

# Authentieke jaren '30 woning met ruime en zonnige achtertuin



Jacob Catslaan 87 te Leiden



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

Wat een geweldige tuin! Deze woning straalt echt karakter uit, gelegen in een charmante groene straat in de geliefde Lage Mors. Een goed onderhouden pareltje uit de jaren '30 met een prachtige diepe achtertuin die volop zon vangt. Met een woonoppervlak van 112 m2 en 3 slaapkamers biedt deze woning ruimte in overvloed. Authentieke elementen zoals glas-in-lood ramen, marmeren schouwen en paneeldeuren dragen bij aan de bijzonder sfeervolle ambiance. De woonkamer strekt zich zelfs uit over de gehele breedte van de woning, een opvallend detail dat de ruimte nog meer karakter geeft.

De Jacob Catslaan zich bevindt in een fraaie jaren dertig woonwijk, langs een brede laan met groenstrook. In de directe omgeving vind je het Kweeklustpark, handige buurtwinkels en het recentelijk vernieuwde winkelcentrum "Diamantplein". Op een steenworp afstand liggen het NS-station Leiden Centraal, het Bio Science Park, het Naturalis museum en het LUMC. Bovendien zijn de verbindingswegen naar de A44 en N206 eenvoudig te bereiken, en er is ruim voldoende parkeergelegenheid beschikbaar in de straat.

De huidige bewoners hebben met veel plezier in dit huis gewoond en hebben het met zorg onderhouden\* en gemoderniseerd. Ze zijn vooral trots op de groene en uitgestrekte achtertuin, compleet met een ruime berging en een achterom. Door de royale afmetingen van de tuin kunt u hier praktisch de hele dag van de zon genieten. Bewoners kort aan het woord: "Wat wij het meest zullen missen is de heerlijke tuin met grote bomen, de mooie jaren '30 details van het huis en al die fijne burens in de straat".

#### Indeling:

Begane grond: Bij binnenkomst in de woning betreedt u de ontvangsthall met toegang tot de woon/eetkamer, de trap naar de bovenverdieping en het toilet met fonteintje. De woonkamer is voorzien van een karaktervolle erker met schitterend glas-in-lood en diverse ingebouwde kasten. Aan de achterzijde bevindt zich de ruime moderne keuken, compleet met diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat. De keuken is met een schuifdeur

te scheiden van de woonkamer.

Eerste verdieping: Op de eerste verdieping vindt u twee slaapkamers en een riante badkamer. De badkamer is uitgerust met vloerverwarming, een inloofdouche, een wastafelmeubel en een hangend toilet. Beide slaapkamers beschikken over handige inbouwkasten.

Tweede verdieping: Via de overloop heeft u toegang tot de derde slaapkamer. De overloop waar tevens de CV-ketel en wasmachine zijn geïnstalleerd kan worden gebruikt als studeer- of hobbyruimte. Deze zolderverdieping is voorzien van een brede dakkapel aan zowel de voor- als achterzijde, waardoor er veel natuurlijk licht en ruimte is. Bovendien biedt de woning op zolder een praktische vliering en extra bergruimte achter de knieschotten, perfect voor het opbergen van diverse spullen.

#### Bijzonderheden:

- mooie authentieke jaren '30 details
- centraal gelegen in een groene en gezellige buurt
- Jacob Catslaan; een brede laan met in het midden een groenstrook
- achtertuin van ruim 29 m diep
- veel bergruimte
- energielabel D

\*Overzicht uitgevoerd onderhoud

2024 - Buiten- en binnenschilderwerk bijgewerkt

2020 - Buitenschilderwerk (alles)

- Binnenschilderwerk bijgewerkt

2019 - Onderhoudsnoei grote bomen

2016 - Dakbedekking dakkapellen vervangen

2015 - Keuken volledig gerenoveerd

2014 - Achtertuin: terras, bestrating en poort vernieuwd

2013 - Badkamer volledig gerenoveerd

2012 - Keukendak geïsoleerd en dakbedekking vernieuwd

- Dubbel glas achterzijde (BG, incl. kathedraalglas, en 1e etage)

- Buitenschilderwerk (alles)

2011 - Kozijnen slaapkamer vervangen en dubbel glas geplaatst (incl. glas-in-lood)

- Badkamerdeur en -raam vervangen, incl. dubbel glas

2006 - Buitenschilderwerk m.u.v. dakkapellen

- Nieuwe cv-ketel (HR)

2005 - Kozijnen erker vervangen en dubbel glas geplaatst

- Glas-in-lood erker gerestaureerd en in dubbel glas gezet

2003 - Herbouw schuur

- Herstel voegen gevel, schoorsteen en nokvorsten

- Buitenschilderwerk dakkapellen en erker

Al het onderhoud op de lijst is uitgevoerd door professionals, behalve het binnenschilderwerk.





































