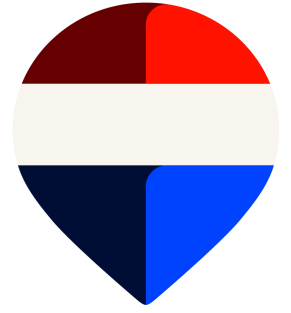


Leuke stadswoning met 2 slaapkamers en een voor- en achtertuin

Hermanstraat 15 te Leiden



Sfeervol wonen in een autovrije straat, met een voor- én achtertuin, vlak bij het centrum van Leiden!

Aan de rand van de historische binnenstad van Leiden, in de geliefde Zeeheldenbuurt, ligt deze charmante stadswoning uit 1915. Verscholen in de Hermanstraat, met de gezellige en gemoedelijke uitstraling van een hofje, geniet je hier van rust en karakter, terwijl het bruisende stadsleven zich op korte afstand bevindt.

De woning beschikt over een lichte, uitgebouwde leefruimte met een ruime woonkeuken, een karakteristieke spiltrap, twee slaapkamers met dakkapellen en zowel een voortuin op het zuiden als een zonnige achtertuin met achterom. Een heerlijke plek voor wie het stadse leven graag combineert met rust en een eigen buitenruimte.

Omgeving:

De Hermanstraat is een charmante, autovrije straat in de populaire Zeeheldenbuurt. De kleinschalige opzet en gemoedelijke sfeer geven de straat het karakter van een knus hofje. Het historische centrum van Leiden ligt op loopafstand. Hier vind je een veelzijdig aanbod aan gezellige cafés, restaurants, bijzondere winkels, musea en de levendige markt. Ook het Ankerpark, onderdeel van het Singelpark, ligt om de hoek en biedt volop gelegenheid om te wandelen en te ontspannen in het groen. Daarnaast zijn het station, diverse dagelijkse voorzieningen en de uitvalswegen gemakkelijk bereikbaar. Een ideale combinatie van rustig wonen en alle gemakken van de stad binnen handbereik.

Indeling

Via de zonnige voortuin op het zuiden, met een fijne plek om buiten te zitten, bereik je de entree van de woning.

De hal geeft toegang tot de lichte en uitgebouwde leefruimte. De woonkamer kenmerkt zich door de hoge ramen aan de voorzijde, een strakke gietvloer en een prettige, open indeling. Aan de achterzijde bevindt zich de ruime woonkeuken, die het hart van de woning vormt. Hier is volop ruimte om uitgebreid te koken, samen te eten en gezellig met vrienden of familie te genieten.

De keuken is verdeeld over twee tegenover elkaar gelegen keukenblokken. Het ene gedeelte is voorzien van een koel-/vriescombinatie, een 5-pits gasfornuis, een combioven/magnetron en een fraai in het plafond weggewerkte afzuigkap. Aan de overzijde bevindt zich een tweede keukenblok met een royale spoelbak en een kraan met uittrekbare handdouche. Boven beide keukenblokken is extra bergruimte aanwezig. Achter de keuken bevindt zich een ruim en modern toilet met fonteintje.

Via de openslaande deuren in de keuken stap je zo de verzorgde achtertuin op. Deze ligt op het noorden waar je nog heerlijk kunt genieten van de middagzon en beschikt over een praktische achterom.

Eerste verdieping:

Via de karakteristieke spiltrap bereik je de eerste verdieping. Hier bevinden zich twee ruime slaapkamers, één aan de voorzijde en één aan de achterzijde. Dankzij de dakkapellen profiteren beide kamers van veel natuurlijk daglicht en een aangenaam ruimtelijk gevoel. De overloop beschikt over een praktische kast en biedt toegang tot de bergvliering, ideaal voor extra opslagruimte. De verzorgde badkamer is voorzien van een inloopdouche, een wastafelmeubel met aanvullende kastruimte en een aansluiting voor de wasmachine.

