

Leuke jaren '30 woning met 3 slaapkamers en een fijne tuin(ZW)!



Bakhuis Roozenboomstraat 3 te Leiden



Sfeervolle jaren '30 woning met veel authentieke details, zoals glas-in-loodramen, een granitovloer, een karakteristieke erker en paneeldeuren. Deze charmante woning ligt in de geliefde Professorenwijk en is aan de voorzijde voorzien van een dakkapel en aan de achterzijde van een dakopbouw, wat zorgt voor aanzienlijk extra woonruimte. De woning beschikt over drie (slaap)kamers en een prettige achtertuin op het zonnige zuidwesten, compleet met houten berging en een achterom.

De Bakhuis Roozenboomstraat is een rustige straat in een mooie wijk. Op loopafstand bevinden zich diverse buurtwinkels, basisscholen en NS station Lammenschans. Op enkele fietsminuten sta je in de historische binnenstad met de vele restaurants, terrasjes, musea en grachten. Ook park Roomburg, hockey- en tennisvelden en middelbare/basisscholen liggen om de hoek. Tevens nabij diverse uitvalswegen (A4/N11).

Indeling:

Begane grond:

Authentieke entree met een hal voorzien van een originele granitovloer, meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping. De lichte en sfeervolle woonkamer beschikt over fraaie en suite deuren, een karakteristieke erker, vaste kasten, een praktische trapkast, twee originele schouwen en een prachtige houten visgraatvloer met bies. Vanuit de woonkamer is er toegang tot een ruim toilet met fonteintje en de gezellige keuken. Via openslaande deuren (voorzien van hordeuren) in de woonkamer en een aparte deur in de keuken bereik je de royale achtertuin met houten berging en achterom. In de tuin kun je zowel heerlijk zitten op het terras direct aan de woonkamer als achterin de tuin voor extra privacy.

De halfopen, lichte keuken is uitgerust met onder andere een granitovloer, een 4-pits gaskookplaat, een ingebouwde combi oven/magnetron, een koel-/vriescombinatie en een afzuigkap. Ook bevindt zich hier de aansluiting voor de wasmachine. Dankzij een extra raam geniet je vanuit de keuken van een prettig uitzicht op de tuin. Overall op de begane grond zie je de mooie glas in

lood ramen.

1ste verdieping:

Overloop (houten vloer) met trapopgang naar de tweede verdieping en toegang tot twee (slaap)kamers, de badkamer en extra inloopkast. Beide kamers zijn licht en voorzien van een laminaatvloer. De zeer ruime slaapkamer aan de voorzijde beschikt over twee vaste kasten met stijlvolle houten deuren.

De moderne badkamer is smaakvol afgewerkt met houtlook tegels en uitgerust met een royale inloofdouche, een wastafelmeubel met spiegelkast, een toilet en een designradiator. Vanuit de badkamer heb je bovendien toegang tot het zonnige dakterras.

2de verdieping:

Via een vaste trap bereik je een verrassend ruime en lichte zolderverdieping. Aan de voorzijde zorgt een extra Velux-dakraam voor veel daglicht. Onder het schuine dak is een fraai op maat gemaakte kast gerealiseerd en daarnaast is er een praktische kastenwand aanwezig. Achter de knieschotten bevindt zich extra bergruimte en achter een schuifwand zijn de cv-opstelling en aanvullende opbergruimte gesitueerd. Deze royale ruimte is multifunctioneel in te delen en afgewerkt met een nette laminaat-vloer.

Er is een recent bouwtechnisch rapport aanwezig.

