

# Ruime woning met 4 slaapkamers in groene omgeving!



Lupinetuin 21 te Leiden



**Scan mij!**  
Meer informatie vindt u hier.

Ruime eengezinswoning met 4 slaapkamers in groene omgeving!

Deze woning is gelegen op een rustige en centrale locatie in de Merenwijk. Er zijn de laatste jaren reeds verschillende zaken gemoderniseerd aan de woning. Bijvoorbeeld het dak van de schuur en de uitgebouwde slaapkamer hebben hun onderhoud gehad in 2019 en 2022. Daarnaast zijn ook de meterkast, keuken en de badkamer gemoderniseerd. De spouwmuren zijn nageïsoleerd.

Bij binnenkomst treft u een ruime entreehal met de trap naar de eerste verdieping, separaat hangend toilet met fonteintje en de toegang tot de woonkamer.

De zeer ruime tuingerichte woonkamer is voorzien van een nette houten vloer en grenst direct aan de open keuken die voorzien is van een houten werkblad, wasemkap, elektrische kookplaat en luxe oven met 3 compartimenten. Via de deur aan de achterzijde van de woning betreedt u de fijne achtertuin met achterom en stenen schuur. Deze achtertuin is gelegen op het oosten, dus u heeft hier al vroeg op de dag de zon in de tuin.

De eerste verdieping van de woning is ingericht met een moderne badkamer voorzien van inloopdouche, het tweede hangende toilet en een dubbele wastafel met meubel en spiegel. De badkamer is daarnaast voorzien van een verlaagd plafond met spotjes en is geventileerd middels een mechanische ventilatie.

Verder vindt u op deze verdieping nog drie slaapkamers. Twee van deze slaapkamers zijn van ruim formaat en de derde (ouderslaapkamer) is extra ruim door de uitbouw 'buiten het huis' aan de voorzijde. Deze slaapkamer is speels en laat zich toch makkelijk inrichten.

De tweede verdieping is zeer ruim van formaat en ingericht als slaapkamer/berging. Aan beide zijdes van de verdieping is veel bergruimte, net als in het verlengde van de trap. Op deze verdieping bevinden zich tevens de CV-installatie, mechanische ventilatie en aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Het centrum van de Merenwijk, waar ook het

gezellige winkelcentrum 'de Kopermolen' zich bevindt, is op slechts 5 minuten loopafstand. In het winkelcentrum vindt u, naast 3 supermarkten (Lidl, Dirk en Albert Heijn), alles voor uw dagelijkse boodschappen. Op vrijdag is er tevens een gezellige markt aan de voorzijde van het winkelcentrum.

De wijk zelf kenmerkt zich verder als zeer groen met o.a. een eigen park en de leukste kinderboerderij van Leiden e.o. Daarnaast zijn er veel voorzieningen in de wijk voor handen. Te denken valt dan aan b.v. sporthallen, tennisbanen, jachthaven, een gezondheidscentrum met apotheek etc. etc. Binnen 10 minuten fietsen zit u daarnaast in de zomer aan de waterrand van het Joppe! Op het gebied van uitvalswegen zit het uiteraard ook goed. Het Centraal Station is op ongeveer 10-15 minuten fietsen en de A4 is zeer eenvoudig te bereiken. Ook met de bus bent u in ongeveer 10 minuten op het station.

Kort samengevat; een zeer ruime en rustig gelegen eengezinswoning met 4 slaapkamers in een gewilde kindvriendelijke buurt.

Nieuwsgierig geworden? Voel u vrij een afspraak te maken voor een bezichtiging. U bent van harte welkom.

#### INDELING:

Begane grond:

Entreehal met toegang tot het toilet, de eerste verdieping en de woonkamer

Woonkamer met open keuken en toegang tot de achtertuin

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot de tweede verdieping, drie slaapkamers en de badkamer

Tweede verdieping:

Grote ruimte met veel bergruimte en opstelling van de verschillende technische installaties

Tuin:

Achtertuin op het oosten met achterom en stenen schuur voorzien van elektra.

#### BIJZONDERHEDEN:

- Bouwjaar 1976
- Perceel 115 m<sup>2</sup>
- Gebruiksoppervlakte wonen 138 m<sup>2</sup>
- Gebouwgebonden buitenruimte 19 m<sup>2</sup> (balkon en overkappingen)
- Externe bergruimte 6 m<sup>2</sup> (schuur)
- Inhoud woning 465 m<sup>3</sup>
- Energielabel B
- CV is gehuurd Remeha Avanta, 2009)
- Mechanische ventilatie
- Moderne groepenkast met 3 ALS en 7 groepen
- Zoneverwarming op de begane grond en in drie slaapkamers
- Rustig gelegen in groene omgeving
- Voldoende parkeergelegenheid, vergunning vrij
- Centrale ligging t.o.v. snelweg A4, scholen, winkels, sport- en recreatiemogelijkheden.
- Oplevering in overleg
- Ouderdoms- en asbestclausule van toepassing

#### ENGLISH TRANSLATION

Spacious family home with 4 bedrooms in green surroundings!

