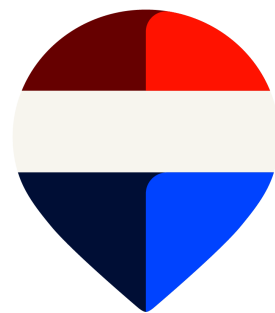


# Authentieke verduurzaamde jaren '30 woning(label A++)



Van Den Brandelerkade 19 te Leiden



Authentieke, volledig verduurzaamde jaren '30 woning met energielabel A++ !

Aan de prachtige Van den Brandelerkade, midden in de karakteristieke Burgemeesterswijk, staat deze sfeervolle en volledig verduurzaamde jaren '30-woning met maar liefst zes (slaap)kamers. Hier gaan authentieke charme, hoogwaardige afwerking en modern wooncomfort moeiteloos hand in hand. Op de royale zolderverdieping is bovendien eenvoudig een zevende (slaap)kamer te realiseren. Deze heerlijke woning ligt op een fantastische plek met vrij uitzicht op het omliggende groen en veel water. Vrijwel alle originele jaren '30-details zijn met zorg behouden gebleven, waaronder glas-in-loodramen, de originele paars-zwarte wandtegels in de vestibule en gang, kamer-en-suitedeuren met geslepen glas, vier originele schouwen, hoge plafonds met sierlijsten en ornamenten, paneeldeuren en karakteristieke erkers. Dankzij de grondige verduurzaming geniet je tegelijkertijd van het comfort en de energiezuinigheid van nu, bekroond met energielabel A++.

De fraai aangelegde voortuin leidt naar de karakteristieke entree, waar de authentieke vestibule met glas-in-loodramen direct de sfeer van de woning weerspiegelt. Vanuit de royale hal zijn, via de glas-in-looddeur, de woonkamer, de keuken, het toilet en de trap naar de eerste verdieping bereikbaar. Onder de trap bevindt zich een praktische bergkast. Bij binnenkomst springen direct de uitstekende staat van onderhoud en de vele zorgvuldig behouden jaren '30-details in het oog. De royale, uitgebouwde woon- en eetkamer is bijzonder licht en ademt sfeer dankzij de karakteristieke erker, de originele en-suitedeuren met geslepen glas en de fraaie schouwen in zowel het zit- als eetgedeelte. Er zijn 2 gashaarden aanwezig voor extra sfeer in de winter. De ruimte is afgewerkt met een stijlvolle marmeren Rosalia-vloer voorzien van comfortabele vloerverwarming. De uitstekend geïsoleerde aanbouw is naadloos geïntegreerd en beschikt over twee Velux-lichtkoepels, die zorgen voor een aangename hoeveelheid daglicht. Via de openslaande deuren bereik je de sfeervol aangelegde achtertuin, voorzien van fraaie verlichting, een praktische fietsenberging en een achterom. Achter in de tuin bevinden zich een sfeervolle

overkapping en een separate berging met elektra. De stijlvolle keuken is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, een Quooker, softclose-laden en een composiet werkblad met bar. Vanuit de keuken is er directe toegang tot de zonnige achtertuin.

#### 1e verdieping:

Via de gerenoveerde trap met ingebouwde ledverlichting bereik je de ruime overloop met toegang tot drie (slaap)kamers, de badkamer en een separaat toilet. De royale slaapkamers beschikken over vaste inbouwkasten en authentieke schouwen, terwijl de kamers aan de voorzijde een prachtig uitzicht bieden op het water en het groen. De lichte badkamer is voorzien van een ligbad, dubbele wastafel en toegang tot het balkon, waar de buitenunit van de warmtepomp netjes is weggewerkt. De gehele verdieping is afgewerkt met een fraaie vloer en behoudt de karakteristieke jaren '30-uitstraling dankzij de glas-in-loodramen en originele paneeldeuren.

