

Verrassend ruime en sfeervolle jaren '30 woning



Hartmanstraat 14 te Leiden



Deze zeer sfeervolle en gemoderniseerde jaren '30 woning heeft mooie authentieke details, een gezellige achtertuin met achterom en berging, 4 grote slaapkamers, een moderne keuken en badkamer. Daarnaast zijn er twee (full electric ready) warmtepompen en liggen er 7 zonnepanelen. Deze verrassend ruime woning ligt aan de rand van de populaire en groene burgemeesterswijk!

De Hartmanstraat is een rustige en kindvriendelijke straat in een fijne buurt, op steenworp afstand van het historische centrum van Leiden met zijn vele winkels, restaurants, musea en grachten. In de directe omgeving bevinden zich een kinderopvang, basis- en middelbare scholen, diverse sportverenigingen (hockey, tennis en voetbal), het Roomburgerpark én park Cronesteyn. De NS-stations Lammenschans en Leiden Centraal liggen op respectievelijk 5 en 10 minuten fietsafstand en de uitvalswegen A4/N11 zijn tevens zeer gemakkelijk te bereiken.

De indeling:

Begane grond:

Entree: een lichte gang voorzien van de recent gerenoveerde granitovloer en originele wandtegels. Een fraaie tussendeur geeft toegang tot het moderne toilet en de trap naar de eerste verdieping. De lichte, zonnige woonkamer heeft een erker aan de voorzijde met glas in lood ramen en een fraaie eikenhouten vloer. In de mooie, moderne keuken vind je een inductiekookplaat, afzuigkap, elektrische oven, vaatwasser, vrijstaande koelkast en aparte inbouwvriezer en lekker veel werkruimte aan het grote werkblad. De gezellige achtertuin met achterom is vanuit de woonkamer bereikbaar door openslaande deuren en ook vanuit de keuken. Er is een aangebouwde houten berging voor het stallen van je fietsen.

1e etage:

De overloop met toegang tot een fijne lichte slaapkamer aan de voorzijde en een tweede grote slaapkamer aan de achterzijde. Deze biedt toegang tot het dakterras waar de warmtepompen staan.

De smaakvolle, luxe badkamer beschikt over een inloofdouche met regendouche, een toilet (Sanibroyeur), designradiator, een wastafelmeubel met spiegel en een afgesloten ruimte voor de wasmachine. Die staat dus lekker uit het zicht.

