

# Sfeervolle en instapklare jaren '30 dubbele bovenwoning



Kapteynstraat 38 te Leiden



**Scan mij!**

Meer informatie  
vindt u hier.

Zeer sfeervolle en instapklare dubbele bovenwoning in de populaire Professorenwijk.

Deze hoekwoning is in 2021 met veel aandacht volledig gerenoveerd met behoud van de authentieke jaren '30 details zoals een erker, glas in lood ramen en paneeldeuren. Deze lichte woning beschikt over een royale woon/eetkamer, drie (slaap)kamers, een moderne keuken, badkamer en toilet (2021) en een ruim zonnig dakterras (ZW) waar je heerlijk van de zon kunt genieten. Daarnaast is er een berging achter de woning op de BG. Een hele leuke woning op een toplocatie!

De Kapteynstraat is een gezellige, rustige straat met diverse leuke buurtwinkels, basisscholen en NS station Lammenschans op loopafstand. Op enkele fietsminuten sta je in het historische centrum van Leiden met alle leuke restaurants, winkels, terrasjes, musea en grachten. Ook bevinden zich in de directe omgeving park Roomburg en Cronesteijn, hockey- en tennisvelden en diverse scholen. De uitvalswegen A4 en N11 zijn tevens snel te bereiken.

Indeling:

Begane grond:

Entree. Hal met originele granitovloer, garderobe, meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping.

1e verdieping:

Hal met modern toilet en trapopgang naar tweede verdieping. De ruime sfeervolle woonkamer is voorzien van een erker aan de voorzijde, glas in lood ramen en een moderne keuken met eiland. Door de hoekligging en daardoor de extra zijramen is dit een hele fijne lichte ruimte.

De fraaie keuken(2021) is voorzien van een eiland met spoelbak en diverse apparatuur waaronder een inductie kookplaat, vaatwasser, combi-oven, koel/vriescombinatie en afzuigkap.

Aan de achterzijde bevindt zich een mooie kamer met glas in lood ramen en middels openslaande deuren heb je toegang tot het royale dakterras(Z/W) waar makkelijk meerdere zithoekjes kunnen worden gecreëerd.

2e verdieping:

Ruime overloop met toegang tot de 2 (slaap)kamers en badkamer. Aan de voorzijde bevindt zich een zeer ruime kamer met opengewerkte nok waarin de originele balken nog mooi zichtbaar zijn. De andere lichte kamer is tevens voorzien van een dakkapel. De luxe, moderne badkamer beschikt over een inloop regendouche, een toilet, een wastafelmeubel met spiegel en mechanische ventilatie. De gehele woning is voorzien van een mooie laminaat/houten vloer, glad gestucte wanden en veel originele details.

Bijzonderheden:

