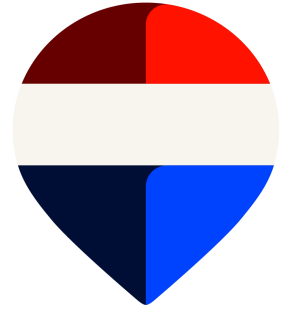


Sfeervolle jaren '30 woning met dakopbouw!

De Goejestraat 48 te Leiden



Aan de rustige en kindvriendelijke Goejestraat, in de kindvriendelijke Rijndijkbuurt, ligt deze sfeervolle en goed onderhouden jaren '30 woning met een dakopbouw. De woning beschikt over drie slaapkamers en een fraai aangelegde achtertuin die is voorzien van mooie beplanting, meerdere zitplekken, een berging en een achterom. Het totale vloeroppervlakte inclusief dakopbouw is 75m².

De Goejestraat ligt in een fijne buurt en op korte fietsafstand van het historische centrum van Leiden met de vele grachten, restaurants, winkels en musea. In de directe omgeving vind je kinderopvang, basis- en middelbare scholen, diverse sportverenigingen (hockey, tennis en voetbal) en Park Roomburg. NS-stations Lammenschans en Leiden Centraal liggen op respectievelijk 5 en 10 minuten fietsen en de uitvalswegen A4/N11 zijn ook gemakkelijk te bereiken.

De indeling:

Begane grond:

Verzorgde entree met hal, voorzien van meterkast en een modern toilet. Vanuit de hal betreed je de sfeervolle, lichte woonkamer met laminaatvloer, trapkast en een erker aan de voorzijde. De openslaande deuren geven direct toegang tot de heerlijke achtertuin.

Aansluitend bevindt zich de semi-open, lichte keuken. Deze moderne keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, combi oven/magnetron, 4-pits gasfornuis, ingebouwde afzuigkap en beschikt over veel kastruimte.

De royale, zonnige achtertuin op het oosten is bereikbaar via zowel de keuken als de woonkamer en beschikt over een achterom. In de tuin zijn twee terrassen aanwezig – direct aan de woning en achterin – waardoor je op elk moment van de dag een fijne plek hebt om te zitten. Dankzij de aanwezige bomen zijn er bovendien voldoende schaduwplekken. Achterin de tuin bevindt zich een stenen berging met elektra.

1e etage:

De overloop biedt toegang tot een ruime slaapkamer aan de achterzijde, voorzien van een grote inbouwkast. Aan de voorzijde bevindt zich een tweede (slaap)kamer met een kunststof dakkapel. De moderne badkamer is uitgerust met een douche, natuurlijke ventilatie, inbouwspots, een wastafelmeubel met spiegelkast en een zwevende kast.

2e etage:

Overloop met toegang tot een zeer royale kamer met balkon. Dankzij de Velux-ramen aan de voorzijde en de hoge ramen aan de achterzijde is er veel lichtinval. De ruimte biedt de mogelijkheid om twee slaapkamers te realiseren. Aan de voorzijde zijn knieschotten aanwezig met extra bergruimte. Tevens bevindt zich hier de cv-ketel.

Er is een recent bouwtechnisch rapport beschikbaar.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1941
- Beschermd stadsgezicht
- Gebruiksoppervlakte wonen 64m² (totale oppervlakte inclusief dakopbouw is 75m²)
- Gebouw gebonden buitenruimte 2m² (balkon)
- Overige inpandige ruimte 15m² (i.v.m. hoogte 2de verdieping dakopbouw 1,97 meter wordt dit gemeten als inpandige ruimte)
- Inhoud 274m³
- Perceeloppervlakte 88m²
- CV-ketel Nefit, bouwjaar 2016
- Nieuwe kunststof pui achter BG (2023)
- Kunststof voordeur, keukendeur en schuurdeur vervangen in 2024
- Overal dubbel glas
- Meterkast 4 groepen (Smelt)
- Betaald parkeren (vergunning ca. € 61,- per jaar, geen wachtlijst). En mogelijkheden voor bezoekersvergunning.
- Oplevering in overleg

