

Goed onderhouden jaren '30 woning met 4 slaapkamers!



De Goejestraat 26 te Leiden



Aan de rand van de Burgemeesterswijk, gelegen aan de rustige en kindvriendelijke Goejestraat, vind je deze gezellige en goed onderhouden jaren '30 woning. De woning heeft vier slaapkamers, een dakopbouw, een fijne achtertuin met berging en achterom, en een zonnig dakterras. Daarnaast beschikt het over zes zonnepanelen. De woning is erg sfeervol en heeft nog originele details zoals glas-in-loodramen en een erker.

De Goejestraat ligt in een fijne buurt en op korte fietsafstand van het historische centrum van Leiden met de vele grachten, restaurants, winkels en musea. In de directe omgeving vind je kinderopvang, basis- en middelbare scholen, diverse sportverenigingen (hockey, tennis en voetbal) en Park Roomburg. NS-stations Lammenschans en Leiden Centraal liggen op respectievelijk 5 en 10 minuten fietsen en de uitvalswegen A4/N11 zijn ook gemakkelijk te bereiken.

De indeling:

Begane grond:

Je komt binnen via de entree. De hal heeft een meterkast, een modern toilet met fonteintje en de trapopgang naar de eerste verdieping. Toegang tot de fraaie, lichte woonkamer met houten vloer en een trapkast, een mooie open haard, een erker met glas-in-loodramen aan de voorzijde en openslaande deuren naar de heerlijke achtertuin. Aansluitend is er een semi-open keuken met twee fraaie deuren met glas. Hierdoor heb je wel contact met de woonkamer, maar kun je de keuken eventueel ook afsluiten. Deze lichte keuken is voorzien van diverse (inbouw)apparatuur, waaronder een vaatwasser, een oven, een 5-pits gasfornuis, een afzuigkap en veel kastruimte. De gezellige achtertuin (oost) met achterom is zowel bereikbaar vanuit de keuken als via de woonkamer. In de tuin bevindt zich een aangebouwde berging en een overdekt deel om fietsen te stallen.

1e etage:

De overloop geeft toegang tot een ruime, zonnige slaapkamer aan de voorzijde, voorzien van een kunststof dakkapel en twee inbouwkasten. Er is nog een slaapkamer aan de achterzijde met kunststof kozijnen en een inbouwkast. De moderne badkamer heeft een inloopdouche, een

wastafelmeubel met dubbele spoelbak, een toilet en een designradiator. Vanuit de badkamer is het zonnige dakterras te bereiken.

2e etage:

Overloop met toegang tot twee slaapkamers. De sfeervolle slaapkamer aan de voorzijde heeft een Velux-raam, een wastafel, knieschotten voor extra bergruimte en toegang tot een ruimte waar zich de cv-ketel en de wasmachineaansluiting bevinden. Aan de achterzijde bevindt zich nog een lichte slaapkamer. Tevens is er nog een vliering aanwezig met bergruimte.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1941
- Beschermd stadsgezicht
- Gebruiksoppervlakte wonen 101m²
- Gebouw gebonden buitenruimte 7m² (dakterras)
- Overige inpandige ruimte 4m² (berging)
- Inhoud 356m³
- Perceeloppervlakte 85m²
- CV-ketel Nefit, bouwjaar 2019
- 6 zonnepanelen (2024, 450wp per stuk)
- Overal dubbel glas (HR++, 2024)
- Moderne meterkast met 6 groepen en 1 extra groep voor zonnepanelen
- Spouwmuurisolatie (2023)
- Betaald parkeren (vergunning ca. € 61,- per jaar, geen wachtlijst)
- Oplevering in overleg

