

Karakteristieke jaren '30 benedenwoning!



Julianastraat 6 te Leiden



Wonen op een plek waar stadse levendigheid en rust samenkomen: deze karakteristieke jaren '30 benedenwoning ligt op een steenworp afstand van de Maresingel en het historische centrum van Leiden. Met een royale leefruimte, drie slaapkamers en een uitzonderlijk ruime tuin combineert deze woning karakter, comfort en buitenruimte op een bijzondere manier.

De woning heeft nog altijd de charmante sfeer van de jaren '30, met authentieke details zoals een granito vloer in de hal, hoge plafonds met sierlijsten, een marmeren schouw, glas-in-lood en-suite deuren en originele paneeldeuren. Tegelijkertijd is het huis de afgelopen jaren op meerdere punten gemoderniseerd en verduurzaamd. Zo is de ondervloer in 2019 gerenoveerd en geïsoleerd met Isochips®, werd in 2020 de badkamer vernieuwd en is in 2021 een moderne leefkeuken geplaatst in de voorkamer. De voormalige keukenruimte is daarbij omgevormd tot een extra slaapkamer. In datzelfde jaar zijn vloerverwarming en een stijlvolle visgraatvloer aangebracht in de woonkamer en keuken, zijn de meeste wanden opnieuw gestukt en is de tuin opnieuw aangelegd met behoud van de originele tegels.

De verduurzaming is daarna verder doorgezet. In 2023 is de woning volledig voorzien van HR++ glas en is het buitenschilderwerk van alle kozijnen uitgevoerd. In 2025 zijn het toilet en het ventilatiesysteem vernieuwd, waarbij een modern Carebrick gevelventilatiesysteem is geplaatst dat zorgt voor een gezond en comfortabel binnenklimaat. In 2026 is de keuken bovendien uitgerust met een nieuwe kokend waterkraan.

De ligging is bijzonder aantrekkelijk. Het Singelpark loopt vrijwel langs de woning en vormt een prachtige groene route rondom de stad. Het bruisende centrum van Leiden ligt op loopafstand met een grote variatie aan winkels, restaurants, cafés en culturele voorzieningen. Leiden Centraal Station ligt op circa vijf minuten fietsen en biedt snelle verbindingen richting Den Haag, Schiphol, Amsterdam en Rotterdam.

Indeling

De woning wordt betreden via een ruime hal met karakteristieke granito vloer, meterkast en twee praktische trapkasten. Aan de rechterzijde van de hal bevindt zich het sfeervolle en-suite woongedeelte. De eetkamer aan de voorzijde beschikt over grote ramen die zorgen voor een prettige lichtinval en een marmeren schouw die de ruimte extra karakter geeft. De originele en-suite deuren met glas-in-lood verbinden deze ruimte met de woonkamer aan de achterzijde. Hier zorgen openslaande deuren voor een directe verbinding met de tuin.

De moderne leef keuken vormt een prettig centraal punt in de woning. De keuken heeft een praktische indeling en is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, oven, combimagnetron, vaatwasser, koel-vriescombinatie en een kokend waterkraan.

Via de hal zijn de overige vertrekken bereikbaar. Aan de achterzijde ligt de grootste slaapkamer met uitzicht op de tuin, terwijl een tweede slaapkamer zich aan de voorzijde bevindt. Daarnaast is er een derde slaapkamer, ontstaan door het verplaatsen van de keuken. Boven de voorste slaapkamer en de badkamer bevindt zich een praktische vliering voor extra bergruimte. De badkamer is in 2020 vernieuwd en heeft een frisse uitstraling met een inloofdouche en een brede wastafel met meubel.

De achtertuin is zonder twijfel een van de blikvangers van de woning. Met circa 78 m² is dit een uitzonderlijk ruime stadstuin, gelegen op het oosten en over de volledige breedte van de woning. De tuin biedt gedurende de dag zowel zon als schaduw en heeft een bijzonder uitzicht op de monumentale Sint Josephkerk. Achterin de tuin staat een houten berging met betonnen vloer en elektra. Via de afgesloten achterom aan de Anna Paulownastraat is de tuin ook van buitenaf bereikbaar.

