

# Charmante 4- kamerwoning met zonnige achtertuin



Vendelstraat 4 te Leiden





In de karakteristieke en geliefde Maredijkbuurt bevindt zich deze charmante 4-kamer tussenwoning met een zonnige achtertuin op het westen. De fijne woning biedt een riante woonkamer, uitgebouwde keuken met bijkeuken, drie slaapkamers, een nette badkamer en een royale zolder. De authentieke jaren '30-stijl komt prachtig tot uiting in de erker aan de voorzijde, de glas-in-loodramen en de originele paneeldeuren met bijpassend beslag.

De woning ligt op een steenworp afstand van station Leiden Centraal, het LUMC, tal van restaurants, bioscopen, musea en winkels. Het historische centrum van Leiden is gemakkelijk te voet of per fiets te bereiken, evenals kinderopvang, diverse basisscholen en middelbare scholen. Dankzij de nabijgelegen uitvalswegen (A4, N11, A44) bent u snel onderweg naar Amsterdam, Rotterdam, Utrecht of Den Haag. Bovendien is de wijk zeer kindvriendelijk door de aanwezigheid van een natuurspeeltuin en een buurttuin.

#### Indeling

##### Begane grond:

Ruime entreehal voorzien van karakteristieke glas-in-looddetails, de meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping, het toilet en de doorgang naar de woonkamer en keuken. De royale woonkamer beschikt over een prachtige parketvloer en een sfeervolle erker met glas-in-loodramen aan de voorzijde. De grootte van de ruimte biedt volop mogelijkheden voor een comfortabel zit- en eetgedeelte. Via de deur aan de achterzijde is de zonnige achtertuin te bereiken. Dankzij de gunstige ligging op het westen is er vanaf eind van de ochtend tot in de late uurtjes van de zon te genieten. De ruimtelijke keuken is gelegen in de aanbouw. Deze is voorzien van een vaatwasmachine, afzuigkap, 4-pits gaskookplaat, koelkast en veel bergruimte. Aangrenzend bevindt zich de praktische bijkeuken, waar extra opslagruimte is gecreëerd en de wasmachine, droger en Cv-ketel zijn opgesteld. Vanuit de keuken is er directe toegang tot de zonnige achtertuin.

##### Eerste verdieping:

De overloop biedt toegang tot drie goed bemeten slaapkamers: één aan de achterzijde en twee aan

de voorzijde van de woning, waarvan er één beschikt over een vaste kast. De charmante en ruime badkamer is voorzien van een wastafelmeubel, inloopdouche en voldoende bergruimte.

##### Zolder:

Via de vaste trap is de zolder bereikbaar. Deze ruimte is niet opgenomen in het gebruiksoppervlak, maar biedt volop mogelijkheden als opslagruimte of speel-/hobbyruimte. Hiernaast is de ruimte voorzien van de karakteristieke oorspronkelijke vloerdelen en een kantelraam.

##### Bijzonderheden:

Recent opgemaakt bouwtechnisch rapport inzichtelijk

Oplevering in overleg, kan snel

Bij woningen ouder dan 25 jaar hanteren wij standaard een ouderdoms- en asbestclausule Niet-bewoners clausule van toepassing (eigenaar heeft pand afgelopen jaren niet zelf bewoond)











































































