Volledig gerenoveerde jaren '30 woning met 5 slaapkamers!

Roodenburgerstraat 17 te Leiden



Een royale, sfeervolle en volledig gemoderniseerde jaren '30-woning op een aantrekkelijke locatie in de populaire Burgemeesterswijk! Deze woning combineert karakter en comfort op een prachtige manier. De woning beschikt over maar liefst vijf slaapkamers, twee moderne badkamers en zowel een voortuin als een zonnige achtertuin op het zuidwesten. De achtertuin is bovendien voorzien van een achterom en een praktische berging. Dankzij de dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde is op de bovenverdiepingen veel extra ruimte en wooncomfort gecreëerd.

Indeling:Begane grond
Via de entree kom je in de sfeervolle vestibule, waar direct de authentieke granito vloer en originele wandtegels in het oog springen. Vanuit de vestibule zijn de meterkast en de gang bereikbaar. Ook de gang is voorzien van een karakteristieke granito vloer en biedt toegang tot het moderne toilet met fonteintje, een praktische trapkast en de trapopgang naar de eerste verdieping.
 ruime en lichte woonkamer heeft een sfeervolle erker, fraaie kamer-en-suite deuren, een moderne schouw met haard en een prachtige visgraatvloer. De openslaande deuren vormen, samen met de prachtige rij glas-in-loodramen erboven, een sfeervolle verbinding met de zonnige achtertuin op het zuidwesten. De tuin beschikt over een houten berging met elektra en een handige achterom en is voorzien van een elektrische zonwering over de gehele breedte van de woning die eenvoudig te bedienen is.

De open keuken sluit mooi aan op de woonkamer en is modern en luxe uitgevoerd. De keuken is voorzien van een schiereiland met een gezellig zitgedeelte en een granito vloer. Verder beschikt de keuken over een 5-zone inductiekookplaat met daaronder een royale oven, een Quooker, vaatwasser, koelkast en afzuigkap en mechanische ventilatie. Vanuit de keuken is eveneens direct toegang tot de achtertuin. De fraai geïntegreerde inbouwspots zorgen door de gehele leefruimte voor een sfeervolle en eigentijdse verlichting.

Eerste verdieping
De ruime overloop biedt toegang tot het moderne toilet met fonteintje en de verschillende vertrekken. Aan de achterzijde ligt een ruime en sfeervolle slaapkamer met maar liefst drie praktische ingebouwde kasten. Vanuit deze slaapkamer geven openslaande deuren toegang tot het zonnige balkon op het zuidwesten. Het balkon is voorzien van elektrische zonwering, die eenvoudig met een afstandsbediening te bedienen is.
Aan de voorzijde bevindt zich een royale kamer met erker en een fraaie, originele marmeren schouw en een ingebouwde boekenkast op maat. Daarnaast een kamer die momenteel in gebruik is als walk-in closet, maar kan uiteraard ook uitstekend dienstdoen als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte. De luxe badkamer is stijlvol uitgevoerd en beschikt over een ruime inloopdouche met zowel een handdouche als regendouche, een fraai wastafelmeubel met twee kranen, een verwarmde spiegel, designradiator, mechanische ventilatie en elektrische vloerverwarming. De gehele woonlaag is afgewerkt met een fraaie houten vloer.

Tweede verdieping
De ruime overloop biedt toegang tot een open tv-/ zithoek aan de voorzijde en twee fijne slaapkamers. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een dakkapel, terwijl ook de slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een dakkapel en praktische inbouwkasten.
De tweede badkamer is uitgevoerd in dezelfde stijlvolle kleurstelling en sfeer als de badkamer op de eerste verdieping. Deze badkamer beschikt over een ligbad met douche en glazen wand, een wastafelmeubel, verwarmde spiegel. designradiator, toilet, mechanische ventilatie en elektrische vloerverwarming.

De gehele woonlaag is afgewerkt met een fraaie houten vloer.

Zolder
Een vaste trap leidt naar de royale zolderverdieping. Dankzij de open nok en het Velux dakraam is dit een verrassend lichte en ruime plek. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger en de opstelling van de cv-ketel. Daarnaast is er volop praktische bergruimte aanwezig.