This house is located in a quiet and central location in the Merenwijk. Several things have been modernized in the house in recent years. For example, the roof of the barn and the expanded bedroom were maintained in 2019 and 2022. In addition, the meter cupboard, kitchen and bathroom have also been modernized. The cavity walls have been insulated.

Upon entering you will find a spacious entrance hall with stairs to the first floor, separate hanging toilet with sink and access to the living room.

The very spacious garden-oriented living room has a neat wooden floor and is directly adjacent to the open kitchen, which is equipped with a wooden worktop, extractor hood, electric hob and luxury oven with 3 compartments. Through the door at the rear of the house you enter the lovely backyard with back entrance and stone shed. This backyard is located on the east, so you have the sun in the garden early in the day.

The first floor of the house is furnished with a modern bathroom with a walk-in shower, the second hanging toilet and a double sink with furniture and mirror. The bathroom also has a suspended ceiling with spotlights and is ventilated by mechanical ventilation.

You will also find three more bedrooms on this floor. Two of these bedrooms are spacious and the third (master bedroom) is extra spacious due to the extension 'outside the house' at the front. This bedroom is playful and yet easy to decorate.

The second floor is very spacious and furnished as a bedroom/storage room. There is plenty of storage space on both sides of the floor, as well as in the extension of the stairs. The central heating system, mechanical ventilation and connections for the washing machine and dryer are also located on this floor.

The center of the Merenwijk, where the cozy shopping center 'de Kopermolen' is also located, is just a 5-minute walk away. In the shopping center you will find everything for your daily shopping, in addition to 3 supermarkets (Lidl, Dirk and Albert Heijn). On Fridays there is also a lively market at the front of the shopping center.

The district itself is also characterized as very green, including its own park and the nicest petting zoo in Leiden and surrounding areas. In addition, there are many facilities available in the district. Consider, for example, sports halls, tennis courts, marina, a health center with pharmacy, etc. etc. Within 10 minutes of cycling you will also be at the water's edge of Joppe in the summer!

Things are of course also good in terms of arterial roads. Central Station is about 10-15 minutes by bike and the A4 is very easy to reach. You can also reach the station in about 10 minutes by bus.

In brief; a very spacious and quietly located family home with 4 bedrooms in a popular child-friendly neighborhood.

Became curious? Feel free to make an appointment for a viewing. You are welcome.

#### LAYOUT:

##### Ground floor:

Entrance hall with access to the toilet, the first floor and the living room

Living room with open kitchen and access to the backyard

##### First floor:

Landing with access to the second floor, three bedrooms and the bathroom

##### Second floor:

Large space with plenty of storage space and arrangement of the various technical installations

##### Garden:

East-facing backyard with back entrance and stone shed with electricity.

#### PARTICULARITIES:

- Year of construction 1976
- Plot 115 m<sup>2</sup>
- Usable living area 138 m<sup>2</sup>
- Building-related outdoor space 19 m<sup>2</sup> (balcony and canopies)
- External storage space 6 m<sup>2</sup> (shed)
- House contents 465 m<sup>3</sup>
- Energy label B
- CV is rented Remeha Avanta, 2009)
- Mechanical ventilation
- Modern distribution box with 3 ALS and 7 groups
- Zone heating on the ground floor and in three bedrooms
- Quietly located in green surroundings
- Sufficient parking, permit free
- Central location in relation to the A4 motorway, schools, shops, sports and recreational facilities.
- Delivery in consultation
- Age and asbestos clause applies

































