

Sfeervolle stadswoning In de binnenstad van Leiden



Koenesteeg 28 te Leiden



In de historische binnenstad van Leiden, staat deze sfeervolle stadswoning met buitenruimte en berging. De woning is onderdeel van een charmant rijtje jaren 30 woningen met beschermd stadsgezicht, kijkt uit op het groen van de Lambertushof en is gelegen binnen de Singel van Leiden tussen het mooie Levendaal en de Hogewoerd . Een unieke plek waar je geniet van de dynamiek van de stad en toch de rust van een autovrije straat aan een stadstuin ervaart. De 3-kamer eengezinswoning heeft nog prachtige authentieke details zoals het geëtste glas boven de klassieke houten voordeur en de karakteristieke gevelverlichting aan de voorzijde. De stadswoning is instap klaar, maar is ook uit te breiden met een opbouw op de eerste verdieping voor extra ruimte en comfort.

Omgeving:

Vanuit de woning stap je het centrum van Leiden in met alle faciliteiten die bij de bruisende binnenstad horen, restaurants, winkels, uitgaansgelegenheden zijn op loopafstand bereikbaar. Het centraal station en station Lammenschans zijn op de fiets in 10 minuten bereikbaar. Met de auto zijn uitvalswegen naar de A4, A44 en de N11 eveneens in 10 minuten te bereiken.

Indeling:

Begane grond:

Na binnenkomst van de woning sta je in de hal, die toegang geeft tot de woonkamer, trap naar de eerste verdieping en de meterkast. De woonkamer is een lichte fijne ruimte met een grote raampartij aan de voorzijde van de woning. De schouw met sierhaard geeft een sfeervol karakter aan de ruimte, welke voorzien is van een lichte laminaatvloer, die doorloopt over de gehele begane grond.

Vanuit de woonkamer bereik je de keuken en het toilet aan de achterzijde van de woning. De L-vormige keuken is voorzien van een gaskookplaat met afzuiging, spoelbak onder het raam en een losse koel-/vriescombinatie. De ruimte is licht en ruim en geeft toegang tot de buitenruimte achter de woning. De knusse buitenruimte van 19 m2 op het oosten is een ideaal plekje om een kop koffie te drinken of even te ontspannen.

Eerste verdieping:

De eerste verdieping biedt twee slaapkamers, een ruime overloop en een verzorgde badkamer met douche, wastafel, wandmeubel en ruimte voor het plaatsen van een wasmachine en droger. Op de overloop hangt in een afgesloten kast de Remeha CV-ketel uit 2010.

De woning is in 2010 voorzien van nieuwe kozijnen met dubbel glas boven, in 2023 met nieuwe beglazing beneden (HR++) en daarmee comfortabel in alle seizoenen.

Bijzonderheden:

Bouwjaar: 1935

Gebruiksoppervlakte: 59 m2

Beschermd stadsgezicht

Geheel voorzien van dubbelglas (deels HR++)

Gevelisolatie met EPS parels (2024)

CV-Ketel: Remeha (2010)

Energie label: C (geldig tot mei 2034)

Authentieke ligging aan een stadstuin in de Leidse binnenstad

Lichte woonkamer en nette keuken

Knusse buitenruimte/binnenplaats

Twee slaapkamers en een ruime hal

Mogelijkheid tot uitbreiding met een opbouw

Op de woning zijn de volgende clausules van toepassing:

