

Royale jaren '30 woning met diepe achtertuin



Roodenburgerstraat 41 te Leiden



Scan mij!
Meer informatie
vindt u hier.

In de groene Burgemeesterswijk gelegen royale jaren '30 woning met een voortuin, diepe achtertuin, 5 (slaap)kamers en 2 badkamers. De woning beschikt over veel authentieke details waaronder erkers, glas in lood ramen, originele wandtegels en paneeldeuren. De tweede verdieping heeft aan de achterzijde een dakkapel over de hele breedte van de woning, waardoor er veel extra ruimte is ontstaan. Een hele sfeervolle woning op een fijne plek!

De Roodenburgerstraat is een kindvriendelijke en rustige straat, op loopafstand van diverse scholen (basis- en voortgezet onderwijs), kinderopvang, sportvoorzieningen (tennis, hockey), speeltuinen en NS station Lammenschans. De historische binnenstad en het CS van Leiden liggen op enkele minuten fietsen. Tevens nabij uitvalswegen richting Amsterdam, Den Haag (A4) en Utrecht (N11).

Indeling:

Begane grond:

Entree met authentieke voordeur. Vestibule met originele glas in lood deur en ramen, originele wandtegels en met meterkast. Aansluitend de hal, tevens met originele wandtegels, een toilet met fonteintje en originele granitvloer, trapkast, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer en keuken.

De lichte woonkamer is voorzien van een parketvloer, erker aan de voorzijde en een sfeervolle schouw. Via openslaande deuren is de zonnige en ruime achtertuin (ZW) te bereiken. De keuken heeft nog een originele buffetkast en is voorzien van een authentieke granitvloer, een composiet aanrechtblad en diverse apparatuur: fornuis, afzuigkap, ingebouwde koelkast en vaatwasser. Vanuit de keuken is de achtertuin tevens bereikbaar.

De tuin heeft een achterom en is voorzien van een dubbele, stenen berging en een overkapping naast de achterom ingang.

1e verdieping:

Overloop. Ruime slaapkamer aan de voorzijde met erker en inbouwkast. Ruime slaapkamer aan de achterzijde met inbouwkast en openslaande deuren

naar een royaal balkon. Badkamer met ligbad (inclusief douchewand), dubbele wastafel, designradiator en raam. Een separaat toilet. Aan de voorzijde nog een kamer, thans in gebruik als waskamer, met opstelling wasmachine/droger.

2e verdieping:

Overloop. Kamer aan de voorzijde met dakkapel en een geluidsarme box in box voor het maken van muziek. Deze box is niet verbonden met de wanden, vloer en plafond van de ruimte en kan op verzoek worden verwijderd, zodat de kamer weer als slaapkamer kan worden gebruikt. Royale slaapkamer aan de achterzijde, met dakkapel over de hele breedte, een vaste kast en schuifkast. Aan de voorzijde nog een fijne badkamer met inloofdouche, designradiator, een groot veluxraam en dakraampje.

3e verdieping:

Via een vaste trap te bereiken, met ruime overloop en nog een slaapkamer met veluxraam.

Er is een recent bouwtechnisch rapport beschikbaar.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1937
- Beschermd stadsgezicht
- Gebruiksoppervlakte wonen 143m²
- Gebouw gebonden buitenruimte 8m² (balkon)
- Overige inpandige ruimte 9m² (zolder)
- Externe berging 8m² (berging)
- Perceeloppervlakte 170m²; bestaande uit 2 stukken perceel te weten 141 (M6777) en 29m² (Q1543)
- Inhoud 538m³
- Energielabel C
- Meterkast met 7 groepen en 3 fasen krachtstroom
- CV ketel Nefit Topline, bouwjaar ca. 2011 (laatste onderhoud 2023)
- Gevelisolatie (2023)
- Dakisolatie aan binnenzijde van steenwol
- Spouwmuurisolatie
- Schilderwerk buitenzijde 2020
- Dakkapellen dakbedekking 2023
- Dakgoten 2020
- Deels dubbel glas (alleen ramen 2e verdieping en enkele gebrandschilderde bovenlichten niet))

