

# Fraaie jaren '30 bovenwoning met 4 slaapkamers en balkon



De Sitterlaan 42 A te Leiden



**Scan mij!**

Meer informatie  
vindt u hier.



Fraaie jaren '30 dubbele bovenwoning, gelegen in de Professorenwijk, met authentieke details waaronder een granito vloer, erker, glas in lood ramen en paneeldeuren. Deze sfeervolle woning bestaat eigenlijk uit 3 woonlagen, een nieuwe keuken (2021), 6 zonnepanelen, 4 kamers en een gezellig balkon. Een verrassend ruime bovenwoning in een leuke buurt!

De Sitterlaan is gelegen nabij buurtwinkels, scholen, kinderopvang, park Cronesteyn, hockey- en tennisvelden en op loopafstand van NS Station Lammenschans. Op enkele fietsminuten bevindt zich de historische binnenstad! Uitvalswegen richting Den Haag, Amsterdam (A4) en Utrecht (N11) zijn tevens snel te bereiken.

Indeling:

Begane grond:

Entree (groot genoeg voor bijvoorbeeld twee fietsen of kinderwagen) met opberghok, meterkast en trap naar de eerste verdieping.

1e verdieping:

Hal met toilet en trapopgang naar de tweede verdieping. Ruime en lichte woonkamer met een erker aan de voorzijde en een schuifpui aan de achterzijde die toegang geeft tot het gezellige balkon. De recent vernieuwde, moderne en sfeervolle keuken is voorzien van diverse (inbouw)apparatuur waaronder een afzuigkap, 4-pits gascomfort, vaatwasser, koel/vriescombinatie en een combi oven/magnetron. Door een schiereiland heeft de keuken extra bergruimte en werkblad. Ook vanuit de keuken is het balkon bereikbaar.

2e verdieping:

Overloop met trapopgang naar de derde verdieping. Ruime slaapkamer aan de achterzijde met dakkapel en grote inbouwkasten. Nog twee slaapkamers aan de voorzijde met dakkapel, waarvan een met inbouwkast. Vanuit een van de slaapkamers aan de voorzijde is de waskamer bereikbaar met daarin de c.v. ketel, wasopstelling en een spoelbak. De nieuwe en ruime badkamer beschikt over een ligbad, een inloopdouche, een brede wastafel, een designradiator en een toilet. Er

is een Velux dakraam aanwezig.

Zolderkamer:

Te bereiken via een vaste trap. Ruime lichte zolderkamer, nu in gebruik als extra slaapkamer, met twee Velux ramen en extra bergruimte. De open nok is fraai afgewerkt met mooie houten balken.

Verkoper vertelt: "We wonen hier relatief kort, maar vanwege onze familie en werk kiezen er toch voor te verhuizen. Het is een heerlijk huis op een fijne locatie. Alles op loopafstand in een groene buurt met fijne burens. Het is een ruim en zonnig huis waar wij met veel plezier wonen."

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1939
- Beschermd stadsgezicht
- Gebruiksoppervlakte 114m<sup>2</sup>
- Gebouw gebonden buitenruimte 3m<sup>2</sup> (balkon)
- Inhoud 378m<sup>3</sup>
- Dakgoten voorzijde vervangen 2020
- VVE met KvK inschrijving, opstalverzekering gezamenlijk (geen VVE bijdrage)
- Aandeel in de Vereniging van eigenaren; 66 %
- CV ketel merk Remeha Avanta, bouwjaar 2017
- Zonnepanelen (1920 wattpiek, 6 linker panelen op het dak)
- Energielabel: D (dit is gemeten voor aanleg zonnepanelen en plaatsen dubbelglas in de keuken)
- Moderne meterkast met 2 groepen en slimme meter
- Overall dubbelglas (behalve glas in lood voordeur)
- Schilderwerk voor-en achterzijde 2022
- Keuken verbouwd in 2021
- Dakisolatie
- Parkeren voor vergunninghouders (vergunning ca. € 50,- per jaar, geen wachtlijst)
- Oplevering in overleg