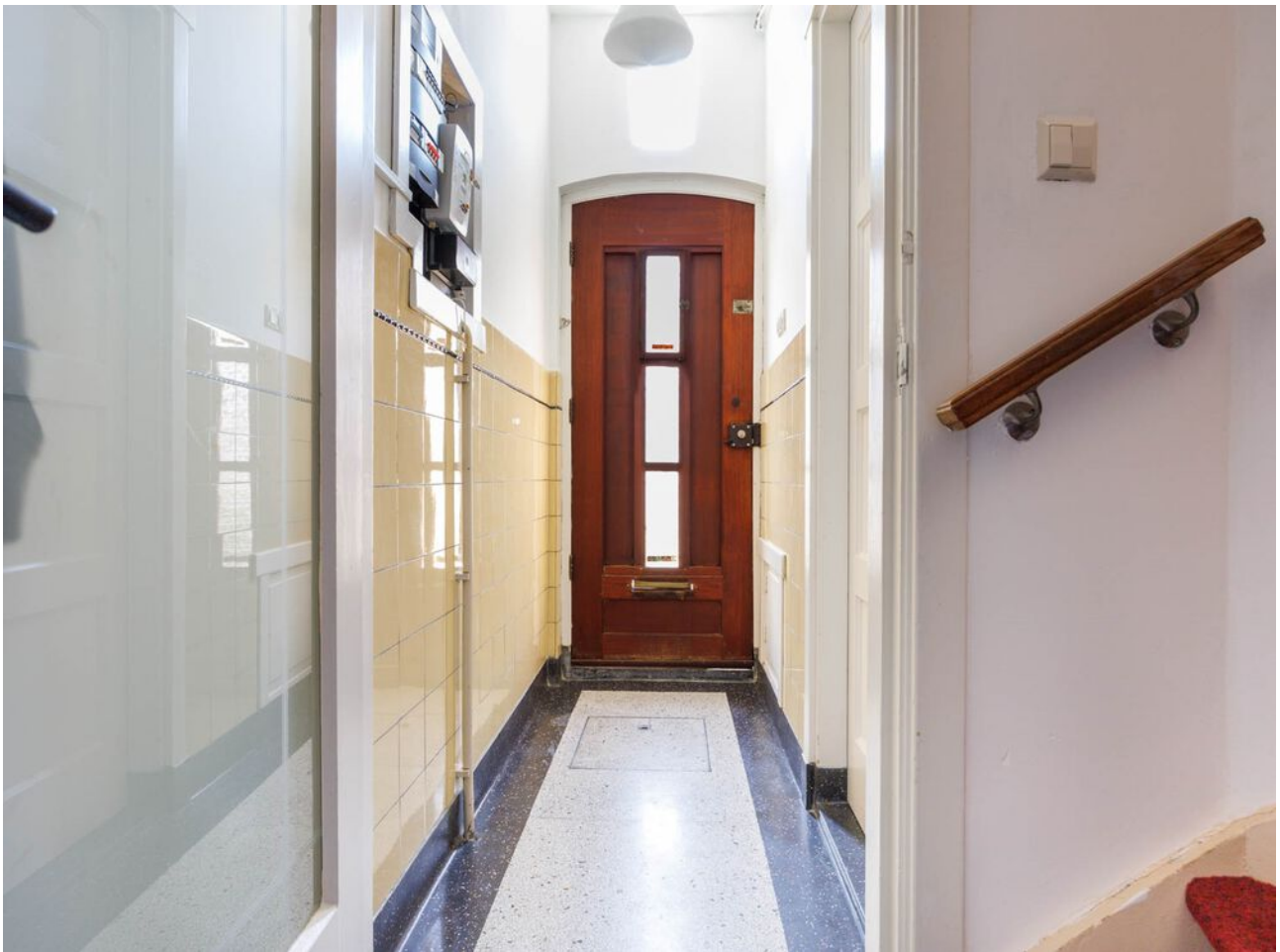
2e etage:

Overloop met toegang tot nog twee ruime slaapkamers. Door dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde is er veel extra ruimte en licht gecreëerd. In de slaapkamer aan de achterzijde bevindt zich een vaste kast met daarin de CV opstelling. Beide slaapkamers op deze verdieping bieden veel opbergruimte achter de knieschotten. Vanuit de overloop is een vliering bereikbaar voor nog meer bergruimte.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1941
- Beschermd stadsgezicht
- Gebruiksoppervlakte wonen 108m²
- Gebouw gebonden buitenruimte 6m² (balkon)
- externe bergruimte 4m²(berging0
- Inhoud 365 m³
- Spouwmuur- en dakisolatie
- Dubbel glas, deels HR++
- Zonwering op alle ramen aan zuidzijde
- Energielabel A+!
- Warmtepompen Hybride (Mogelijkheid tot full electric)
- 7 Zonnepanelen 2800 Wp
- CV ketel merk Atag, bouwjaar 2011
- Moderne meterkast met 7 groepen en 1 krachtstroom
- Bouwtechnisch rapport aanwezig
- Betaald parkeren (vergunning ca. € 61,- per jaar, geen wachtlijst)
- Oplevering in overleg

