

Royale twee-onder-een kapwoning met een grote achtertuin!



Fruinlaan 14 te Leiden



Il de Professoren-en Burgemeesterswijk van universiteitsstad Leiden, aan de rustige en groene Fruinlaan staat deze royale twee-onder-een kapwoning (de "blauwe huizen") met een grote achtertuin, een zijpad en voortuin. Deze fraaie woning met karakter heeft veel goed behouden authentieke details, zoals prachtige glas-in-lood ramen, granito vloeren, een erker, kamer-en-suite schuifdeuren, originele wandtegels, hoge plafonds en paneeldeuren. Door de hoekligging heeft de woning extra ramen in de zijgevel, wat voor veel mooie lichtinval zorgt. Verder is de woning voorzien van maar liefst vijf slaapkamers, twee badkamers en een balkon aan zowel voor- als achterzijde. De kamers aan de voorzijde boven beschikken over blauw-witte markiezen. Mede daardoor blijft het huis in de zomer heerlijk koel.

De Fruinlaan is een brede laan met middenberm en mooie bomen, zijstraat van de rustieke Zoeterwoudse Singel, gelegen in een kindvriendelijke, groene wijk met karakteristieke 20er en 30er jaren-woningen. Op slechts 10 minuten loopafstand bevindt zich het historische centrum van Leiden met haar leuke winkels, terrassen, restaurants en musea. Op korte afstand zijn er meerdere scholen (basis- en voortgezet onderwijs), kinderopvang, parken, sportvoorzieningen (tennis, hockey, korfbal) en NS station Leiden-Lammenschans (trein naar Utrecht). Leiden CS is nog geen kwartier fietsen. Uitvalswegen zoals de A4, A44, en N11 (Alphen aan den Rijn/Utrecht) zijn eenvoudig te bereiken, evenals 4 bushaltes (maar liefst 5 lijnen, naar de twee stations, binnenstad en ziekenhuizen, en uiteraard naar het achterland, 't Groene Hart).

Indeling:

Begane grond:

Voortuin en grindpad naar achterom (achtertuin, schuur en keuken). Entree, vestibule met tochtdeur met matglas en toegang tot de royale hal met ruime trapopgang naar de 1e etage, garderobe en trapkast, toilet met fontein en de kamers-en-suite. Direct zijn hier de originele details zichtbaar zoals de granitovloer, de glas-in-lood ramen en de hoge plafonds. De ruime en sfeervolle woonkamer heeft plafonds met sierwerk, kamer-en-suite deuren en een erker met glas in lood ramen, een mooie

houten vloer, een houtkachel/allesbrander en veel lichtinval door de hoge ramen. Aan de voorzijde kijk je uit op veel groen en het prachtige Stedelijk Gymnasium dat een monumentenstatus heeft. De grote eetkamer heeft openslaande deuren naar het terras in de achtertuin, en een deur naar de keuken die daardoor een semi-open karakter heeft. De gezellige keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en beschikt over een originele buffetkast en een granitovloer.

Tuin:

Zowel middels de openslaande deuren vanuit de eetkamer als vanuit de keuken bereikt u de groene en zonnige achtertuin met een fraai terras en een lager gelegen gedeelte met meerdere mogelijkheden voor zitjes in een pergola en een prieeltje. Er is fraaie beplanting met veel groen, waaronder een sierappelboom en achterin een pergola begroeid met druivenranken en blauwe regen, waar u tijdens warme dagen heerlijk beschut kunt zitten. In de tuin bevinden zich tevens twee regentonnen. Naast de achtertuin heeft de woning ook een zonnige voortuin en een zijpad met toegang naar de achtertuin. Het grindpad zorgt voor veiligheid aan de zij- en achterkant van het huis.

1e verdieping:

De statige trap naar de 1ste verdieping heeft door de hoekligging van de woning prachtige glas-in-lood ramen die voor heel mooi licht zorgen. Er is een royale overloop met trapopgang naar de 2e etage en toegang tot de drie (slaap)kamers, de badkamer en een separaat toilet. Zowel de zeer ruime en lichte slaapkamer aan de voor- als aan de achterzijde beschikt over een balkon met uitzicht op veel groen.

De royale badkamer is voorzien van een hoekligbad, een groot wastafelmeubel met extra opbergruimte, een douchecabine en een handdoekenradiator.