Bijzonderheden

VvE-bijdrage ca. €100 per maand

Bouwjaar 1937

Bij woningen ouder dan 25 jaar hanteren wij
standaard een ouderdoms- en asbestclausule

Oplevering in overleg



































Plattegrond



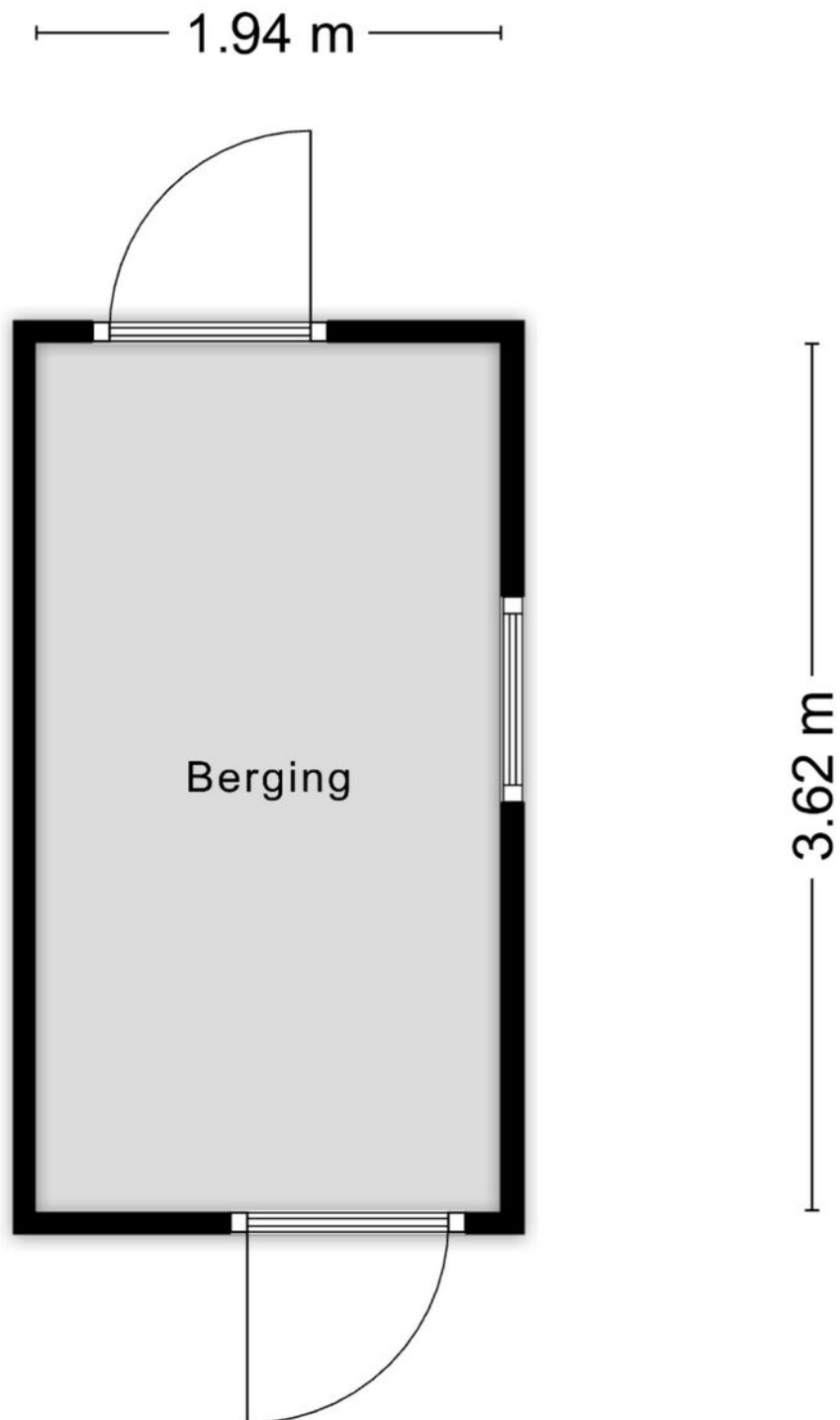
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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:

Inhoud:

BENEDENWONING
BESTAANDE BOUW

1937

76

251

INDELING:

Aantal kamers:

Aantal slaapkamers:

Aantal badkamers:

Aantal toiletten:

4

3

1

1

PRIJS

Vraagprijs

€ 465.000 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.



Tim van Delft

Makelaar o.z.

M 06 22 00 20 48

T 071 51 62 381

E timvandelft@remax.nl

Tim van Delft t.h.o.d.n. RE/MAX Premium Makelaars

Levendaal 73 - 75

2311JE LEIDEN

E timvandelft@remax.nl

www.remax.nl/timvandelft

RE/MAX
Makelaarsgilde (Leiden)