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

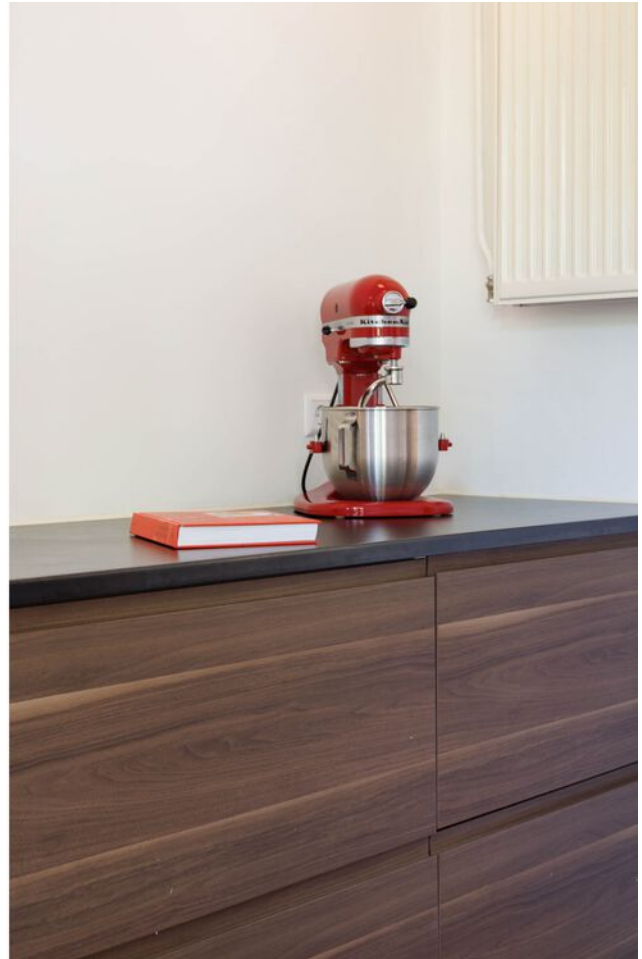








