

Goed onderhouden benedenhoekwoning met zonnige achtertuin



Spiegelstraat 2 te Leiden



Scan mij!

Meer informatie
vindt u hier.

Starters opgelet! Deze goed onderhouden jaren '30 benedenhoekwoning met zonnige achtertuin is een buitenkans!

In de directe omgeving vind je het Kweeklustpark, lokale winkels en het gerenoveerde winkelcentrum "Diamantplein". Op loopafstand liggen het NS-station Leiden Centraal, het Bio Science Park, het Naturalis museum en het LUMC. De verbindingswegen naar de A44 en N206 zijn gemakkelijk bereikbaar, en er zijn voldoende laadpalen in de buurt en betaalde parkeermogelijkheden in de straat beschikbaar.

De woning is volledig verbouwd en gemoderniseerd in 2015, maar heeft nog veel originele details behouden, zoals de erker, marmeren schouwen in de voor- en achterkamer, hoge plafonds, een kamer en-suite, glas-in-lood ramen, paneeldeuren, een klassieke voordeur en een granito vloer in de gang en keuken.

Bij binnenkomst betreed je de hal met een prachtige granito vloer en de meterkast. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de charmante voorkamer, compleet met erker en een fraaie schouw. Aan de achterzijde vind je de achterkamer, ook met een schouw en openslaande deuren naar de tuin. Tussen de voor- en achterkamer bevindt zich een ensuite separatie met schuifdeuren. In het hart van het huis is een nette keuken met een 4-pits gasfornuis, koelkast, aparte vriezer, oven en eveneens een granito vloer. Grenzend aan de keuken bevindt zich een ruime en moderne badkamer, voorzien van een regendouche, hangend toilet, wastafel, CV-installatie (2023) en ruimte voor een wasmachine. Achter de keuken bevindt zich een lichte slaapkamer met uitzicht op de tuin. De royale en zonnige achtertuin (met een oppervlakte van 50 vierkante meter) ligt op het zuidwesten en is bereikbaar vanuit zowel de woonkamer als de keuken, alsook via de poort aan de zijkant van het huis. Tot slot is er ook nog een eigen (afsluitbare) berging beschikbaar.

Bijzonderheden:

- Compleet gerenoveerd in 2015.
- Isolatie: dubbelglas (HR++) en spouwmuurisolatie.
- Eikenhouten vloer in voor- en achterkamer.

- Energielabel C.
- Vereniging van Eigenaren is niet actief, maar de nieuwe eigenaar zou dit samen met de bovenwoning (2-A) kunnen initiëren en organiseren, waardoor gezamenlijke belangen en eventuele onderhoudskosten efficiënt kunnen worden beheerd en verdeeld.
- Ruime achtertuin gelegen op het westen.
- De woning staat leeg en kan snel worden opgeleverd.

Attention starters! This well-maintained 1930s ground floor corner house with a sunny backyard is a great opportunity!

In the immediate vicinity, you'll find Kweeklustpark, local shops, and the renovated shopping center "Diamantplein". Within walking distance are Leiden Central train station, the Bio Science Park, the Naturalis museum, and the LUMC. Easy access to the A44 and N206 highways, with ample charging points nearby and paid parking available on the street.

The house was fully renovated and modernized in 2015, while retaining many original features such as the bay window, marble fireplaces in the front and back rooms, high ceilings, an en-suite room divider, stained glass windows, panel doors, a classic front door, and a granito floor in the hallway and kitchen.

Upon entering, you step into the hallway with a beautiful granito floor and the meter cupboard. The charming front room, complete with bay window and a lovely fireplace, is located at the front of the house. At the rear, you'll find the back room, also with a fireplace and French doors leading to the garden. Between the front and back rooms is an en-suite separation with sliding doors. In the heart of the house is a tidy kitchen with a 4-burner gas stove, refrigerator, separate freezer, oven, and also a granito floor. Adjacent to the kitchen is a spacious and modern bathroom, equipped with a rain shower, wall-mounted toilet, sink, central heating system (installed in 2023), and space for a washing machine. Behind the kitchen is a bright bedroom overlooking the garden. The spacious and sunny backyard (with an area of 50 square meters) faces southwest and is accessible from both the living room and the kitchen, as well as through the gate on the side of the house. Finally, there is also a private (lockable) storage room available.

