

Comfortabel, ruim en duurzaam wonen aan het water



Ann Burtonstraat 13 te Leiden



In een rustige straat van de geliefde wijk De Coebel in Leiden ligt deze verrassend royale en goed onderhouden hoekwoning (150 m² woonoppervlakte) op een eigen perceel van 209 m². De woning aan de Ann Burtonstraat biedt alles wat een modern gezin zich kan wensen: vier volwaardige slaapkamers, twee complete badkamers, een zonnige tuin aan het water, een dakterras én een privéparkeerplaats op eigen terrein – en dat alles in een rustige, groene woonomgeving.

Ruimte en rust met oog voor de toekomst
Gebouwd in 1991 en door de jaren heen zorgvuldig onderhouden, is deze woning klaar voor de toekomst. In 2015 is de tweede verdieping fors uitgebreid, wat heeft geresulteerd in extra woonruimte, een tweede badkamer en een lichte werkplek. Duurzaamheid is hier geen loze belofte: met 14 zonnepanelen, een recent vernieuwde cv-combiketel (2025), vloerisolatie en volledig dubbel glas geniet je van comfort én lage energielasten.

Een slimme indeling voor comfortabel gezinsleven
De begane grond verwelkomt je met een lichte, ruime woonkamer met uitzicht op de groene achtertuin die grenst aan het water – een fijne plek om te ontspannen. De open keuken aan de voorzijde biedt volop werk- en opbergruimte. Op de eerste verdieping bevinden zich drie goed geproportioneerde slaapkamers en een moderne badkamer (2016) met whirlpool, aparte douche, wastafel en tweede toilet. De tweede verdieping is een echte verrassing: een ruime en lichte overloop met werkruimte, een ruime vierde slaapkamer met ingebouwde kastenwand, een extra badkamer en een aparte technische ruimte. Bovendien is er een knus dakterras, perfect om in de zon te zitten.

Leven in De Coebel

De woning ligt in een rustige, kindvriendelijke buurt met veel groen, speelgelegenheid en voorzieningen op korte afstand. Scholen, sportverenigingen, winkels en het openbaar vervoer zijn binnen handbereik. Fiets je richting de binnenstad of Leiden Centraal? Je bent er zo. Via de A4 of A44 ben je bovendien snel onderweg naar steden als Den Haag, Amsterdam of Schiphol.

Kenmerken op een rij:

- Royale hoekwoning van 150 m² op 209 m² eigen grond
- Rustig gelegen aan het water in de gewilde wijk De Coebel
- Zonnige, groene achtertuin op het zuidoosten
- Vier ruime slaapkamers en twee badkamers
- Tweede verdieping vergroot in 2016
- Lichte overloop met werkplek
- Technische ruimte met CV (2025), ventilatie en witgoedaansluiting
- Zonnig dakterras
- 14 zonnepanelen, vloerisolatie en volledig dubbel glas
- Net schilderwerk, goed onderhouden
- Parkeerplaats en fietsenhok op eigen grond
- Nabij scholen, winkels en OV

Verkopers aan het woord: “We hebben 20 jaar met veel plezier in dit heerlijke, praktische huis gewoond. De kinderen konden volop buiten spelen samen met buurtgenootjes in de autoluwe straat en de rustige wijk de Coebel. Nu zij uit huis zijn, is het tijd voor ons om kleiner te gaan wonen. We hebben altijd genoten van de oase die onze tuin is, met veel groen, vlonders aan het water met uitzicht op broedende meerkoeten en zingende merels in bomen”.

Een instapklare, duurzame gezinswoning op een prachtige locatie – klaar om in te trekken.

















