

# Rustig gelegen energiezuinige eengezinswoning



**Hans Vonkstraat 45 te Leiderdorp**



**Scan mij!**

Meer informatie  
vindt u hier.

Rustig gelegen instapklare en energiezuinige eengezinswoning met 5 slaapkamers!

Deze riante instapklare woning is gelegen aan een voor autoverkeer doodlopende straat in de kindvriendelijke en gewilde wijk Binnenhof. De ligging is zelfs ideaal te noemen, aangezien u aan de voorzijde van de woning uitzicht heeft op een waterpartij met veel groen en aan de achterkant vrij uitzicht. U woont hier binnen loopafstand van het zeer complete winkelcentrum de Winkelhof. Verder zijn er in de nabije omgeving diverse scholen, sport- en recreatiegebieden, een ziekenhuis, een apotheek, een huisartsenpraktijk, een tandarts en de bushalte richting Schiphol en Leiden Centraal te vinden. Het bruisende centrum van Leiden is slechts 15 minuten fietsen.

Deze woning heeft energielabel A!

Vanuit de bouw is er reeds muur- en dakisolatie in de woning aanwezig. Echter is ook de rest van de woning verder verduurzaamd. Zo zijn er 12 zonnepanelen op het dak geplaatst, de kruipruimte en vloer zijn na-geïsoleerd, de CV is vervangen, er is een geïsoleerde voordeur geïnstalleerd, alle verticaal geplaatste kozijnen zijn voorzien van warmte werend triple glas en alle dakramen hebben HR++ glas.

De gehele begane grond is voorzien van een makkelijk te onderhouden stenen vloer mét vloerverwarming die te bedienen is als zone verwarming. In de hal bevinden zich een gemoderniseerd toilet met fonteintje en een ruime kapstokruimte bij de vaste trap naar de eerste verdieping. De moderne meterkast heeft 3 aardlekschakelaars, 9 groepen en is gereed voor 3 fase koken.

De woning is uitgebouwd aan de achterzijde waardoor er een zee van ruimte is in de woonkamer. Ideaal voor gezinnen met (meerdere) kinderen en/of huisdieren. De woonkamer heeft een goed werkende houthaard, een ruime trapkast en een luxe schuifpui naar de achtertuin.

De open keuken is gelegen aan de voorkant van de woning en voorzien van een hardstenen aanrechtblad, twee apothekerskasten, een 5-pits gasfornuis met dubbele oven, afzuigkap en een

vaatwasser. Uiteraard is er voldoende ruimte voor een grote koel- vriescombinatie.

Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot drie slaapkamers en een moderne badkamer. Aan de voor- en achterzijde liggen twee royale slaapkamers, waarbij de kamer aan de achterzijde voorzien is van een grote inloopkast met verlichting. De slaapkamer aan de voorzijde heeft zoneverwarming. Aan de achterzijde bevindt zich de derde slaapkamer, deze kan ook gebruikt worden als werkruimte. Daarnaast is er een gemoderniseerde badkamer voorzien van vloerverwarming, een ruime inloopdouche, een dubbele wastafel en een tweede toilet. Ook heeft u de optie de badkamer te ventileren middels het raam aan de voorzijde van de woning.

Via de open trap bereikt u de tweede verdieping. De ruime overloop is reeds voorzien van een werkblad waaronder de wasmachine en droger geplaatst kunnen worden en hier is de CV en mechanische ventilatie opgehangen. Ook aan bergruimte is hier gedacht middels een ruime bergkast. Sluitstuk van deze woning zijn nog eens twee royale slaapkamers met zone verwarming.

Kort samengevat; een energiezuinige en ruime eengezinswoning met 5 slaapkamers in een gewilde kindvriendelijke buurt.

Nieuwsgierig geworden? Voel u vrij een afspraak te maken voor een bezichtiging. U bent van harte welkom.

