

Energiezuinig en royaal herenhuis met vrij uitzicht!



Octavialaan 82 te Leiden



Op een prachtige locatie in de duurzame wijk Roomburg gelegen energiezuinig en royaal herenhuis, met vrij uitzicht over water en groen. Deze fraaie, moderne woning heeft 4 slaapkamers, 2 badkamers, een dakterras, twee balkons en een ruime op het zuidoosten gelegen tuin met een berging en achterom. De woning beschikt over een gebalanceerd ventilatiesysteem (WTW), een aansluiting op het stadverwarmingsnet (gasloos) en grote raampartijen die voor veel licht zorgen. Kortom een prachtige en unieke woning op een ideale locatie!

De Octavialaan in de wijk Roomburg ligt aan de rand van het Groene Hart. De wijk biedt meerdere faciliteiten waaronder een gezondheidscentrum en goede openbaar vervoer voorzieningen (bushalte op 2 minuten loopafstand). Roomburg beschikt over een mooi haventje, vanwaar het kanaal en alle andere waterwegen makkelijk te bereiken zijn. Polderpark Cronesteyn, Park Roomburg, het Matilo Park, hockey-/tennis- en voetbalvelden, zwembaden, diverse scholen (basis- en middelbaar onderwijs), kinderdagverblijven, speelvoorzieningen en NS-station Lammenschans en supermarkten liggen in de directe omgeving. Het historische en bruisende centrum van Leiden en het Centraal Station liggen op ongeveer 10 minuten fietsen. Tevens is de wijk gunstig gelegen ten opzichte van uitvalswegen A4 /N11 (richting Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en Utrecht).

Begane grond:

Via de voortuin bereikt u de entree van de woning. Bij de voordeur bevindt zich een vanuit de bouw gemaakte afsluitbare kast (met hardhouten deur) voor de container. Ruime hal met meterkast, garderobe, voorraadkast, trapopgang naar de 1e verdieping (met trapkast) en een modern toilet met fonteintje. Aan de achterzijde van de woning ligt de royale woonkamer met extra hoog plafond en openslaande deuren naar de achtertuin.

Aan de voorzijde van de woning ligt de ruime woonkeuken. De keuken is voorzien een natuurstenen aanrechtblad, veel kastruimte en diverse inbouwapparatuur waaronder een koelkast, vriezer, -pitsinductie plaat, teppanyaki plaat, oven, combi-magnetron, afzuigkap, quooker en vaatwasser. Er is voldoende ruimte voor het

plaatsen van een grote eettafel. De gehele begane grond is voorzien van een fraaie natuurstenen vloer met vloerverwarming en glazen toegangsdeuren (3) naar de woonkeuken en woonkamer.

De achtertuin is gelegen op het zonnige zuidoosten en via de openslaande deuren in de woonkamer te bereiken én via de achterom. De onder architectuur aangelegde tuin heeft diverse zitplekken, waaronder een brede, vaste houten bank aan de linkerzijde, deels houten vlonders, twee waterflowelementen en een overkapping aan de achterzijde, waardoor je naar wens in of uit de zon kunt zitten. Tevens bevindt zich hier nog een stenen berging met elektra. De woning beschikt aan de achterzijde op de begane grond over een elektrisch bedienbaar zonnescherm en op de 1e en 2e verdieping aan de achterzijde over elektrisch bedienbare screens.

1e verdieping:

Ruime, lichte overloop met inbouwkast, hardhouten trap naar de 2e verdieping, en toegang tot alle vertrekken en het balkon aan de voorzijde, over de hele breedte van de woning. De eerste slaapkamer ligt aan de voorzijde, biedt een mooi uitzicht over het water en tevens toegang tot het balkon en beschikt over een hoog plafond en een kiep/kantel raam die voor veel licht zorgt. Aan de achterzijde van de woning liggen nog twee slaapkamers (split level), te bereiken via 3 traptreden en voorzien van Franse balkons en kiep/kantel ramen en deuren. De badkamer met vloerverwarming is volledig betegeld en voorzien van een ligbad, inloofdouche, 2e toilet, een brede wastafel met spiegelkast en designradiator.

