

Eengezinswoning naar eigen smaak te moderniseren



Damloperwerf 11 te Leiden



Scan mij!

Meer informatie vindt u hier.

Tot een prachtige eengezinswoning om te toveren tussenwoning van 106m2 woonoppervlak!

'Een ruwe diamant' is wellicht de beste omschrijving voor deze eengezinswoning die met liefde, aandacht en gouden handen kan worden getransformeerd in een prachtig knusse woning voor een starter/gezin.

De andere zeer belangrijke elementen van met plezier ergens wonen zijn namelijk allemaal aanwezig. Zo is deze woning rustig gelegen en is er voldoende parkeerruimte in de nabijheid van de woning. De Merenwijk zelf is de ideale plek om als starter/gezin voor lange tijd 'op je plek te zijn' en de Werven kenmerken zich als een omgeving met een leuke mengelmoes van bewoners van alle leeftijden.

Wonen op de Werven betekent ook dat u eventueel lopend naar het winkelcentrum 'de Kopermolen' en het openbaar vervoer kunt. Daarnaast woont u op fietsafstand van Leiden Centraal/centrum Leiden, 'het Joppe' en verschillende sportfaciliteiten. De snelwegen A4 en A44 zijn eenvoudig te bereiken, mocht u buiten de stad werken.

De woning zelf is zeer praktisch ingedeeld. Bonus bij dit type woning in de Merenwijk is de (fietsen) berging aan de voorzijde. De Damloperwerf 11 heeft ook een praktische voortuin waardoor het makkelijk is om de 'bakken' buiten te zetten op de woensdagen.

Via de voordeur komt u in de hal met een separaat toilet. De woonkamer is van een goed formaat, voorzien van een praktische trapkast, open haard en de half open keuken is voorzien van een gasfornuis, recirculatie kap en koel-/vriescombinatie.

Daarnaast kunt u via de woonkamer de achtertuin bereiken die op het zuidoosten ligt. In deze achtertuin is de tweede berging, van 'regulier' formaat, gelegen.

Middels de trap die bereikbaar is vanuit de woonkamer kunt u naar de eerste en tweede etage van de woning. De eerste etage is voorzien van 3 ruime slaapkamers en een degelijk formaat badkamer voorzien van de wasmachineaansluiting, wastafel, toilet en ligbad met douchemogelijkheid. De tweede etage biedt ruimte aan de opstelling van

de CV, vierde riante slaapkamer met extra wastafel en de mechanische ventilatie in een separate kast. Daarnaast is er ook een knieschot in de slaapkamer aanwezig met daarachter de nodige bergruimte.

De achtertuin is zeer diep voor dit type woning en heeft een zonnige zuidoostelijke ligging.

Voor diegene die twee rechter handen heeft (of deze inhuurt uiteraard) is dit een mooie kans om in een hele leuke buurt jarenlang fijn te kunnen wonen!

INDELING:

Begane grond:

- Entreehal met meterkast, separaat toilet en toegang tot de woonkamer. Woonkamer met half open keuken, trap naar de eerste verdieping en toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping:

- Overloop met toegang tot de badkamer, 3 ruime slaapkamers en trap naar de tweede verdieping

Tweede verdieping:

- Overloop met opstelling CV-ketel en toegang tot de vierde riante slaapkamer met mechanische ventilatie in separate kast. Bergruimte middels een knieschot.

BIJZONDERHEDEN:

- Bouwjaar 1975
- Gebruiksoppervlakte wonen 106 m2 (meetrapport beschikbaar)
- Externe bergruime 5 m2 (berging achter)
- Inpandige bergruimte 2 m2 (berging voor)
- Perceeloppervlakte 125 m2
- Energielabel E
- Verwarming middels CV (eigendom)
- Meterkast met 1 hoofdschakelaar, 1 ALS en 4 groepen
- Mechanische ventilatie aanwezig (werking onbekend)
- Achtertuin op het zuidoosten en voortuin op het noordwesten
- Vrij parkeren in de nabije omgeving
- Centrum Leiden en Leiden CS op fietsafstand
- Uitvalswegen A4/A44 zeer goed bereikbaar
- Niet bewoning, asbest- en ouderdom clausule van toepassing

This terraced house can be transformed into a beautiful single-family home of 106m² living space!

'A diamond in the rough' is perhaps the best description for this single-family home that can be transformed with love, attention and golden hands into a beautifully cozy home for a starter/family. The other very important elements of living somewhere with pleasure are all present. This house is quietly located and there is sufficient parking space in the vicinity of the house. The Merenwijk itself is the ideal place for a starter/family to 'be in your place' for a long time and the Werven is characterized as an environment with a nice mix of residents of all ages. Living on the Werven also means that you can walk to the shopping center 'de Kopermolen' and public transport. In addition, you live within cycling distance of Leiden Central/the center of Leiden, 'het Joppe' and various sports facilities. The A4 and A44 motorways are easily accessible if you work outside the city.

The house itself has a very practical layout. A bonus for this type of home in the Merenwijk is the (bicycle) storage room at the front. Damloperwerf 11 also has a practical front garden, making it easy to put the 'bins' outside on Wednesdays.

