

# Goed onderhouden en duurzame tussenwoning

Jacob Catslaan 53 te Leiden



**Scan mij!**

Meer informatie vindt u hier.

Een buitenkans! Ontdek deze duurzame jaren '30 tussenwoning met energielabel A, gelegen aan de prachtige Jacob Catslaan. Dit fraaie en goed onderhouden woonhuis in de geliefde Lage Mors biedt niet alleen ruime leefruimte verdeeld over drie verdiepingen, maar ook een overvloed aan authentieke details die de karaktervolle uitstraling van de woning benadrukken. Met een heerlijke open keuken voorzien van twee ovens, vier slaapkamers en een diepe achtertuin op het noordoosten met berging en achterom, voldoet deze woning aan al uw wensen.

Wat deze woning extra bijzonder maakt, is de overstap naar een warmtepomp in plaats van een traditionele cv-ketel. Het gunstige energielabel A is ook te danken aan uitstekende isolatie, muurverwarming, en vloerverwarming. De woning is volledig geïsoleerd en voorbereid voor zonnepanelen, waardoor het een duurzame keuze is. Daarnaast past het ontbreken van een gasmeter perfect bij een moderne, milieubewuste levensstijl. Ook beschikt de woning in de keuken over een boiler van 15 liter, en een vijf pit inductie fornuis op een krachtgroep waardoor de overstap van gaskoken een eitje is.

De extra comfortvoorzieningen, zoals een verlegde trap, buitenzonwering, dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde, een sfeervolle gesloten houtkachel en een massief robijnhouten vloer, dragen bij aan de unieke charme van dit huis. Bent u op zoek naar een karakteristieke woning met ruimte, moderne voorzieningen en duurzaamheid? Maak dan nu een afspraak voor een bezichtiging en ontdek de bijzondere combinatie van stijl en comfort die deze woning te bieden heeft.

Voor we de woningindeling beschrijven staan we eerst stil bij omgeving. De Jacob Catslaan bevindt zich in een fraaie jaren dertig woonwijk, langs een brede laan met groenstrook. Nabij liggen het Kweeklustpark, buurtwinkels en het vernieuwde winkelcentrum "Diamantplein". Op loopafstand zijn het NS-station Leiden Centraal, Bio Science Park, Naturalis museum en het LUMC. Verbindingswegen naar A44 en N206 zijn makkelijk bereikbaar en er is voldoende laadpalen en betaalde parkeergelegenheid in de straat.

Indeling:

Begane grond:

Bij het binnentreden van de woning verwelkomt de karakteristieke houten voordeur, geflankeerd door origineel glas-in-lood, u hartelijk. De entreehal, gedecoreerd met authentieke wandtegels en met de originele paneeldeuren, ademt direct de sfeer van de jaren 30. Vanuit deze hal heeft u toegang tot de trapopgang, het toilet en de woonkamer. Op de begane grond ligt een prachtige massief robijnhouten vloer, recentelijk vervangen en geïsoleerd. De voorkamer herbergt het zit/lounge gedeelte met een knusse houtkachel en biedt uitzicht op de groene laan aan de voorzijde. Het midden van de begane grond biedt ruimte voor een royale eettafel die naadloos aansluit bij de open keuken. Via de openslaande deuren betreden we de groene achtertuin op het oosten, compleet met achterom en houten berging. Hier hebben de huidige bewoners met liefde verschillende moestuintjes aangelegd, die zorgvuldig worden onderhouden. De diepte en oostelijke ligging van de tuin zorgen voor een overvloed aan zon in deze groene oase, waardoor het een werkelijk heerlijke plek is om te vertoeven! Terug in de woning verkennen we de ruime en moderne keuken, voorzien van veel werkblad en diverse hoogwaardige apparatuur, waaronder een vaatwasser, twee ovens, inductiekookplaat, koelvriescombinatie, afzuigkap en een hardstenen werkblad. Dit werkblad kan tevens ook gebruikt worden als zitgedeelte. Het open karakter van deze keuken zorgt ervoor dat degenen die hier actief zijn, direct contact kunnen hebben met de aanwezigen in de woonkamer, wat bijdraagt aan de gezellige sfeer in dit huis.

