

Royale, energiezuinige hoekwoning met 2 badkamers!



Venusstraat 2 te Leiden



In de duurzame wijk Roomburg gelegen, zeer royale, energiezuinige en levensloopbestendige hoekwoning met veel lichtinval. Deze unieke, moderne woning heeft 3 slaapkamers, 2 badkamers, een souterrain, een dakterras (ZO) en een fijne binnentuin. De woning beschikt over een mechanisch ventilatiesysteem, een aansluiting op het stadverwarmingsnet (gasloos) en grote raampartijen die voor veel licht zorgen. Dit huis moet je van binnen zien! Er zijn diverse mogelijkheden om een eigen kantoor of comfortabel slaapgedeelte op de begane grond te creëren. Kortom een prachtige en unieke woning op een ideale locatie!

De Venusstraat is een autoluwe straat, wat zorgt voor rust en ruimte. De wijk biedt meerdere faciliteiten waaronder een gezondheidscentrum en goede openbaar vervoer voorzieningen (bushalte op 2 minuten loopafstand). Roomburg beschikt over een mooi haventje, vanwaar het kanaal en alle andere waterwegen makkelijk te bereiken zijn. Polderpark Cronesteyn, Park Roomburg, het Matilo Park, hockey-/tennis- en voetbalvelden, diverse scholen (basis- en middelbaar onderwijs), kinderdagverblijven, speelvoorzieningen en NS-station Lammenschans en supermarkten liggen in de directe omgeving. Het historische en bruisende centrum van Leiden met diverse restaurants, winkels, musea en het Centraal Station liggen op ongeveer 10 minuten fietsen. Tevens is de wijk gunstig gelegen ten opzichte van uitvalswegen A4 / N11 (richting Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en Utrecht), en rijdt u binnen 25 minuten naar de kust.

Indeling

Begane grond:

Entree via een houten veranda met ernaast een afgesloten box voor de afvalcontainers. Via de lichte, hoge (vide)hal - met lichtkoepel, meterkast, toilet en open trap naar de eerste verdieping - komt u in de woonkamer. De ruime en lichte woonkamer is voorzien van vloer- en wandverwarming en geeft via de achterzijde middels een schuifpui toegang tot de fijne binnentuin (ZO). De eetkamer ligt (split level) aan de voorzijde van de woning en is te bereiken via een klein aantal traptreden.

Aan de achterzijde is de halfopen, moderne keuken gesitueerd, voorzien van een koelkast, inductiekookplaat met afzuigkap, vaatwasser, combi-oven en een koof met inbouwverlichting. Aansluitend nog een bijkeuken, voorzien van een extra wasmachine- aansluiting t.b.v. levensloopbestendigheid en inbandige berging (met gootsteen). De berging is tevens vanuit de achterzijde van de woning te bereiken.

Het ruime souterrain is te bereiken via een open trap in de woonkamer en is thans ingericht als werkkamer. Deze ruimte biedt ook toegang tot een extra grote inbandige berging (gesplitst in tweeën en met tussendeur).

Daarnaast bevindt zich op de begane grond een slaapkamer aan de achterzijde, met toegang tot een badkamer met douche, wastafel en toilet. Deze slaapkamer biedt tevens toegang tot de binnentuin.

De gehele begane grond (op de slaapkamer na) en het souterrain zijn voorzien van een fraaie Belgisch hardstenen vloer

Eerste verdieping:

Via de overloop heeft u toegang tot de (2e) badkamer en twee ruime slaapkamers. De slaapkamer aan de achterzijde biedt via openslaande deuren toegang tot een mooi en ruim dakterras op het zonnige zuidoosten. Vanuit het dakterras is via een stalen trap ook de binnentuin weer te bereiken.

