

Ruime woning met 6 slaapkamers en privé parkeerplaats!



Watergeuzenstraat 15 te Leiden



Op een unieke locatie in de geliefde Tuinstadwijk in Leiden, bevindt zich deze volledig gemoderniseerde en ruime woning. De woning beschikt over maar liefst zes (slaap)kamers, een zonnige achtertuin met ruime berging en achterom, én een eigen privéparkeerplaats. Hier woon je rustig, terwijl alle gemakken en levendigheid van de binnenstad zich letterlijk om de hoek bevinden.

De Watergeuzenstraat is een verkeersluwe en rustige straat en daarmee zeer kindvriendelijk. Binnen enkele loopminuten sta je in de historische binnenstad van Leiden met de mooie grachten, terrasjes, winkels en musea. Vlakbij ligt de gezellige Herenstraat waar je terecht kan voor je dagelijkse boodschappen. Tevens zijn er diverse scholen op loop- of fietsafstand gelegen. Uitvalswegen als de A4, A44 en N11 zijn gemakkelijk te bereiken, evenals het NS-station en bushaltes.

Entree:

Ruime hal met een modern afgewerkt toilet voorzien van fonteintje. Vanuit hier heb je toegang tot de royale, lichte en sfeervolle woonkamer met open keuken. Wat direct in het oog springt, is de stijlvolle gietvloer (met comfortabele vloerverwarming) en de op maat gemaakte massief houten keuken. Deze luxe keuken is uitgerust met moderne inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een Quooker, een koel-/vriescombinatie, een combi-oven/magnetron en een robuust en onderhoudsvriendelijk HPL-aanrechtblad met betonnen look. Dankzij de hoge kastenwand is er bovendien volop bergruimte beschikbaar. Extra praktische opbergruimte vind je in de ruime inbouwkast onder de trap, die vanuit de woonkamer toegankelijk is.

Via de openslaande deuren in de woonkamer stap je zo de zonnige, goed onderhouden tuin in. De tuin ligt op het westen, waar je vanaf circa 12.00 uur tot laat in de avond heerlijk van de zon kunt genieten, en beschikt over een luxe elektrisch zonnescherm voor als schaduw wenselijk is. Achterin de tuin bevindt zich een ruime berging, met daarachter een eigen parkeerplaats met elektrisch laadpunt, die bereikbaar is via een achterom.

Achter de woning is volop ruimte waar kinderen veilig kunnen spelen, en op het pleintje aan de overkant bevindt zich een gezellige speeltuin – ideaal voor jonge gezinnen.

Eerste verdieping:

Ruime overloop en toegang tot de 3 ruime (slaap)kamers, de badkamer en een separaat toilet. De lichte master bedroom bevindt zich aan de voorzijde en aan de achterzijde zijn er nog twee royale kamers waarin er één als werkkamer in gebruik is.

De zeer luxe en moderne badkamer beschikt over een ligbad, een inloop (regen)douche, mechanische ventilatie en een dubbel wastafelmeubel met een grote spiegel met ingebouwde verlichting. De badkamer is voorzien van zeer fraai tegelwerk in een mooie warme kleur en voor een groot deel gelegd in een Hongaarse punt.

Tweede verdieping:

Royale overloop met toegang tot twee lichte slaapkamers met grote kantelramen en extra veel bergruimte door middel van knieschotten. Daarnaast aan de achterzijde nog een fijn werkkamer. Hier zou eventueel een tweede badkamer kunnen worden gerealiseerd. Aan de overloop bevindt zich een airco voor de gehele verdieping en een afgewerkte ruimte met daarin de wasmachine/droger en de opstelling van de CV-ketel.

Ook de eerste en tweede verdieping zijn voorzien van een mooie gietvloer met vloerverwarming.

