

Ruime, charmante jaren'30 woning met mooie details!



Roodenburgerstraat 57 te Leiden



Scan mij!
Meer informatie
vindt u hier.

Dit sfeervolle herenhuis uit de jaren '30 is gelegen in de populaire Burgemeesterswijk. De vele authentieke details, waaronder een vestibule, fraaie erkers, kleurrijk glas in lood en stijlvolle paneeldeuren, dragen bij aan de tijdloze elegantie van de woning. Met maar liefst vijf (slaap)kamers, twee goed uitgeruste badkamers inclusief toilet, een voortuin en een diepe achtertuin op het zuidwesten, vertegenwoordigt deze woning een combinatie van ruimte en klassieke allure. De woning is uitgebreid met een aanbouw, waardoor de leefruimte aanzienlijk is vergroot. Een royale en prachtige woning op een mooie locatie!

De Roodenburgerstraat is een kindvriendelijke en rustige straat, gunstig gelegen op loopafstand van diverse onderwijsinstellingen (basis- en voortgezet onderwijs), kinderopvangfaciliteiten, sportmogelijkheden (tennis, hockey, korfbal), speeltuinen en NS station Lammenschans. Vanuit de achtertuin loop je veilig naar het speeltuintje in de De Meij van Streefkerkstraat. De prachtige Zoeterwoudsesingel en het karakteristieke Singelpark liggen vlakbij, evenals het Roomburgerpark en Polderpark Cronesteyn. Hier kun je heerlijk wandelen, varen, zwemmen of suppen bij warm weer. De historische binnenstad en het CS van Leiden liggen op enkele minuten fietsen. Daarnaast zijn de uitvalswegen naar Amsterdam, Den Haag (A4) en Utrecht (N11) eenvoudig bereikbaar.

De wijk heeft een actieve buurtvereniging met op Koningsdag een gezellige vrijmarkt, en elke twee jaar wordt Kunst over de Vloer georganiseerd waarbij topmusici huiskamer concerten geven bij bewoners thuis.

Indeling:

Begane grond:

De voortuin leidt naar een authentieke entree met een vestibule, voorzien van glas-in-loodramen en originele wandtegels. Aansluitend volgt de hal, eveneens uitgerust met authentieke wandtegels, een trapopgang (met trapkast) naar de eerste verdieping, en een deur naar een ruim toilet (inclusief fonteintje).

De sfeervolle, ruime woon-/eetkamer met houten

vloer en inbouw (boeken)kast is deels gescheiden door een direct in het oog springende, sfeervolle en vrijstaande gashaard. Aan de voorzijde van de woonkamer is het zit/lounge gedeelte met de fraaie erker met glas in loodramen (tussen dubbelglas). Aan de achterzijde van de woonkamer is voldoende ruimte voor een grote eettafel die een uitstekend uitzicht biedt op zowel de achtertuin als de ruime open keuken. De zeer ruime en complete, uitgebouwde keuken (2018) met kookeiland biedt veel (composiet) werkblad en diverse inbouwapparatuur zoals een vaatwasser, stoomoven, combi-magnetronoven, koelkast, aparte vrieskast en een brede inductie kookplaat. Het open karakter van deze keuken zorgt ervoor dat de mensen die in de keuken bezig zijn toch in direct contact staan met de aanwezigen in de eetkamer wat voor een fijne sfeer zorgt in dit huis.

Via de (dubbele) openslaande deuren in de woon-/eetkamer komen we in de diepe (ruim 14 meter meter) zuidwestelijk gelegen achtertuin met achterom, stenen berging en een ruime overkapping voor o.a. fietsen. Hier kunt u een groot gedeelte van het jaar heerlijk genieten van de zon. De tuin is in 2020 opnieuw aangelegd en biedt de mogelijkheid voor meerdere zitjes. Ook de zonwering op de begane grond en verdieping is in 2020 vernieuwd.

1e verdieping:

De overloop (en trap naar de 2e verdieping), leidt naar een fijne badkamer met een betegelde vloer en voorzien van een raam, wastafelmeubel, toilet, douchecabine en designradiator. Aan de voorzijde bevindt zich een ruime slaapkamer met een sfeervolle erker. Een extra kamer aan de voorzijde, momenteel ingericht als wasruimte, beschikt over de benodigde faciliteiten zoals een wasmachine/droger-opstelling en veel bergruimte (de wasmachine en droger kunnen desgewenst ook naar de badkamer op de 2e verdieping). Aan de achterzijde bevindt zich nog een ruime slaapkamer, momenteel in gebruik als werkkamer, met openslaande deuren naar een balkon dat de volledige breedte van de kamer beslaat. Alle kamers zijn voorzien van een mooie bamboe vloer, wat de ruimtes een sfeervolle uitstraling geeft.