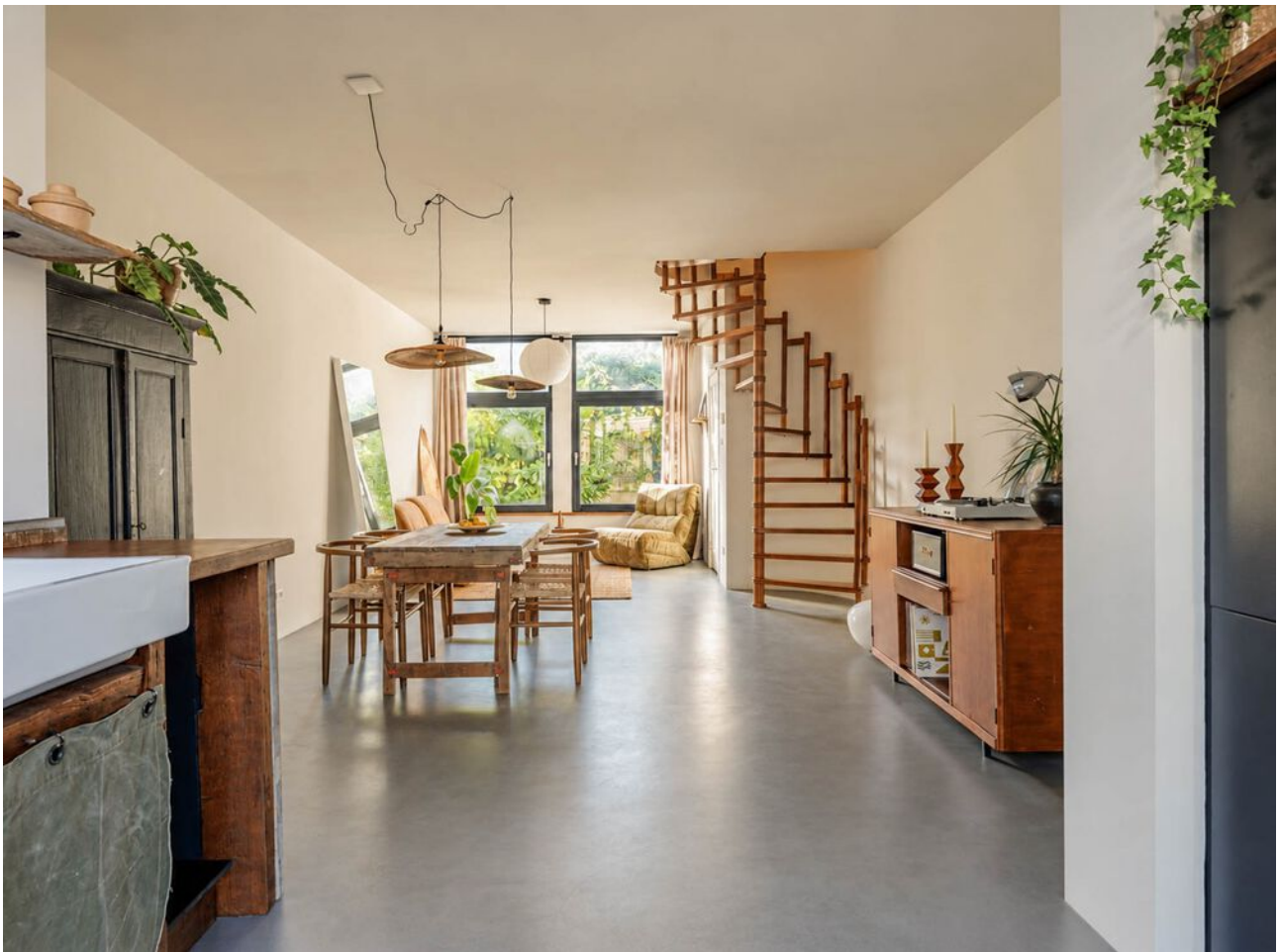
Er is een bouwtechnisch keuring aanwezig.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1915
- Woonoppervlakte circa 74 m²
- Inhoud circa 270 m³
- Gelegen in een charmante, autovrije straat
- Recent uitgebouwde leefruimte met ruime woonkeuken
- Voortuin op het zuiden
- Zonnige achtertuin op het noorden met achterom
- Twee slaapkamers met dakkapellen
- Karakteristieke spiltrap
- Extra bergruimte op de vliering
- Energielabel F
- Cv-ketel: Remeha, bouwjaar 2015
- Meterkast met 4 groepen en krachtstroom
- Aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk





