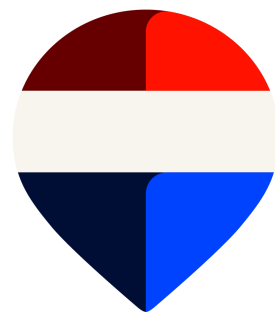


Royale en uitgebouwde jaren '30 woning met diepe tuin!



Roodenburgerstraat 44 te Leiden



Royale en uitgebouwde jaren '30-woning in de groene en geliefde Burgemeesterswijk, met een voortuin, een riante achtertuin van maar liefst circa 17 meter diep, een tuinhuis (berging/schuur), vijf (slaap)kamers en een balkon. De sfeervolle woning is voorzien van diverse authentieke details, waaronder een karakteristieke erker, glas-in-loodramen, hoge plafonds, een originele granitovloer en paneeldeuren. Een prachtige combinatie van ruimte, karakter en een fijne ligging in een geliefde woonomgeving!

De Roodenburgerstraat is een kindvriendelijke en rustige straat, op loopafstand van diverse scholen (basis- en voortgezet onderwijs), kinderopvang, sportvoorzieningen (tennis, hockey), speeltuinen en NS station Lammenschans. Op enkele minuten fietsen sta je in de historische binnenstad van Leiden met de vele terrasjes, restaurants, winkels, grachten en musea. Ook het station Lammenschans en Leiden CS zijn snel te bereiken net zoals de uitvalswegen richting Amsterdam, Den Haag (A4) en Utrecht (N11).

Begane grond:

Zonnige, fraai aangelegde voortuin. Via de authentieke voordeur kom je binnen in de vestibule met garderobe. Vanuit hier is er toegang tot de lange gang, die beschikt over een toilet en een praktische trapkast. De ruime en sfeervolle, uitgebouwde woonkamer ademt de karakteristieke sfeer van de jaren '30. Diverse originele details springen direct in het oog, zoals de erker, de vele glas-in-loodramen en de met de hand ingelegde eikenhouten visgraatvloer. Via de plek waar oorspronkelijk de tuindeuren zich bevonden bereik je de uitbouw, waar een lichte serre is gecreëerd. Vanuit de serre heb je prachtig uitzicht over de eveneens fraai aangelegde en goed onderhouden achtertuin, gelegen op het noordoosten. Achterin de tuin vind je de toegang naar de ruime en betegelde brandpoort. Dankzij de royale lengte van de tuin zijn er op verschillende momenten van de dag zonnige plekken te vinden. Je kunt heerlijk plaatsnemen op het terras direct aan de serre of op het ruime terras achter in de tuin.

De royale en stijlvolle keuken is zowel vanuit de serre als vanuit de hal bereikbaar. De handgemaakte keuken is voorzien van een karakteristiek granieten aanrechtblad en fraai

tegelwerk op de vloer. Daarnaast beschikt de keuken over diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gasfornuis, koelkast met vriesvak, vaatwasser, combimagnetron en ingebouwde afzuigkap. De originele servieskast zorgt voor extra bergruimte. Ook vanuit de keuken heb je een prachtig uitzicht over de achtertuin.

Eerste verdieping

De ruime overloop biedt toegang tot drie (slaap)kamers. Alle kamers zijn voorzien van originele glas-in-loodramen en praktische vaste kasten. De badkamer beschikt over een ligbad met douche, een dubbele wastafel, handdoekradiator en toilet. Vanuit de badkamer is er toegang tot een fijn dakterras/balkon.

Tweede verdieping

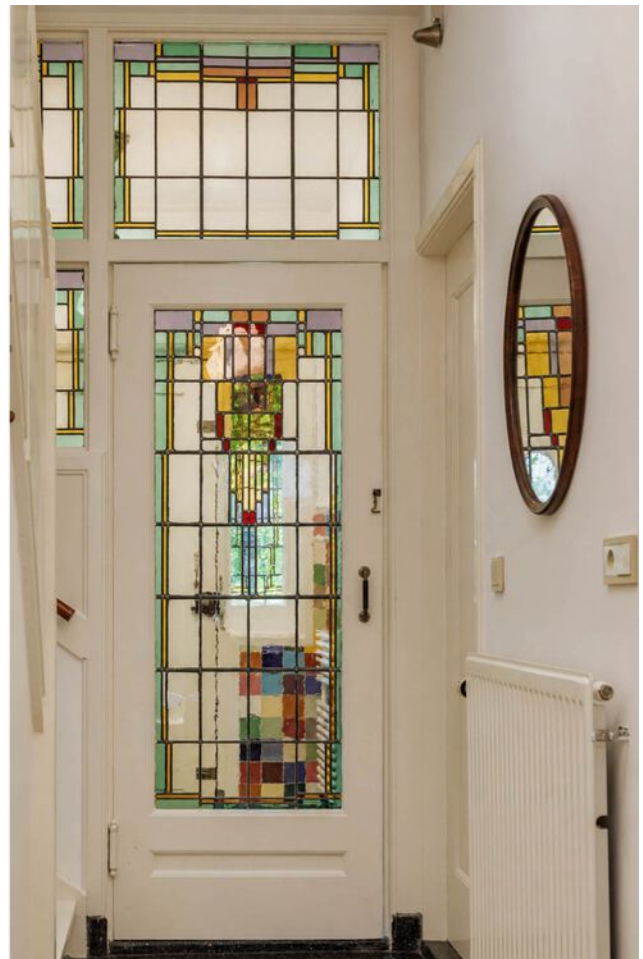
Via een vaste trap bereik je de tweede woonlaag. Aan de voorzijde bevindt zich een ruime slaapkamer met een dakkapel over de gehele breedte. Aan de achterzijde is een grote, multifunctionele ruimte met een vide, die extra bergruimte biedt, en twee Velux-dakramen. Deze ruimte biedt bovendien mogelijkheden om extra (slaap)kamers te creëren. Er is een recent bouwtechnisch rapport beschikbaar.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1937
- Beschermde stadsgezicht
- Gebruiksoppervlakte wonen 149m²
- Gebouw gebonden buitenruimte 10m² (dakterras)
- Externe bergruimte 7m² (tuinhuis/berging)
- Perceeloppervlakte 201m²
- Inhoud 522m³
- Woning is over de hele breedte aan de achterzijde uitgebouwd
- Energielabel D
- Gedeeltelijk dubbel glas
- CV ketel Remeha Tzerra, bouwjaar 2016
- Markiezen voorzijde
- Meterkast met 9 groepen waarvan 4 smeltpatronen
- 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