Er is een recent uitgevoerde bouwtechnische keuring beschikbaar.

OVER DE RENOVATIE:

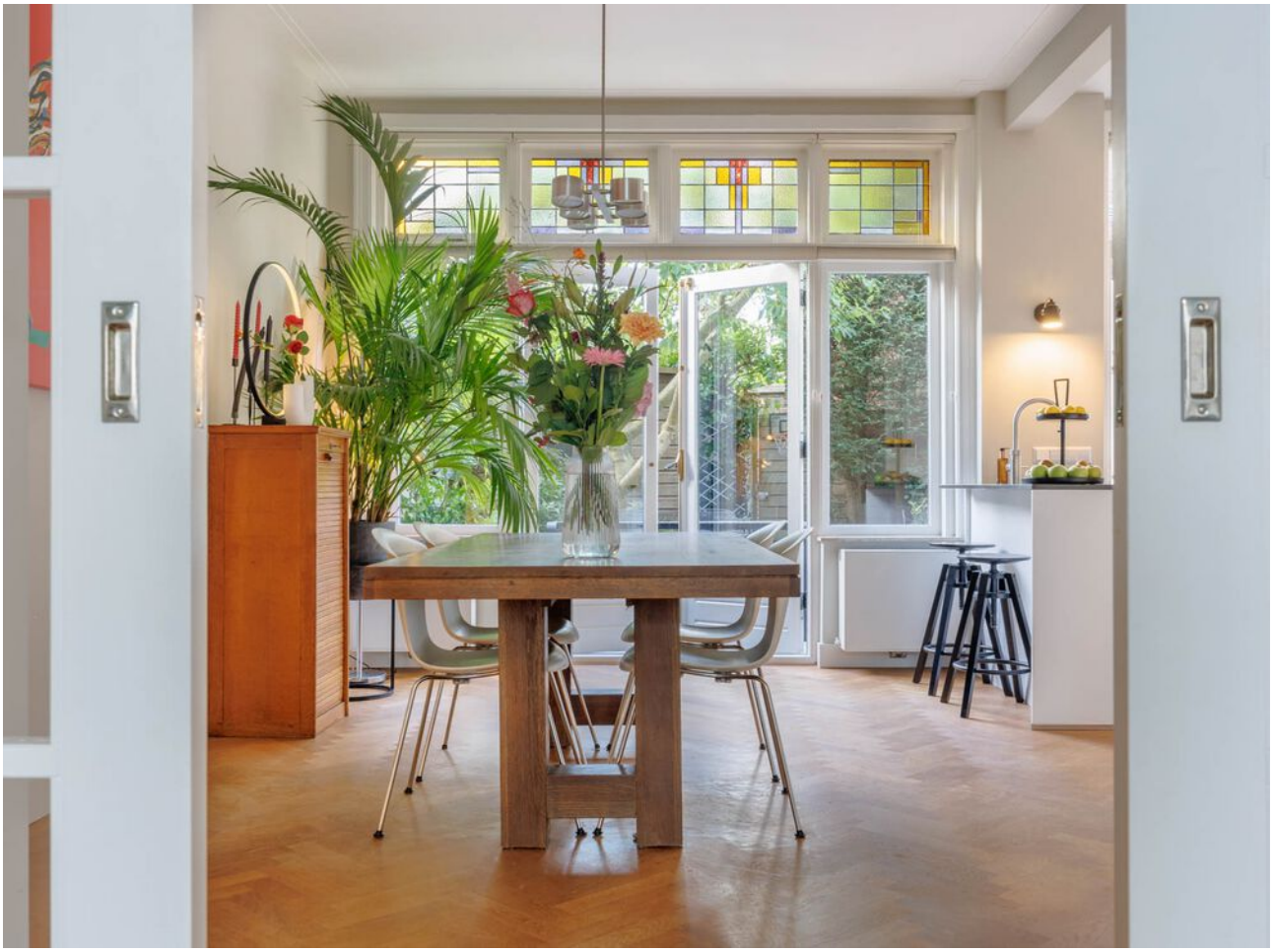
De woning is in 2019 volledig en met veel aandacht voor comfort en kwaliteit verbouwd. Zo zijn het riool, de elektra en de waterleidingen volledig vernieuwd. Het dak is geïsoleerd en er is een vaste trap naar de zolder gerealiseerd. Daarnaast zijn diverse ramen voorzien van dubbelglas en/of voorzetramen en zijn er twee nieuwe Velux-dakramen geplaatst. Ook de indeling is gemoderniseerd. De wand tussen de woonkamer en eetkamer is doorgebroken, waardoor een ruimtelijk geheel is ontstaan, en de keuken is volledig vernieuwd. De oorspronkelijke en-suite is op stijlvolle wijze teruggebracht in een moderne uitvoering. Ook de haard is gemoderniseerd en voorzien van een gesloten systeem. De badkamers en toiletten zijn volledig vernieuwd en op alle verdiepingen, met uitzondering van de zolder, is een fraaie parketvloer aangebracht. Kortom: een karaktervolle woning waarin authentieke elementen en modern wooncomfort op een mooie manier zijn gecombineerd.