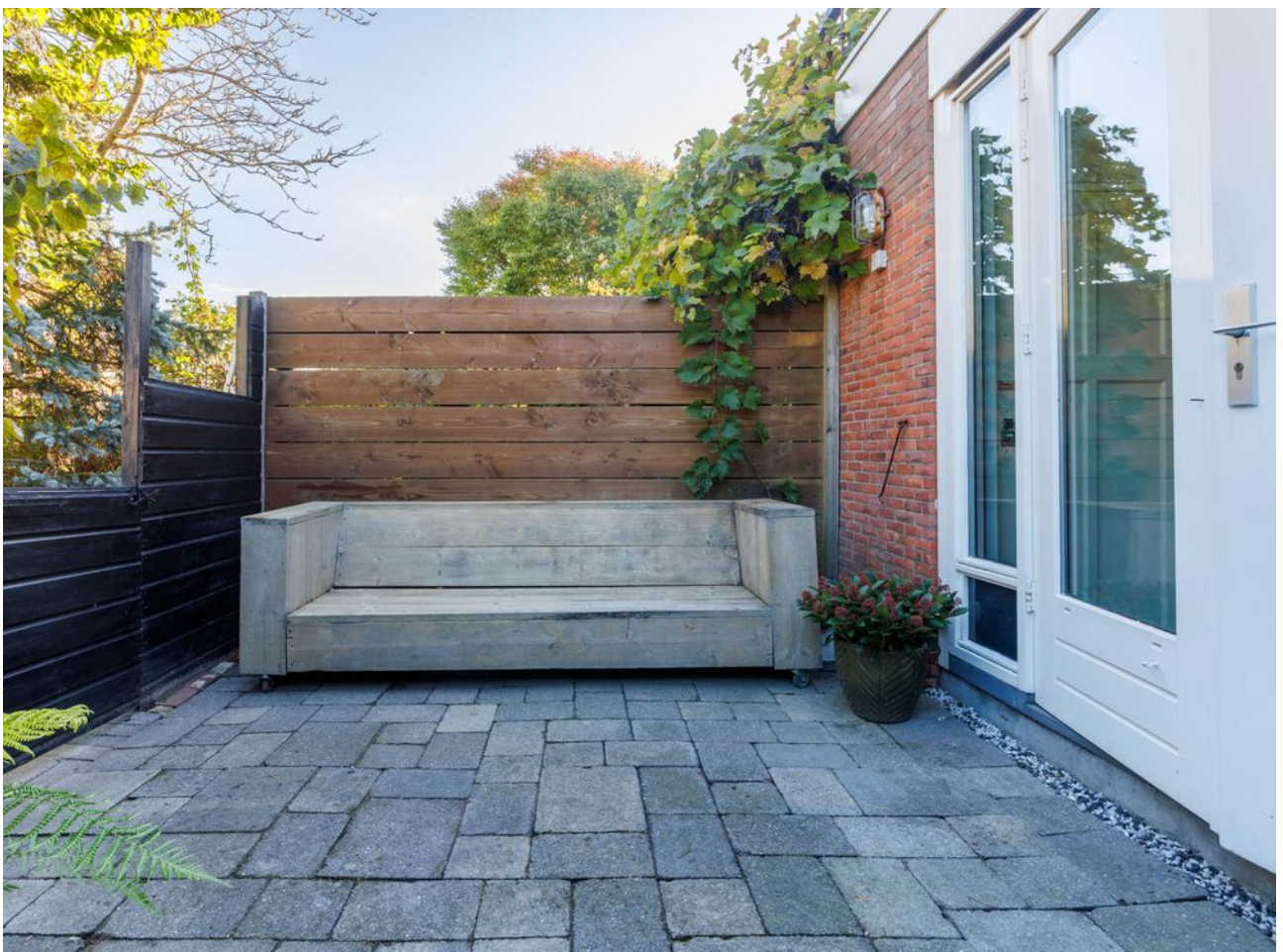










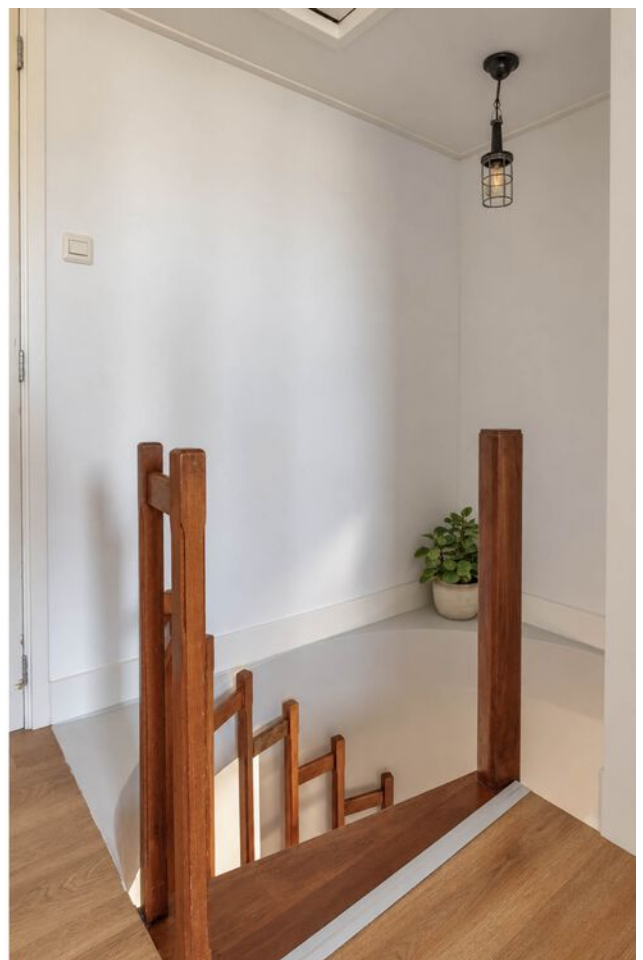
















