

Sfeervolle jaren '30 woning met voor- en achtertuin!



Van der Waalsstraat 11 te Leiden



Scan mij!

Meer informatie
vindt u hier.

In de Professorenwijk gelegen mooie eengezinswoning met authentieke jaren '30 details waaronder een erker, glas in lood en paneeldeuren. De woning beschikt over een voor- en achtertuin (gelegen op het zonnige westen) met berging en achterom, 5 zonnepanelen, een balkon en dakkapellen aan de voor- en achterzijde waardoor er veel extra ruimte is ontstaan. De sfeervolle woonkamer is voorzien van een erker aan de voorzijde en openslaande deuren naar de achtertuin. Kortom; een heerlijke woning in een fijne wijk!

De Van der Waalsstraat is een gezellige, rustige straat op loopafstand van diverse buurtwinkels, basisscholen en NS-station Lammenschans. Op enkele fietsminuten bevinden zich onder andere de historische binnenstad en het Centraal Station, park Cronesteyn, hockey- en tennisvelden en middelbare scholen. Ook uitvalswegen richting Amsterdam, Den Haag (A4) en Utrecht (N11) zijn snel te bereiken.

Indeling:

Begane grond:

Voortuin. Authentieke entree. Hal met meterkast en toilet met fonteintje. Ruime en lichte woonkamer met erker aan de voorzijde, een open haard, een (inbouw) boekenkast, openslaande deuren naar de achtertuin (W), trapopgang naar de eerste verdieping en doorloop naar de halfopen keuken. De keuken is voorzien van diverse (inbouw)apparatuur waaronder een inductieplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, boiler en carrouselkast. De woonkamer en keuken zijn voorzien van een laminaatvloer.

De achtertuin ligt op het zonnige westen en heeft een achterom en een houten berging voorzien van elektra (en met koel/vriescombinatie).

1ste verdieping:

Overloop. Een ruime slaapkamer aan de voorzijde van de woning. Nog een ruime slaapkamer aan de achterzijde van de woning, met deur naar een fijn dakterras. Beide slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer. Aansluitend een badkamer met bad/douche combinatie, toilet, wastafelmeubel en mechanische ventilatie.

2de verdieping:

Via een vaste trap te bereiken. Ruime overloop met opstelling wasmachine/droger. Ruime zolderkamer met een (afgesloten) berging, extra bergruimte achter de knieschotten en dakkapellen aan de voor- en achterzijde die voor veel ruimte en licht zorgen. Deze verdieping is voorzien van een laminaatvloer met vloerverwarming (op de CV).

Er is een recente bouwtechnische keuring beschikbaar.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1935
- Beschermd stadgezicht
- Gebruiksoppervlakte 98m²
- Gebouw gebonden buitenruimte 6m² (dakterras)
- Externe bergruimte 4m² (schuur)
- Perceeloppervlakte 99m²
- Inhoud 324m³
- Moderne meterkast 9 groepen
- 5 zonnepanelen
- CV ketel Remeha, bouwjaar 2009
- Overall dubbel glas (bij kunststof kozijnen H++)
- Begane grond voor kunststof kozijnen en 1e verdieping voor en achter kunststof kozijnen
- Kunststof dakkapellen met kunststof kozijnen (en voorzien van elektrische rolluiken)
- 2e verdieping vloerverwarming op CV
- Gevelisolatie (minerale glaswol HR++)
- Spouwmuren isolatievlokken
- Schilderwerk buitenzijde 2021 (binnenzijde 2023 begane grond en 1e verdieping)
- Rookkanaal geveegd in 2023
- Betaald parkeren (vergunning ca. € 50,- per jaar, geen wachtlijst)
- Oplevering in overleg

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

De tuinafmetingen zijn opgenomen op basis van de kadastrale kaart.



