Op de 2e etage is extra aansluiting voor een wasmachine gecreëerd.

BIJZONDERHEDEN:

- Bouwjaar 1934
- Gebruiksoppervlakte wonen circa 151 m²
- Gebouwgebonden buitenruimte circa 4 m² (balkon)
- Externe bergruimte circa 4 m² (berging)
- Perceeloppervlakte 121 m²
- Inhoud circa 555 m³
- Volledig gemoderniseerde jaren '30-woning
- Elektrische zonwering aan de achterzijde op de begane grond en eerste verdieping
- Twee badkamers
- Drie toiletten
- Moderne meterkast met 9 groepen
- Energielabel C
- Cv-ketel merk Remeha, bouwjaar 2019
- Geheel voorzien van dubbel glas
- Parkeren voor vergunninghouders; parkeervergunning circa € 62,- per jaar, zonder wachtlijst
- Oplevering in overleg

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



















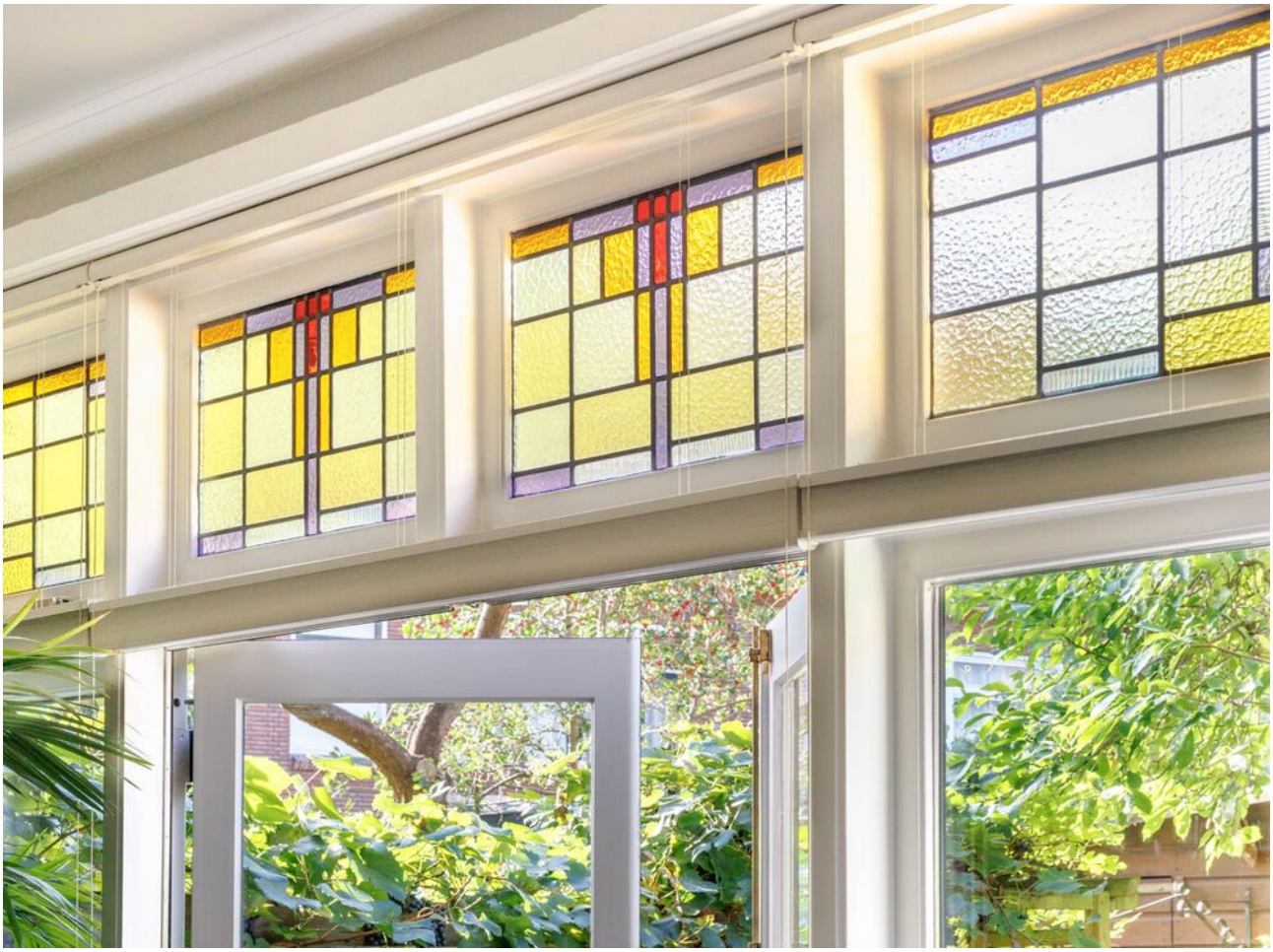


















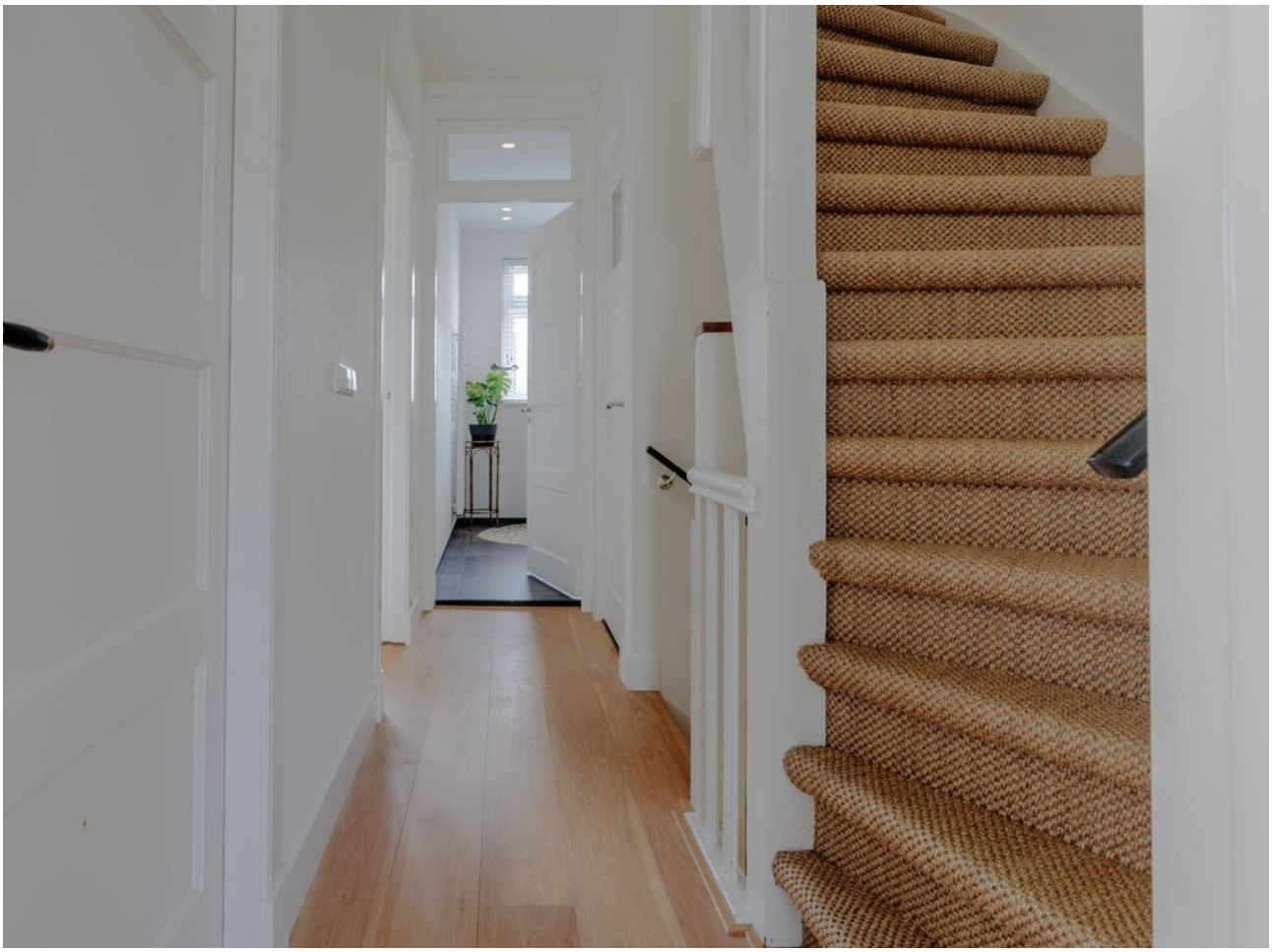





























NORMANDIE











