

Ruime en lichte splitlevelwoning in een kindvriendelijke buurt



Hermelijnvlieder 62 te Leiden



Ruime en lichte splitlevelwoning in een kindvriendelijke en groene buurt met vier ruime slaapkamers, twee badkamers, een garage, een voor- en achtertuin en veel bergruimte. Deze bijzonder ingedeelde splitlevelwoning biedt veel rust, ruimte en licht, perfect voor comfortabel gezinsleven.

De woning is gelegen in de groene en kindvriendelijke Merenwijk, met een zonnige achtertuin op het zuiden en een prachtig vrij uitzicht op het Wijkpark. Dankzij de unieke ligging geniet je hier van veel privacy en geen inkijk. De Merenwijk heeft een eigen winkelcentrum met diverse supermarkten, speciaalzaken, een levendige weekmarkt, basisscholen en kinderdagverblijven. Het is een ideale omgeving voor gezinnen. De Zijk, Kagerplassen en het natuurgebied De Kagerzoom bevinden zich op slechts enkele minuten lopen of fietsen. Het historische centrum van Leiden en het NS-station Leiden centraal zijn zeer snel en makkelijk te bereiken. Via de uitvalswegen richting de A4 bent u snel op weg naar Schiphol, Amsterdam of de andere grote steden. Ook voor het bos of het strand bent u niet lang onderweg, binnen 20 minuten met de auto kunt u een heerlijke wandeling maken.

Indeling:

Ruime oprit met grote garage die plaats biedt voor meer dan alleen een auto. Via de trap aan de voorzijde bereikt u de hal met een toilet en toegang tot de ruime woonkamer. De woonkamer biedt een fantastisch uitzicht op de achtertuin en het aangrenzende park en beschikt over een brede schuifpui die toegang biedt tot het balkon en de lager gelegen, zeer groen aangelegde tuin aan een watertje. Via een trappetje is de keuken bereikbaar aan de voorzijde van de woning. De keuken kijkt uit op de woonkamer en heeft een balkon aan de voorzijde van de woning. Onder de woning bevindt zich een extra berging, bereikbaar vanuit de garage en de achtertuin, ideaal voor het opslaan van niet-dagelijkse spullen.

Tweede verdieping:

Op de tweede verdieping zijn twee slaapkamers, een badkamer en een ruime berging met plaats voor onder andere de wasmachine en droger. De royale slaapkamer aan de achterzijde van de woning is voorzien van een badkamer en-suite met een ligbad met douchegelegenheid en een wastafel met meubel. De slaapkamer aan de voorzijde heeft toegang tot een balkon.

Tussen verdieping:

De tussenverdieping is bereikbaar via een aantal traptreden. De overloop biedt toegang tot een derde slaapkamer, de tweede badkamer en een apart toilet. De moderne badkamer is voorzien van een inloopdouche en een wastafel met meubel.

Derde verdieping:

Op de derde verdieping, bereikt u via de overloop met bergkast de vierde slaapkamer. Op de overloop is een bergkast met de cv-installatie.

Omgeving:

De Merenwijk biedt alles wat je nodig hebt op loop- of fietsafstand: Het winkelcentrum 'de Kopermolen', de gezellige weekmarkt op vrijdag, basisscholen, kinderdagverblijven, een wijkpark met een grote kinderboerderij en een gezondheidscentrum. De wijk heeft daarnaast een uitstekende bereikbaarheid via uitvalswegen en openbaar vervoer.

Van de bewoners:

Als gezin met 2 jonge kinderen hebben wij het hier echt heerlijk gehad. Met de kinderboerderij als achtertuin (met goeie koffie!), zwemstrandje 't Joppe om de hoek en een heus 'bos' (oké, park) mét stapstenen naast de deur, is dit een waar kinderparadijs. Pas nu wij hier weggaan (vanwege het overlijden van mijn moeder kwam mijn ouderlijk huis vrij; weliswaar verdrietig maar ook een prachtige kans) realiseer ik me hoe ontzettend groen het hier is: het kronkelende wandel- en fietspad dwars door het groen naar de supermarkt gaan we zeker missen! Net als het mooie, autovrije fietspad naar de stad / het station, de polder om de hoek en het pontje naar de overkant van de Zijl waar je in de zomer een ijsje kunt halen bij Boer Smul. En dan heb ik het nog niet eens over de fijne burens, het winkelcentrum met echt elke winkel die je nodig hebt en de vele sportverenigingen en scholen in de wijk. Oké, ik hou op. Het moge duidelijk zijn: dit is echt een héél fijn plekje. Als je nog vragen hebt, beantwoorden we die natuurlijk graag!