- Achterzijde begane grond, 1e en 2e verdieping voorzien van zonneschermen
- Diepe tuin met achterom
- Parkeren voor vergunninghouders (vergunning ca. € 50,- per jaar, geen wachtlijst)
- Oplevering in overleg

Bij woningen ouder dan 30 jaar hanteren wij standaard een ouderdoms- en asbestclausule. De afmetingen van de tuin zijn opgenomen aan de hand van de kadastrale kaart.















































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



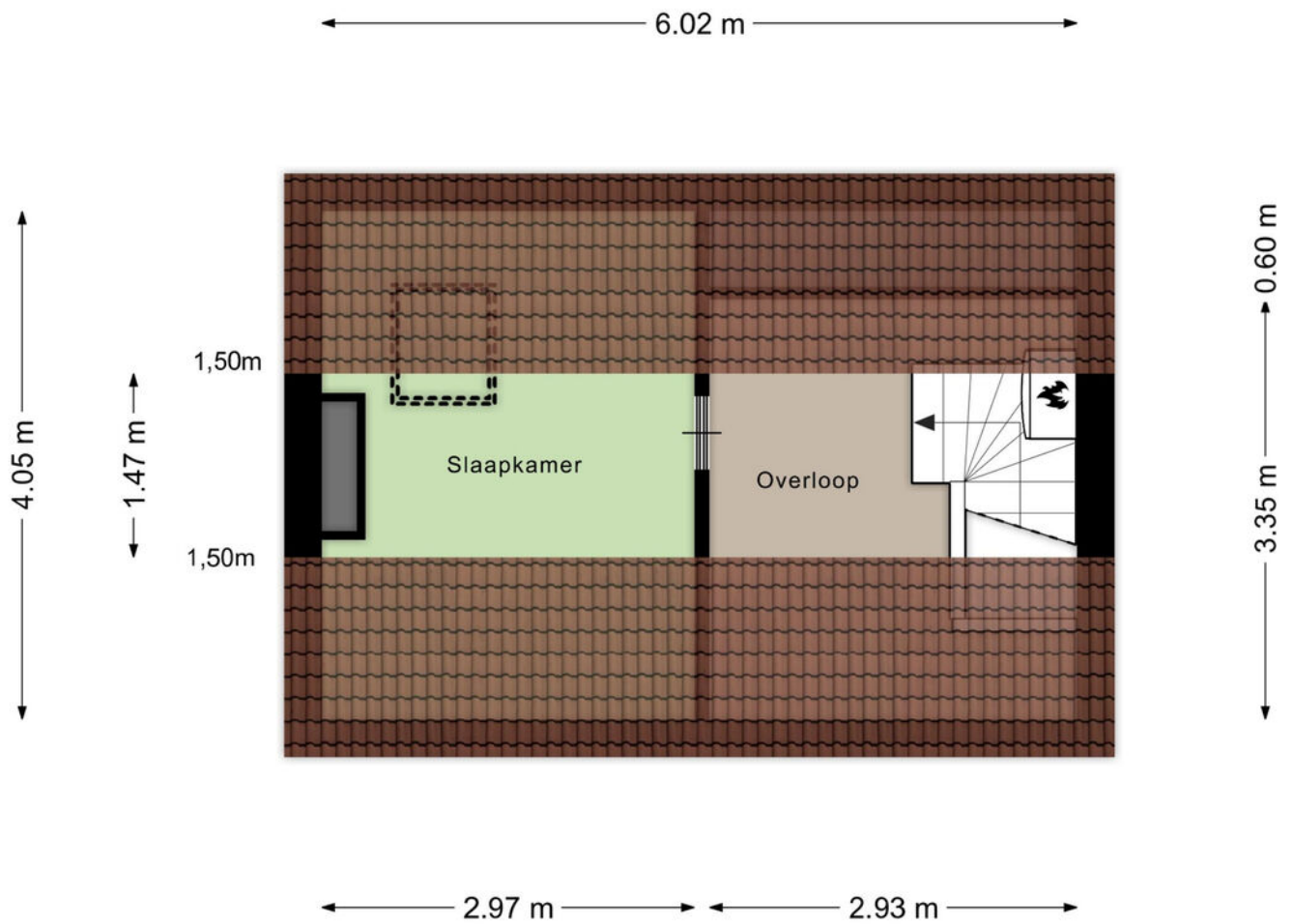
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