Through the front door you enter the hall with a separate toilet. The living room is of a good size, equipped with a practical understairs cupboard, fireplace and the semi-open kitchen is equipped with a gas stove, recirculation hood and fridge/freezer combination.

In addition, you can reach the southeast-facing backyard through the living room. The second storage room, of 'regular' size, is located in this backyard.

You can reach the first and second floors of the house via the stairs that are accessible from the living room. The first floor has 3 spacious bedrooms and a decent-sized bathroom with washing machine connection, sink, toilet and bath with shower option.

The second floor offers space for the central heating system, fourth spacious bedroom with extra sink and mechanical ventilation in a separate cupboard. In addition, there is also a knee bulkhead

in the bedroom with the necessary storage space behind it.

The backyard is very deep for this type of home and has a sunny southeastern exposure.

For those who have two right hands (or hire them, of course) this is a great opportunity to enjoy living in a very nice neighborhood for years to come!

LAYOUT:

Ground floor:

- Entrance hall with meter cupboard, separate toilet and access to the living room. Living room with semi-open kitchen, stairs to the first floor and access to the backyard.

First floor:

- Landing with access to the bathroom, 3 spacious bedrooms and stairs to the second floor

Second floor:

- Landing with central heating boiler and access to the fourth spacious bedroom with mechanical ventilation in a separate cupboard. Storage space via a knee bulkhead.

PARTICULARITIES:

- Year of construction 1975
- Usable living area 106 m² (measurement report available)
- External storage space 5 m² (rear storage room)
- Indoor storage space 2 m² (storage room at the front)
- Plot area 125 m²
- Energy label E
- Heating through central heating (owned)
- Meter cupboard with 1 main switch, 1 ELCB and 4 groups
- Mechanical ventilation available (function unknown)
- Backyard on the southeast and front garden on the northwest
- Free parking in the nearby area
- Center Leiden and Leiden CS within cycling distance
- Highways A4/A44 very easily accessible
- Non-habitation, asbestos and age clause apply































