

Volledig gerenoveerd appartement met tuin op het Waardeiland



Troelstraplein 11 te Leiden



Op het parkachtige en zo geliefde Waardeiland, met uitzicht over de Oude Rijn, ligt dit in 2025 volledig opgeknapt en dus in perfecte staat verkerende 3 kamer appartement op de begane grond met tuin, stenen berging, tuinkast en een eigen parkeerplaats.

Een oase in de Randstad, dat is wat u zult ervaren als u op het rustige Waardeiland woont. In de directe omgeving bevinden zich o.a. openbaar vervoer (bushalte en NS-station), diverse scholen en opvangmogelijkheden, sportfaciliteiten (ijshal, zwembad, voetbal, hockey & Tennis) en de recreatiegebieden Park Cronesteijn en de Vlietlanden. Het historische centrum van Leiden ligt op ongeveer 10 minuten fietsen. Via de uitvalswegen (richting A4, N11) bent u snel op weg naar Schiphol, Amsterdam, Rotterdam, Utrecht of Den Haag. Ook voor het strand of bos bent u niet lang onderweg, binnen 20 minuten rijden kunt u een leuke wandeling maken.

Indeling woning:

Entree appartement, hal met meterkast en toegang tot de verschillende vertrekken. De royale en lichte woonkamer van met open keuken, is voorzien van een nieuwe mooie eikenhouten vloer en glad gestuukte wanden. Via de schuifpui heeft u toegang tot de gedeeltelijk overkapte tuin op het oosten. De moderne keuken heeft een natuurstenen aanrechtblad en is o.a. voorzien van diverse (inbouw)apparatuur, zoals een koelkast, 4 pits gasfornuis met afzuigkap, vaatwasser en een grote oven.

Via de gang kunt u naar de twee slaapkamers, de badkamer, de wasruimte met cv-ketel en het aparte toilet met fonteintje. De nieuwe en moderne badkamer is voorzien van een ruime inloop douche, een breed wastafelmeubel met spiegel en het tweede toilet. De badkamer en het toilet zijn beide voorzien van vloerverwarming. De twee ruime en lichte slaapkamers hebben beide dezelfde nieuwe eikenhouten vloer en een ruime inbouwkast.

Kortom:

In perfecte staat verkerend en instapklaar 3 kamer BG-appartement aan het water.

Van binnen volledig opgeknapt, o.a. voorzien van nieuwe kozijnen met dubbel glas, nieuwe badkamer, toilet, cv-ketel, vloer, alles geschilderd en nieuwe tuin.

Goed om te weten:

Bouwjaar: 1979

Gebruiksoppervlakte wonen: 89 m²

Gebouw gebonden buitenruimte: 25 m²

Externe bergruimte (tuinberging en stenen schuur): 8 m²

Inhoud woning: 330 m³

Energielabel: B

Gezonde VVE; servicekosten bedragen € 168,- per maand

Oplevering in overleg, kan snel

Eigenaar heeft nooit in de woning gewoond, aldus zal de niet bewoond clausule gehanteerd worden.

Bij woningen ouder dan 30 jaar hanteren wij standaard de ouderdom- en asbest clausules.











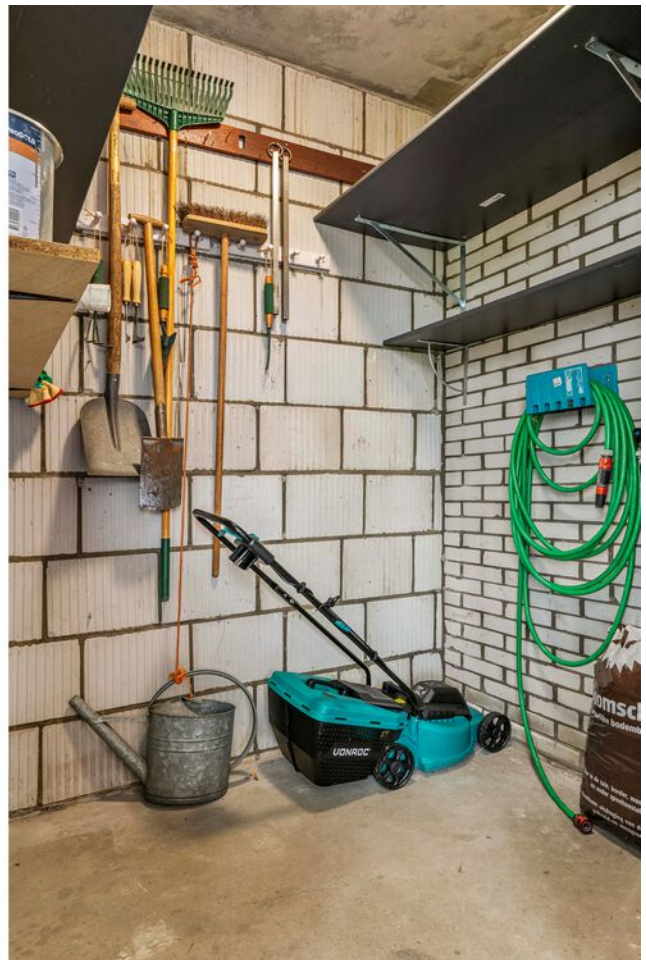
























Plattegrond



Plattegrond



Kenmerken

BOUW:

Soort woning:

Soort bouw:

Bouwjaar:

Woonoppervlakte:

Inhoud:

**BENEDENWONING
BESTAANDE BOUW**

1979

83 m²

333 m³

INDELING:

Aantal kamers:

3

Aantal slaapkamers:

2

Aantal badkamers:

1

Aantal toiletten:

2

PRIJS

Vraagprijs

€ 489.500 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.



Andre Bunnig
Makelaar o.z.

M 06 21 21 54 00
T 071 51 62 377
E andrebunnig@remax.nl

Andre Bunnig t.h.o.d.n. RE/MAX Premium Makelaars
Levendaal 73 - 75
2311JE LEIDEN
E andrebunnig@remax.nl

www.remax.nl/andrebunnig

RE/MAX
Makelaarsgilde (Leiden)