Ouderdomsclausule

Niet bewoning clausule

Asbest clausule











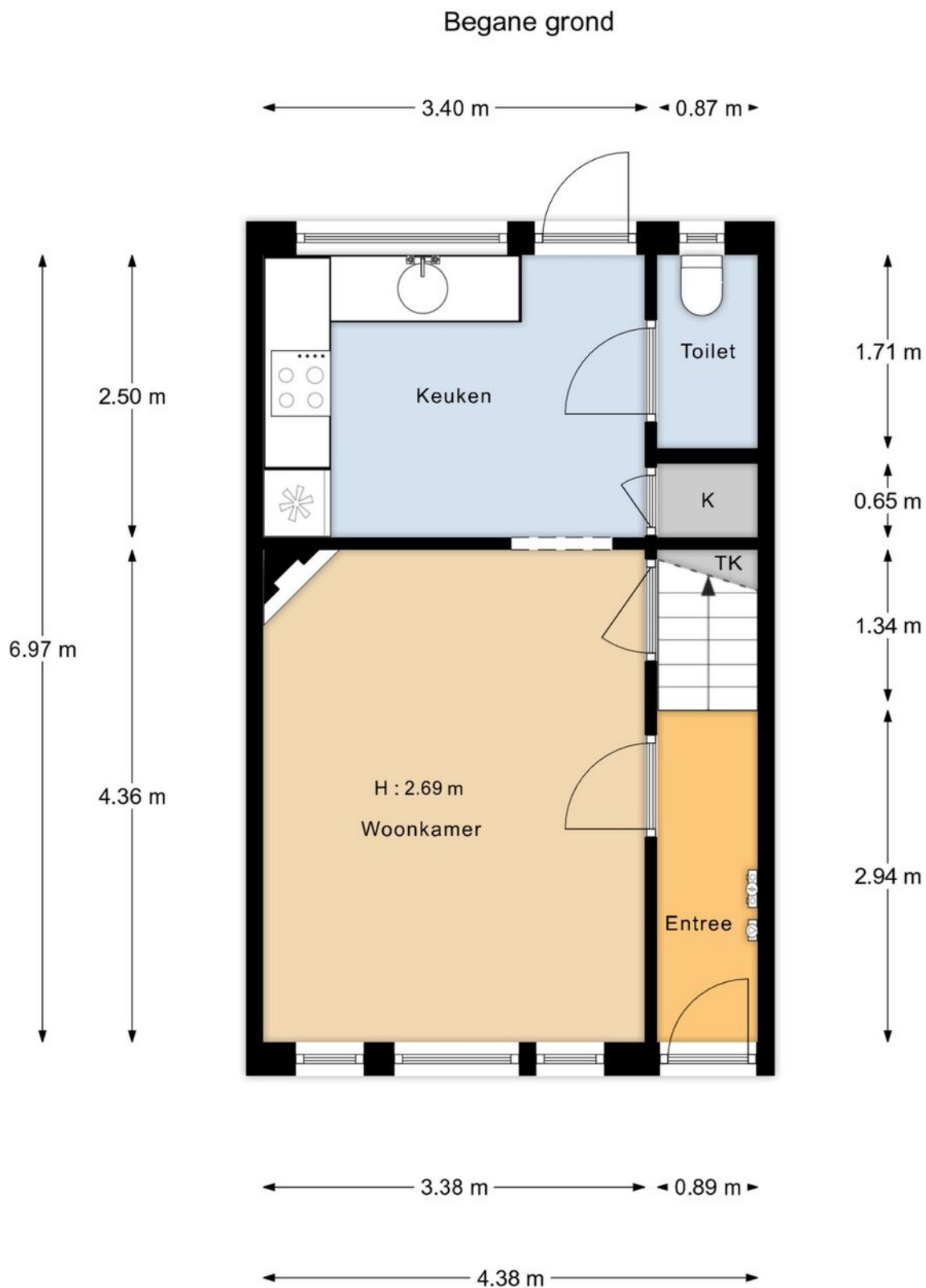








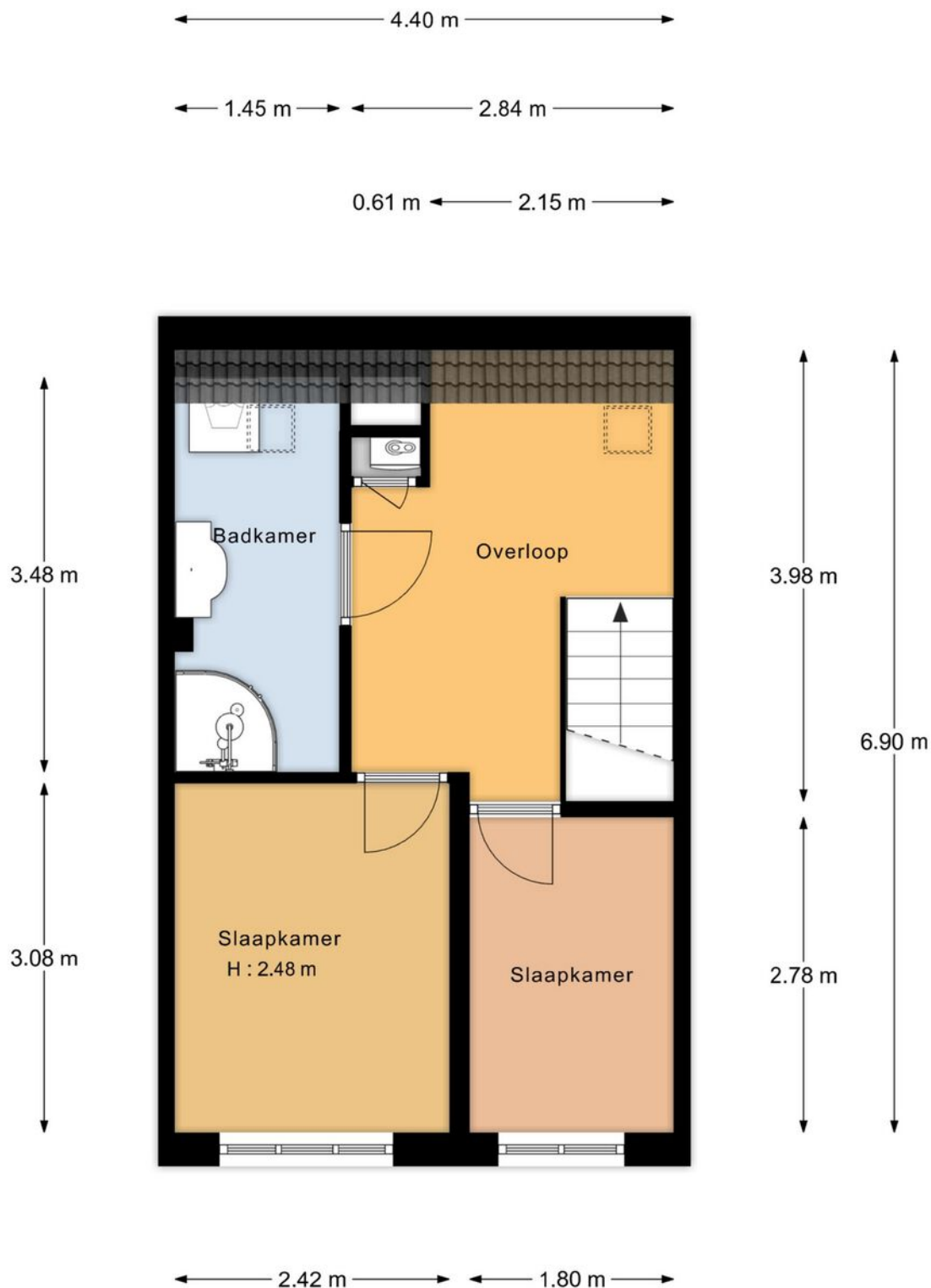
Plattegrond



"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

Kenmerken

BOUW:

Soort woning:

Soort bouw:

Bouwjaar:

Woonoppervlakte:

Perceel:

Inhoud:

EENGEZINSWONING

TUSSEN

1935

59

54

152

INDELING:

Aantal kamers:

Aantal slaapkamers:

Aantal badkamers:

Aantal toiletten:

3

2

1

1

PRIJS

Vraagprijs

€ 415.000 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.



Esther van der Weele
Makelaar

M 06-38777771
T 071 51 62 384
E esthervanderweele@remax.nl

RE/MAX Makelaarsgilde

Levendaal 73 - 75
2311JE LEIDEN
E esthervanderweele@remax.nl

www.makelaars-in-leiden.nl/makelaars/esther-van-der-weele/

RE/MAX
Makelaarsgilde (Leiden)