

Verassend familiehuis op een populaire locatie



Woudbes 23 te Leiden



Op een populaire locatie in een prettige buurt, aan de rand van Leiden, in de ruim opgezette, kindvriendelijke, groene Merenwijk ligt dit verrassend uitgebouwde familiehuis met een woonoppervlak van 146 m2 en vrij uitzicht.

Vijf royale slaapkamers, twee badkamers en een fijne achtertuin gelegen op het oosten. In de woning is veel opbergruimte, inbouw- en maatwerkkasten door inventief gebruik van de breedte en de hoogte van het huis.

De Merenwijk is gewild, wonen dichtbij recreatiegebieden de Kagerplassen en het Joppe. Binnen 20 autominuten op het strand in Katwijk of Noordwijk.

Op korte afstand van de woning liggen basisscholen, kinderdagverblijven, speelveldjes, het wijkpark "Merenwijk" met kinderboerderij, het winkelcentrum de Kopermolen, sportfaciliteiten, Golfclub Kagerzoom, fiets- en wandelroutes.

Parkeren is vergunningsvrij in de Merenwijk. De bereikbaarheid is uitstekend, vlakbij het bruisende historische centrum van Leiden en op slechts tien minuten fietsen van het NS-station Leiden Centraal.

Uitvalswegen richting de A4 en A44 in de nabijheid, snel richting Amsterdam, Den Haag en Schiphol.

INDELING

ENTREE WONING

De voorzijde van de woning is gelegen op het westen. Entree met een royale hal. Een toilet met een fonteintje, toegang tot de fraai uitgebouwde woonkamer en trap naar de eerste etage. Naast de entree kunt u in deze rustige groene straat genieten van de middag- en avondzon.

BEGANE GROND

Een woonkamer van 40 m2 met uitbouw met lichtstraat (met elektrische zonwering) heeft openslaande deuren naar de tuin van op het oosten, waardoor de ruimte heerlijk licht en zonnig is. De open keuken van het merk Leicht is uitgerust met composiet aanrechtblad, een 5-pits gas-op-glas kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combioven met magnetron, oven en koel-vries combinatie. De vloer is van massief eiken. In de tuin kunt u de zon zien opkomen, en hiervan tot diep in de middag genieten. De tuin biedt ruimte voor diverse zitjes, fraaie beplanting en een praktische achterom. Daarnaast heeft de tuin geen inkijk van achterburen. U zit echt vrij. Aan de achterzijde van de woning kijkt u uit op mooie volwassen bomen en een waterpartij. De berging is voorzien van elektra en biedt ruimte voor meerdere fietsen. Over de hele breedte van de woonkamer is een elektrisch zonnescherm aanwezig.

EERSTE VERDIEPING

Overloop naar drie ruime slaapkamers, waarvan de slaapkamer aan de voorzijde van de woning een overdekt balkon heeft. De badkamer (Sphinx) heeft een ligbad, douche, dubbele wastafel, mechanische ventilatie en toilet. De vloer op de 1e en 2e etage is van duurzaam marmoleum met een rustige lichte uitstraling.

TWEEDE VERDIEPING

Door de dakopbouw en brede dakkapel is deze verdieping ruim en licht.

Twee slaapkamers, waarvan één, heel praktisch, met een hangende hoogslaper, te gebruiken als extra slaappleats of als vliering. Op deze verdieping is echt optimaal gebruik gemaakt van de beschikbare ruimte.

Overall vindt u mooi afgewerkte praktische opbergruimte, waaronder een hoge vaste kastenwand. Boven de open trap naar deze etage is een daklicht. In de slaapkamer aan de voorzijde, zijn de CV-opstelling en omvormer van de zonnepanelen slim weg gewerkt. Deze slaapkamer is voorzien van een elektrisch bedienbaar rolluik. De 2e badkamer heeft een solartube om daglicht toe te laten, douche, wastafelmeubel en een wasmachine-drogeropstelling.

