

# Charmante jaren '30 woning in de groene Burgemeesterswijk!



Cobetstraat 8 te Leiden



**Scan mij!**

Meer informatie  
vindt u hier.

In de groene Burgemeesterswijk gelegen uitgebouwde en charmante jaren '30 eengezinswoning met voor- en achtertuin. De woning heeft een uitbouw aan de achterzijde op de begane grond en de 1e verdieping en beschikt over 4 slaapkamers waaronder een ruime zolderkamer. De woning heeft mooie kamer en suite deuren en een schouw, een moderne keuken en een bijkeuken/berging met veel opslagruimte. De fraaie achtertuin heeft twee houten bergingen en een achterom met gesloten poort. Een hele fijne en ruime eengezinswoning op een mooie plek!

De Cobetstraat is gelegen in een kindvriendelijke, groene wijk met karakteristieke woningen. Op korte afstand van scholen (basis- en voortgezet onderwijs), kinderopvang, sportvoorzieningen (tennis, hockey, korfbal) en NS station Lammenschans. De historische binnenstad en het CS van Leiden liggen op enkele minuten fietsen. Tevens nabij uitvalswegen richting Amsterdam, Den Haag (A4) en Utrecht (N11).

Indeling:

Begane grond:

Ruime voortuin. Authentieke voordeur. Vestibule met meterkast en toilet met fonteintje (en raampje). Ruime hal met tegelvloer en trapopgang (met trapkast) naar de 1e verdieping. Toegang tot de lichte en ruime woonkamer (met markies zonwering aan de voorzijde), voorzien van een grenen houten vloer, kamer en suite deuren, schouw aan de voorzijde en openslaande deuren aan de achterzijde die toegang geven tot de gezellig ingerichte achtertuin (ZO). Aan de achterzijde is er in de uitbouw achter de keuken deels een lichtstraat geplaatst; deze ruimte is nu ingericht als een fijne werkplek.

De gesloten moderne keuken heeft veel kastruimte, een stenen aanrechtblad en voorzien van een fraai 6-pits fornuis met oven en diverse inbouwapparatuur waaronder een magnetron, koelkast en vaatwasser. Vanuit de keuken en de woonkamer is er toegang tot de handige bijkeuken/berging met veel bergingruimte en tevens openslaande deuren naar de achtertuin die is voorzien van twee ruime houten bergingen.

1e verdieping:

Overloop met trapopgang naar de 2e verdieping. Twee Slaapkamers aan de voorzijde, waarvan een met dakkapel. Nog een ruime slaapkamer aan de achterzijde met vaste (inbouw)schuifkasten en openslaande deuren. Een fijne badkamer met fraai wastafelmeubel, ligbad, inloopdouche met glazen wand en een groot raam wat voor veel lichtinval en ventilatie zorgt.

2e verdieping:

Via een vaste trap te bereiken ruime zolderkamer met brede dakkapel aan de achterzijde, twee veluxramen en veel bergingruimte. Tevens bevindt zich hier de CV ketel.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1933
- Beschermd stadsgezicht
- Gebruiksoppervlakte 164m<sup>2</sup>
- Externe bergingruimte 17m<sup>2</sup> (houten bergingen)
- Inhoud 590m<sup>3</sup>
- Perceeloppervlakte 275m<sup>2</sup>
- CV ketel Nefit, bouwjaar 2015
- Schouw met rookkanaal
- Overall dubbelglas
- Zonwering voorzijde begane grond (markies) en achterzijde begane grond (elektrisch)
- Meterkast met 9 groepen
- Kruipluik naar kruipruimte
- Dakisolatie
- Oplevering in overleg

Bij woningen ouder dan 30 jaar hanteren wij standaard een ouderdoms- en asbestclausule. De tuinafmetingen zijn opgenomen aan de hand van de kadastrale kaart.



























































# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond



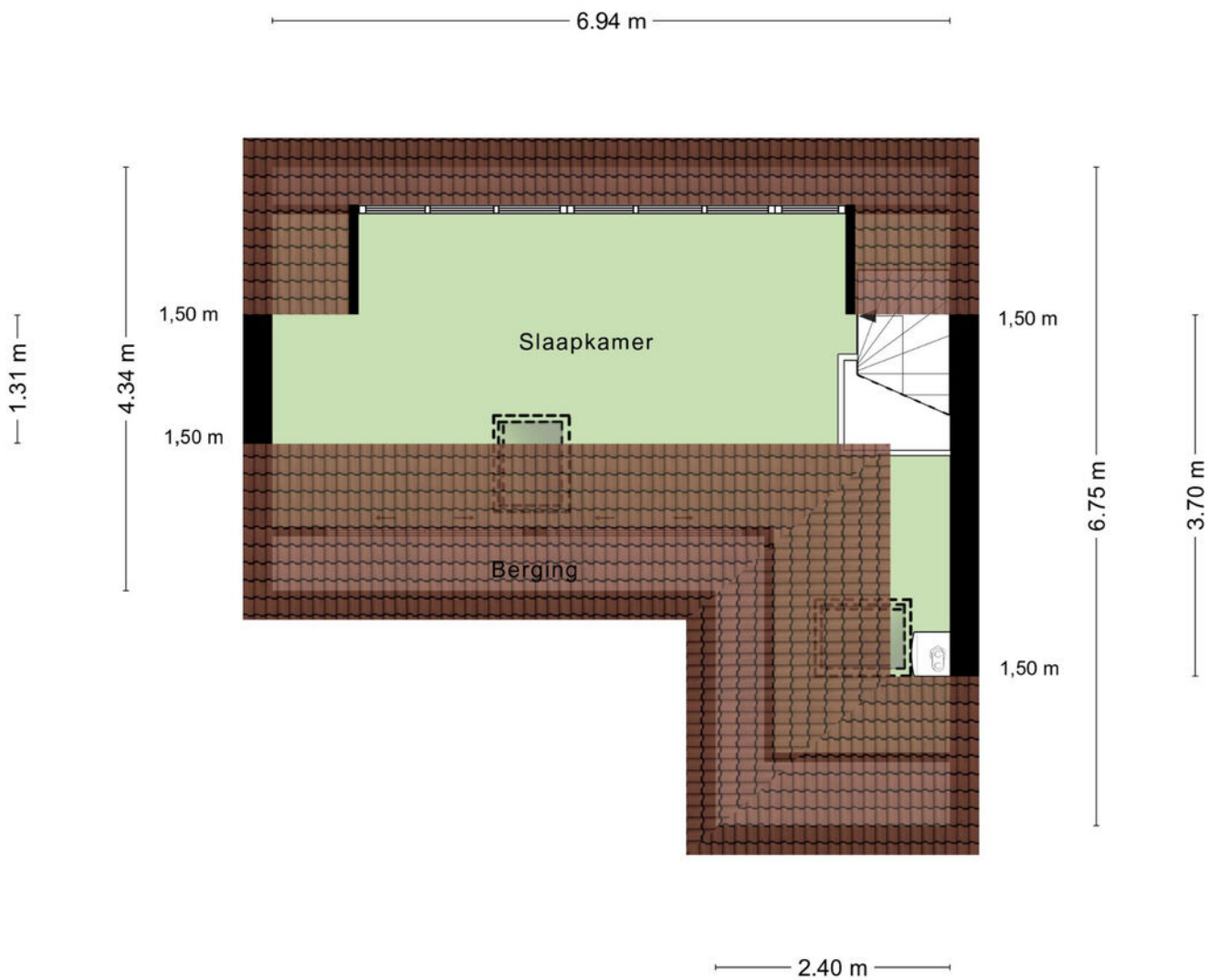
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zilver www.zilver.nl