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



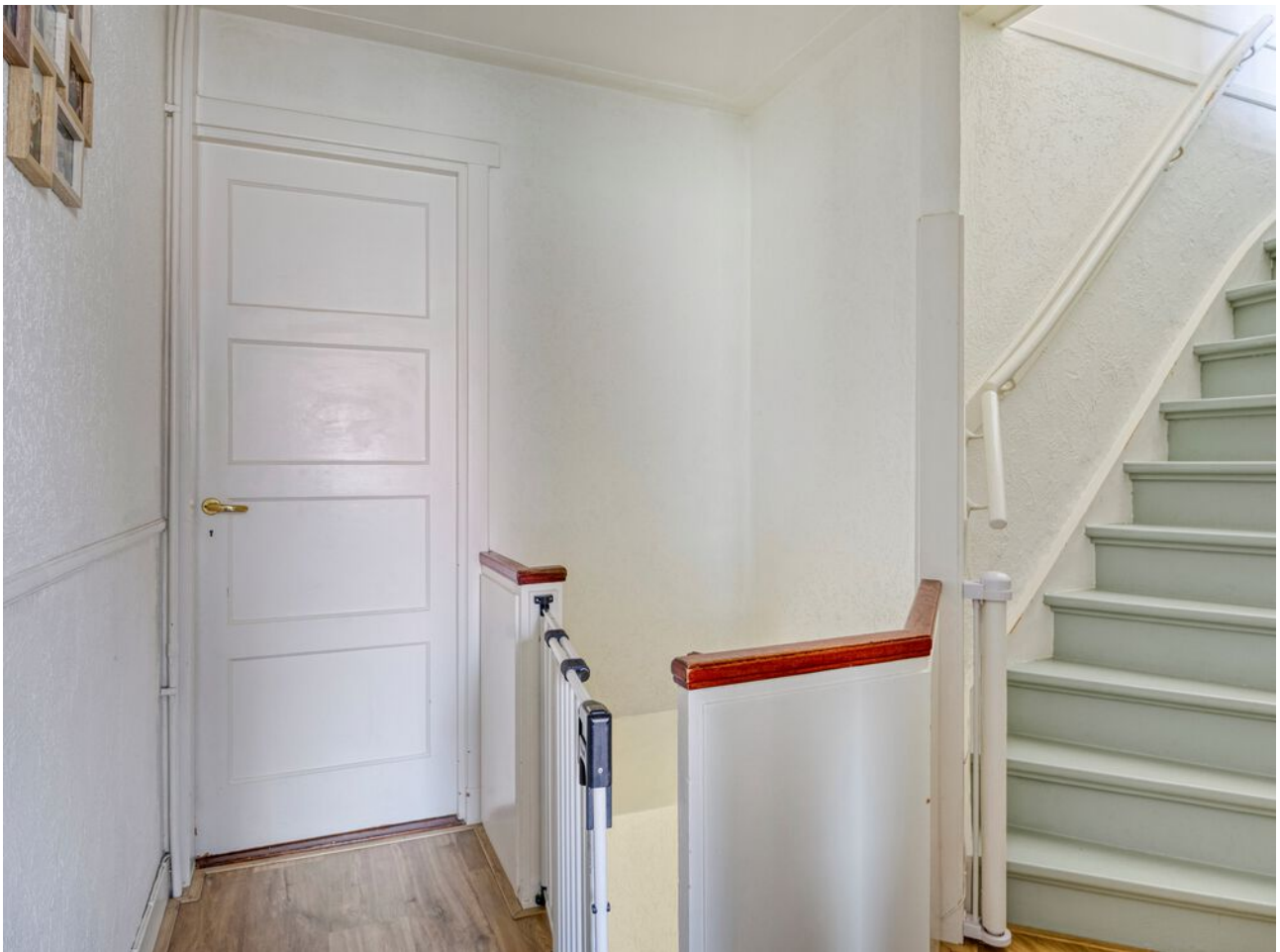




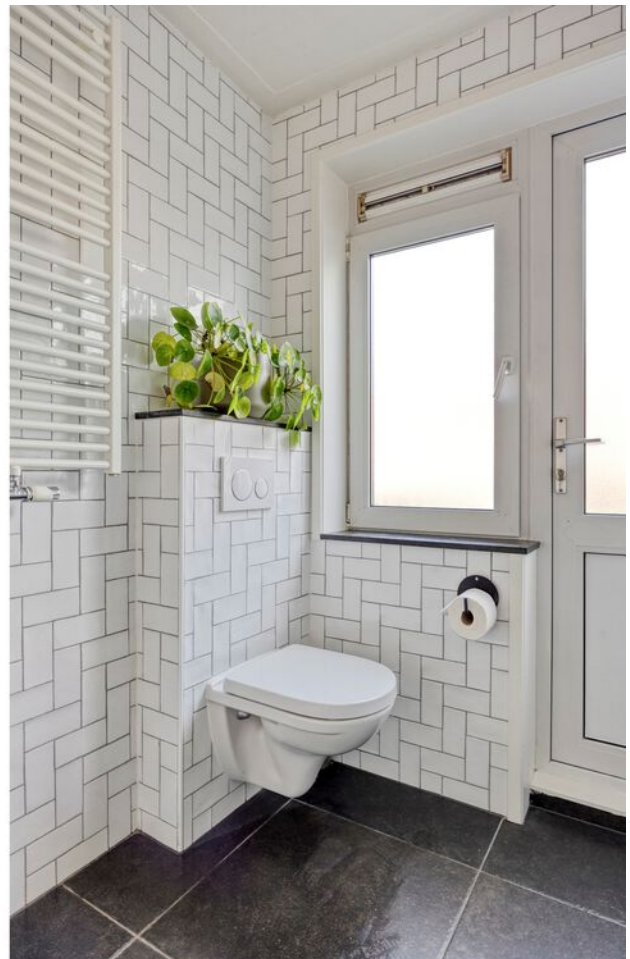


