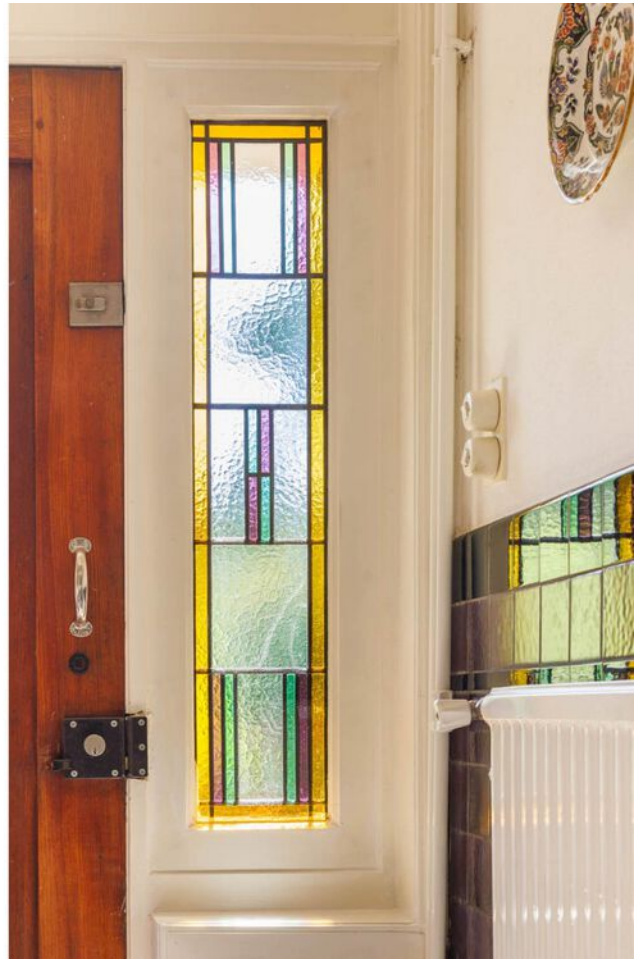
#### 2e verdieping

Via de gerenoveerde trap met indirecte ledverlichting bereik je de tweede verdieping. Hier bevinden zich drie (slaap)kamers, waaronder een zeer ruime en lichte kamer aan de achterzijde met dakkapel en vaste kasten. Deze kamer biedt de mogelijkheid om een 7e slaapkamer te realiseren. Achter louverdeuren zijn de warmtepomp, cv-installatie en wasapparatuur netjes weggewerkt. De twee kamers aan de voorzijde beschikken eveneens over een dakkapel en een fraai uitzicht op het water en het groen. Daarnaast biedt de vergrote vliering over de volledige verdieping verrassend veel extra bergruimte. Aan de voorzijde bevinden zich nog twee (slaap)kamers, beide voorzien van een dakkapel en een prachtig vrij uitzicht over het water en het omliggende groen. hanebalken die in het zicht zijn gebleven. De ruime vliering, die over de volledige oppervlakte van de zolderverdieping is vergroot, biedt verrassend veel extra bergruimte en is voorzien van verlichting.

De woning is volledig verduurzaamd; geïsoleerd, een hybride lucht/water-warmtepomp, 14 zonnepanelen en overal dubbelglas (zelfs glas-in-lood ramen in dubbel glas).