2e verdieping:

Via de vaste trap bereikt u een zeer royale overloop met toegang tot de twee (slaap)kamers. In de ruime L-vormige kamer aan de voorzijde (voorheen 2 slaapkamers en gemakkelijk weer op te delen) zijn de mooie originele balken en spanten zichtbaar. Daarnaast is er een dakkapel aan de voorzijde en een velux zijraam waardoor deze ruimte licht is. De slaapkamer aan de achterzijde met dakkapel is ook goed van formaat en heeft ook mooi uitzicht over de groene omgeving. De tweede badkamer beschikt over een toilet, een douche en een wastafel. Hier bevindt zich tevens de opstelling voor de wasmachine.

Vanuit de ruime overloop is er via een vlizo trap toegang tot de vliering over het hele pand met veel bergruimte en deels meer dan sta-hoogte. Hier staat ook de verwarmingsketel.

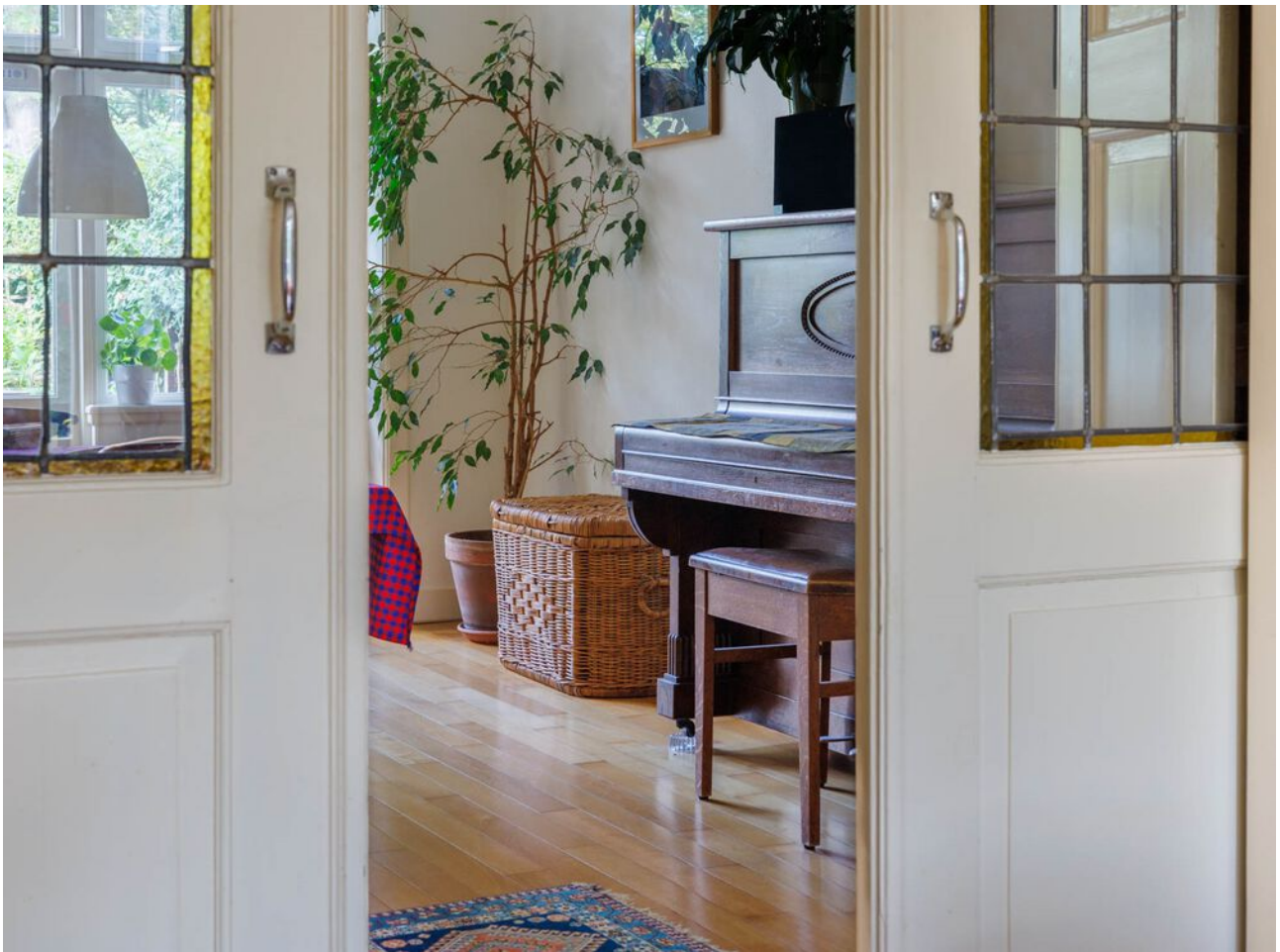
Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1923
- Beschermd stadsgezicht
- Er is een bouwtechnische keuring aanwezig
- Parkeervergunning € 61,- per jaar
- Woonoppervlakte 197m²
- Gebouwgebonden buitenruimte 8m² (balkons)
- Externe bergruimte 8 m² (berging tuin)
- Inhoud 787 m³
- Perceel 187 m²
- Veel originele details in goede staat zoals glas-inloodramen, hoge plafonds, granitovloeren, kamers en suite met schuifdeuren, erker en paneeldeuren.
- Schilderwerk buiten 2023 (deels)
- CV ketel merk Remeha, bouwjaar 2019
- Meterkast met 8 groepen
- Oplevering in overleg