INDELING:

Begane grond:

Hal met meterkast, separaat toilet, trap naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer. Woonkamer met open keuken en toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en trap naar de tweede verdieping. Badkamer voorzien van inloopdouche, dubbele wastafel en hangend toilet.

Tweede verdieping:

Overloop met aansluitingen voor wasmachine en droger, opstellingen voor CV en Mechanische Ventilatie, grote bergkast en toegang tot twee slaapkamers.

Tuin:

Voortuin op het zuidwesten met voldoende ruimte voor het stallen van fietsen of een zitplaats.

Achtertuintuin op het noordoosten met achterom.

#### BIJZONDERHEDEN:

- Bouwjaar 1983
- Perceel 124 m<sup>2</sup>
- Gebruiksoppervlakte wonen 132 m<sup>2</sup>
- Externe bergruimte 6 m<sup>2</sup> (schuur)
- Inhoud woning 441 m<sup>3</sup>
- Energielabel A
- 12 zonnepanelen (3.840WP, 2019)
- Beglazing: triple glas in alle verticaal geplaatste kozijnen (2019) en HR++ in de dakramen (2019&2023)
- CV in eigendom (Remeha Tzerra CW5, 2019)
- Mechanische ventilatie (Itho Daalderop, 2019)
- Moderne groepenkast met 3 ALS en 9 groepen
- Zoneverwarming op de begane grond en in drie slaapkamers
- Zeer rustig gelegen in groene omgeving
- Voldoende parkeergelegenheid, vergunning vrij
- Centrale ligging t.o.v. snelweg A4, scholen, winkels, sport- en recreatiemogelijkheden.
- Oplevering in overleg
- Ouderdoms- en asbestclausule van toepassing

#### ENGLISH TRANSLATION

Quietly located, ready-to-use and energy-efficient family home with 5 bedrooms!

This spacious, ready-to-use home is located on a dead-end street for car traffic in the child-friendly and popular Binnenhof district. The location can even be called ideal, as at the front of the house you have a view of a water feature with lots of greenery and an unobstructed view at the back. You live here within walking distance of the very complete shopping center De Winkelhof.

Furthermore, there are various schools, sports and recreational areas, a hospital, a pharmacy, a general practice, a dentist and the bus stop to Schiphol and Leiden Central in the vicinity. The bustling center of Leiden is only a 15-minute bike ride away.

This house has energy label A!

There is already wall and roof insulation in the house from construction. However, the rest of the house has also been made more sustainable. For example, 12 solar panels have been installed on the roof, the crawl space and floor have been insulated, the central heating has been replaced, an insulated front door has been installed, all vertically placed window frames have heat-resistant triple glazing and all skylights have HR++ glass.

The entire ground floor has an easy-to-maintain stone floor with underfloor heating that can be operated as zone heating. In the hall there is a modernized toilet with sink and a spacious coat rack near the staircase to the first floor. The modern meter cupboard has 3 earth leakage switches, 9 groups and is ready for 3 phase cooking.

The house has been expanded at the rear, creating plenty of space in the living room. Ideal for families with (several) children and/or pets. The living room has a well-functioning wood fireplace, a spacious cupboard under the stairs and luxurious sliding doors to the backyard.

The open kitchen is located at the front of the house and has a hard stone countertop, two pharmacy cabinets, a 5-burner gas stove with double oven, extractor hood and a dishwasher. Of course, there is enough space for a large fridge-freezer combination.

On the first floor, the landing gives access to three bedrooms and a modern bathroom. There are two spacious bedrooms at the front and rear, with the room at the rear having a large walk-in closet with lighting. The bedroom at the front has zone heating. The third bedroom is located at the rear, which can also be used as a work space. There is also a modernized bathroom with underfloor heating, a spacious walk-in shower, a double sink and a second toilet. You also have the option to ventilate the bathroom through the window at the front of the house.

You reach the second floor via the open staircase. The spacious landing is already equipped with a worktop under which the washing machine and dryer can be placed and the central heating and mechanical ventilation are located here. Storage space has also been taken into account here with a spacious storage cupboard. The final touch of this house are two more spacious bedrooms with zone heating.

