

Karakteristiek en royaal jaren '30 herenhuis



De Sitterlaan 78 te Leiden



Een ruime woning met authentieke details

Met maar liefst vier woonlagen heeft deze woning een scala aan mogelijkheden. Vier van de vijf slaapkamers zijn maar liefst ruim 4 meter lang en 3,5 meter breed. Dat geeft nog eens ruimte. En dan is de zolderetage ook nog in te zetten als slaapkamer, hobbyruimte of kantoor aan huis.

In de jaren '30 gebouwd en dat is nog steeds te merken als je in de woning rondloopt. De glas-in-loodramen, een granito vloer, originele paneeldeuren, erkers, een klassieke buffetkast en ingebouwd kruidenrek in de keuken én een vestibule. Allemaal elementen die nog bewaard zijn. Het straalt de grandeur van een herenhuis uit.

Op de toekomst gericht

De geliefde Professorenwijk is ontstaan in de jaren '30. Stevige en goede bouw, maar de tijd staat niet stil. Deze woning is helemaal van de moderne tijd. Volledig nieuw dak, lood, zink, geïmpregneerde schoorstenen, extra regenpijp en een nieuwe dakkapel. Dat zijn de investeringen die er voor zorgen dat er de vele komende jaren zorgeloos genoten kan worden van deze woning.

Duurzaam

De 10 zonnepanelen zorgen voor een aanzienlijke verlaging van de energiekosten. In combinatie met dakisolatie, spouwmuurisolatie, grotendeels dubbel glas en een, in 2025 geplaatste, CV ketel heeft dit geleid tot energielabel B. Haast uniek in deze wijk.

Omgeving

De Sitterlaan is gunstig gelegen met in de directe omgeving leuke buurtwinkels, (basis)scholen, park Cronesteyn, sportaccommodaties en het NS Station Lammenschans. Op enkele fietsminuten sta je in de historische binnenstad van Leiden met leuke terrasjes, vele winkels en musea. De verbindingswegen naar de N11 en A4 (richting Den Haag, Amsterdam, Utrecht) zijn tevens eenvoudig te bereiken.

Indeling:

Begane grond:

Voortuin (ZO). Authentieke entree met glas in lood ramen. Vestibule met meterkast. Aansluitend een hal met trapopgang (met trapkast) naar de eerste verdieping en een toilet (met fonteintje). Toegang tot een lichte en ruime woon/eetkamer, voorzien van een houten vloer, en met erker (inclusief glas in lood) aan de voorzijde en openslaande deuren naar de ruime achtertuin (NW) met houten berging (inclusief elektra) en achterom. Aansluitend een gesloten keuken met originele granito vloer en buffetkast en voorzien van diverse inbouwapparatuur waaronder een inductieplaat, afzuigkap, vaatwasser, combi-oven en close in boiler. Vanuit de keuken is er tevens toegang tot de achtertuin.

1e verdieping:

Overloop met toilet en trapopgang naar de tweede verdieping. Royale slaapkamer aan de voorzijde met erker (met glas in lood). Nog een kleinere (slaap)kamer aan de voorzijde. Royale slaapkamer aan de achterzijde met toegang tot een overdekt balkon. Daarnaast een badkamer met wastafelmeubel, douche en designradiator.

2e verdieping:

Overloop met opstelling CV ketel, twee veluxramen (voor en achterzijde) en vaste trapopgang naar de zolderverdieping. Een royale slaapkamer aan de voorzijde voorzien van een dakkapel en met bergruimte onder de knieschotten. Nog een ruime slaapkamer aan de achterzijde met dakkapel en tevens bergruimte onder de knieschotten.