2e verdieping:

De overloop is uitgerust met een inbouwkast en een afgesloten trap naar de zolderverdieping. Aan de voorzijde bevindt zich een slaapkamer met een dakkapel (inclusief originele roedeverdeling), en een extra Velux-raam. De badkamer aan de voorzijde beschikt over een Velux-raam, een bad/douchecombinatie, toilet en wastafel. Aan de achterzijde bevindt zich een ruime L-vormige kamer met een sfeervolle balkenconstructie en een dakkapel over de gehele breedte. Deze kamer kan, indien gewenst, teruggebracht worden naar de oorspronkelijke staat met twee aparte slaapkamers. Zowel de slaapkamers als de overloop zijn voorzien van een laminaatvloer.

Zolder(kamer):

Toegankelijk via een vaste trap, betreedt men een slaapgedeelte met stahoogte in het midden. Deze ruimte is voorzien van een laminaatvloer, twee Velux-ramen die zorgen voor natuurlijk licht en veel bergruimte onder de knieschotten. Tevens bevindt zich hier de opstelling van de CV-ketel, weggewerkt achter een deur.

Er is een recente bouwtechnische keuring beschikbaar.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1939
- Beschermd stadsgezicht
- Gebruiksoppervlakte wonen 153m²
- Overige inpandige ruimte 7m² (zolder met stahoogte)
- Gebouw gebonden buitenruimte 8m² (balkon)
- Externe bergruimte 5m² (schuur)
- Inhoud 567m³
- Perceeloppervlakte 172m² (153m² + 19m²), twee kadastrale nummers
- Moderne meterkast met 11 groepen, 3 aardlekautomaten en 1 aardlekschakelaar
- Mechanische ventilatie
- CV ketel Atag, bouwjaar 2006
- Woonkamer dubbel glas HR++, 1ste verdieping dubbel glas, 2de verdieping HR+ en enkel glas, 3de verdieping HR+ glas
- Glas in lood in de woonkamer tussen dubbelglas, in de vestibule en werkkamer voorzien van folie
- 11 zonnepanelen
- Schilderwerk buitenzijde 2023

- Goten vernieuwd 2019
- Uitbouw met nieuwe keuken 2018
- Vloerbedekking op trappen en overloop 1e verdieping 2022
- Alle plafonds in woon- en slaapkamers zijn vervangen
- Geëmailleerde dakpannen
- Tuin gerenoveerd 2020
- Zonwering begane grond en verdieping vernieuwd 2020
- Automatische besproeiing in de achtertuin
- 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. De tuinafmetingen zijn opgenomen aan de hand van de kadastrale kaart.













































