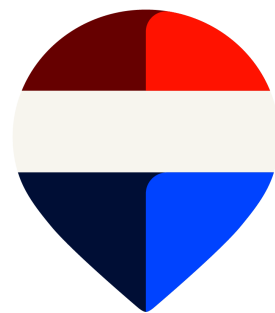


Sfeervol benedenappartement met groene stadstuin!



Paul Krugerstraat 9 te Leiden



Sfeervol en goed geïsoleerd benedenappartement met groene stadstuin aan de rand van het historische centrum van Leiden

Aan de geliefde Paul Krugerstraat, in de karakteristieke wijk Transvaal en aan de rand van het historische centrum van Leiden, ligt dit charmante en goed onderhouden benedenappartement met een verrassend groene stadstuin. Een heerlijke plek waar rust, comfort en stads wonen samenkomen.

De woning is door de jaren heen met zorg onderhouden en verduurzaamd. Zo zijn de gevels en muren geïsoleerd en voorzien van voorzetwanden, beschikt de woning over een solide betonvloer en is overal dubbel glas aanwezig. Dit draagt bij aan een comfortabel woonklimaat, terwijl de karakteristieke sfeer van de woning behouden is gebleven.

Bij binnenkomst valt direct de authentieke entree met glas-in-loodraam boven de voordeur op. Vanuit de hal, voorzien van een praktische trapkast en een separaat toilet met fonteintje, bereikt u de verschillende vertrekken. Aan de achterzijde bevindt zich de sfeervolle woon-/eetkamer. Dankzij de hoge plafonds, grote raampartijen en prettige indeling geniet deze ruimte van veel natuurlijk licht en een ruimtelijk gevoel. De vaste kast biedt extra bergruimte en vanuit de woonkamer is er toegang tot de keuken.

De keuken is praktisch ingericht en voorzien van een 4-pits gasfornuis, combi-oven, afzuigkap, spoelbak en aansluiting voor de wasmachine. Vanuit de keuken heeft u toegang tot zowel de badkamer als de achtertuin. De moderne badkamer beschikt over een inlopdouche en wastafel.

Aan de voorzijde van de woning ligt de ruime slaapkamer. Ook hier zorgen de hoge ramen voor een prettige lichtinval. De kamer biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed, kledingkast en eventueel een werk- of studeerplek.

Een absoluut hoogtepunt van deze woning is de sfeervolle achtertuin op het oosten. Dankzij de rijke beplanting, het vele groen en de volledig beschutte ligging geniet u hier van optimale privacy. Een

heerlijke plek om de dag te beginnen met een kop koffie in de ochtendzon, te ontspannen na een drukke werkdag of gezellig buiten te eten met vrienden en familie. Hier ervaart u een oase van rust midden in de stad, terwijl u geniet van het gezang van de vele vogels die zich in het omliggende groen rondom de tuin laten horen.

De centrale ligging maakt het plaatje compleet. De woning bevindt zich in een levendige en geliefde woonomgeving met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Voor boodschappen kunt u terecht bij diverse supermarkten en winkels in de directe omgeving. Ook scholen, kinderopvang, sportverenigingen en gezondheidsvoorzieningen zijn nabij gelegen. Daarnaast wandelt of fietst u in enkele minuten naar het historische centrum van Leiden met zijn gezellige terrassen, restaurants, cafés, boetiekjes, musea en culturele voorzieningen.

Leiden Centraal ligt op slechts vijf minuten afstand. Het station en het omliggende stationsgebied ondergaan de komende jaren bovendien een grootschalige vernieuwing, wat de aantrekkelijkheid van deze locatie verder versterkt. Ook station Leiden Lammenschans en de uitvalswegen richting Den Haag, Amsterdam en de rest van de Randstad zijn uitstekend bereikbaar.

Bent u op zoek naar een instapklare woning met karakter, een groene stadstuin en een uitstekende ligging nabij het centrum van Leiden? Dan is Paul Krugerstraat 9 zeker een bezichtiging waard!