KENMERKEN

- Lichte, uitgebouwde woonkamer met open keuken
- 5 ruime slaapkamers
- 2 badkamers, 3 toiletten
- Ruime en zonnige tuin op het oosten met achterom en berging van ongeveer 7 m2
- Bouwjaar 1977
- Gebruiksoppervlak wonen 146 m2
- Inhoud 518 m3
- Perceel 121 m2
- Energielabel A geldig tot 06-05-2035
- Dubbele beglazing, vloer- en dakisolatie
- Elektrisch bedienbare buitenzonweringen begane grond en voorzijde
- 2e etage
 - 14 zonnepanelen 2023 (oost-west ligging) 405 Wp per paneel
 - CV combiketel 2014 Nefit Topline Aquapower Plus HRC 30/CW6 II
 - Mechanische ventilatie
 - Meetrapport aanwezig
 - Nieuwe meterkast 2023
 - Gratis parkeergelegenheid aan voor- en achterzijde woning
 - Oplevering in overleg
 - Bij woningen gebouwd voor 1994 nemen wij standaard een

ouderdoms- en asbestclausule op



































Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



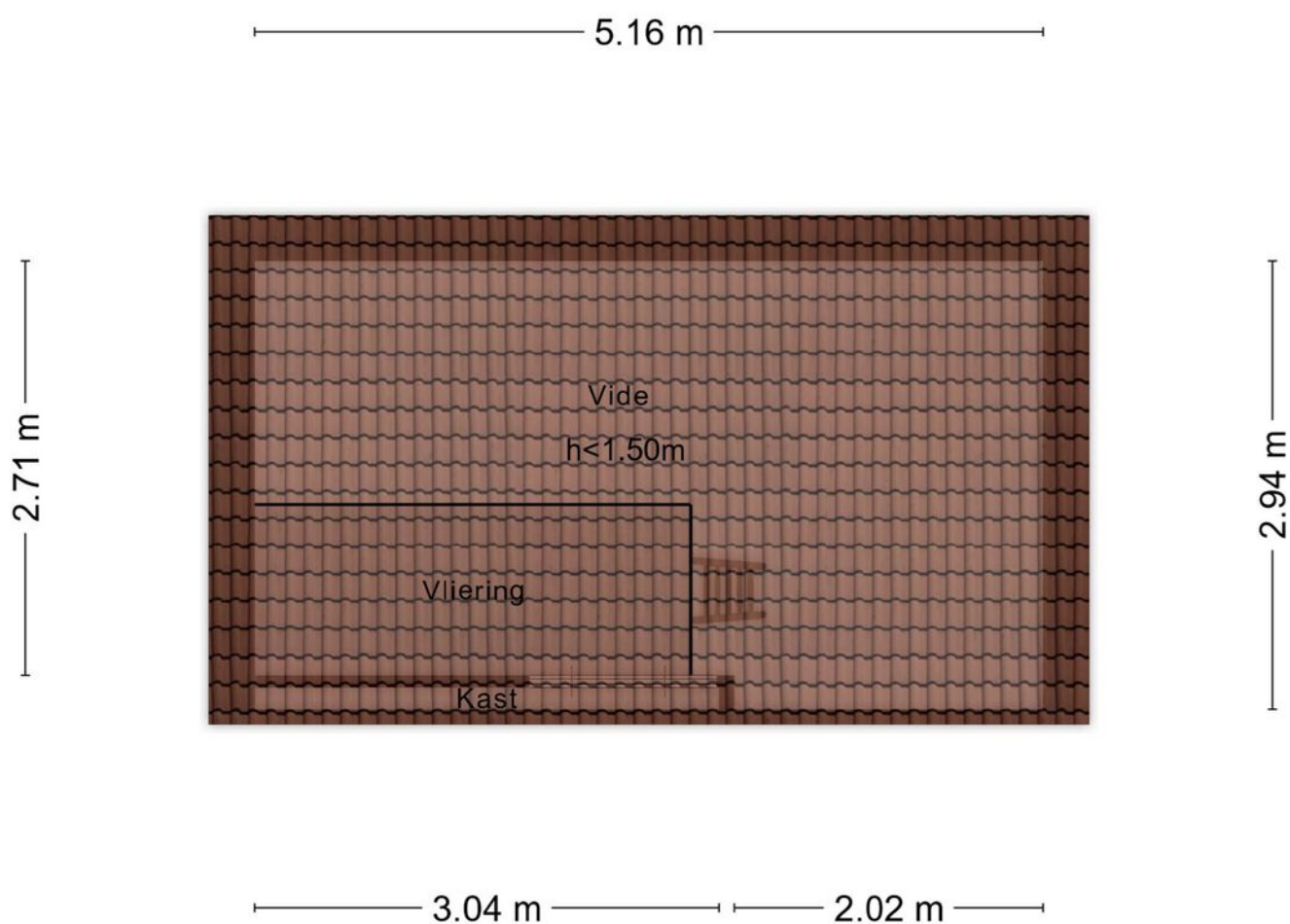
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