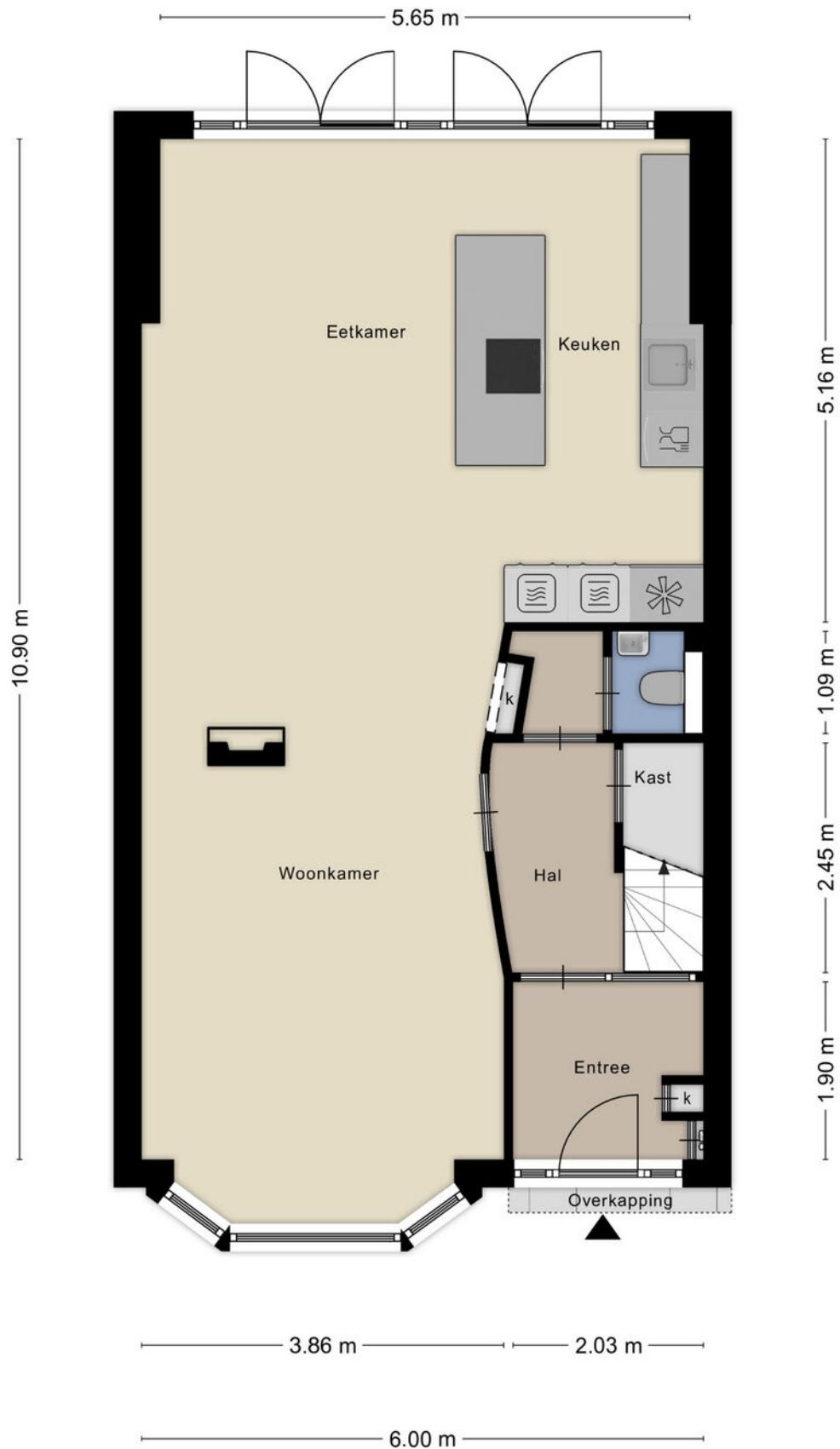


Plattegrond



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

Plattegrond



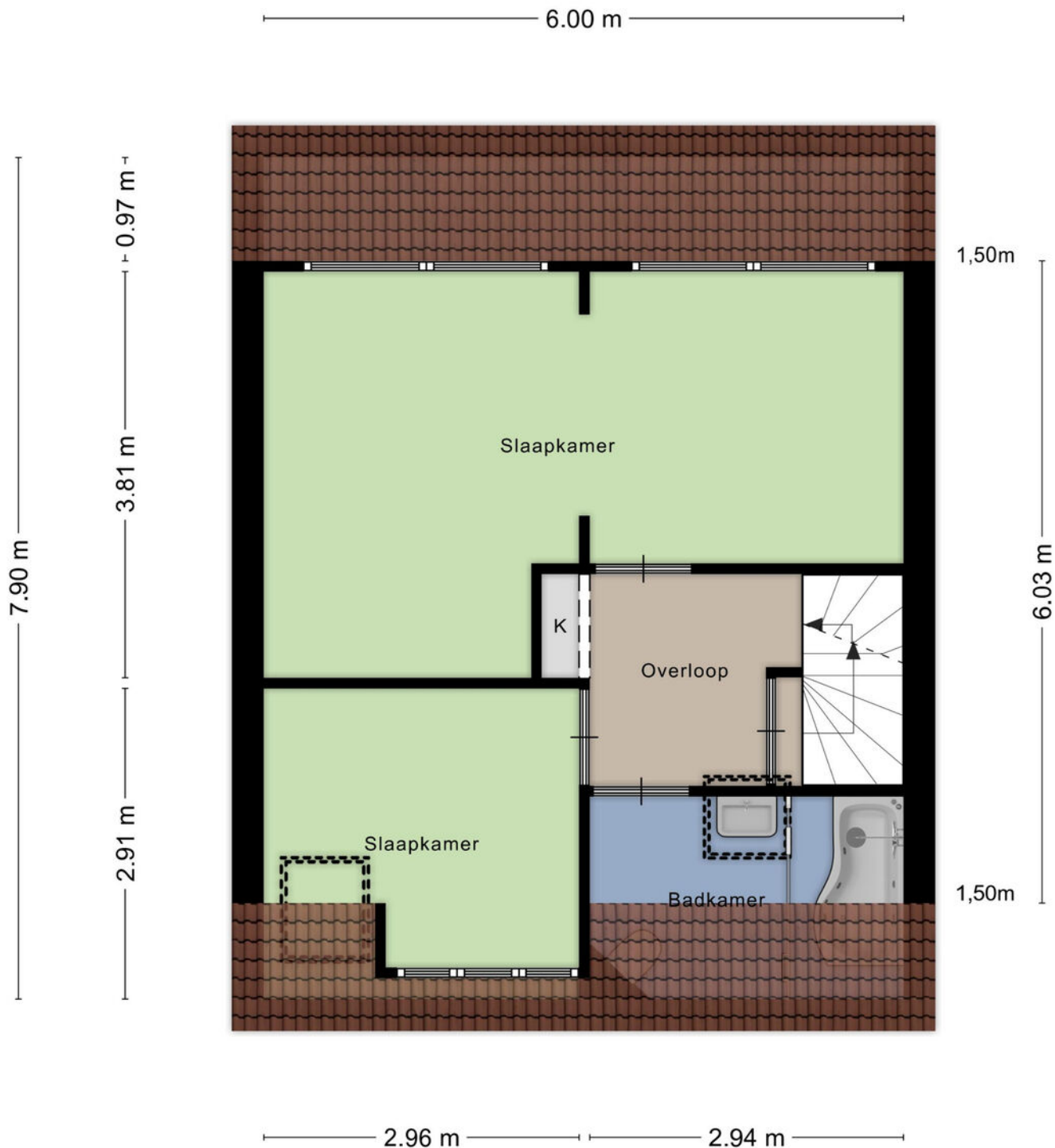
