

# Sfeervolle, comfortabele woning in groene omgeving



Cormorantwerf 7 te Leiden



**Scan mij!**

Meer informatie  
vindt u hier.

Stel je voor dat je thuiskomt in een sfeervolle woning, waarin jouw gezin warmte, comfort en ruimte vindt. Deze prachtige woning in Leiden wordt omringt door een kindvriendelijke omgeving en de charme van een stad vol geschiedenis binnen fietsafstand.

#### Locatie

Deze woonwijk biedt een levendige en gastvrije gemeenschap voor gezinnen, met talloze voorzieningen in de buurt. Naast de nabijheid van speektuinen en winkels, bevindt de wijk zich ook dicht bij scholen en parken. De historische stad Leiden, beter bekend als de Sleutelstad biedt u een pracht aan architectuur, sfeervolle grachten en een overvloed aan musea, restaurants en winkels. Ontdek de rijke historie van de stad, van de beroemde universiteit tot de geboorteplaats van Rembrandt. Deze woning profiteert ook van uitstekende verbindingen. De nabijheid van de A4 en A44 maakt het gemakkelijk om de omliggende steden en regio te bereiken. Bovendien is CS Leiden slechts op tien minuten fietsafstand, hier reist u gemakkelijk via trein- en busverbindingen naar andere steden in Nederland.

#### Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1975
- Woonoppervlakte ca 105 m<sup>2</sup>
- Energie label C
- Ruime achtertuin op het zuidoosten met achterom
- Gedeeltelijk kunststof kozijnen
- Rolluiken aan de voorzijde
- Nieuwe Cv-Ketel (aug 2023)
- Dubbele berging
- Vloerverwarming
- Oplevering in overleg (voorkeur April 2024)
- Binnen 10 minuten fietsen van CS Leiden en de Binnenstad

#### Begane grond:

De kleine voortuin biedt niet alleen een charmante entree, maar herbergt ook een kleine berging. Deze handige berging is ideaal voor het opbergen van fietsen, tuingereedschap of andere benodigdheden. De ruime hal biedt een gastvrije entree in deze woning. De hal beschikt over een mooie tegelvloer, moderne meterkast en een netjes betegeld toilet met fonteintje. Tevens heeft u hier voldoende

ruimte om uw jassen op te hangen.

De royale woonkamer biedt volop ruimte voor een knusse zithoek en een riante eettafel, het overvloedige daglicht stroomt binnen door de grote ramen. De open keuken aan de voorzijde is uitgerust met moderne apparatuur zoals een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, koel-vriescombinatie en een vaatwasser. Ook heeft u hier een overvloed aan kastruimte. Deze opbergruimte vindt u ook in de trapkast.

De fijne achtertuin op het zuidoosten is netjes betegeld en voorzien van een zonnescherm. Hier kunt u lang genieten van de zon en de rustige omgeving. Achter in de tuin bevinden zich een handige schuur en een achterom.

#### Eerste etage:

De eerste verdieping herbergt twee royale slaapkamers, een fijne badkamer en een praktische overloop. De master bedroom aan de achterzijde van de woning is een oase van rust en heeft een handige inbouwkast. Het natuurlijke daglicht kan volop binnenstromen door de dubbele raamkozijnen met een kiep- kantelsysteem. Aan de voorzijde heeft u ook de beschikking over een ruime slaapkamer. Ook hier vindt u een groot raamkozijn met een kiep- kantelsysteem. Ook heeft u hier de beschikking over rolluiken om het lekker donker te maken in de nacht en in de zomer de warmte buiten te houden.

De badkamer is netjes betegeld en hier vindt u naast een douchecabine een fijn wastafelmeubel en een toilet. Op de overloop vindt u de aansluiting voor de wasmachine en droger, deze zijn netjes weggewerkt.

#### Tweede verdieping

Op de tweede verdieping heeft u de beschikking over een derde slaapkamer, maar u zo er ook een handige hobby of werkkamer van kunnen maken. Hier vindt u ook voldoende opbergmogelijkheden en ook de aansluiting van de cv-installatie.

English text:

Imagine coming home to a cozy residence where your family can find warmth, comfort, and space. This beautiful home in Leiden surrounded by a child-friendly environment and the charm of a city steeped in history within cycling distance.

