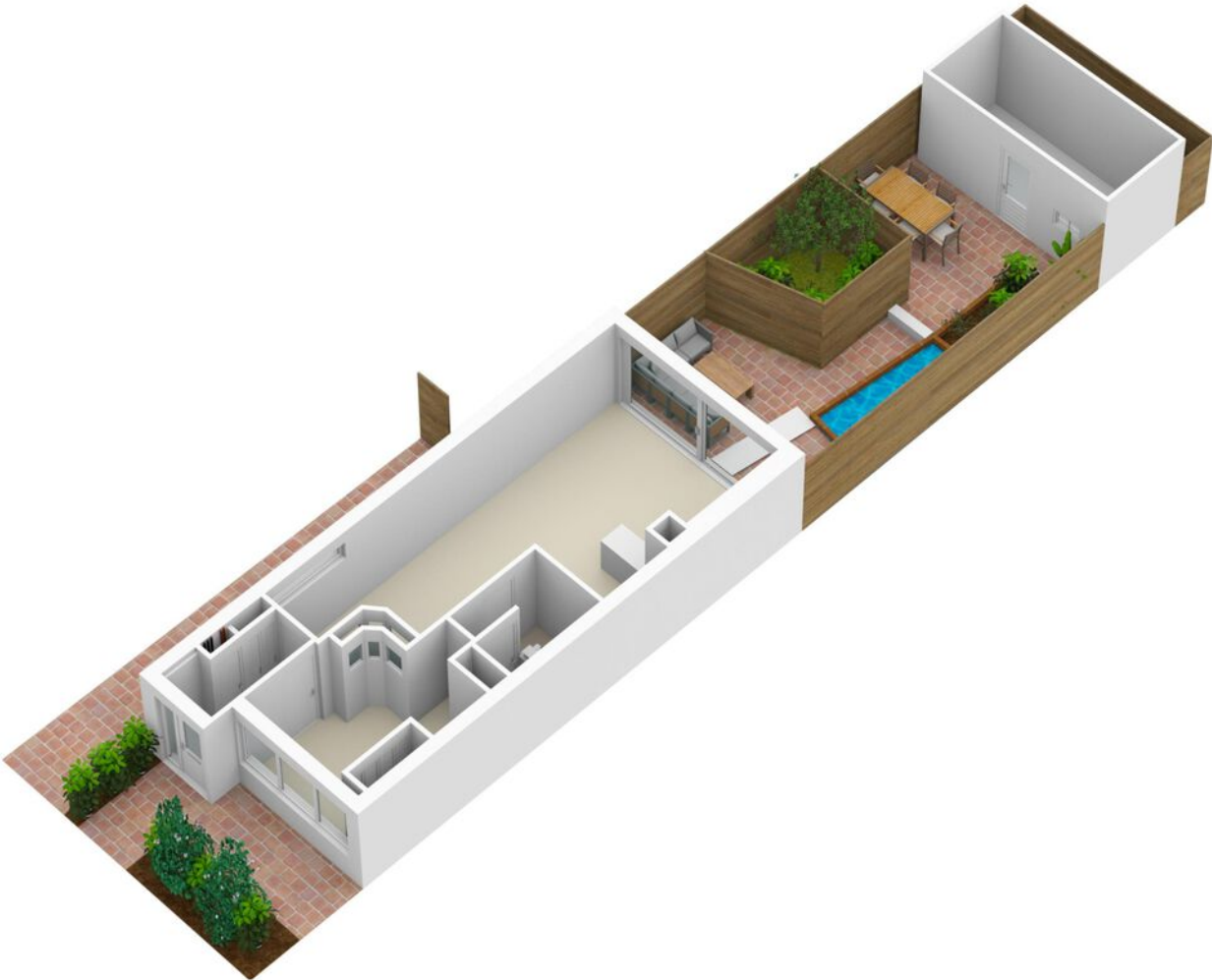


# Plattegrond

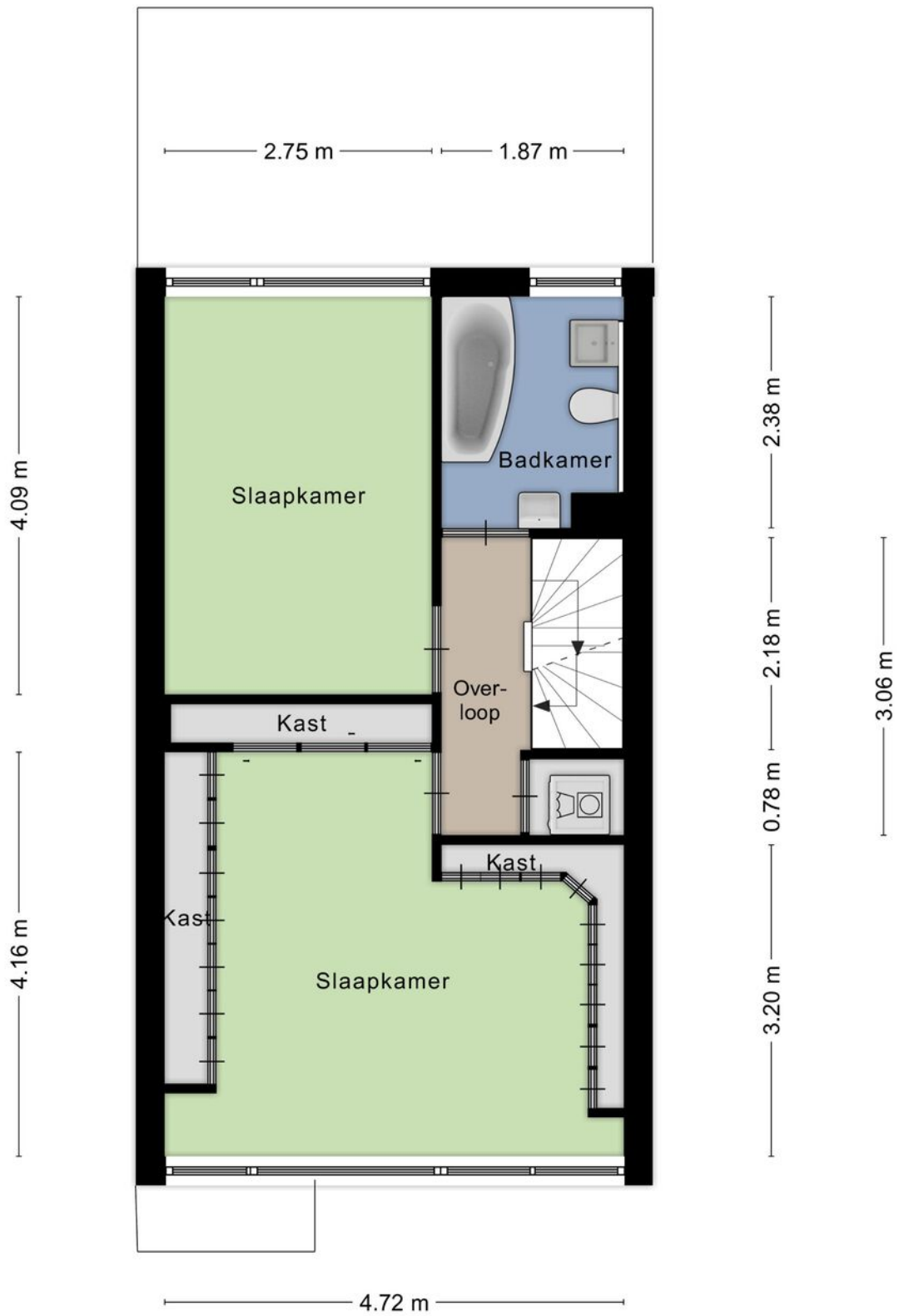