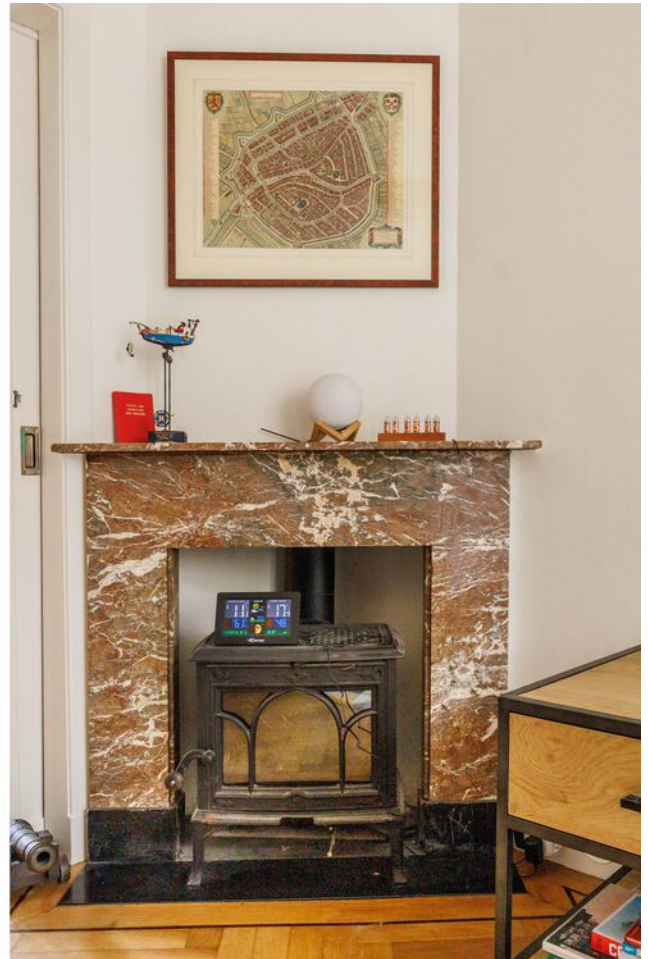
Bijzonderheden:

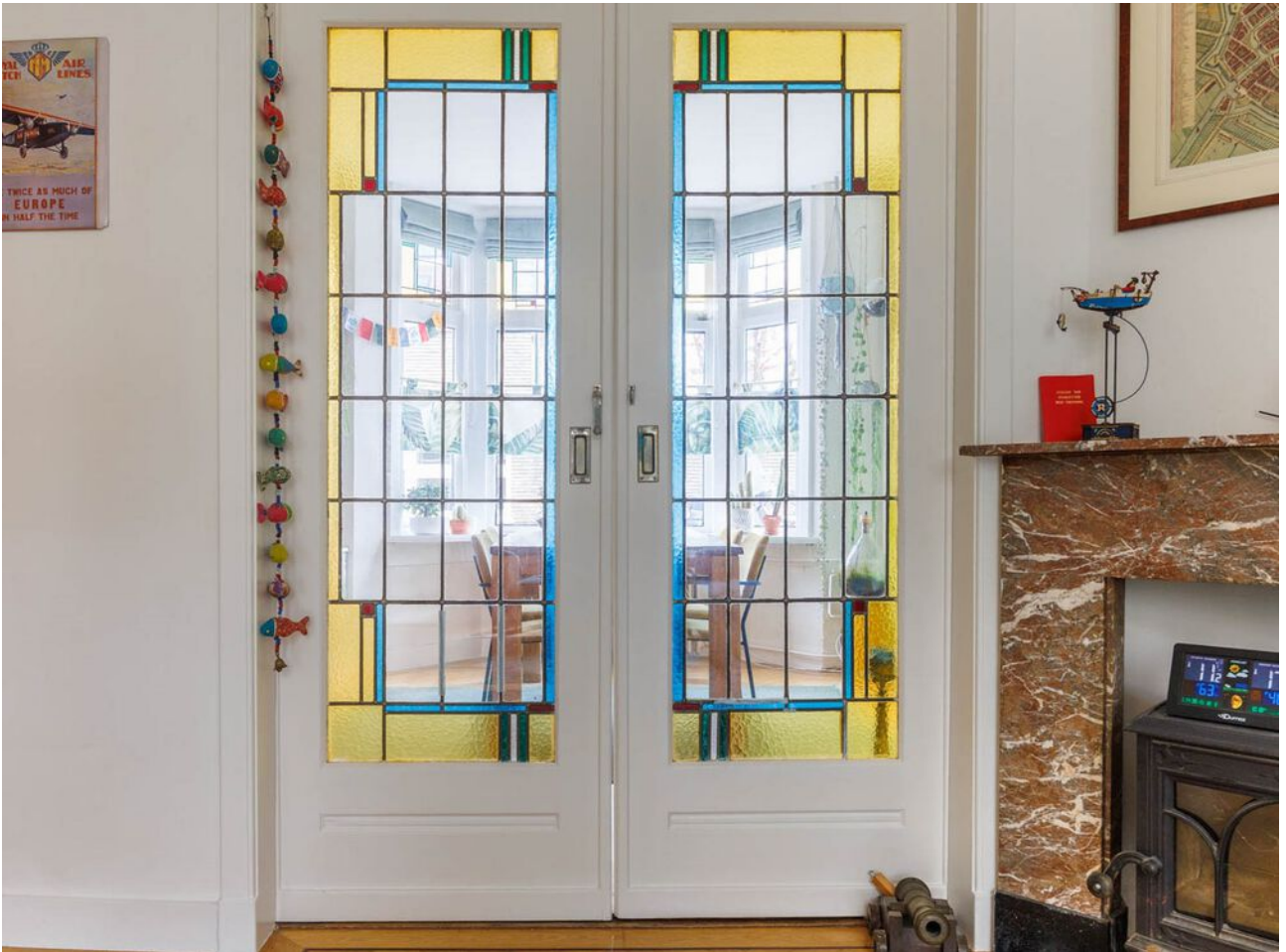
- Bouwjaar 1935
- Beschermd stadsgezicht
- Gebruiksoppervlakte 93m²
- Externe bergruimte 3m² (berging)
- Inhoud 330m³
- Perceeloppervlakte 73m²
- Veel originele details: glas in lood ramen, granitovloer(hal, toilet, keuken), een erker, paneeldeuren en schouwen
- CV ketel merk Atag i28EC, bouwjaar 2018
- Energielabel C
- Meterkast met 6 groepen
- Overall dubbelglas en voorzetramen bij glas in lood
- Parkeren voor vergunninghouders (vergunning ca. € 61,- per jaar, geen wachtlijst)
- Oplevering in overleg