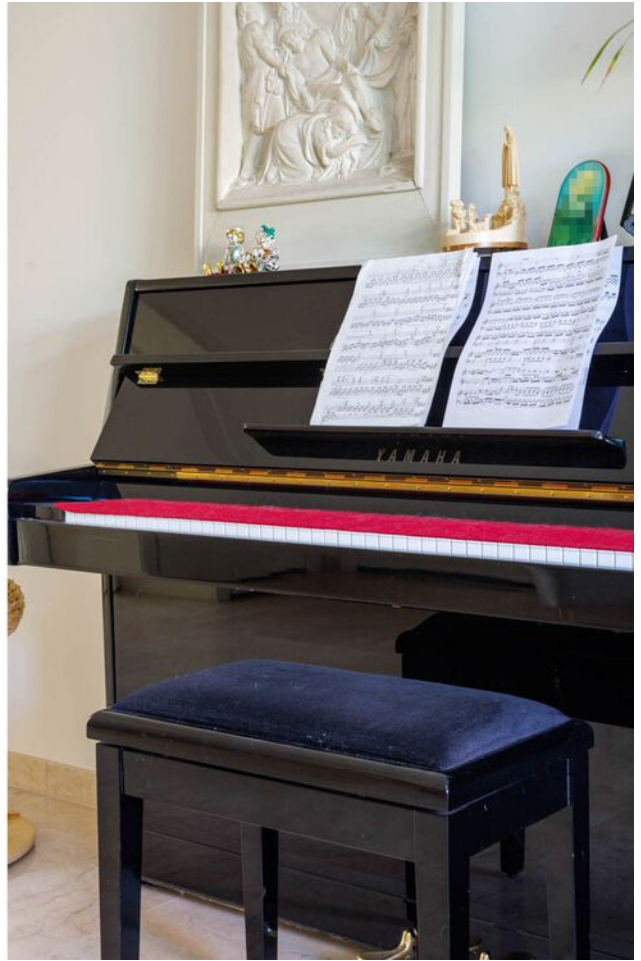




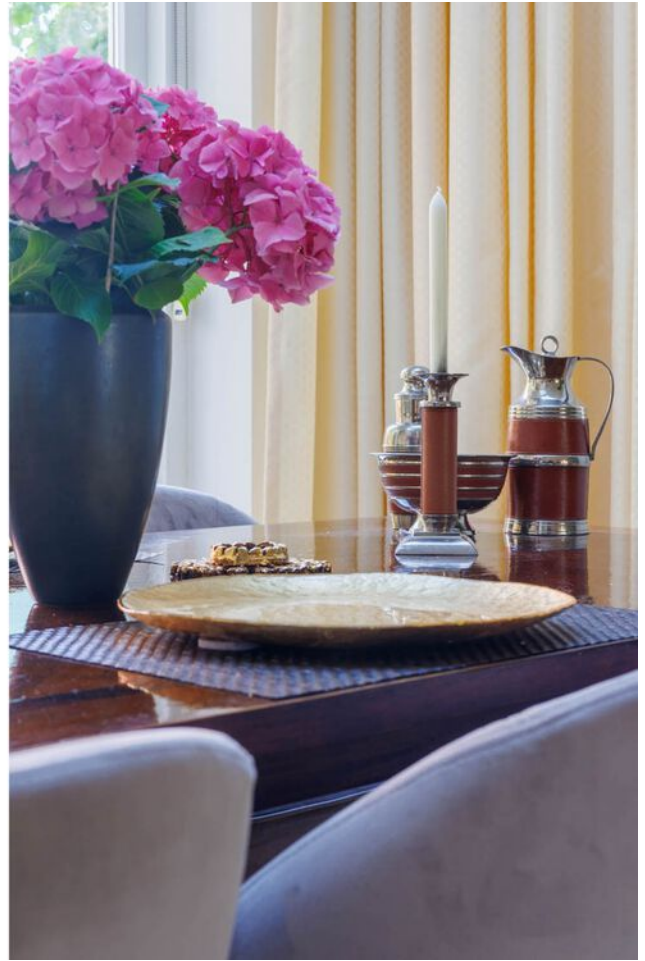














