

Karakteristieke kluswoning vol potentie



Lusthoflaan 1 A te Leiden



Aan de Lusthoflaan in Leiden ligt deze karakteristieke woning vol potentie. De woning dient gemoderniseerd te worden, maar biedt daarmee een uitstekende kans om er een sfeervolle en comfortabele gezinswoning van te maken. Veel authentieke details zijn nog aanwezig en vormen een prachtige basis voor wie charme en karakter weet te waarderen.

Omgeving

De Lusthoflaan is gelegen in een prettige en rustige woonomgeving, op korte afstand van het historische centrum van Leiden. In de directe nabijheid bevinden zich diverse winkels, supermarkten, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer. Uitvalswegen richting de A4 en A44 zijn goed bereikbaar. Een ideale locatie voor wie centraal wil wonen met alle voorzieningen binnen handbereik.

Indeling

Begane grond

Entree via vestibule met meterkast naar een lange hal met de trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot het toilet, keuken, woon-/eetkamer. De ruime doorzonwoonkamer is dankzij de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde licht en open. Bij het verwijderen van de tussenwand kwamen de originele ensuite deuren tevoorschijn. De keuken is gesitueerd aan de achterzijde van de woning en geeft net als de eetkamer toegang tot de tuin. De openslaande deuren in de woon-/eetkamer zijn in goede conditie en voorzien van dubbel glas.

Aanwezige authentieke details zoals de ensuite deuren, marmeren schouw, glas in lood ramen aan de voorzijde en in de vestibule geven samen met de aanwezige paneeldeuren en vaste kasten charme en een sfeer aan de woning.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping biedt de centrale overloop toegang tot meerdere kamers. Op deze verdieping bevinden zich 2 ruime slaapkamers, de badkamer en een kleine kamer, waar de CV-ketel hangt. Deze kamer is te gebruiken als wasruimte, inloopkast, kantoor of andere bestemming. De badkamer is licht en ruim, maar dient gemoderniseerd te worden.

Tweede verdieping

Via een vaste trap is de zolderverdieping bereikbaar. Deze verdieping is geschikt voor diverse doeleinden, zoals een extra slaapkamer, werkruimte of berging. Ook hier zijn mogelijkheden om de ruimte nader in te delen en verder te optimaliseren. De raampartij aan de achterzijde is recent vernieuwd en voorzien van HR-glas.

Bijzonderheden

Bouwjaar: 1916

Energielabel D (geldig tot dec 2035)

CV-ketel Reheha (2013)

Woning met veel potentie, te transformeren tot een sfeervolle eengezinswoning

Diverse authentieke details aanwezig: ensuite deuren, glas-in-loodramen, marmeren schouw, paneeldeuren