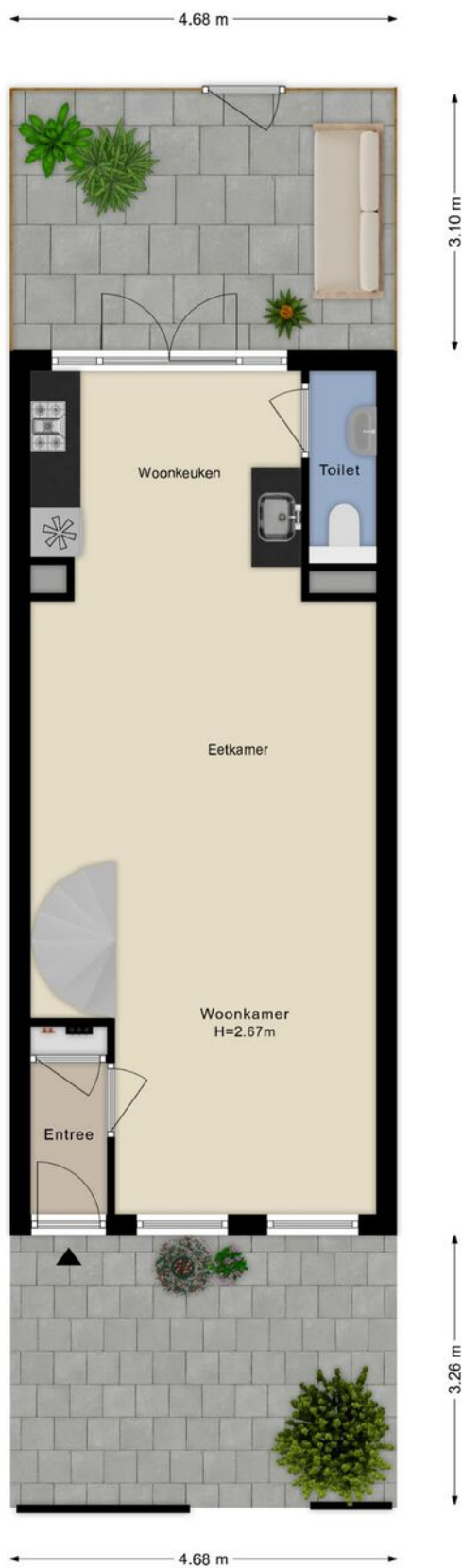






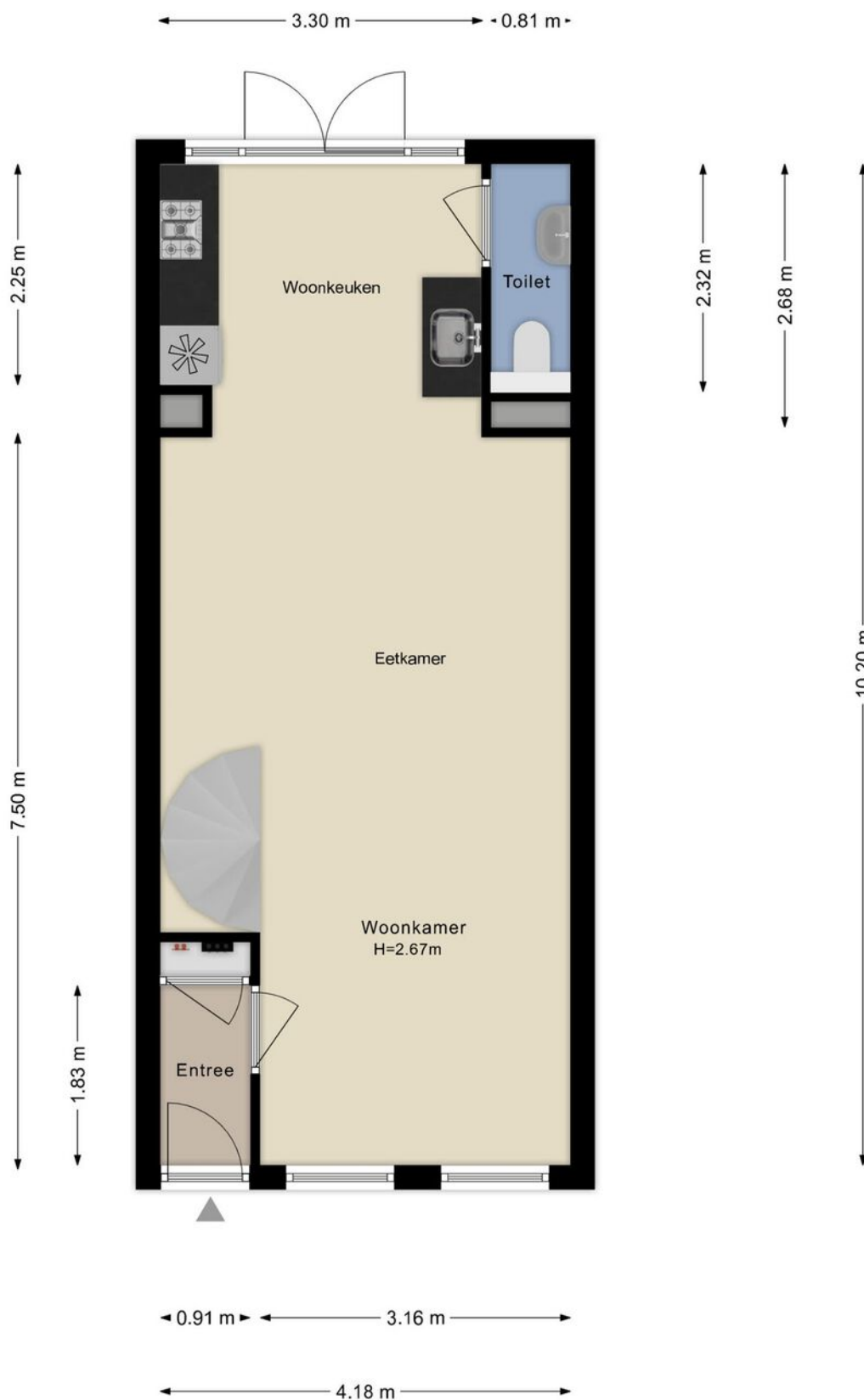