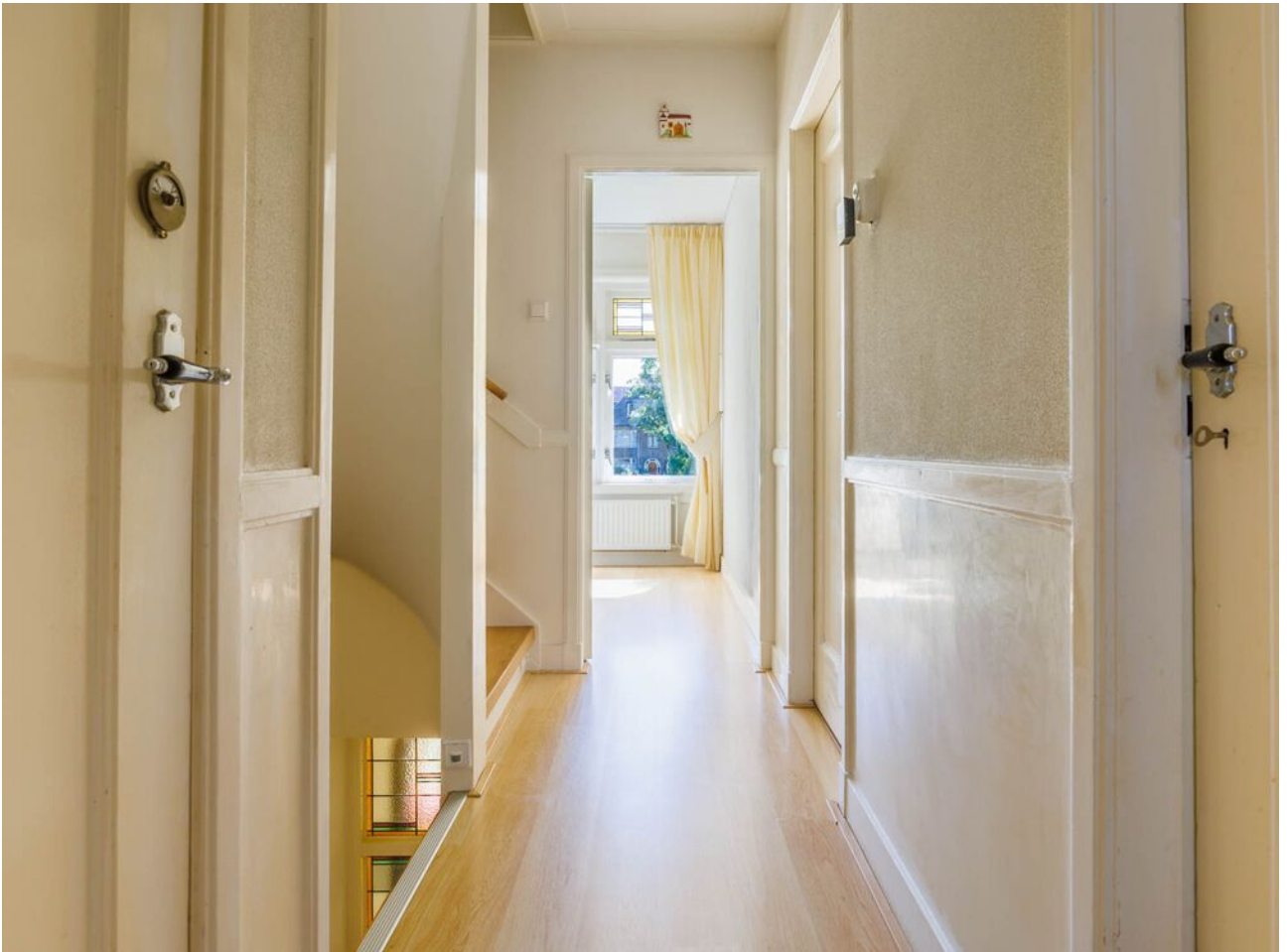
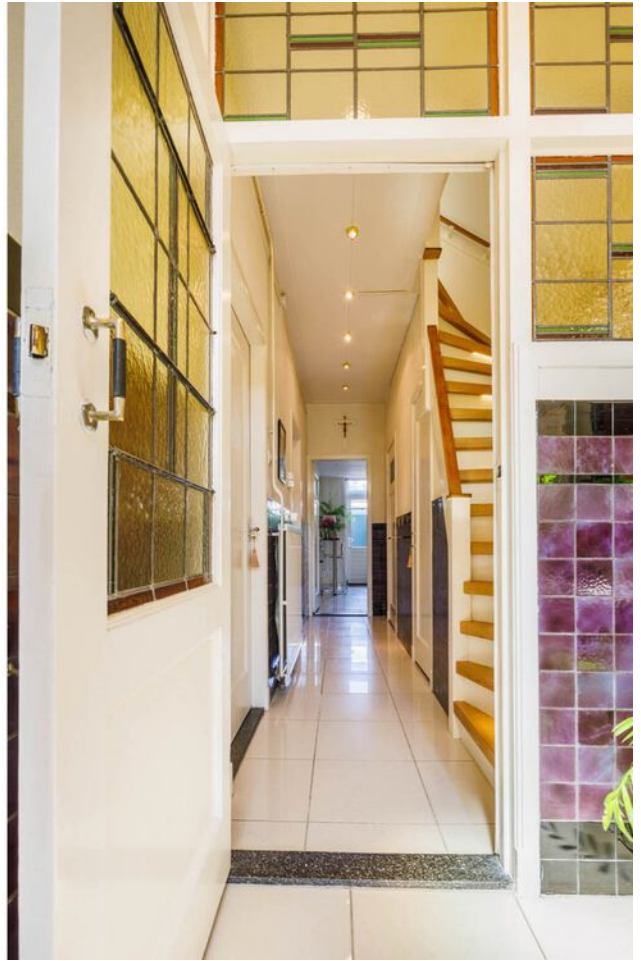