De huidige bewoners hebben voor de verkoop een bouwtechnische keuring laten uitvoeren.

De uitslag is in een rapport vastgelegd, opvraagbaar bij de makelaar en in te zien tijdens een bezichtiging.

Bij woningen ouder dan 40 jaar hanteren wij standaard de asbest- en ouderdomsclausule

Goed om te weten:

Bouwjaar: 1976

Gebruiksoppervlakte wonen: 150,43 m²

Gebouw gebonden buitenruimte (balkons): 28 m²

Externe bergruimte: 20 m²

Inhoud woning: 560 m³

Volledig voorzien van dubbel glas

Vloer, muur en dakisolatie aanwezig

Voorzien van 3 zonnepanelen

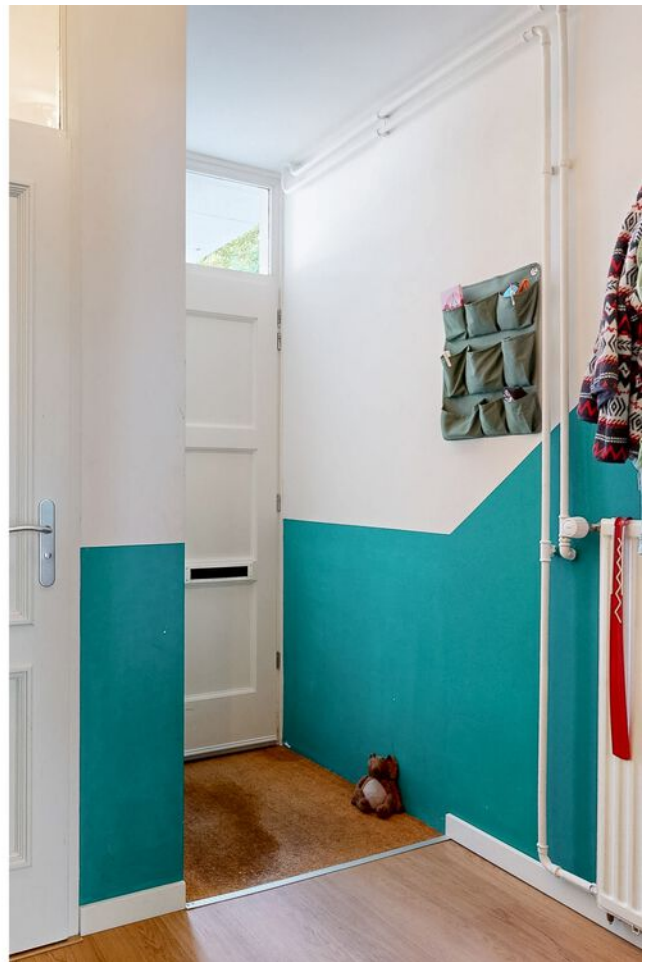
Verwarming: middels Remeha HR ketel (2023)