De badkamer is voorzien van een ligbad, douchecabine, toilet en brede wastafel. Hier bevindt zich ook de wasmachine opstelling. Er is een bouwtechnische keuring beschikbaar. De woning is uitstekend onderhouden.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 2005
- Vloerverwarming en wandverwarming in de woonkamer, keuken, souterrain en badkamer boven. De andere ruimten hebben wandverwarming.
- Gebruiksoppervlakte wonen 202 m²
- Overig inpandige ruimte 13 m² (berging in het souterrain)
- Gebouw gebonden buitenruimte 27 m² (dakterras)
- Inhoud 764m³
- Perceel oppervlak 216 m²
- Energielabel A
- Erfpacht € 3212,-- per jaar, adm. kosten € 48,50 (2029 herziening canon, loopt tot 2078)
- Moderne meterkast met 11 groepen
- Warm water en verwarming via stadsverwarming
- Gasloos
- 6 zonnepanelen (2005)
- Mechanische ventilatie (de 2 ventilatieboxen zijn vervangen in 2021)
- Schilderwerk buitenzijde 2024
- Oplevering in overleg





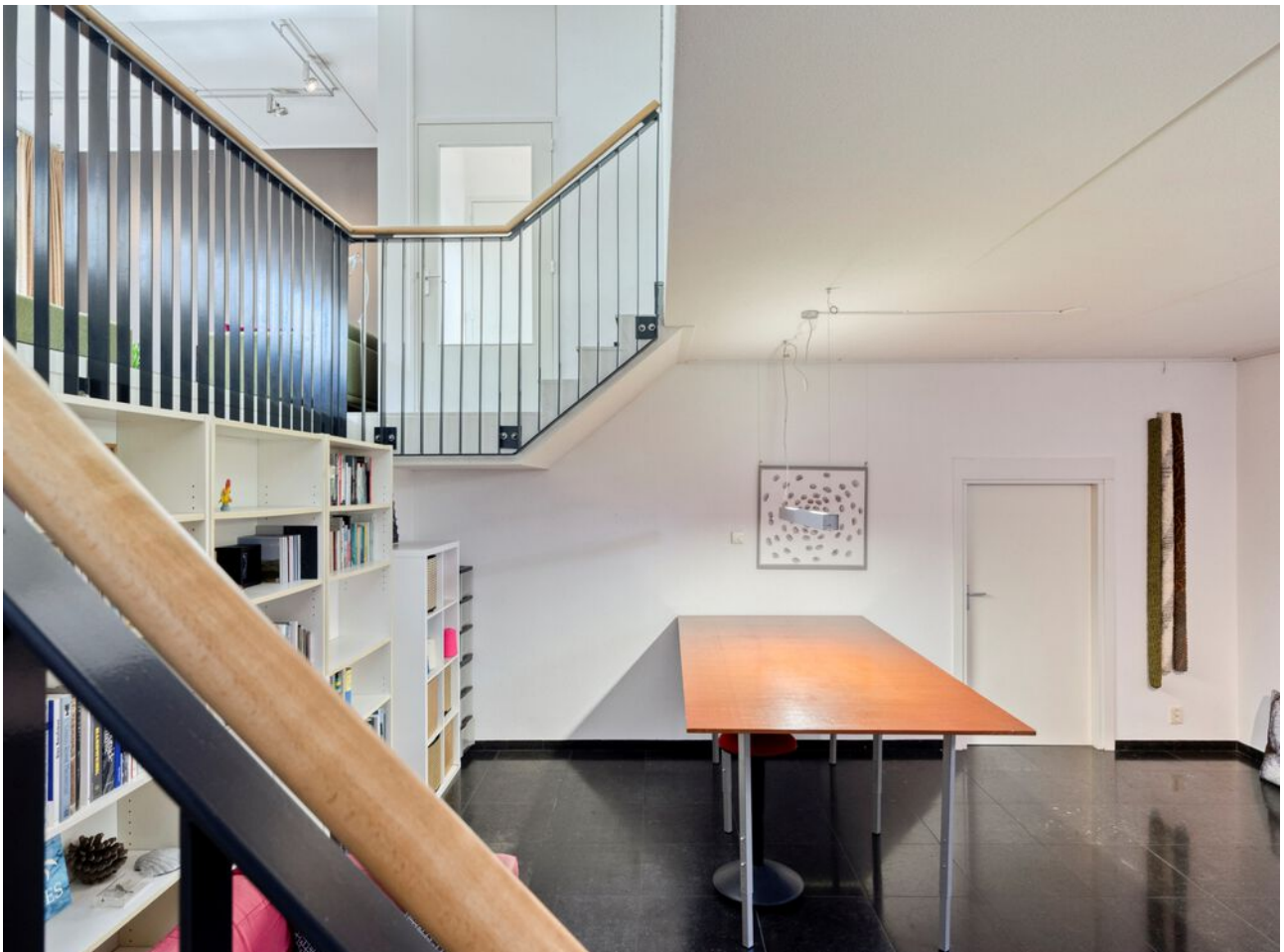


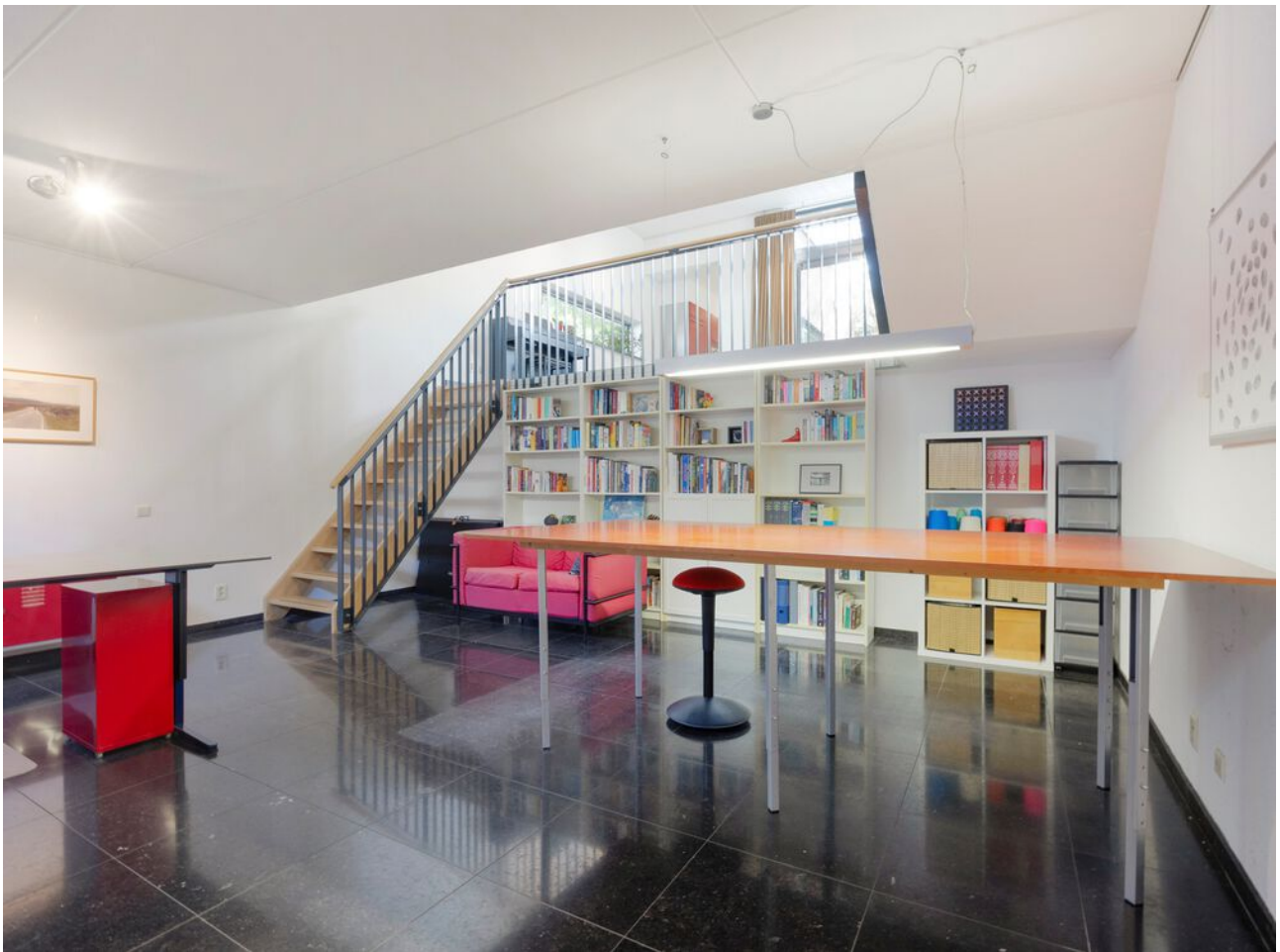