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

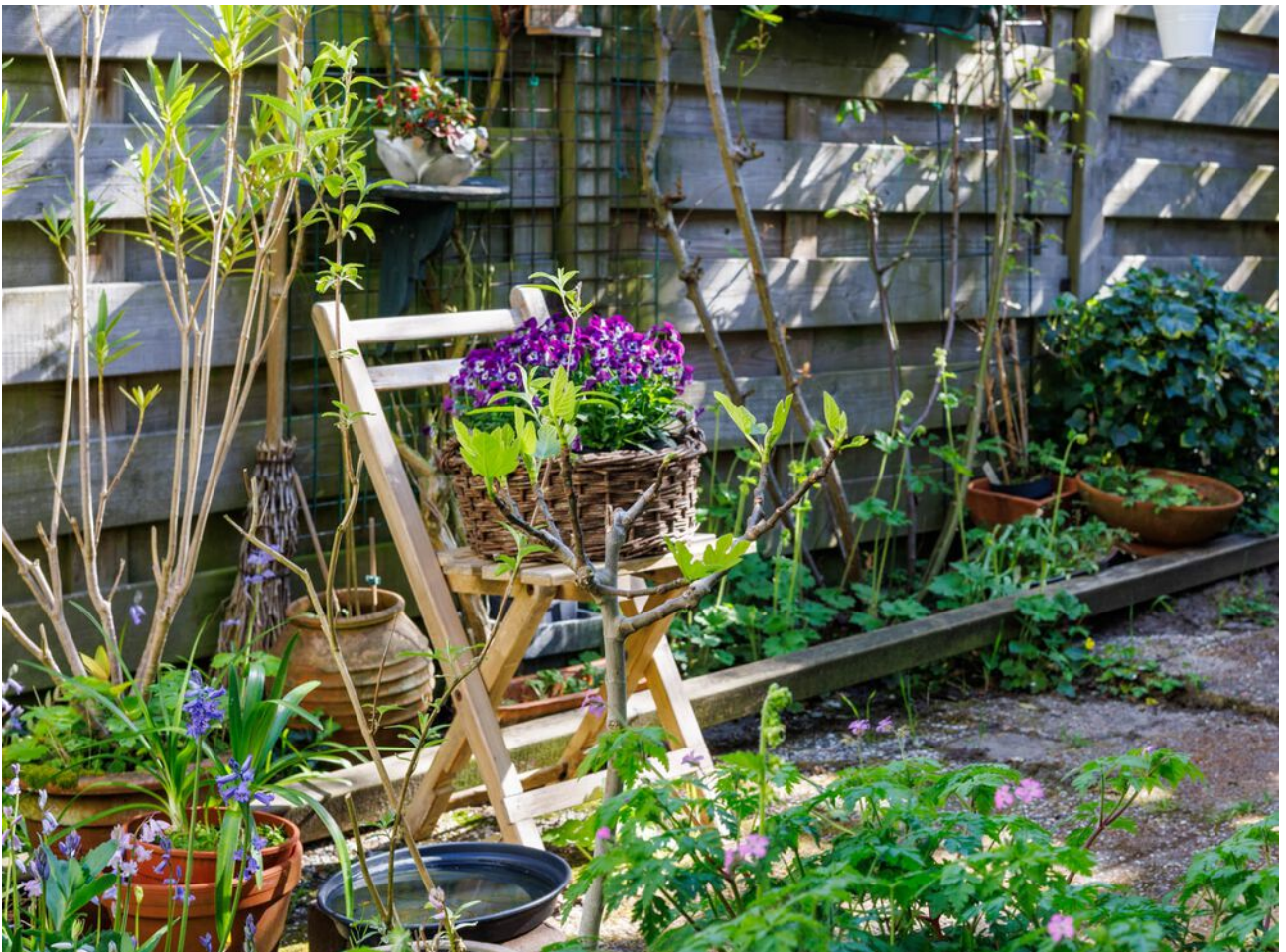






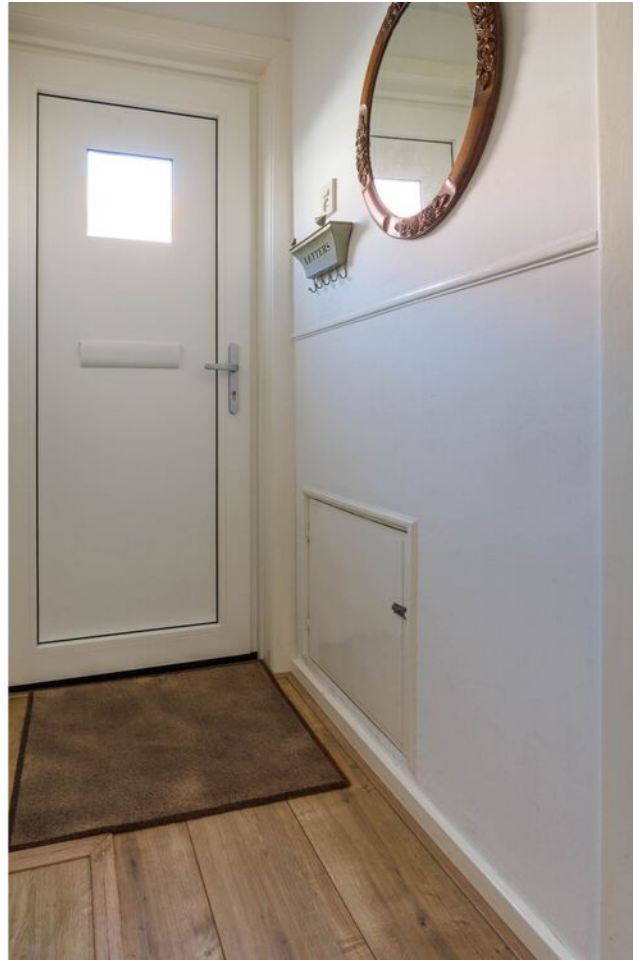


















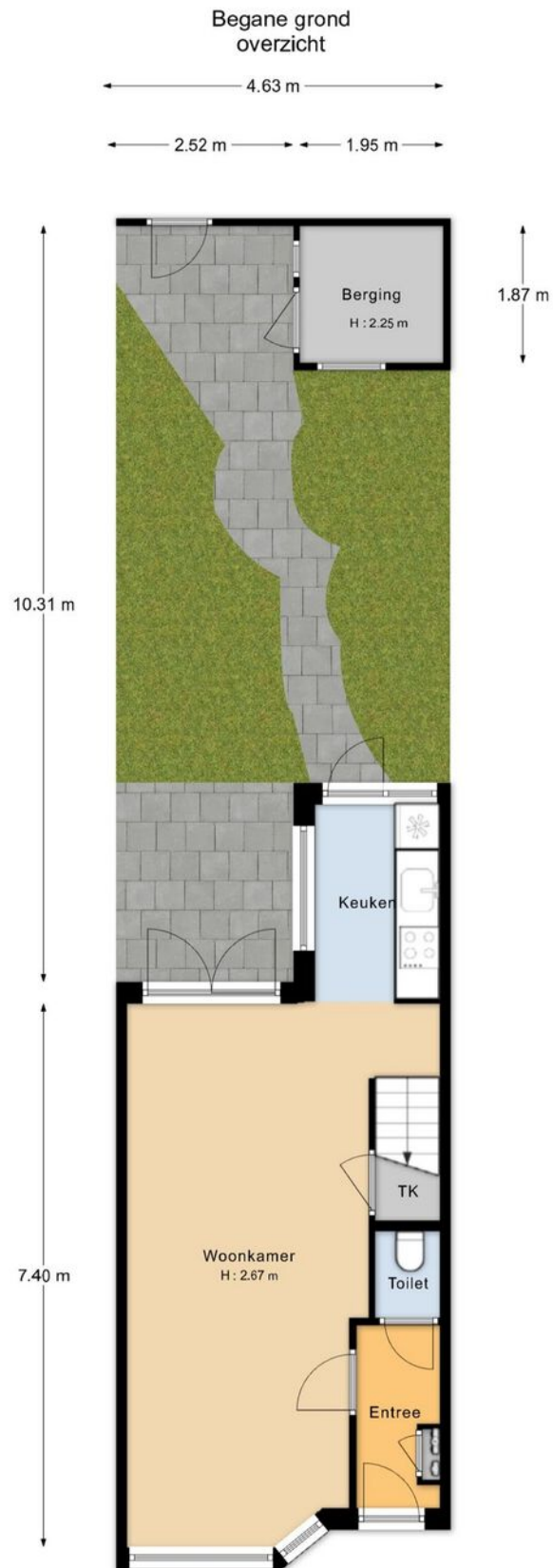






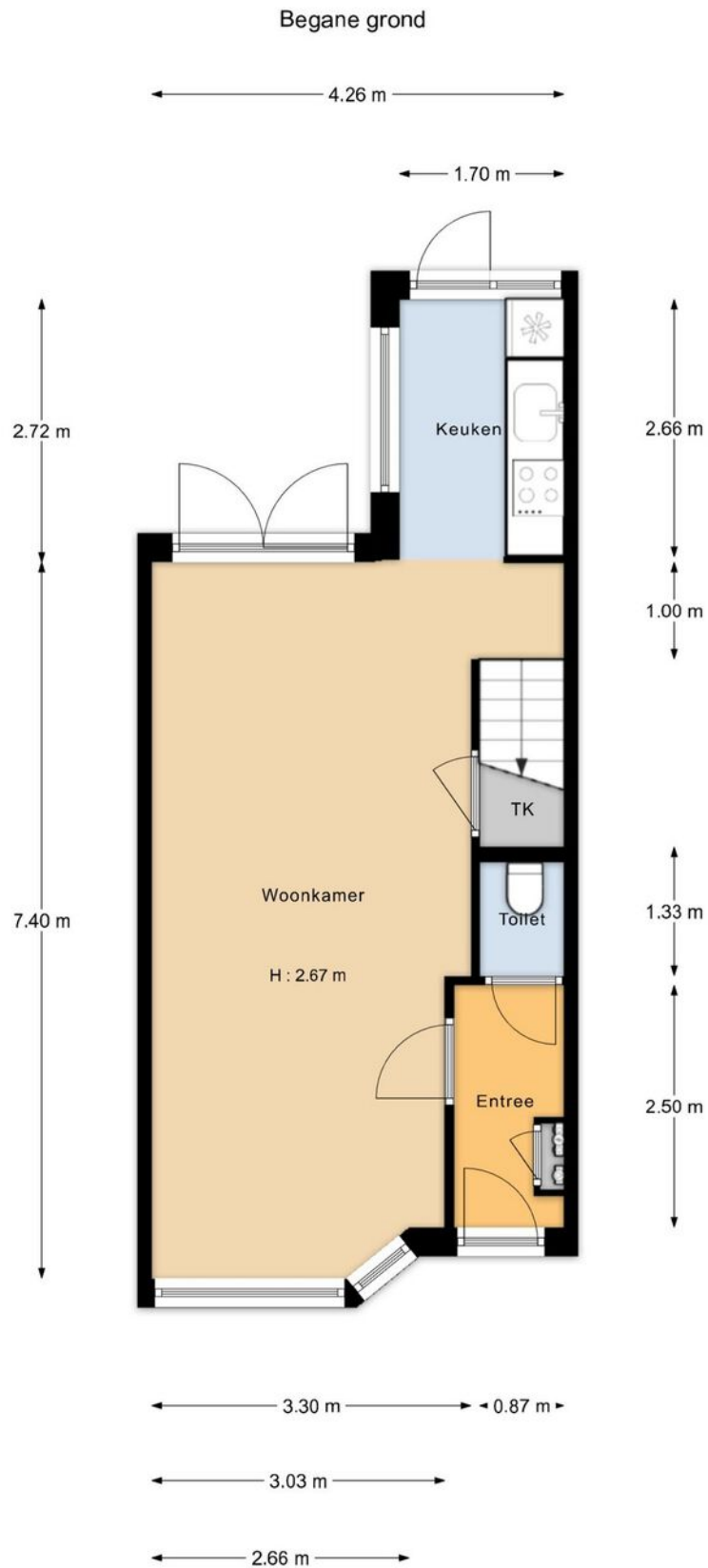


Plattegrond