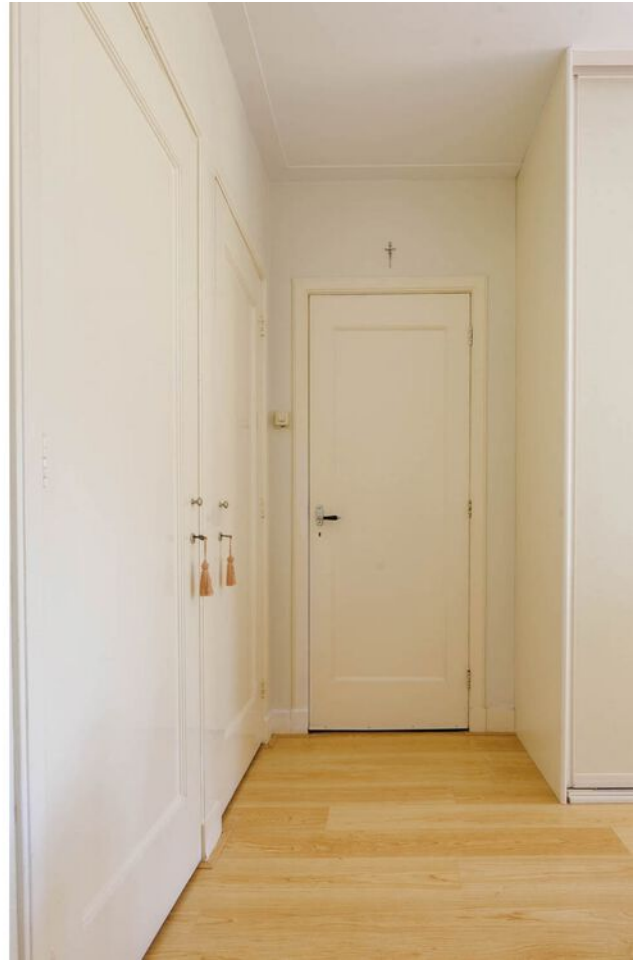




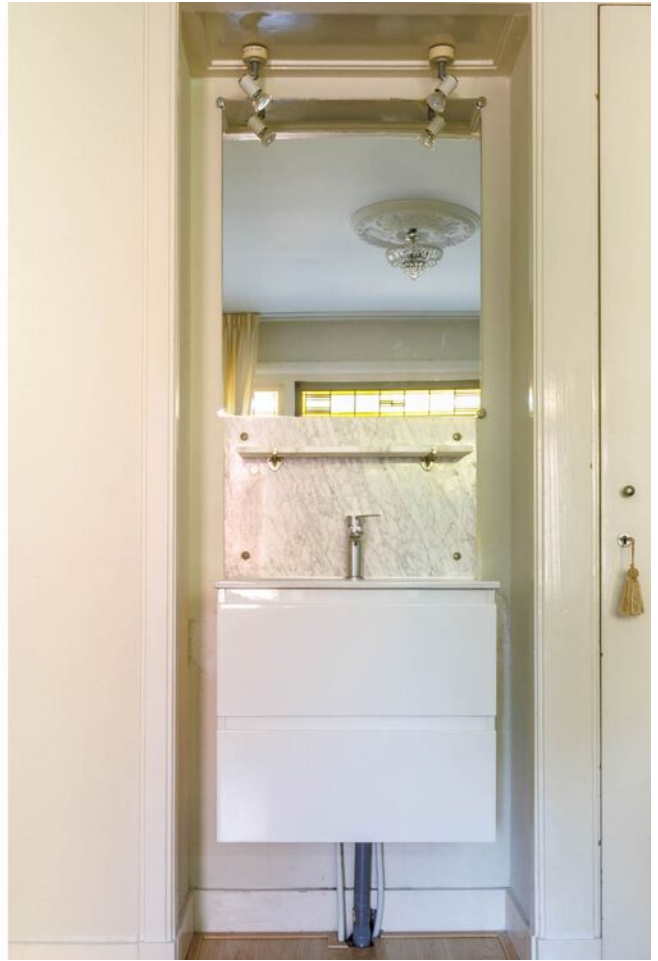
