Eerste verdieping

Via de recent geschilderde trap komt u op de overloop van de eerste verdieping, waar zich twee slaapkamers en de badkamer bevinden. Zoals op de begane grond zijn hier eveneens prachtige paneeldeuren te vinden. Aan de voorzijde treffen we een slaapkamer met uitzicht op de groene laan, waarin het kozijn nog altijd de originele glas-in-lood ramen bevat. Aan de achterzijde bevindt zich een ruime slaapkamer met voldoende kastruimte, en tevens met toegang tot het groene dak aan de achterzijde. In het midden van de verdieping

bevindt zich de badkamer, uitgerust met een ruime inloopdouche, een wastafelmeubel en een zwevend (2e) toilet.

#### Tweede verdieping

Op de tweede verdieping treffen we twee comfortabele slaapkamers en een royale overloop aan, met in het midden een aparte wasruimte, voorzien van een waslijn en met plaats voor zowel een wasmachine als een droger. Aan de voorzijde bevindt zich een slaapkamer met een dakkapel, terwijl aan de achterzijde een eveneens met een dakkapel uitgeruste slaapkamer dienstdoet als werk- of klusruimte. Daarnaast is er een aparte technische ruimte, waar onder andere het binnendeel van de warmtepomp is ondergebracht en toegang tot de vliering voor extra opslagruimte.

#### Bijzonderheden

- bouwjaar 1936;
- woonoppervlakte 116,4 m<sup>2</sup>;
- 4 slaapkamers;
- veel authentieke details zoals glas in lood, paneeldeuren en hoge plafonds;
- groen aangelegde-, diepe- en zonnige achtertuin.
- energielabel A geldig tot 06-10-2033;
- zonnepanelen voorbereiding;
- warm water boiler 15 liter in de keuken;
- vloerisolatie en vloer- en muurverwarming op begane grond;
- trippel glas, spouwmuur- en dakisolatie;
- moderne elektrabox + krachtgroep voor het fornuis;
- asbest- en ouderdomsclausule worden opgenomen in koopcontract;
- oplevering in overleg.

Kortom, een bijzonder aangename, goed onderhouden en energiezuinige gezinswoning uit de jaren 30, met veel leefruimte en een groene achtertuin, gelegen op een voortreffelijke locatie in de charmante Lage Mors. Benieuwd geworden? We nodigen u graag uit om de woning te ontdekken!

Dit is wat de bewoners zelf zeggen over hun woning:

"We hebben deze woning gekocht met het idee om het van een G label te verbeteren naar minimaal B en het liefst hoger. Dit vanuit duurzaamheid maar

ook comfort. Hierbij hebben we ook de hoekige trap als ontwerp element meegenomen in de overige aanpassingen en meubels die we speciaal voor deze woning hebben gemaakt. Zelf gaan we de keuken het meeste missen van deze woning. We hebben heel vaak in de keuken aan het kookeiland gegeten terwijl er veel natuurlijk licht naar binnen kwam via de dakramen. Wegens woon/werk balans gaan we nu helaas moeten verhuizen en zijn we op zoek naar nieuwe eigenaars voor deze in onze ogen unieke woning."

#### English:

A chance of a lifetime! Discover this sustainable 1930s terraced house with energy label A, located on the beautiful Jacob Catslaan. This beautiful and well-maintained house in the popular Lage Mors not only offers spacious living space spread over three floors, but also an abundance of authentic details that emphasize the characterful appearance of the house. With a lovely open kitchen with two ovens, four bedrooms and a deep backyard on the north-east with storage room and back entrance, this house meets all your wishes.

What makes this home extra special is the switch to a heat pump instead of a traditional central heating boiler. The favorable energy label A is also due to excellent insulation, wall heating and underfloor heating. The house is fully insulated and prepared for solar panels, making it a sustainable choice. In addition, the lack of a gas meter fits perfectly with a modern, environmentally conscious lifestyle. The house also has a 15-liter boiler in the kitchen and a five-burner induction stove on a power group, making the switch from gas cooking a breeze.