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

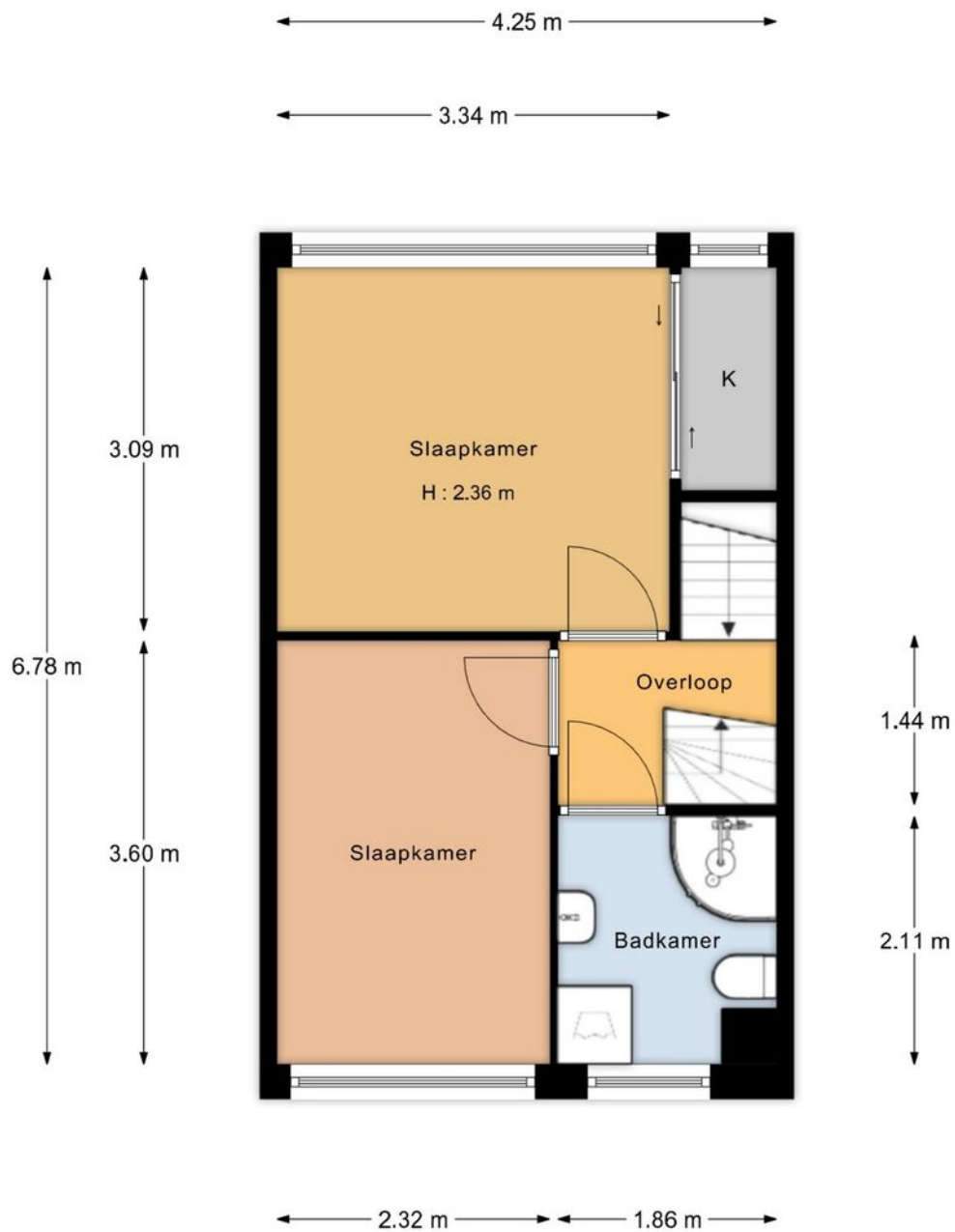
Plattegrond



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

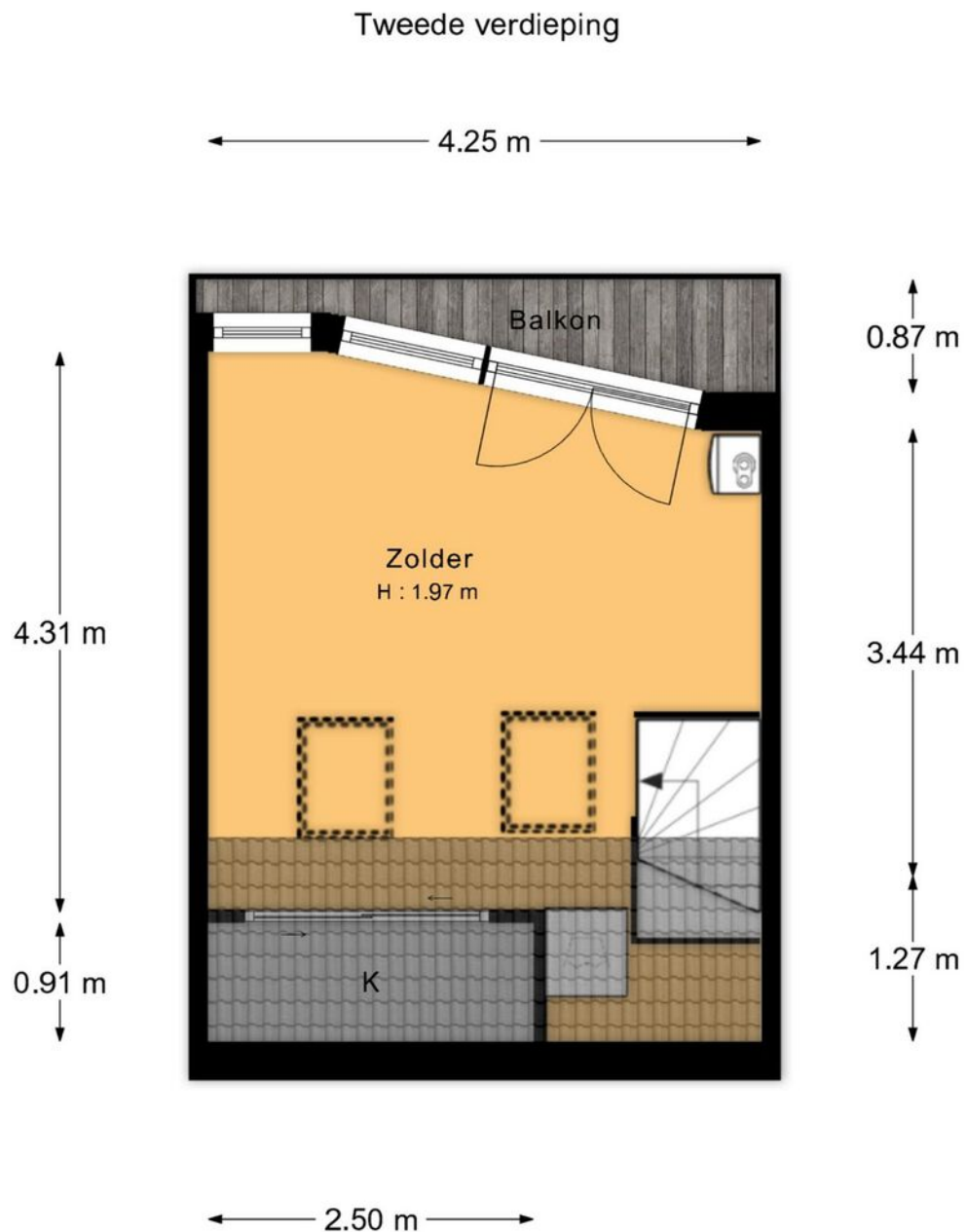
Plattegrond

Eerste verdieping



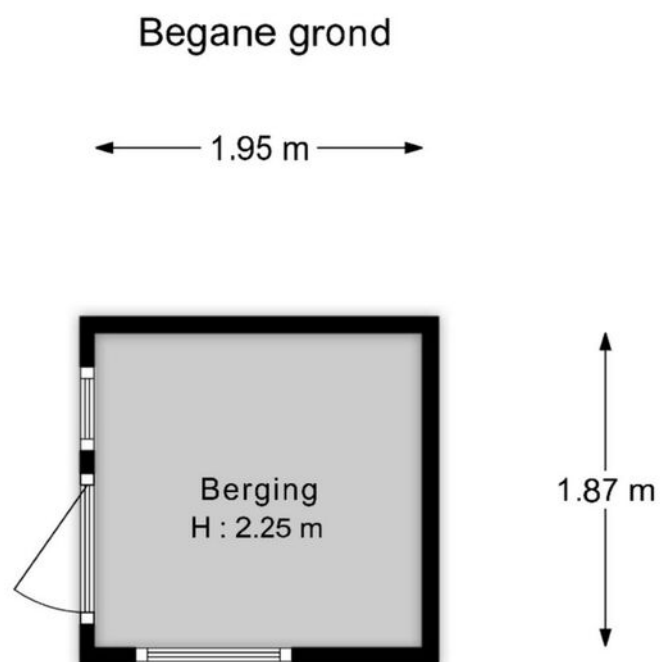
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roenburg & Woning Diagnose

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:

Soort bouw:

Bouwjaar:

Woonoppervlakte:

Perceel:

Inhoud:

EENGEZINSWONING

GESCHAKELD

1941

64

88

274

INDELING:

Aantal kamers:

Aantal slaapkamers:

Aantal badkamers:

Aantal toiletten:

4

3

1

2

PRIJS

Vraagprijs

€ 535.000 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 REMAX 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 **REMAX 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 REMAX." Laat ons u overtuigen.



Gijs de Kok
Makelaar o.z.

M 06 30 03 49 49
T 071 516 23 72
E gijdsdekok@remax.nl

Gijs de Kok t.h.o.d.n. RE/MAX Premium Makelaars

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

www.remax.nl/gijdsdekok