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond

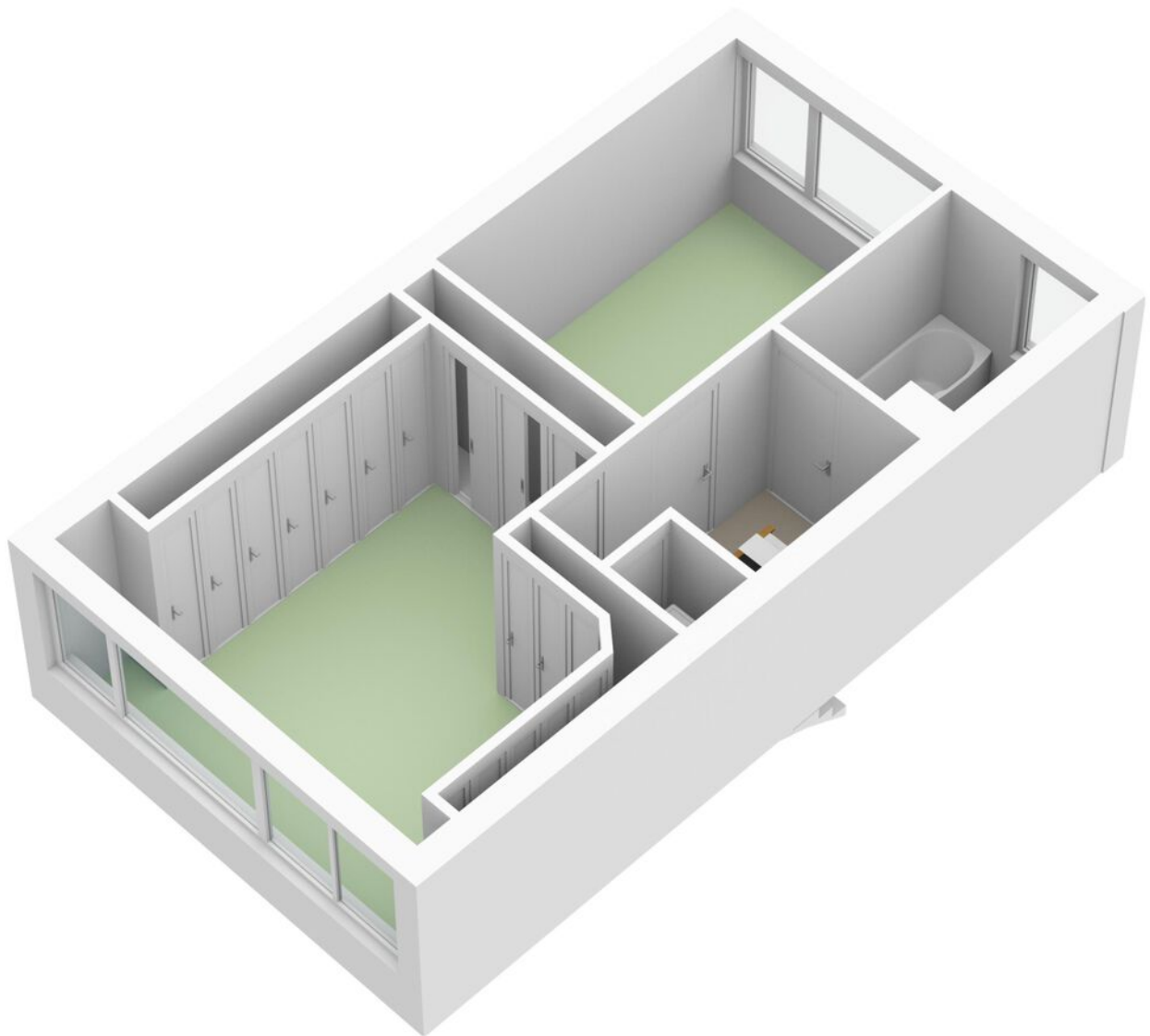


