

# sfeervol dubbel bovenhuis met royaal dakterras en balkon



Levendaal 166 A te Leiden



Uniek dubbel bovenhuis in het historische centrum van Leiden!

Welkom aan het Levendaal 166A: een karakteristiek en licht 3-laags jaren 30 bovenhuis met een royaal dakterras, balkon en sfeervolle authentieke details zoals bijvoorbeeld glas in lood. Gelegen in een charmante en levendige straat midden in het centrum, op steenworp afstand van winkels, horeca, station en het Singelpark.

#### Ligging en bereikbaarheid

De woning bevindt zich op een uitstekende locatie in het hart van Leiden, op loopafstand van alle stadsvoorzieningen. Station Lammenschans ligt op 10 minuten lopen en het Centraal Station op circa 15 minuten, waardoor de steden Utrecht, Den Haag, Amsterdam en Schiphol snel en gemakkelijk bereikbaar zijn per trein. Met de auto ben je via de nabijgelegen uitvalswegen (N206, A4 en A44) binnen enkele minuten onderweg richting de Randstad. Ook het openbaar vervoer is goed vertegenwoordigd, met meerdere bushaltes in de straat. Voor wie graag fietst of wandelt, biedt het nabijgelegen Singelpark een groene en ontspannen route rondom het centrum. Parkeren in de straat en buurt goed mogelijk met bewonersvergunning.

#### Indeling

##### Begane grond

Eigen entree met trapopgang naar de eerste verdieping.

##### Eerste verdieping

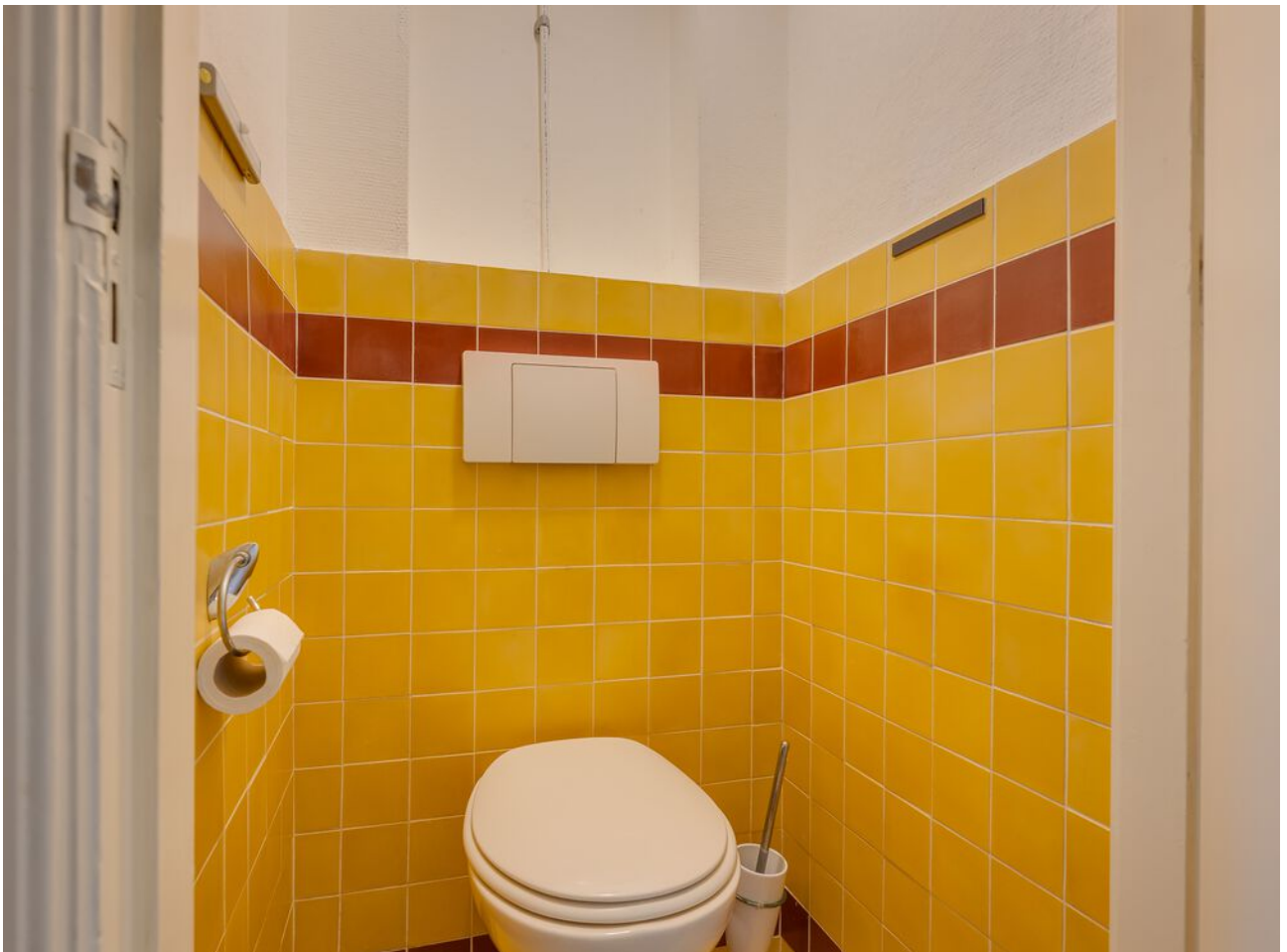
Ruime en sfeervolle woonkamer met erker, glas in lood ramen, hoge plafonds, houten vloer en een karakteristieke open haard. Aan de achterzijde bevindt zich de gesloten keuken met toegang tot een knus en zonnig balkon op het zuidwesten. Ook is er een separaat toilet op deze verdieping.