The extra comfort features, such as a relocated staircase, outdoor sun blinds, dormer windows at both the front and rear, an attractive closed wood-burning stove and a solid ruby wood floor, contribute to the unique charm of this house. Are you looking for a characteristic home with space, modern amenities and sustainability? Make an appointment now for a viewing and discover the special combination of style and comfort that this home has to offer.

Before we describe the house layout, we first consider the surroundings. Jacob Catslaan is located in a beautiful 1930s residential area, along a wide avenue with a green strip. Nearby are the Kweeklustpark, local shops and the renovated shopping center "Diamantplein". Within walking distance are the Leiden Central train station, Bio Science Park, Naturalis museum and the LUMC. Connecting roads to A44 and N206 are easily accessible and there are sufficient charging stations and paid parking on the street.

Layout:

Ground floor:

When you enter the house, the characteristic wooden front door, flanked by original stained glass, warmly welcomes you. The entrance hall, decorated with authentic wall tiles and the original panel doors, immediately exudes the atmosphere of the 1930s. From this hall you have access to the stairs, the toilet and the living room. On the ground floor there is a beautiful solid ruby wood floor, recently replaced and insulated. The front room houses the sitting/lounge area with a cozy wood-burning stove and offers a view of the green avenue at the front. The middle of the ground floor offers space for a spacious dining table that fits seamlessly with the open kitchen. Through the French doors we enter the green, east-facing backyard, complete with back entrance and wooden shed. The current residents have lovingly created several vegetable gardens here, which are carefully maintained. The depth and eastern location of the garden provide an abundance of sun in this green oasis, making it a truly wonderful place to be! Back in the house, we explore the spacious and modern kitchen, equipped with plenty of worktop space and various high-quality appliances, including a dishwasher, two ovens, induction hob, fridge-freezer, extractor hood and a hard stone worktop. This worktop can also be used as a seating area. The open character of this kitchen ensures that those who are active here can have direct contact with those in the living room, which contributes to the cozy atmosphere in this house.

First floor

The recently painted stairs take you to the landing of the first floor, where there are two bedrooms and

the bathroom. As on the ground floor, beautiful panel doors can also be found here. At the front we find a bedroom overlooking the green avenue, in which the frame still contains the original stained glass windows. At the rear there is a spacious bedroom with sufficient cupboard space, and also with access to the green roof at the rear. The bathroom is located in the middle of the floor, equipped with a spacious walk-in shower, a washbasin and a floating (2nd) toilet.

Second floor

On the second floor we find two comfortable bedrooms and a spacious landing, with a separate laundry room in the middle, equipped with a washing line and with space for both a washing machine and a dryer. At the front there is a bedroom with a dormer window, while at the rear a bedroom also equipped with a dormer window serves as a work or handyman space. There is also a separate technical room, which houses the indoor part of the heat pump and access to the attic for extra storage space.

Particularities

- year of construction 1936;
- living area 116.4 m<sup>2</sup>;
- 4 bedrooms;
- many authentic details such as stained glass, panel doors and high ceilings;
- Green landscaped, deep and sunny backyard.
- energy label A valid until 06-10-2033;
- solar panel preparation;
- hot water boiler 15 liters in the kitchen;
- floor insulation and underfloor and wall heating on the ground floor;
- triple glass, cavity wall and roof insulation;
- modern electrical box + power unit for the stove;
- asbestos and age clause are included in the purchase contract;
- Delivery in consultation.

In short, a very pleasant, well-maintained and energy-efficient family home from the 1930s, with plenty of living space and a green backyard, located in an excellent location in the charming Lage Mors. Curious? We would like to invite you to discover the house!



























