

Fraaie jaren '30 woning met 4 slaapkamers en een diepe achtertuin(Z)



De Sitterlaan 109 te Leiden



Zeer fraaie, ruime jaren '30 eengezinswoning in de Professorennwijk met veel authentieke details waaronder een erker, vestibule, glas-in-loodramen en paneeldeuren. De woning beschikt over 4 slaapkamers, badkamer, een moderne keuken en een ruime woonkamer met openslaande deuren naar een diepe fraai aangelegde achtertuin op het zonnige zuiden, met berging en achterom. Er is tevens een dakkapel aan de voorzijde waardoor er een extra ruime zolderkamer is gecreëerd.

Op enkele fietsminuten sta je de historische binnenstad van Leiden met leuke winkels, restaurants en musea en de mooie grachten. Gunstige ligging nabij buurtwinkels, scholen, uitvalswegen (A4/N11) en NS Station Lammenschans, buurtwinkels, park Cronesteyn en hockey- en tennisvelden.

Bekijk ook de bezichtigingsvideo!

Indeling:

Begane grond:

Authentieke entree. Vestibule met meterkast en tegelvloer, aansluitend een hal met trapopgang en royaal modern toilet met fonteintje. Ruime lichte woonkamer met erker, massief eikenhouten vloer en openslaande deuren naar een diepe achtertuin (zuid) met berging en achterom. Moderne halfopen keuken met tegelvloer (vloerverwarming), voorzien van diverse (inbouw)apparatuur waaronder een vaatwasser, 4-pitsgasfornuis, afzuigkap, oven en close-in-boiler (plintboiler). Vanuit de keuken is tevens de achtertuin te bereiken.

De tuin is fraai aangelegd en beschikt over meerdere zitgedeeltes en zones. Achterin bevindt zich een gezellige loungehoek, een overkapping met ruimte voor een evt. buitenkeuken, een fijne berging en een groot terras direct aan de achterzijde van de woning.

1e verdieping:

Overloop met toegang tot 3 slaapkamers en de trapopgang naar tweede verdieping. Ruime slaapkamer aan de achterzijde met toegang tot een heerlijk balkon. Badkamer met inloopdouche en wastafelmeubel. Alle slaapkamers beschikken nog over glas in-lood ramen en zijn voorzien van een laminaatvloer.

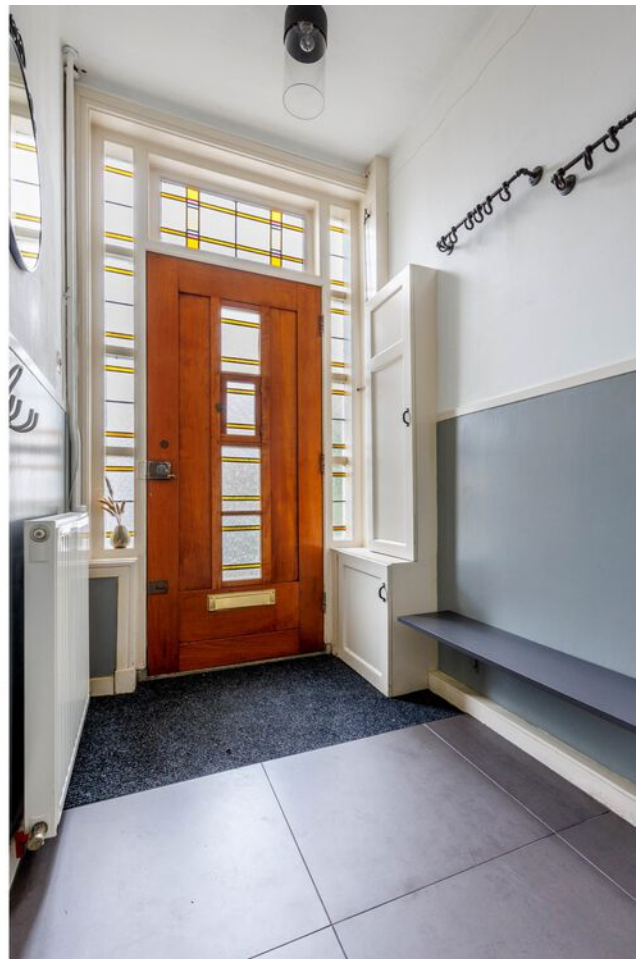
2e verdieping:

Via een vaste trap heeft u toegang tot de riante zolderkamer met opengewerkte nok. Door de aanwezigheid van een dakkapel is er extra ruimte gecreëerd. Er bevindt zich een aparte afgesloten CV ruimte en er is tevens de aansluiting voor de wasmachine/droger. De zolder is volledig geïsoleerd en voorzien van een houten vloer. Hier zouden meerdere kamers kunnen worden gecreëerd.