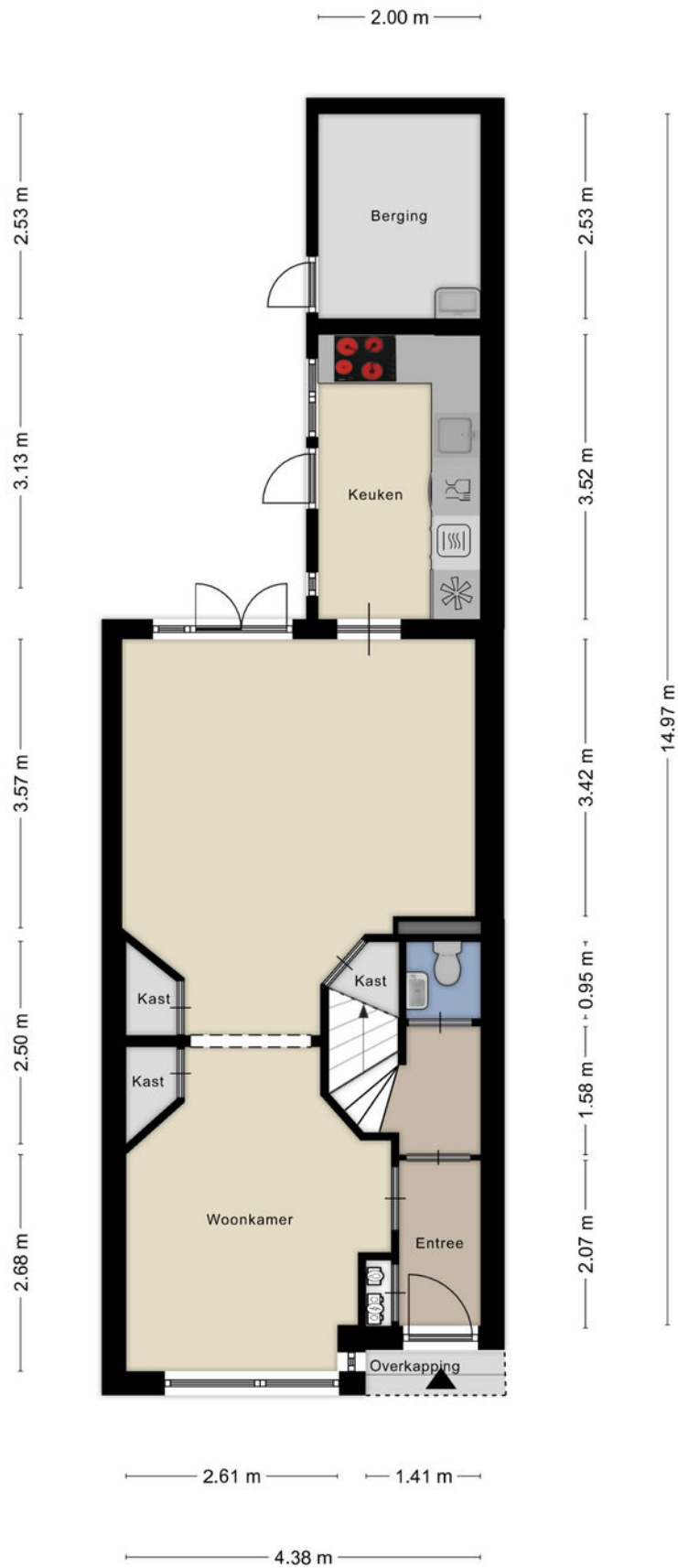








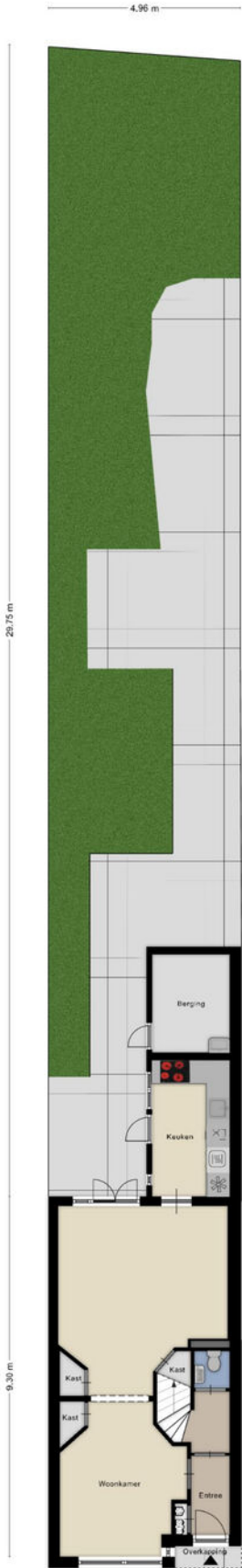
# Plattegrond



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



# Plattegrond

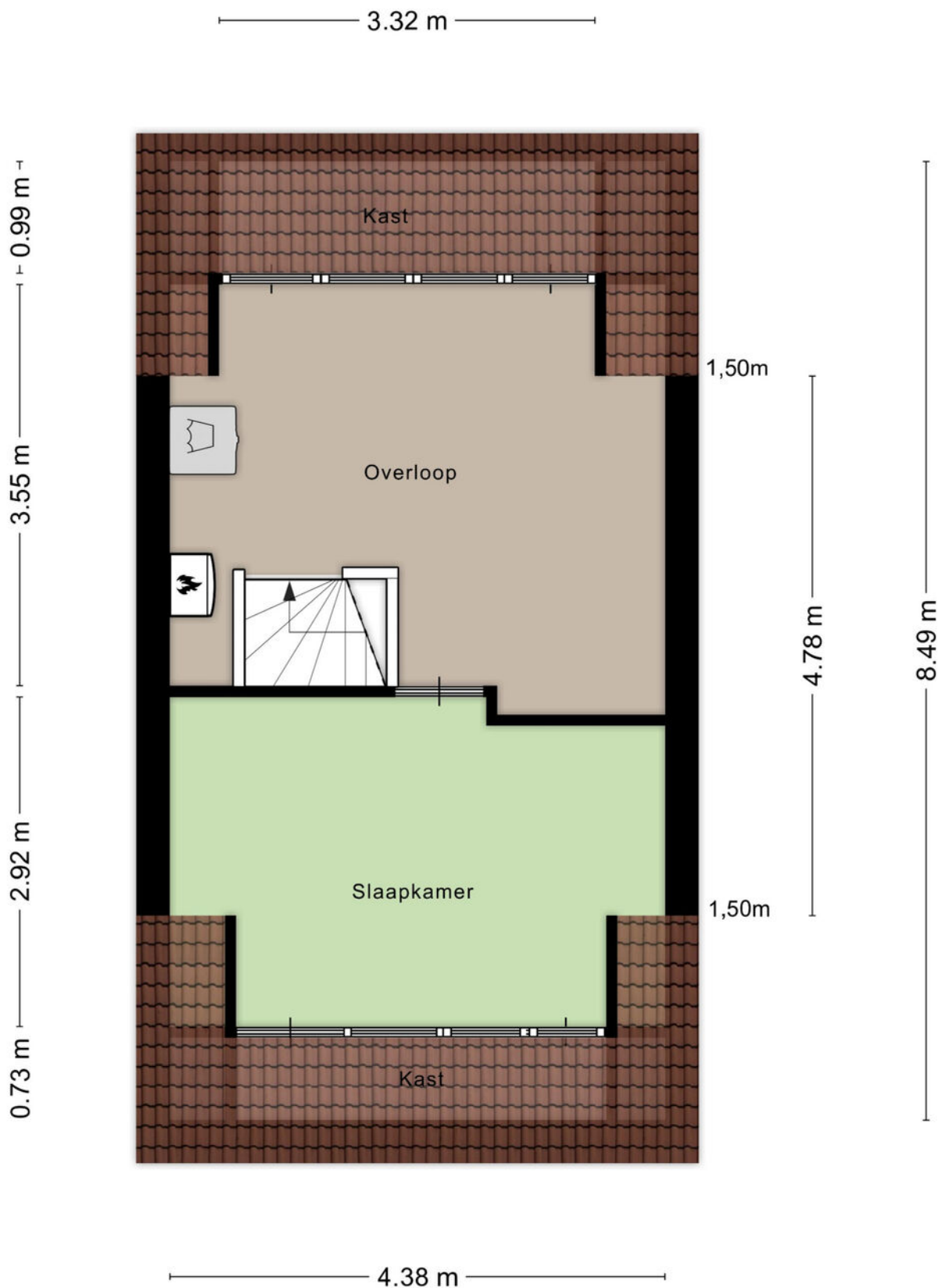


# Plattegrond



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)

# Kenmerken

## BOUW:

Soort woning:	eengezinswoning
Soort bouw:	tussenwoning
Bouwjaar:	1936
Woonoppervlakte:	112 m <sup>2</sup>
Perceel:	167 m <sup>2</sup>
Inhoud:	413 m <sup>3</sup>

## INDELING:

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

## PRIJS

Vraagprijs	€ 659.000 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](mailto:cesarvanvliet@remax.nl)

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

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

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

**RE/MAX**  
Makelaarsgilde (Leiden)