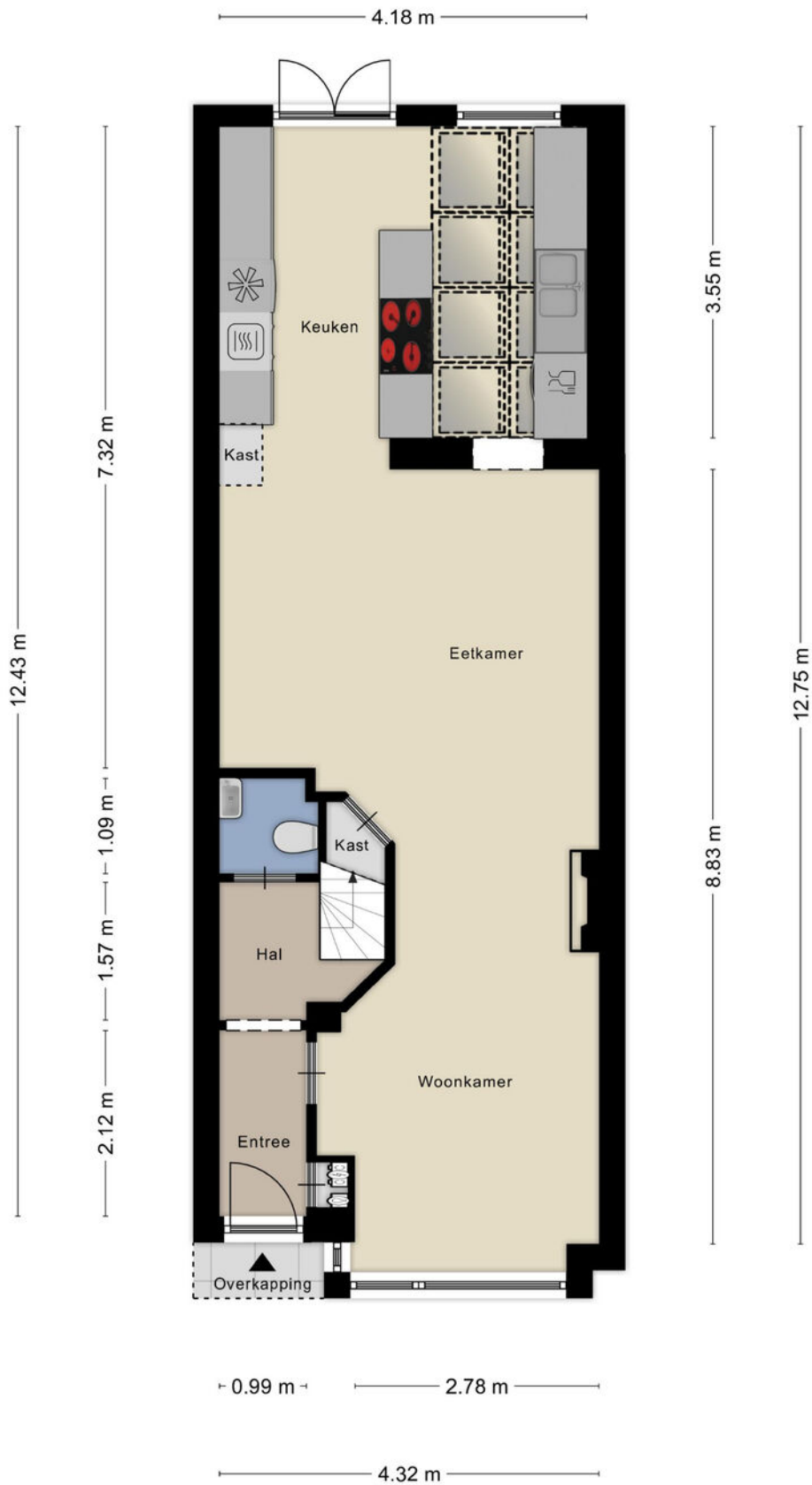






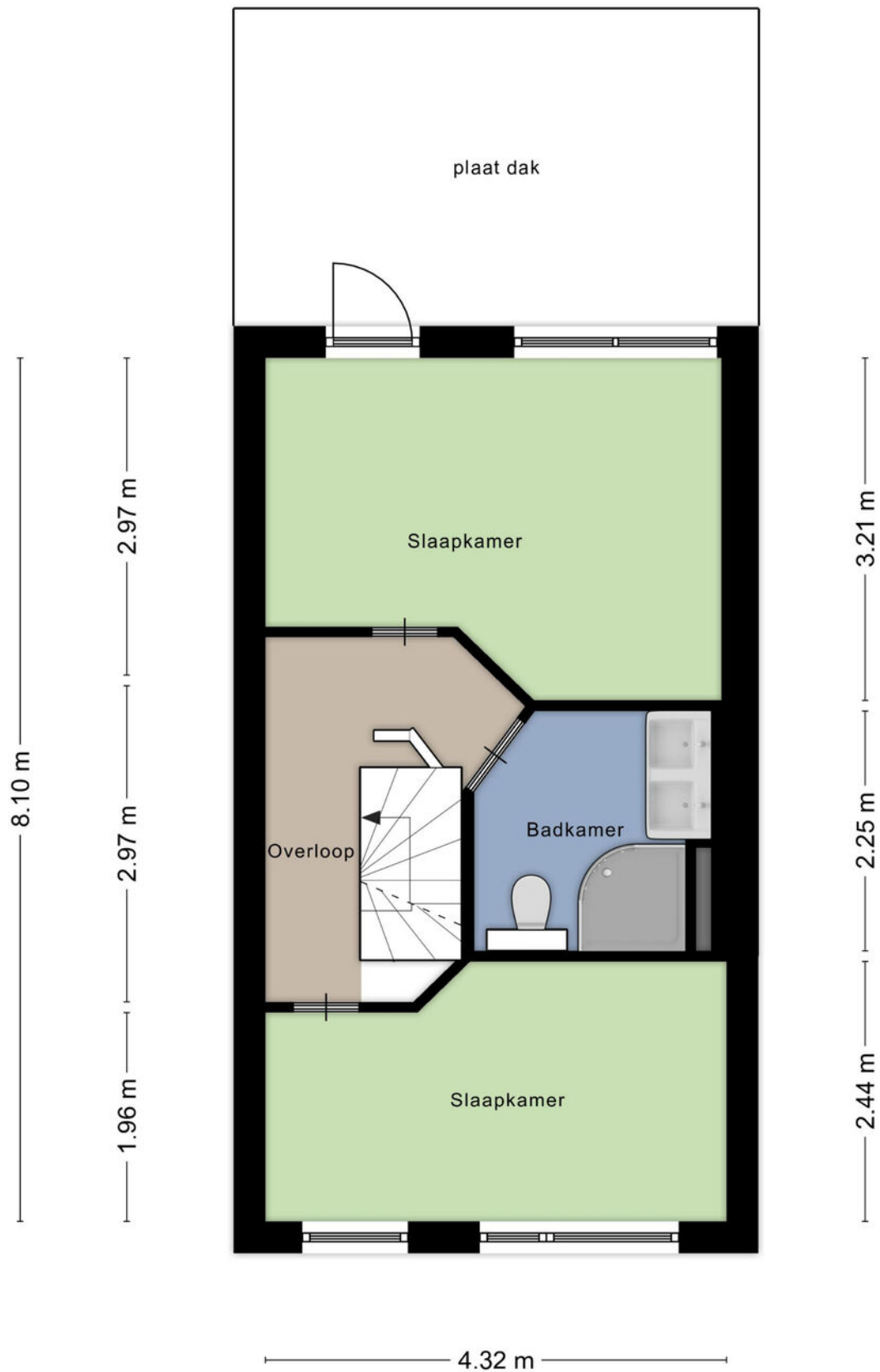