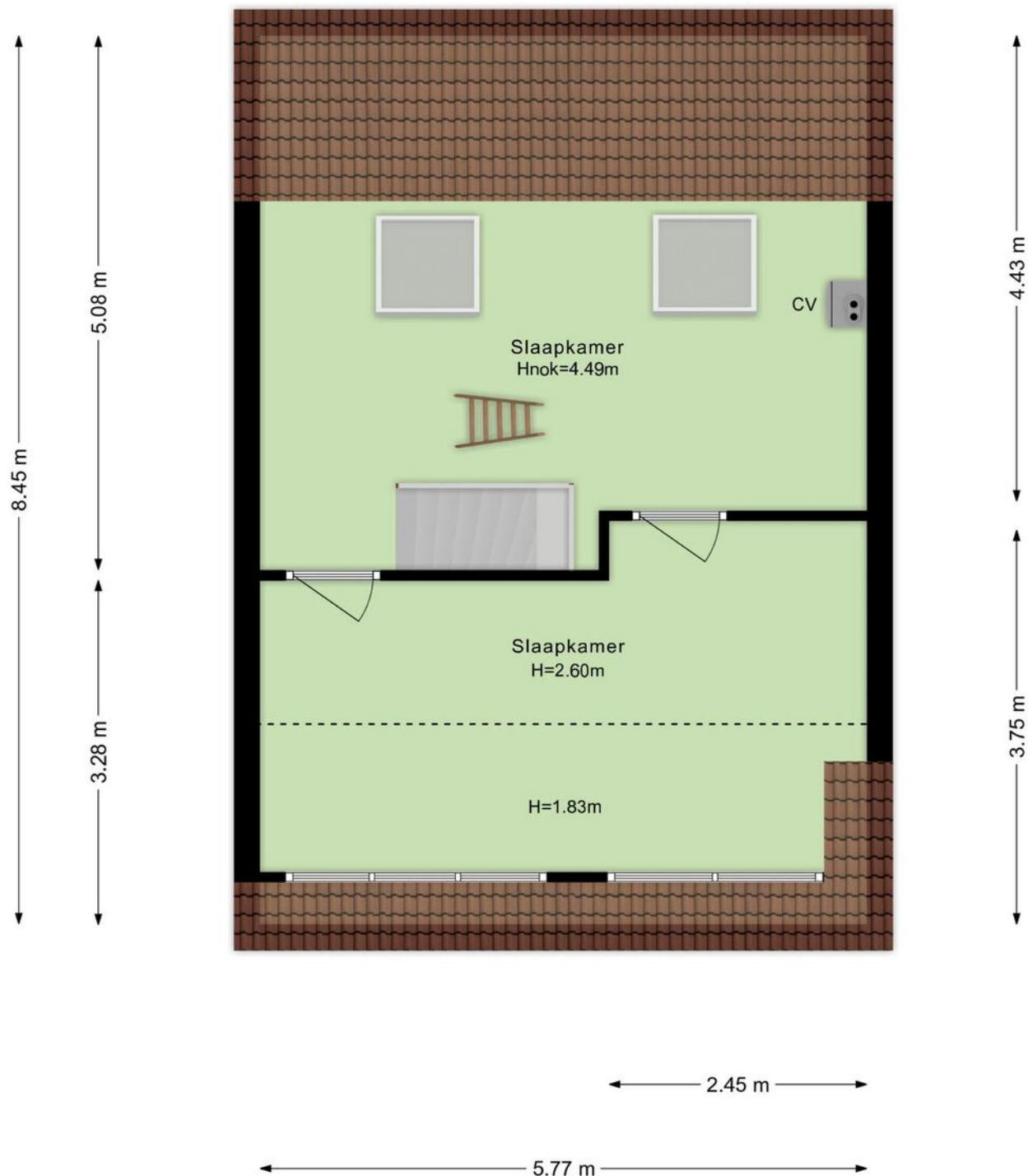
Maten en indelingen zijn indicatief en kunnen afwijken.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.fimeva.nl

