

Half-vrijstaand familiehuus gelegen op een toplocatie!



Meijerskade 13 te Leiden



Scan mij!

Meer informatie
vindt u hier.

Op een toplocatie gelegen goed onderhouden, uitgebouwd en half-vrijstaand familiehuus met 2 woonkamers en 6 slaapkamers op een groot en zonnig perceel van 400 m2 met vrij uitzicht.

Dit heerlijk ruime huis met 185 m2 woonoppervlak ligt op een van de mooiste plekjes van de Burgemeesters/Professorenwijk aan een groene laan, en heeft direct uitzicht op het Meijerspark met waterpartij en fontein. Met optimale zonligging en het centrum van Leiden op loopafstand is het hier ontspannen wonen.

Zoveel ruimte, verschillende uitstekende scholen, kinderopvang, speeltuin, tennis, hockey en korfbal bijna om de hoek, en goede verbindingen maken dit huis bijzonder geschikt voor een actief gezin. Maar ook atelier, kantoor aan huis of hobby's die flink wat woonoppervlak vragen behoren hier tot de mogelijkheden.

Een huis met uitstraling, met een eigentijdse indeling en klassieke details, waar telkens gebruik is gemaakt van de beste materialen.

Indeling

Begane grond:

Binnenkomend door de diepe voortuin en fraaie entree vind je een royale hal met ruim toilet, kelderkast, garderobe en een aantrekkelijk en licht trappenhuis.

De L-vormige living heeft door de afstand tot de straat veel privacy. Door de grote raampartijen is voor en achter uitzicht over de tuin en de hele dag veel licht en zon. De kroonlijsten en klassieke marmeren haard voegen toe aan het karakter, net als de dubbele openslaande deuren met hardstenen dorpel, die toegang geven tot de achtertuin (ZW).

De open keuken met diepe voorraadkast beschikt over alle wenselijke inbouwapparatuur (uitsluitend A-merken en vlakke elektrische kookplaat), en heeft een onverwoestbaar strak zwart granieten keukenblad.

Vanuit de woonkamer is een geweldige flow via de keuken naar de ruime tuinkamer vóór. Deze lichte kamer, met kleine pantry en eigen

toegang tot de voortuin, is bijzonder flexibel. Hij is nu in gebruik als muziek- en eetkamer, maar kan gemakkelijk worden ingezet als bijvoorbeeld speelkamer, tv-kamer, atelier of kantoor aan huis. De zon komt hier in de ochtend aan de voorkant binnen en, via de zijramen, vanaf de namiddag nog eens.

De schuifpui in de keuken geeft toegang tot de grote en zonnige achtertuin met zijpoort, automatisch bewateringssysteem en meerdere bestrate zitplekjes voor zon of schaduw naar keuze. Er zijn volgroeide bomen en in het verwarmde stenen tuinhuis met water en elektra is van alles mogelijk, van berging tot buitenkeuken, pottenbakkerswerkplaats of fijne chill-plek.

De begane grond heeft licht houten parket in de woonkamers, en een wit marmeren vloer in keuken en hal.

1e verdieping:

Op de eerste verdieping zijn twee riante slaapkamers, beide met groot balkon en prachtig uitzicht over de achtertuin resp. de tuin en het park aan de voorkant. Verder is er een kleinere slaapkamer met dual aspect ramen en een ruime badkamer met toilet, wastafel, ligbad en separate douche (Sphinx en Laufen sanitair, Grohe kranen).

2e verdieping:

Ook de tweede verdieping heeft drie slaapkamers, waarvan de twee aan de achterkant met nieuwe, 7 meter brede dakkapel en panoramisch uitzicht. De slaapkamer aan de voorkant is momenteel in gebruik als bergkamer. Er is een vaste kast op de overloop, en een waskamer met wastafel en aansluiting voor de wasmachine en droger, die eventueel kan worden uitgebreid tot complete tweede badkamer met dakkapel.

Daarboven, onder de nok van het dak, zijn 2 separate vlissingen met veel bergruimte.