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



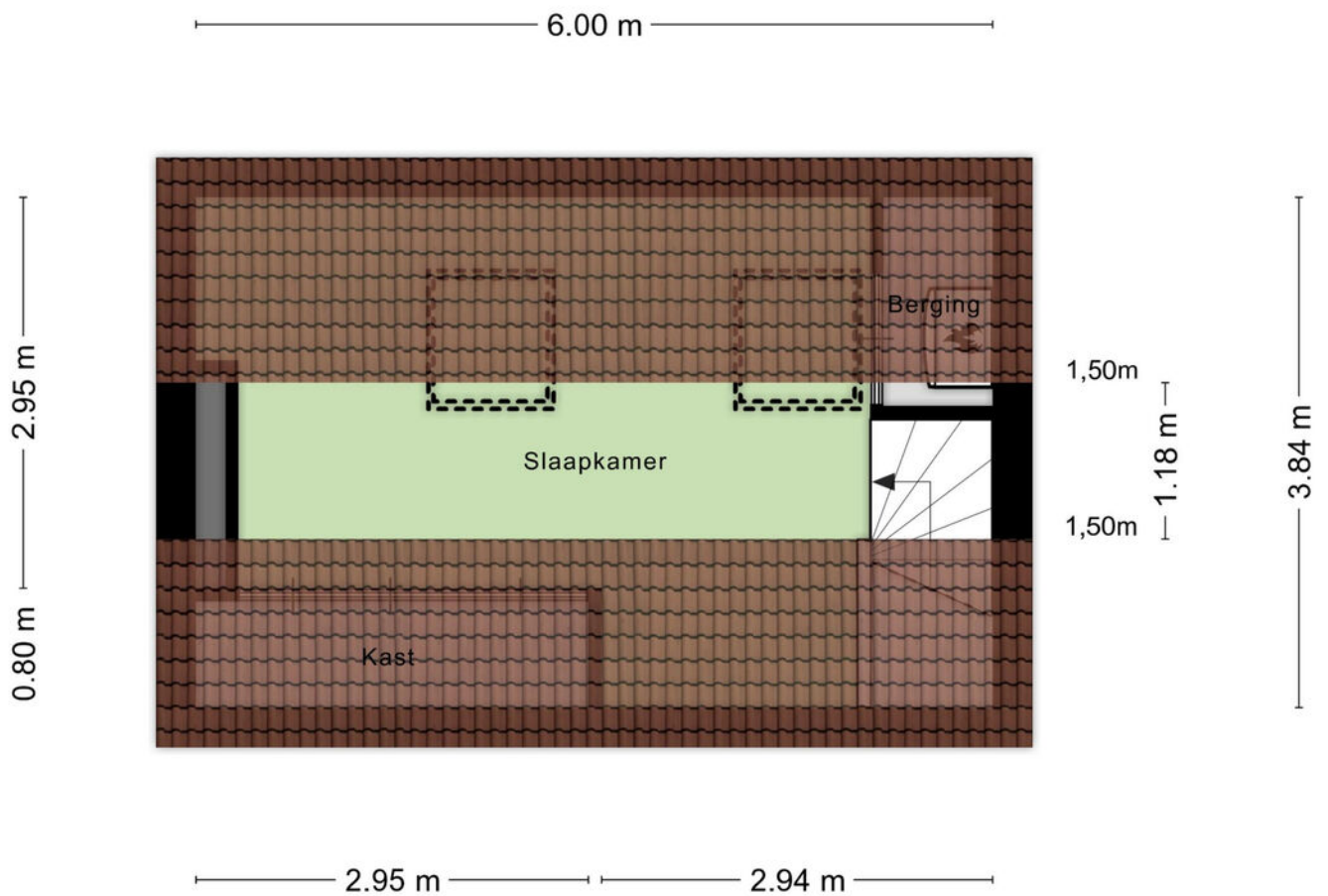
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