Plattegrond



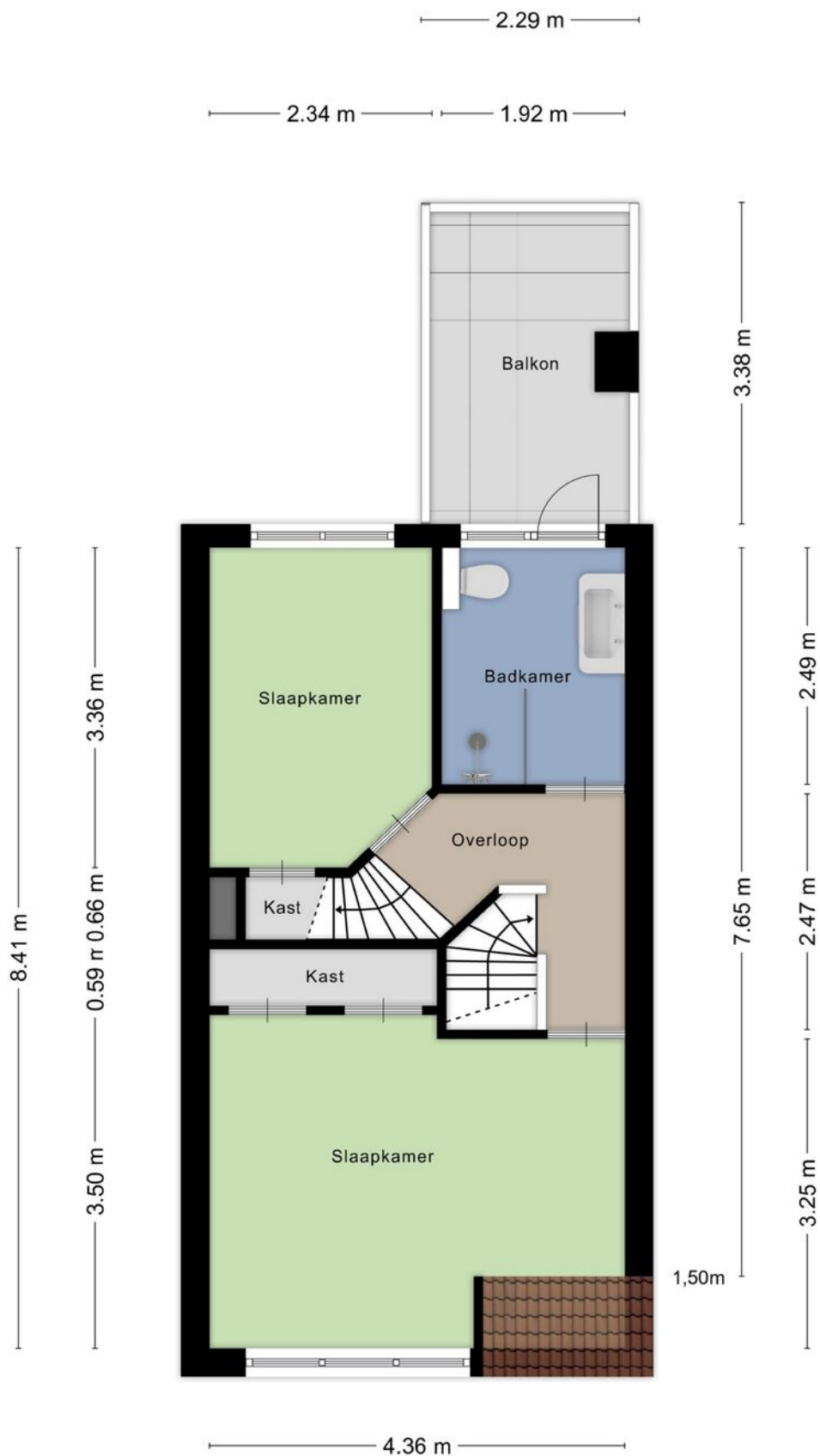
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