# Plattegrond

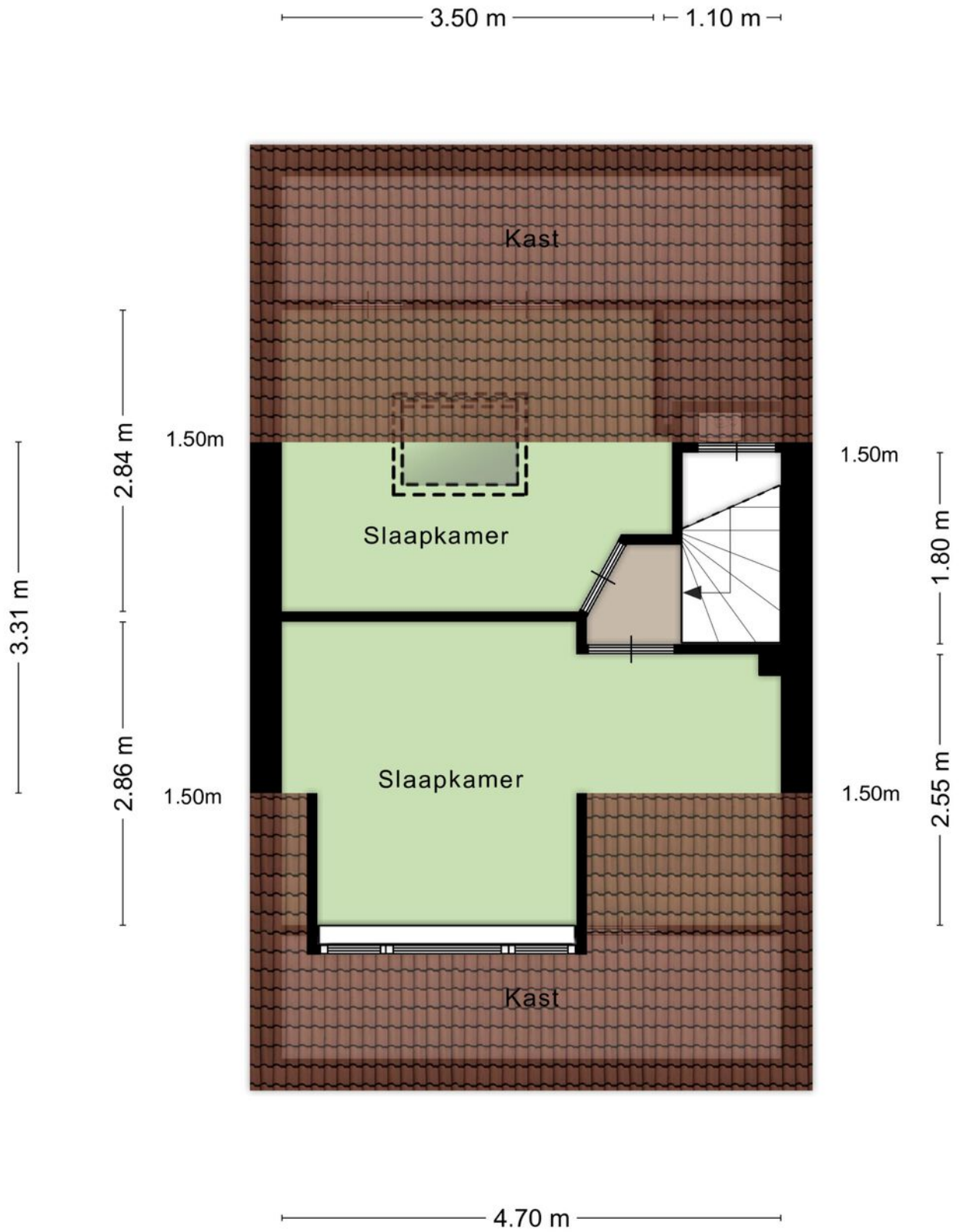