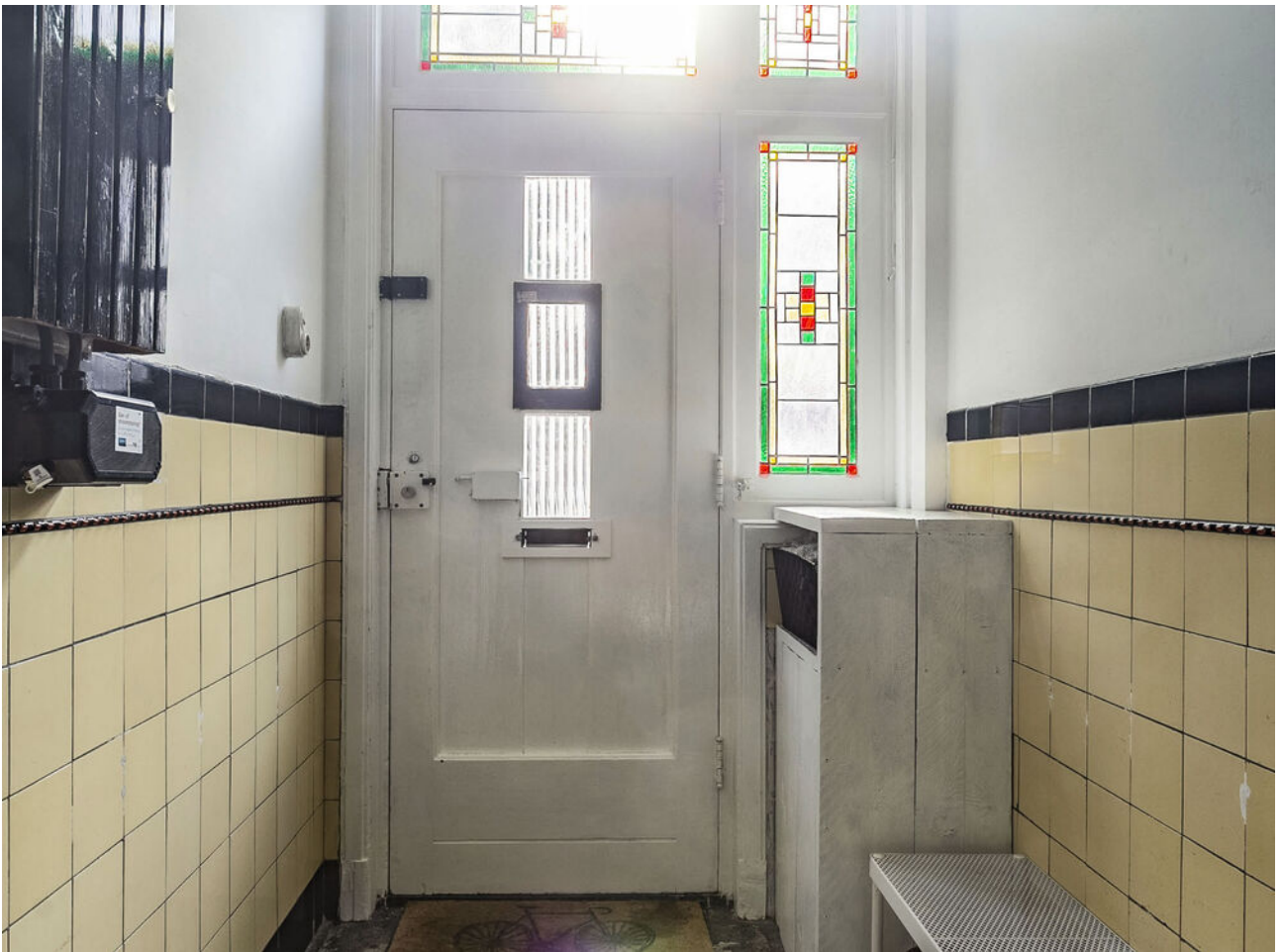
Bij woningen ouder dan 30 jaar hanteren wij standaard een ouderdoms- en asbestclausule





