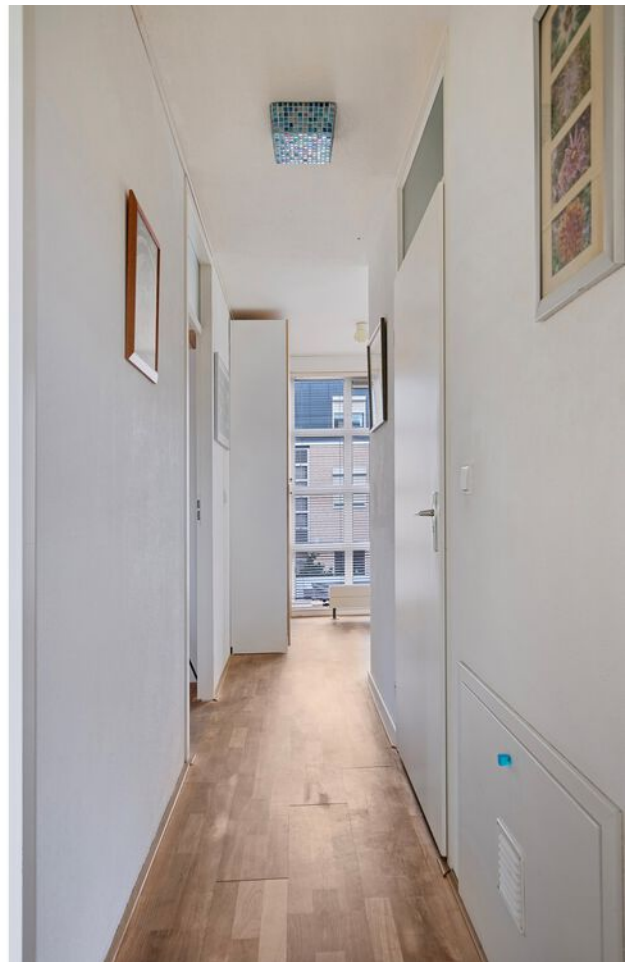
































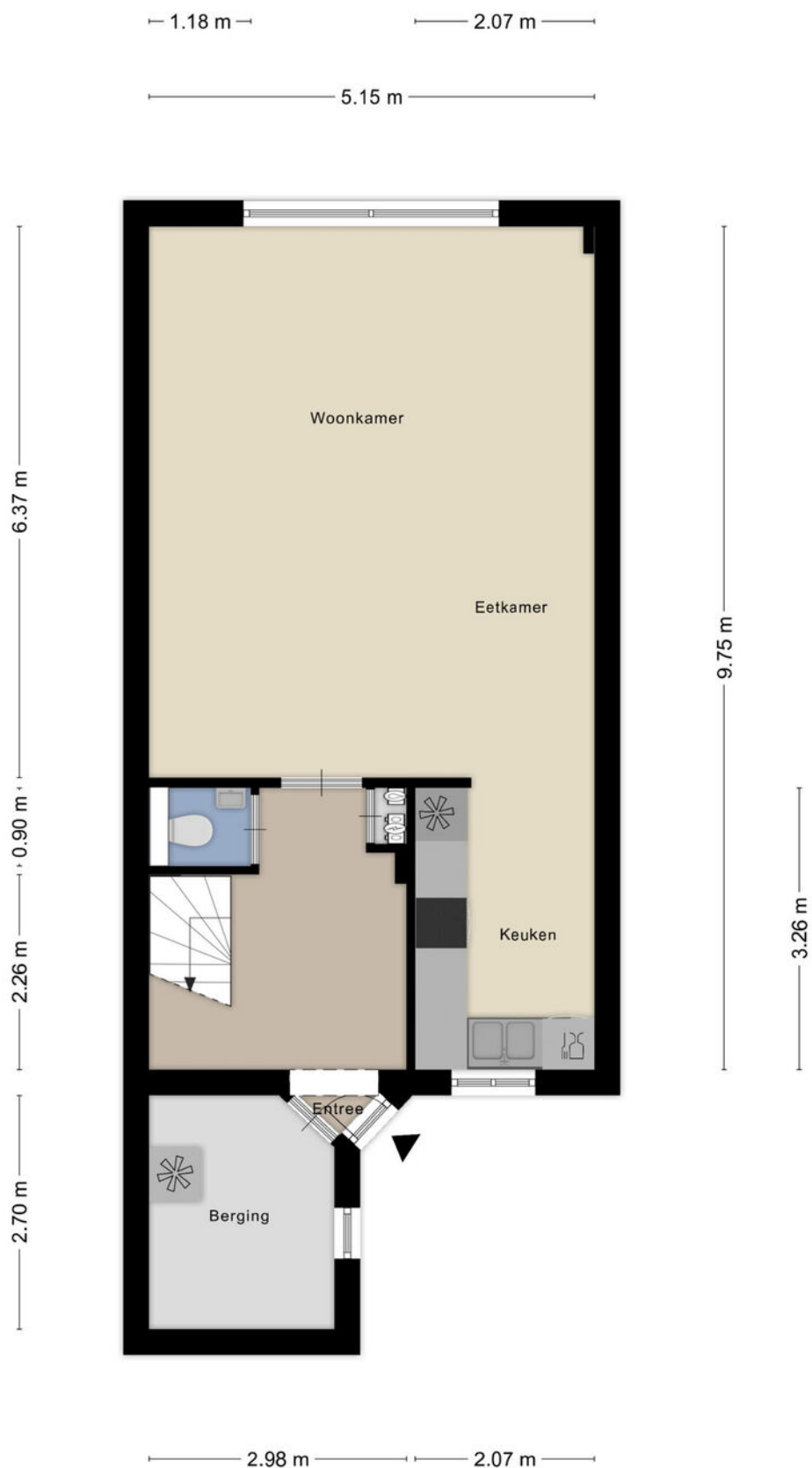








Plattegrond



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:

Soort bouw:

Bouwjaar:

Woonoppervlakte:

Perceel:

Inhoud:

EENGEZINSWONING

HOEK

1991

150m²

209m²

531m³

INDELING:

Aantal kamers:

Aantal slaapkamers:

Aantal badkamers:

Aantal toiletten:

5

4

2

3

PRIJS

Vraagprijs

€ 675.000 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.



Cesar van Vliet

Makelaar o.z.

M 06 40 94 00 49

T 071 51 62 374

E cesarvanvliet@remax.nl

Cesar van Vliet t.h.o.d.n. RE/MAX Premium Makelaars

Levendaal 73 - 75

2311JE LEIDEN

E cesarvanvliet@remax.nl

www.remax.nl/cesarvanvliet

RE/MAX
Makelaarsgilde (Leiden)