Special features:

- Completely renovated in 2015.
- Insulation: double glazing (HR++) and cavity wall insulation.
- Oak wooden floor in front and back rooms.
- Energy label C.
- Owners' Association is not active, but the new

owner could initiate and organize this together with the upstairs apartment (2-A), allowing joint interests and any maintenance costs to be efficiently managed and divided.

- Spacious west-facing backyard.
- The property is vacant and can be quickly delivered.



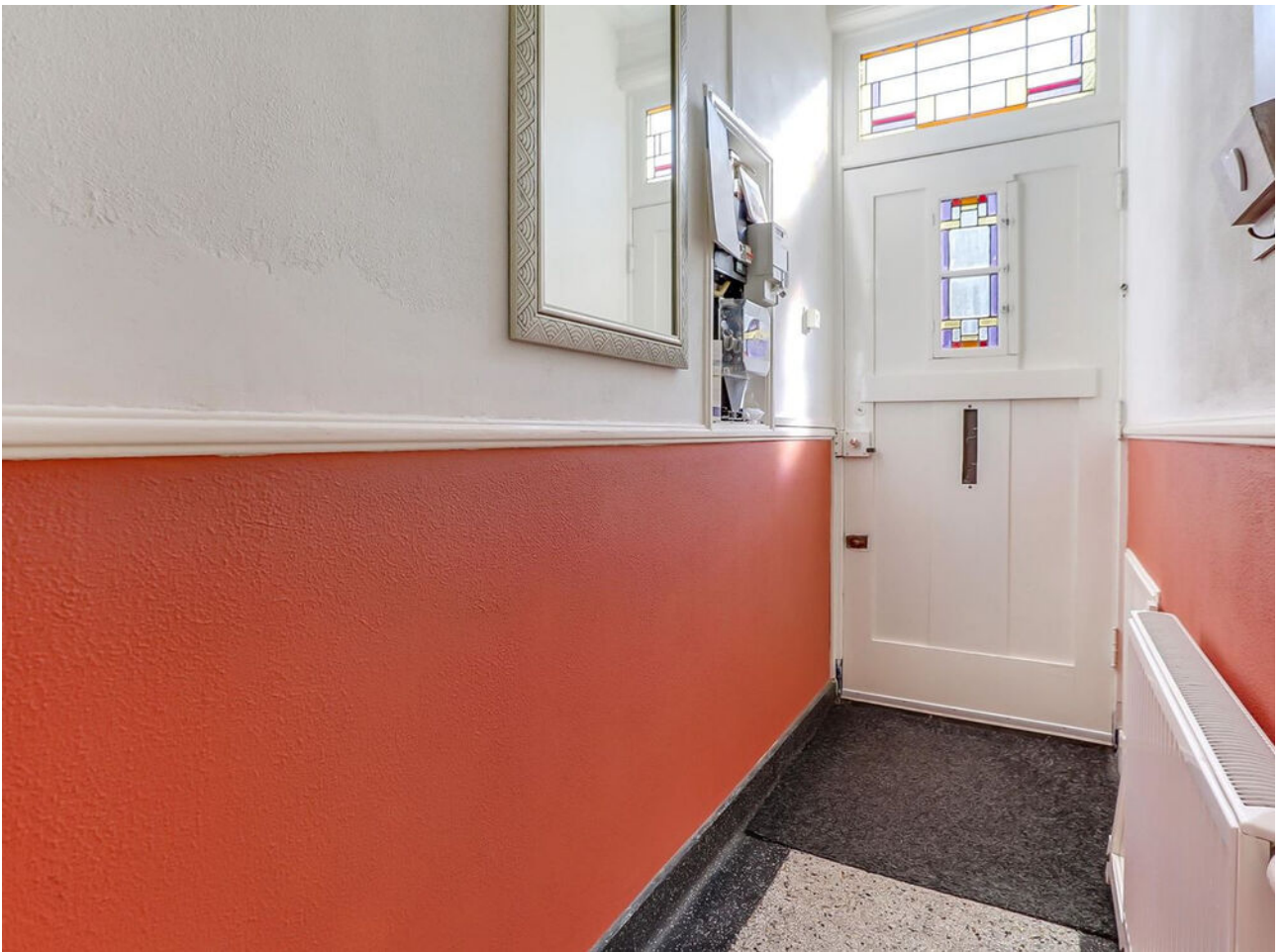












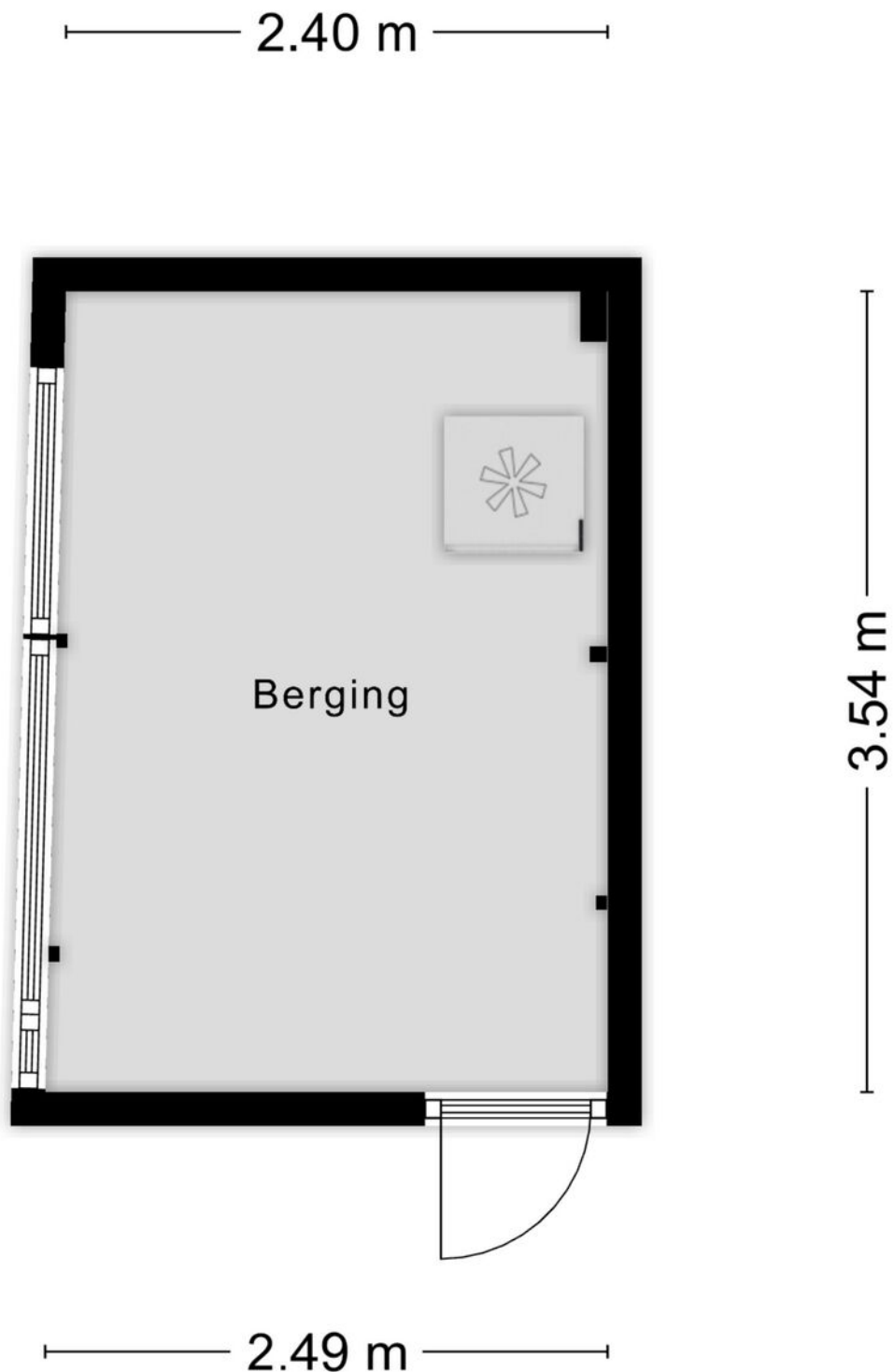


Plattegrond



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

Kenmerken

BOUW:

Soort woning:	benedenwoning
Soort bouw:	appartement
Bouwjaar:	1933
Woonoppervlakte:	59 m ²
Perceel:	-
Inhoud:	193 m ³

INDELING:

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

PRIJS

Vraagprijs	€ 410.000 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.



Cesar van Vliet
Makelaar o.z.

M 06 40 94 00 49
T 071 51 62 374
E cesarvanvliet@remax.nl

Cesar van Vliet t.h.o.d.n. RE/MAX Premium Makelaars

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

www.remax.nl/cesarvanvliet

RE/MAX
Makelaarsgilde (Leiden)