

# Sfeervolle jaren '20 woning met moderne keuken



**Merelstraat 7 te Leiden**



## Merelstraat 7 – Leiden

Sfeervolle jaren '20 woning met moderne keuken en multifunctionele zolder

In een rustige, karakteristieke straat in de Vogelwijk van Leiden staat deze charmante jaren '20 eengezinswoning met een woonoppervlakte van maar liefst 148 m<sup>2</sup>. De woning heeft een sfeervol ingebouwd balkon aan de voorzijde. Op de begane grond zijn er suitedeuren en nog een aantal paneeldeuren aanwezig, die samen met de hoge plafonds een authentiek karakter geven aan de open ruimte. Aan de achterzijde bevindt zich een gesloten moderne keuken uit 2023. De zolderverdieping met eigen keuken en badkamer is ideaal als zelfstandig appartement, kantoor of logeerruimte.

### Omgeving

De Merelstraat ligt in een populaire woonwijk vlak bij het centrum van Leiden. In de directe omgeving vind je winkels, scholen, sportfaciliteiten en openbaar vervoer. Met de fiets ben je binnen enkele minuten bij het historische centrum, station Leiden Centraal en de gezellige straten met haar speciaalzaken en cafés. De uitvalswegen richting Den Haag en Amsterdam zijn bovendien snel bereikbaar.

### Indeling

#### Begane grond

Entree met ruime vestibule en een hal met toegang tot de trapopgang, toilet en woonkamer. De ruime woonkamer heeft veel lichtinval dankzij de grote raampartijen en openslaande deuren naar de tuin. Authentieke details, zoals de schouwen, en suitedeuren en hoge plafonds, geven direct sfeer en karakter aan de woonkamer.

De nieuwe keuken (2023) bevindt zich aan de achterzijde en is voorzien van moderne inbouwapparatuur, voldoende kastruimte, inductie kookplaat, oven, vaatwasser en koel/vries combinatie.

Daarbij heeft de keuken een directe verbinding met de tuin — perfect voor wie houdt van koken én buitenleven.

#### Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, een apart toilet en badkamer. De derde kamer op deze verdieping is bereikbaar vanuit de achter slaapkamer en is te gebruiken als kantoor, kleding- of hobbyruimte. Door het terugplaatsen van de deur en tussenwand is een derde slaapkamer te realiseren. De badkamer met douche, wastafelmeubel en aansluiting voor de wasmachine geeft toegang tot het inpandige balkon, welke tevens via de voorslaapkamer te bereiken is.

#### Tweede verdieping (zolder)

Een grote verrassing is de zolderverdieping: een volwaardige woonlaag met eigen keuken, douche en slaapruijnte. Hierdoor is deze verdieping uitstekend geschikt als zelfstandig appartement, studio voor oudere kinderen, gastenverblijf of werkruimte. Dankzij de goede lichtinval en het royale vloeroppervlak voelt het hier als een compleet tweede woonunit.

#### Buitenruimte

Achter de woning ligt een fijne stadstuin met privacy en een externe berging (3 m<sup>2</sup>) voor fietsen en tuingereedschap.

#### Kenmerken

Bouwjaar: 1926

Woonoppervlakte: ca. 148 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 179 m<sup>2</sup>

Nieuwe keuken (2023)

Authentieke en suitedeuren

Zolder met eigen keuken en douche – geschikt als apart appartement

Centrale ligging nabij centrum en station

Energie label: C

CV-ketel: 20..

#### Bijzonderheden

Deze woning biedt volop ruimte en mogelijkheden – ideaal voor wie op zoek is naar een karakteristiek huis met flexibele indeling. Of je nu een gezin hebt, wilt werken aan huis of een separate woonruimte zoekt, de Merelstraat 7 past zich moeiteloos aan jouw woonwensen aan.

Op de woning zijn de volgende clausules van toepassing:





























# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



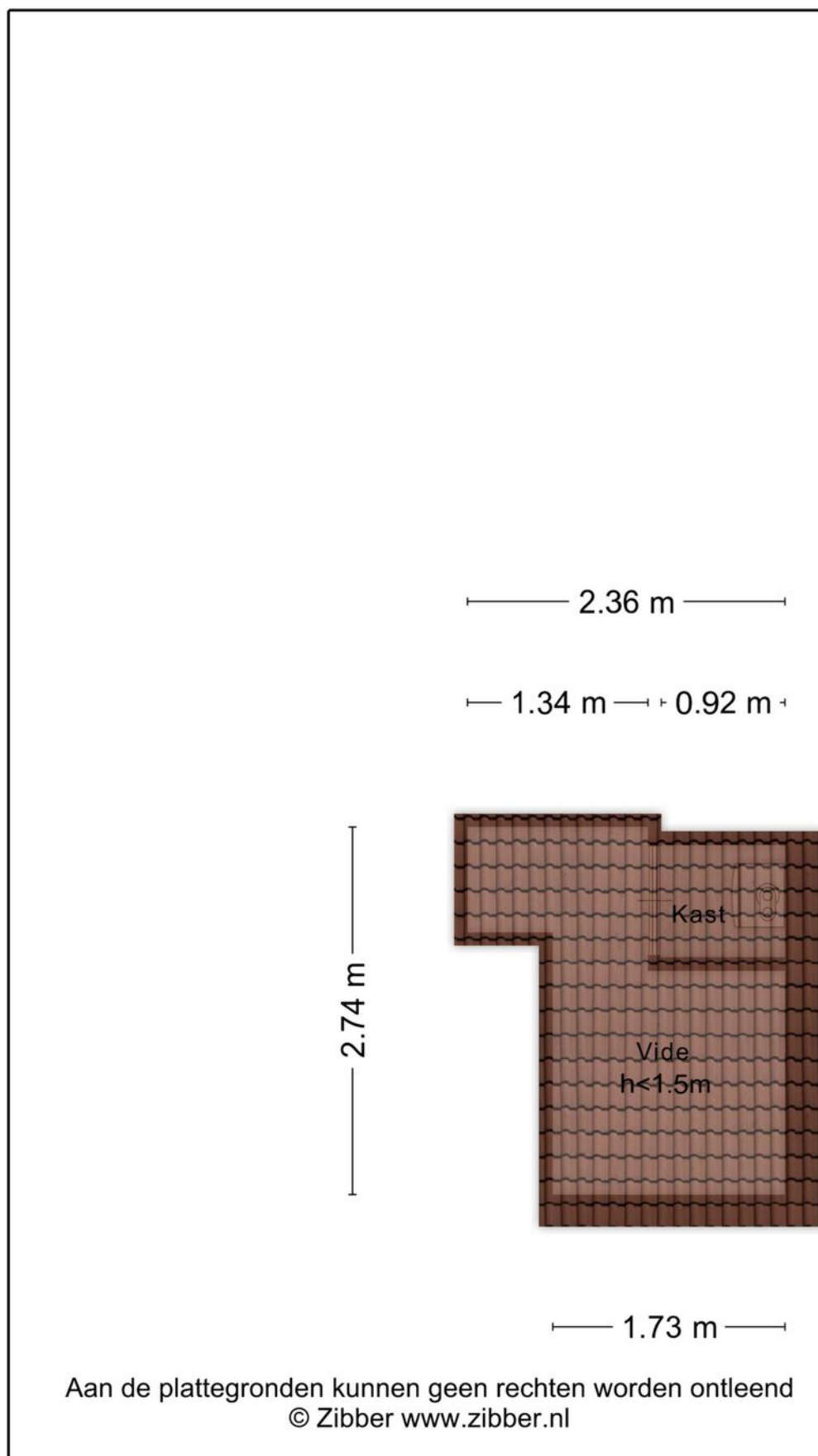
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond

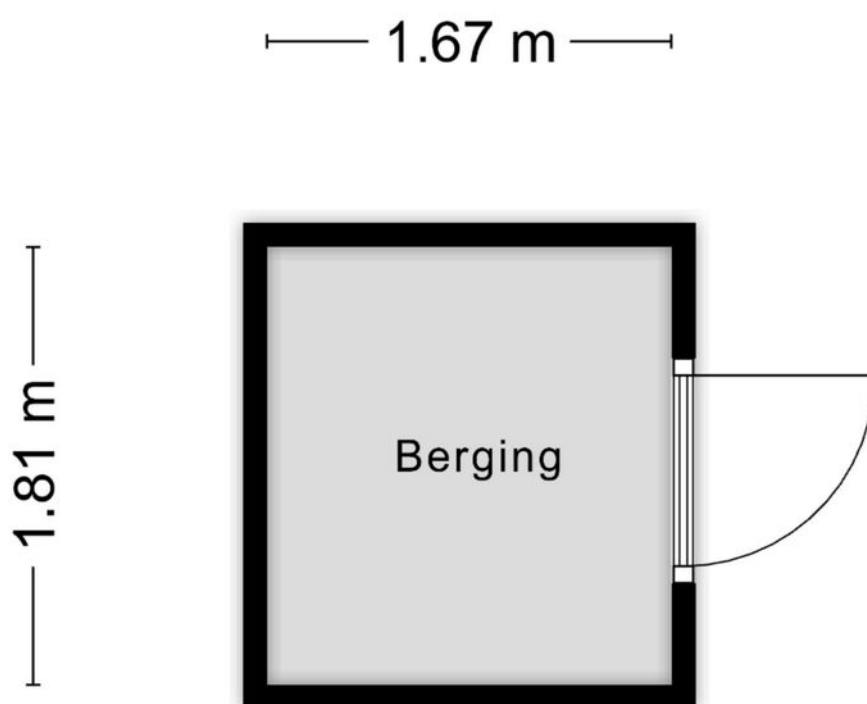


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kenmerken

## BOUW:

Soort woning:

Soort bouw:

Bouwjaar:

Woonoppervlakte:

Perceel:

Inhoud:

EENGEZINSWONING

TUSSEN

1926

148m<sup>2</sup>

179m<sup>2</sup>

525m<sup>3</sup>

## INDELING:

Aantal kamers:

Aantal slaapkamers:

Aantal badkamers:

Aantal toiletten:

7

4

2

2

## PRIJS

Vraagprijs

€ 775.000 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](mailto:esthervanderweele@remax.nl)

### **RE/MAX Makelaarsgilde**

Levendaal 73 - 75  
2311JE LEIDEN  
E [esthervanderweele@remax.nl](mailto:esthervanderweele@remax.nl)

[www.makelaars-in-leiden.nl/makelaars/esther-van-der-weele/](http://www.makelaars-in-leiden.nl/makelaars/esther-van-der-weele/)

**RE/MAX**  
Makelaarsgilde (Leiden)