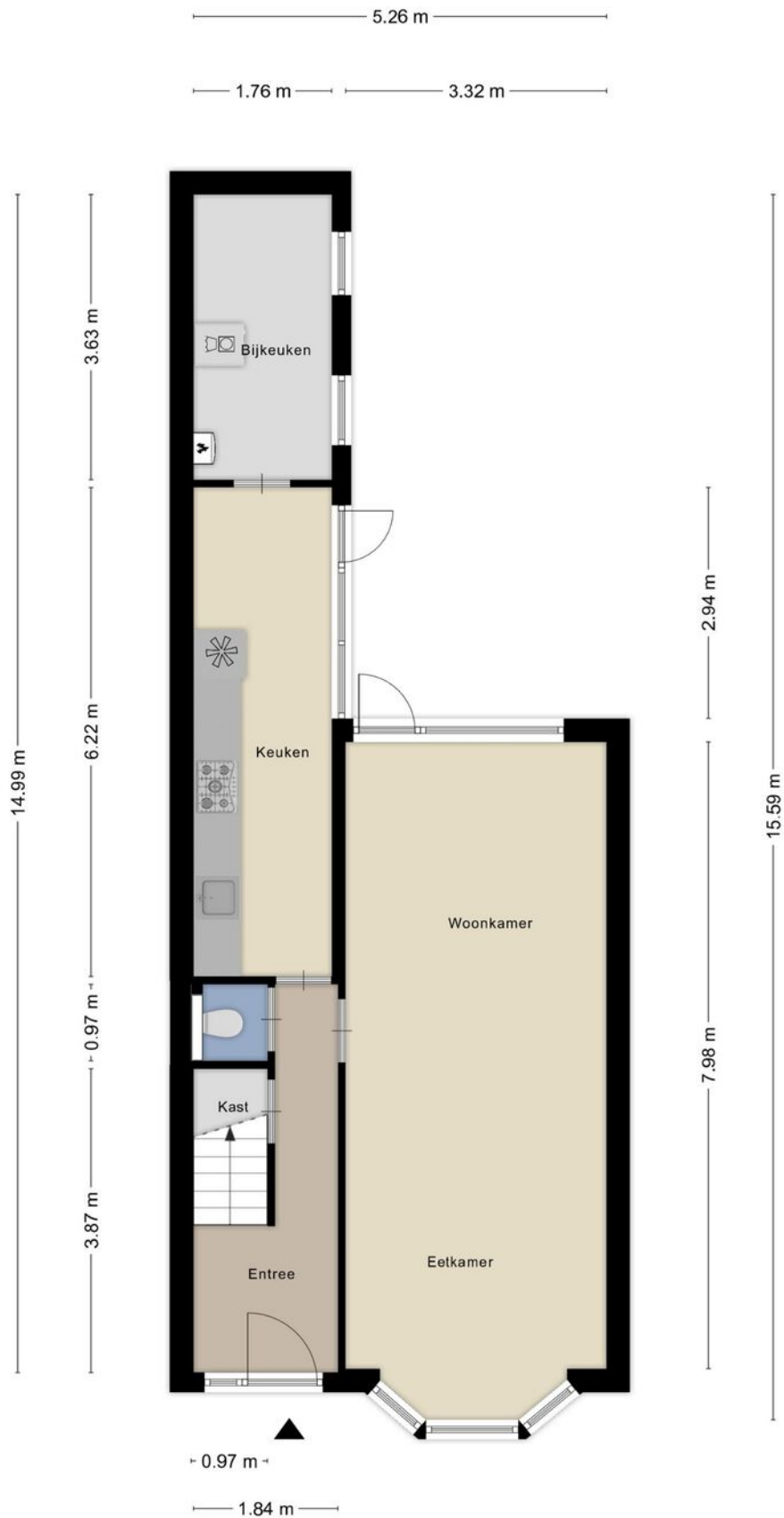








# Plattegrond



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



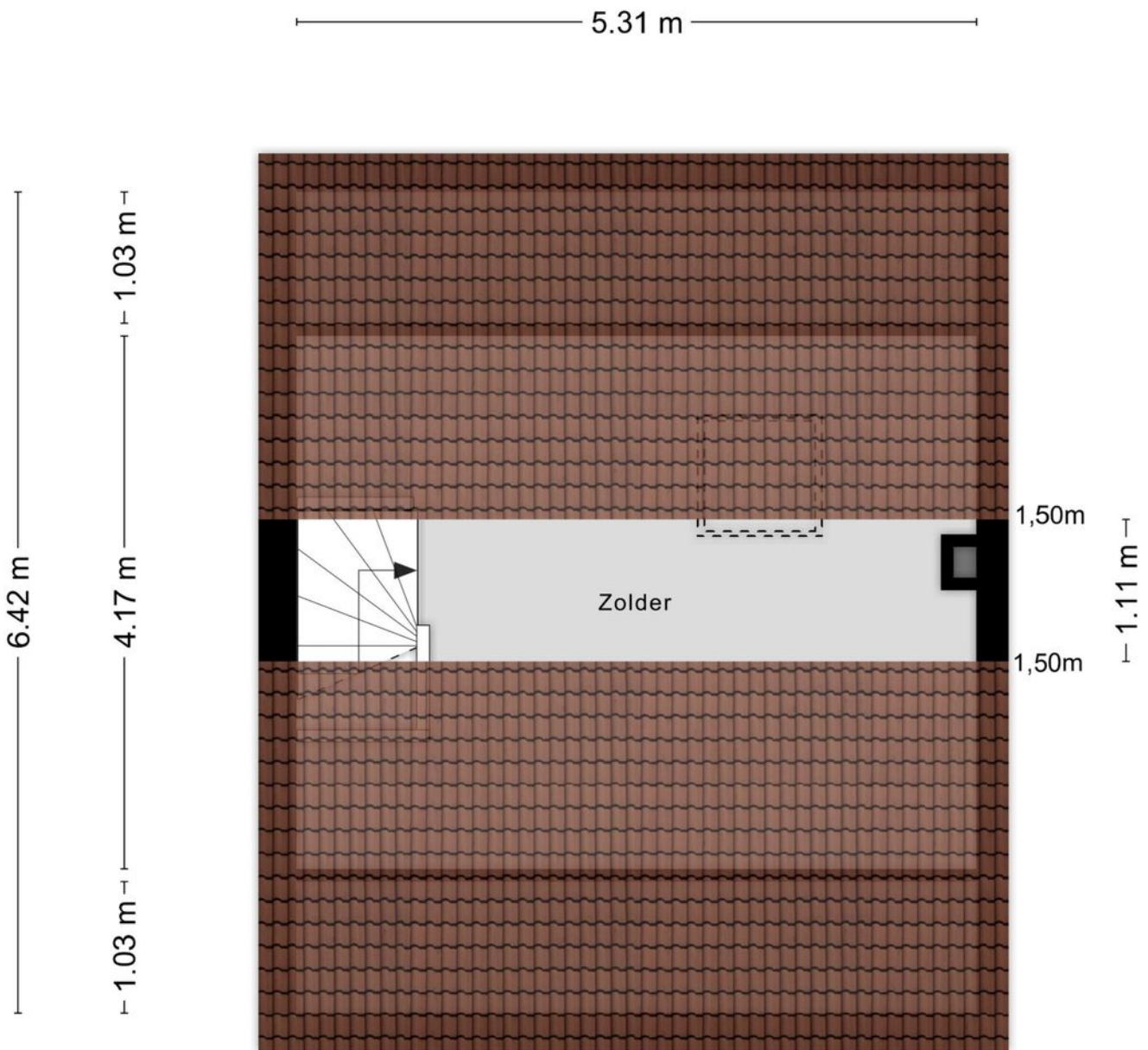
# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



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



# Kenmerken

## **BOUW:**

Soort woning:	EENGEZINSWONING
Soort bouw:	TUSSEN
Bouwjaar:	1931
Woonoppervlakte:	96
Perceel:	98
Inhoud:	361

## **INDELING:**

Aantal kamers:	4
Aantal slaapkamers:	3
Aantal badkamers:	1
Aantal toiletten:	1

## **PRIJS**

Vraagprijs	€ 525.000 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.



**Tim van Delft**  
Makelaar o.z.

M 06 22 00 20 48  
T 071 51 62 381  
E [timvandelft@remax.nl](mailto:timvandelft@remax.nl)

**Tim van Delft t.h.o.d.n. RE/MAX Premium Makelaars**

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

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

**RE/MAX**  
Makelaarsgilde (Leiden)