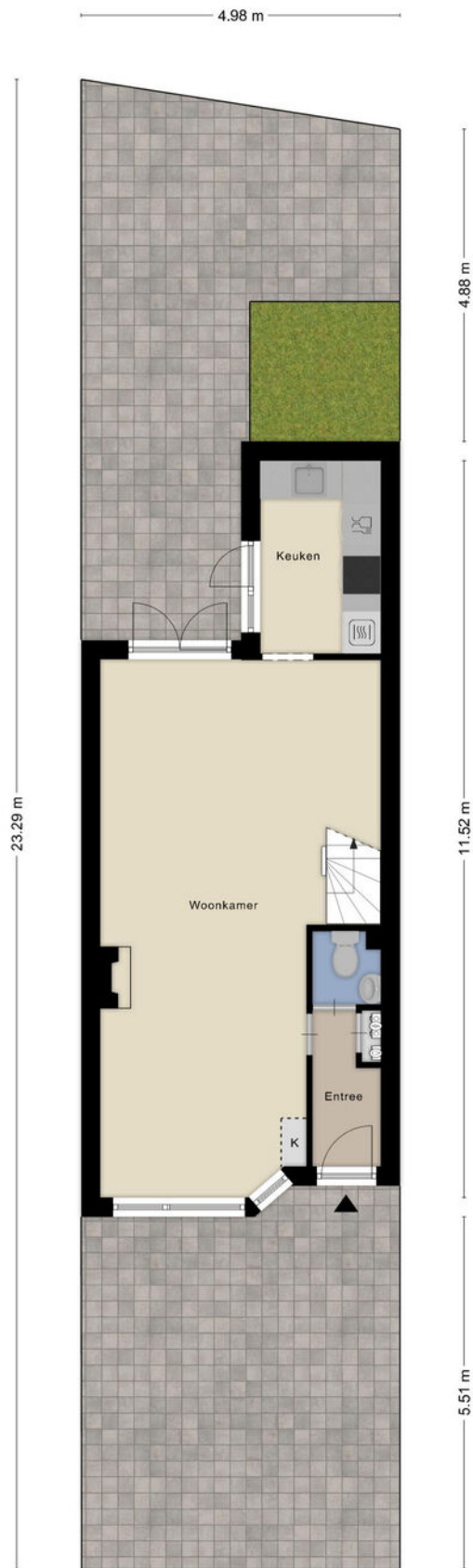






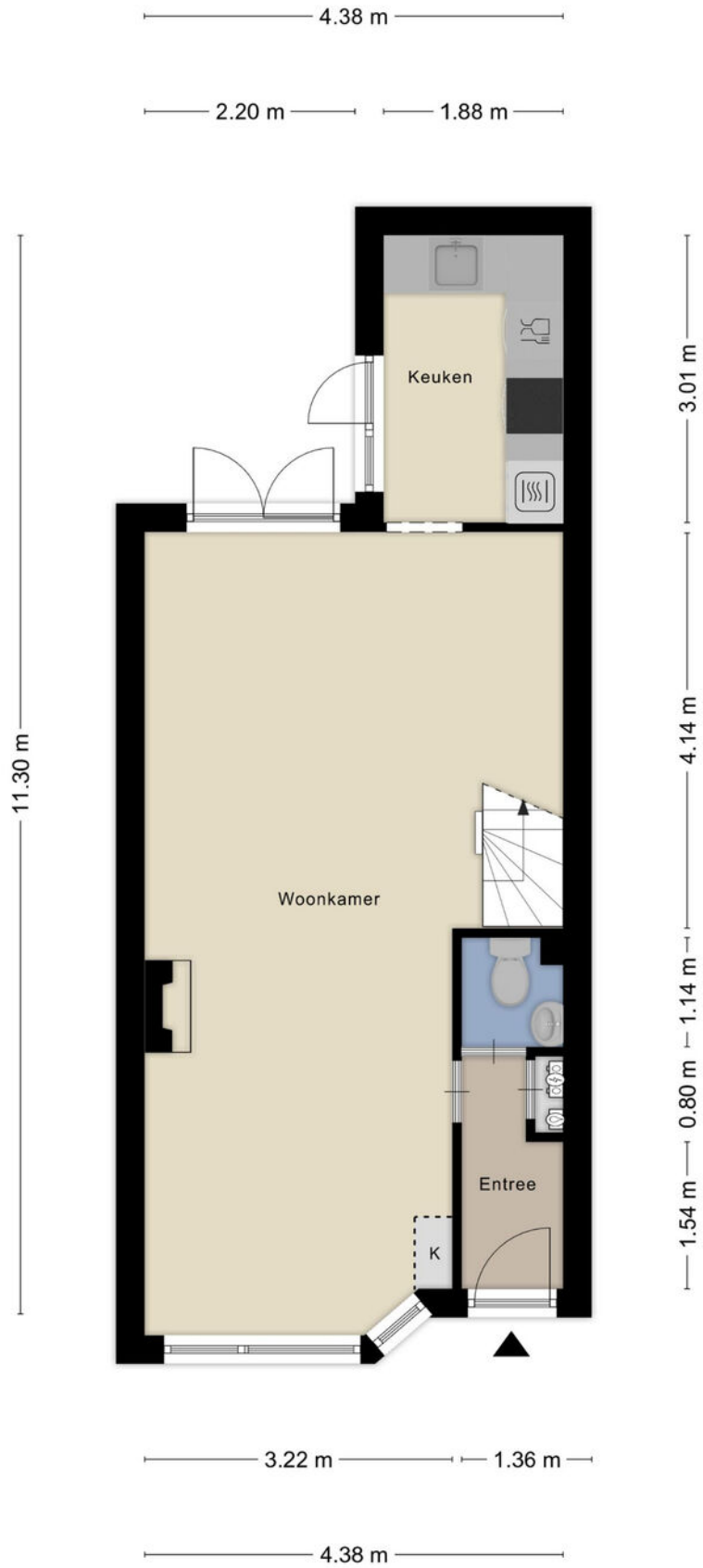


Plattegrond



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

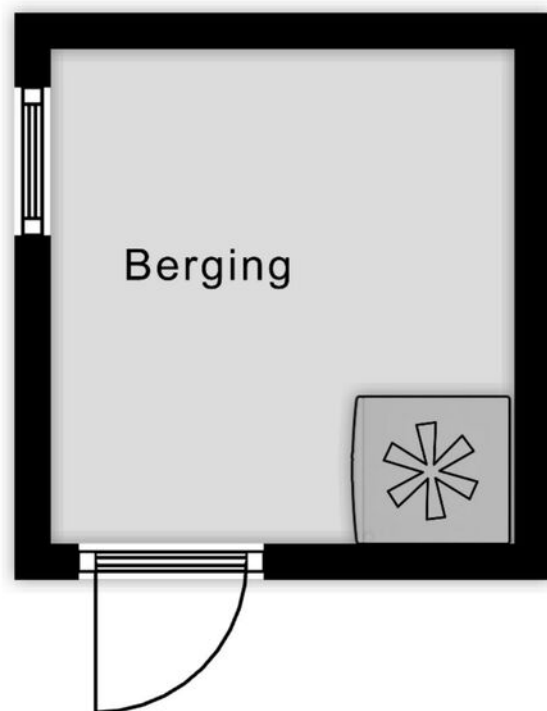
Plattegrond