In brief; an energy-efficient and spacious family home with 5 bedrooms in a popular child-friendly neighborhood.

Curious? Feel free to make an appointment for a viewing. You are most welcome.

#### LAYOUT:

##### Ground floor:

Hall with meter cupboard, separate toilet, stairs to the first floor and access to the living room.

Living room with open kitchen and access to the backyard.

##### First floor:

Landing with access to three bedrooms, the bathroom and stairs to the second floor.

Bathroom with walk-in shower, double sink and hanging toilet.

##### Second floor:

Landing with connections for washing machine and dryer, installations for central heating and mechanical ventilation, large storage cupboard and access to two bedrooms.

##### Garden:

Southwest-facing front garden with plenty of space for storing bicycles or a seat.

Backyard on the northeast with rear entrance.

#### PARTICULARITIES:

- Year of construction 1983
- Plot 124 m<sup>2</sup>
- Usable living area 132 m<sup>2</sup>
- External storage space 6 m<sup>2</sup> (shed)
- House contents 441 m<sup>3</sup>
- Energy label A
- 12 solar panels (3,840WP, 2019)
- Glazing: triple glazing in all vertically placed frames (2019) and HR++ in the skylights (2019&2023)
- Owned CV (Remeha Tzerra CW5, 2019)
- Mechanical ventilation (Itho Daalderop, 2019)
- Modern distribution box with 3 ALS and 9 groups
- Zone heating on the ground floor and in three bedrooms
- Very quietly located in green surroundings
- Sufficient parking, permit free
- Central location in relation to the A4 motorway, schools, shops, sports and recreational facilities.
- Delivery in consultation
- Age and asbestos clause applies