Bijzonderheden

- Bouwjaar 1999
- Woonoppervlak 135 m2
- Externe bergruimte 9 m2 (berging)
- Inhoud 484 m3
- Perceel 115 m2 (perceel woning en privé parkeerplaats)
- 3 kadastrale nummers; M8523 (woning en ondergrond 97m2), M8533 (parkeerplaats 18m2) en M8535 (mandelige toegangsweg 1/8 van 290m2)
- Geheel voorzien van dubbel glas en goed geïsoleerd
- Energielabel B
- Wijk is beschermd stadsgebied (vooraanzicht)
- 6 (slaap)kamers
- Zeer goed onderhouden woning, in 2018 geheel gemoderniseerd
- Alle woonlagen voorzien van een gietvloer en vloerverwarming
- Iedere woonlaag een eigen thermostaat
- Privé parkeerplaats achterzijde woning (apart kadastraal nummer), voorzijde betaald parkeren of met vergunning (elektrisch oplaadpunt aanwezig)
- CV Atag, bouwjaar 2018
- Moderne meterkast 3 fases met 9 groepen
- Mechanische ventilatie badkamer
- Rollluiken achterzijde eerste en tweede verdieping, elektrisch zonnescherm begane grond
- Mogelijkheid tweede badkamer tweede verdieping (huidige werkkamer)
- Oplevering in overleg

