Plattegrond



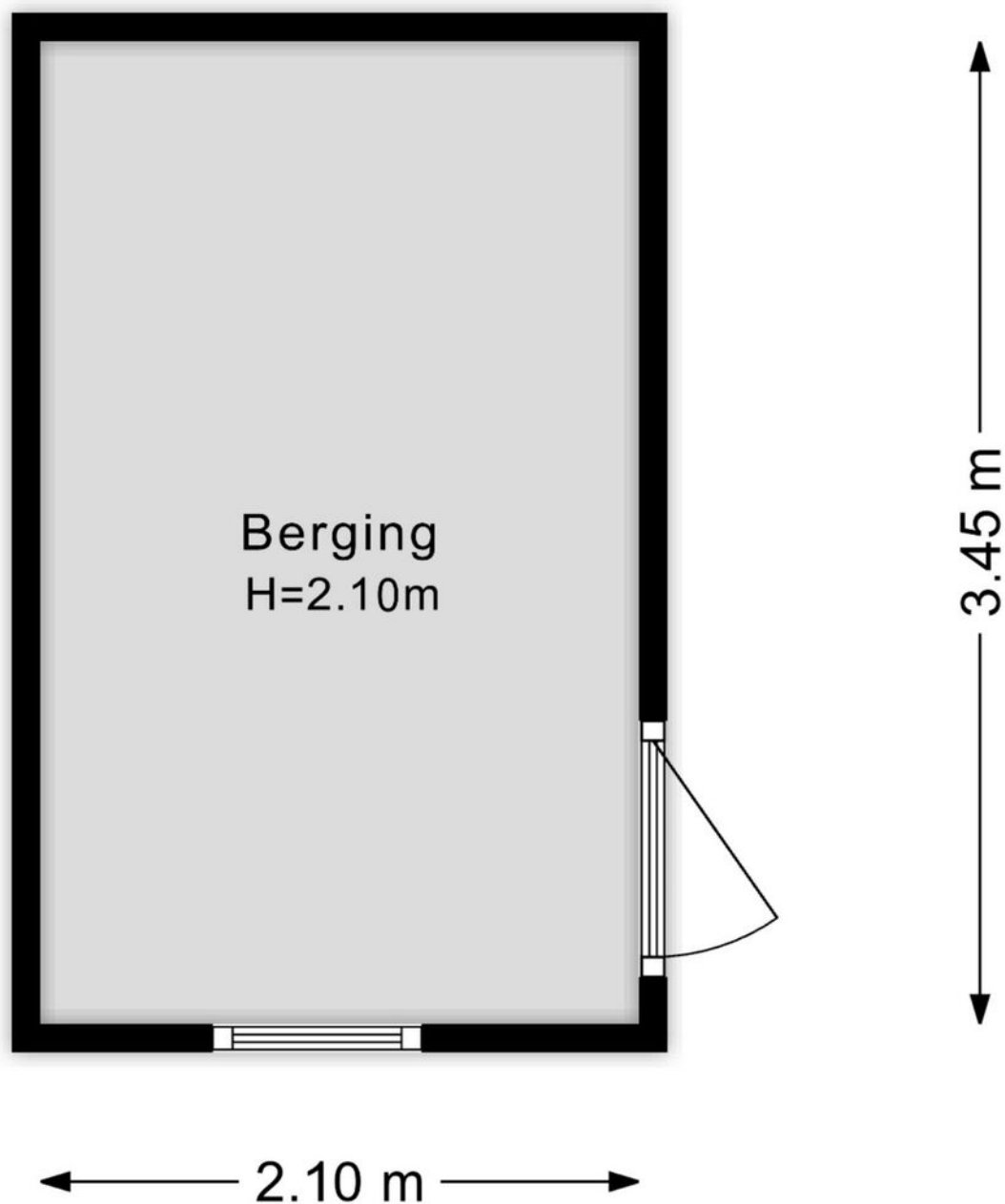
Maten en indelingen zijn indicatief en kunnen afwijken.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.rimeva.nl

Plattegrond



Maten en indelingen zijn indicatief en kunnen afwijken.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.rimeva.nl

Plattegrond



Maten en indelingen zijn indicatief en kunnen afwijken.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.rimeva.nl

Kenmerken

BOUW:

Soort woning:

EENGEZINSWONING

Soort bouw:

TUSSEN

Bouwjaar:

1937

Woonoppervlakte:

149

Perceel:

201

Inhoud:

522

INDELING:

Aantal kamers:

6

Aantal slaapkamers:

5

Aantal badkamers:

1

Aantal toiletten:

2

PRIJS

Vraagprijs

€ 985.000

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 REMAX 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 **REMAX 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 REMAX." 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