Bijzonderheden

- Karakteristiek benedenappartement in de geliefde wijk Transvaal
- Gelegen aan de rand van het historische centrum van Leiden
- Bouwjaar 1929
- Sfeervolle achtertuin op het oosten met veel privacy en groene beplanting
- Gevels en muren geïsoleerd
- Solide betonvloer
- Volledig voorzien van dubbel glas
- Authentieke details, waaronder glas-in-lood boven de entree
- Actieve VvE, bijdrage € 62,50 per maand
- Tweede stukje tuin (kadastraal bekend: L 2513 is eigendom)
- Meterkast met 4 groepen
- CV-ketel: Remeha 2022
- Energielabel D
- Parkeren middels vergunningensysteem (circa € 61,- per jaar)
- Oplevering in overleg

Bij woningen ouder dan 30 jaar worden standaard een ouderdoms- en asbestclausule opgenomen.











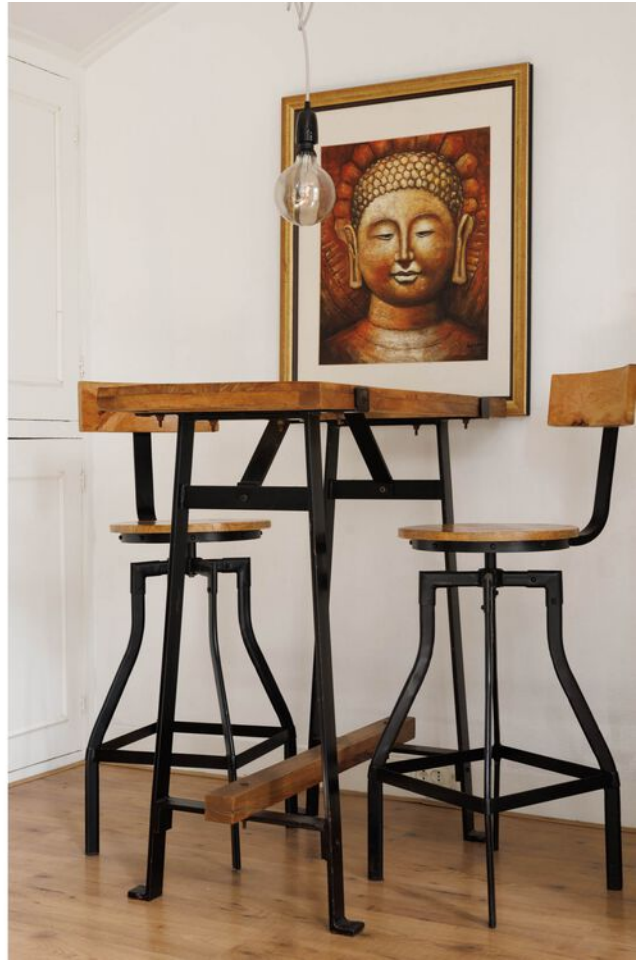


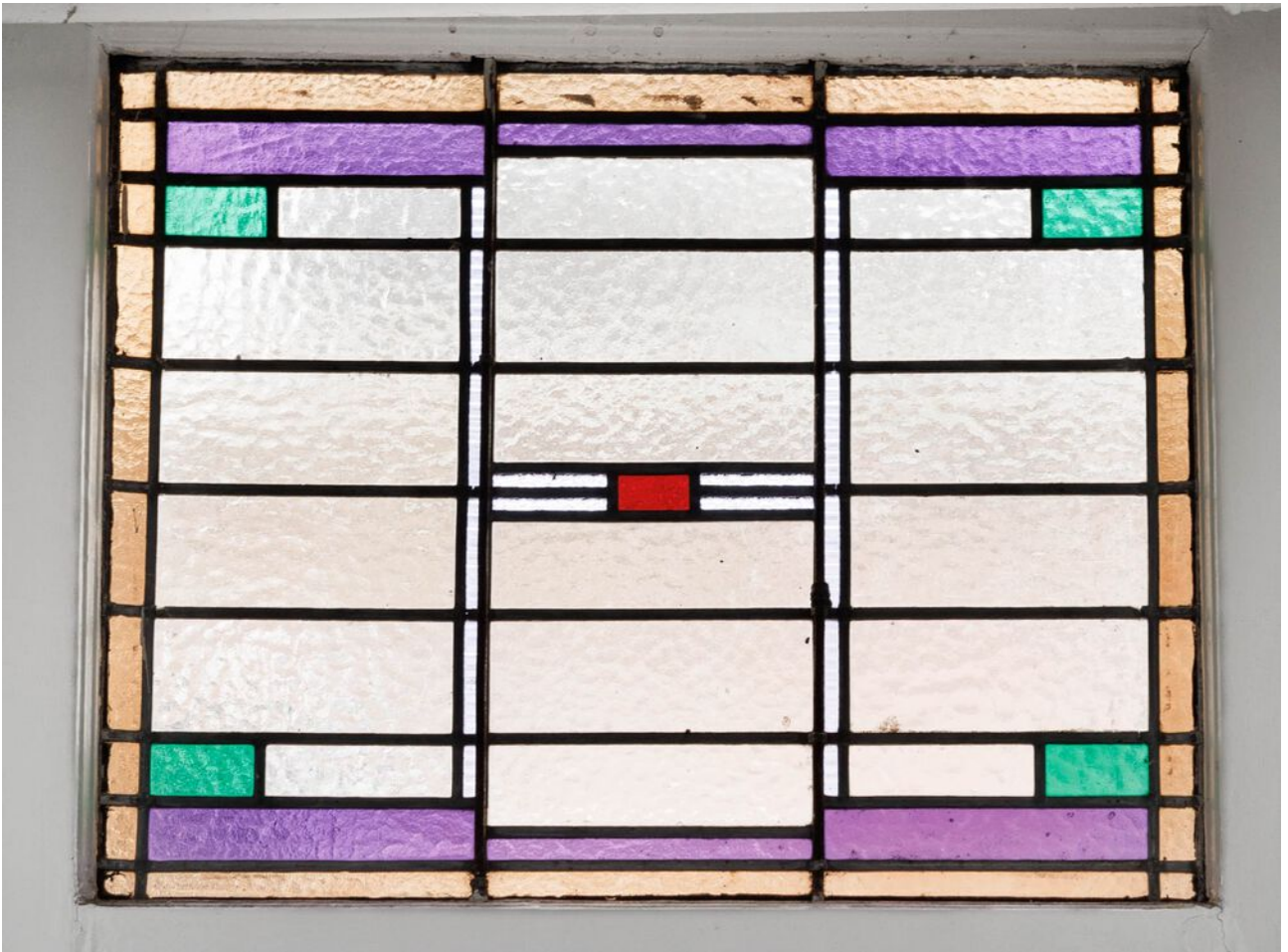
























Plattegrond



Paul Krugerstraat 9 Leiden
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

Plattegrond



Paul Krugerstraat 9 te Leiden
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

Kenmerken

BOUW:	
Soort woning:	BENEDENWONING
Soort bouw:	
Bouwjaar:	1929
Woonoppervlakte:	44
Perceel:	
Inhoud:	182
INDELING:	
Aantal kamers:	2
Aantal slaapkamers:	1
Aantal badkamers:	1
Aantal toiletten:	1
PRIJS	
Vraagprijs	€ 320.000 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 gijdsdekok@remax.nl

Gijs de Kok t.h.o.d.n. RE/MAX Premium Makelaars

Levendaal 73 - 75
2311JE LEIDEN
E gijdsdekok@remax.nl

www.remax.nl/gijdsdekok