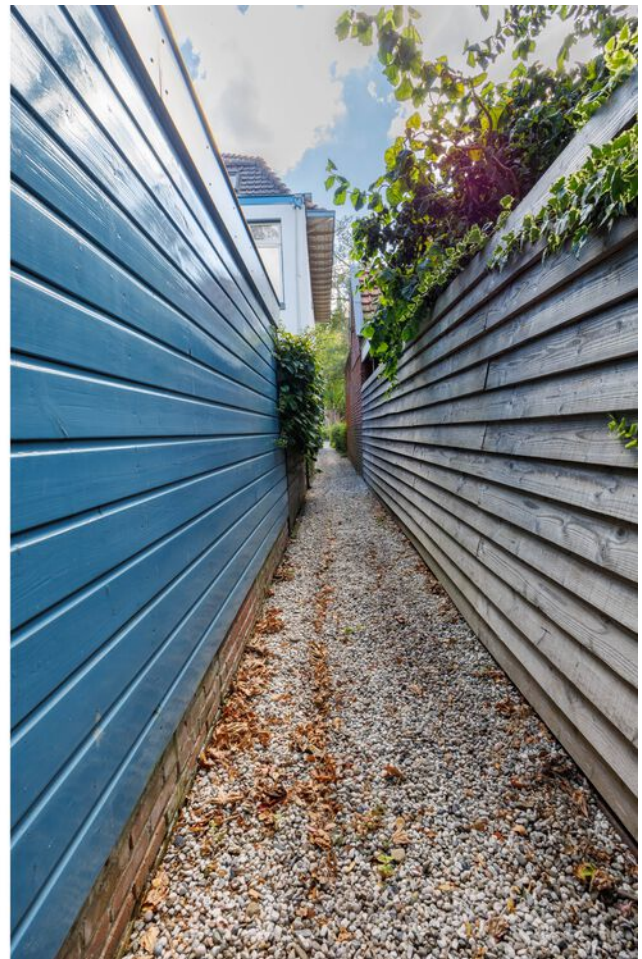






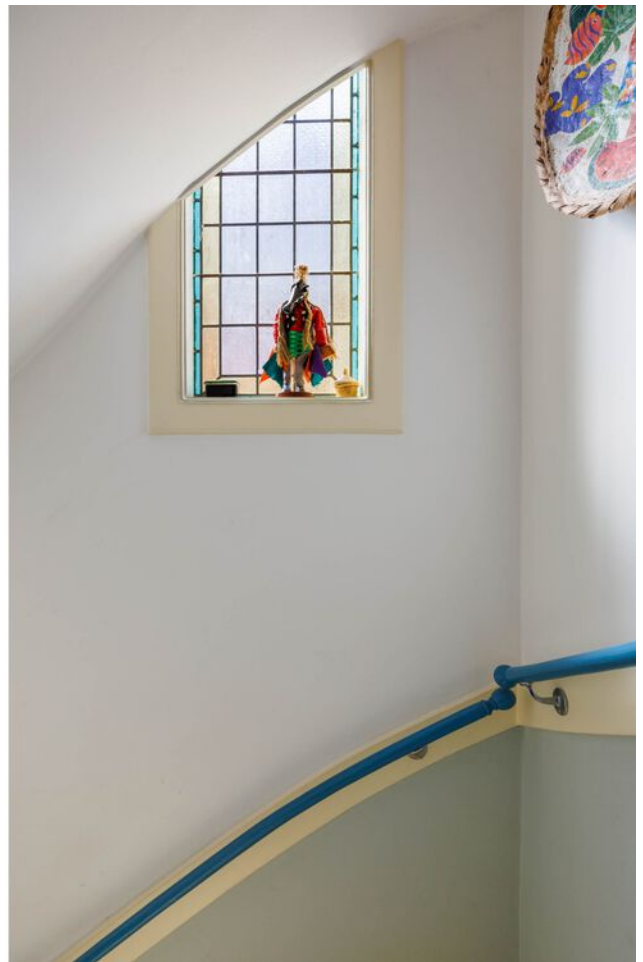




































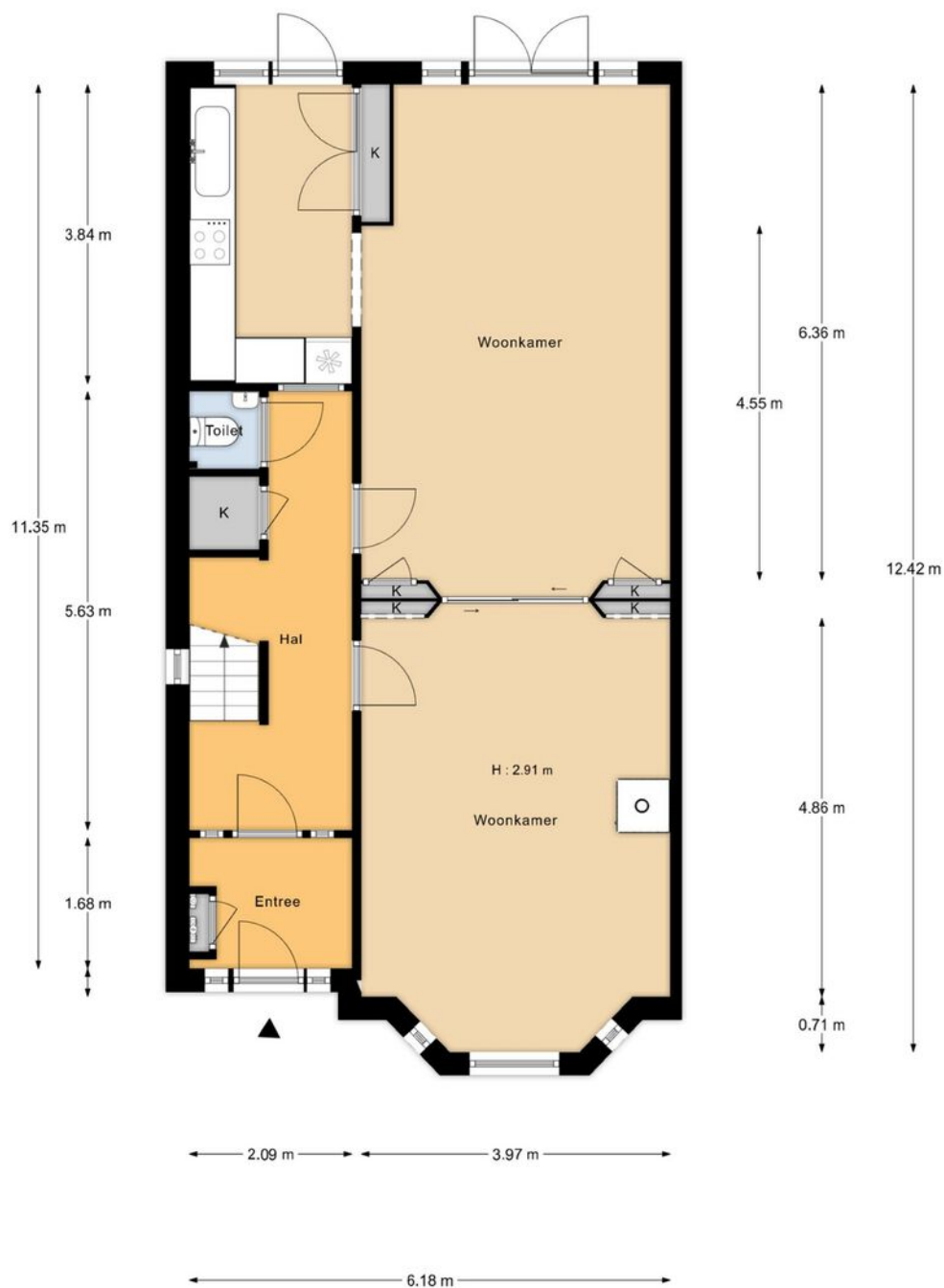


Plattegrond



Plattegrond