Bij woningen ouder dan 30 jaar hanteren wij

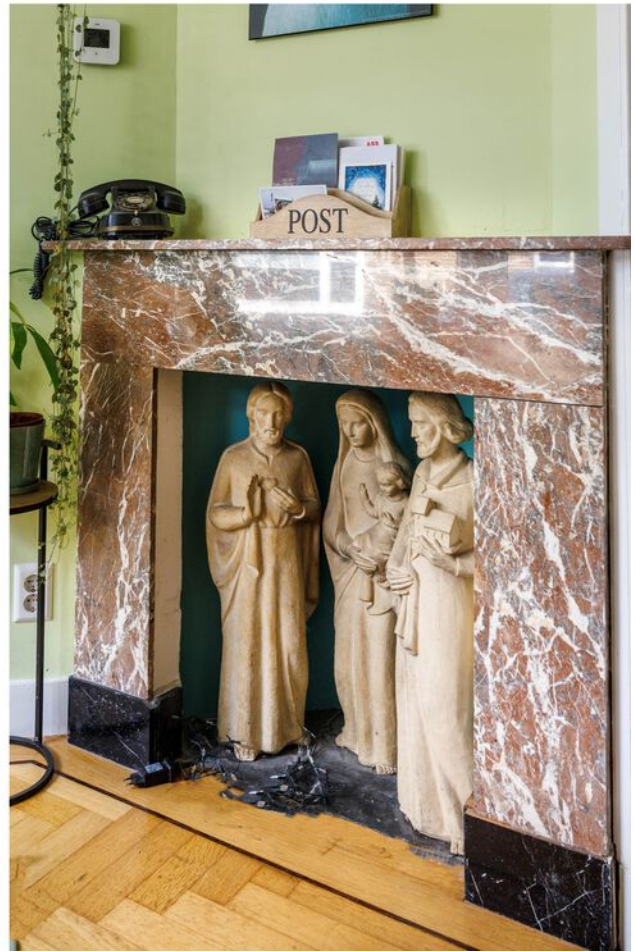
















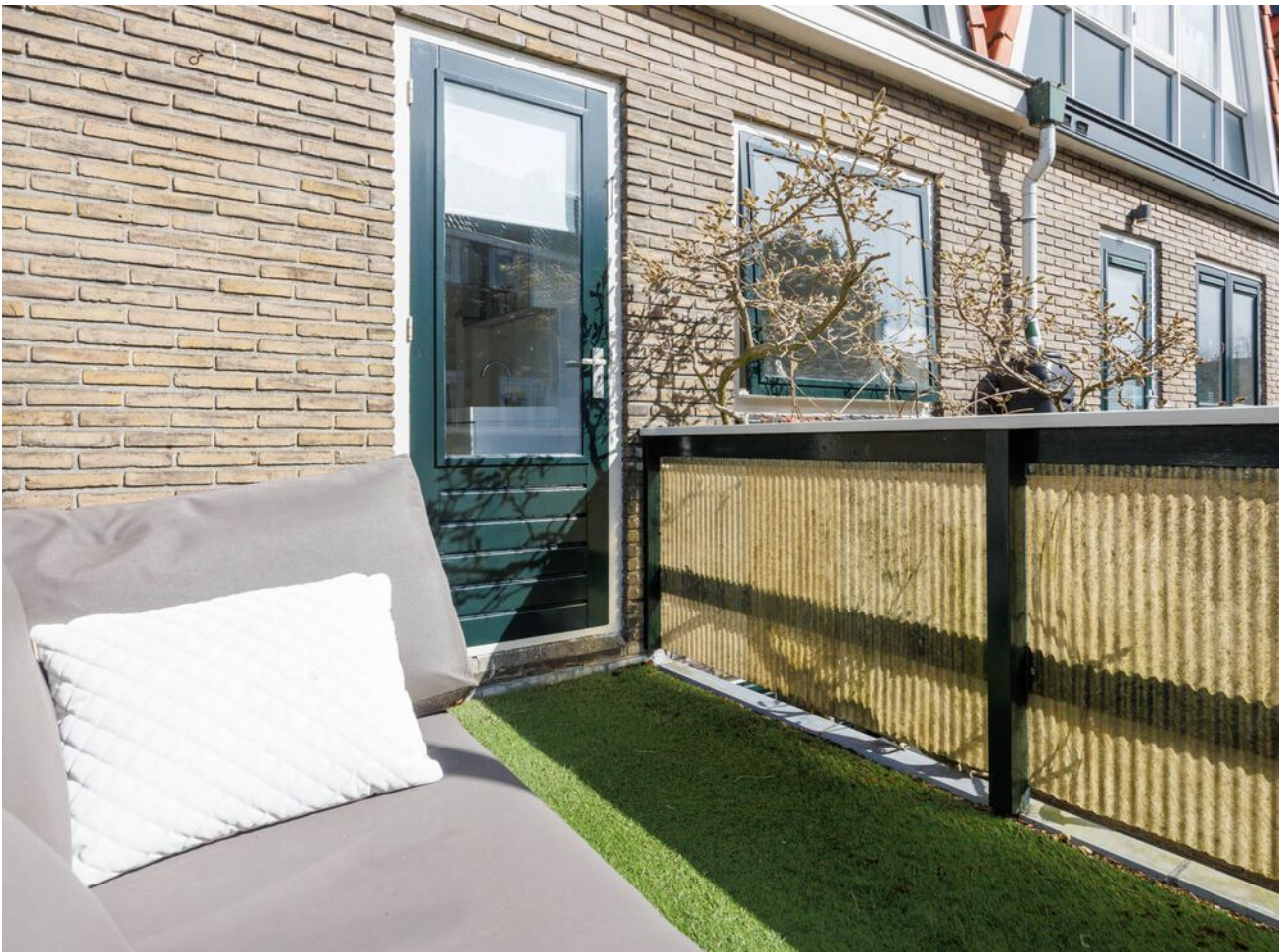