Energielabel B

Oplevering: in overleg









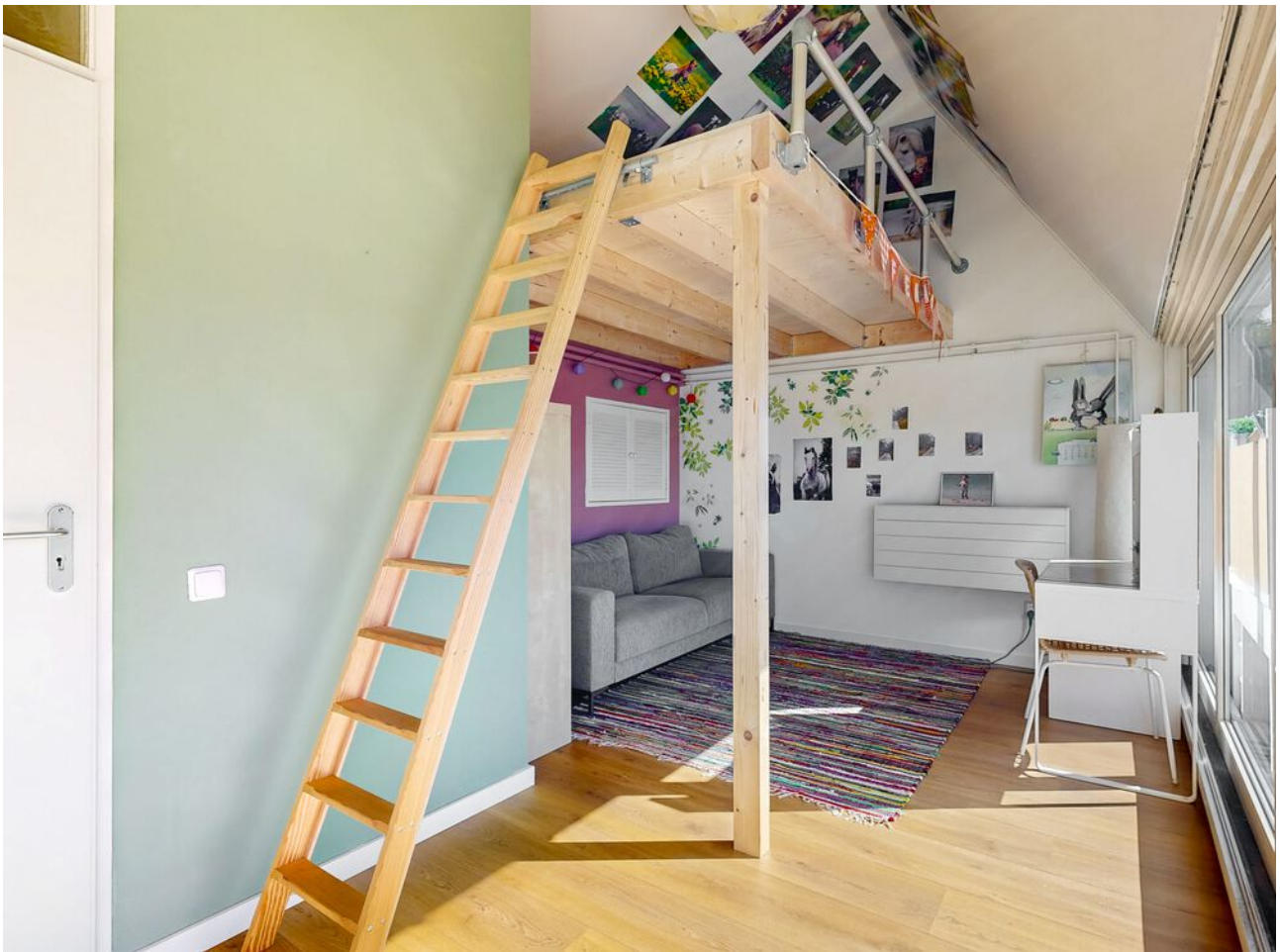
































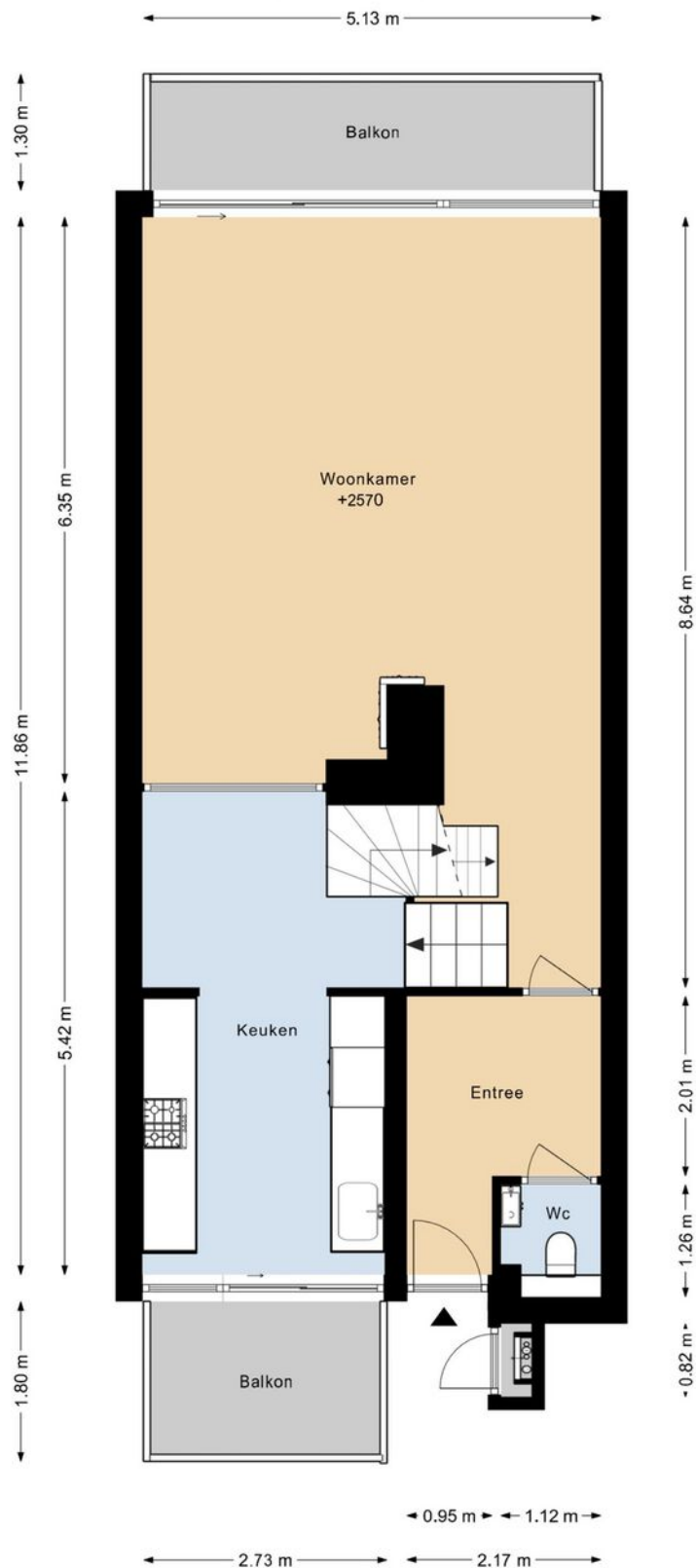