Location:

This residential neighborhood offers a vibrant and welcoming community for families, with numerous amenities nearby. In addition to the proximity of playgrounds and shops, the neighborhood is also close to schools and parks. The historic city of Leiden, known as the "Sleutelstad", offers a wealth of architecture, picturesque canals, and a abundance of museums, restaurants, and shops. Explore the city's rich history, from its renowned university to the birthplace of Rembrandt. This home also benefits from excellent transportation connections. The proximity of the A4 and A44 makes it easy to reach surrounding cities and regions. Furthermore, Leiden Central Station is just a ten-minute bike ride away, providing easy access to train and bus connections to other cities in the Netherlands.

Features:

- Year of Construction 1975
- Living area approx. 105 m<sup>2</sup>
- Energy label C
- Spacious southeast-facing backyard with rear entrance
- Partially PVC window frames
- Front window shutters
- New central heating system (August 2023)
- Double storage
- Underfloor heating
- Within 10 minutes of cycling to Leiden Central Station and the city centre
- Delivery by agreement (preference for April 2024)

Ground floor:

The small front garden not only provides a charming entrance but also houses a small storage. This convenient storage is ideal for bicycles, garden tools, or other necessities. The spacious hallway offers a welcoming entrance to this home. The hallway features a beautiful tiled floor with floor heating, a modern meter cupboard, and a neatly

tiled toilet with washbasin. There is also ample space for hanging coats.

The generous living room provides plenty of space for a cozy sitting area and a spacious dining table, with abundant natural light streaming in through the large windows. The open kitchen at the front is equipped with modern appliances, including an induction cooktop, extractor hood, combi-oven, fridge-freezer, and a dishwasher. You'll also find ample cupboard space in the kitchen, as well as in the pantry.

The pleasant southeast-facing garden is neatly tiled and equipped with a sunshade. Here, you can enjoy the sun and the peaceful surroundings for extended periods. At the back of the garden, there is a convenient shed and a rear entrance.

First floor:

The first-floor houses two spacious bedrooms, a nice bathroom, and a practical landing. The master bedroom at the rear of the home is a tranquil oasis and features a convenient built-in closet. Natural daylight can flood in through the double window frames with a tilt-and-turn system. At the front, there is also a spacious bedroom with a large window frame featuring a tilt-and-turn system. Additionally, there are roll-up shutters to create darkness during the night and keep the heat out in the summer.

The bathroom is neatly tiled and includes a shower cabin, a comfortable vanity unit, and a toilet. On the landing, you'll find the connections for the washing machine and the dryer, which are neatly concealed.

Second floor:

On the second floor, you have a third bedroom at your disposal, but you could also turn it into a convenient hobby or office space. Here, you'll find ample storage options and the central heating system connection as well.





























