

# Royale woning met diepe achtertuin, te vernieuwen naar wens



Berlagestraat 7 te Leiden



**Scan mij!**

Meer informatie  
vindt u hier.



Royale eengezinswoning met voortuin en een diepe achtertuin (ZW), inclusief achterom en berging. De woning is ideaal gelegen in een verkeersluwe en groene omgeving en beschikt thans over 4 slaapkamers (met de mogelijkheid voor 5 slaapkamers), twee balkons en dakkapellen aan de voorzijde en achterzijde waardoor er veel extra ruimte is gecreëerd. De woning is gedateerd en dient volledig gemoderniseerd te worden maar biedt veel ruimte en een ideale plek voor een gezin!

De Berlagestraat ligt op loopafstand van o.a. het gemoderniseerde winkelcentrum De Luifelbaan met een groot en divers winkelaanbod. Tevens nabij diverse sport- en recreatievoorzieningen, basisscholen en middelbare scholen. De historische en gezellige binnenstad van Leiden ligt op slechts 10 minuten fietsen. Daarnaast is de woning centraal gelegen ten opzichte van het openbaar vervoer en de snelwegen A4/A44 (richting Den Haag/ Amsterdam) en de N206 en N11 (richting Utrecht).

Indeling:

Begane grond;

Voortuin. Entree, halletje met meterkast.

Aansluitend een hal met trapopgang naar de eerste verdieping (met trapkast) en toegang tot de keuken, woonkamer en het toilet (met fonteintje). De woonkamer is afgescheiden van de hal door middel van een glazen (kozijn)wand en beschikt over een open haard, inbouwkast een (aluminium) schuifpui (2023) die naar de achtertuin leidt. De keuken is voorzien van een gasgeiser en hier bevindt zich ook de CV ketel. Vanuit de keuken is de achtertuin (ZW) tevens te bereiken.

1e Verdieping;

Overloop met trapopgang naar de tweede verdieping. Een ruime slaapkamer aan de voorzijde, voorzien van grote raampartijen en openslaande deuren naar een balkon. Een ruime slaapkamer aan de achterzijde tevens openslaande deuren naar nog een royaal balkon. Nog een 3e slaapkamer aan de achterzijde; vanuit deze slaapkamer is het balkon tevens te bereiken. De badkamer bevindt zich aan de voorzijde en beschikt over een elektrische boiler (Daalderop, 80 liter), een bad/douche combinatie, wastafel en granito vloer.

2e Verdieping;

Voorzolder (overloop). Toegang tot een ruime berging met daglicht (veluxraam). Daarnaast nog een royale en lichte zolderkamer met 2 toegangsdeuren en een dakkapel aan de voorzijde en achterzijde (inclusief zijramen), die voor veel extra licht en ruimte zorgen. De mogelijkheid bestaat om van deze kamer eenvoudig twee (slaap) kamers te maken.

Er is een recent bouwtechnisch rapport aanwezig.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1962
- Gebruiksoppervlakte 139m<sup>2</sup>
- Gebouw gebonden buitenruimte 7m<sup>2</sup> (balkons)
- Externe berging 6m<sup>2</sup> (berging)
- Inhoud 492m<sup>3</sup>
- CV ketel merk Vaillant, bouwjaar 2003 (in de keuken)
- Meterkast met 3 groepen, smelt
- Begane grond voor enkel glas met voorzetramen en achter schuifpui dubbelglas, 1e verdieping enkel glas, 2e verdieping dubbelglas
- Parkeren met vergunning ( ca. € 50,- per jaar, geen wachtlijst)
- Oplevering in overleg

Bij woningen ouder dan 30 jaar hanteren wij standaard een asbest- en ouderdomsclausule. De tuinafmetingen zijn opgenomen aan de hand van de kadastrale kaart. Er is een niet-bewonersclausule van toepassing.





































