Staat van onderhoud en isolatie:

Het huis is in de afgelopen tijd grotendeels geïsoleerd. Er is spouwmuurisolatie aangebracht, grote delen van het dak werden voorzien van dikke dakisolatie (steenwol en PIR onder het pannendak, isolerende platen op het dak van de tuinkamer) en de dubbele beglazing is op meerdere plaatsen reeds vervangen door HR++glas. Ook de HR CV-ketel (Remeha, 2021) is energiezuinig. Op het achterdak alleen al is desgewenst ruimte voor tenminste 8 zonnepanelen.

In 2022 is de buitenzijde van het huis geschilderd. De grote woonkamer heeft een geheel nieuwe pui achter en kiep-kantelraam voor; de bovenverdieping is uitgebreid met een XL-dakkapel en de bijbehorende kamers zijn instapklaar. Er ligt, ook sinds 2022, nieuw PVC-riool in de voortuin, het pannendak is vernieuwd in 2012, heeft nieuwe zinken dakgoten en er is een nieuw state of the art en gebruikersvriendelijk alarmsysteem (2022).

Een huis als dit komt niet vaak voorbij: een licht, ruim en gezellig huis, op een fantastische locatie, bouwkundig uiterst solide en met heel veel mogelijkheden. Wie zich hier al Kerst ziet vieren bij de mooie open haard of paaseieren ziet zoeken in de grote achtertuin is welkom voor een afspraak met de makelaar.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1960
- Beschermd stadsgezicht
- Gebruiksoppervlakte 185 m²
- Externe berging 9 m² (berging)
- Gebouwbonden buitenruimte 10 m² (balkon)
- Inhoud 663m³
- Perceeloppervlakte 400m²
- Recent bouwtechnisch rapport aanwezig
- CV ketel merk Remeha, bouwjaar 2021
- Dubbelglas gehele woning (deels al HR++ glas)
- Energielabel C
- Dakisolatie (grotendeels)
- Spouwmuurisolatie
- Schilderwerk buitenzijde 2022
- Nieuwe achterpui en dakkapel 2022
- Pannendak en zinken dakgoten vernieuwd in 2012
- Open Haard
- Alarminstallatie

- Buitenkranen voor en achter
- Zonwering achterzijde
- Parkeren voor vergunninghouders (vergunning ca. € 50,- per jaar, geen wachtlijst)
- Oplevering in overleg

Bij woningen ouder dan 30 jaar hanteren wij standaard een asbest- en ouderdomsclausule. De tuinafmetingen zijn opgenomen aan de hand van de kadastrale kaart.





