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond

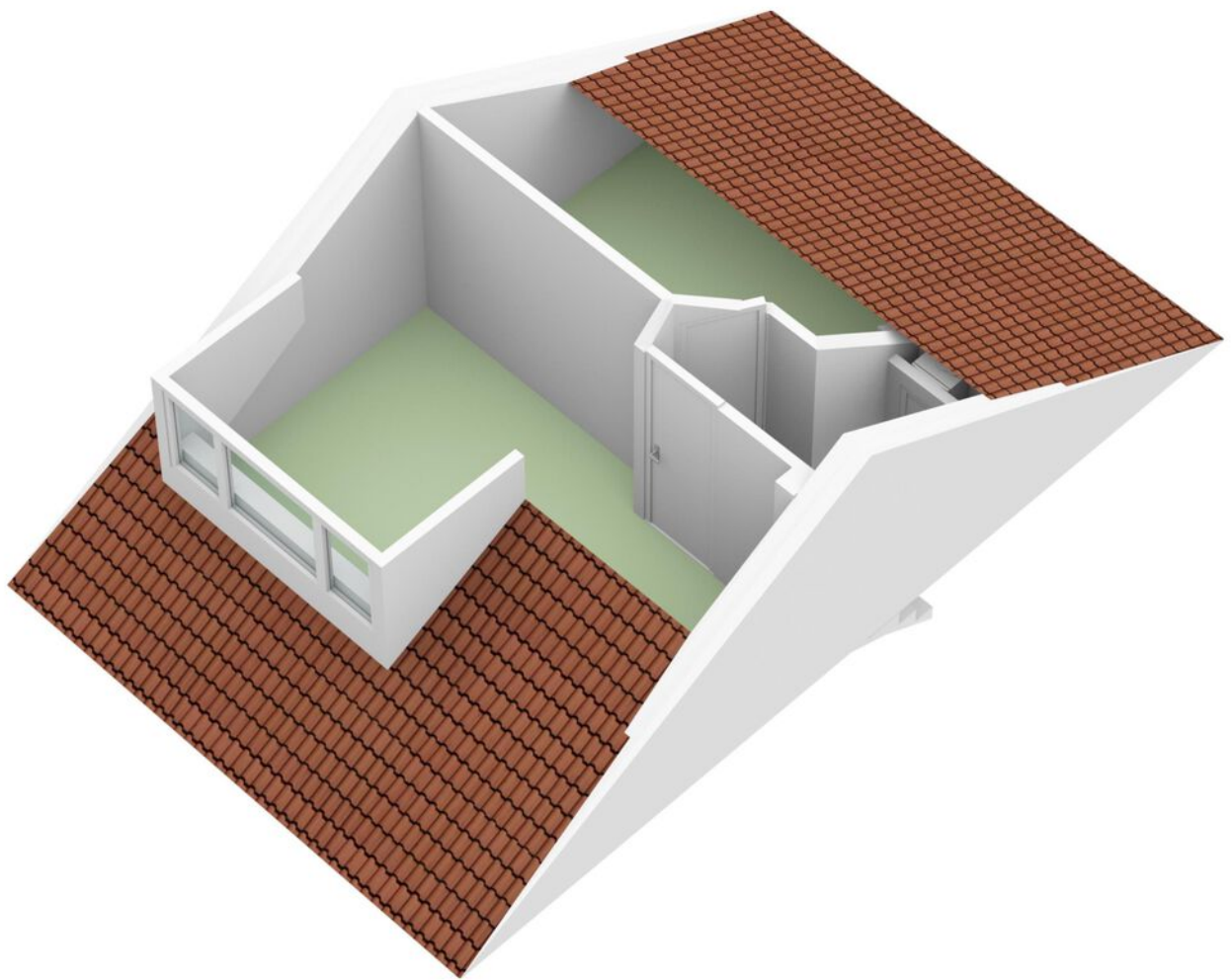


# Plattegrond