Plattegrond



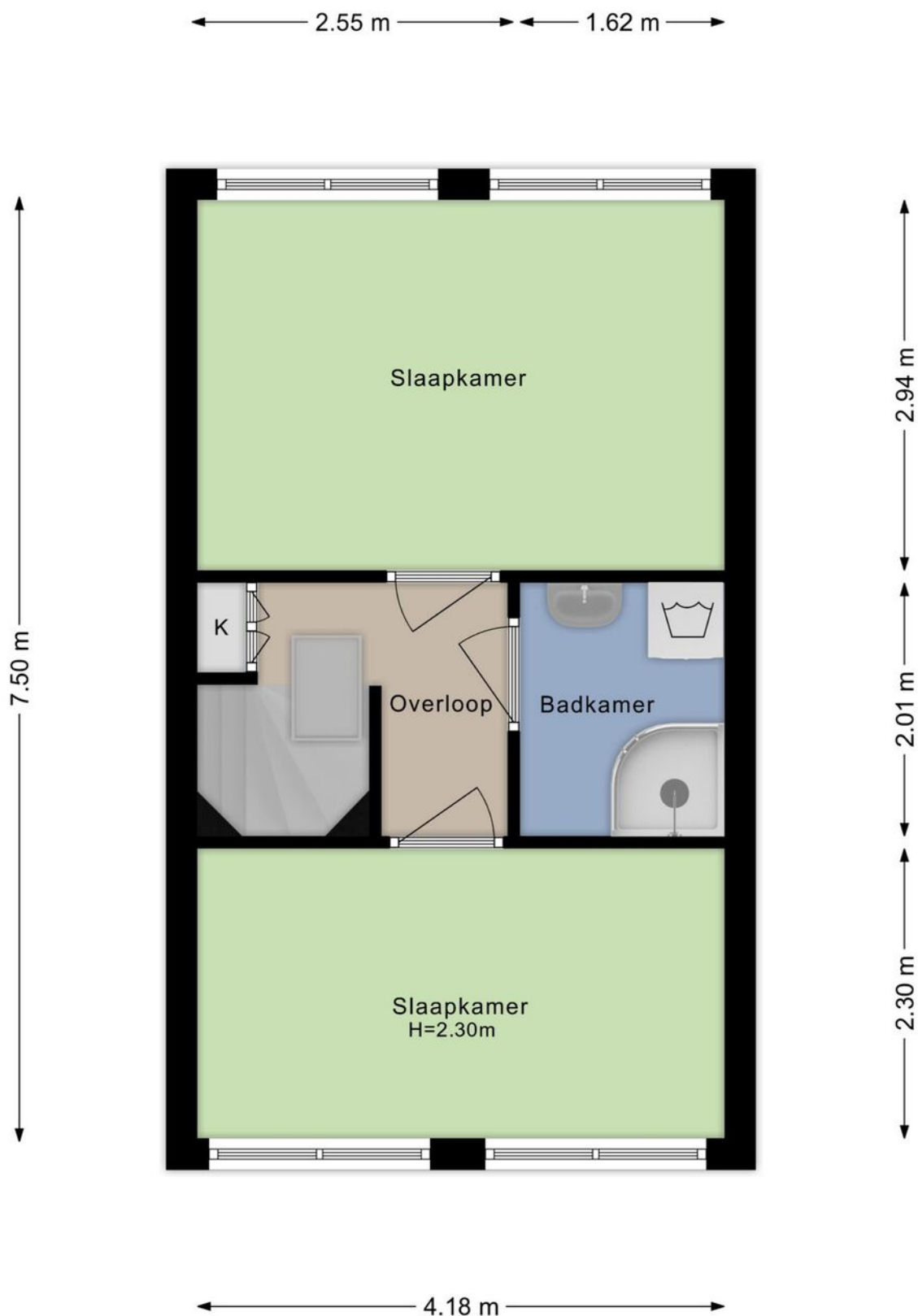
Maten en indelingen zijn indicatief en kunnen afwijken.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.rimeva.nl