2e verdieping:

Overloop met vaste kast met wasmachine/droger aansluiting, een vaste kast met het mechanische ventilatiesysteem (WTW), toegang tot een royaal dakterras aan de voorzijde en toegang tot een vierde slaapkamer. De slaapkamer is voorzien van een inbouw (schuif)kast en biedt toegang tot zowel het dakterras aan de voorzijde als een balkon aan de achterzijde over de hele breedte van de woning. Daarnaast beschikt deze verdieping nog over een badkamer met een douche, en wastafel met kastjes.

Bijzonderheden:

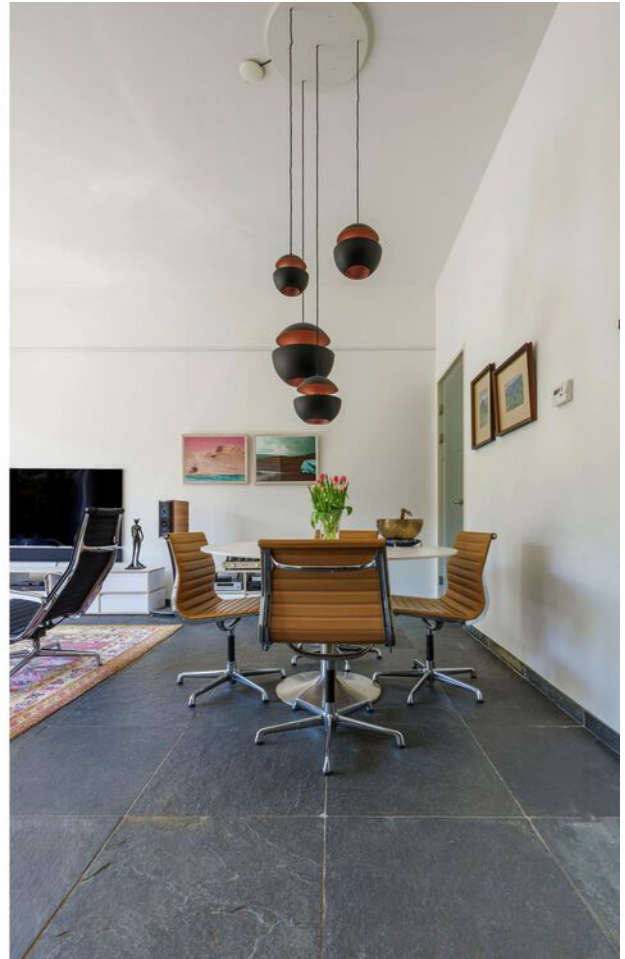
- Bouwjaar 2008
- Inhoud 653m³
- Perceeloppervlakte 206m² (grond in eigendom, geen erfpacht)
- Gebruiksoppervlakte wonen 173m²
- Externe bergruimte 7m² (schuur)
- Gebouwgebonden buitenruimte 31m² (balkons en dakterras)
- Moderne meterkast met 10 groepen
- Verwarming en water middels van stadsverwarming
- Energielabel A
- Volledig geïsoleerd
- 12 zonnepanelen (2014)
- Vloerverwarming op de gehele begane grond en in de badkamer op de eerste verdieping
- Deels extra hoge plafonds (woonkamer begane grond en slaapkamer voorzijde)
- Elektrisch zonneschermbeslag achterzijde begane grond en screens op de 1e en 2e verdieping achterzijde
- Gehele woning glad gestuukte wanden en plafonds
- Zowel aan de voorzijde als achterzijde een waterkraantje
- Volop parkeergelegenheid (gratis)
- Oplevering in overleg