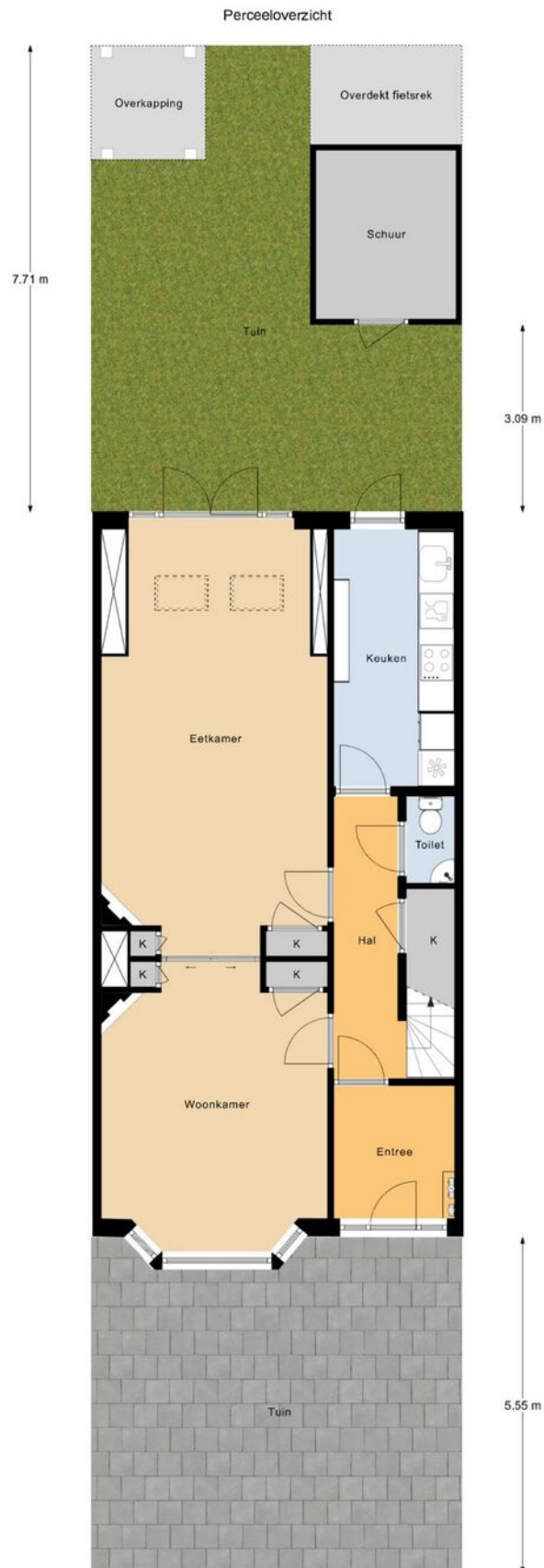






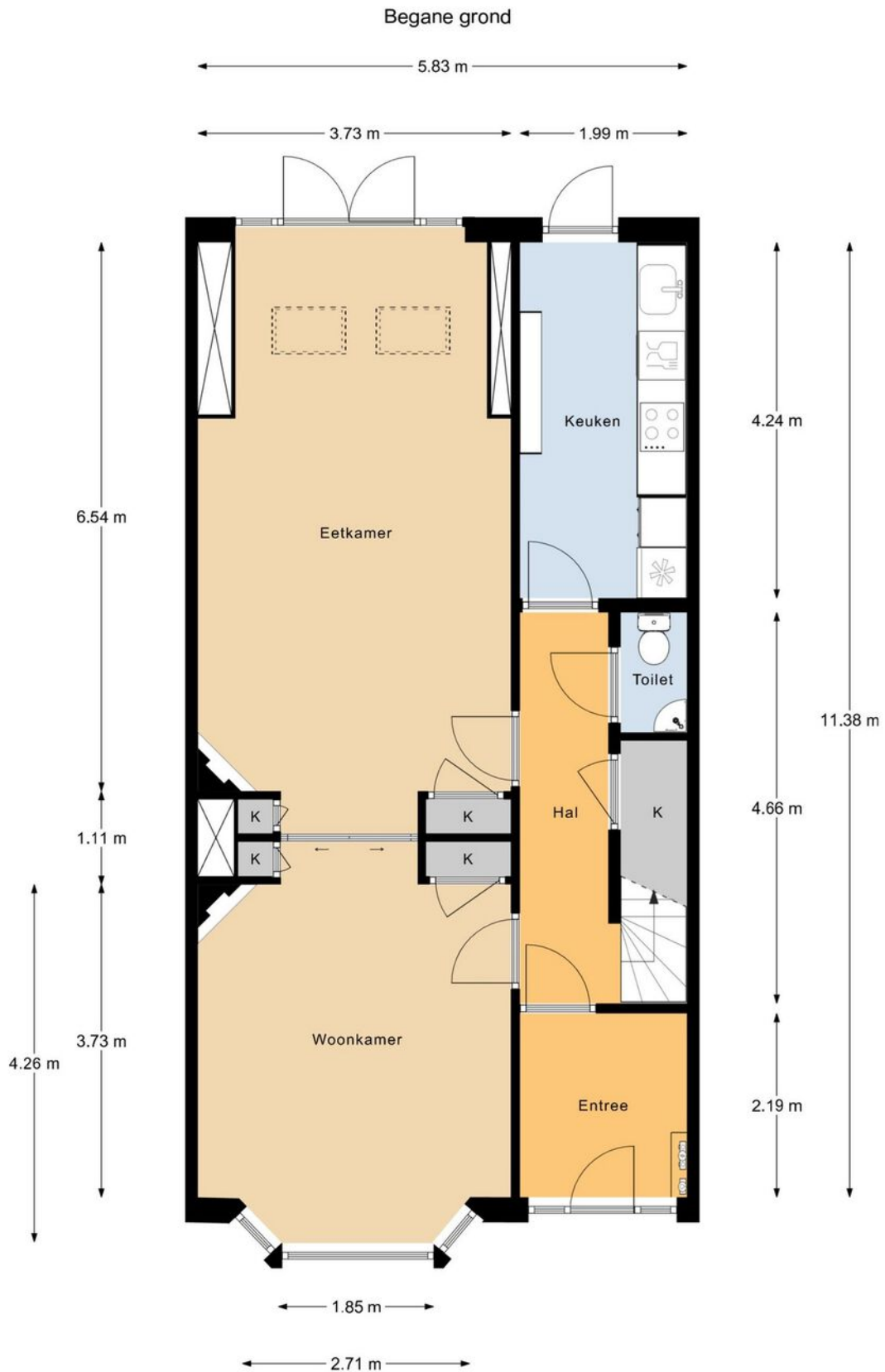


# Plattegrond



