

# Verrassend ruime en energiezuinige woning met 2 badkamers!



Lauwerbes 3 te Leiden



Een verrassend ruime en lichte twee-onder-een-kap gezinswoning, gelegen in de geliefde Merenwijk in Leiden. De woning beschikt over maar liefst vijf (slaap)kamers, twee badkamers en een heerlijk zonnige, op het zuiden gelegen tuin met berging en achterom. Deze uitgebouwde en sfeervolle woning is niet alleen ruim en comfortabel maar ook duurzaam!

De Lauwerbes ligt in een rustige wijk met alle belangrijke voorzieningen op korte afstand: winkelcentrum, gezondheidscentrum, horecagelegenheden en zelfs een kinderboerderij. Daarnaast zijn er verschillende scholen in de buurt en sta je in 10 minuten fietsen in het historische centrum van Leiden. De Veerpolder en de Kagerplassen liggen op slechts een paar minuten wandelen. Ook het strand is met de auto in 20 minuten te bereiken. De bushalte ligt om de hoek en de uitvalswegen naar Amsterdam, Den Haag en Utrecht zijn eenvoudig te bereiken.

#### Indeling:

Entree met een royale hal. Hier is een toilet met fonteintje en toegang tot de fraaie uitgebouwde woonkamer. Op de vloer ligt een massief eikenhoutenparket. Voor zowel sfeer als warmte staat er een spekstenen houtkachel, die de hele ruimte goed verwarmt. De uitbouw is voorzien van een grote schuifpui naar de tuin op het zuiden, waardoor de ruimte heerlijk licht en zonnig is. De royale en moderne keuken is uitgerust met een Dekton werkblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een combi-stoomoven/magnetron, een vaatwasser en een koel-vriescombinatie.

De sfeervolle, op het zuiden gelegen tuin biedt een groot terras, fraaie beplanting en een praktische achterom. Daarnaast heeft de tuin geen tot weinig inkijk van achterburen. U zit echt vrij. De berging is voorzien van elektra en biedt ruimte voor meerdere fietsen. Over de hele breedte van de woonkamer is een elektrisch zonnescherm aanwezig.

#### 1e Etage

overloop brengt de 2 ruime slaapkamers (voorheen 3 slaapkamers) samen. De doorgebroken slaapkamer wordt nu gebruikt als walk-in closet. De

badkamer heeft een ligbad, wastafel, 2e toilet, wasmachine/drogeraansluiting en mechanische ventilatie. Ook biedt deze veel opbergruimte. De gehele etage is voorzien van eikenhouten lamelparket en heeft een sfeervolle en lichte uitstraling.

#### 2e Etage

Ruime overloop met cv-opstelling, een lichtkoepel en toegang tot de drie kamers en de tweede royale badkamer. De tweede etage heeft een volledige dakuitbouw over de gehele lengte. De voor- en achterkamer zijn voorzien van een vaste kastenwand. Deze zijn tevens de ombouw voor de radiatoren. In de badkamer vindt u een inloopdouche, wastafel en 3e toilet. De gehele etage is voorzien van hetzelfde eikenhouten lamelparket.

#### Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1977
- Woonoppervlak 148 m<sup>2</sup>
- Externe bergruimte: 7 m<sup>2</sup> (berging tuin)
- Inhoud: 519 m<sup>3</sup>
- Perceel: 120 m<sup>2</sup>
- 5 slaapkamers (voorheen 6)
- 2 badkamers en 3 toiletten;
- Ruime en zonnige achtertuin op het zuiden, met stenen berging;
- Energielabel B;
- Dubbele beglazing, muur- en dakisolatie;
- Elektrische buitenzonwering begane grond;
- 10 zonnepanelen en 2 zonnecollectoren met zonneboiler;
- Energiebesparende spekstenen kachel;
- Combi ketel Remeha (2023)
- Bouwkundige keuring aanwezig
- Gratis parkeergelegenheid direct voor het huis;
- Oplevering in overleg.