Zolder:

zolderverdieping met de originele balkenconstructie, een groot veluxraam (aan de achterzijde), opstelling wasmachine/droger en veel bergruimte. Hier zou desgewenst nog een slaapkamer gecreëerd kunnen worden.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1938
- Beschermd stadsgezicht
- Gebruiksoppervlakte 162m²
- Gebouw gebonden buitenruimte 3m² (balkon)
- Externe bergruimte 7m² (berging)
- Inhoud 574m³
- Perceeloppervlakte 121m²
- CV ketel Vaillant CW5, bouwjaar 2025
- 10 zonnepanelen (2023)
- Energielabel B
- Moderne meterkast met 7 groepen
- Grotendeels dubbelglas (badkamer, kleine kamer 1e verdieping en keuken enkel glas)
- Voorzetramen glas in lood
- Schilderwerk buitenzijde (2025)
- Nieuwe dakpannen (2023)
- Dakisolatie
- Spouwmuurisolatie
- Parkeren voor vergunninghouders (vergunning eerste auto ca. € 55,- per jaar, geen wachtlijst)
- Oplevering in overleg

Bij woningen ouder dan 30 jaar hanteren wij standaard een ouderdoms- en asbestclausule. De tuinafmetingen zijn opgenomen aan de hand van de kadastrale kaart.





































Plattegrond



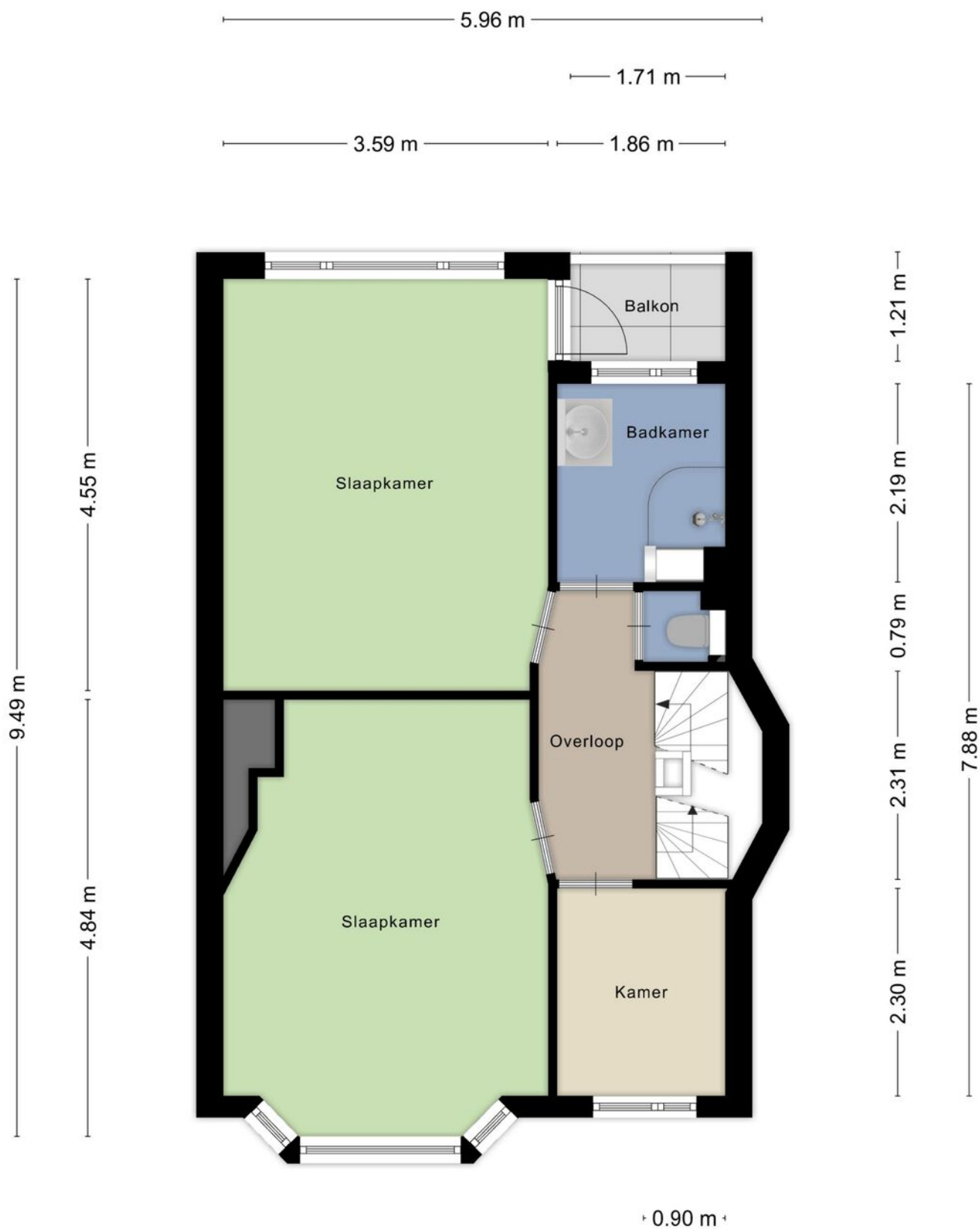
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