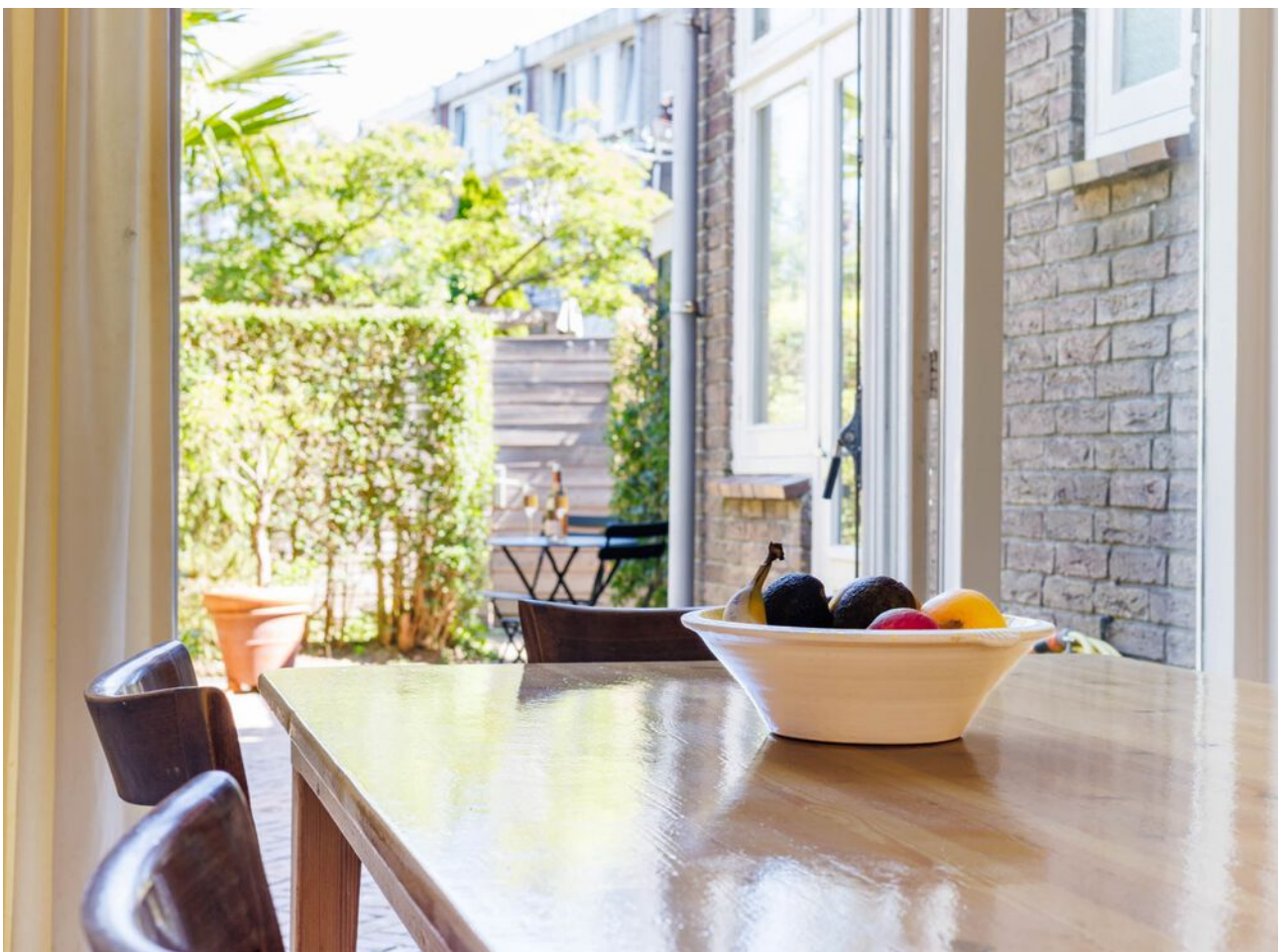


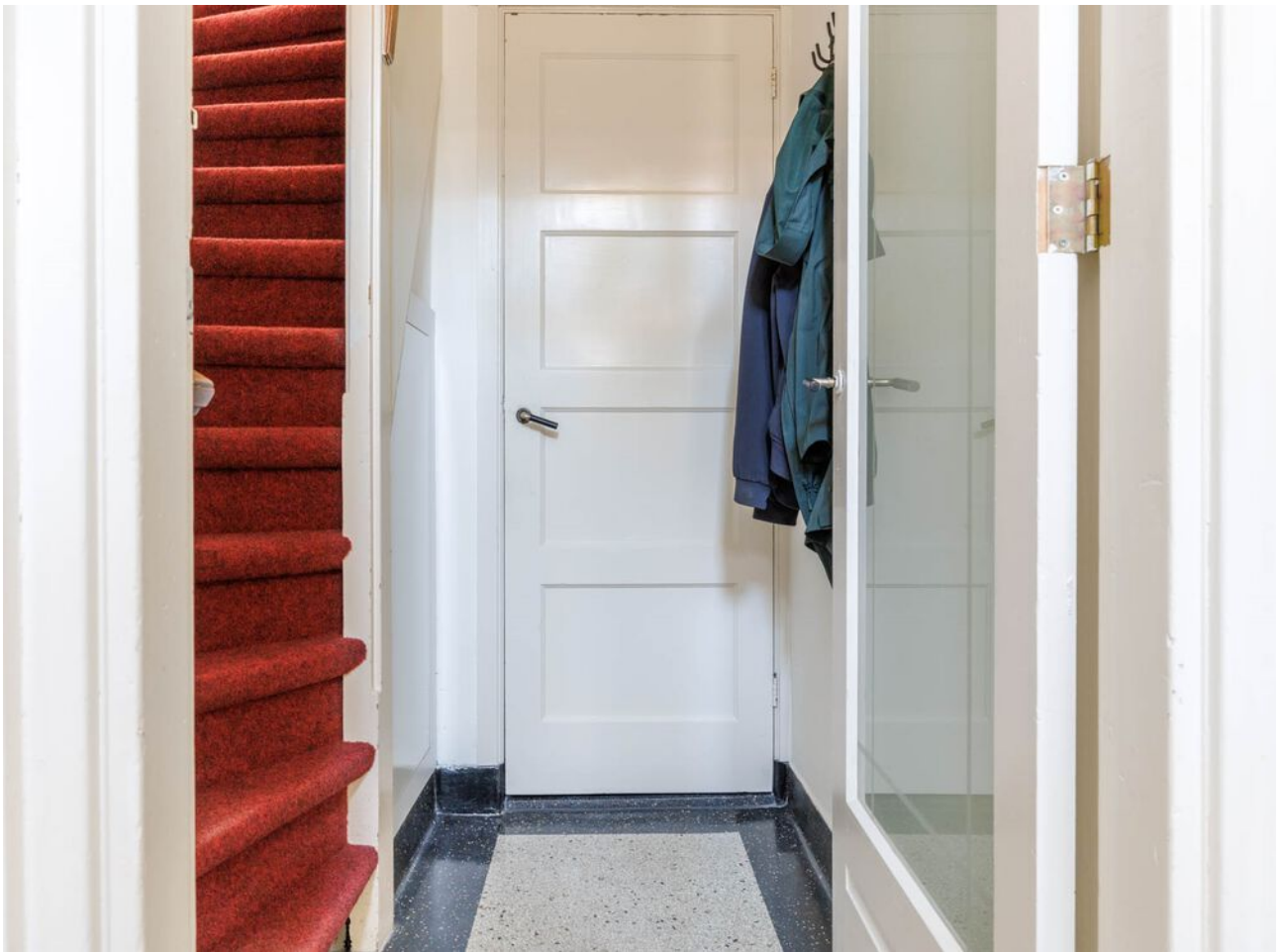
