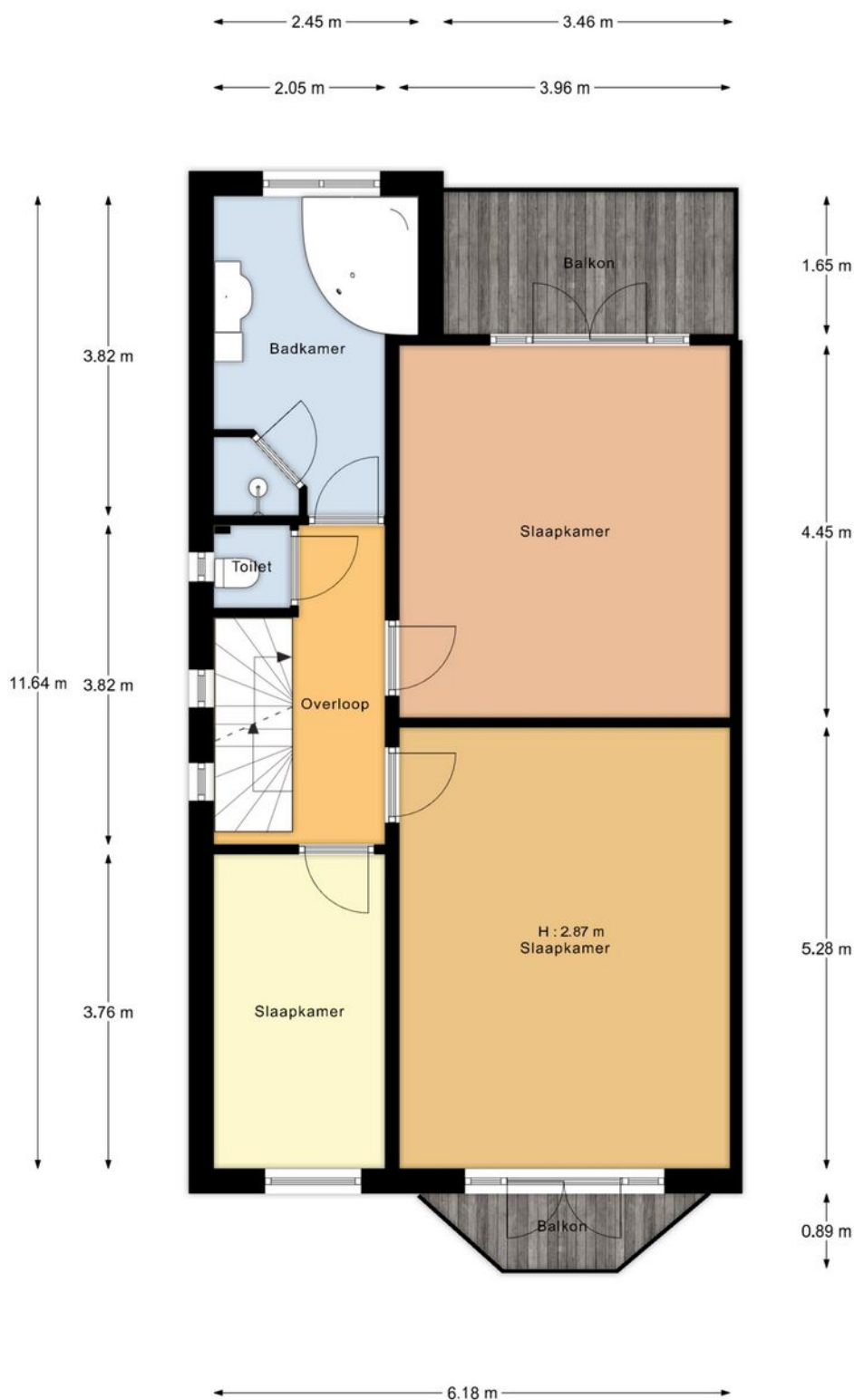
Begane grond



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

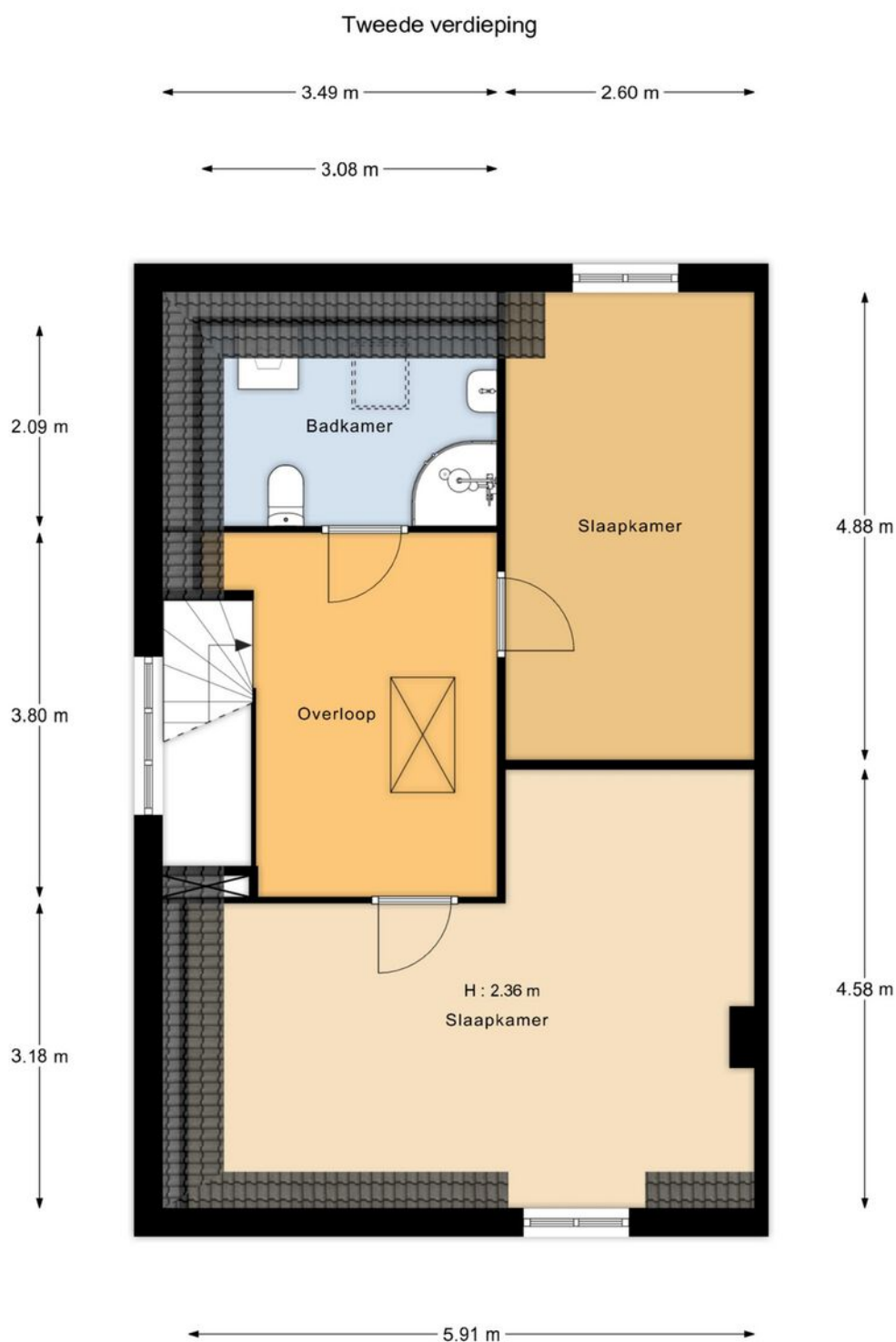
Plattegrond

Eerste verdieping