Plattegrond



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

Plattegrond



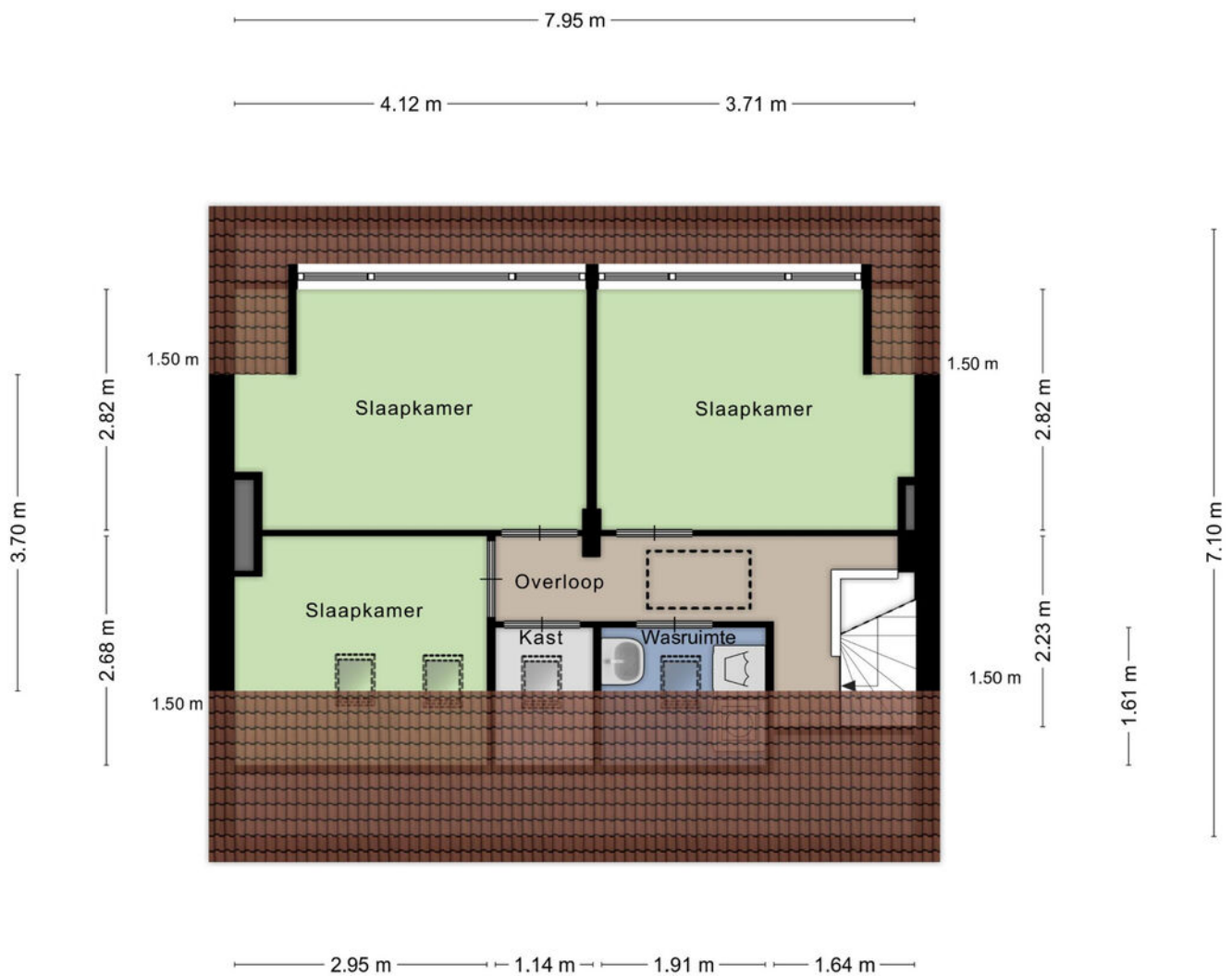
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



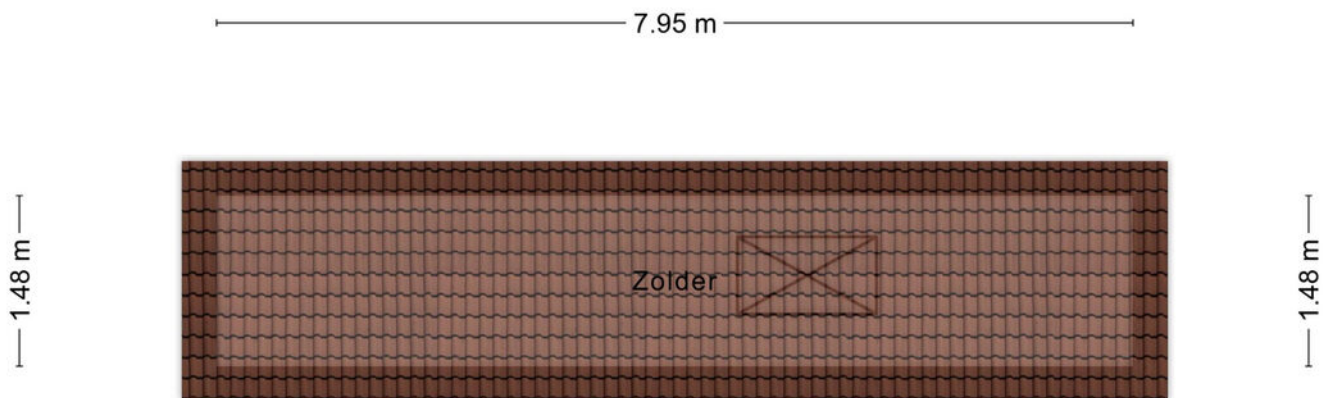
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



