

Sfeervolle en goed onderhouden jaren '30 woning!



De Goejestraat 45 te Leiden



Sfeervolle en goed onderhouden jaren '30 woning met zonnige tuin én dakterras. Aan de rand van de geliefde Burgemeesterswijk in Leiden staat deze charmante jaren '30 woning. Met een erker en dakkapel aan de voorzijde en een dakopbouw aan de achterzijde, biedt deze woning niet alleen authentieke sfeer, maar ook verrassend veel ruimte.

Ideale ligging:

De woning is gelegen aan de rustige en kindvriendelijke De Goejestraat, in een buurt met alles binnen handbereik. Op korte fietsafstand bevindt zich het historische centrum van Leiden, met zijn pittoreske grachten, gezellige restaurants, sfeervolle winkels en inspirerende musea. Voor gezinnen zijn er volop voorzieningen in de buurt, zoals kinderopvang, basisscholen, middelbare scholen, speeltuinen, diverse sportverenigingen (hockey, tennis en voetbal) en het nabijgelegen park Roomburg.

Uitstekende bereikbaarheid:

De woning heeft een gunstige ligging ten opzichte van openbaar vervoer en uitvalswegen. NS-station Leiden Lammenschans ligt op slechts 5 minuten fietsen en Leiden Centraal is binnen 10 minuten bereikbaar. Ook de A4 en N11 zijn gemakkelijk en snel te bereiken.

Indeling:

Begane grond:

Entree met hal, voorzien van een gemoderniseerde meterkast en een toilet met fonteintje. Vanuit de hal komt u in de sfeervolle woonkamer met lamelparket (houten toplaag) en een erker aan de voorzijde. De gezellige gesloten houthaard vormt een eyecatcher en zorgt voor extra warmte en sfeer. Vanuit de woonkamer is er een halletje met trapopgang naar de eerste verdieping en een praktische ingebouwde kast onder de trap. De halfopen keuken, met een tegelvloer en een doorkijkje naar de woonkamer, is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koel/vriescombinatie, magnetron, vaatwasser, afzuigkap. Verder beschikt de keuken over een Boretti-fornuis met zes pitten en 2 ovens. Vanuit de keuken heeft u toegang tot de gezellige achtertuin, gelegen op het noordwesten, met een achterom en een praktische schuur.

Eerste verdieping:

Overloop met trapopgang naar de tweede verdieping. Aan de voorzijde bevindt zich een ruime slaapkamer met een dakkapel en een inbouwkast. Aan de achterzijde ligt een tweede ruime slaapkamer met een grote inbouwkast en een deur naar het royale dakterras op het noordwesten. Hier kunt u heerlijk van de zon genieten. De moderne badkamer (uit 2018) bevindt zich aan de voorzijde en is voorzien van een bad/douchecombinatie, een wastafelmeubel en een tweede toilet.

Tweede verdieping:

Overloop met toegang tot een berging met opstelling CV-ketel. Aan de voorzijde bevindt zich een lichte ruimte met een groot Veluxraam, in gebruik als wasruimte, met aansluitingen voor de wasmachine en droger. Aan de achterzijde is er nog een ruime slaapkamer, gelegen in de dakopbouw, die ideaal is als extra slaap- of werkkamer.