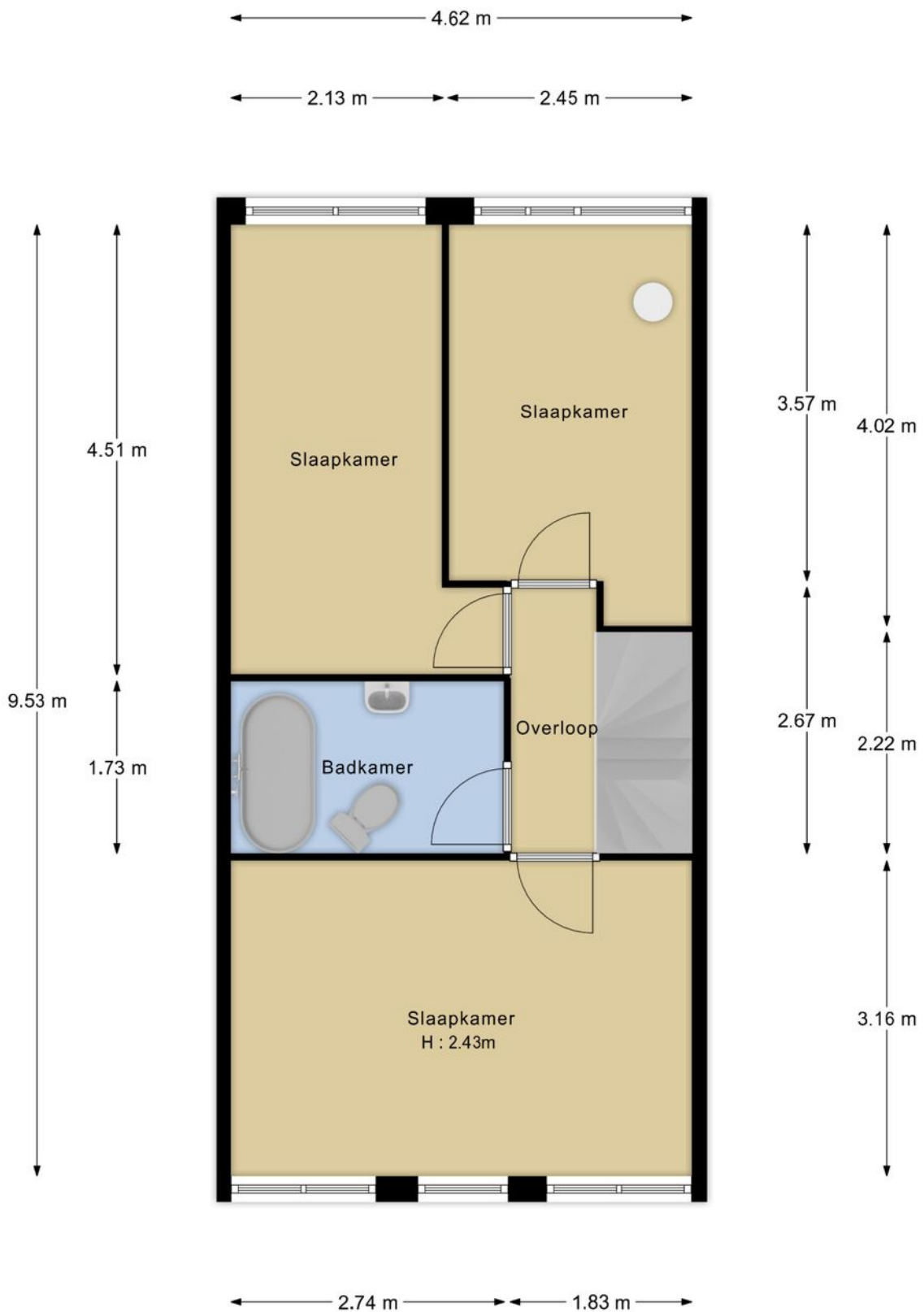


Plattegrond



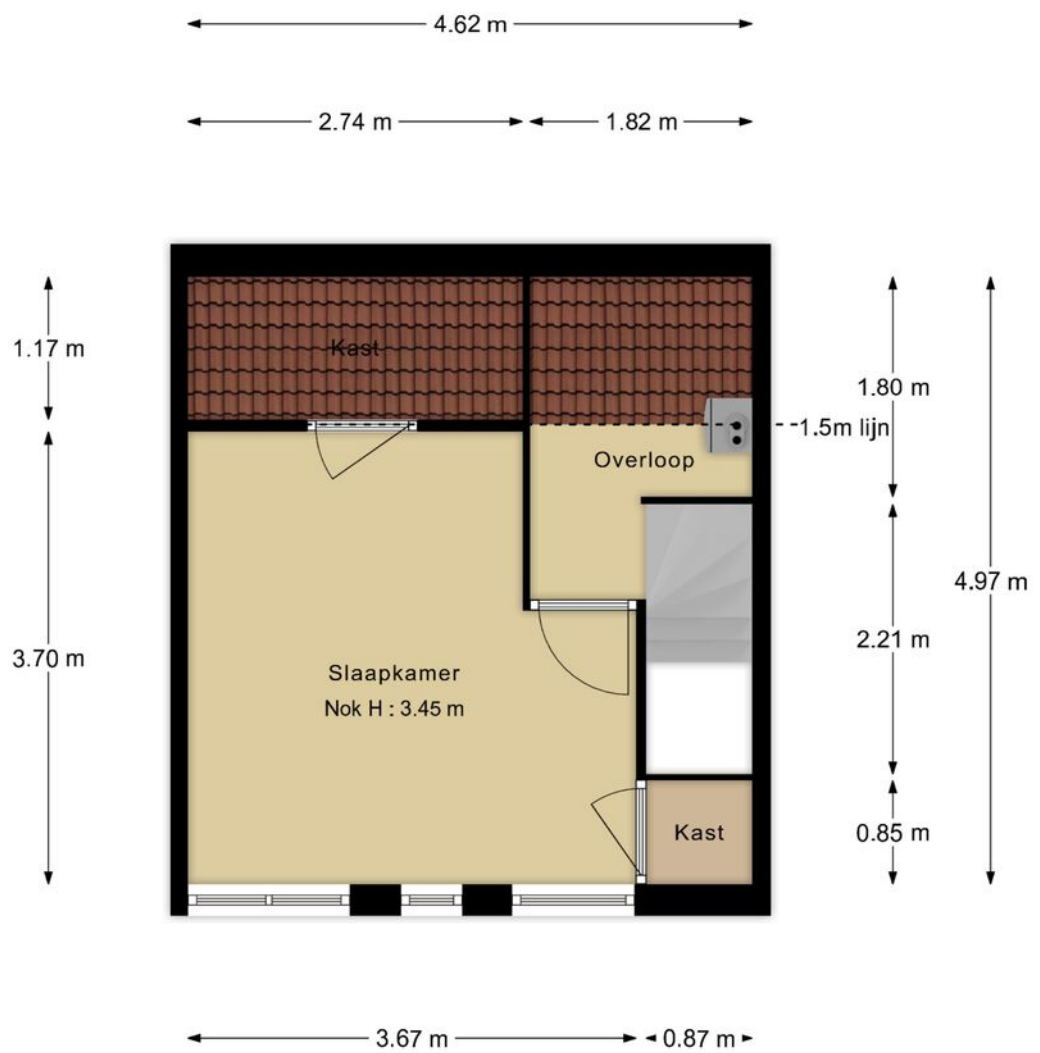
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Kenmerken

BOUW:

Soort woning:	eengezinswoning
Soort bouw:	tussenwoning
Bouwjaar:	1975
Woonoppervlakte:	106 m ²
Perceel:	125 m ²
Inhoud:	388 m ³

INDELING:

Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	4
Aantal badkamers:	1
Aantal toiletten:	2

PRIJS

Vraagprijs	€ 375.000 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.



René Wetsteijn
Makelaar o.z.

M 06 19 99 59 99
T 071 51 62 383
E renewetsteijn@remax.nl

René Wetsteijn t.h.o.d.n. RE/MAX Premium Makelaars

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

www.remax.nl/renéwetsteijn

RE/MAX
Makelaarsgilde (Leiden)