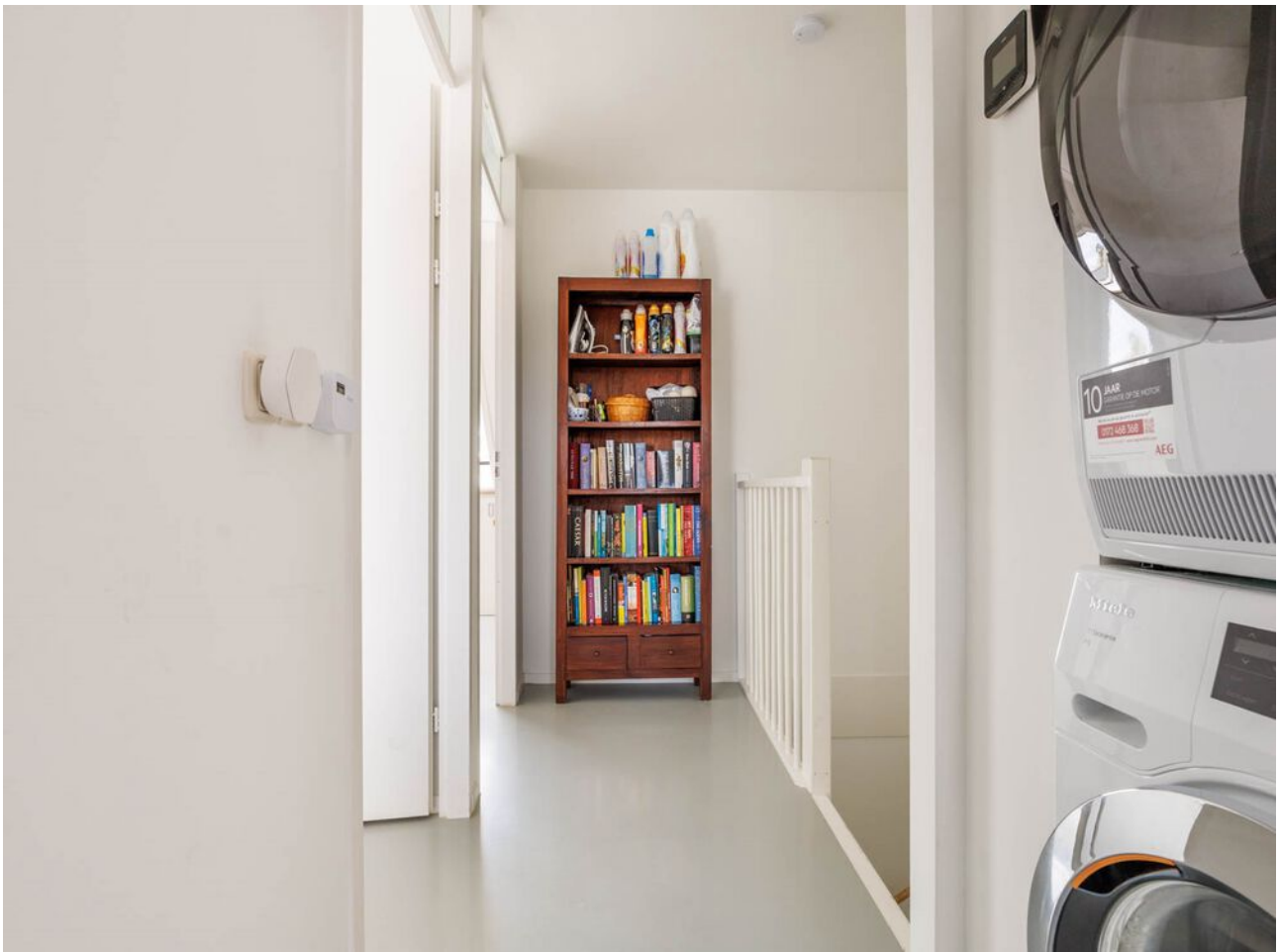
















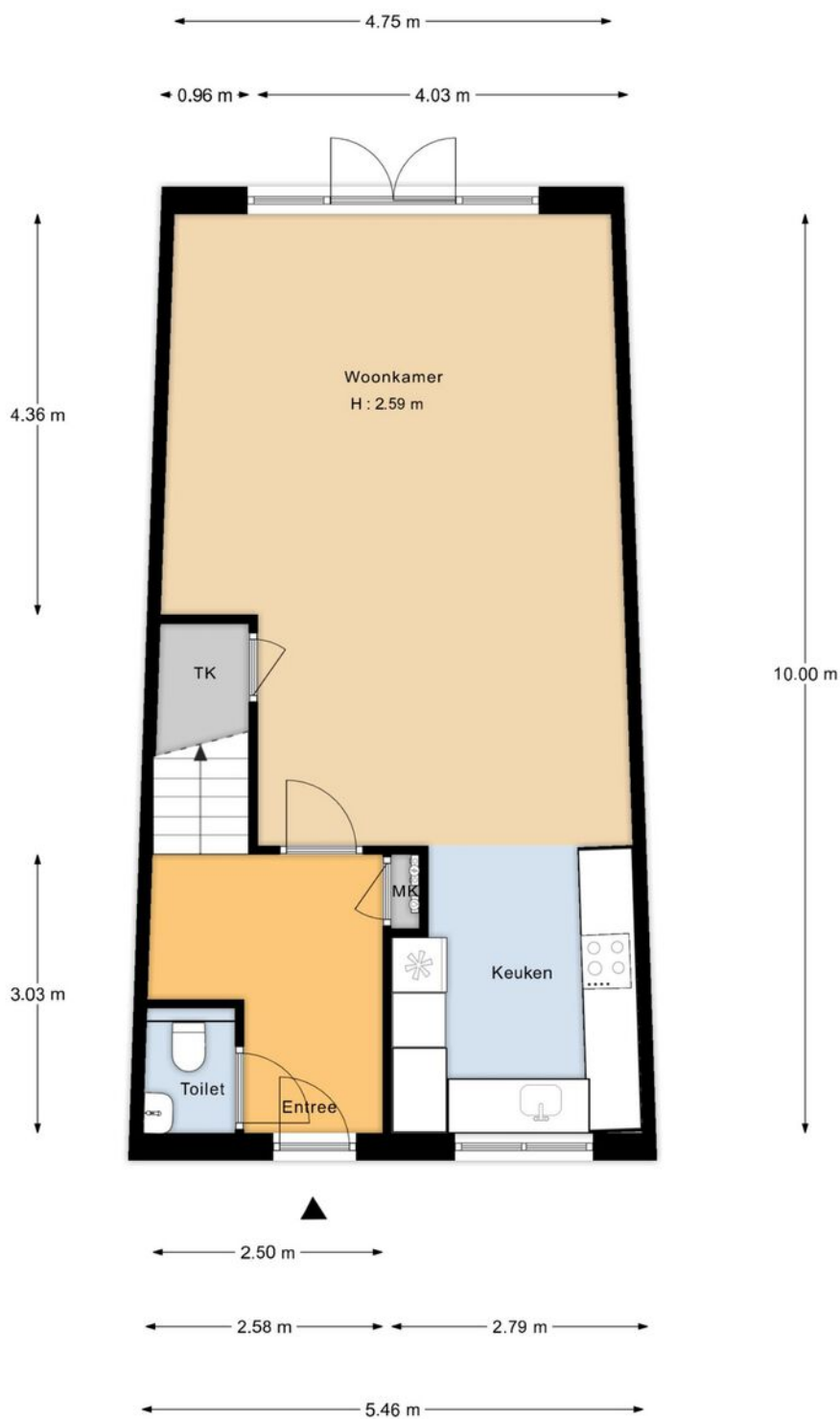






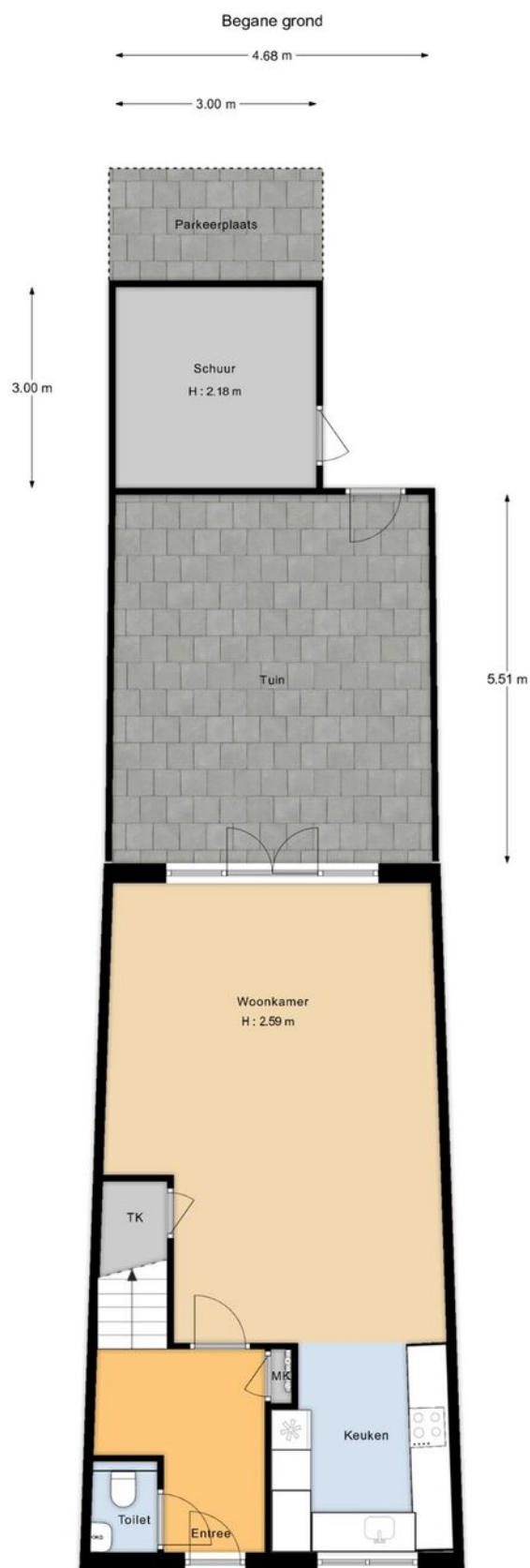
Plattegrond

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:

Soort bouw:

Bouwjaar:

Woonoppervlakte:

Perceel:

Inhoud:

EENGEZINSWONING

TUSSEN

1999

135m²

97m²

484m³

INDELING:

Aantal kamers:

Aantal slaapkamers:

Aantal badkamers:

Aantal toiletten:

7

6

1

2

PRIJS

Vraagprijs

€ 775.000,- k.k.

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)