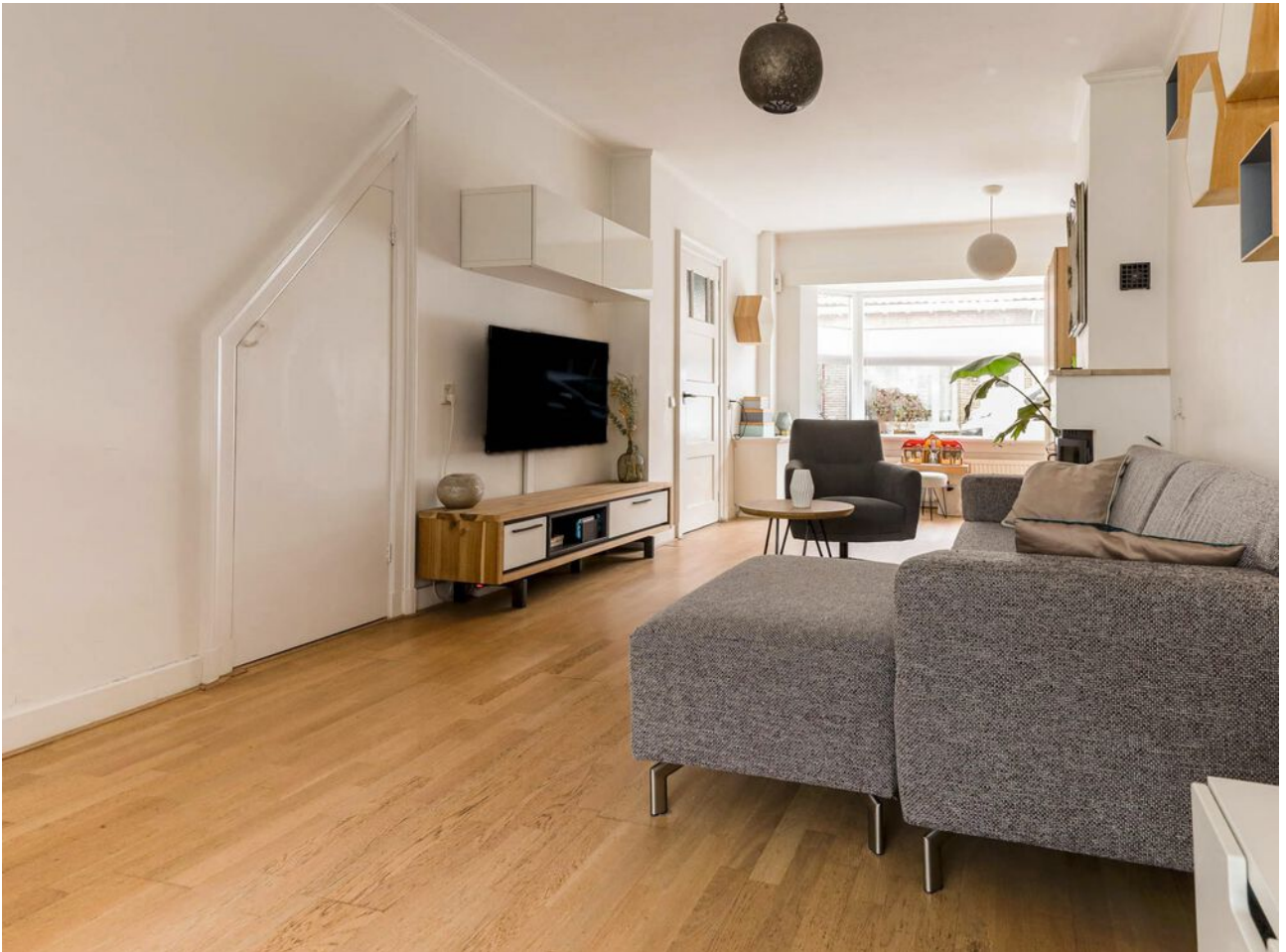
Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1941
- Beschermd stadsgezicht
- Gebruiksoppervlakte wonen 88m²
- Gebouw gebonden buitenruimte 12m² (dakterras)
- Externe berging 8m²
- Inhoud 272m³
- Perceeloppervlakte 87m²
- CV ketel Remeha Avanta, bouwjaar 2007
- Originele paneeldeuren
- Overal dubbel glas
- Moderne meterkast met 8 groepen
- Schilderwerk buitenzijde 2021
- Alle bitumen vervangen (m.u.v. opbouw)
- 6 zonnepanelen (2023)
- Dakisolatie
- Elektrisch zonnescherm 1e en 2e verdieping achterzijde
- Betaald parkeren (vergunning ca. € 61,- per jaar, geen wachtlijst)
- Bouwkundig rapport beschikbaar
- Oplevering in overleg