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

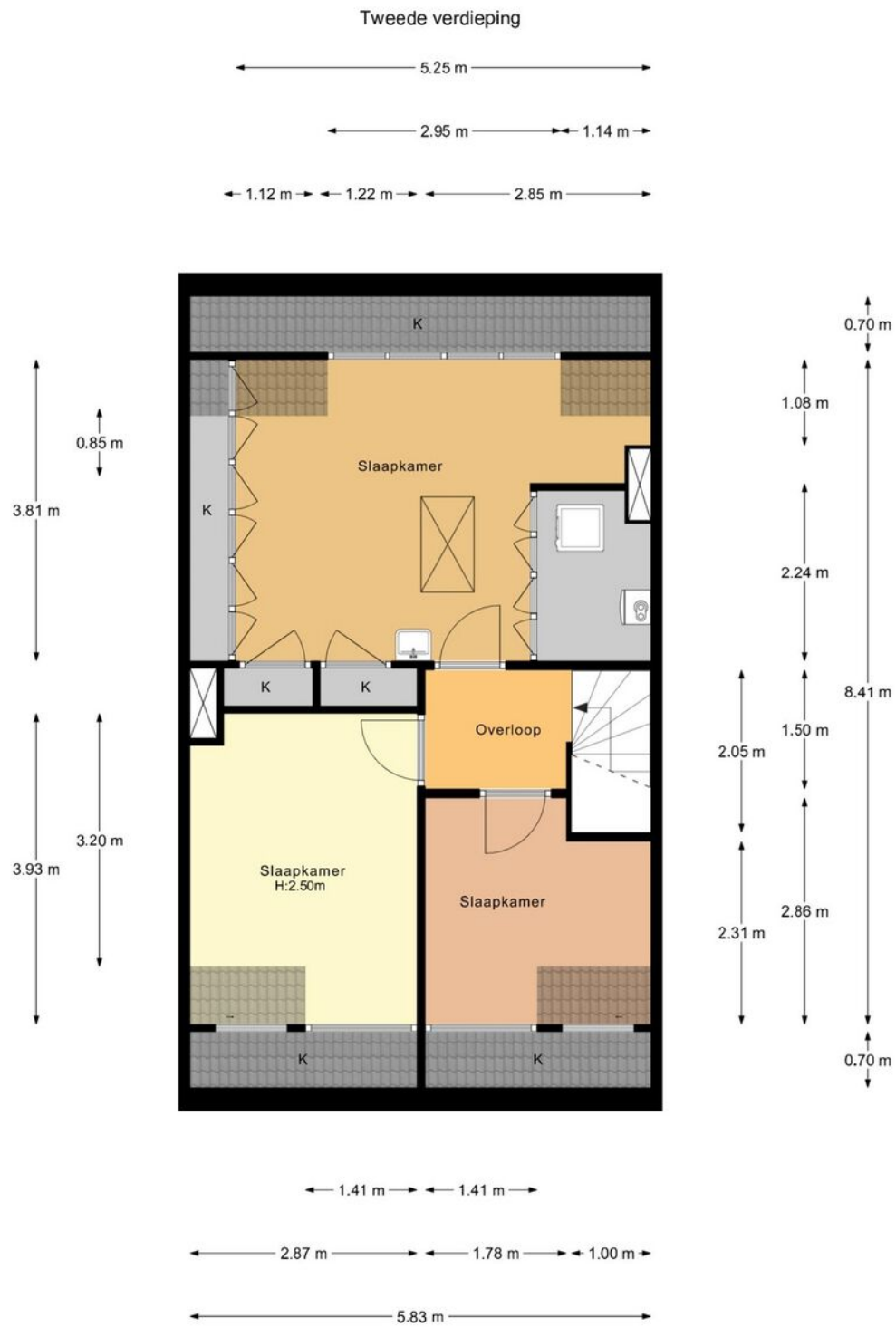
# Plattegrond