Plattegrond



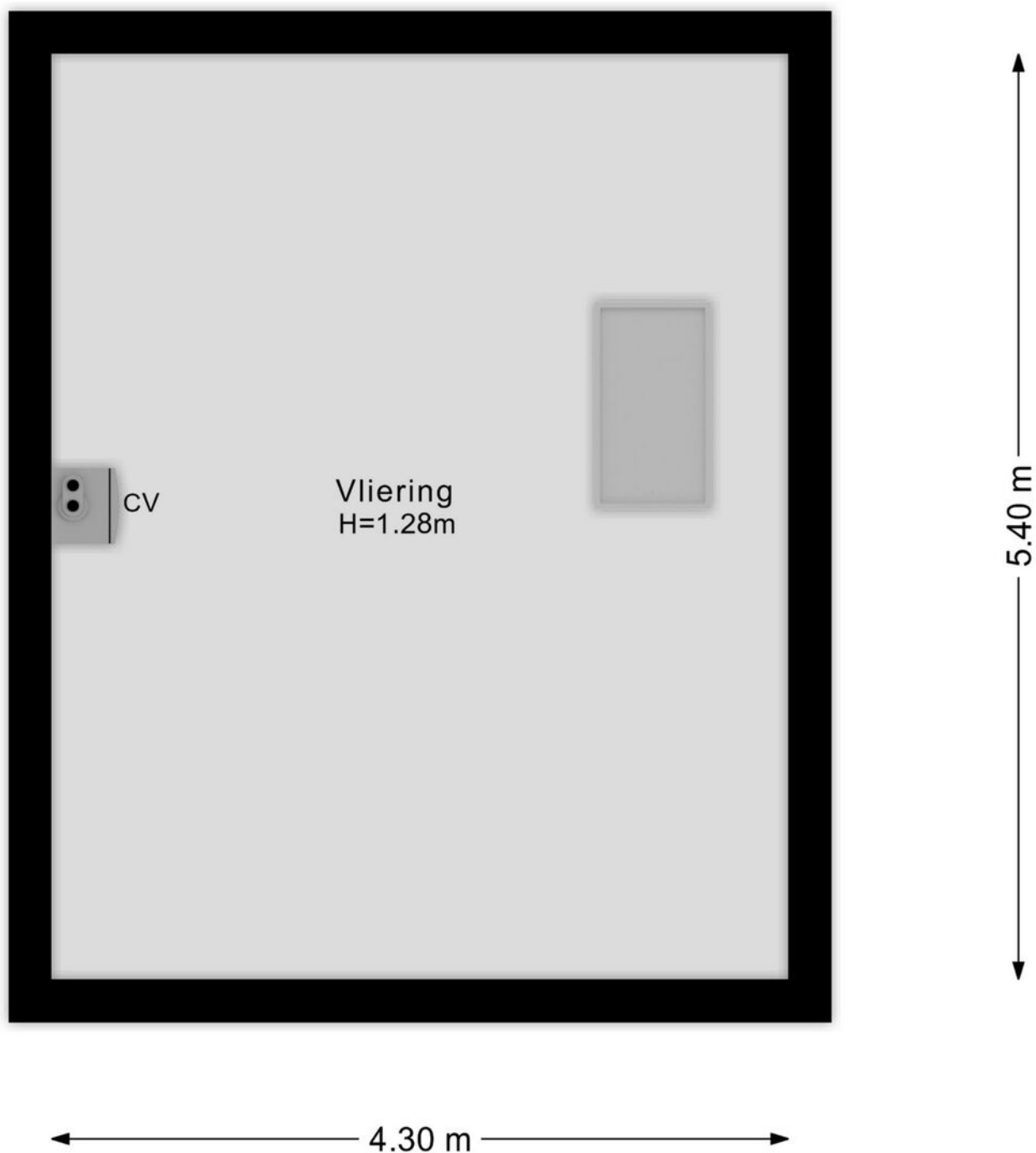
Maten en indelingen zijn indicatief en kunnen afwijken.
 Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.rimeva.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



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

Kenmerken

BOUW:

Soort woning:

Soort bouw:

Bouwjaar:

Woonoppervlakte:

Perceel:

Inhoud:

EENGEZINSWONING

TUSSEN

1915

74

79

270

INDELING:

Aantal kamers:

Aantal slaapkamers:

Aantal badkamers:

Aantal toiletten:

3

2

1

1

PRIJS

Vraagprijs

€ 425.000 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 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.makelaars-in-leiden.nl/makelaars/gijs-de-kok