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

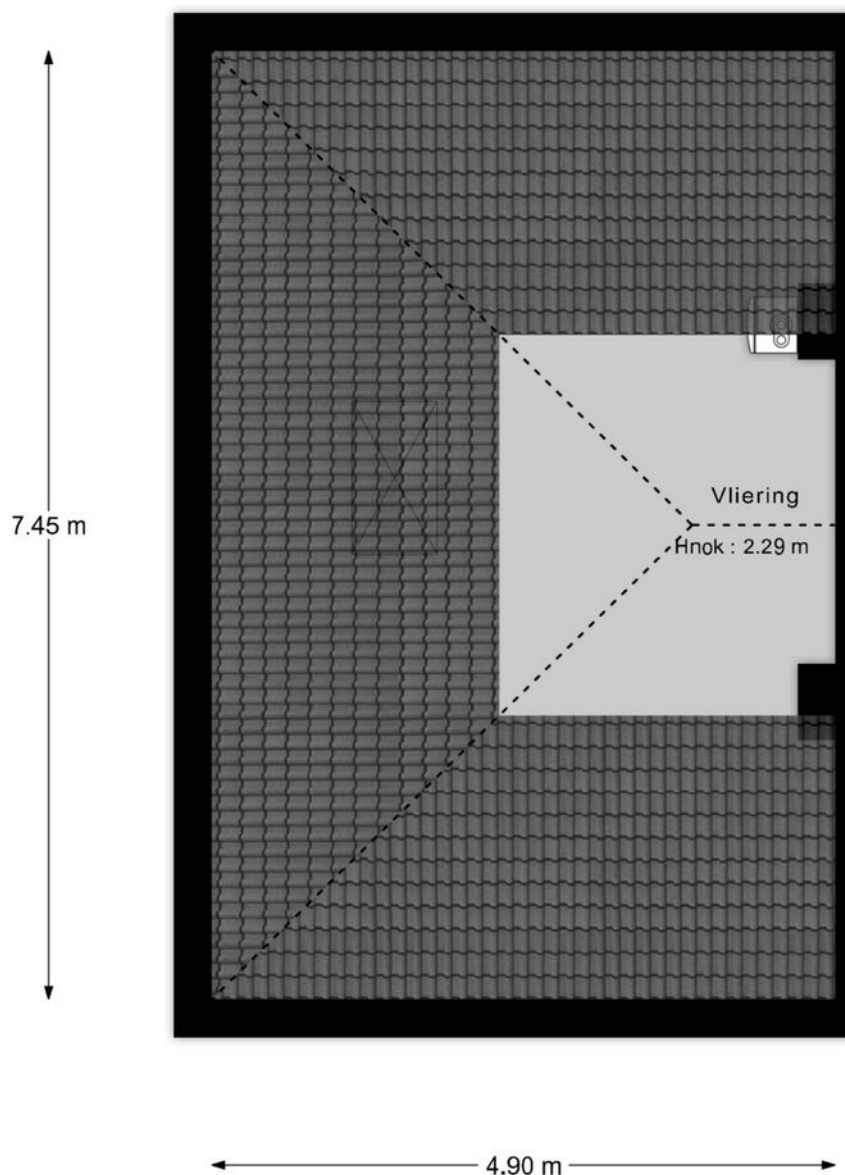
Plattegrond



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

Plattegrond

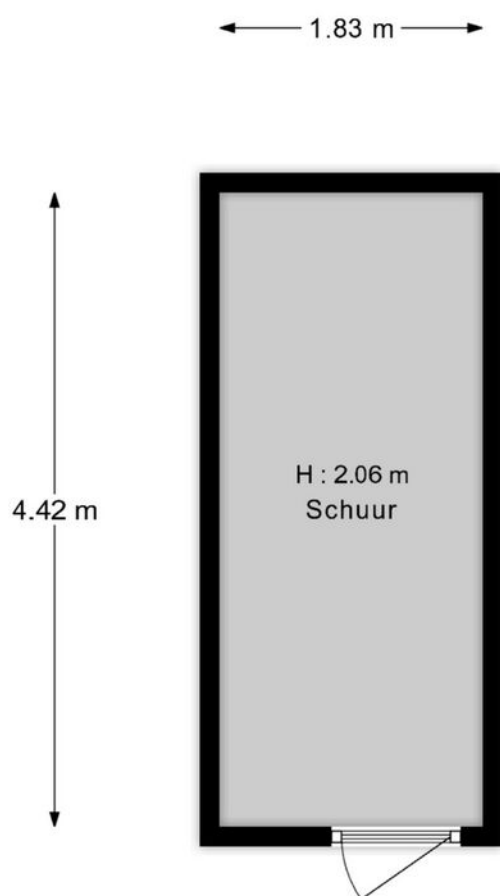
Derde verdieping



"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

Begane grond



"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:

HERENHUIS

TWEEONDEREENKAP

1923

197

187

787

INDELING:

Aantal kamers:

Aantal slaapkamers:

Aantal badkamers:

Aantal toiletten:

6

5

2

3

PRIJS

Vraagprijs

€ 1.220.000 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)