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

Plattegrond

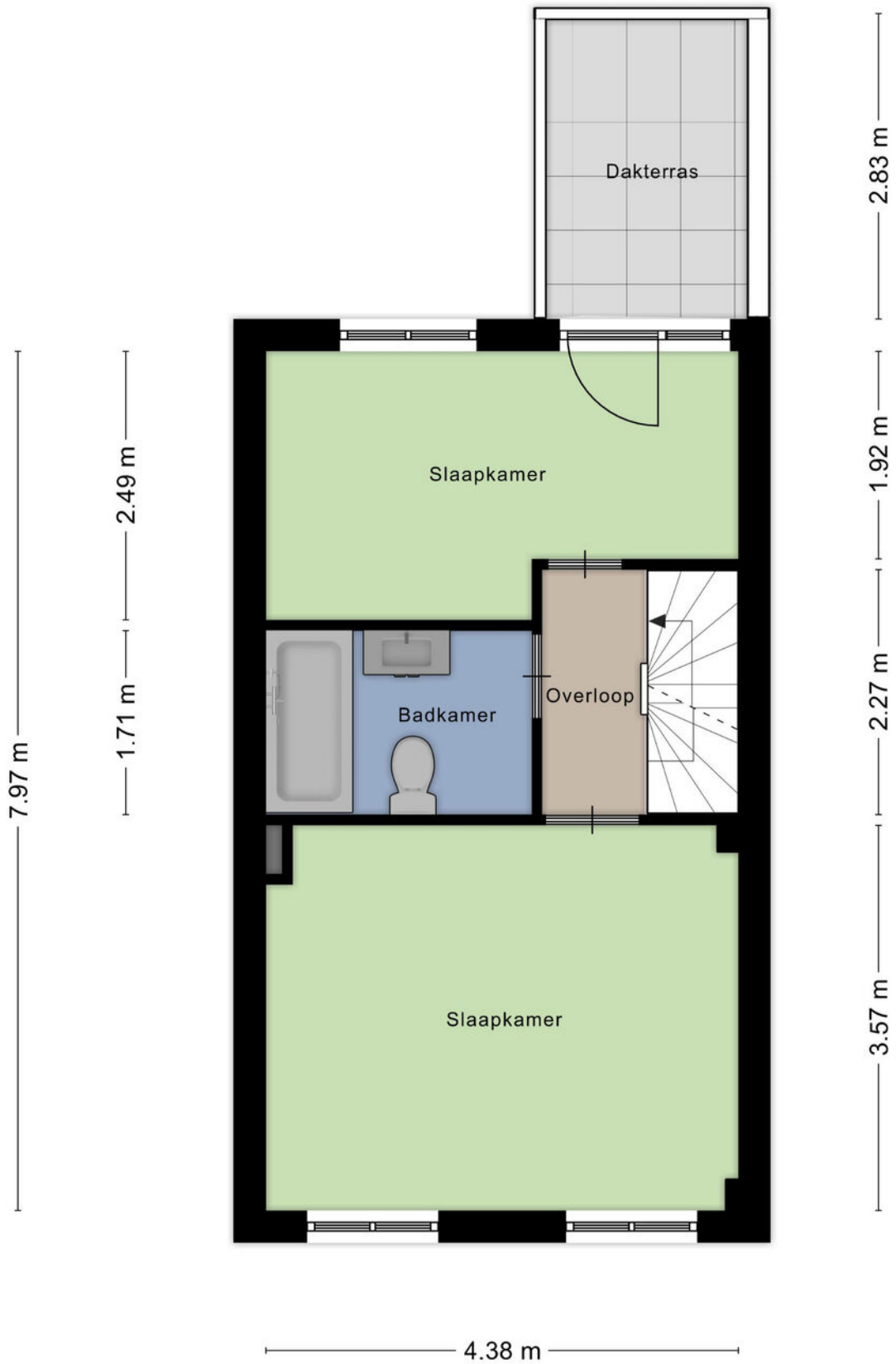
1.92 m



2.05 m

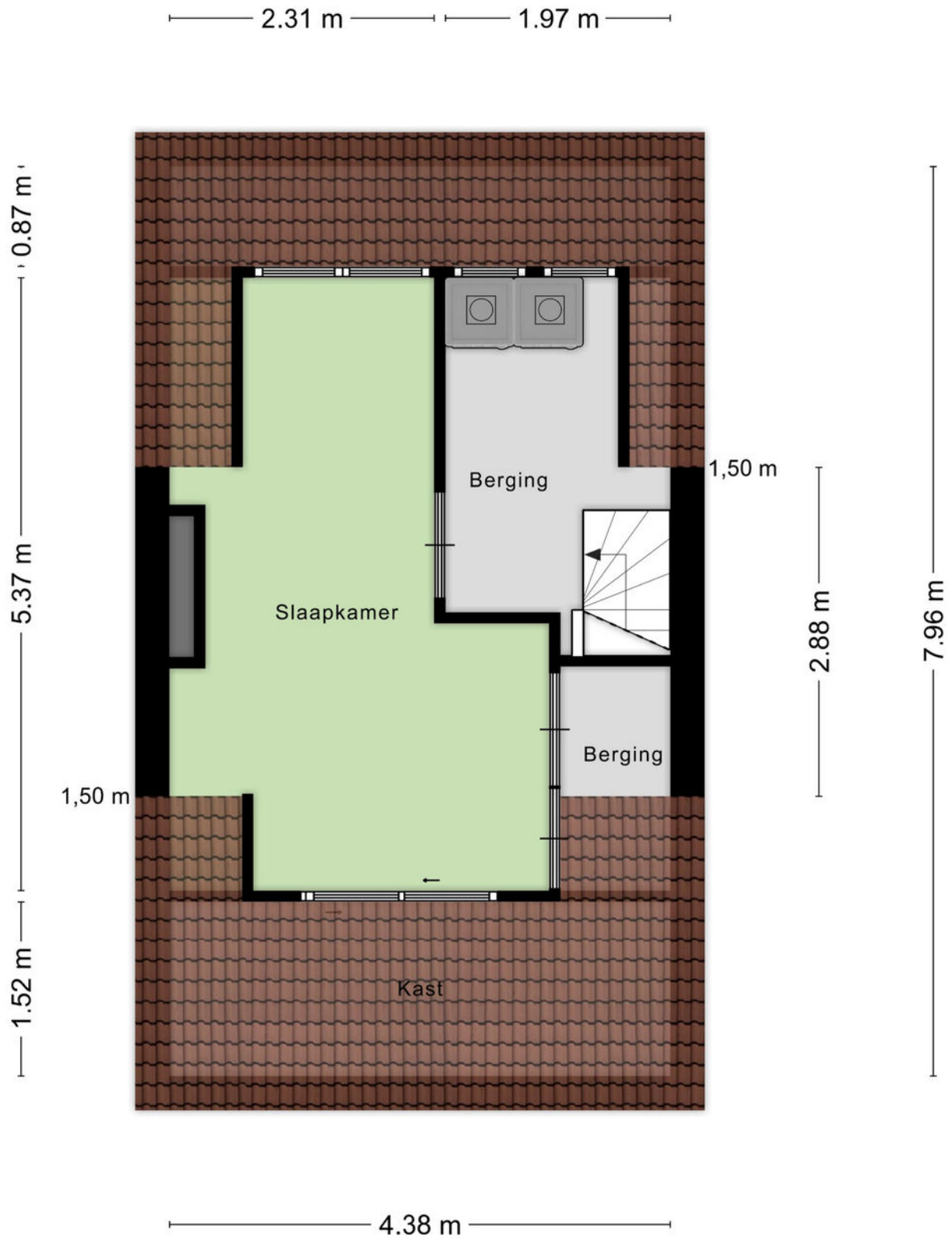
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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:	eengezinswoning
Soort bouw:	tussenwoning
Bouwjaar:	1935
Woonoppervlakte:	98 m ²
Perceel:	99 m ²
Inhoud:	324 m ³

INDELING:

Aantal kamers:	4
Aantal slaapkamers:	3
Aantal badkamers:	1
Aantal toiletten:	2

PRIJS

Vraagprijs	€ 565.000 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.



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)