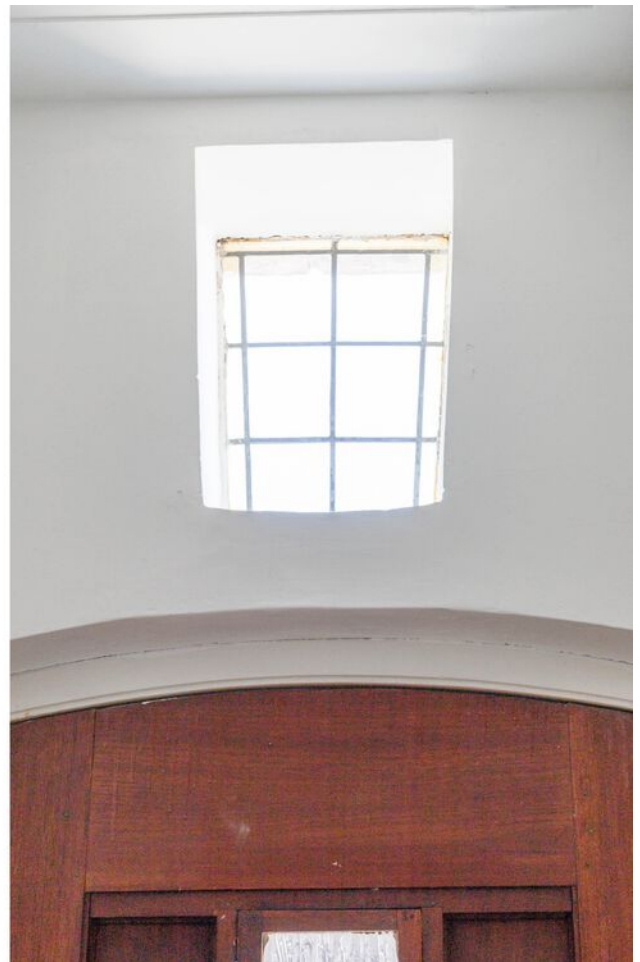




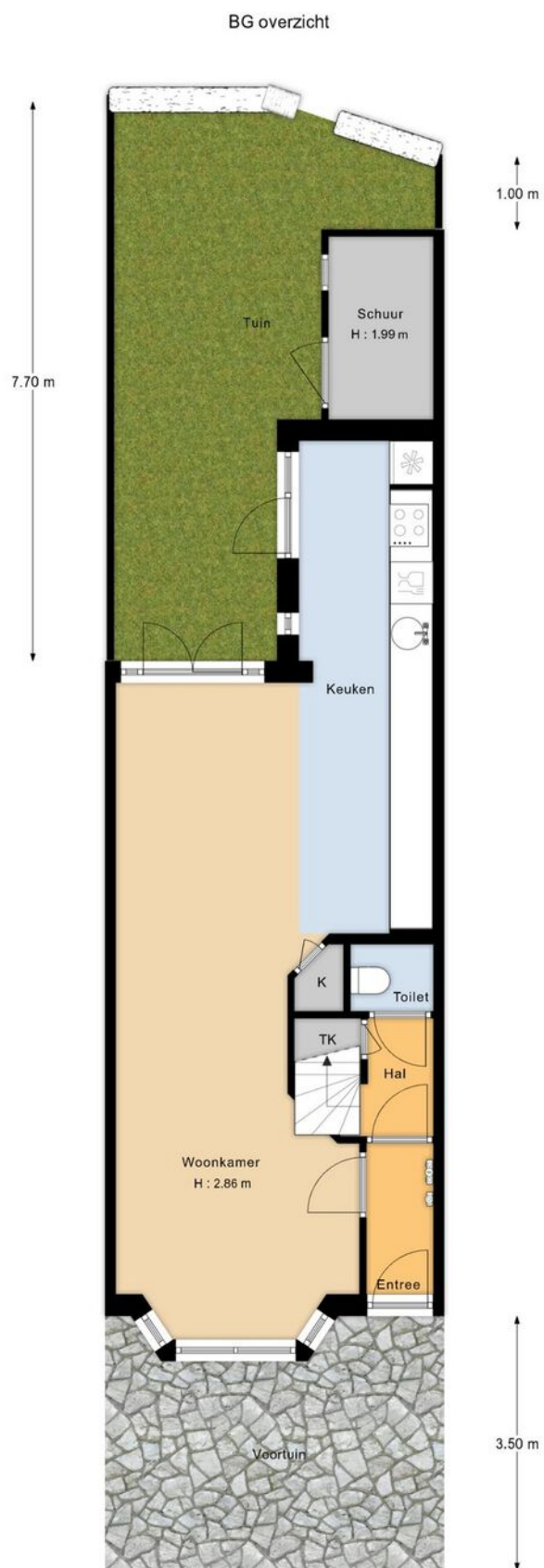