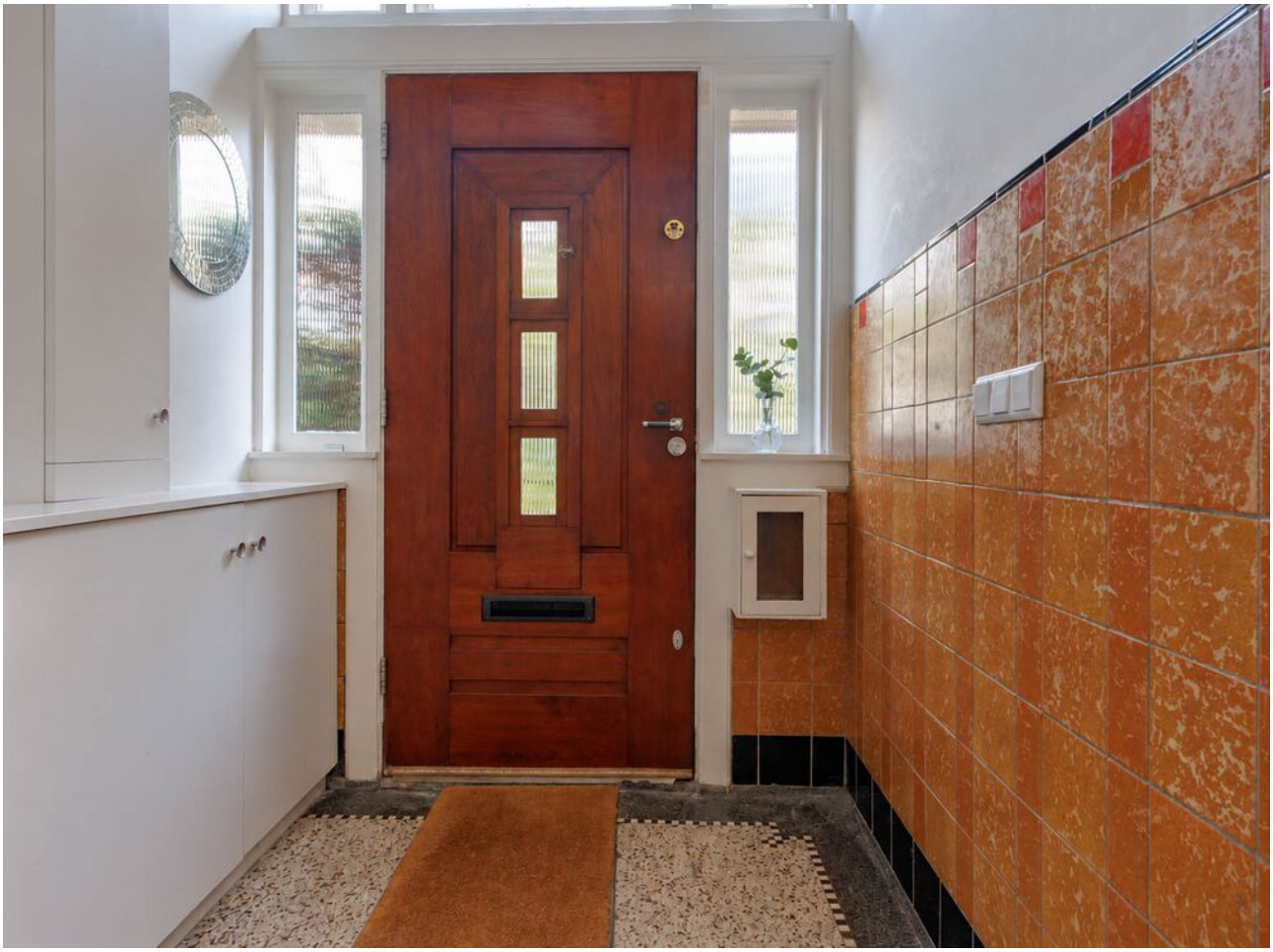


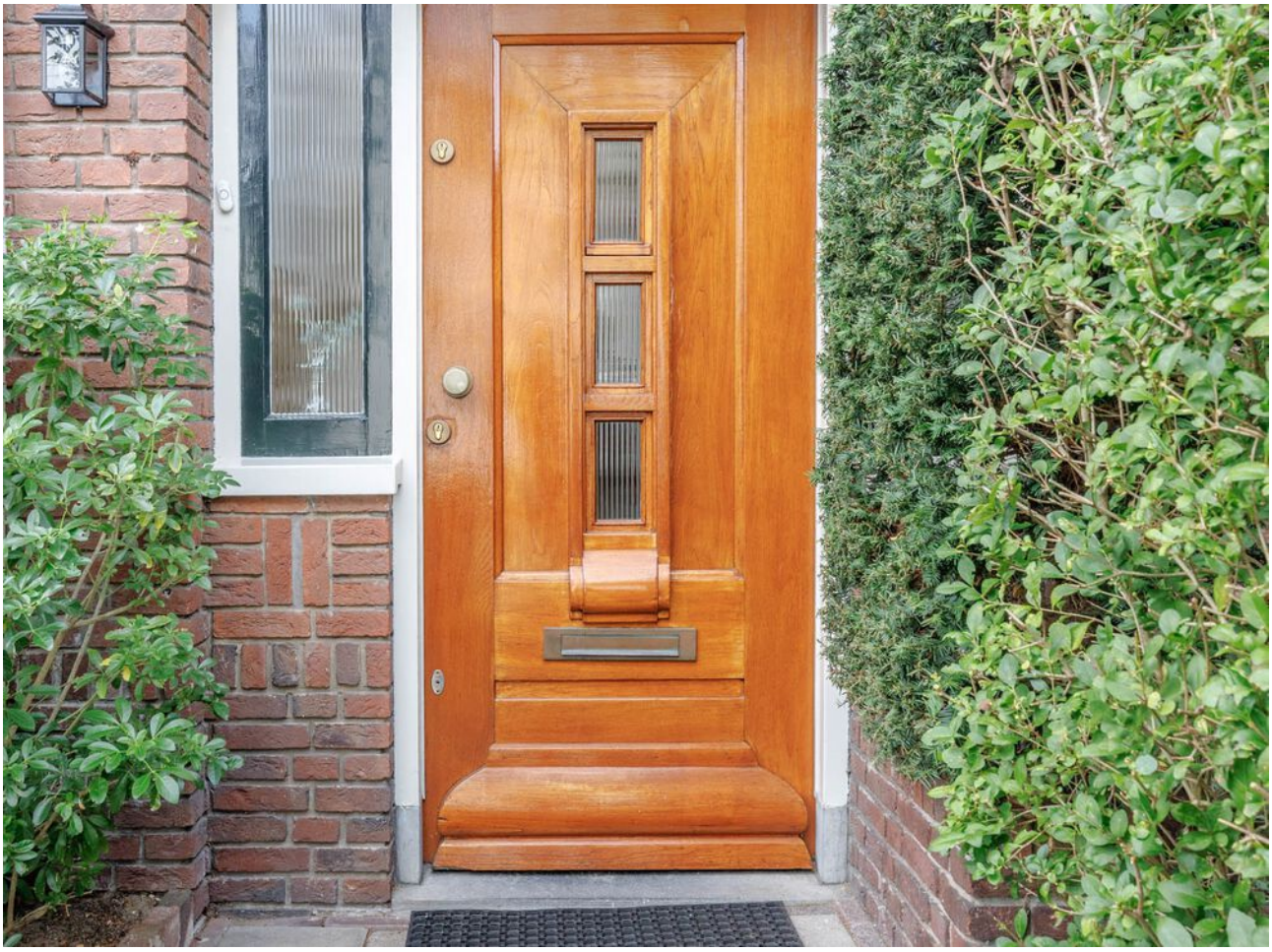





EXCLUSIV











Plattegrond



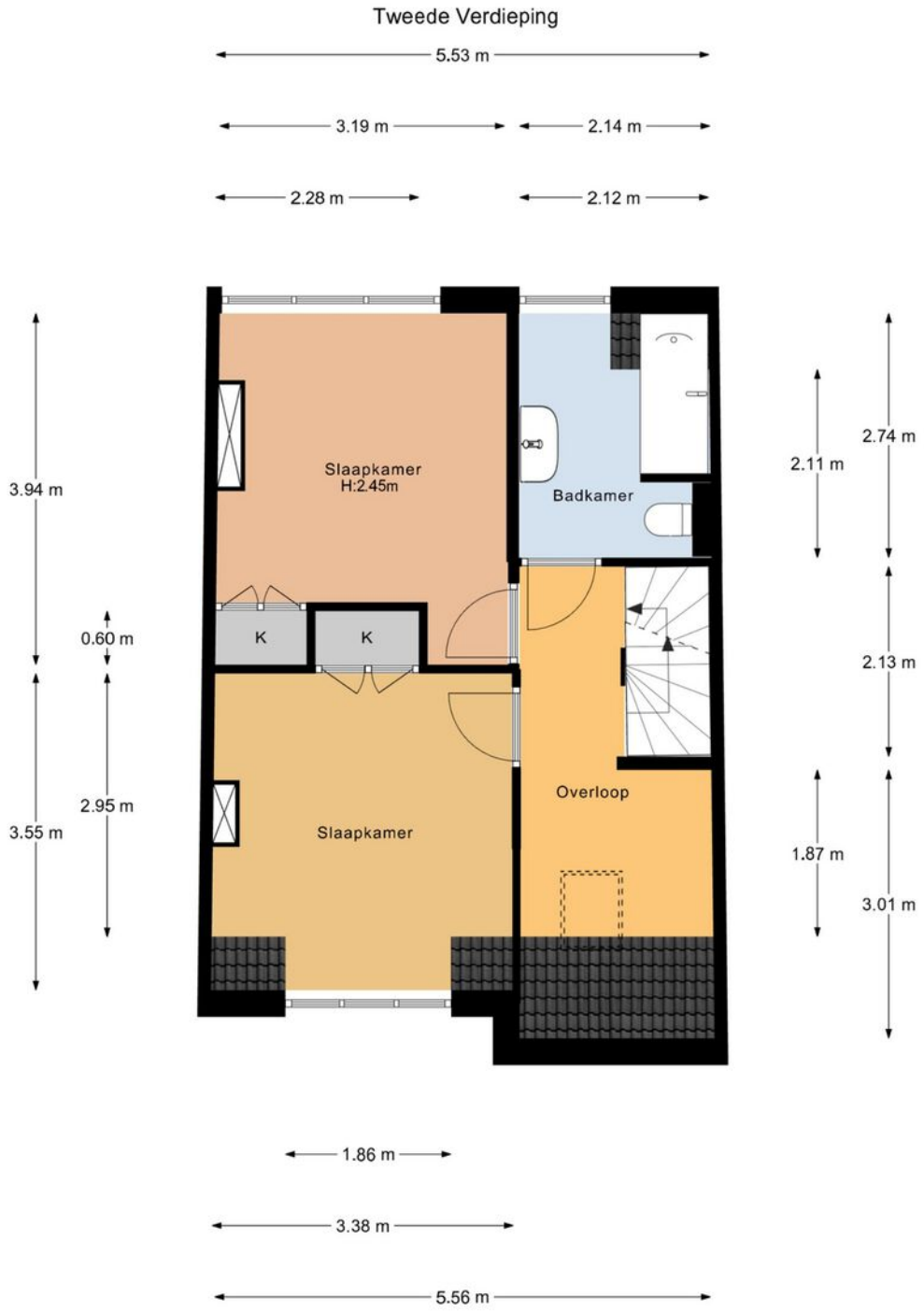
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose.