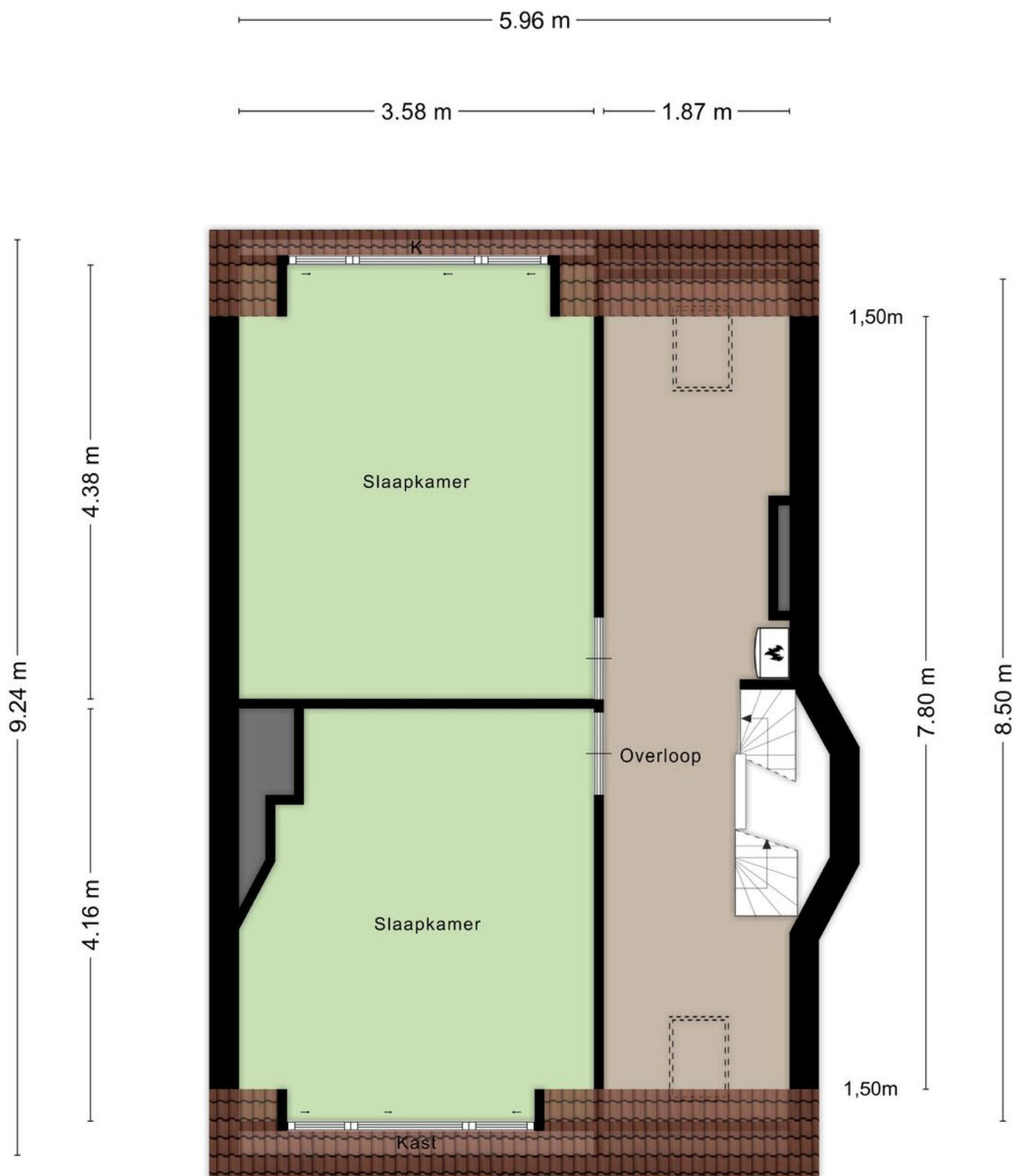
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