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







































































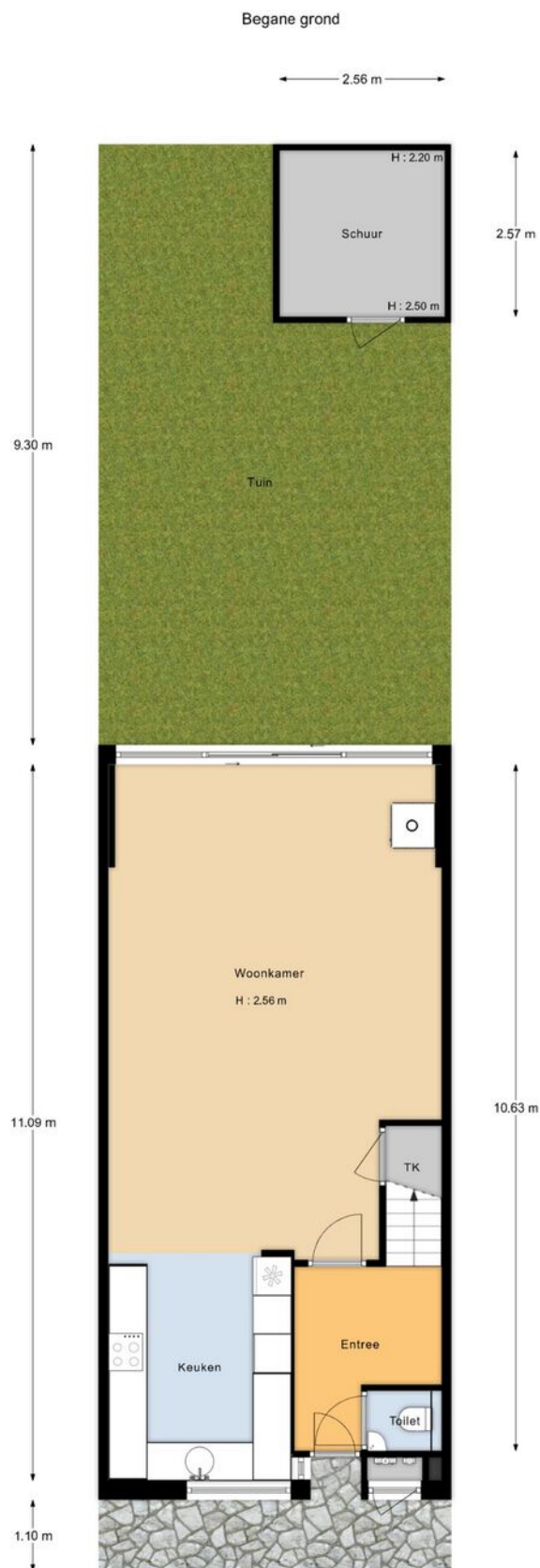






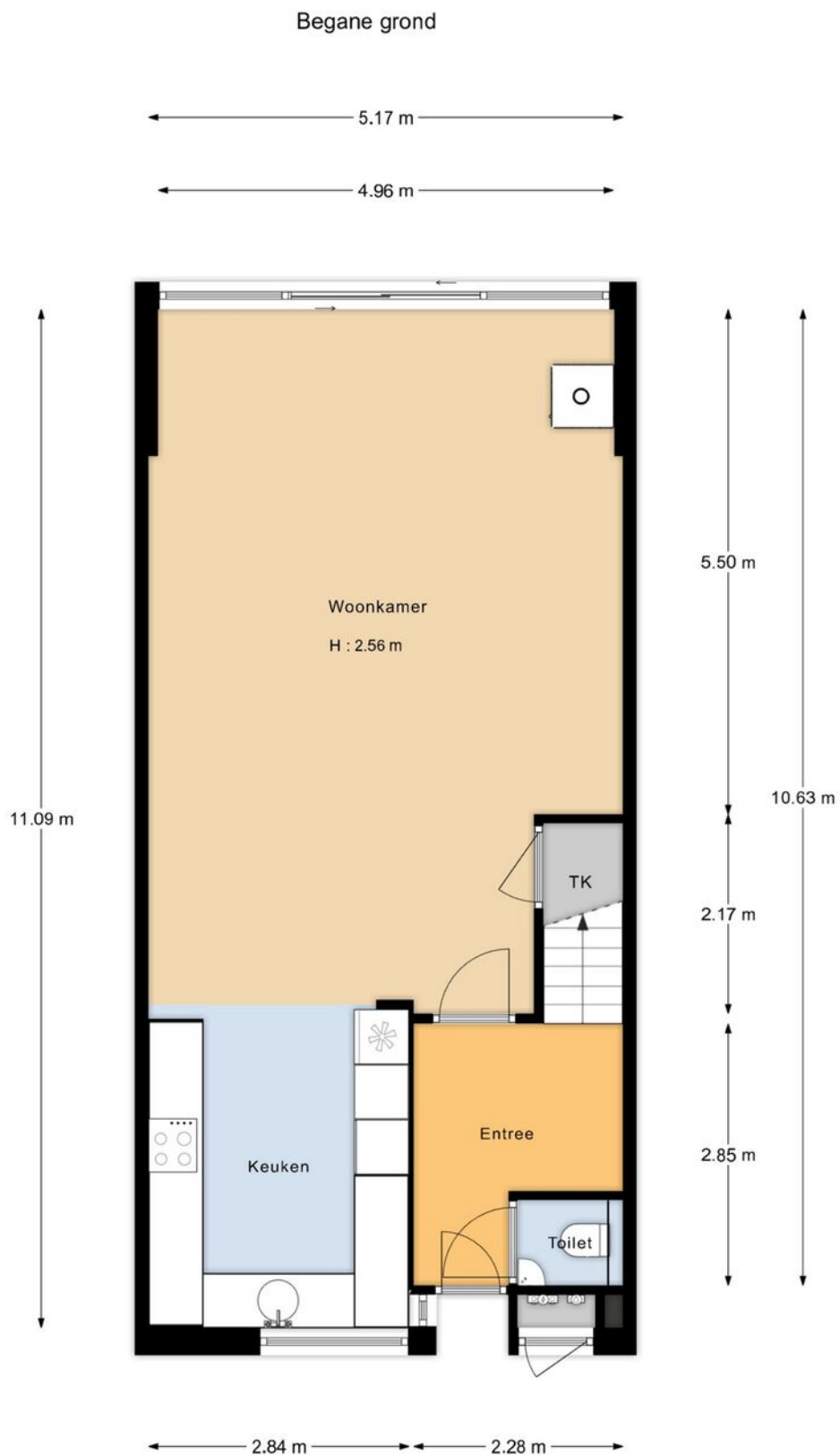


# Plattegrond



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

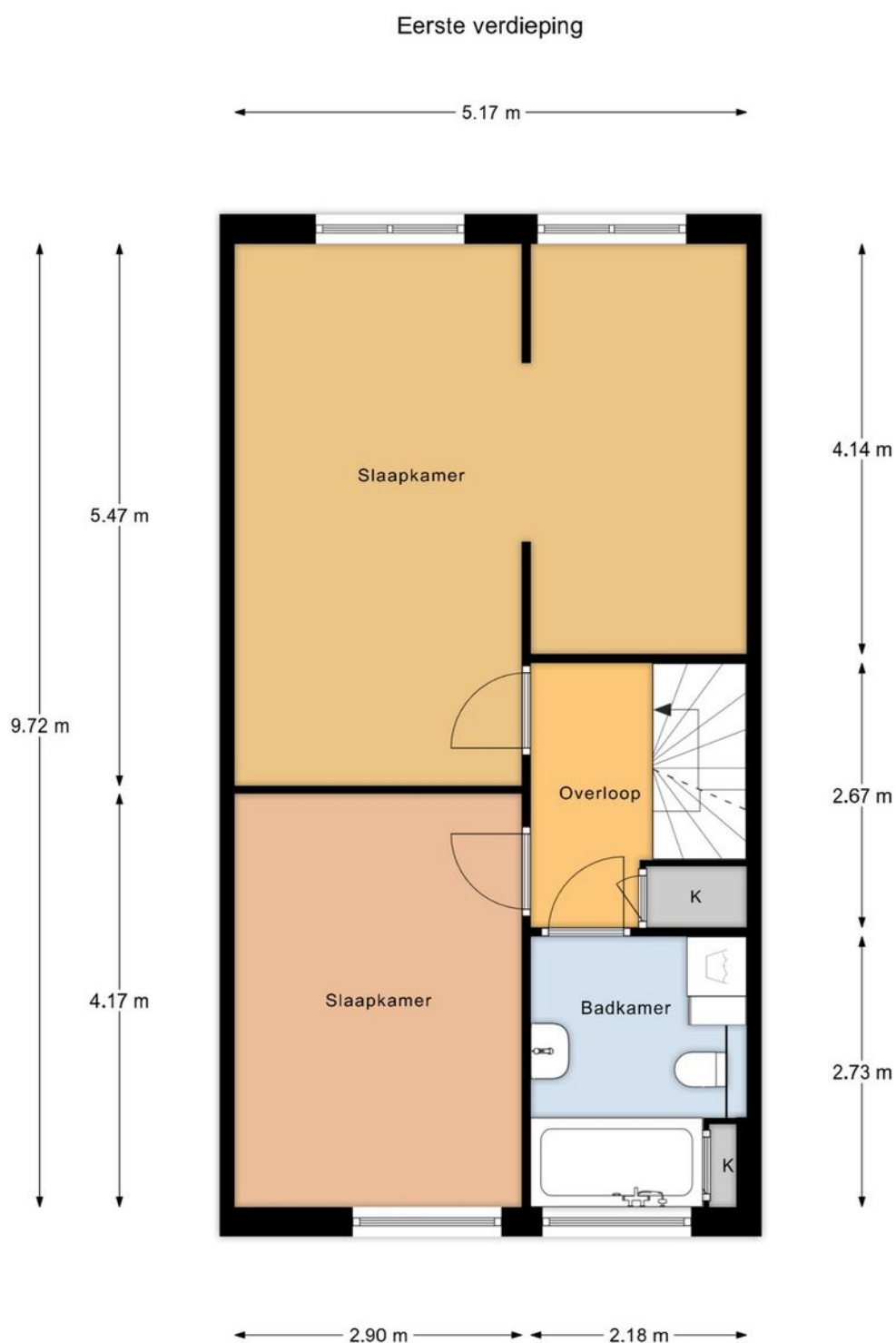