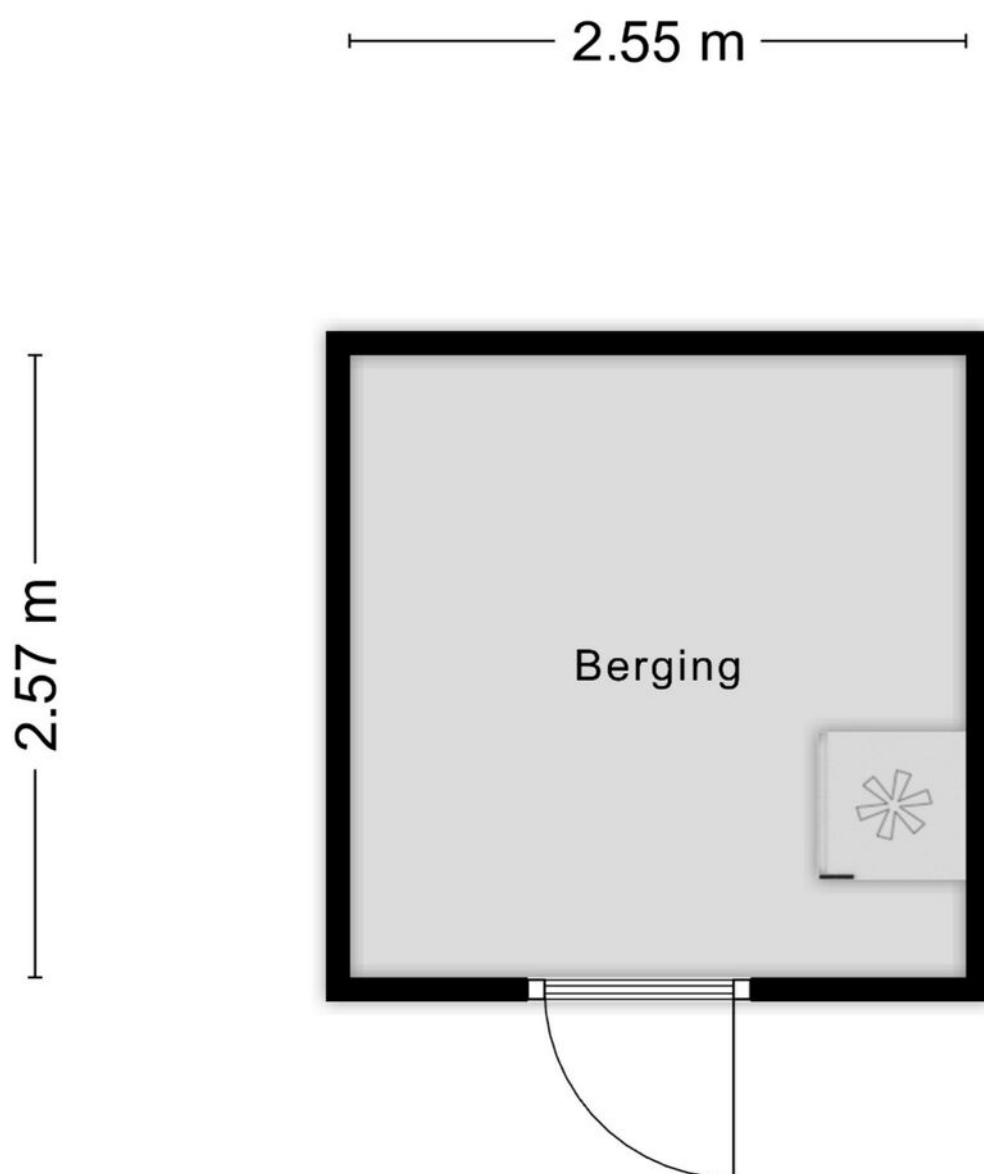
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kenmerken

BOUW:

Soort woning:

Soort bouw:

Bouwjaar:

Woonoppervlakte:

Perceel:

Inhoud:

EENGEZINSWONING

TUSSEN

1977

146m²

121m²

517.80m²

INDELING:

Aantal kamers:

Aantal slaapkamers:

Aantal badkamers:

Aantal toiletten:

6

5

2

3

PRIJS

Vraagprijs

€ 625.000 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.



Jolanda Broere

Makelaar o.z.

M 06 34 29 68 50

T 071 516 2387

E jolandabroere@remax.nl

Jolanda Broere t.h.o.d.n. RE/MAX Makelaarsgilde Leiden B.V.

Levendaal 73 - 75E

jolandabroere@remax.nl

www.remax.nl/jolandabroere

RE/MAX
Makelaarsgilde (Leiden)