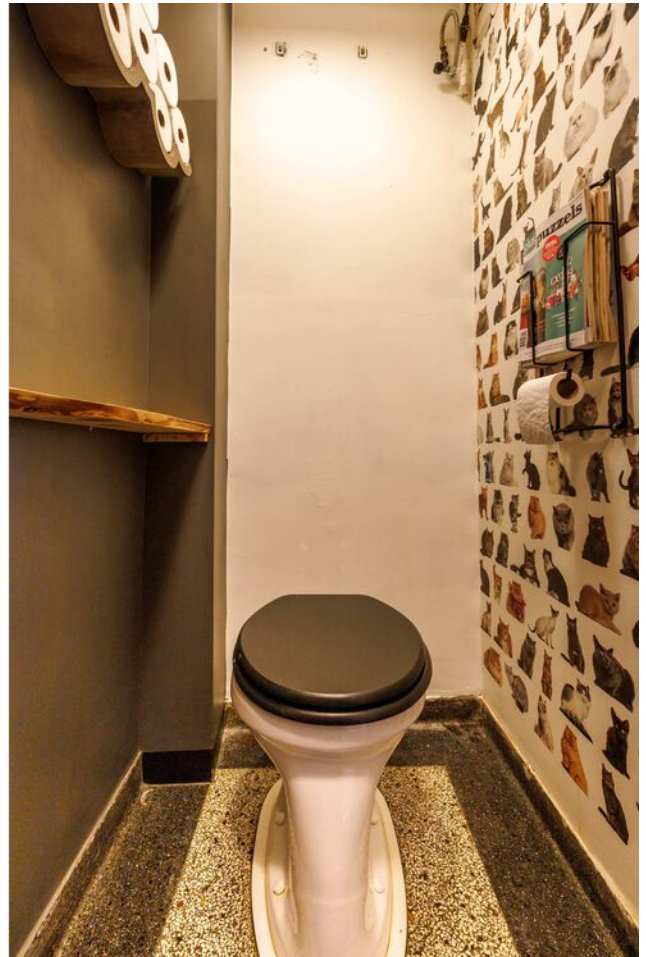














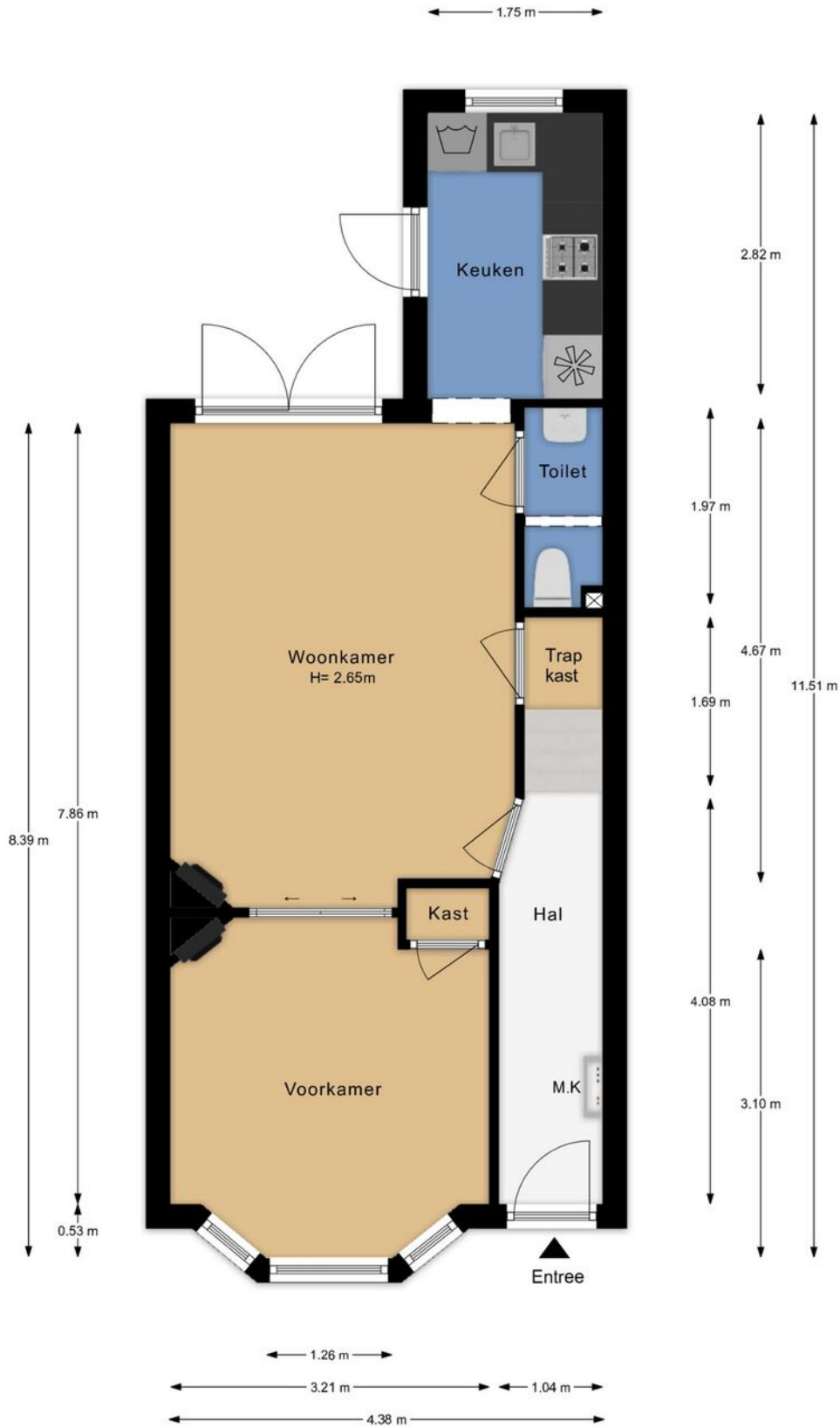


Plattegrond



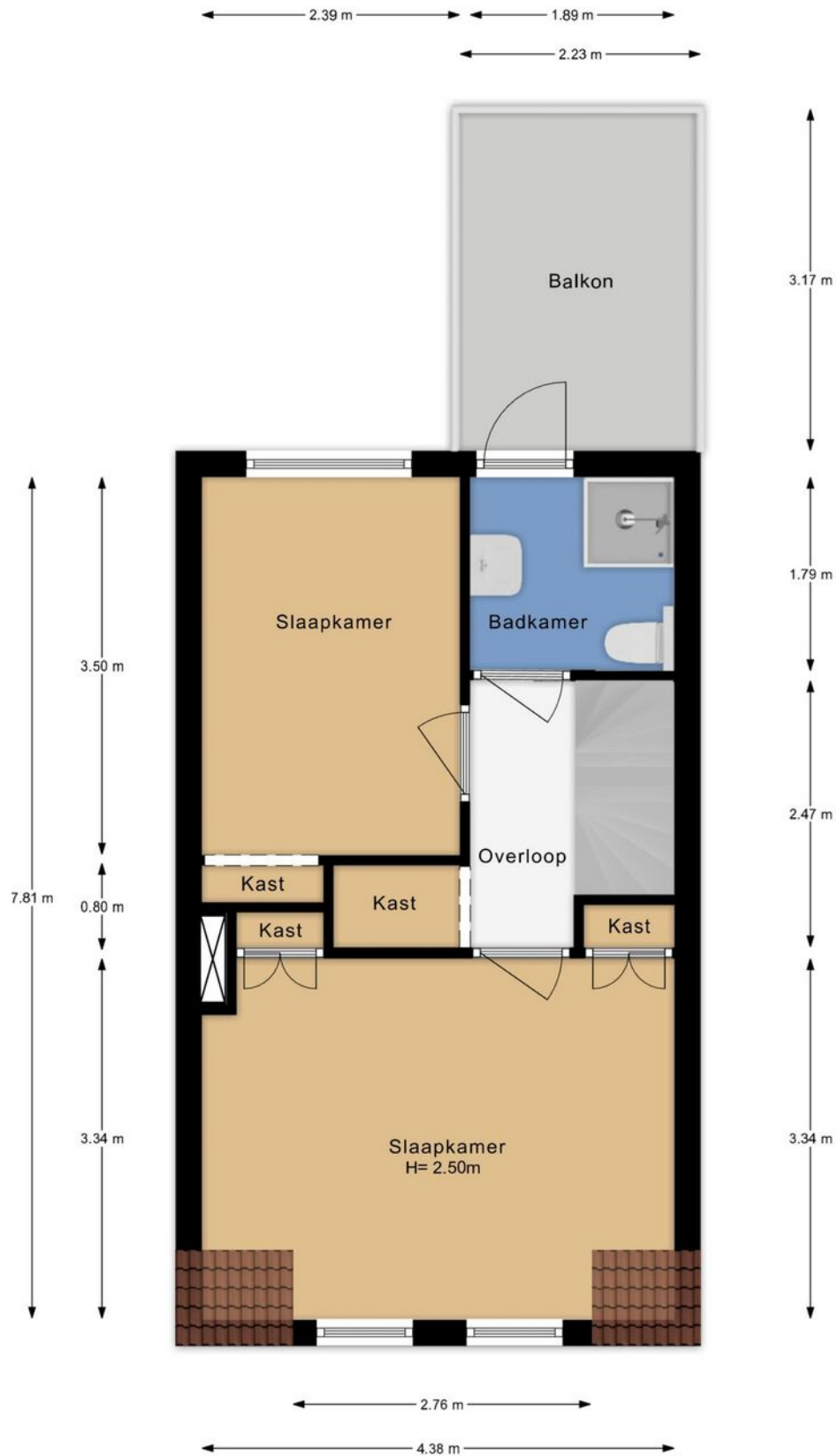
Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar dient uitsluitend ter illustratie.
Maten en indelingen zijn indicatief en kunnen afwijken.
De opgegeven perceeloppervlakte is gebaseerd op openbare bronnen en geen officiële kadastrale meting.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.rimeva.nl