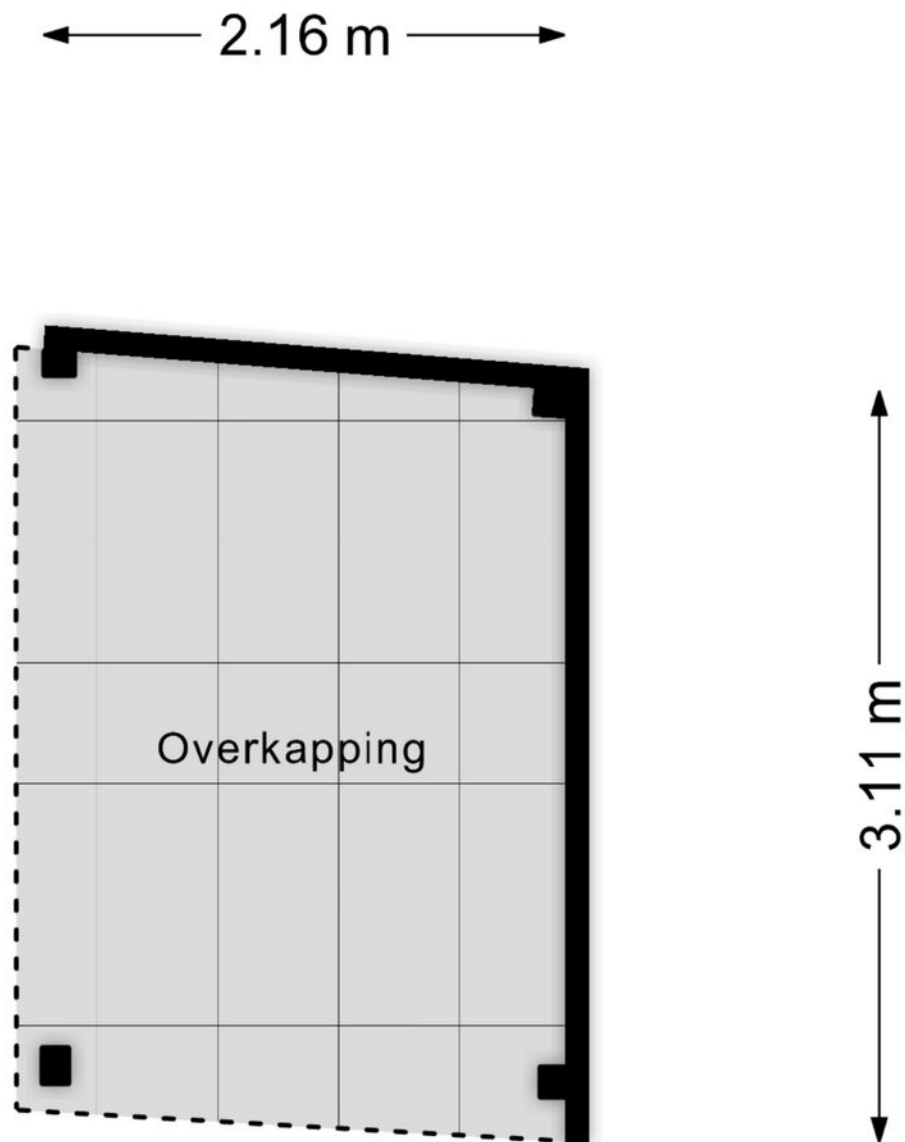
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