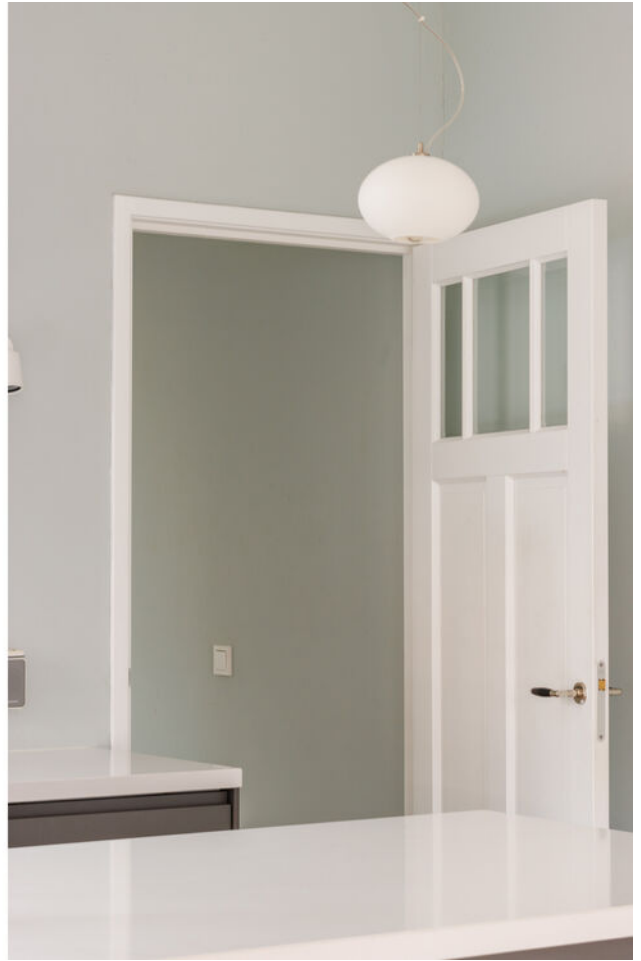
- Bouwjaar 1935
- Beschermd stadgezicht
- Gebruiksoppervlakte wonen 81m<sup>2</sup>
- Gebouw gebonden buitenruimte 19m<sup>2</sup> (dakterras)
- Externe berging 2m<sup>2</sup>(berging bg, achter de woning)
- Inhoud 336m<sup>3</sup>
- Volledig gerenoveerd met behoud van de originele elementen
- Energielabel E
- Nieuwe badkamer, keuken en toilet(2021)
- Zonnig dakterras (Z/W)
- Berging te bereiken achterzijde woning BG
- Moderne meterkast met 7 groepen
- CV ketel merk Remeha, bouwjaar 2021
- VVE(KVK)
- 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.