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













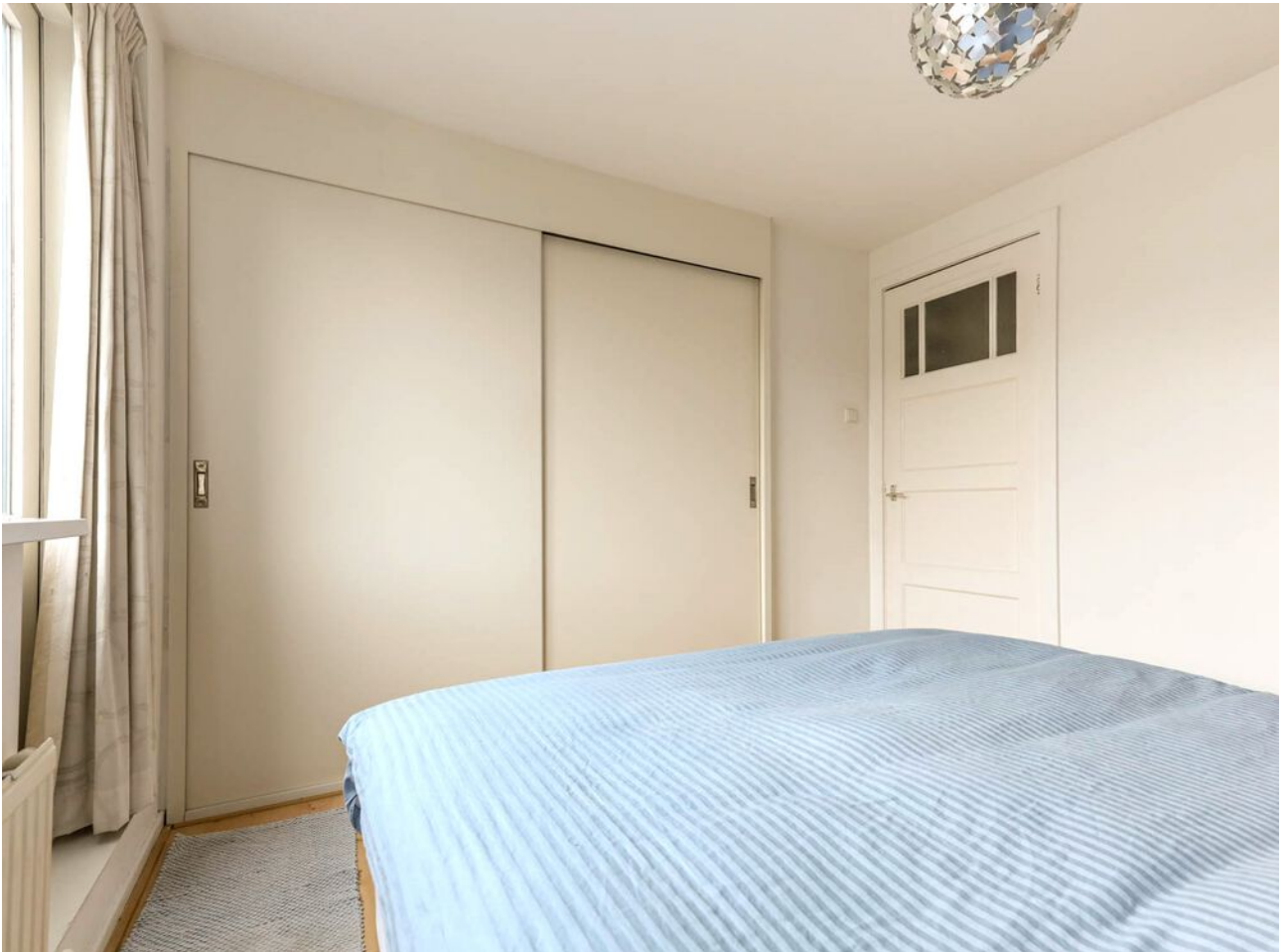












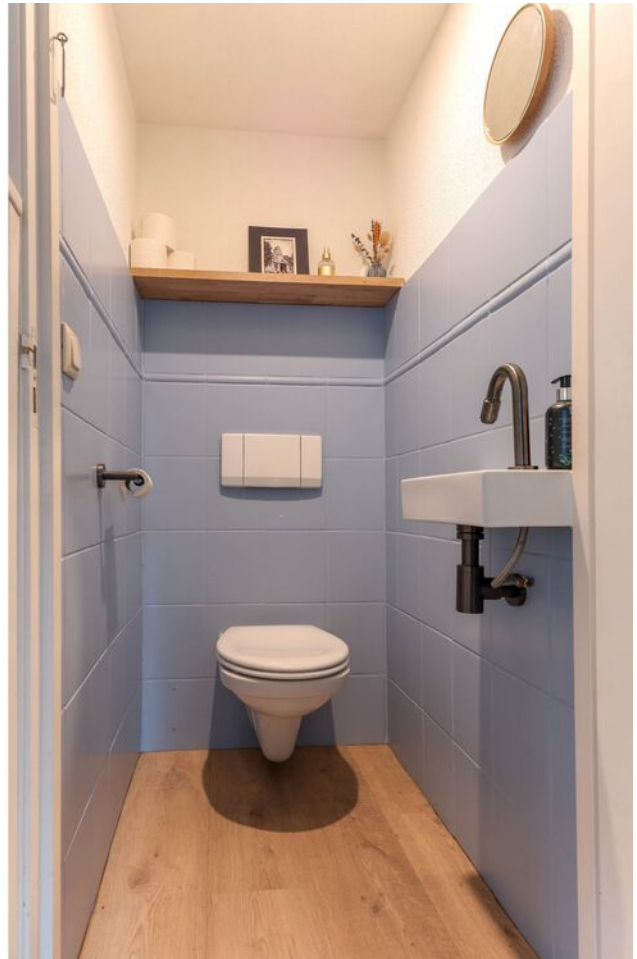






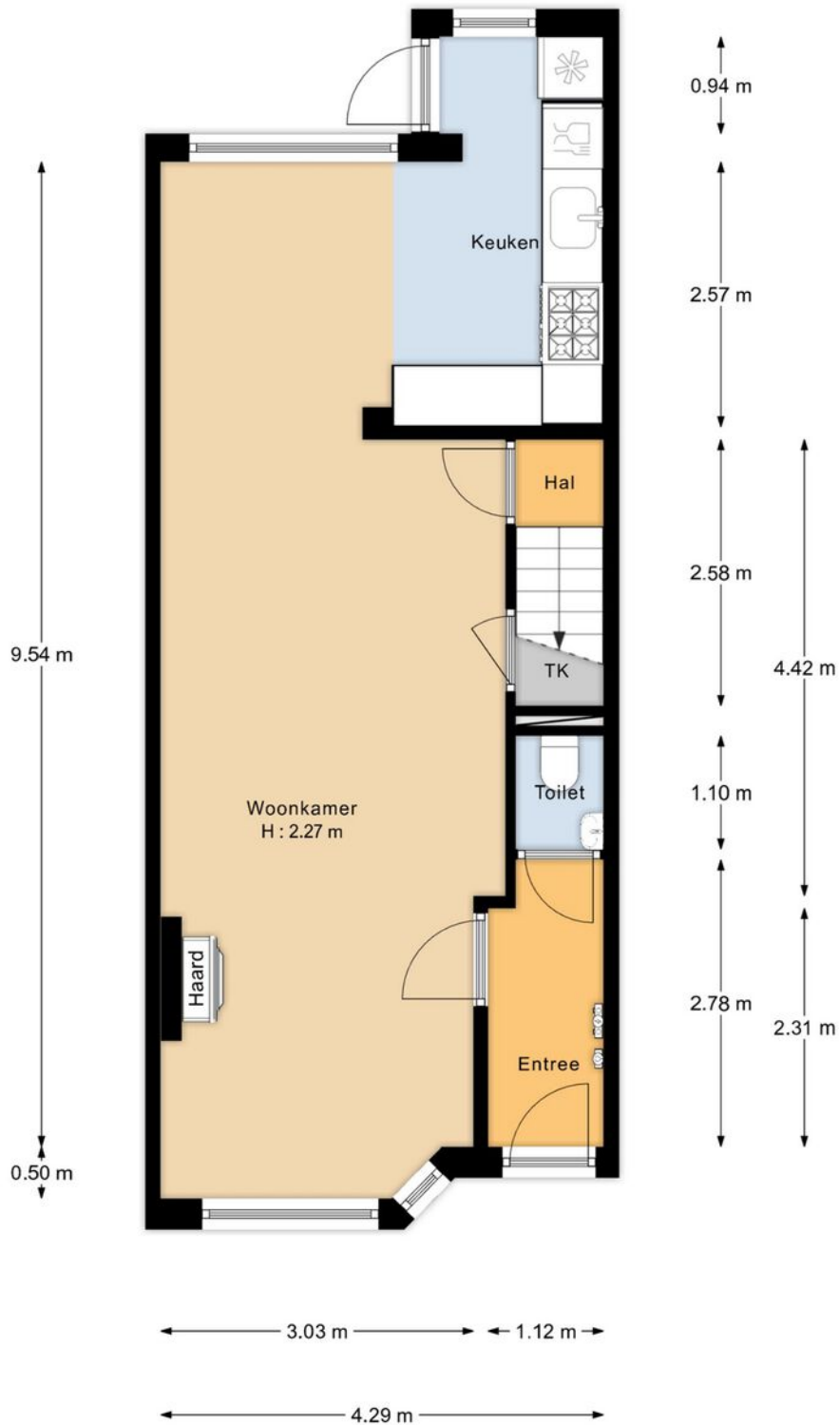