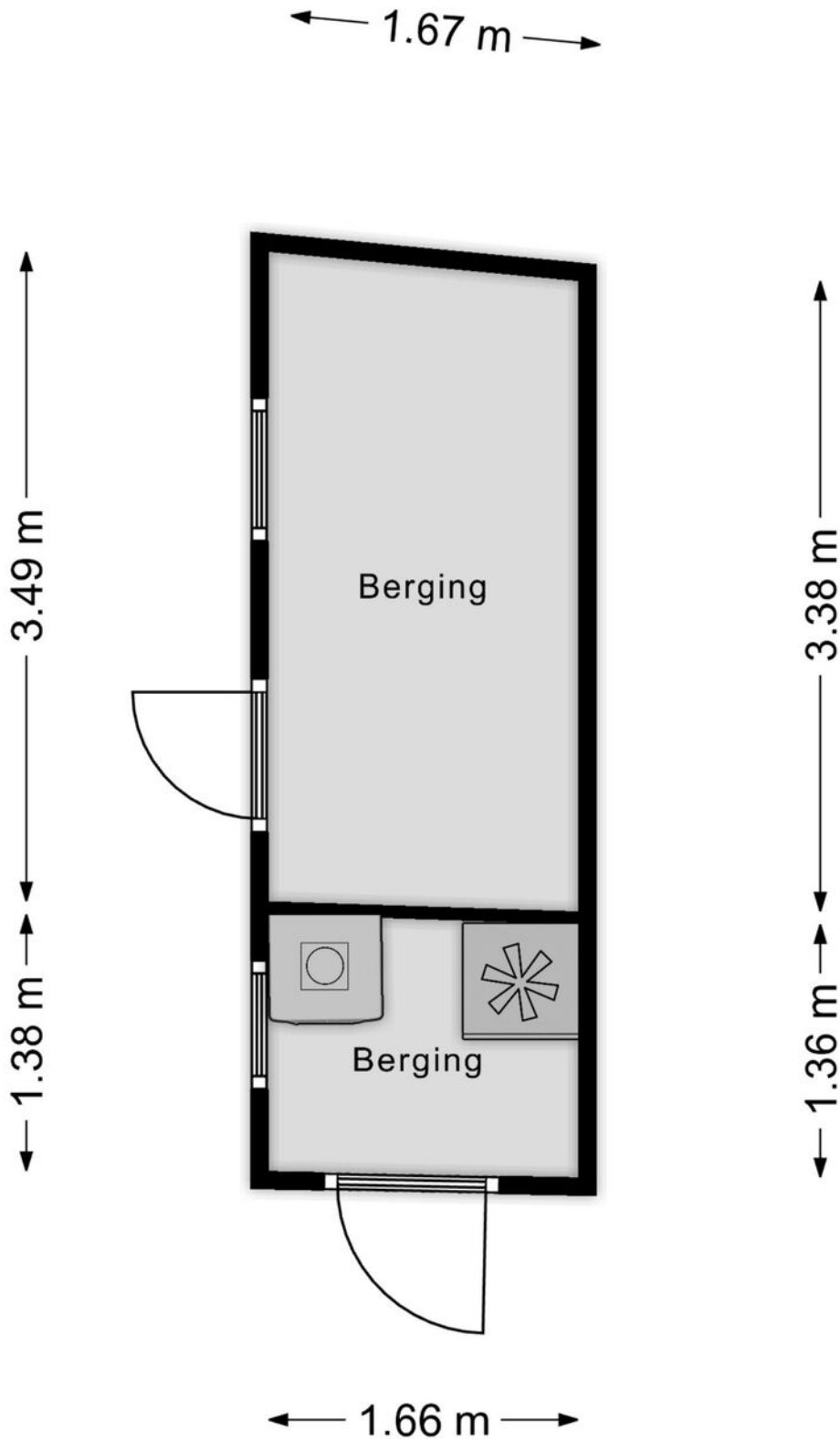
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



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

Kenmerken

BOUW:

Soort woning:	eengezinswoning
Soort bouw:	tussenwoning
Bouwjaar:	1937
Woonoppervlakte:	143 m ²
Perceel:	141 m ²
Inhoud:	538 m ³

INDELING:

Aantal kamers:	7
Aantal slaapkamers:	4
Aantal badkamers:	2
Aantal toiletten:	2

PRIJS

Vraagprijs	€ 900.000 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

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

Levendaal 73 - 75

2311JE LEIDEN

E gijsdekok@remax.nl

www.remax.nl/gijsdekok

RE/MAX
Makelaarsgilde (Leiden)