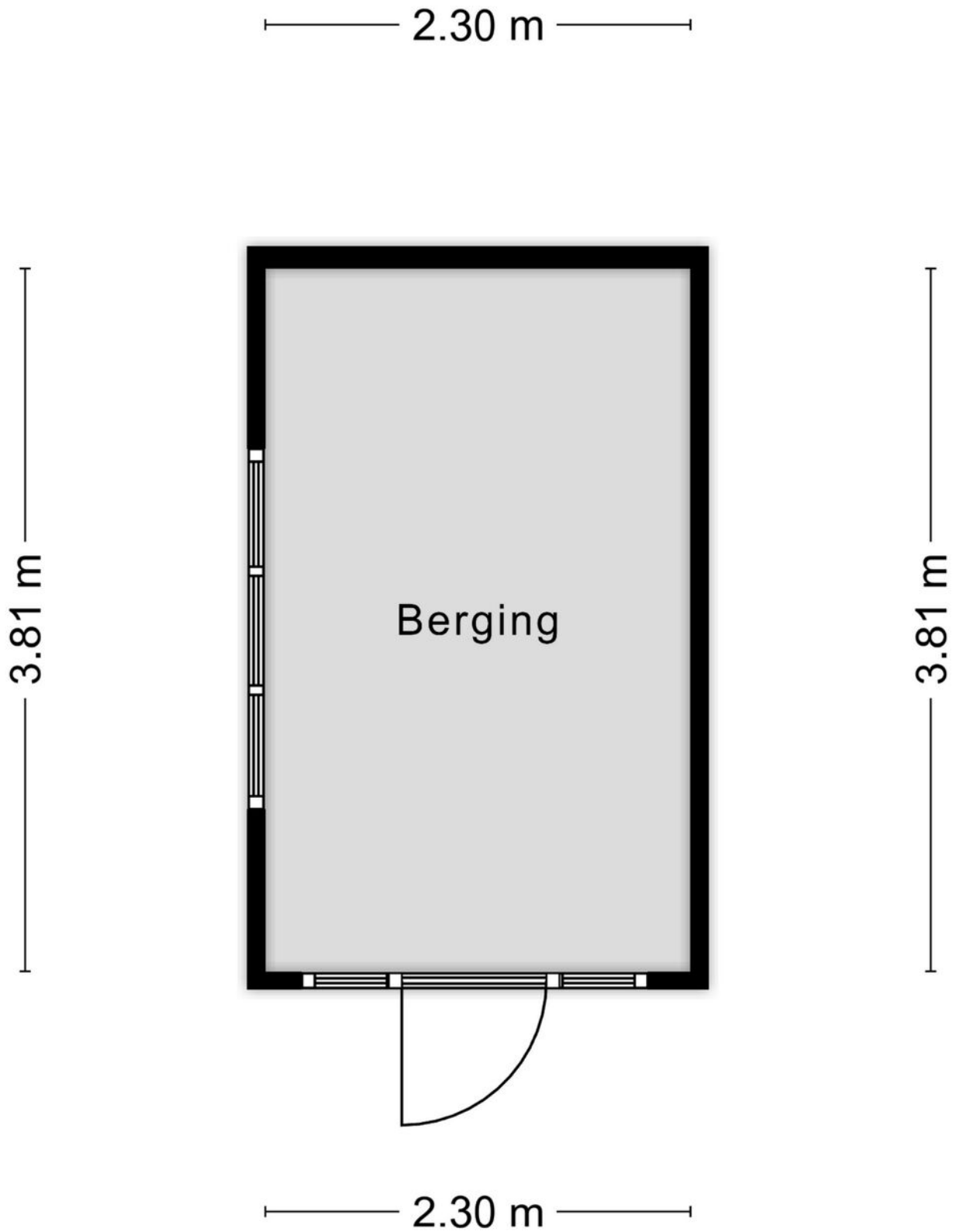
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



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

Kenmerken

BOUW:

Soort woning:	herenhuis
Soort bouw:	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar:	1960
Woonoppervlakte:	185 m ²
Perceel:	400 m ²
Inhoud:	663 m ³

INDELING:

Aantal kamers:	8
Aantal slaapkamers:	6
Aantal badkamers:	1
Aantal toiletten:	2

PRIJS

Vraagprijs	€ 895.000 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

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

Levendaal 73 - 75

2311JE LEIDEN

E gijsdekok@remax.nl

www.remax.nl/gijsdekok

RE/MAX
Makelaarsgilde (Leiden)