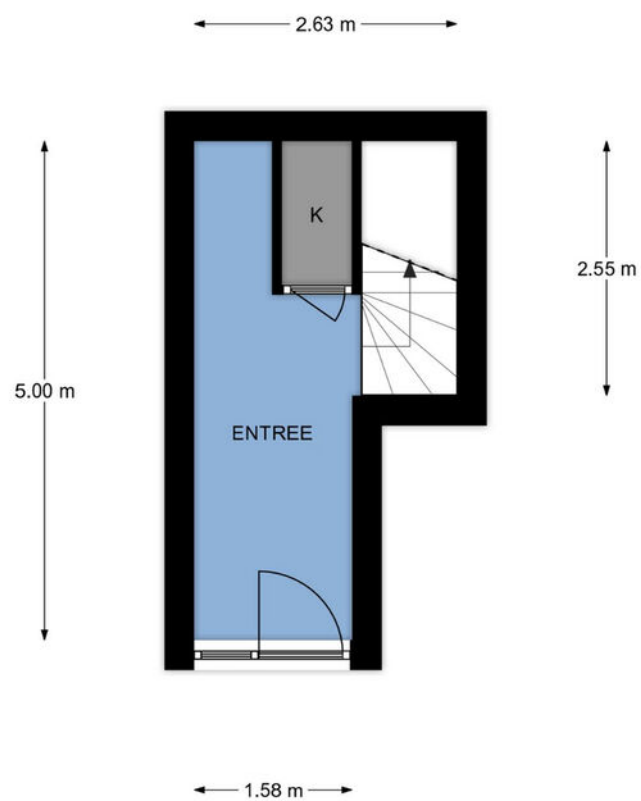








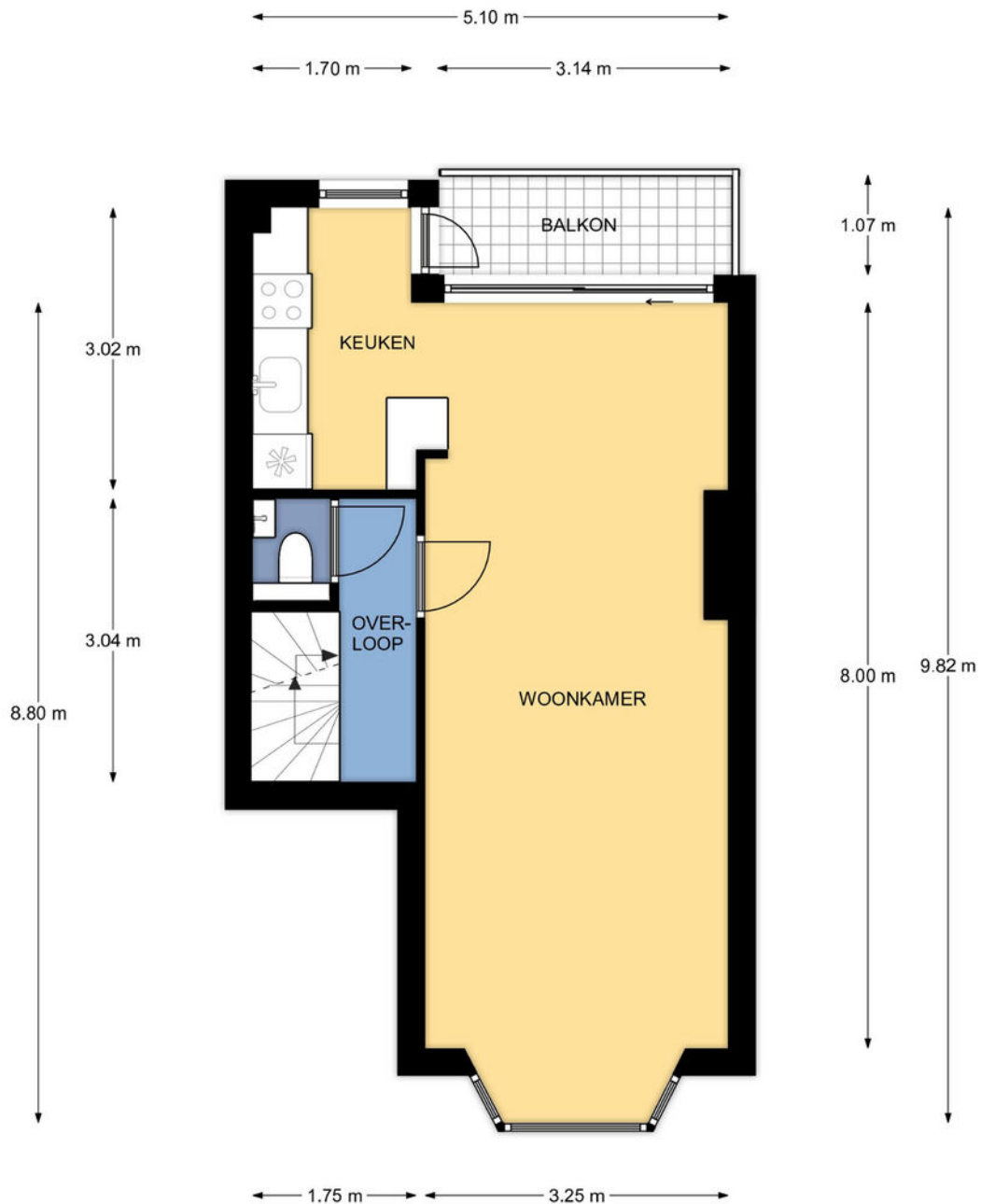
# Plattegrond



Begane grond, de Sitterlaan 42a te Leiden  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl



