

Royale, geschakelde woning met garage!



Bottelroos 4 te Leiden



Royale geschakelde woning met een prachtige achtertuin op het zuiden op een mooie locatie in de groene Merenwijk. De woning beschikt naast een zeer ruime woonkamer over een garage, drie (slaap)kamers op de eerste verdieping, een royale zolderverdieping met slaapkamer, extra bergruimte en een balkon met prachtig uitzicht op de rivier de Zijl.

De Bottelroos is een rustige, kindvriendelijke straat zonder doorgaand verkeer, direct aan de groenstrook aan de Zijl waar je heerlijk kunt lopen langs het water waar in de zomer veel bootjes voorbij varen tussen de Kaag en Leiden. In de directe omgeving vind je o.a. sport- en recreatiemogelijkheden, diverse basisscholen, kinderopvang, een winkelcentrum en een park met kinderboerderij. Middelbare scholen zijn dichtbij; ruim 10 minuten fietsen. Het (historische) centrum van Leiden en het station liggen eveneens op ruim 10 minuten fietsen. Ook de uitvalswegen (A4/A44/N11) richting Amsterdam, Rotterdam, Utrecht of Den Haag zijn goed te bereiken. En binnen 20 minuten rijden sta je op het strand van Noordwijk, Wassenaar of Katwijk!

Indeling:

Via de fraai aangelegde voortuin bereik je de entree, ruime hal met garderobe en een toilet met fonteintje. Vanuit de hal kom je in de zeer royale en lichte L-vormige woonkamer met een sfeervolle open haard en een open keuken. De woonkamer heeft veel raampartijen wat voor veel licht zorgt en een gezellig extra zijgedeelte met, net als de woonkamer, uitzicht op de mooie tuin. Middels een schuifpui bereik je de royale fraai aangelegde achtertuin op het zuiden waar je de hele dag van de zon kunt genieten. Er is een gezellig prieeltje, zonwering en vaste kasten voor extra bergruimte.

De ruime keuken beschikt over verschillende apparatuur waaronder o.a. een 4-pits gasfornuis, een oven, een afzuigkap en een vaatwasser. Daarnaast is er een op maat gemaakt keukeneiland met een gezellig hoger zitgedeelte en extra kastruimte. In dezelfde stijl en kleur is er een vaste hoge kastenwand met vitrinekasten. Eenzelfde hoge kastenwand vind je ook weer terug in de zithoek.

Deze is fraai ingebouwd en beschikt ook over een vitrinekast wat het tot een mooi geheel maakt.

Vanuit de keuken is er toegang tot een extra hal/berging (ook bereikbaar via de voortuin), met aangrenzend een garage. Deze is eventueel aan te passen tot nog een extra kamer.

Eerste etage:

Royale overloop met veel daglicht door het zijraam. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een royale slaapkamer met airco en een inloopkast. Aan de achterzijde van de woning vind je twee ruime en lichte slaap-/werkkamers waarvan 1 tevens beschikt over een wastafel. De moderne en luxe badkamer (2021) is ruim en beschikt over een regendouche, een toilet, een handdoekenradiator en dubbel wastafelmeubel met spiegel, twee zwevende kasten, ingebouwde verlichting en mechanische ventilatie. In de badkamer bevindt zich tevens de opstelling voor de wasmachine en droger.

Tweede etage:

Royale overloop met wastafel en een extra berging aan de achterzijde met een Velux dakraam en opstelling CV-ketel en zonnecollector. De gezellige en lichte slaapkamer heeft een vaste kast aan de voorzijde en grenst aan de achterzijde aan het balkon met prachtig uitzicht op de Zijl.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1975
- Gebruiksoppervlakte 161 m2
- Perceeloppervlakte 234 m2
- Gebouw gebonden buitenruimte 5 m2 (balkon)
- Externe bergruimte 15 m2(garage)
- Inhoud 543 m3
- Ferroli CV-ketel, bouwjaar ca. 2020
- Meterkast met 5 groepen (Smelt)
- Zonnecollector en boiler
- Grote garage met vliering
- Isolatie spouwmuurisolatie en dak
- Overal dubbelglas
- Energielabel C
- Bouwkundige keuring aanwezig
- Oplevering in overleg