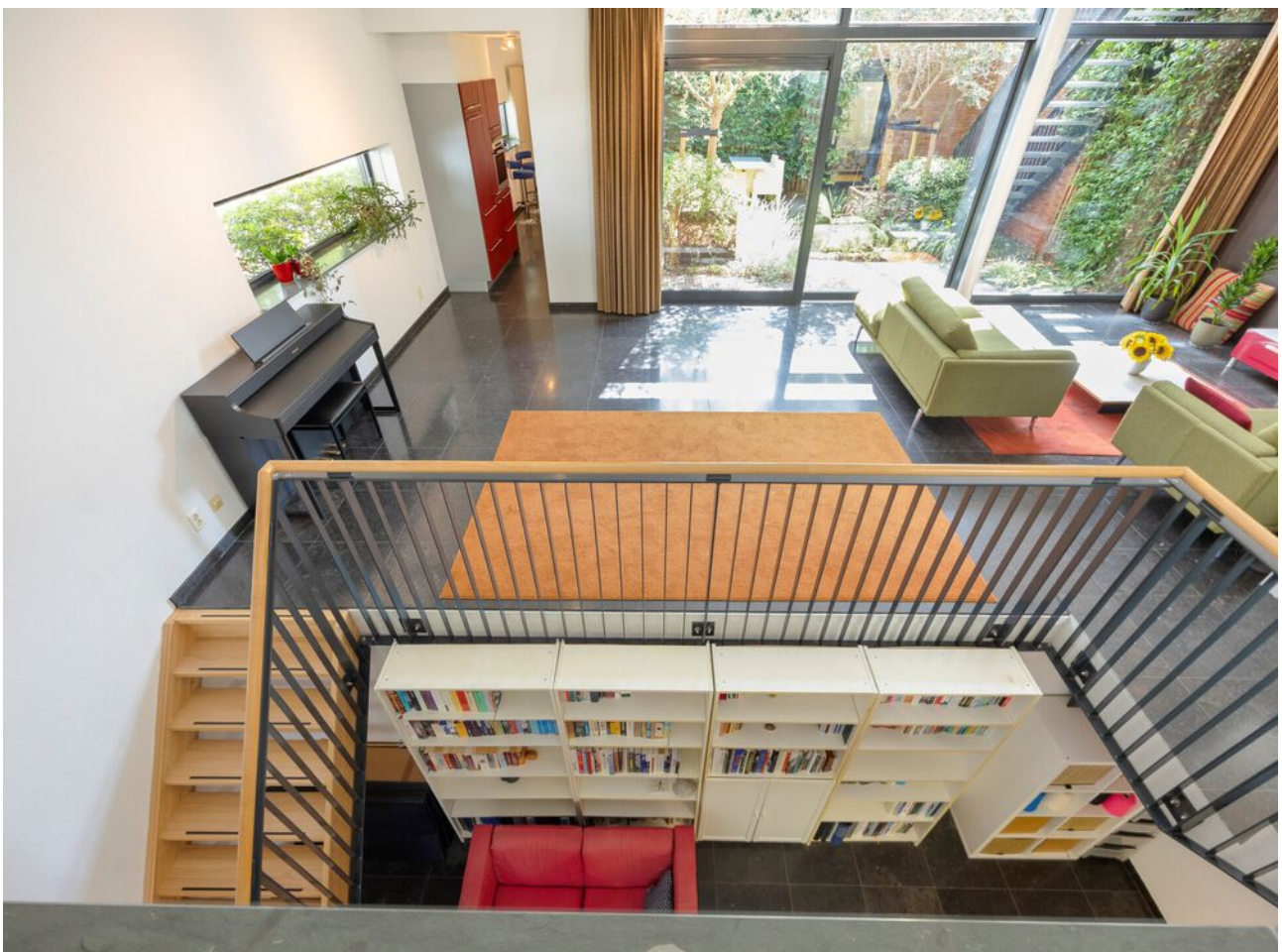
























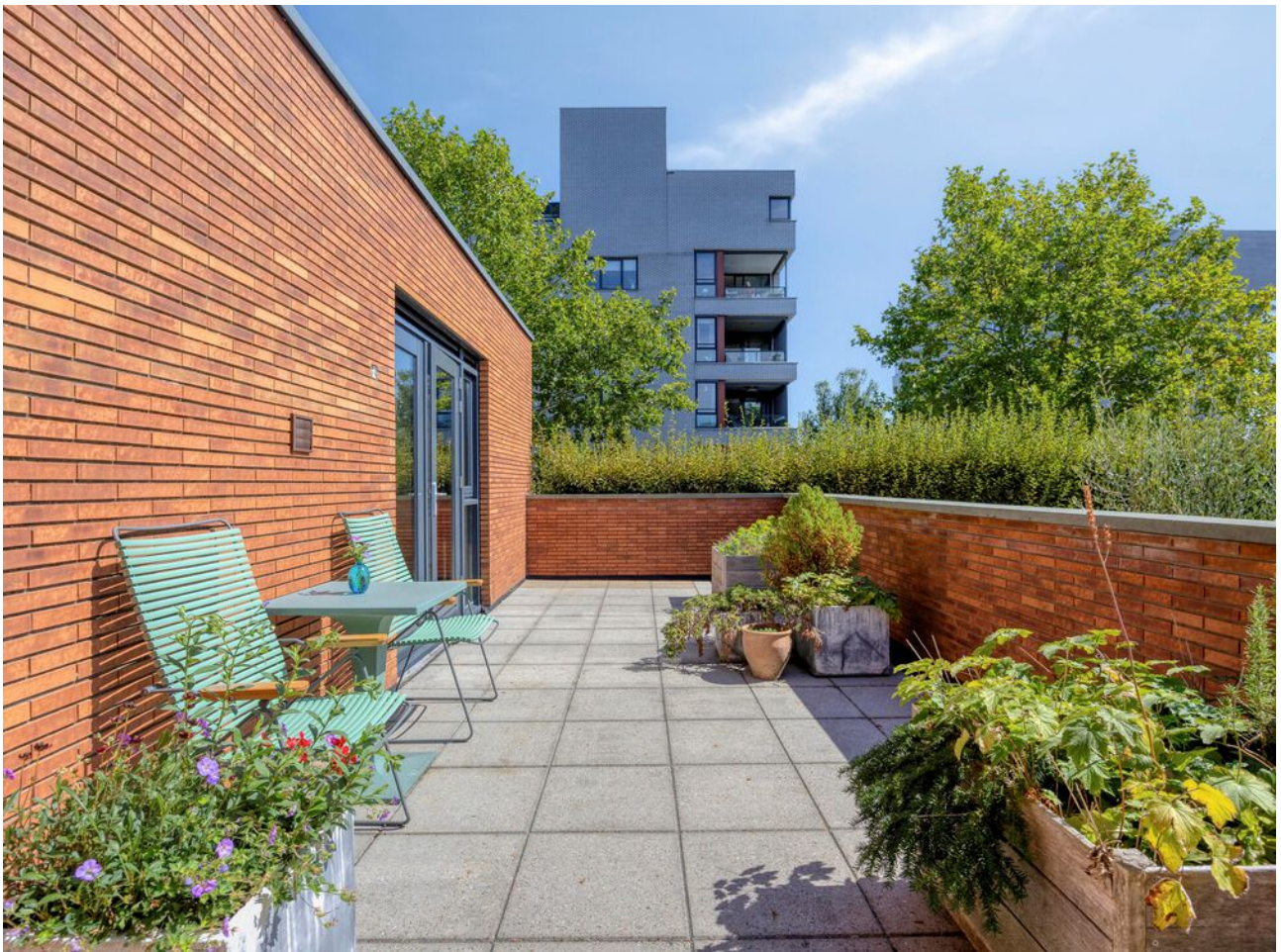


















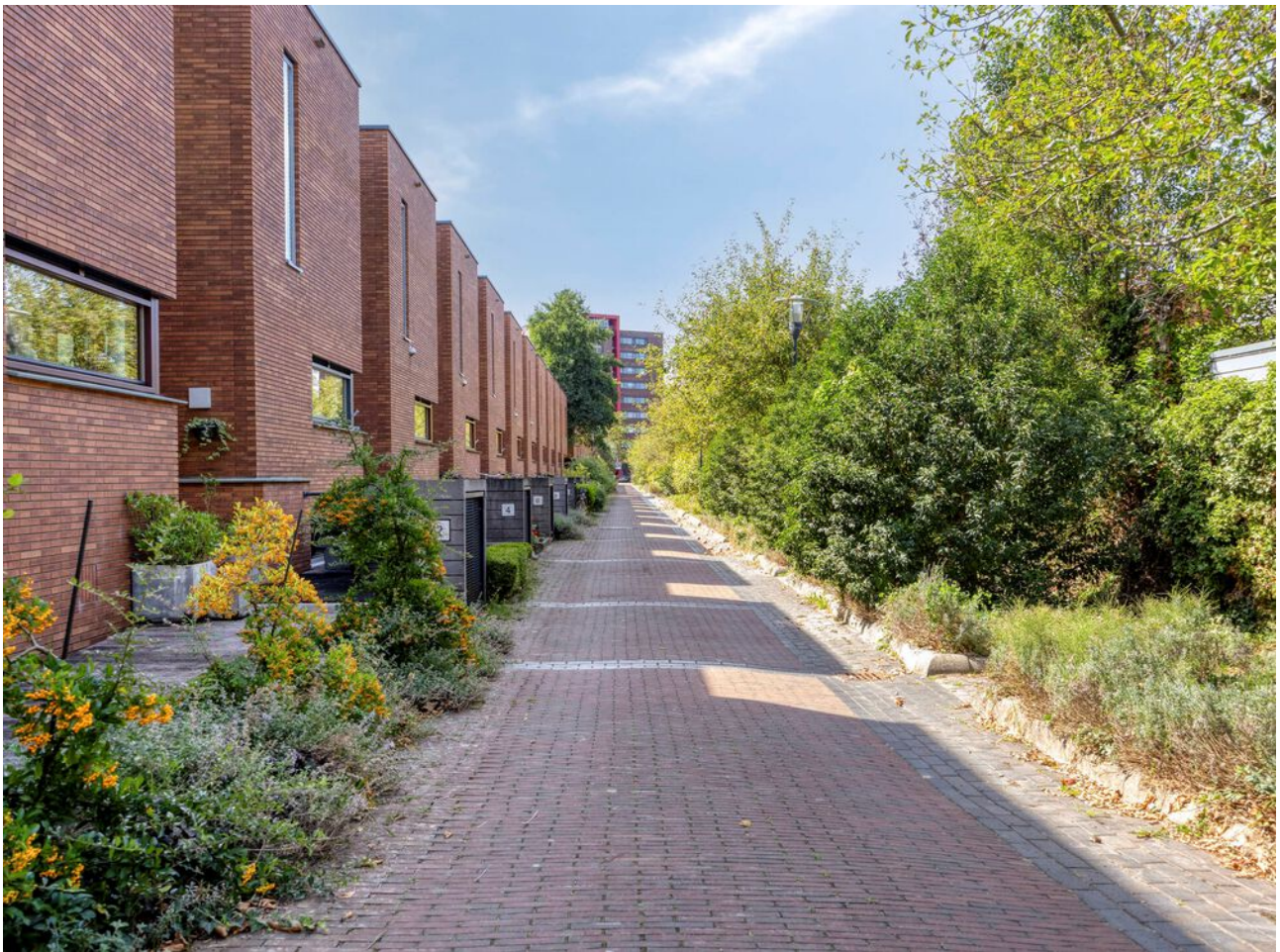




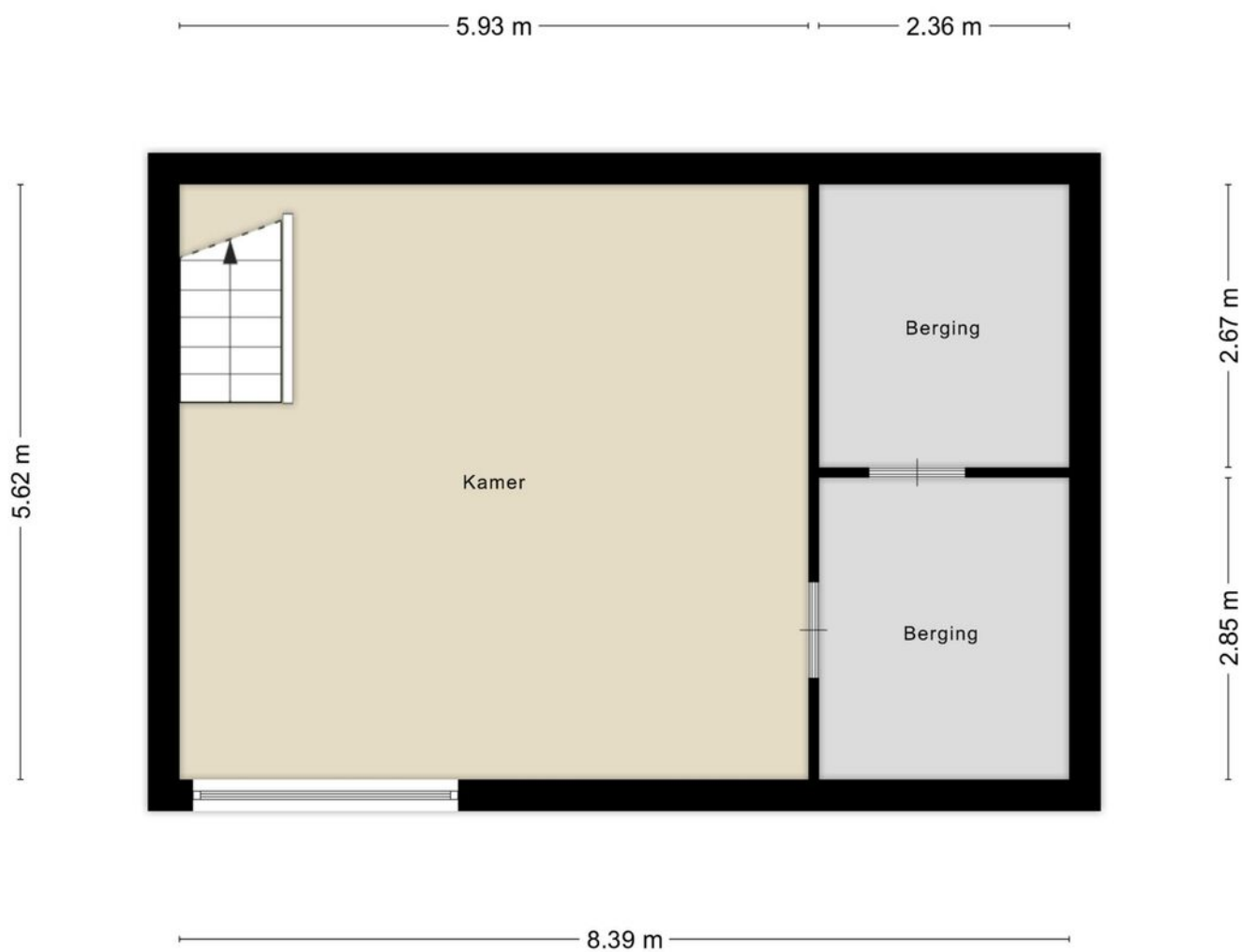








Plattegrond



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:

HOEK

Bouwjaar:

2005

Woonoppervlakte:

202

Perceel:

216

Inhoud:

764

INDELING:

Aantal kamers:

5

Aantal slaapkamers:

3

Aantal badkamers:

2

Aantal toiletten:

3

PRIJS

Vraagprijs

950.000,--

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)