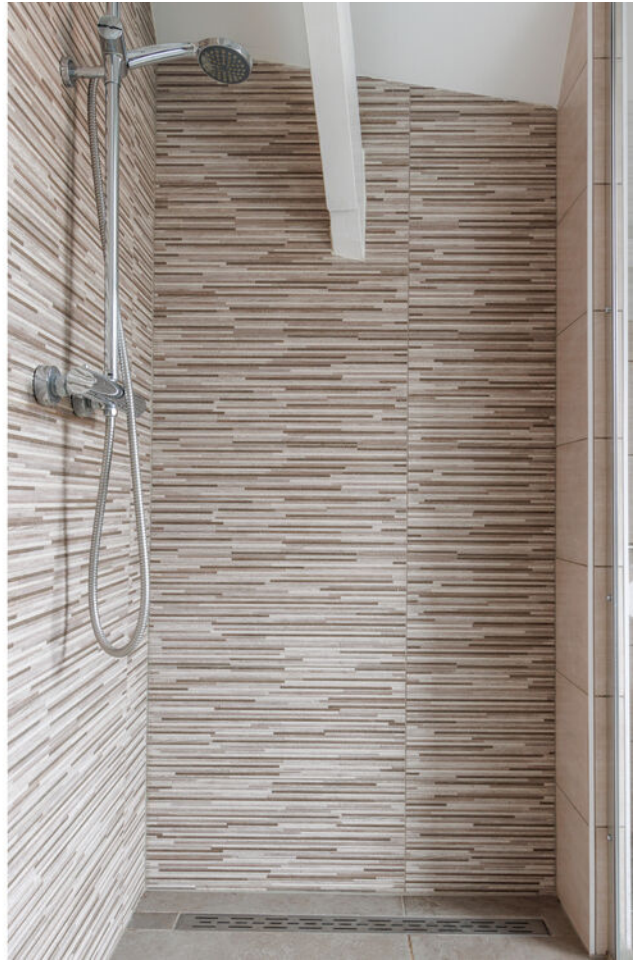


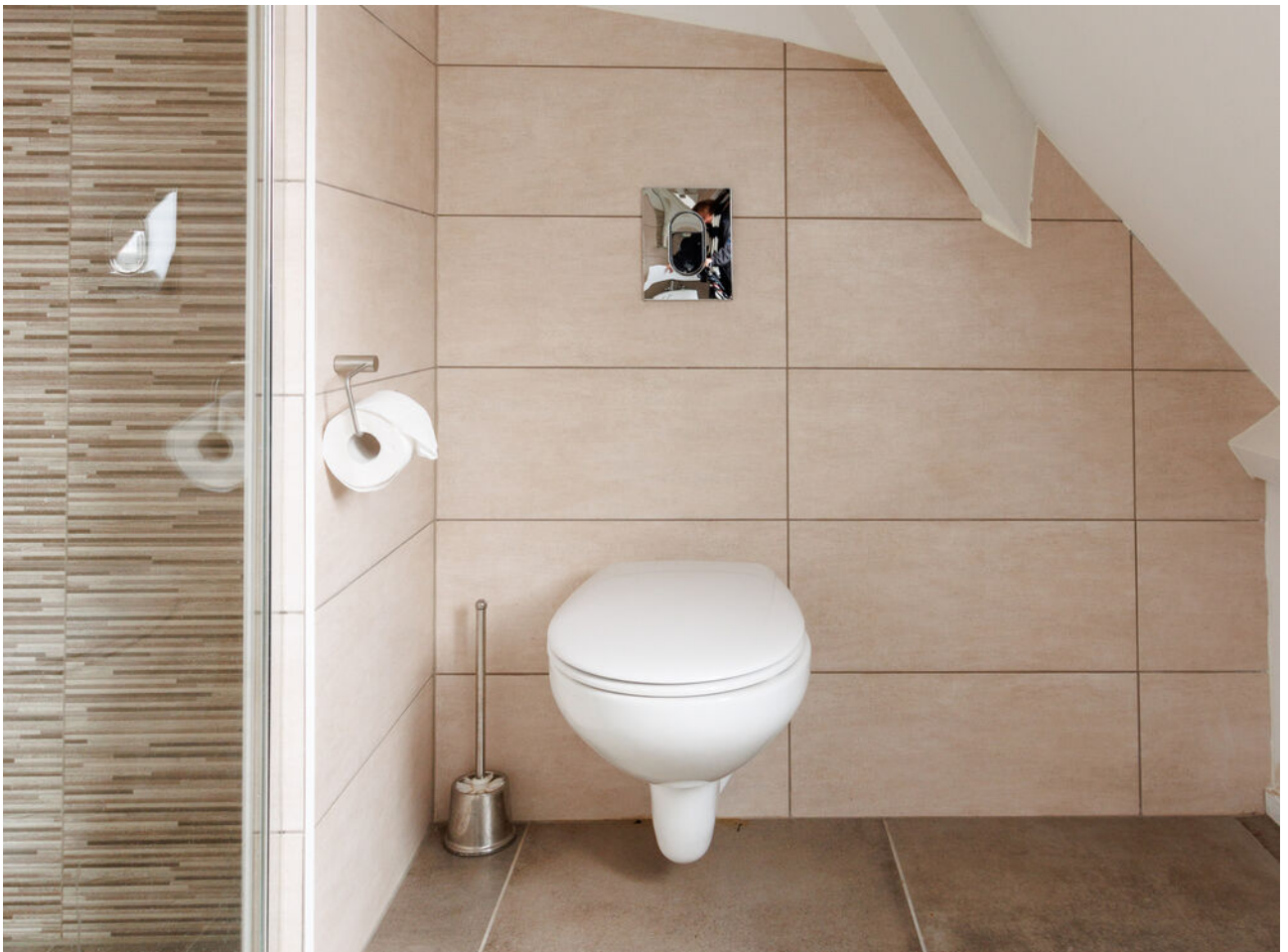


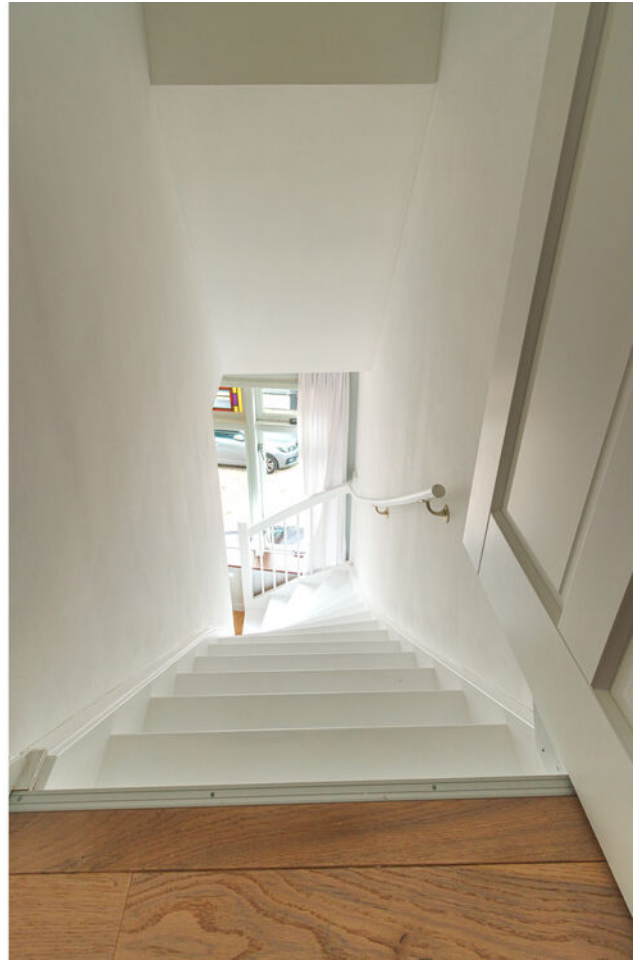










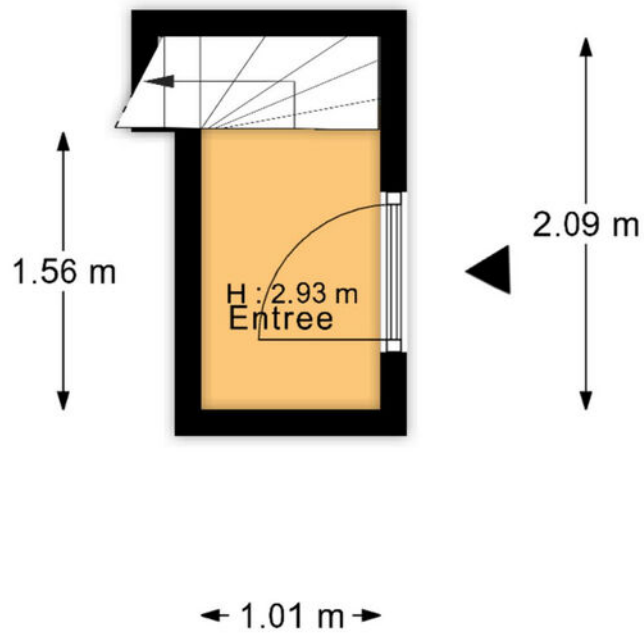






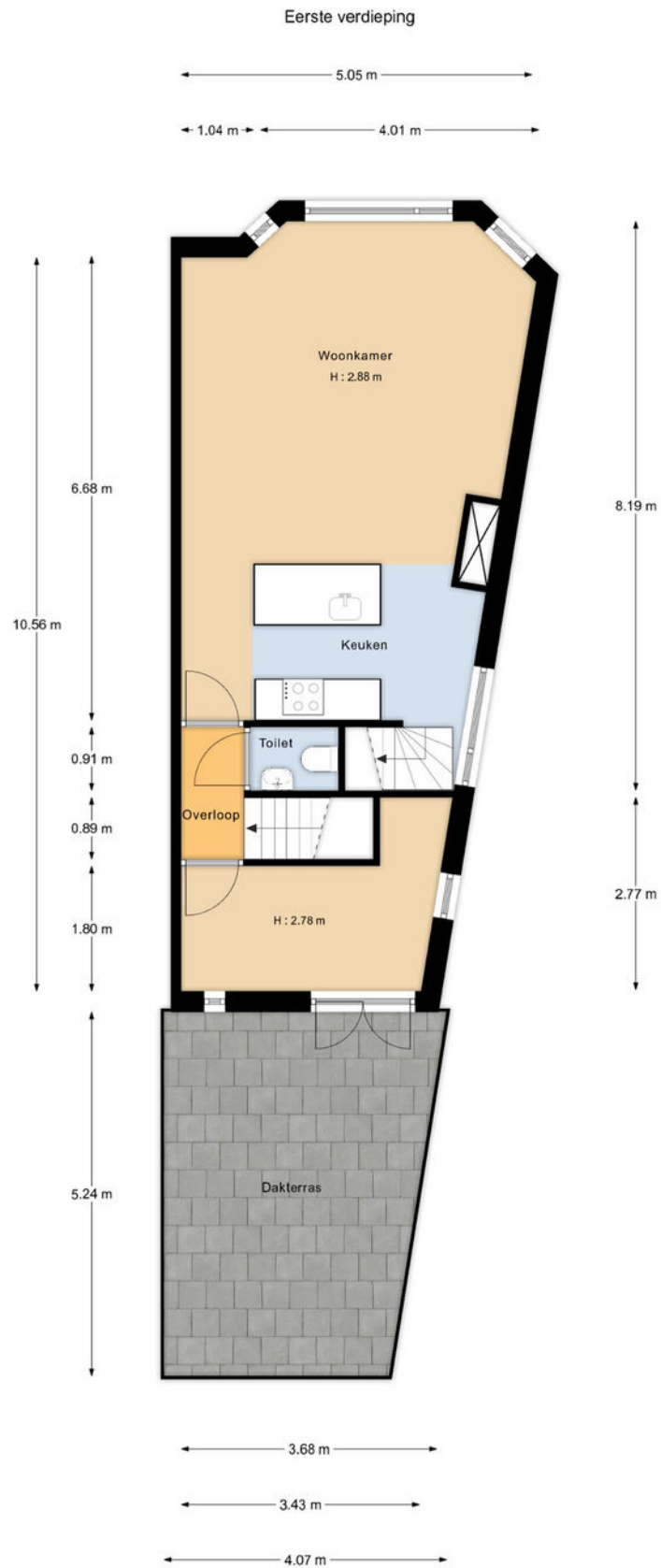
# Plattegrond

Begane grond



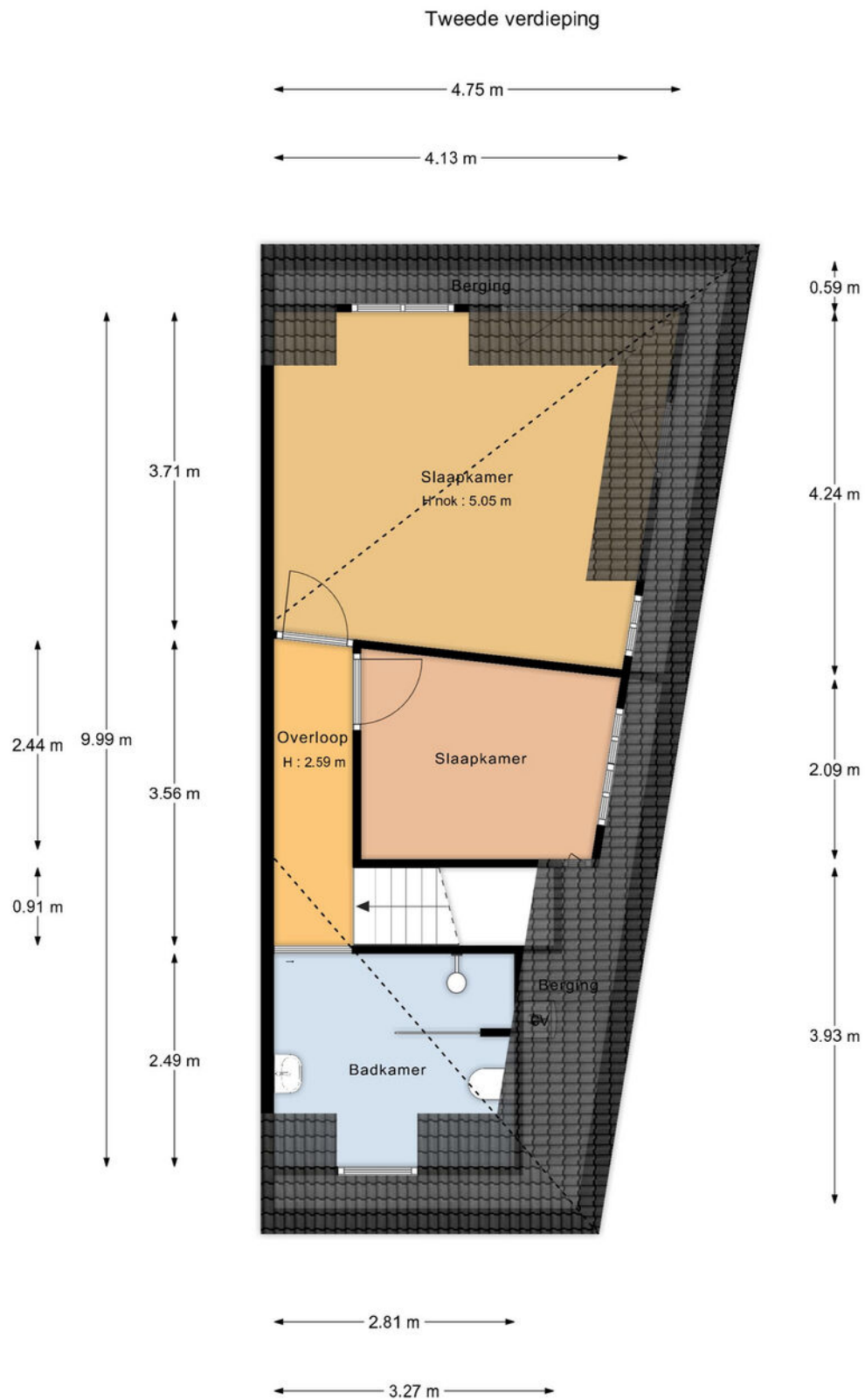
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,  
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"  