Bijzonderheden:

- Er is een recente bouwtechnische keuring beschikbaar
- Bouwjaar 1943
- Beschermd stadsgezicht
- Gebruiksoppervlakte 109m²
- Externe bergruimte 5m² (berging)
- Gebouw gebonden buitenruimte 6m² (balkon)
- Perceel 140m²
- Inhoud 384m³
- 7 zonnepanelen (2020)
- CV ketel Nefit, bouwjaar 2014
- Dakisolatie
- Moderne meterkast met 8 groepen
- Gehele woning voorzien van dubbelglas (het glas-in-lood grotendeels dubbelglas)
- Geïsoleerde spouwmuren
- Energielabel C
- Schilderwerk 2020 buiten
- Voor- en achtertuin aangelegd
- Elektrisch zonnescherm achter bg
- Parkeren voor vergunninghouders (vergunning ca. € 61,- per jaar, geen wachtlijst)
- Oplevering in overleg

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









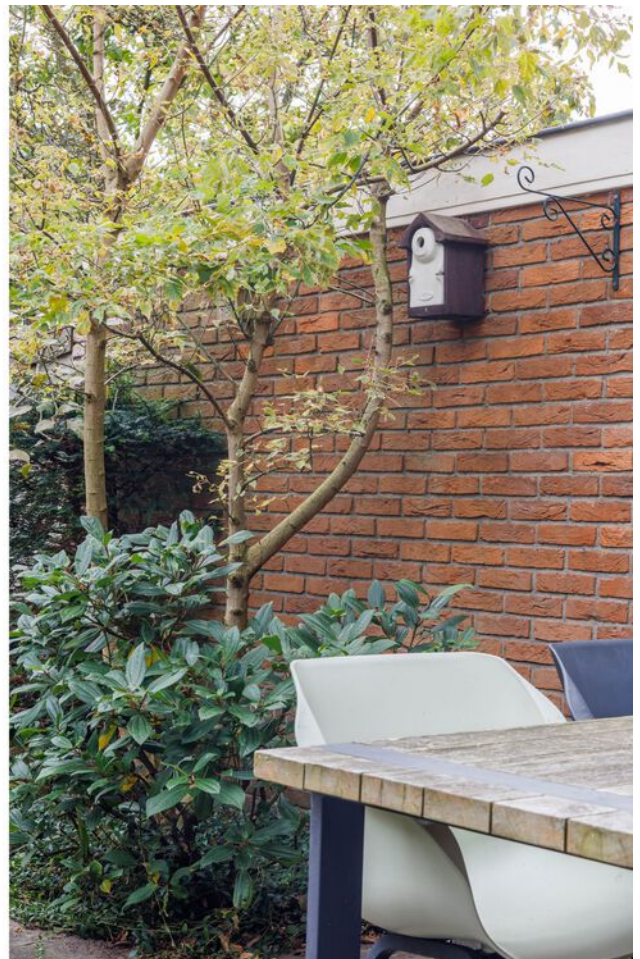






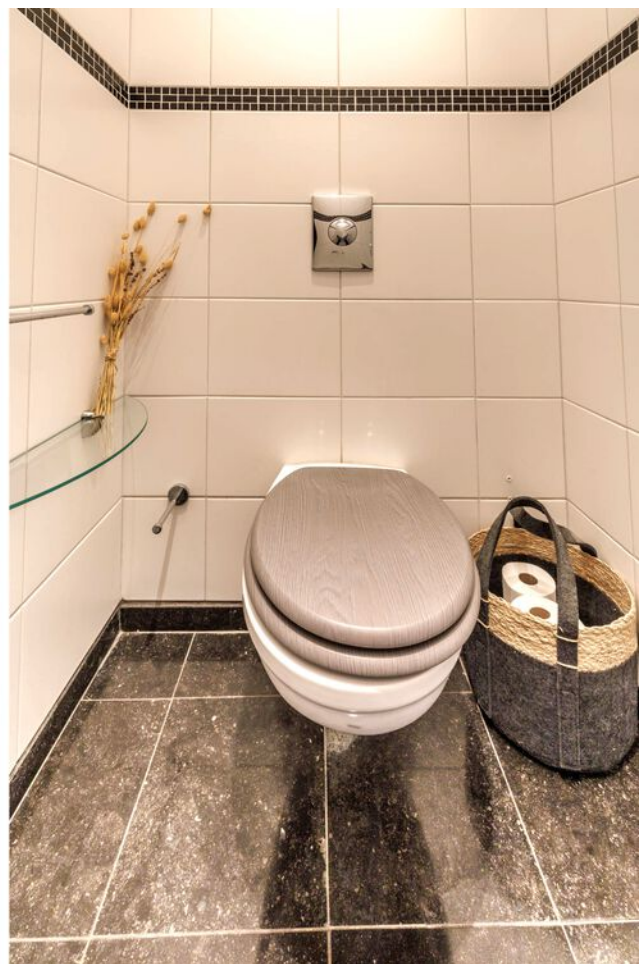










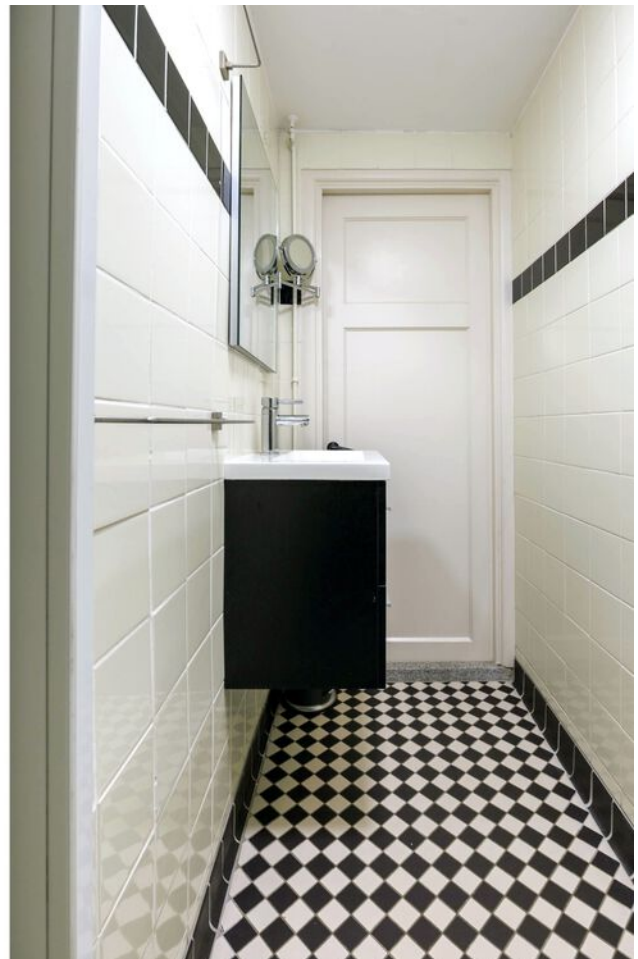


















Plattegrond

Begane grond



"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

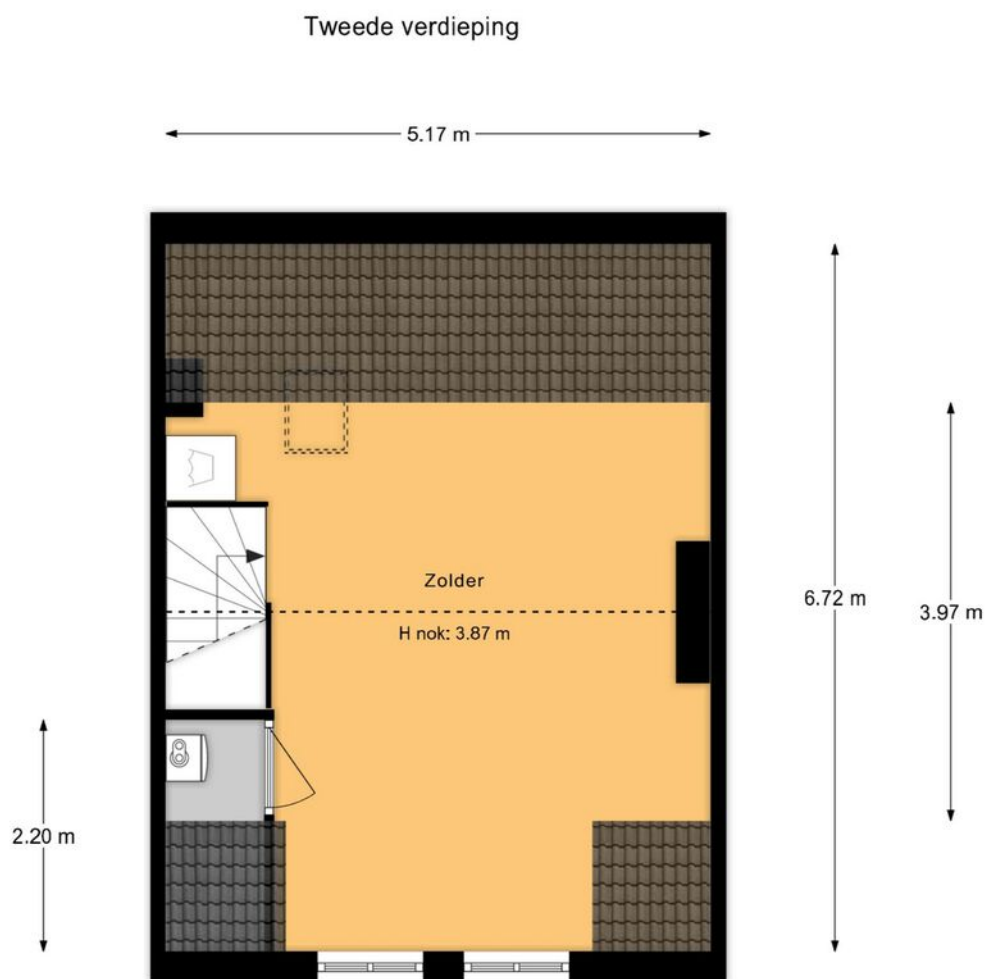
Plattegrond

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

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

TUSSEN

1943

109

140

384

INDELING:

Aantal kamers:

Aantal slaapkamers:

Aantal badkamers:

Aantal toiletten:

5

4

1

1

PRIJS

Vraagprijs

€ 725.000 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)