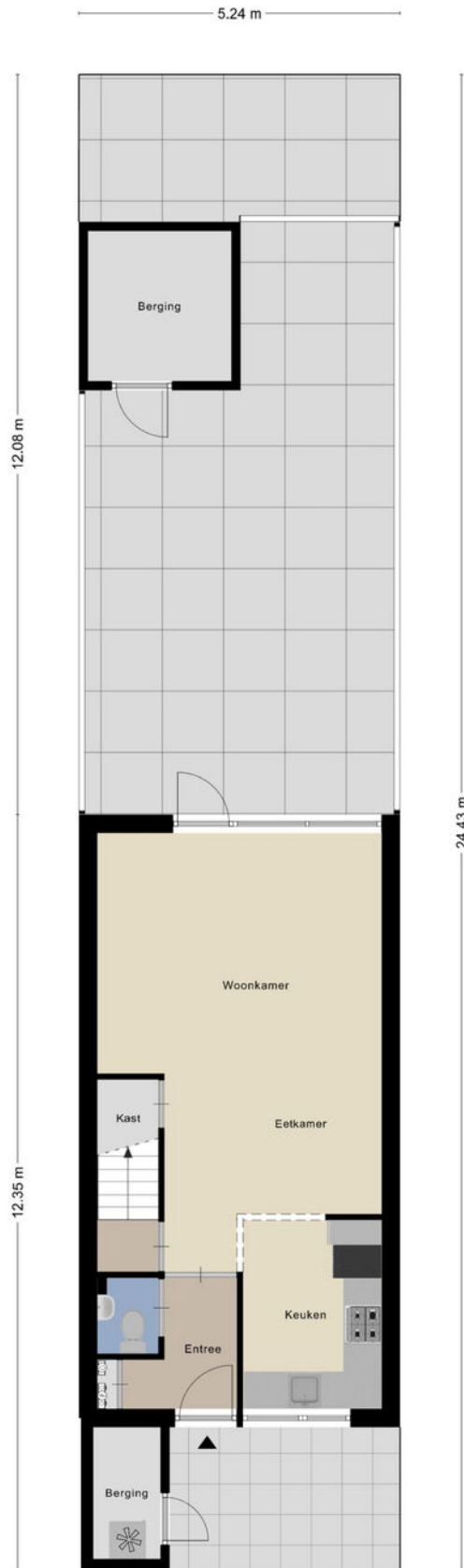


# Plattegrond



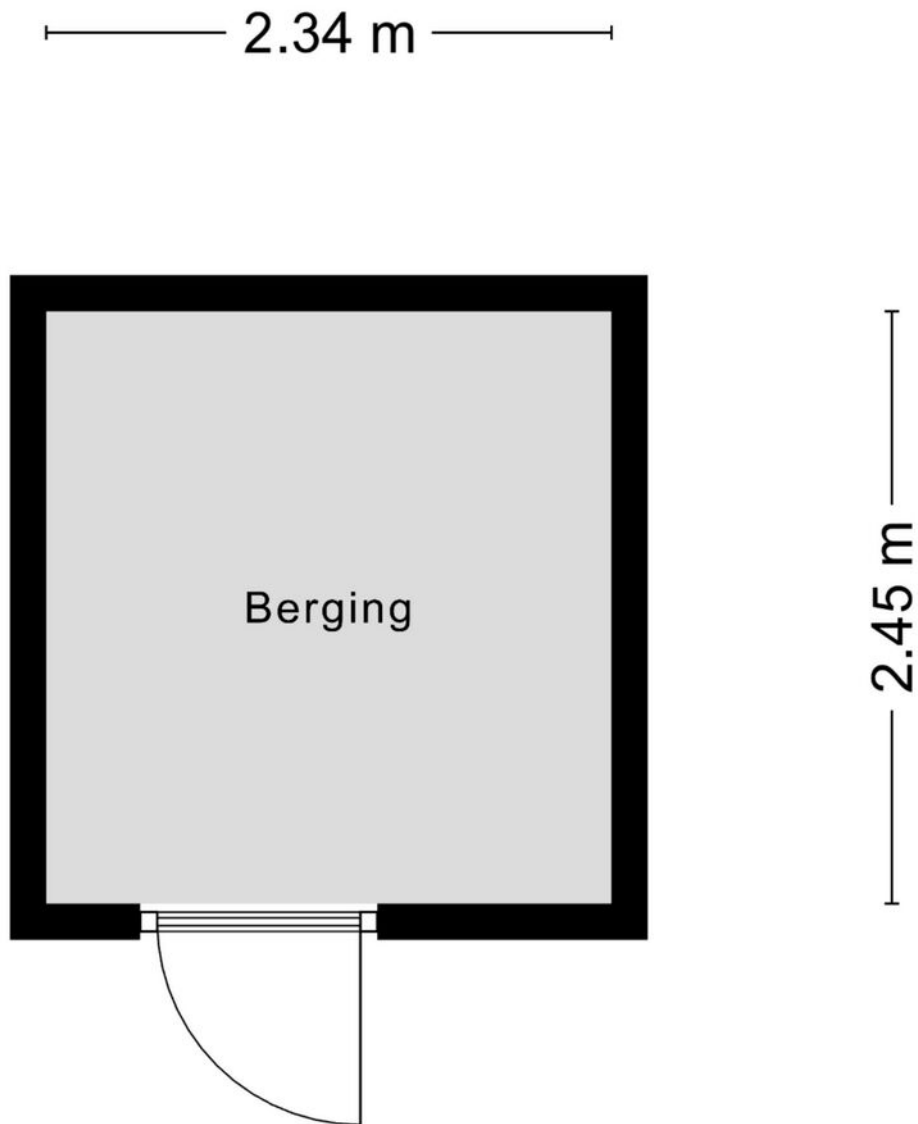
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond



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

# Plattegrond



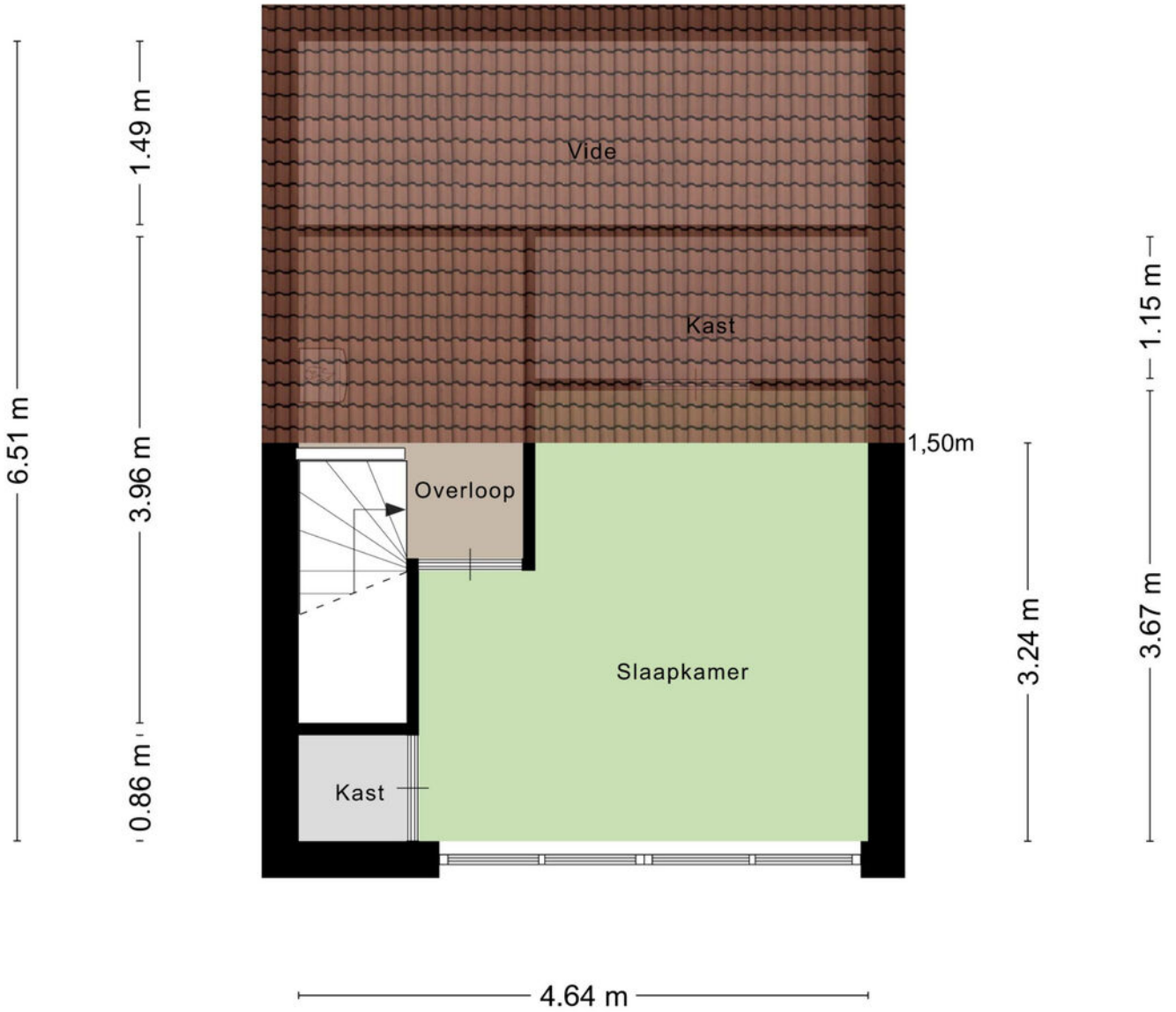
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



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

# 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:	1975
Woonoppervlakte:	105 m <sup>2</sup>
Perceel:	115 m <sup>2</sup>
Inhoud:	372 m <sup>3</sup>

## INDELING:

Aantal kamers:	4
Aantal slaapkamers:	3
Aantal badkamers:	1
Aantal toiletten:	2

## PRIJS

Vraagprijs	€ 425.000 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.



**Jimmy van Delft**  
Makelaar

M 06 54 79 10 40

T 071 516 23 70

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

### **RE/MAX Makelaarsgilde**

Levendaal 73 - 75

2311JE LEIDEN

[www.makelaars-in-leiden.nl](http://www.makelaars-in-leiden.nl)

[www.remax.nl/medewerkers/jimmy-van-delft](http://www.remax.nl/medewerkers/jimmy-van-delft)

**RE/MAX**  
Makelaarsgilde (Leiden)