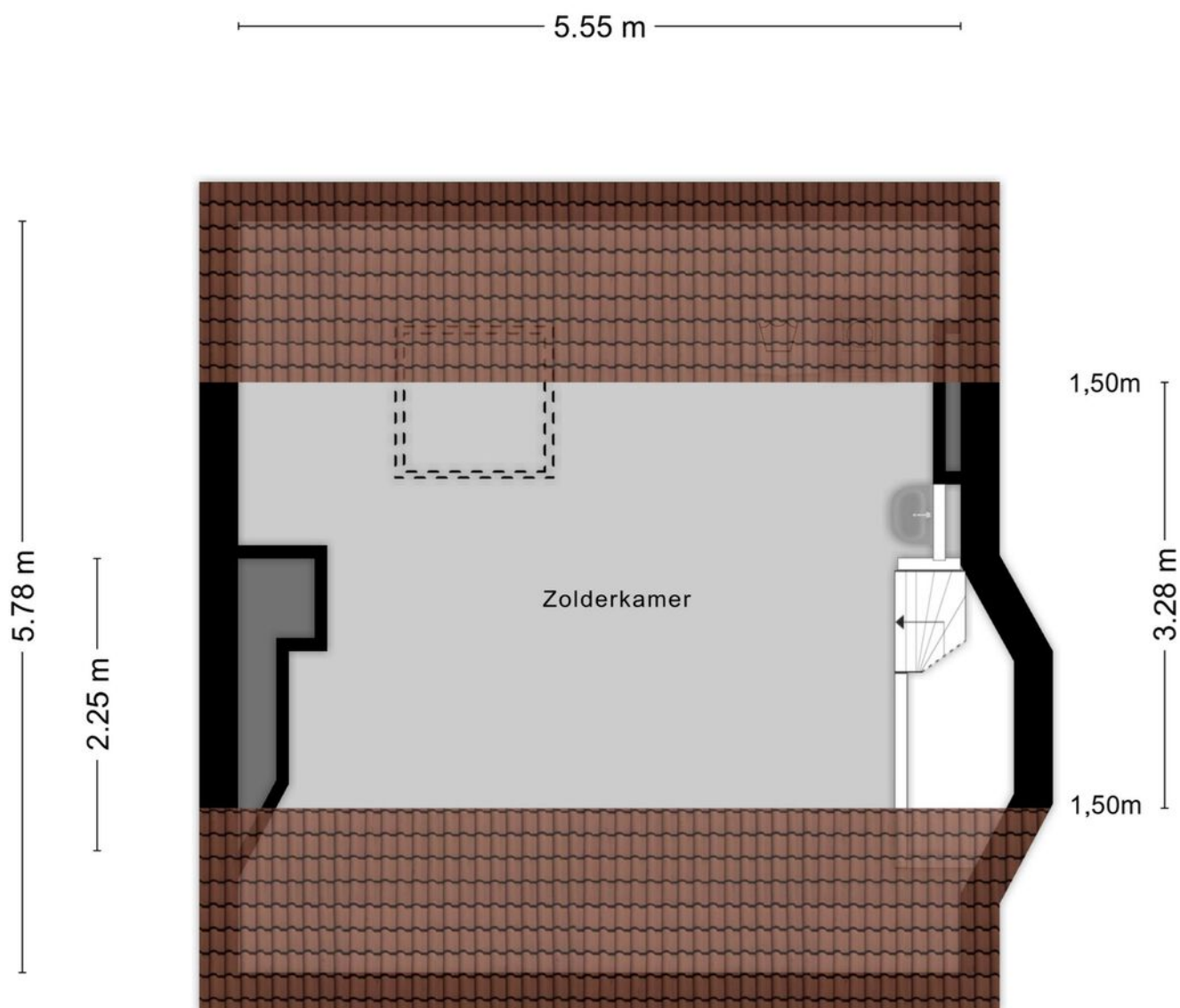
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