Buitenzijde van de woning in goede staat en uitgevoerd met fraaie knipvoegen

Deels voorzien van dubbel glas

Kozijnen aan de voorzijde op de eerste verdieping verkeren in slechte staat

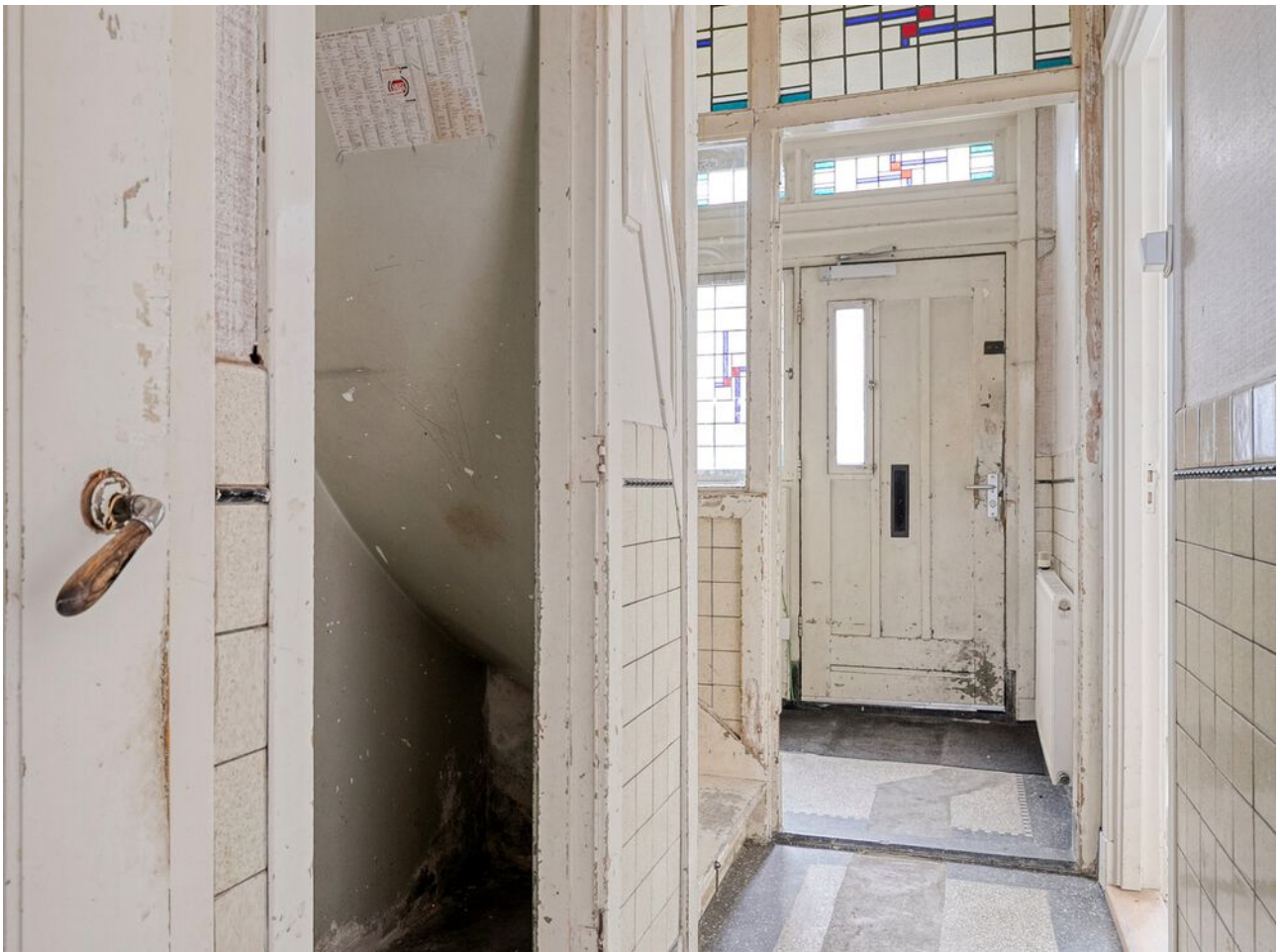
In de afgelopen jaren bewoond door studenten, Onttrekkingsvergunning voor verhuur is nog actief; voortzetting is alleen mogelijk indien de nieuwe WOZ-waarde niet onder de opkoopbeschermingsgrens valt

De volgende clausules zijn van toepassing:

Ouderdomsclausule, asbestclausule, niet bewoners clausule. Verkoper neemt daarnaast geen verantwoordelijkheden voor de voortzetting van de verhuurvergunning.