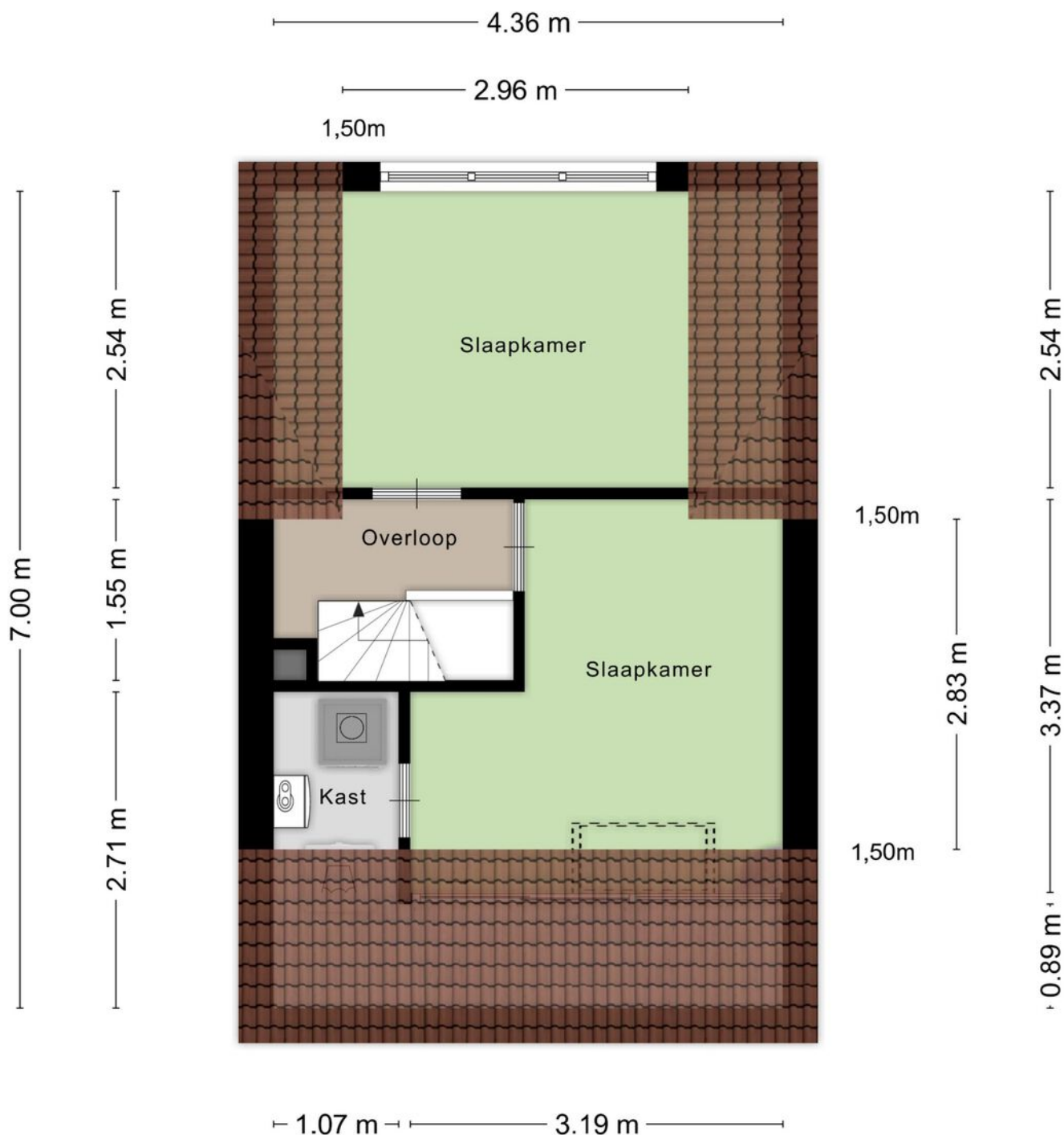
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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:

Soort bouw:

Bouwjaar:

Woonoppervlakte:

Perceel:

Inhoud:

EENGEZINSWONING

TUSSEN

1941

101

86

356

INDELING:

Aantal kamers:

Aantal slaapkamers:

Aantal badkamers:

Aantal toiletten:

5

4

1

2

PRIJS

Vraagprijs

€ 575.000 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)