# Plattegrond



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

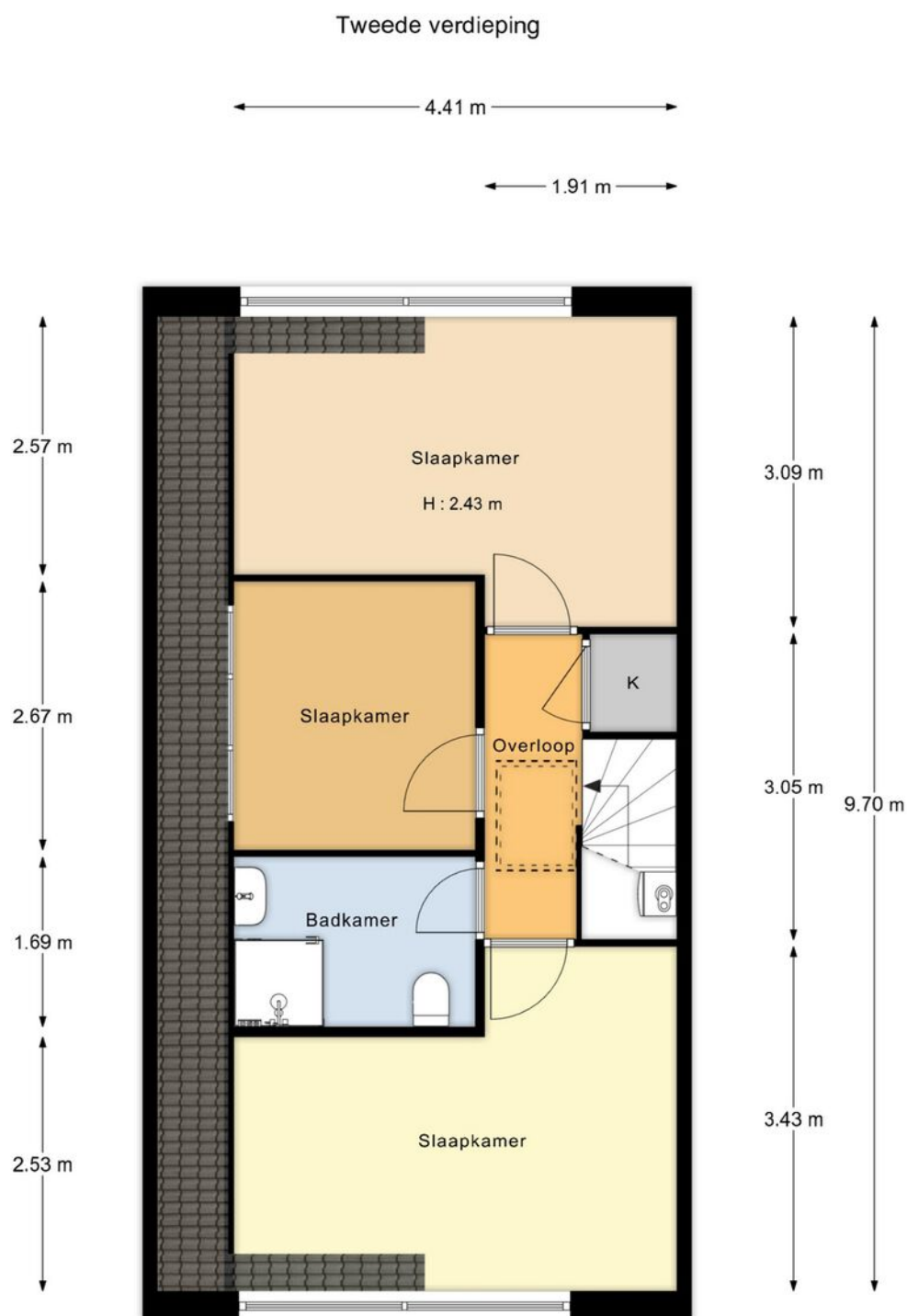


# Plattegrond



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

# Plattegrond



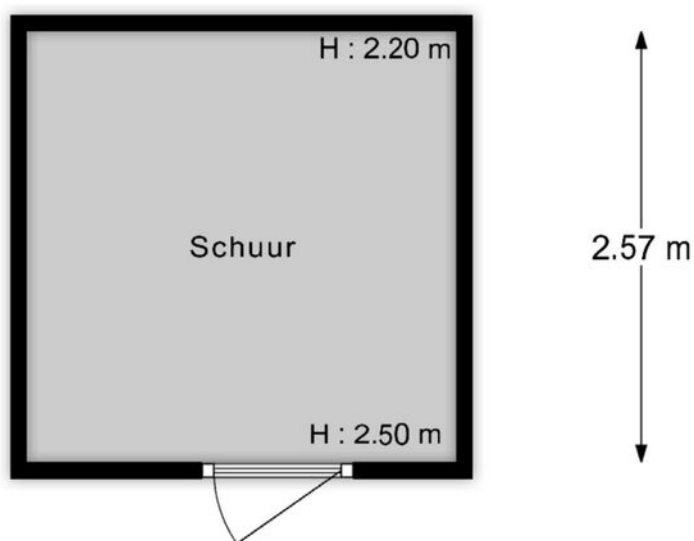
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,  
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"  
Van Roemburg & Woning Diagnose



# Plattegrond

Begane grond

← 2.56 m →



"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

1977

148

120

519

## INDELING:

Aantal kamers:

Aantal slaapkamers:

Aantal badkamers:

Aantal toiletten:

6

5

2

3

## PRIJS

Vraagprijs

€ 595.000 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](mailto:gijsdekok@remax.nl)

**Gijs de Kok t.h.o.d.n. RE/MAX Premium Makelaars**  
Levendaal 73 - 75  
2311JE LEIDEN  
E [gijsdekok@remax.nl](mailto:gijsdekok@remax.nl)

[www.remax.nl/gijsdekok](http://www.remax.nl/gijsdekok)

**RE/MAX**  
Makelaarsgilde (Leiden)