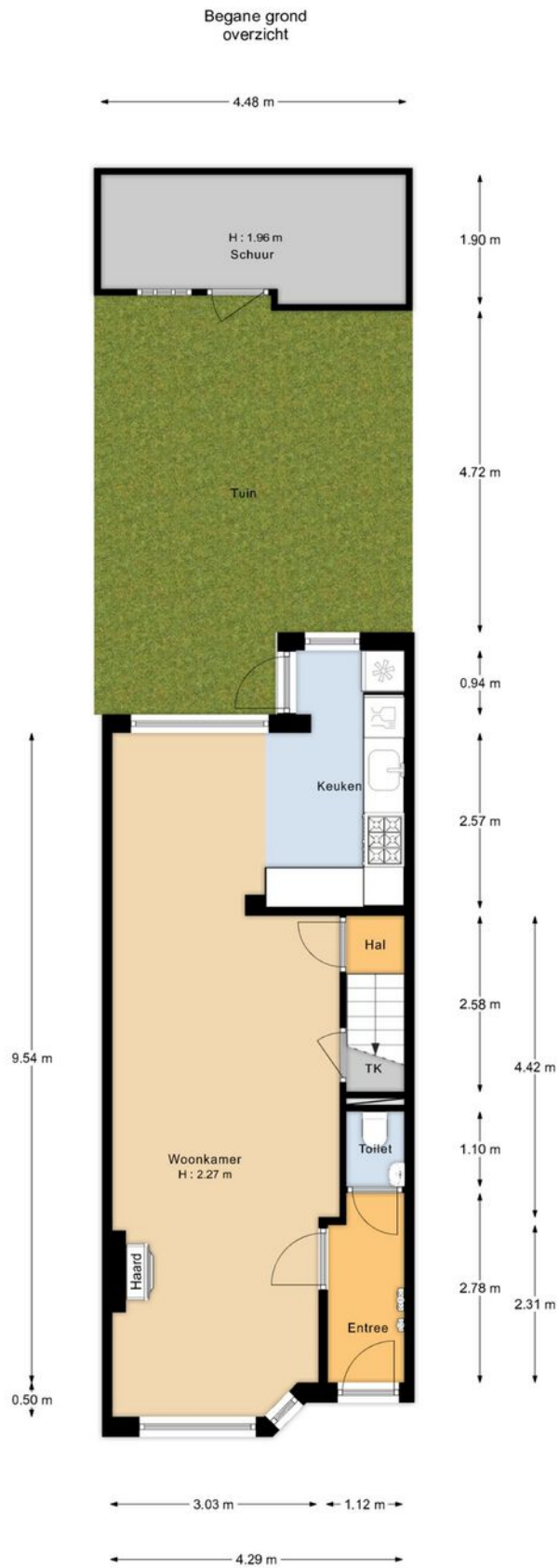
Plattegrond

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

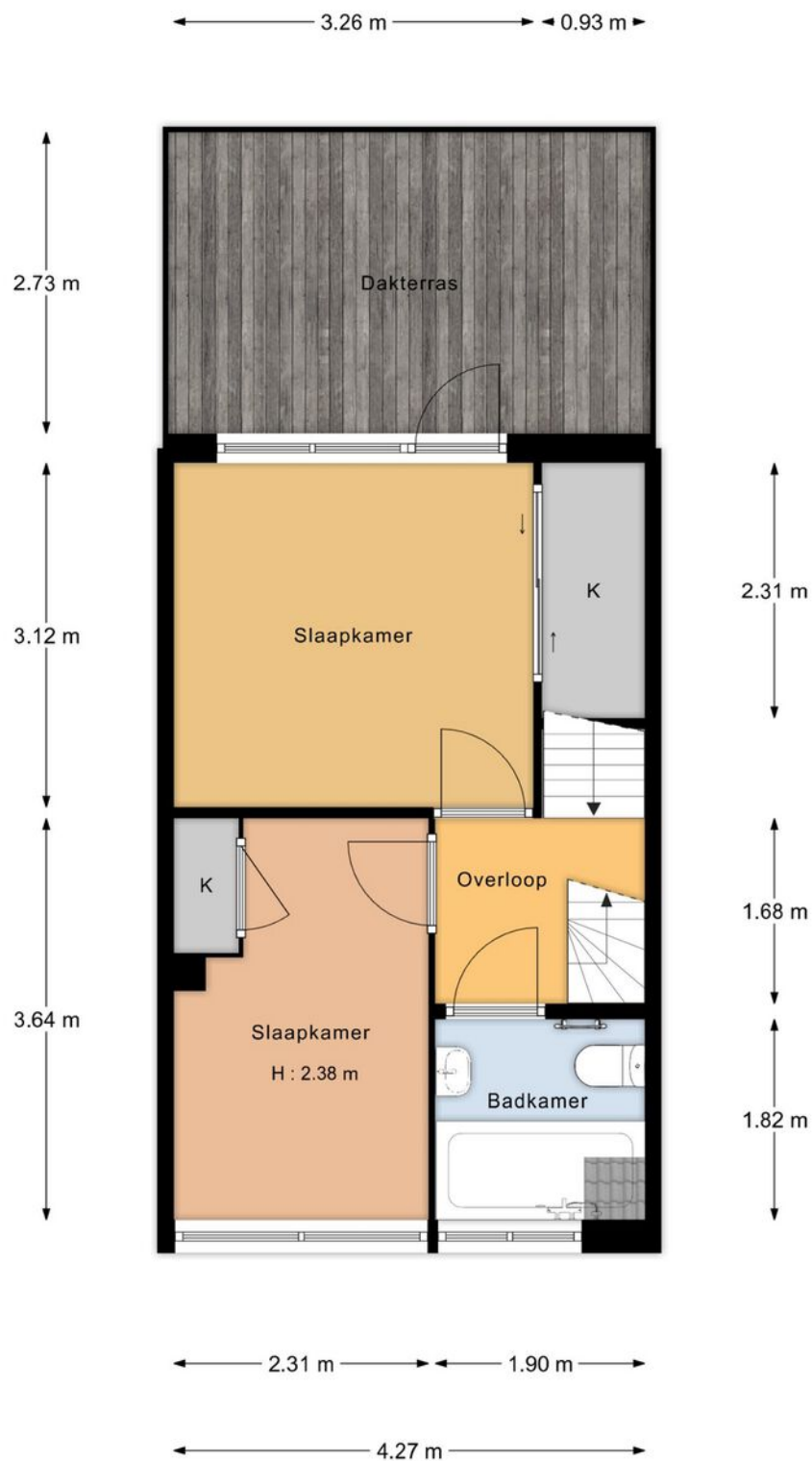
Plattegrond