# Plattegrond



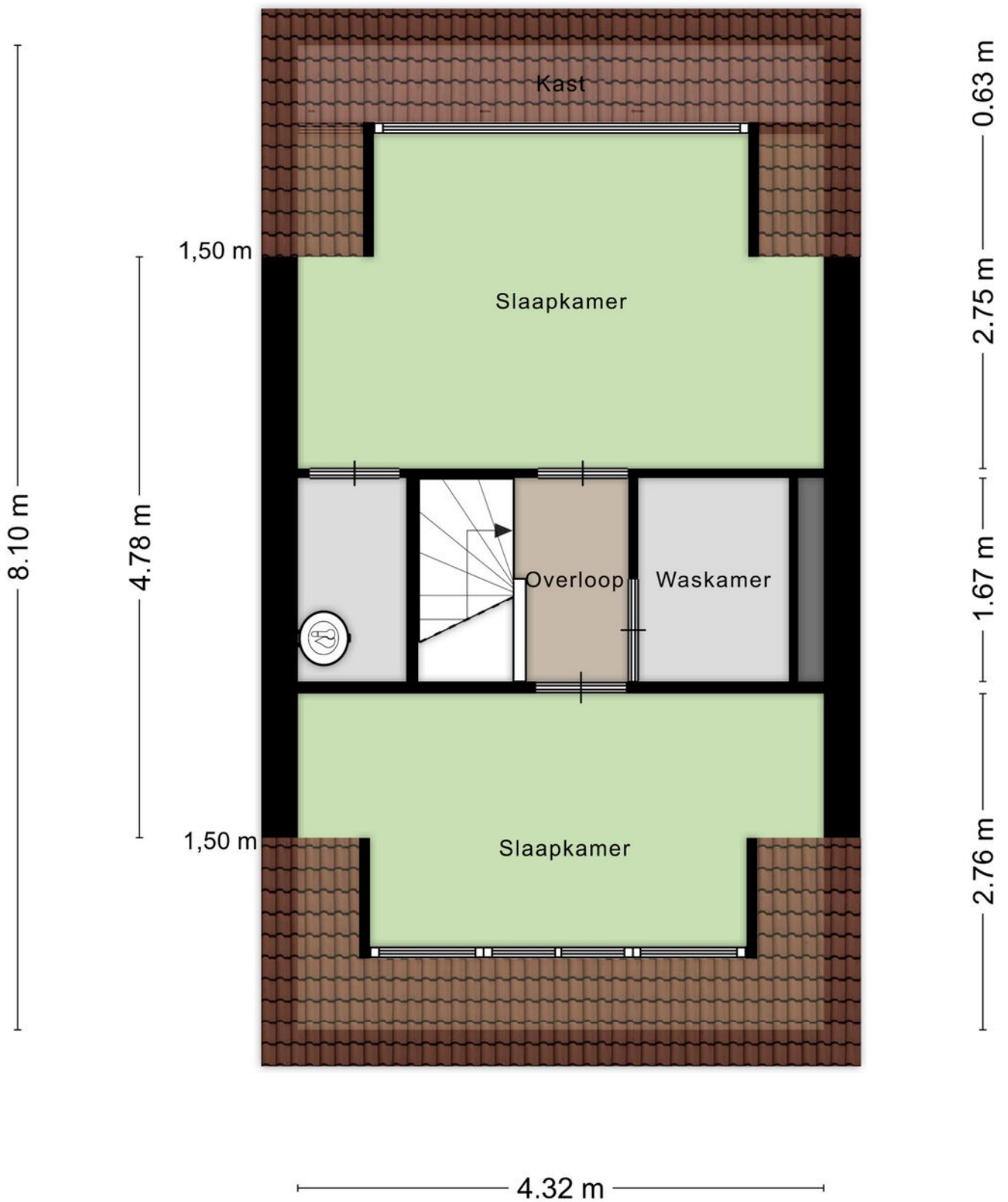
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