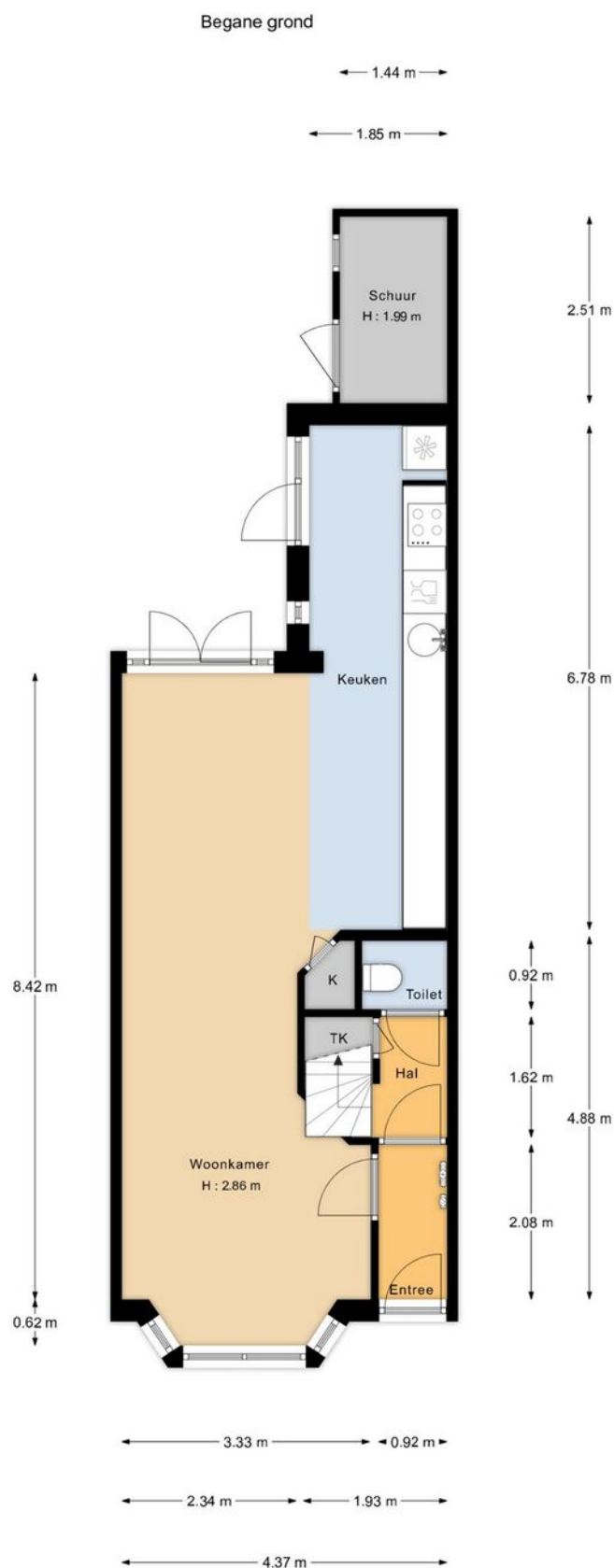


Plattegrond