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

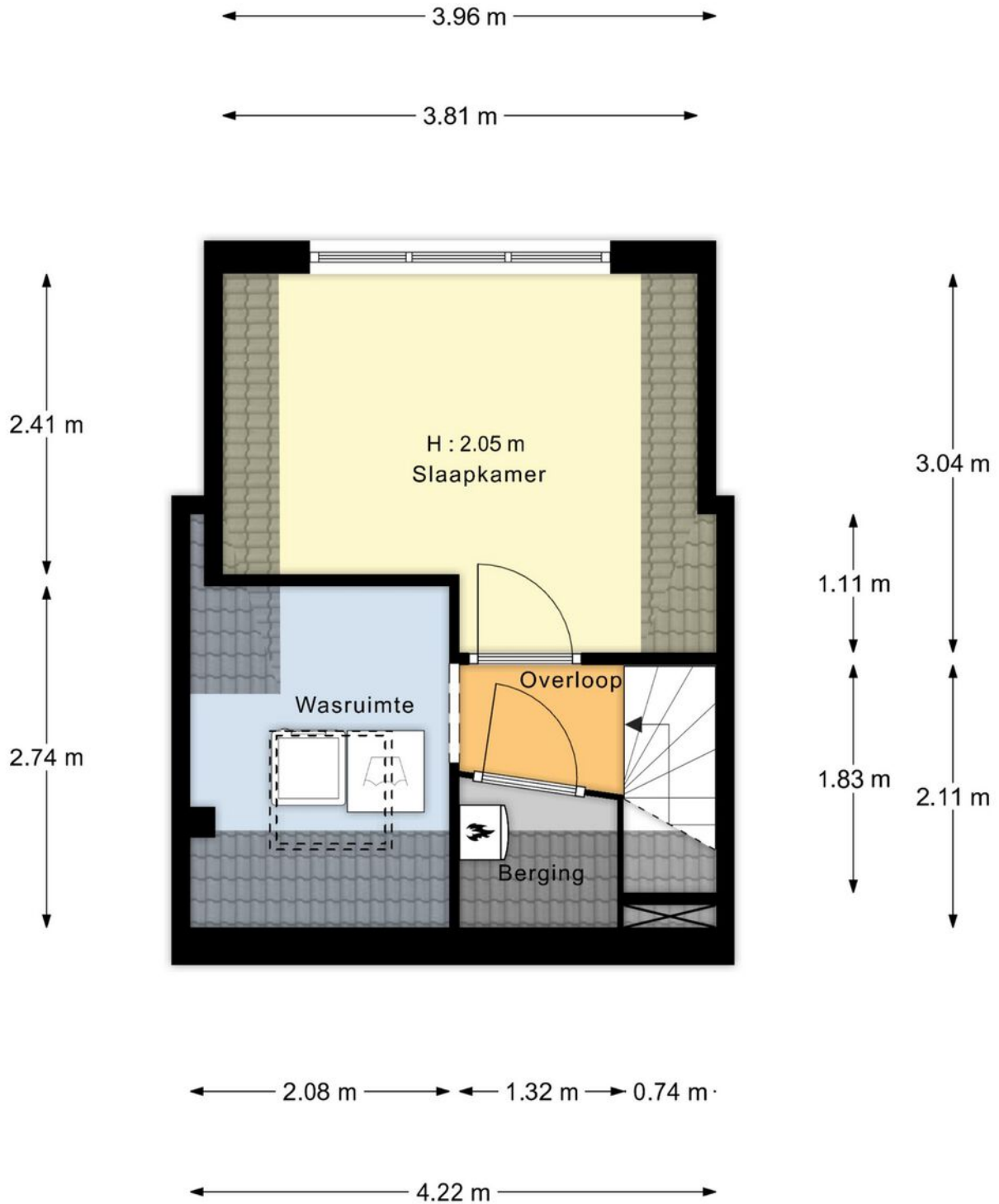
Eerste verdieping



"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

Tweede verdieping



"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:	EENGEZINSWONING
Soort bouw:	TUSSEN
Bouwjaar:	1941
Woonoppervlakte:	88
Perceel:	87
Inhoud:	272

INDELING:

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

PRIJS

Vraagprijs	€ 575.000 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 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

RE/MAX
Makelaarsgilde (Leiden)