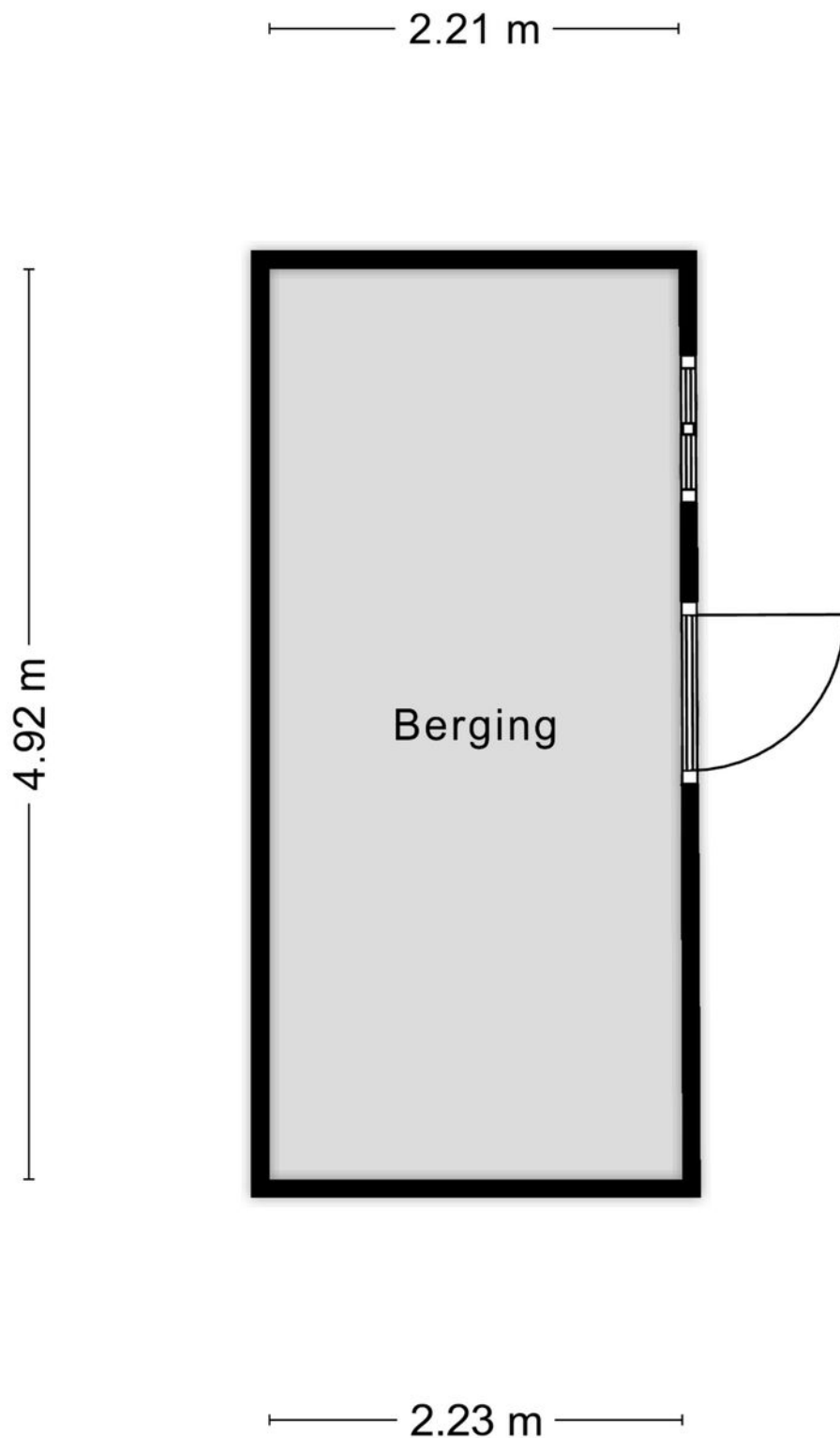
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