Plattegrond

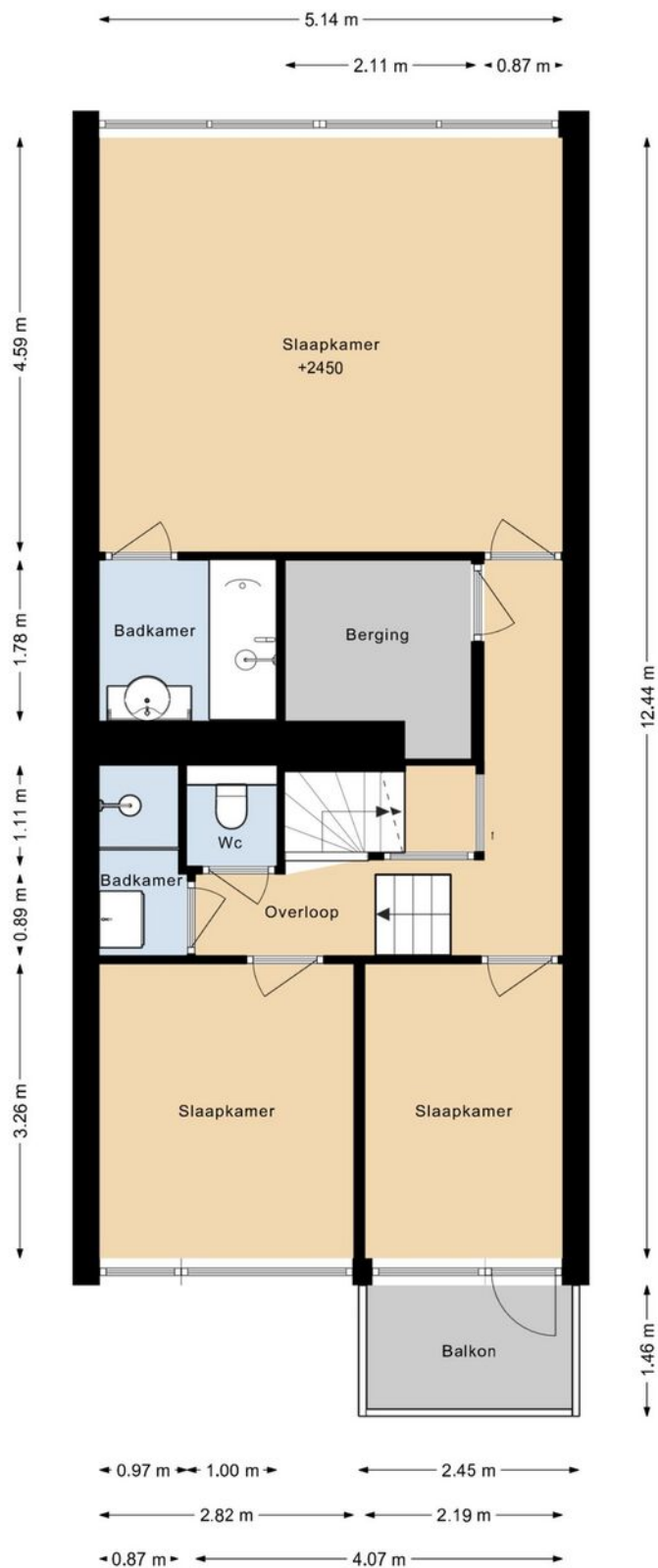
HERMELIJNVLINDER 62 1E VERDEIPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Plattegrond