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

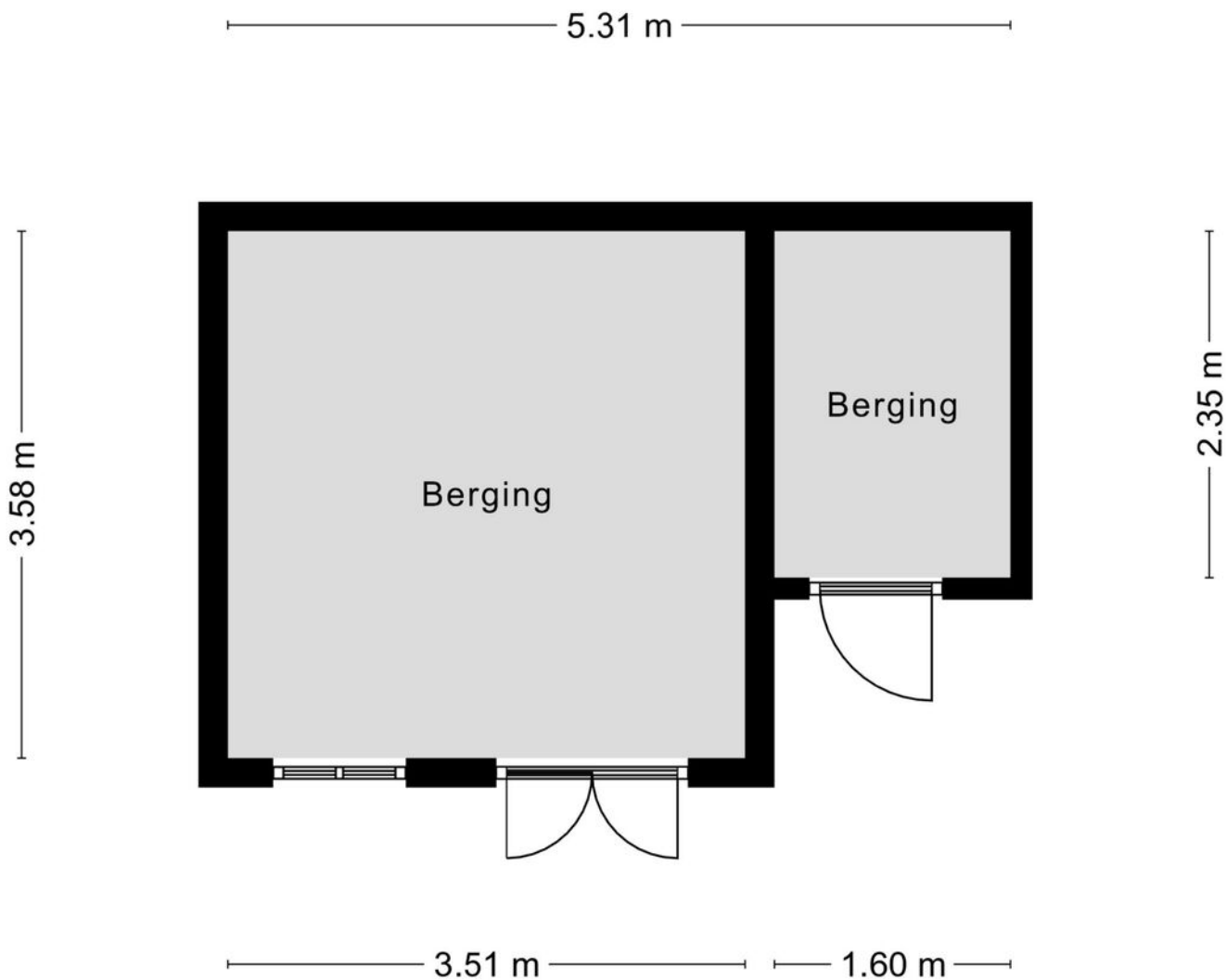
# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kenmerken

## **BOUW:**

Soort woning:	eengezinswoning
Soort bouw:	tussenwoning
Bouwjaar:	1933
Woonoppervlakte:	164 m <sup>2</sup>
Perceel:	275 m <sup>2</sup>
Inhoud:	590 m <sup>3</sup>

## **INDELING:**

Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	4
Aantal badkamers:	1
Aantal toiletten:	1

## **PRIJS**

Vraagprijs	€ 925.000 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.



**Gijs de Kok**

Makelaar o.z.

M 06 30 03 49 49

T 071 516 23 72

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

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

Levendaal 73 - 75

2311JE LEIDEN

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

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

**RE/MAX**  
Makelaarsgilde (Leiden)