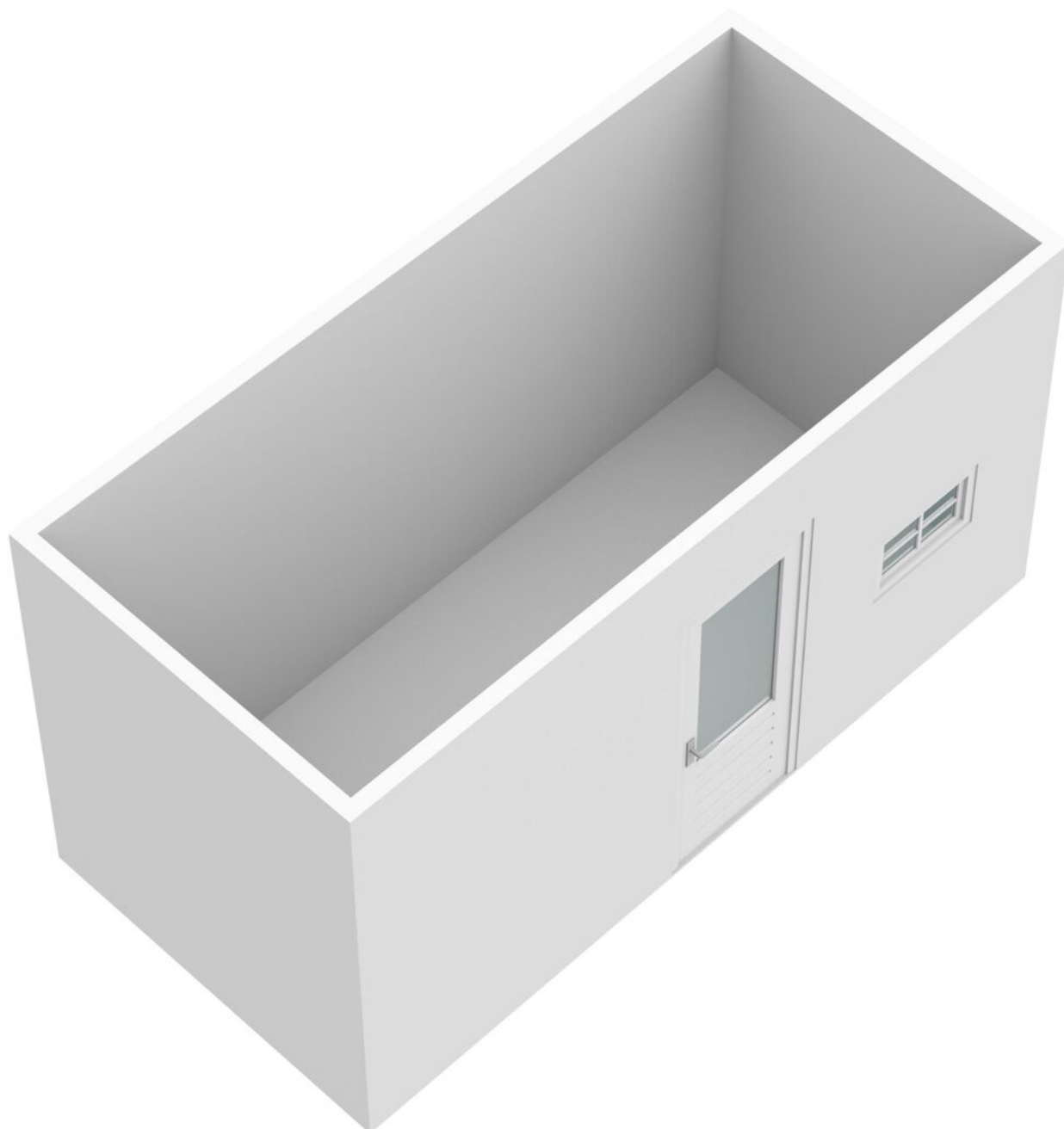


# Plattegrond

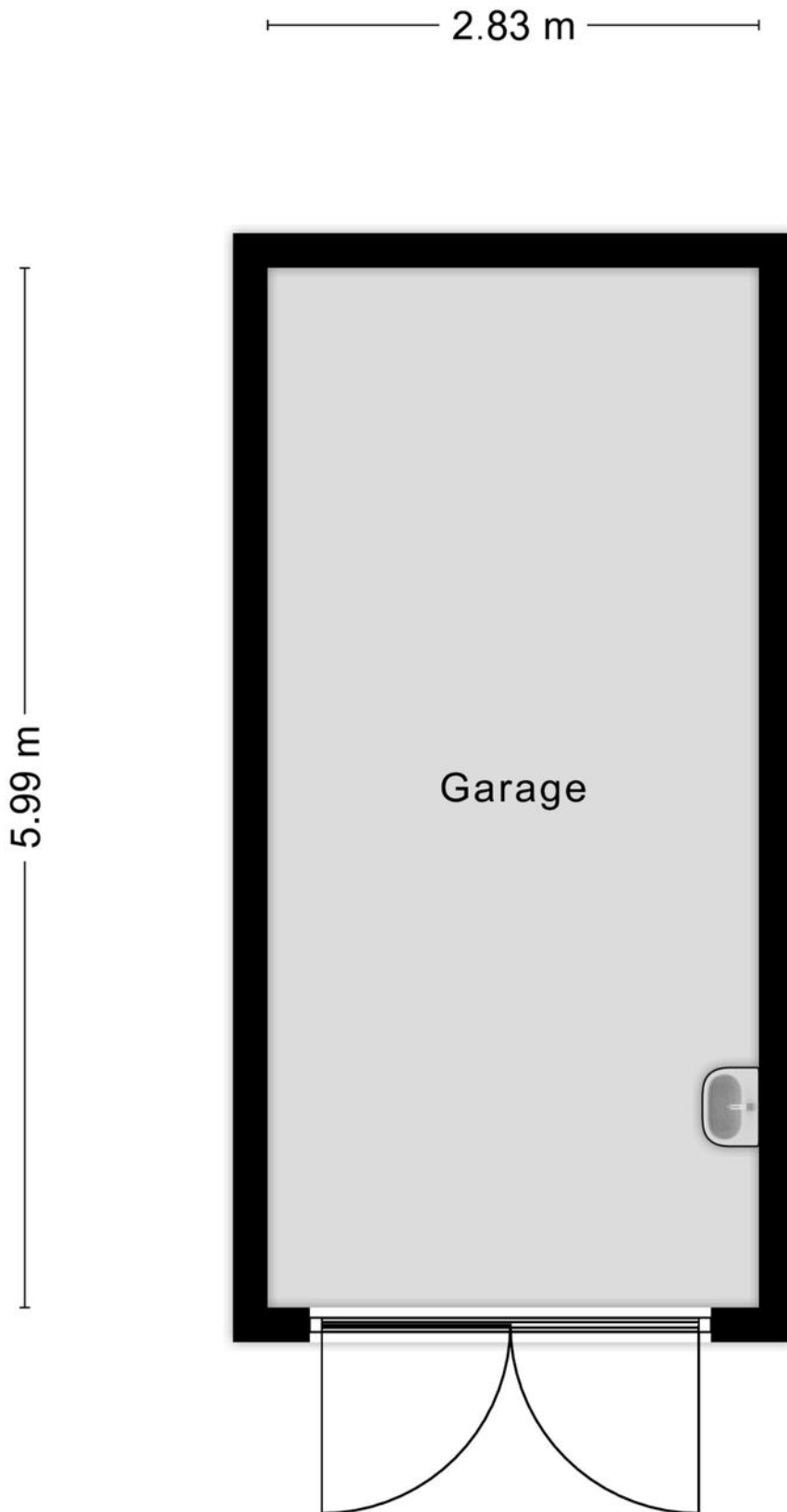


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond

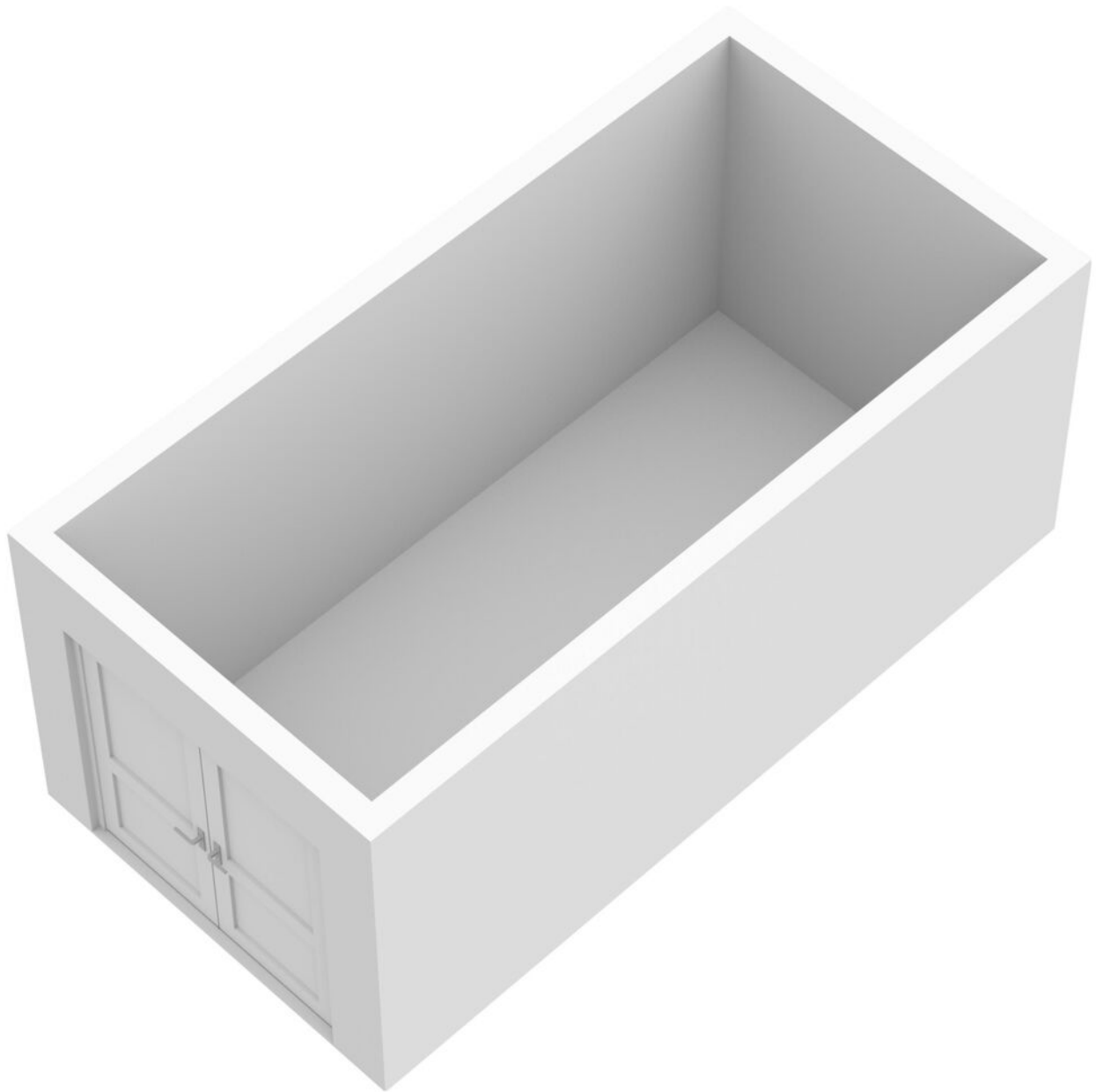


# Plattegrond



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

# Plattegrond



# Kenmerken

## **BOUW:**

Soort woning:	eengezinswoning
Soort bouw:	hoekwoning
Bouwjaar:	1972
Woonoppervlakte:	115 m <sup>2</sup>
Perceel:	182 m <sup>2</sup>
Inhoud:	407 m <sup>3</sup>

## **INDELING:**

Aantal kamers:	6
Aantal slaapkamers:	4
Aantal badkamers:	1
Aantal toiletten:	2

## **PRIJS**

Vraagprijs	€ 475.000 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.



**Cesar van Vliet**  
Makelaar o.z.

M 06 40 94 00 49  
T 071 51 62 374  
E [cesarvanvliet@remax.nl](mailto:cesarvanvliet@remax.nl)

**Cesar van Vliet t.h.o.d.n. RE/MAX Premium Makelaars**

Levendaal 73 - 75  
2311JE LEIDEN  
E [cesarvanvliet@remax.nl](mailto:cesarvanvliet@remax.nl)

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

**RE/MAX**  
Makelaarsgilde (Leiden)