##### Tweede verdieping

Overloop met toegang tot twee ruime slaapkamers en een nette badkamer voorzien van douche, wastafel en tweede toilet. Vanuit de badkamer aan de achterzijde loop je zo het riante dakterras van ongeveer 15 m<sup>2</sup> op. Perfect voor zomerse dagen met prachtig uitzicht over de historische daken van Leiden.

#### Kenmerken & Bijzonderheden

- Woonoppervlakte: ca. 83 m<sup>2</sup>
- Bruto inhoud: ca. 300 m<sup>3</sup>
- Bouwjaar 1930
- Balkon en recent vernieuwd dakterras (totaal ca. 17,5 m<sup>2</sup>)
- Volledig voorzien van dubbel glas (behalve keukenraam)
- Keuken dak geïsoleerd en vervangen in 2024
- Voorzien van 8 zonnepanelen (opbrengst 2300kwh per jaar)
- Energielabel D
- Voorzien van Cv-ketel (2019) met Warmtepomp (2024)
- Active VVE met recent onderhoudsplan
- VvE-bijdrage: €170,- per maand (inclusief opstalverzekering en onderhoudsreserve)
- Bij woningen ouder dan 1994 nemen wij standaard een asbest/-en ouderdomsclausule op











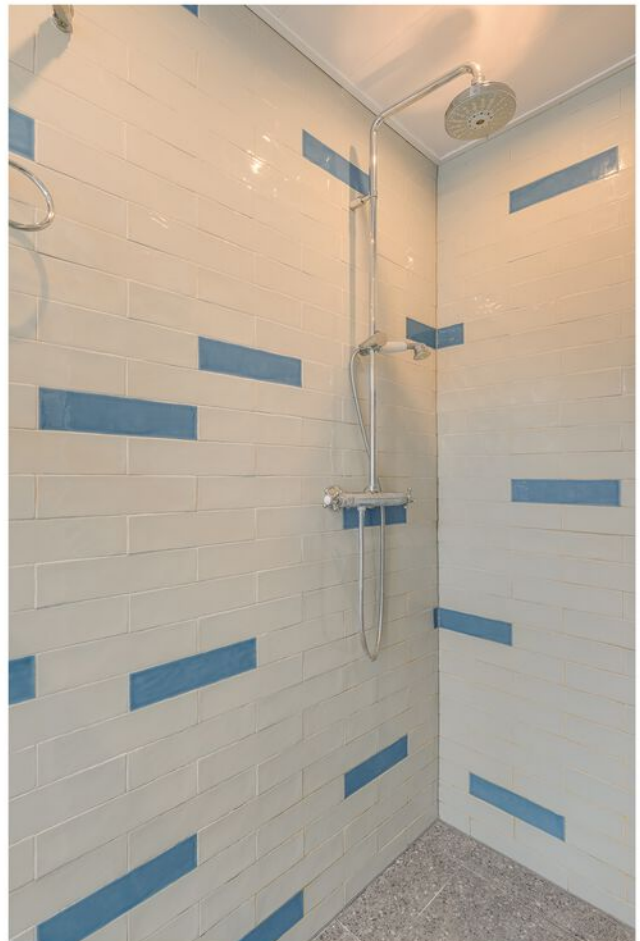












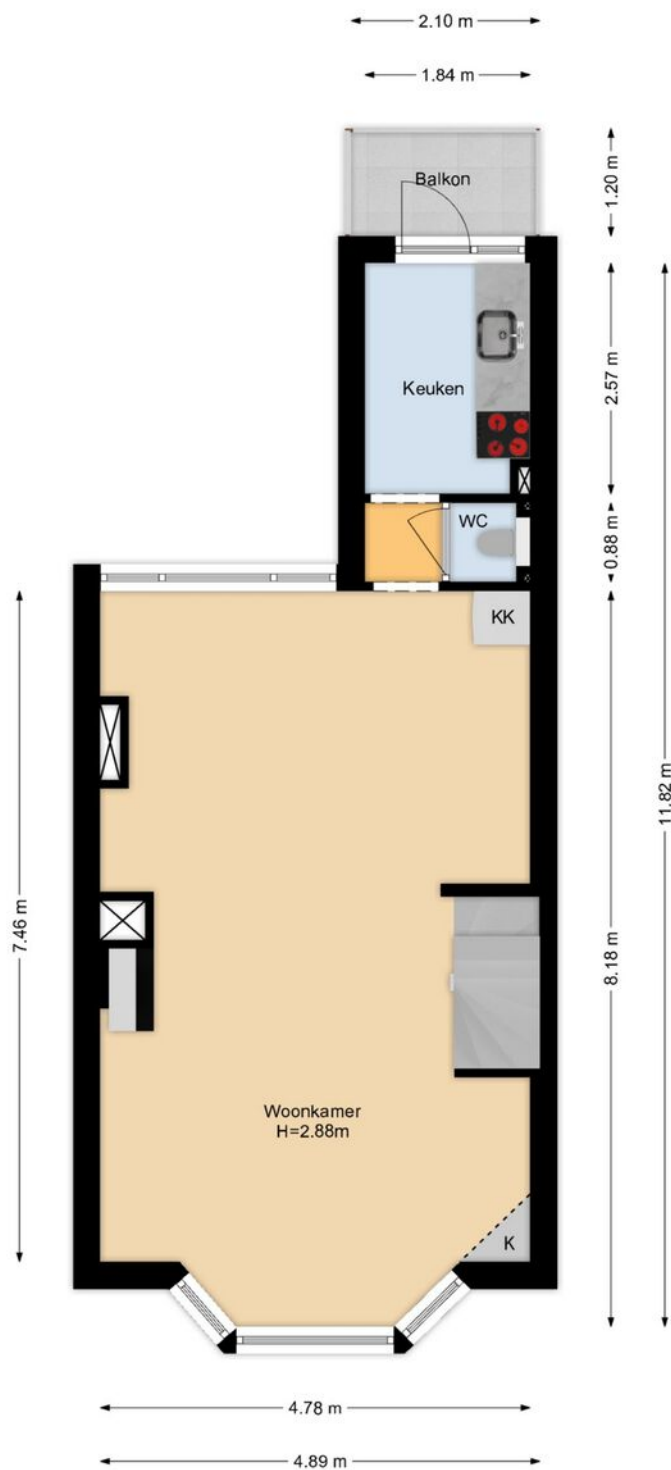