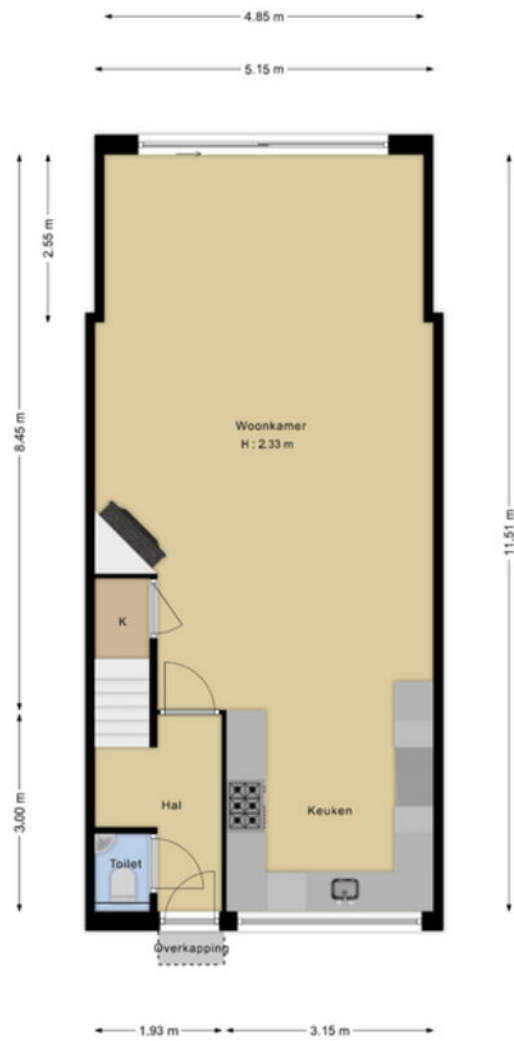






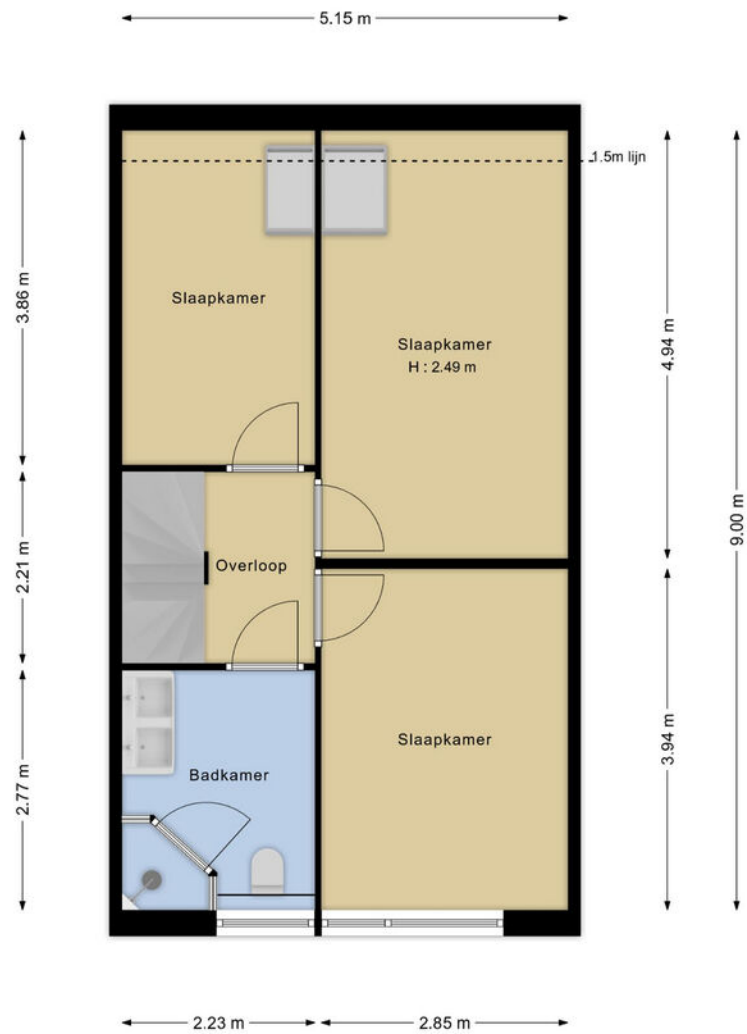


# Plattegrond



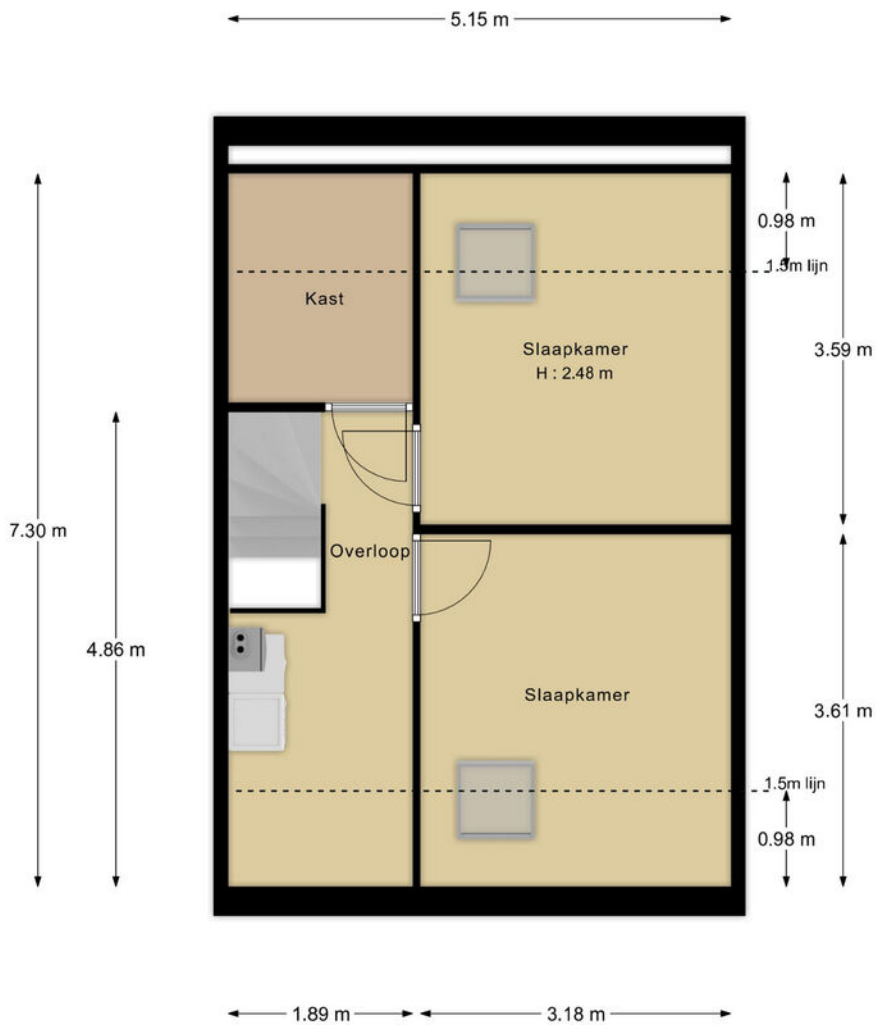
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