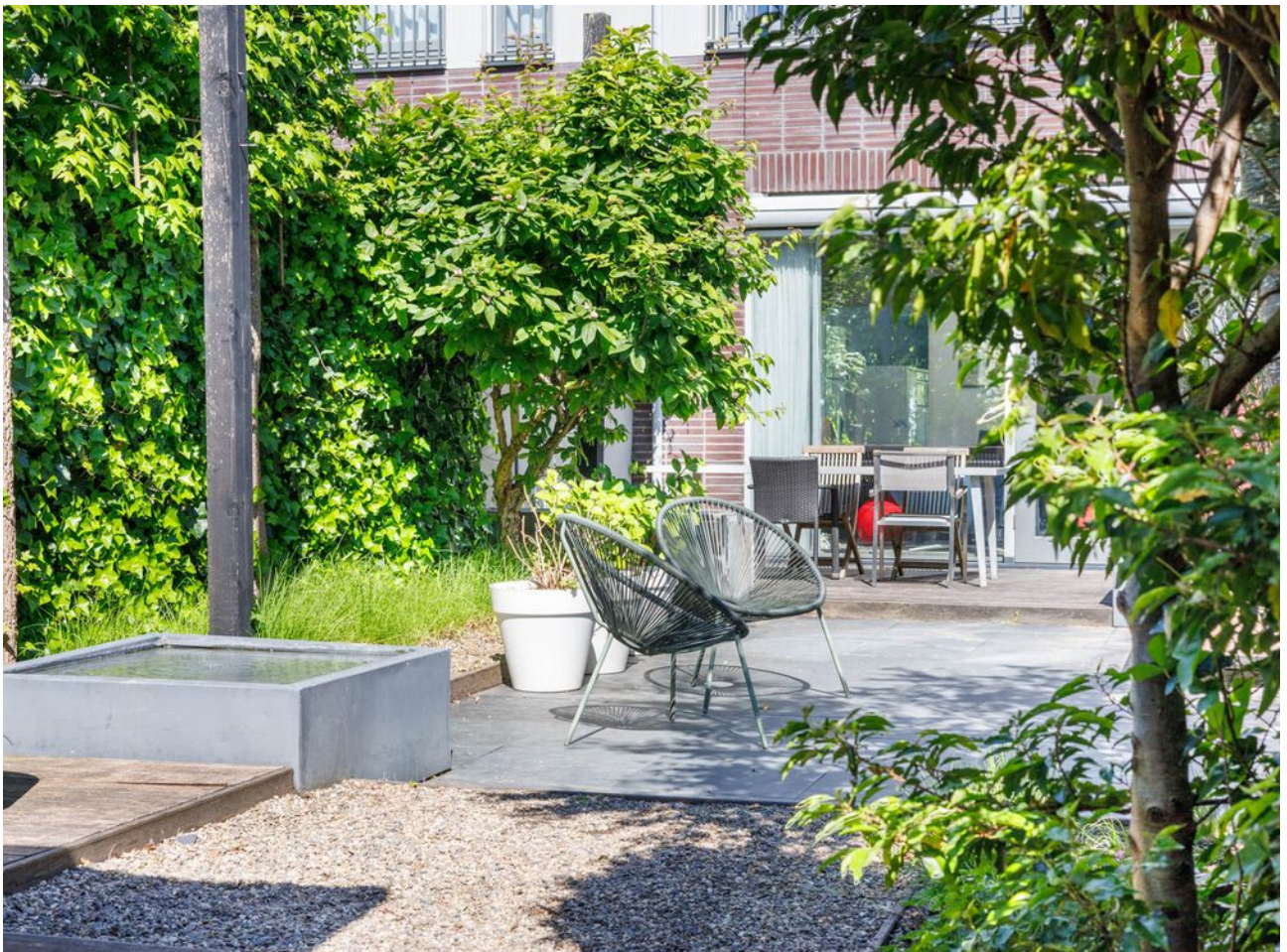












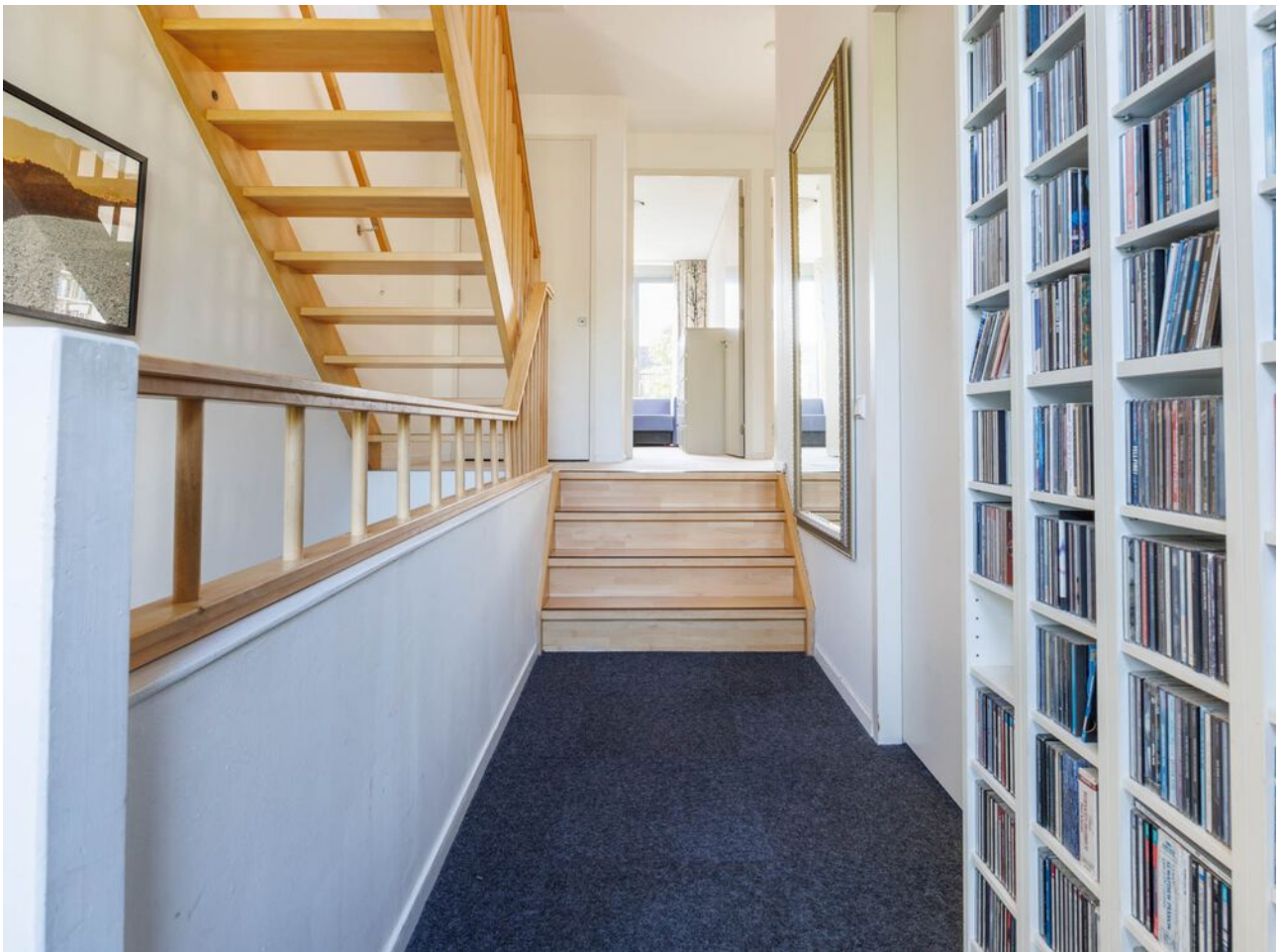








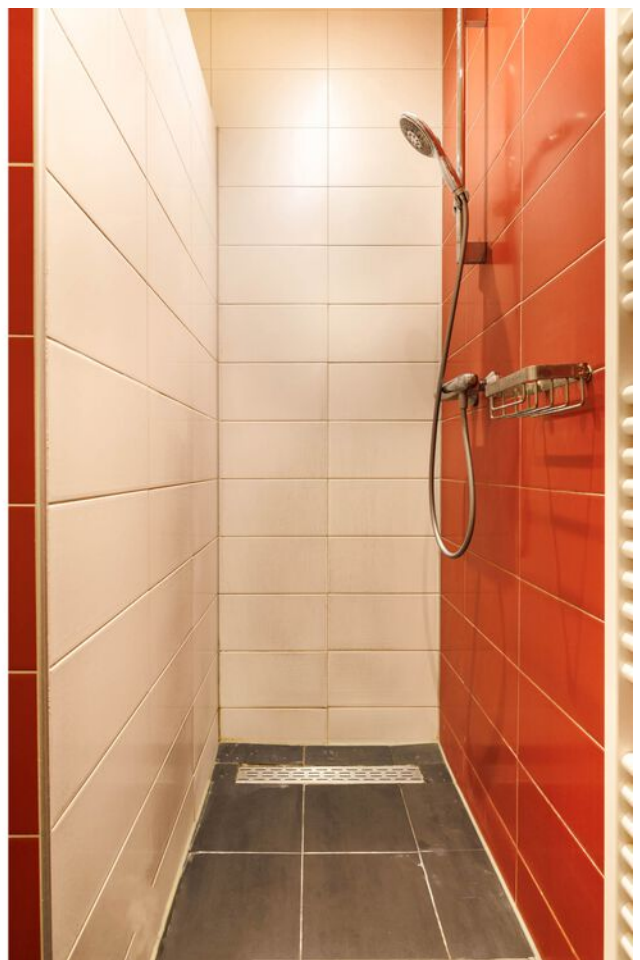




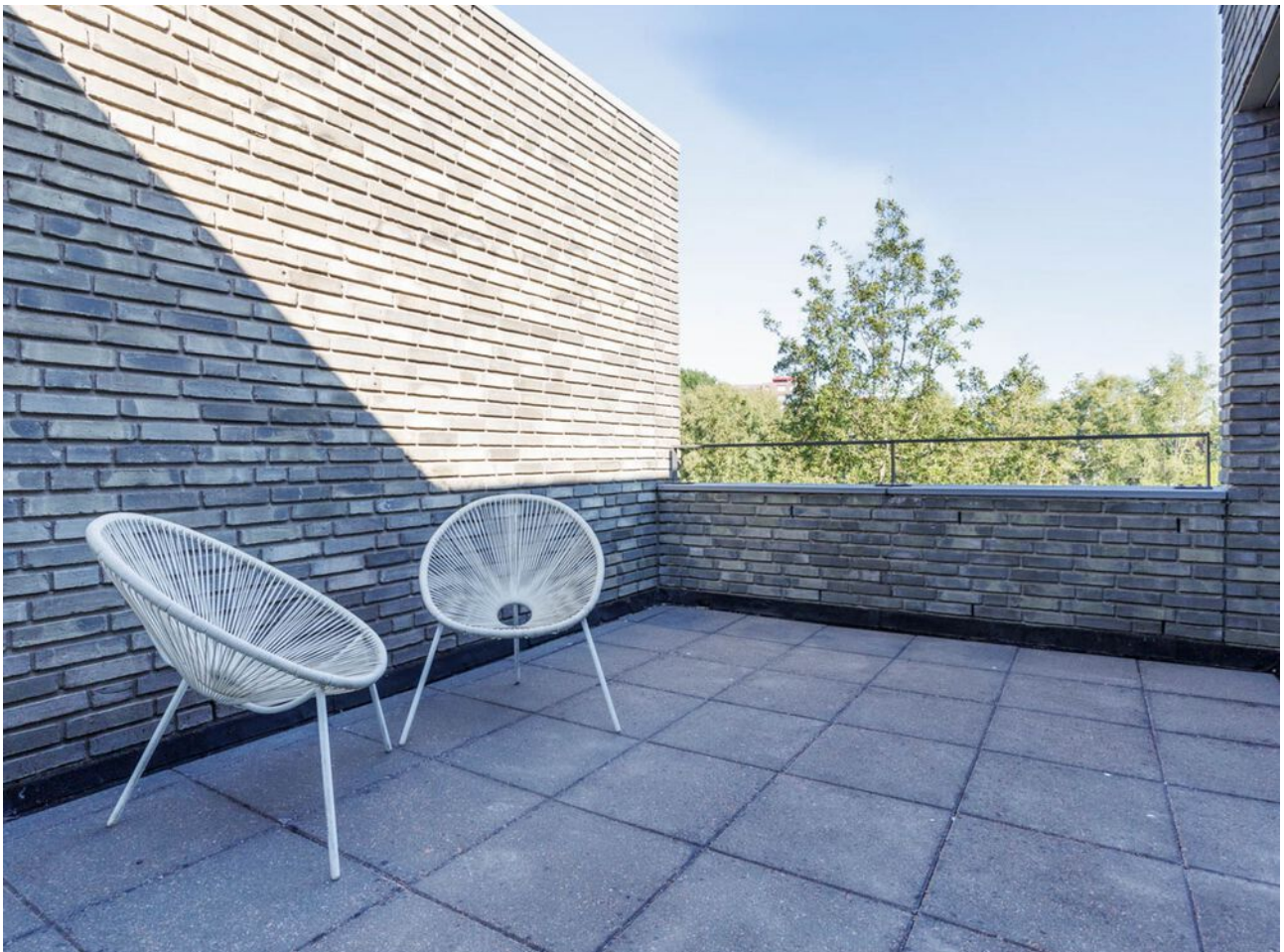