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



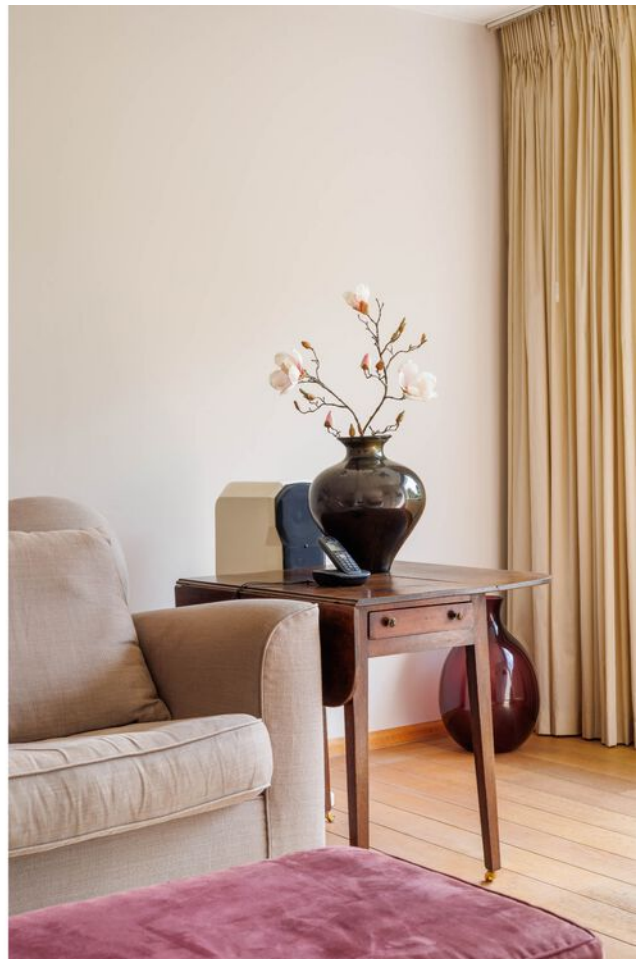




















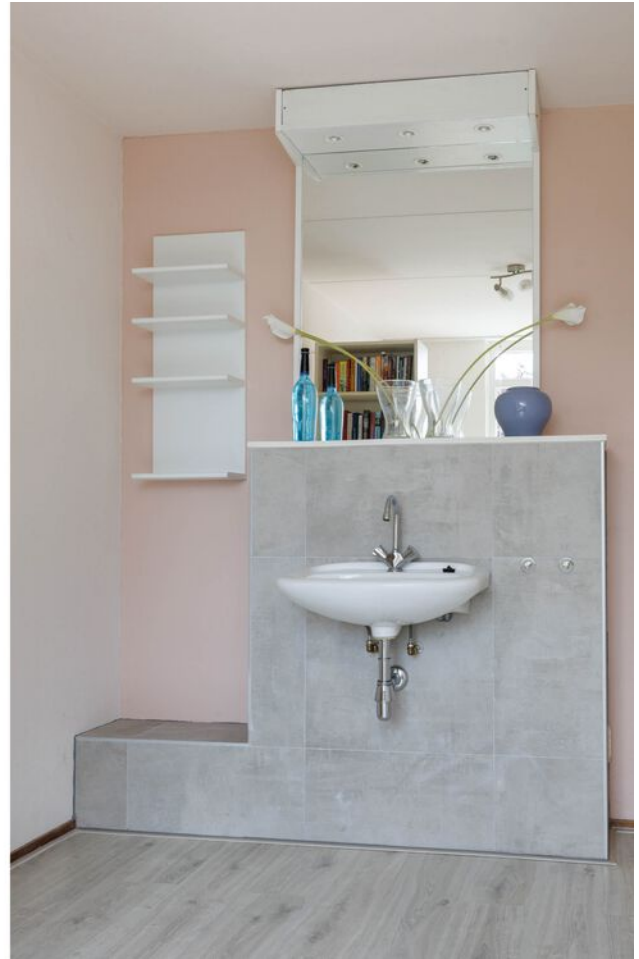


























Plattegrond

Overzicht



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnostiek

Plattegrond



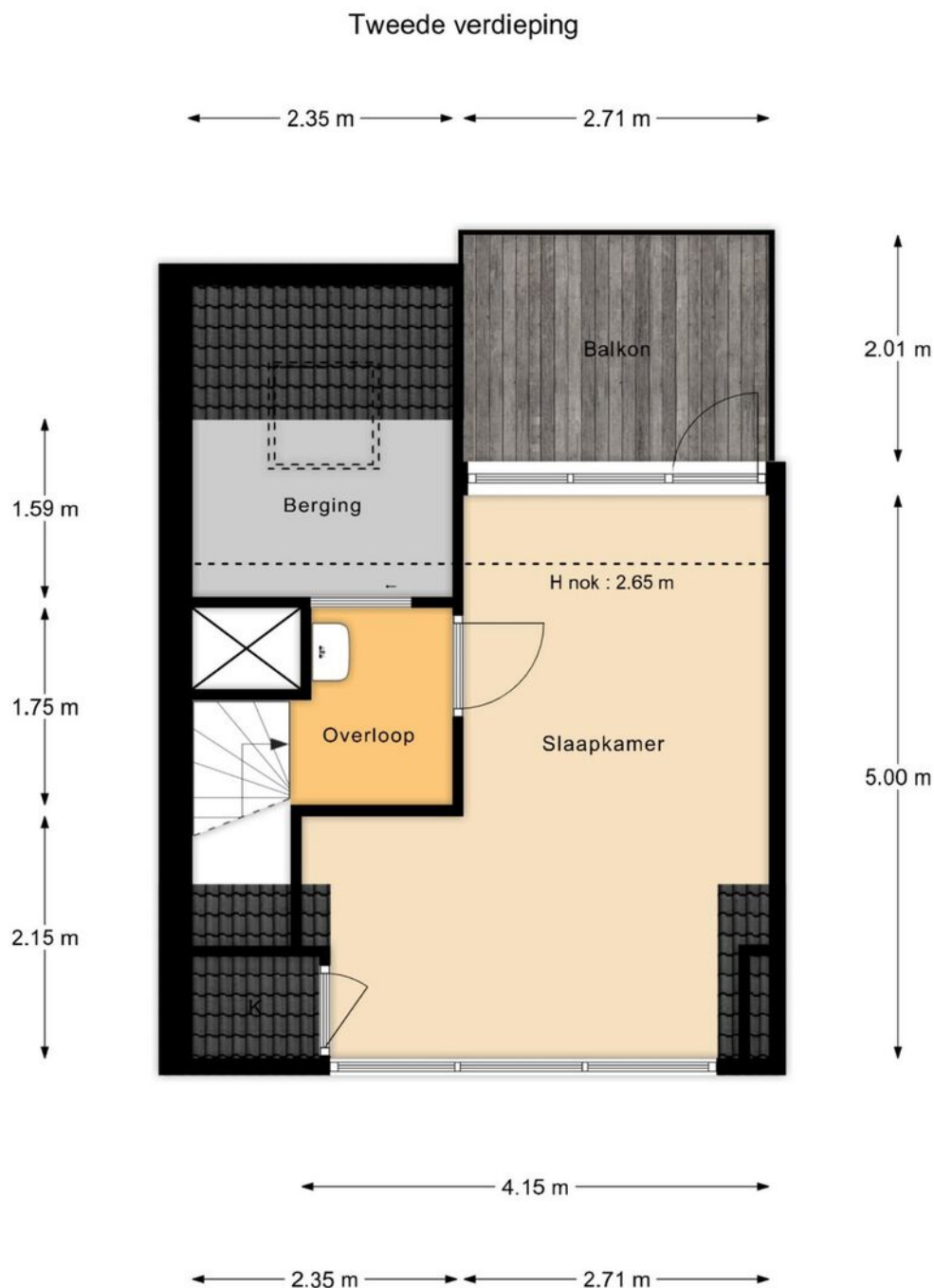
De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden
Van Roemburg & Woning Diagnose

Plattegrond



"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

Kenmerken

BOUW:

Soort woning:

Soort bouw:

Bouwjaar:

Woonoppervlakte:

Perceel:

Inhoud:

EENGEZINSWONING

GESCHAKELDE TWEE ONDEREENKAP

1975

161

234

543

INDELING:

Aantal kamers:

Aantal slaapkamers:

Aantal badkamers:

Aantal toiletten:

5

4

1

2

PRIJS

Vraagprijs

€ 695.000 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)