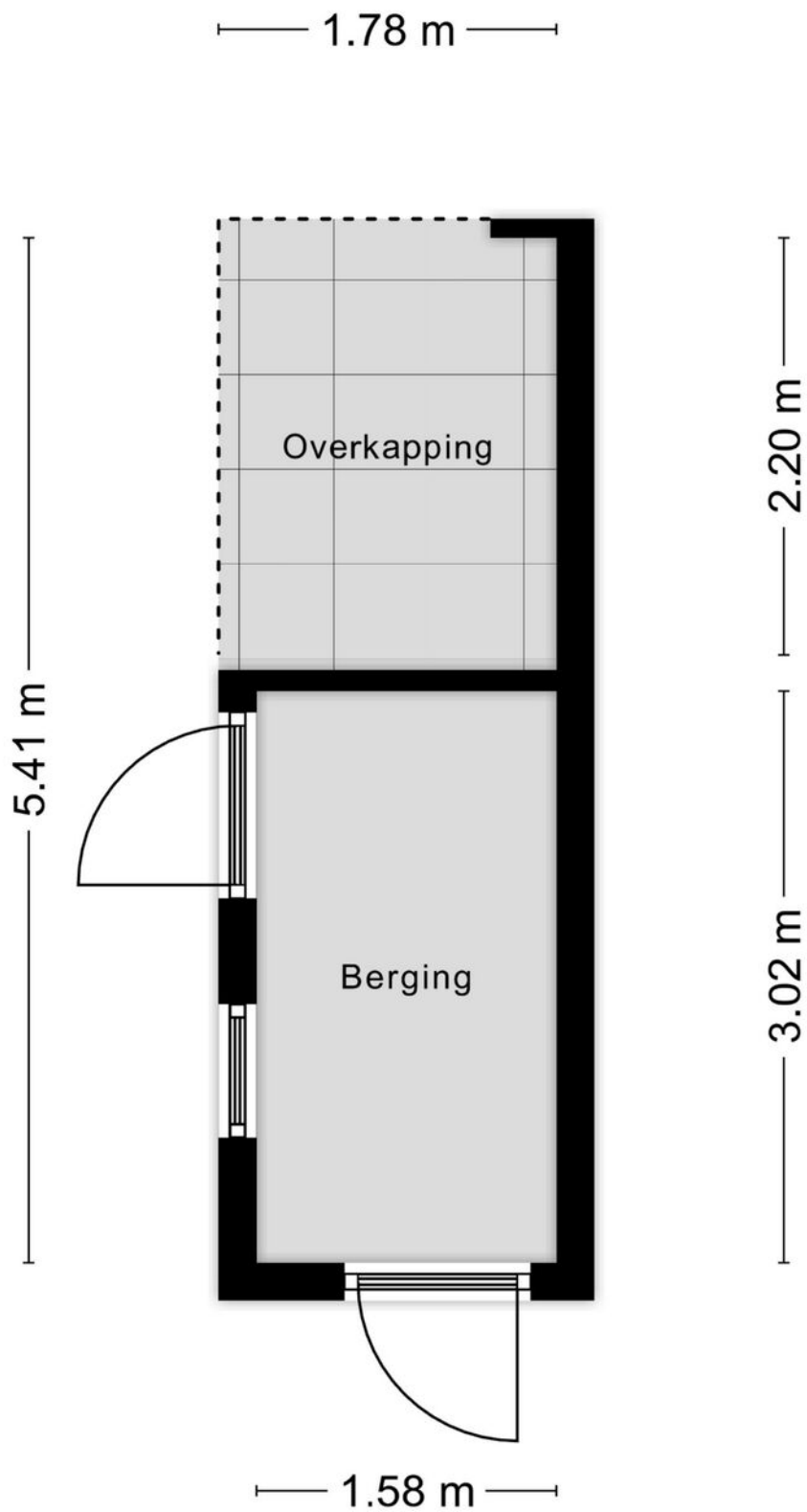
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