# Plattegrond

## Levendaal 166A Leiden 1e Etage



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.woonkeur365.nl](http://www.woonkeur365.nl)



# Plattegrond

## Levendaal 166A Leiden 2e Etage

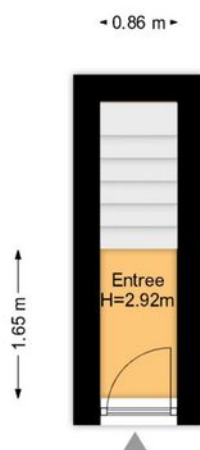


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.woonkeur365.nl](http://www.woonkeur365.nl)



# Plattegrond

## Levendaal 166A Leiden Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.woonkeur365.nl](http://www.woonkeur365.nl)



# Kenmerken

## BOUW:

Soort woning:

Soort bouw:

Bouwjaar:

Woonoppervlakte:

Inhoud:

BOVENWONING

BESTAANDE BOUW

1930

83m<sup>2</sup>

300m<sup>3</sup>

## INDELING:

Aantal kamers:

3

Aantal slaapkamers:

2

Aantal badkamers:

1

Aantal toiletten:

2

## PRIJS

Vraagprijs

€ 475.000 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.



**Joost Haman**

Makelaar o.z.

M 06 14 19 34 40

T 071 51 62 385

E [joosthaman@remax.nl](mailto:joosthaman@remax.nl)

**Joost Haman t.h.o.d.n. RE/MAX Premium Makelaars**

Levendaal 73 - 75

2311JE LEIDEN

E [joosthaman@remax.nl](mailto:joosthaman@remax.nl)

[www.remax.nl/joosthaman](http://www.remax.nl/joosthaman)

**RE/MAX**  
Makelaarsgilde (Leiden)