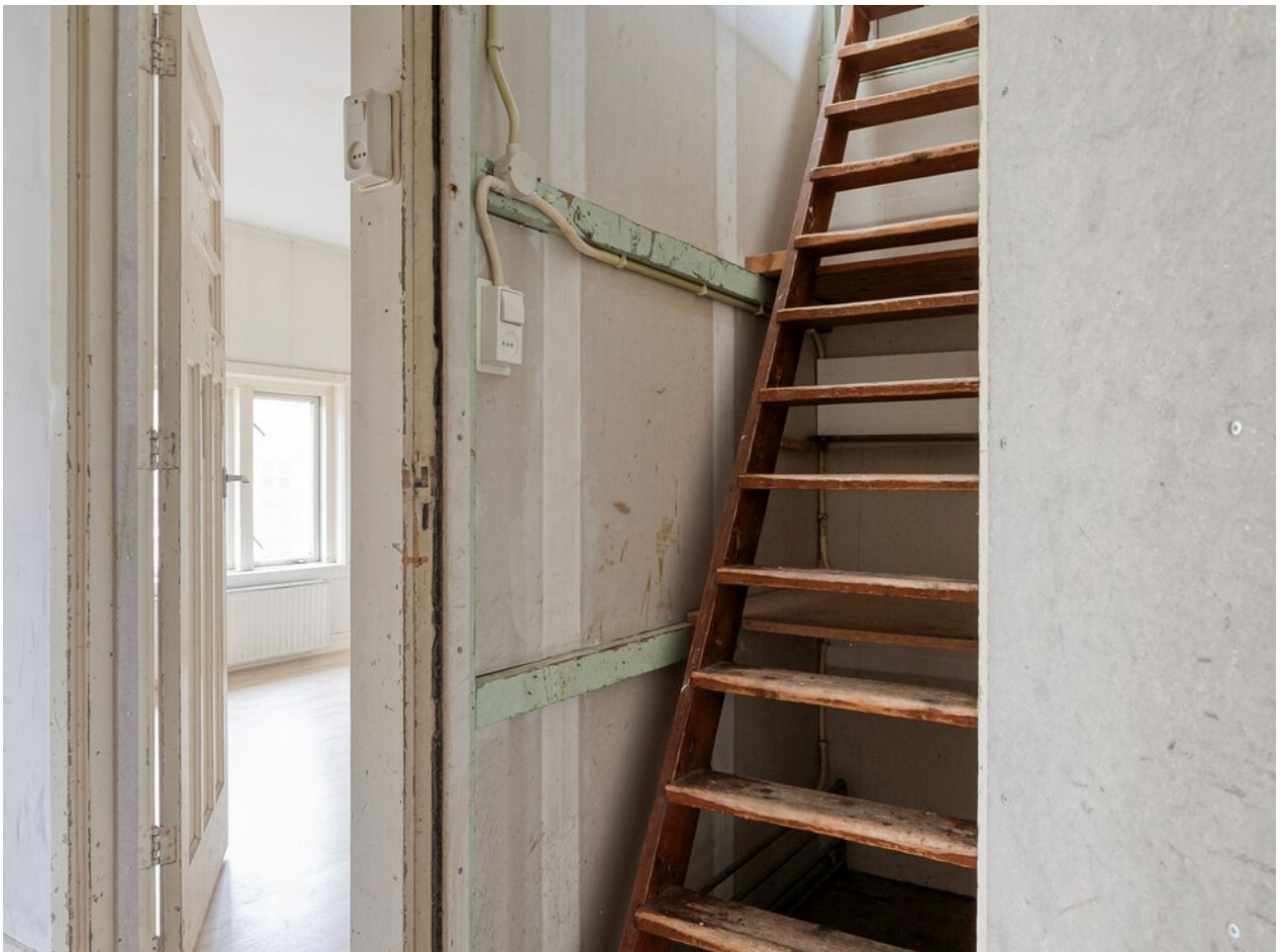


























Plattegrond



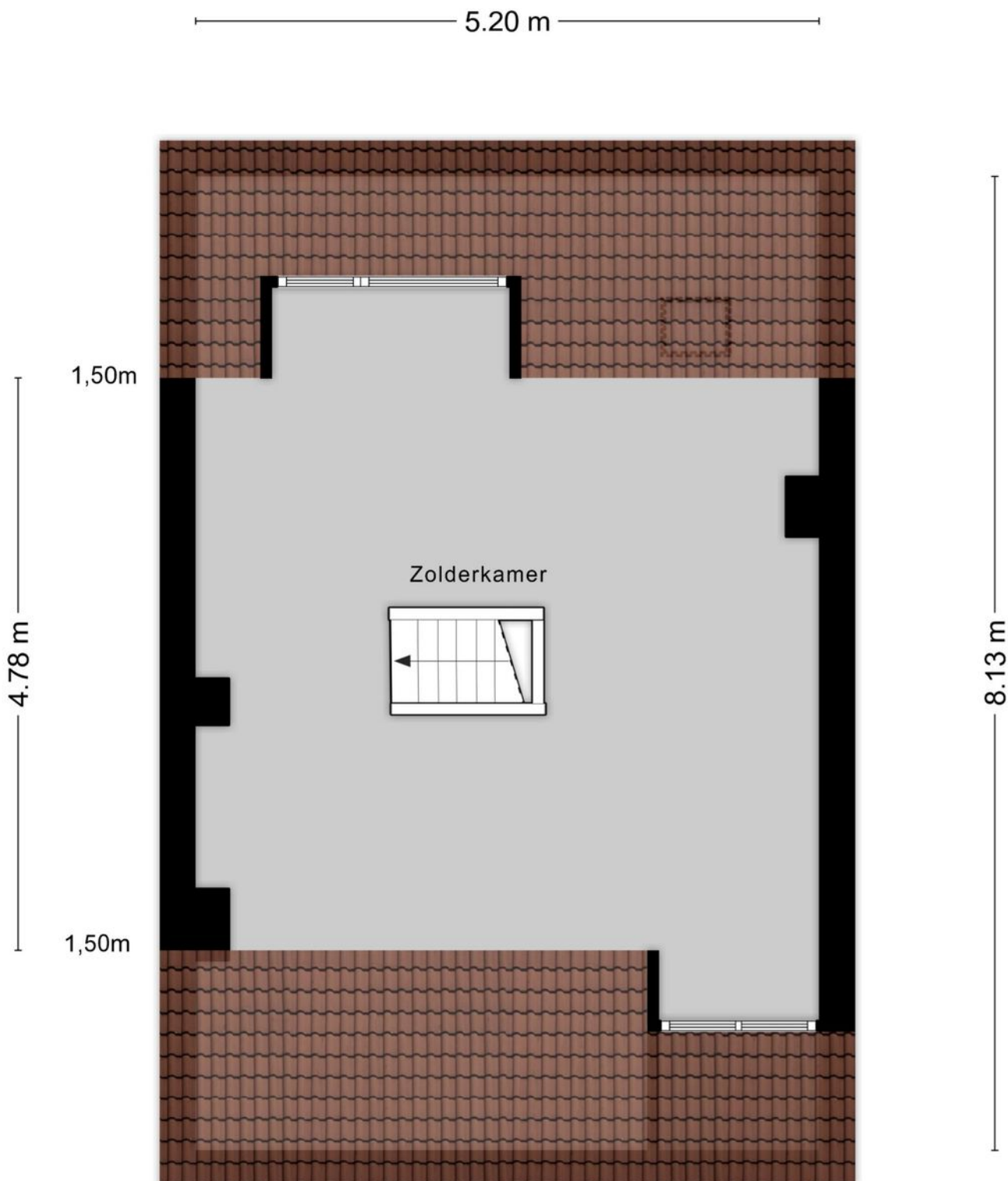
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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:

Soort bouw:

Bouwjaar:

Woonoppervlakte:

Perceel:

Inhoud:

EENGEZINSWONING

TUSSEN

1916

112

69

396

INDELING:

Aantal kamers:

Aantal slaapkamers:

Aantal badkamers:

Aantal toiletten:

3

2

1

1

PRIJS

Vraagprijs

€ 499.000 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.



Esther van der Weele
Makelaar

M 06-38777771
T 071 51 62 384
E esthervanderweele@remax.nl

RE/MAX Makelaarsgilde

Levendaal 73 - 75
2311JE LEIDEN
E esthervanderweele@remax.nl

www.makelaars-in-leiden.nl/makelaars/esther-van-der-weele/

RE/MAX
Makelaarsgilde (Leiden)