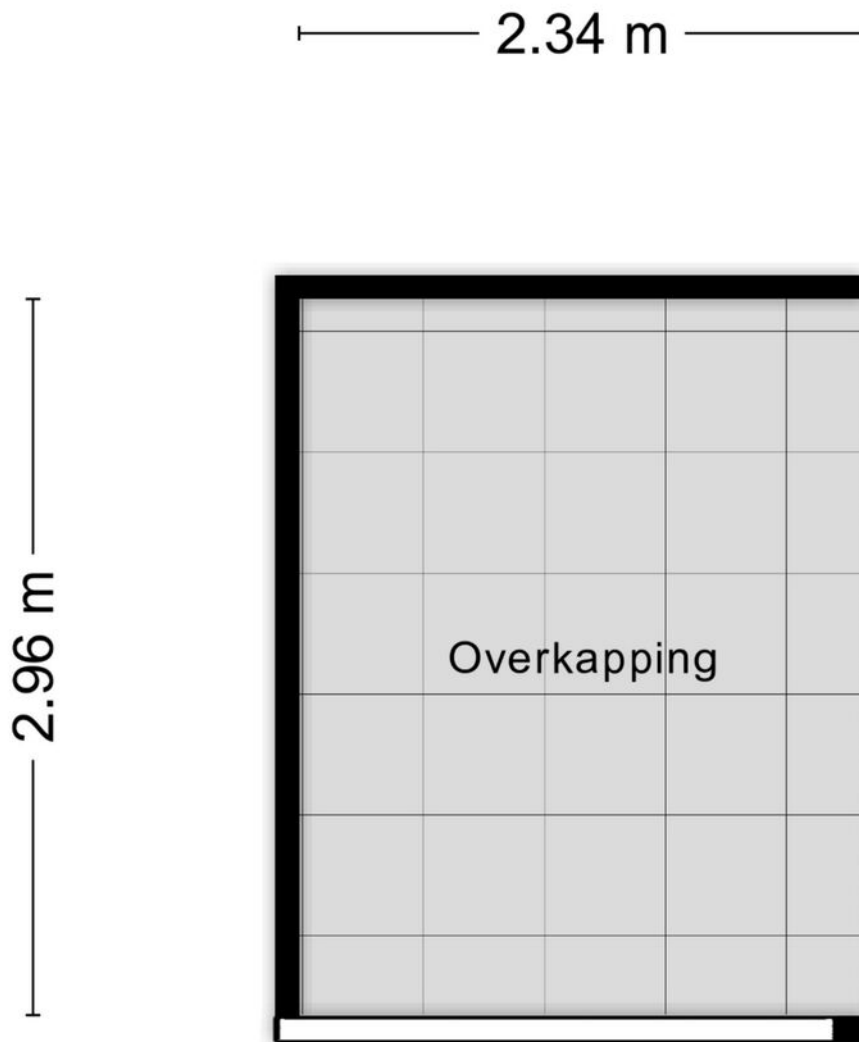
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



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

Kenmerken

BOUW:

Soort woning:	eengezinswoning
Soort bouw:	tussenwoning
Bouwjaar:	1939
Woonoppervlakte:	153 m ²
Perceel:	172 m ²
Inhoud:	567 m ³

INDELING:

Aantal kamers:	7
Aantal slaapkamers:	5
Aantal badkamers:	2
Aantal toiletten:	3

PRIJS

Vraagprijs	€ 925.000 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)