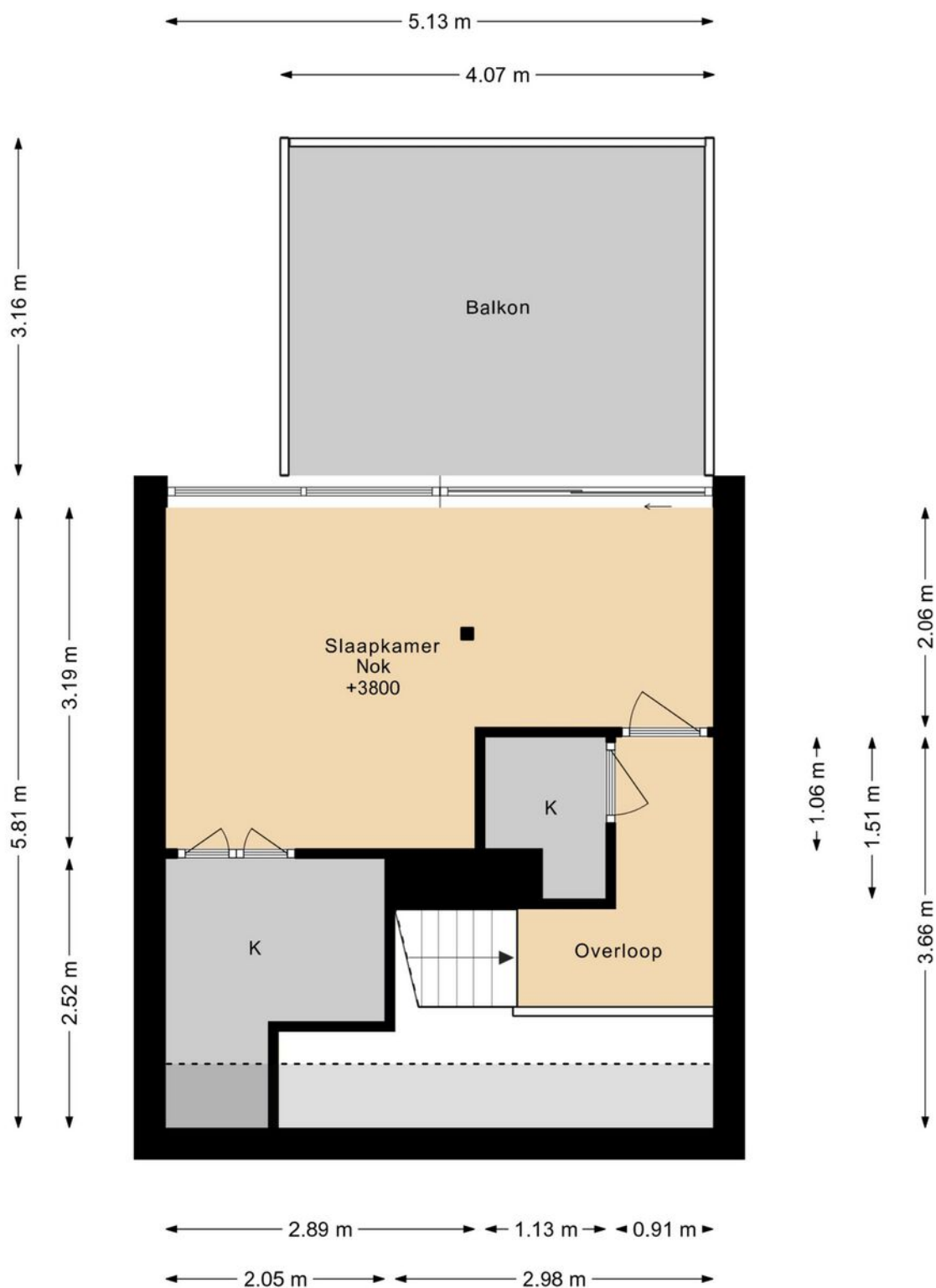
HERMELIJNVLINDER 62 2E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Plattegrond