Plattegrond



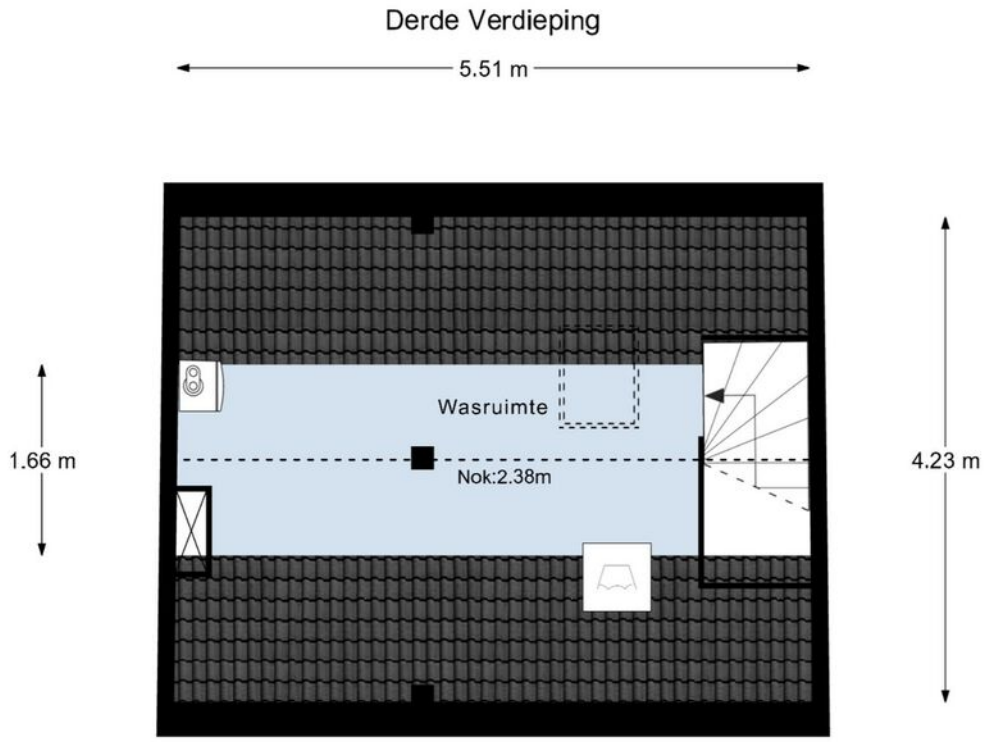
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden" Van Roemburg & Woning Diagnose.

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.

Kenmerken

BOUW:

Soort woning:	**Jaren'30 woning**
Soort bouw:	**TUSSEN**
Bouwjaar:	**1934**
Woonoppervlakte:	**151**
Perceel:	**121**
Inhoud:	**555**

INDELING:

Aantal kamers:	**6**
Aantal slaapkamers:	**5**
Aantal badkamers:	**2**
Aantal toiletten:	**3**

PRIJS

Vraagprijs	**€ 985.000 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

RE/MAX Makelaarsgilde