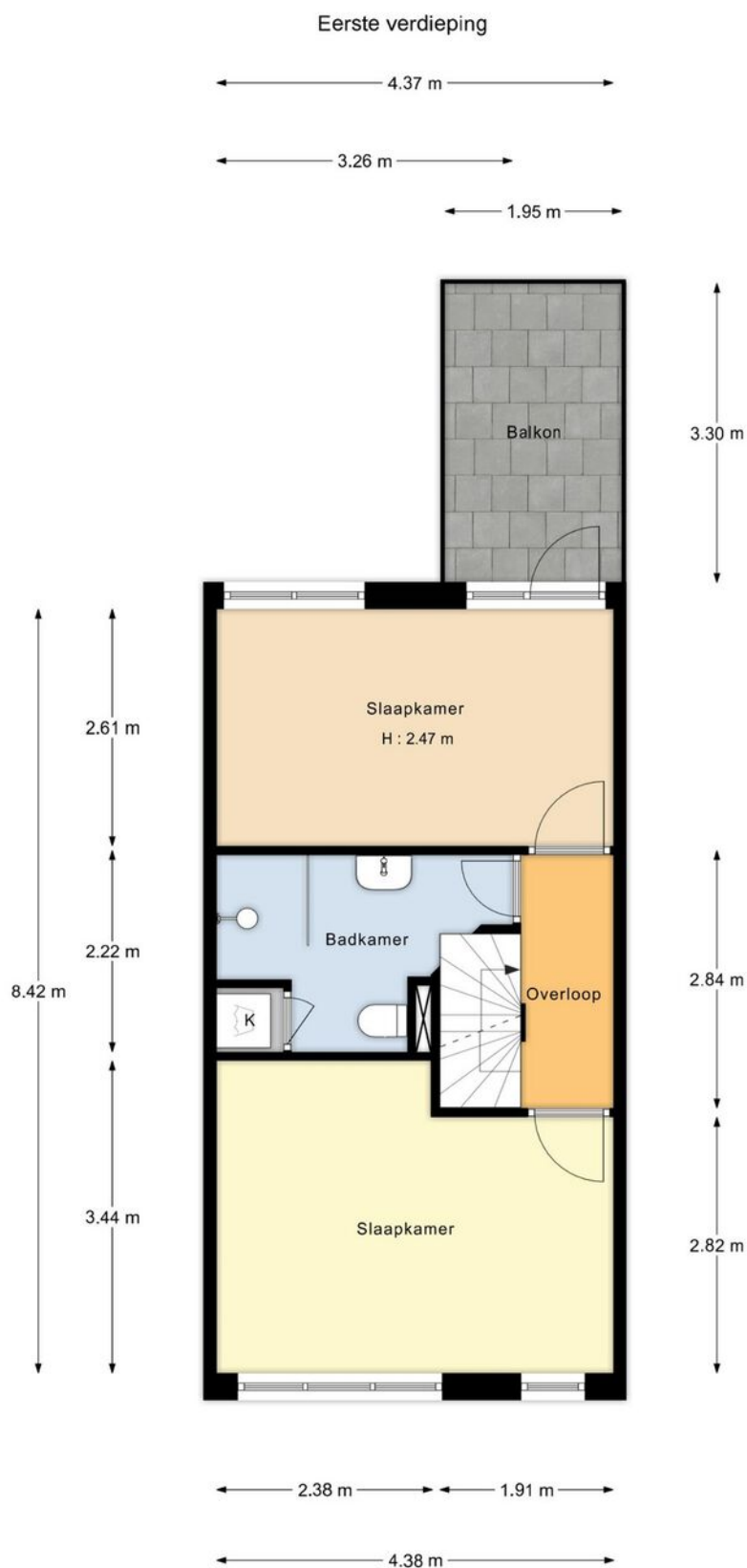
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