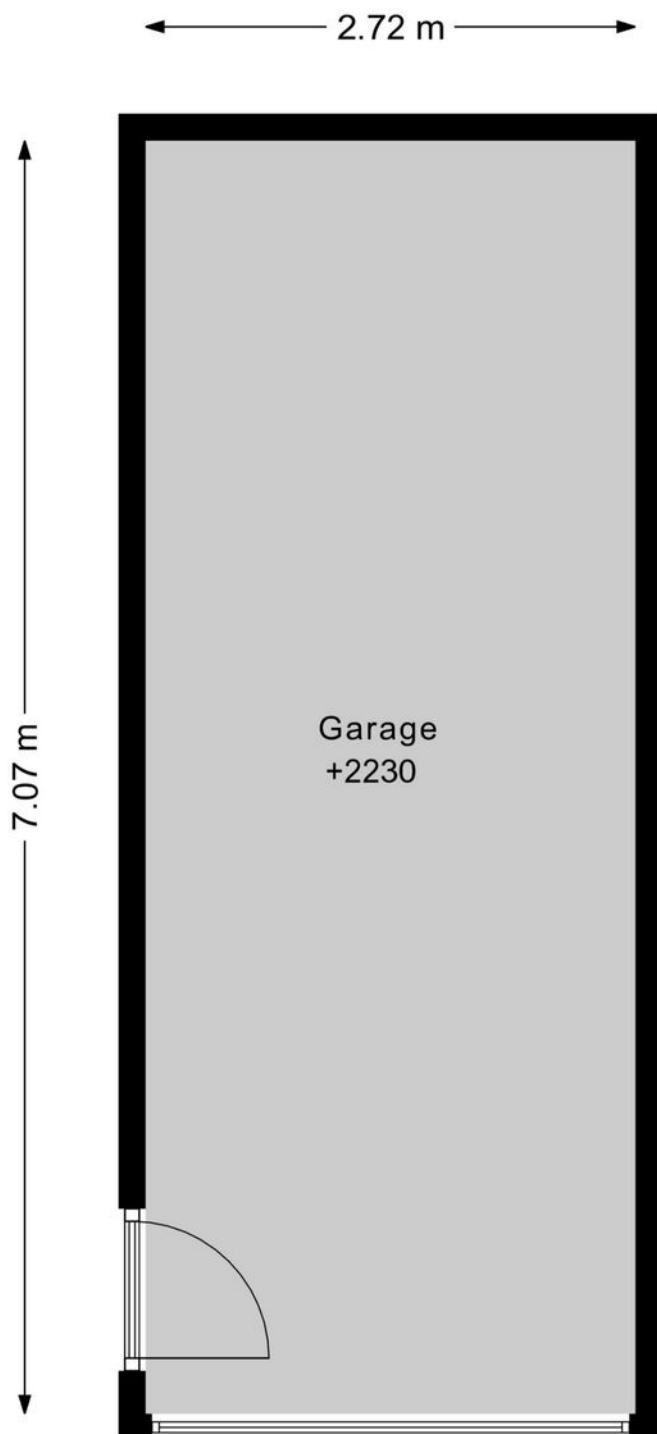
HERMELIJNVLINDER 62 3E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Plattegrond

HERMELIJNVLINDER 62 GARAGE



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Kenmerken

BOUW:

Soort woning:

Soort bouw:

Bouwjaar:

Woonoppervlakte:

Perceel:

Inhoud:

EENGEZINSWONING

TUSSEN

1976

150.43m²

190m²

560m³

INDELING:

Aantal kamers:

Aantal slaapkamers:

Aantal badkamers:

Aantal toiletten:

5

4

2

2

PRIJS

Vraagprijs

€ 700.000 K.K.

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.



Andre Bunnig
Makelaar o.z.

M 06 21 21 54 00
T 071 51 62 377
E andrebunnig@remax.nl

Andre Bunnig t.h.o.d.n. RE/MAX Premium Makelaars
Levendaal 73 - 75
2311JE LEIDEN
E andrebunnig@remax.nl

www.remax.nl/andrebunnig

RE/MAX
Makelaarsgilde (Leiden)