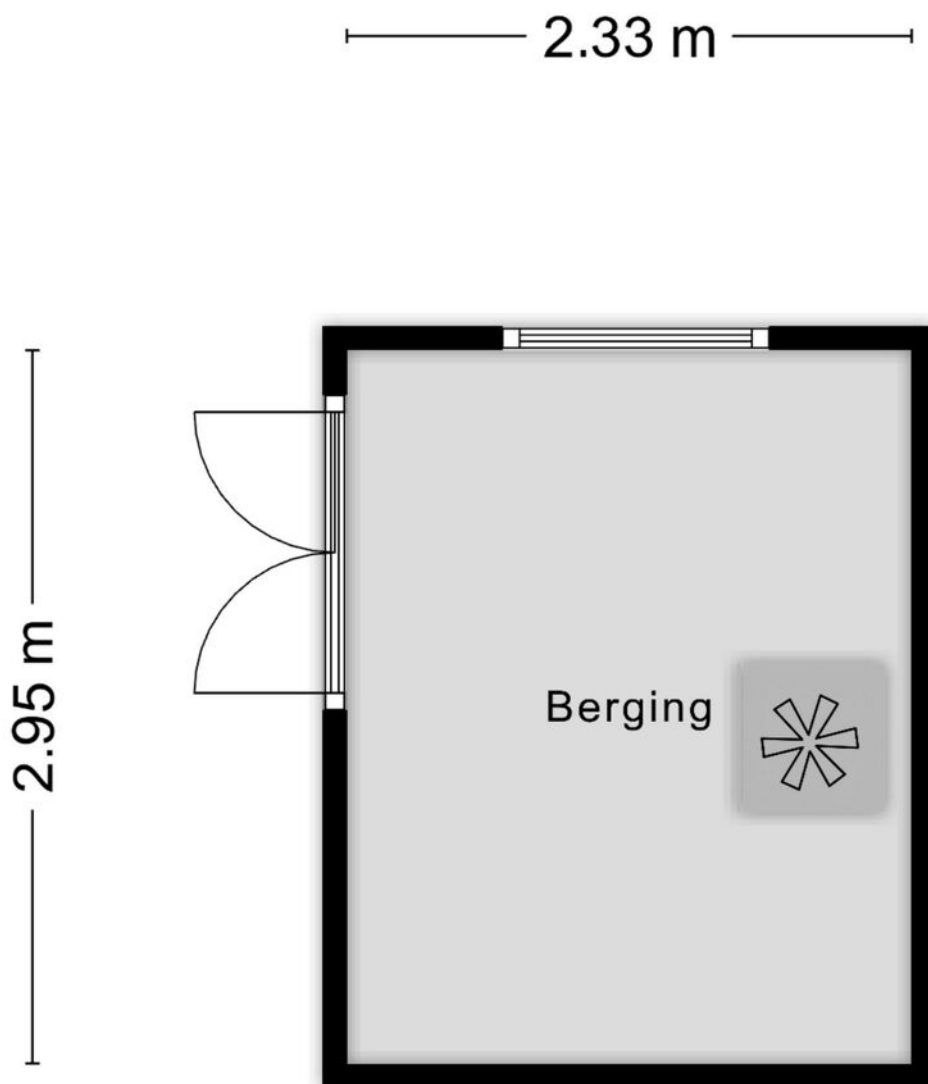
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

1938

162

121

574

INDELING:

Aantal kamers:

Aantal slaapkamers:

Aantal badkamers:

Aantal toiletten:

7

6

1

2

PRIJS

Vraagprijs

825.000 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.



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)