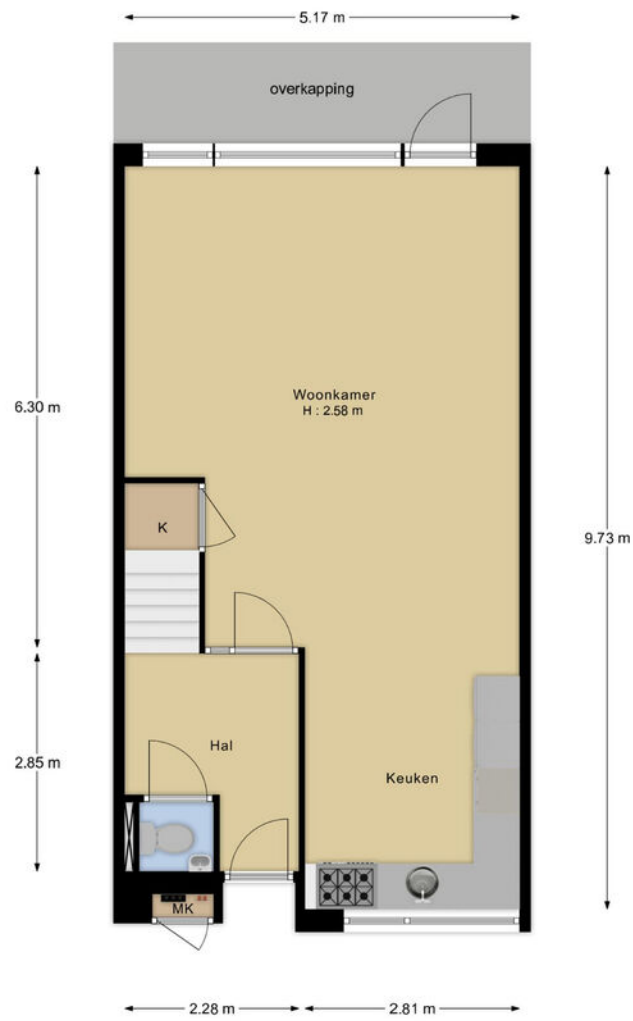








# Plattegrond



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

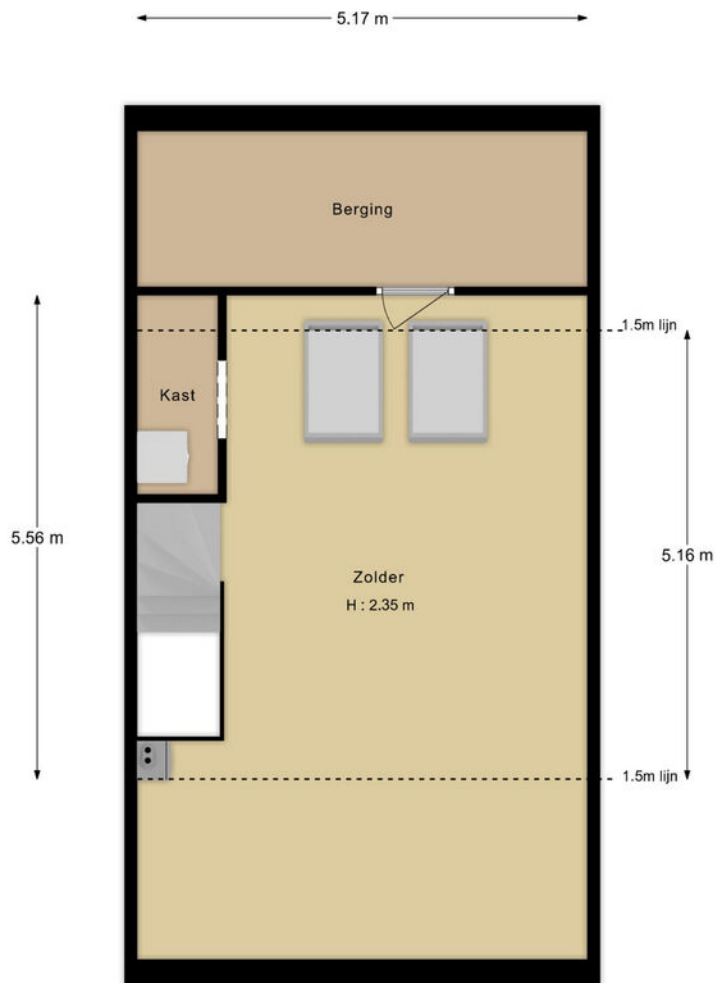
# Plattegrond



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

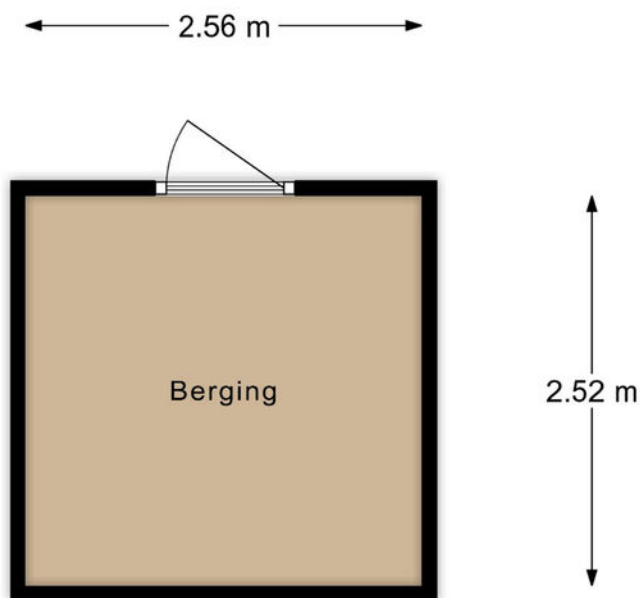


# Plattegrond



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

# Plattegrond



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

# Kenmerken

## BOUW:

Soort woning:	eengezinswoning
Soort bouw:	tussenwoning
Bouwjaar:	1976
Woonoppervlakte:	138 m <sup>2</sup>
Perceel:	115 m <sup>2</sup>
Inhoud:	465 m <sup>3</sup>

## INDELING:

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

## PRIJS

Vraagprijs	€ 540.000 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](mailto:renewetsteijn@remax.nl)

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

Levendaal 73 - 75  
2311JE LEIDEN  
E [renewetsteijn@remax.nl](mailto:renewetsteijn@remax.nl)

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

**RE/MAX**  
Makelaarsgilde (Leiden)