# Plattegrond



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



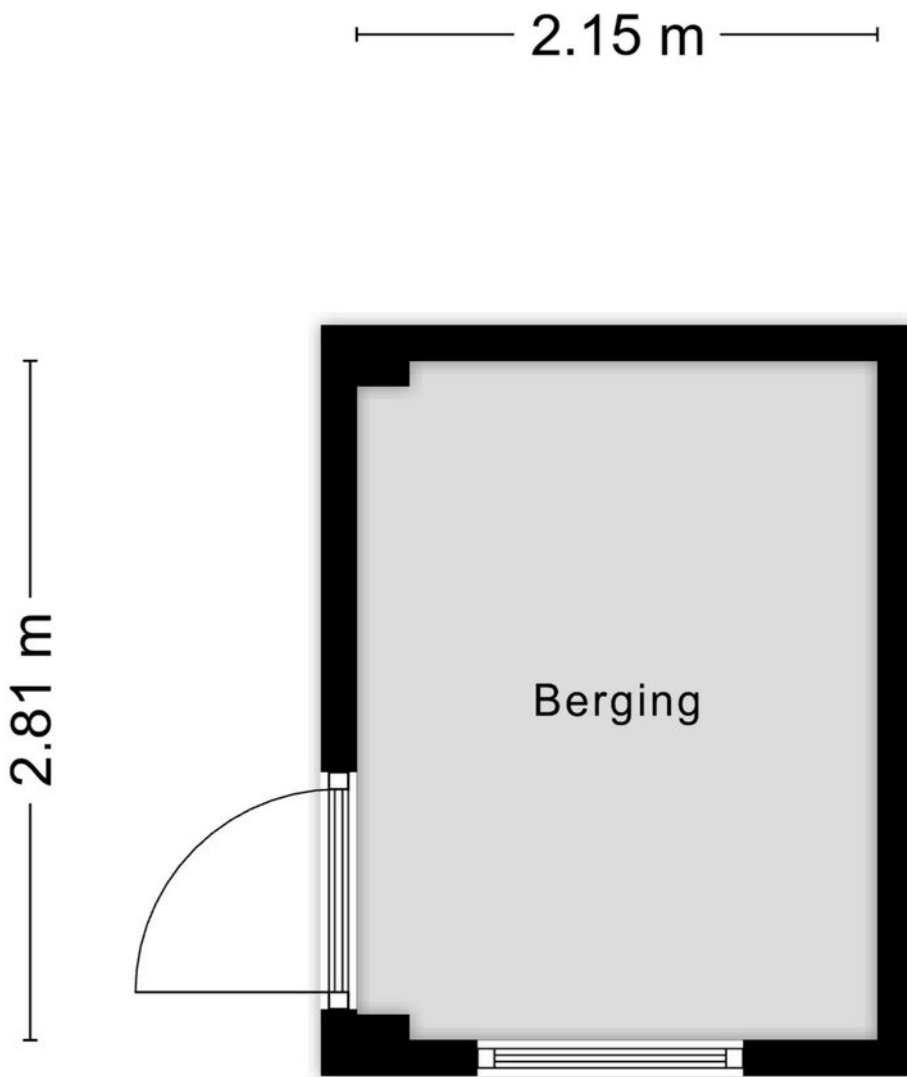
# Plattegrond



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



# Plattegrond



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



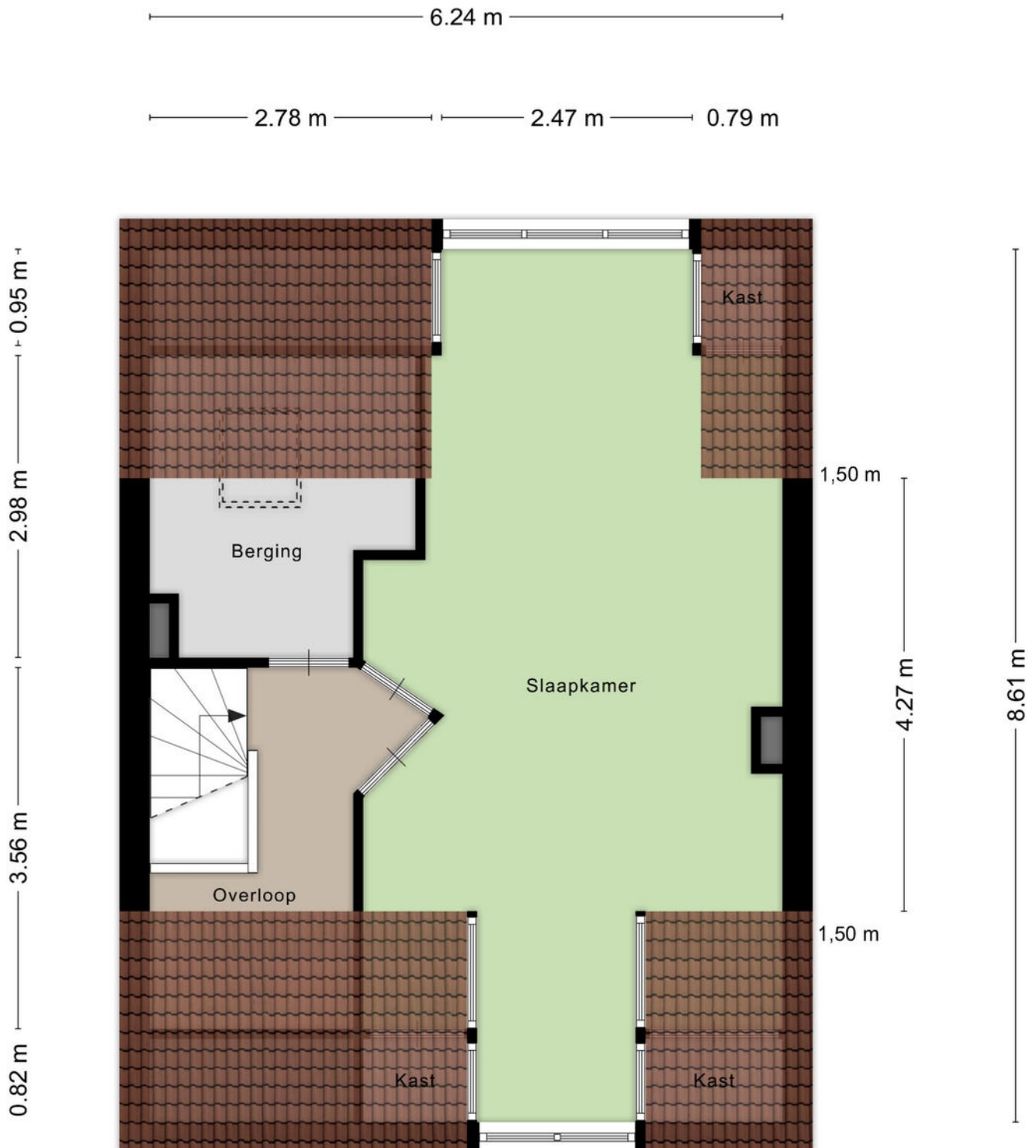
# Plattegrond



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:	1962
Woonoppervlakte:	139 m <sup>2</sup>
Perceel:	177 m <sup>2</sup>
Inhoud:	492 m <sup>3</sup>

## INDELING:

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

## PRIJS

Vraagprijs	€ 395.000 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)