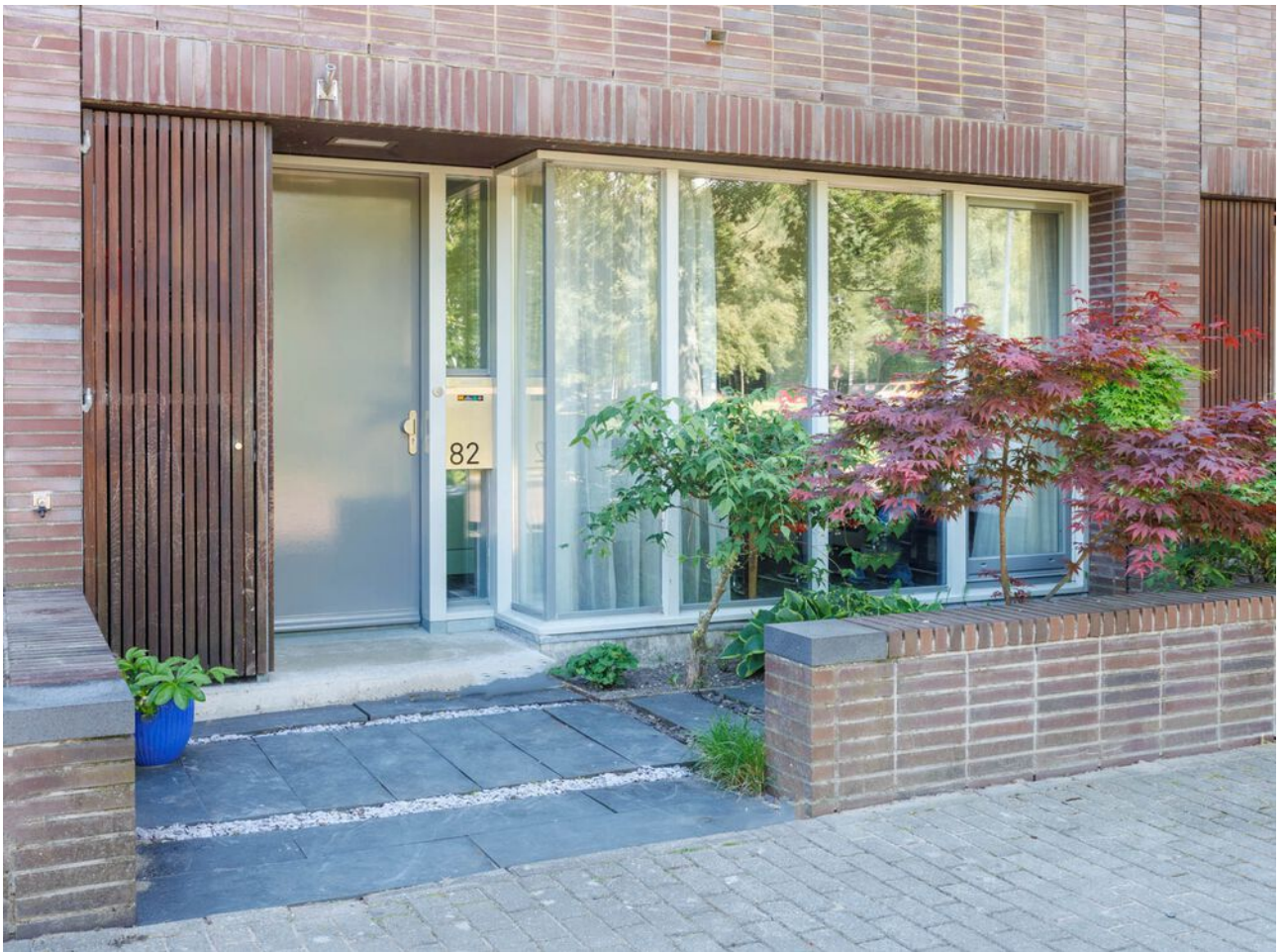




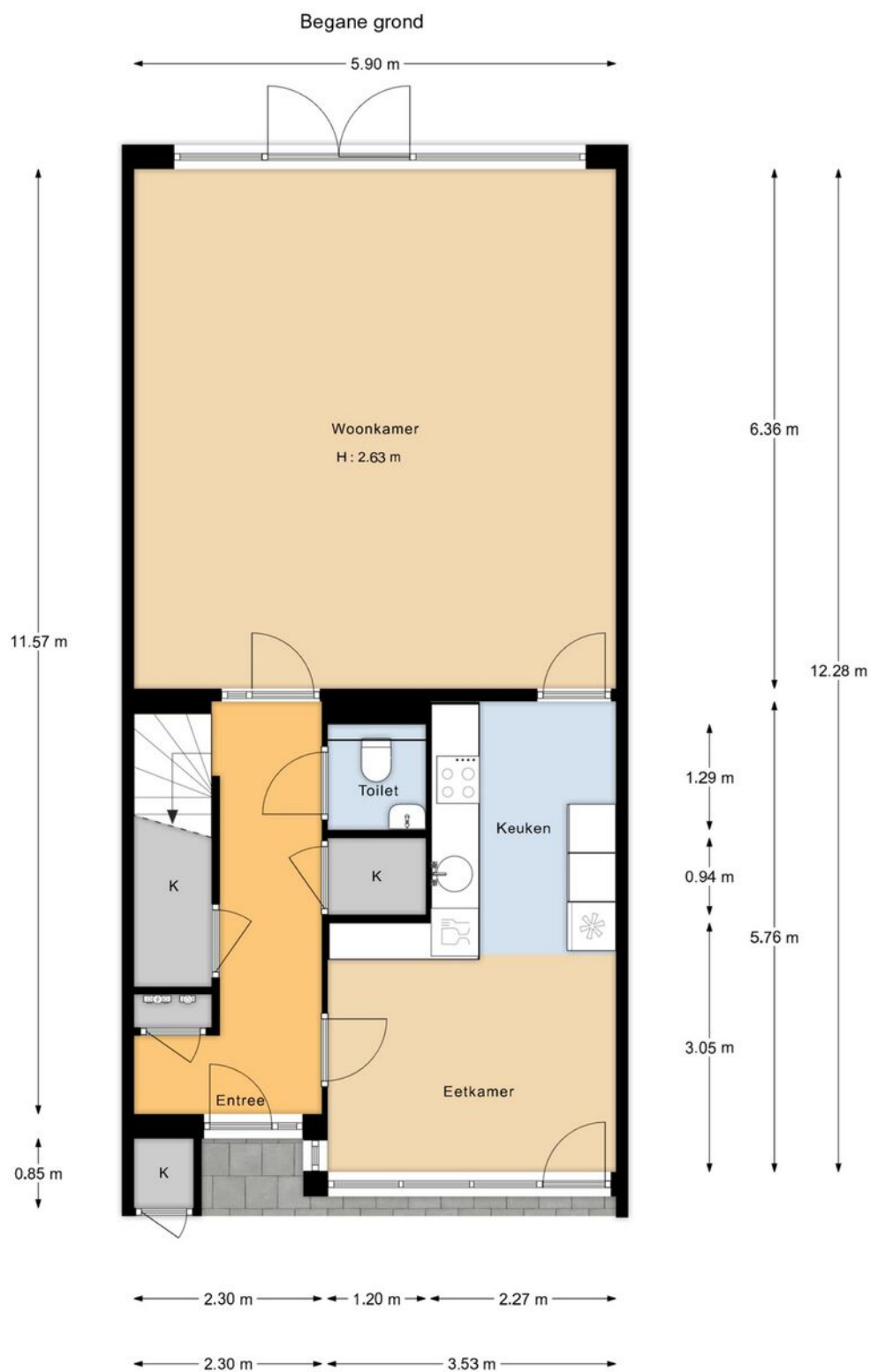






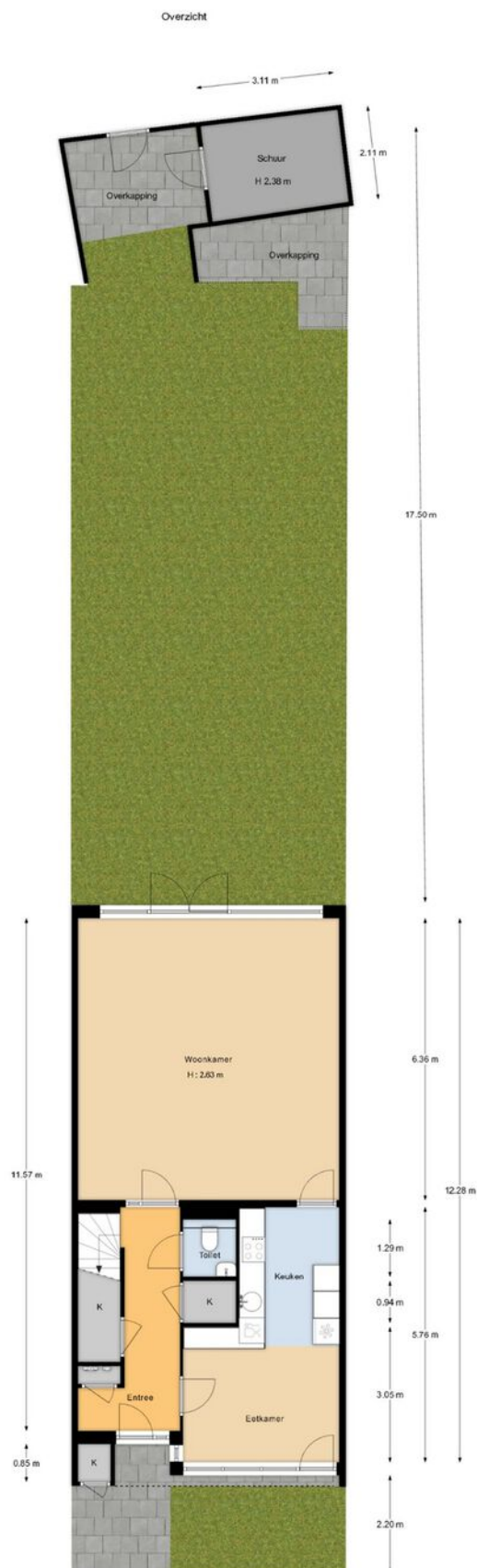


Plattegrond



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
 echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
 Van Roemburg & Woning Diagnose

Plattegrond



*De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen kleine verschillen aan worden waargenomen.
Van Rossum & Woning Diagnose

Plattegrond



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

Plattegrond



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

Kenmerken

BOUW:

Soort woning:

Soort bouw:

Bouwjaar:

Woonoppervlakte:

Perceel:

Inhoud:

EENGEZINSWONING

TUSSEN

2008

173

206

653

INDELING:

Aantal kamers:

Aantal slaapkamers:

Aantal badkamers:

Aantal toiletten:

5

4

2

2

PRIJS

Vraagprijs

€ 875.000 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

Gijs de Kok t.h.o.d.n. RE/MAX Premium Makelaars
Levendaal 73 - 75
2311JE LEIDEN
E gijsdekok@remax.nl

www.remax.nl/gijsdekok

RE/MAX
Makelaarsgilde (Leiden)