Plattegrond



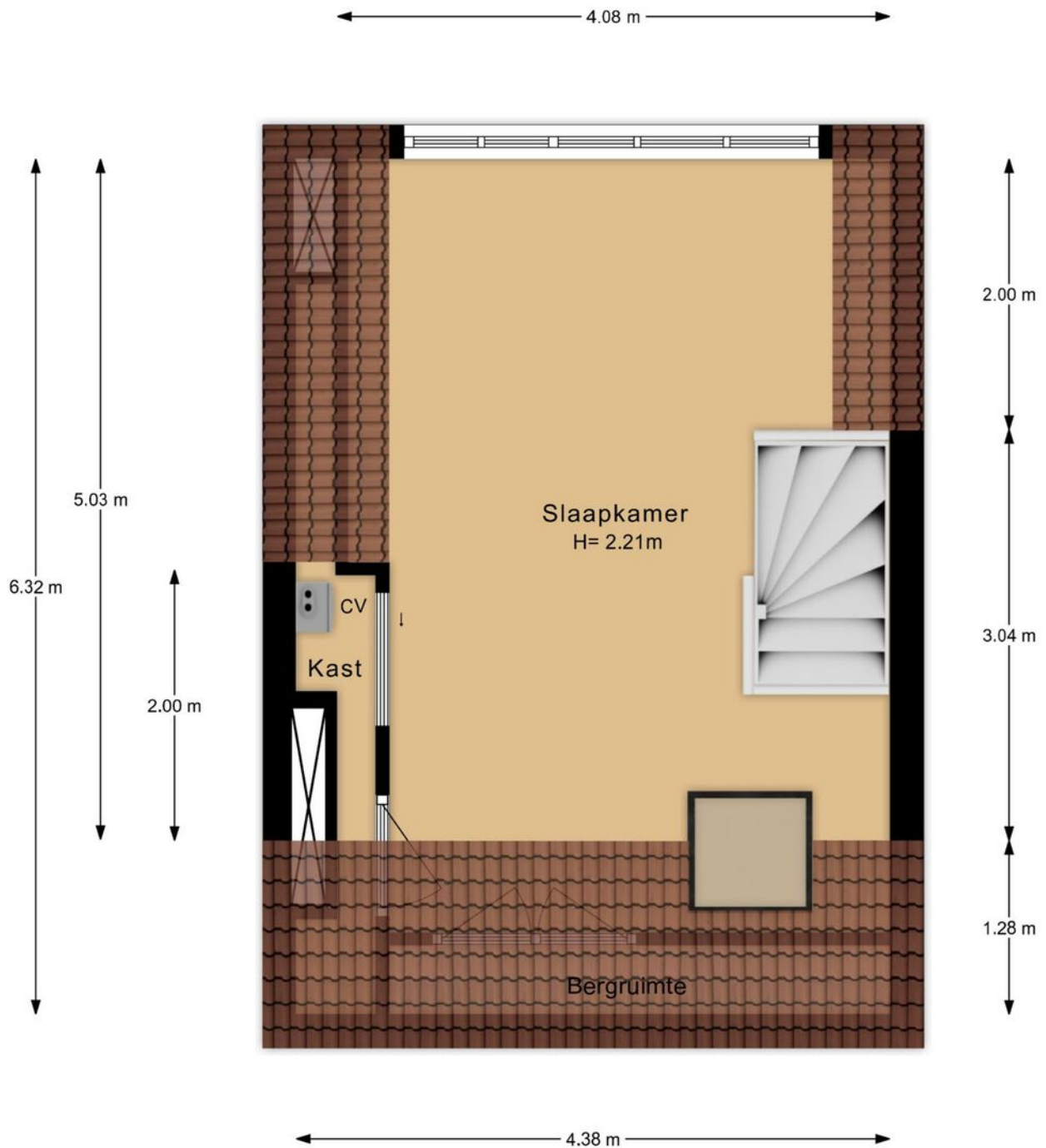
Maten en indelingen zijn indicatief en kunnen afwijken.
 Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.rimeva.nl