# Plattegrond



1e Verdieping, de Sitterlaan 42a te Leiden  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl



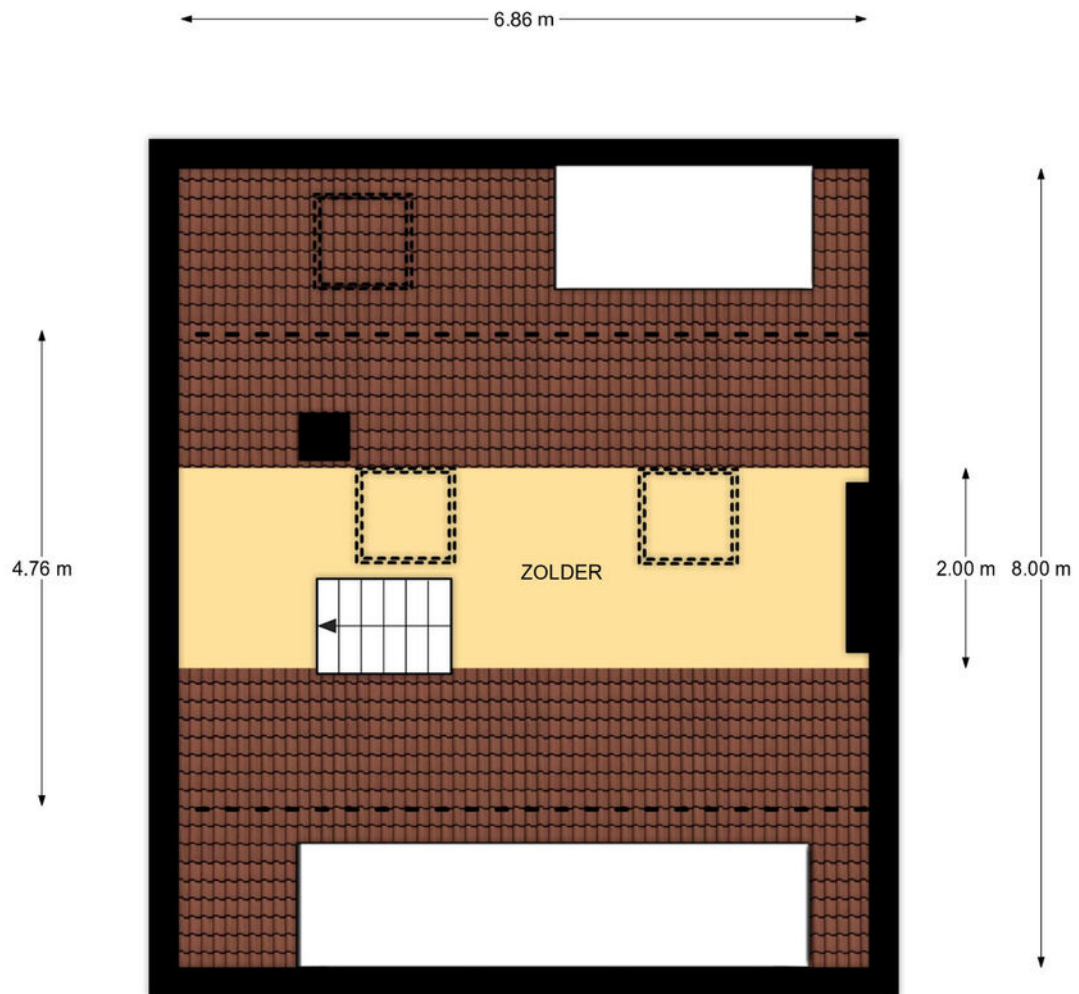
# Plattegrond



2e Verdieping, de Sitterlaan 42a te Leiden  
 De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
 Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl



# Plattegrond



Zolder, de Sitterlaan 42a te Leiden  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl



# Kenmerken

## **BOUW:**

Soort woning:	bovenwoning
Soort bouw:	appartement
Bouwjaar:	1939
Woonoppervlakte:	114 m <sup>2</sup>
Inhoud:	378 m <sup>3</sup>

## **INDELING:**

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

## **PRIJS**

Vraagprijs	€ 435.000 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)