Van Roemburg & Woning Diagnose

# 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



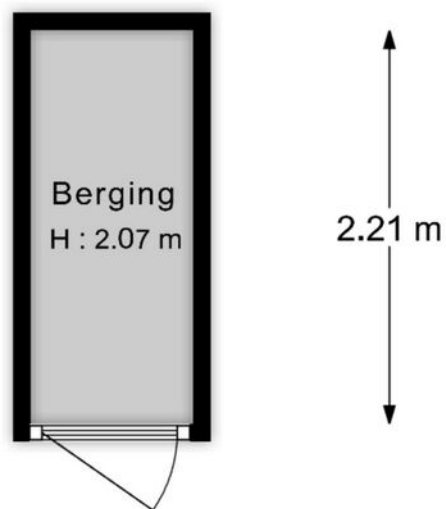
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"  
 Van Roemburg & Woning Diagnose



# Plattegrond

Begane grond

◀ 0.91 m ▶



"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:    | bovenwoning        |
| Soort bouw:      | appartement        |
| Bouwjaar:        | 1935               |
| Woonoppervlakte: | 81 m <sup>2</sup>  |
| Perceel:         | -                  |
| Inhoud:          | 336 m <sup>3</sup> |

## INDELING:

|                     |   |
|---------------------|---|
| Aantal kamers:      | 4 |
| Aantal slaapkamers: | 3 |
| Aantal badkamers:   | 1 |
| Aantal toiletten:   | 2 |

## PRIJS

|            |                |
|------------|----------------|
| Vraagprijs | € 475.000 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](mailto:gijsdekok@remax.nl)

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

Levendaal 73 - 75

2311JE LEIDEN

E [gijsdekok@remax.nl](mailto:gijsdekok@remax.nl)

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

**RE/MAX**  
Makelaarsgilde (Leiden)