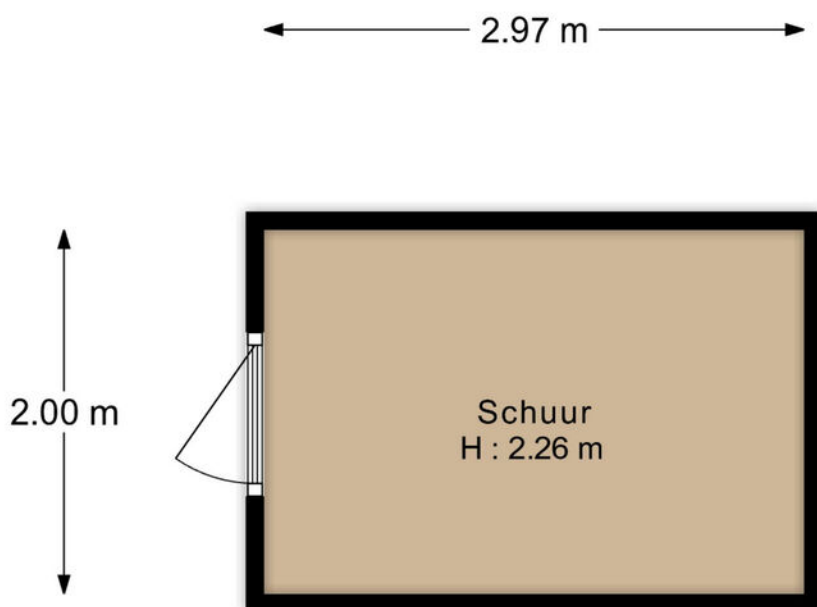
# Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



# Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Kenmerken

## BOUW:

Soort woning:	eengezinswoning
Soort bouw:	tussenwoning
Bouwjaar:	1983
Woonoppervlakte:	132 m <sup>2</sup>
Perceel:	124 m <sup>2</sup>
Inhoud:	441 m <sup>3</sup>

## INDELING:

Aantal kamers:	6
Aantal slaapkamers:	5
Aantal badkamers:	1
Aantal toiletten:	2

## PRIJS

Vraagprijs	€ 560.000 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.



**René Wetsteijn**  
Makelaar o.z.

M 06 19 99 59 99  
T 071 51 62 383  
E [renewetsteijn@remax.nl](mailto:renewetsteijn@remax.nl)

**René Wetsteijn t.h.o.d.n. RE/MAX Premium Makelaars**

Levendaal 73 - 75  
2311JE LEIDEN  
E [renewetsteijn@remax.nl](mailto:renewetsteijn@remax.nl)

[www.remax.nl/renéwetsteijn](http://www.remax.nl/renéwetsteijn)

**RE/MAX**  
Makelaarsgilde (Leiden)