Plattegrond



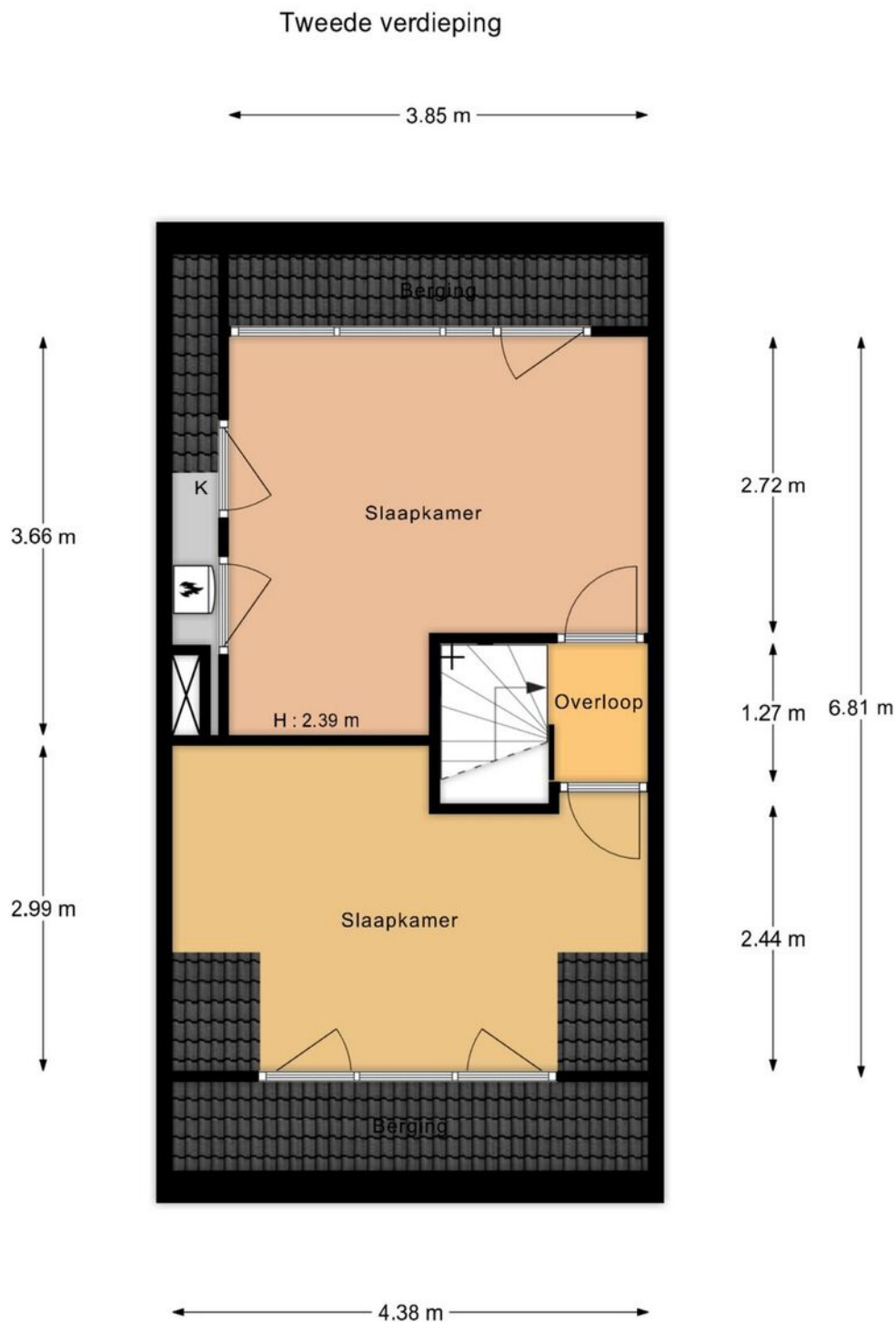
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

Plattegrond



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

Plattegrond



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

Kenmerken

BOUW:

Soort woning:	Jaren'30 woning
Soort bouw:	TUSSEN
Bouwjaar:	1941
Woonoppervlakte:	108
Perceel:	97
Inhoud:	365

INDELING:

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

PRIJS

Vraagprijs	€615.000,-
------------	------------

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)