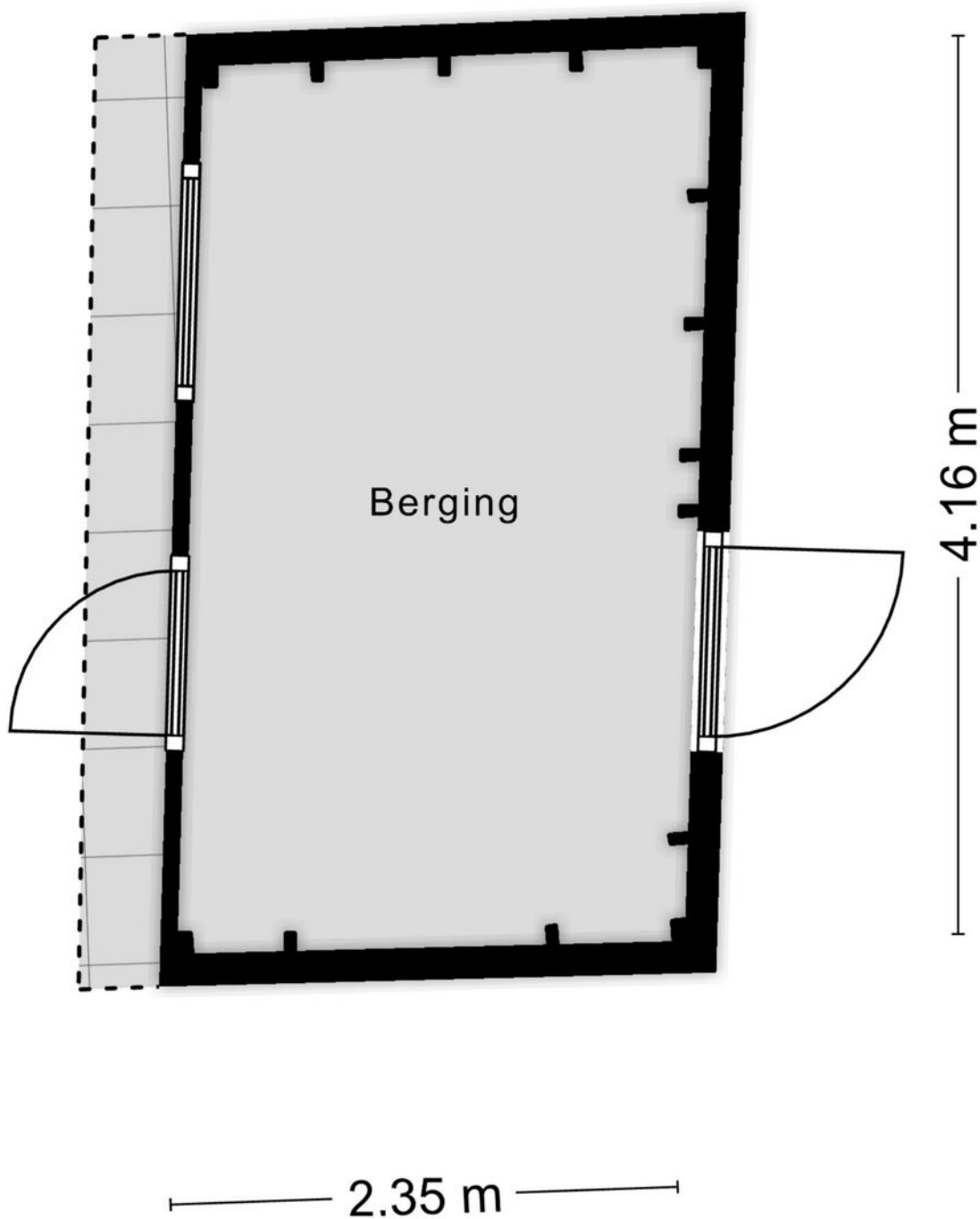
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



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

# Plattegrond



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

# Kenmerken

## BOUW:

Soort woning:	eengezinswoning
Soort bouw:	tussenwoning
Bouwjaar:	1936
Woonoppervlakte:	116 m <sup>2</sup>
Perceel:	137 m <sup>2</sup>
Inhoud:	412 m <sup>3</sup>

## INDELING:

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

## PRIJS

Vraagprijs	€ 629.000 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**

Als lokale experts kennen wij de regio Leiden van binnen en buiten. U kunt bij ons terecht voor al uw vragen en advies met betrekking tot onroerend goed. Wij zijn een servicegerichte organisatie en ondersteunen u bij elke stap van het transactieproces. Van tips om uw huis verkoopklaar te maken tot aan het verzorgen van een naamplaatje voor de nieuwe eigenaar van uw woning. Onze beroemde slogan luidt: "Niemand in de wereld verkoopt meer onroerend goed dan RE/MAX." Laat ons u overtuigen.



**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)