Plattegrond



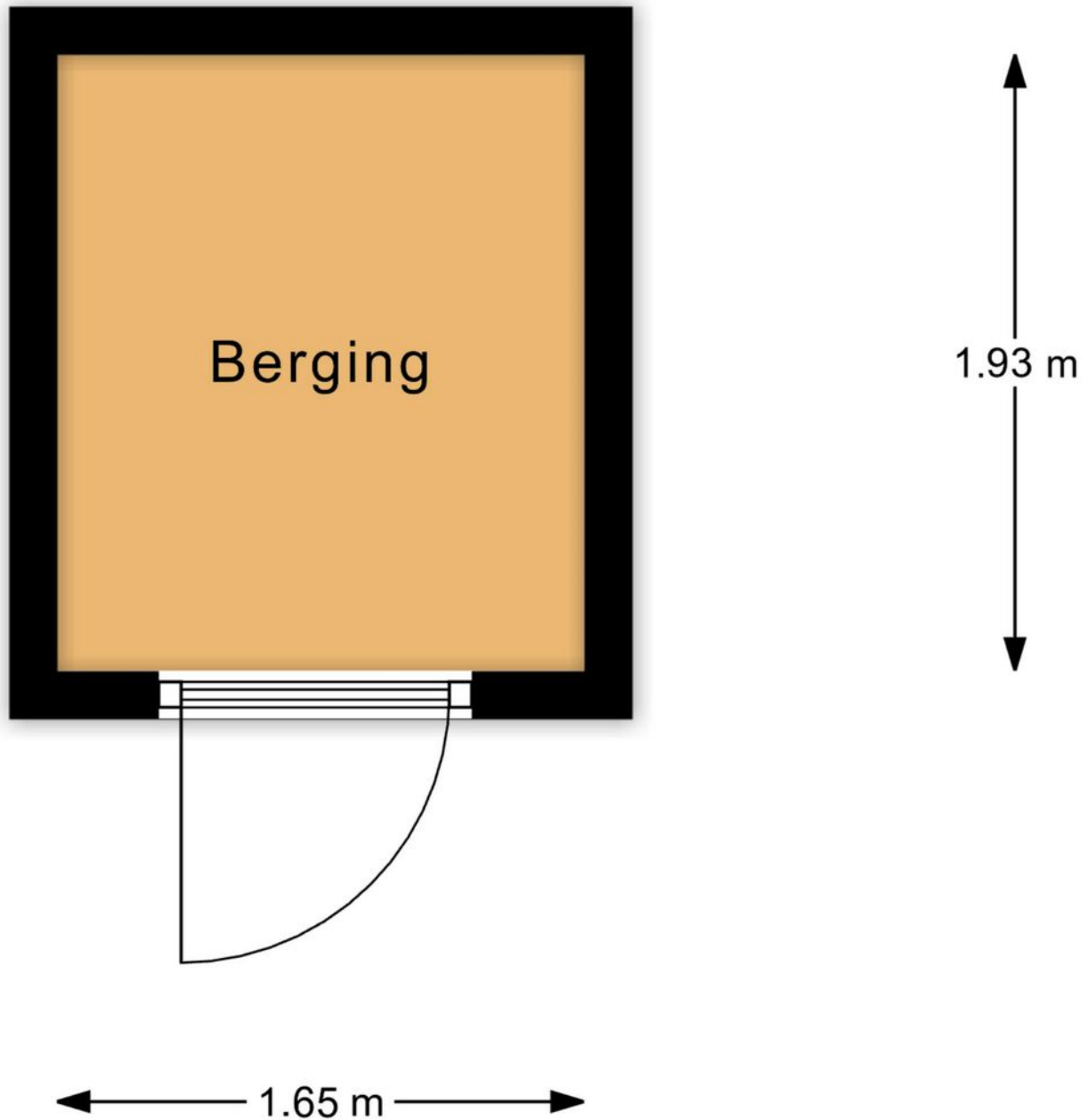
Maten en indelingen zijn indicatief en kunnen afwijken.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.rimeva.nl

Plattegrond



Maten en indelingen zijn indicatief en kunnen afwijken.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.rimeva.nl

Plattegrond



Maten en indelingen zijn indicatief en kunnen afwijken.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.rimeva.nl

Kenmerken

BOUW:

Soort woning:

Soort bouw:

Bouwjaar:

Woonoppervlakte:

Perceel:

Inhoud:

EENGEZINSWONING

GESCHAKELD

1935

93

73

330

INDELING:

Aantal kamers:

Aantal slaapkamers:

Aantal badkamers:

Aantal toiletten:

4

3

1

2

PRIJS

Vraagprijs

€ 550.000 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.



Gijs de Kok
Makelaar o.z.

M 06 30 03 49 49
T 071 516 23 72
E gijdsdekok@remax.nl

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

www.remax.nl/gijdsdekok

RE/MAX
Makelaarsgilde (Leiden)