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

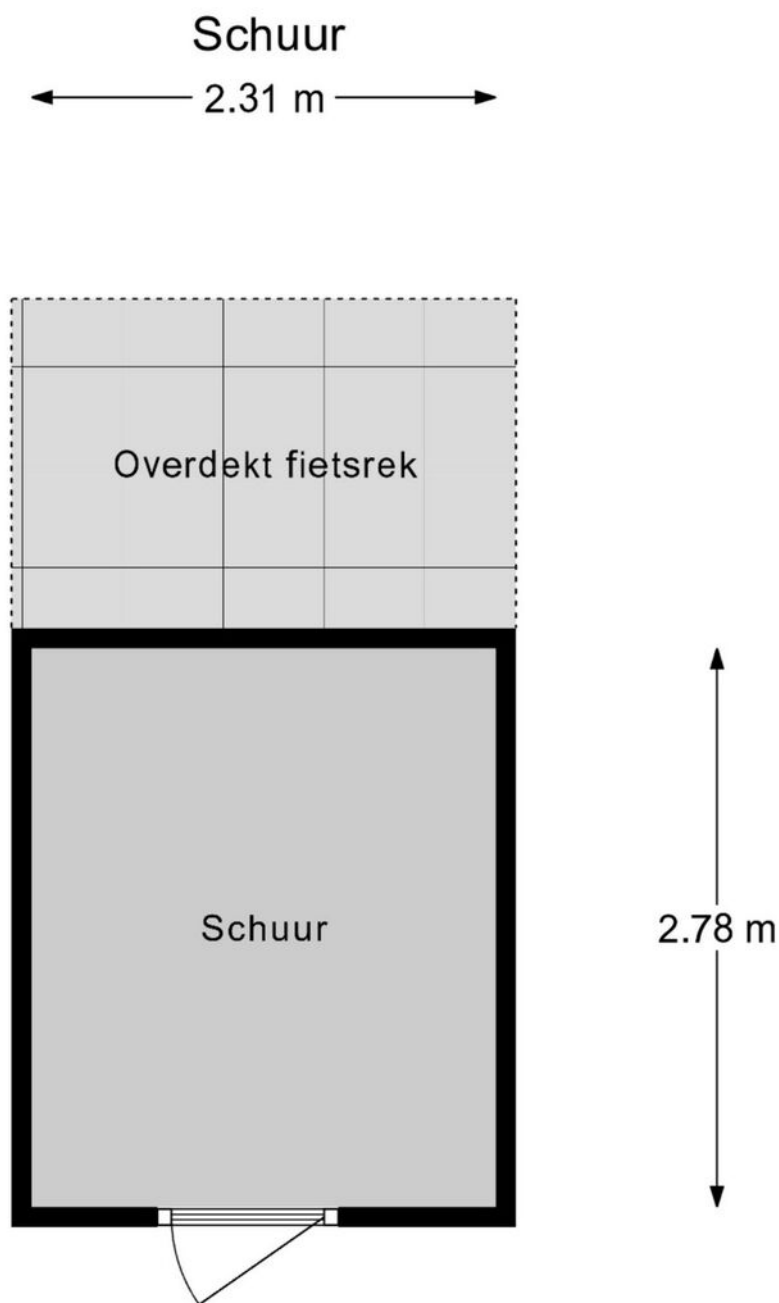


# Plattegrond



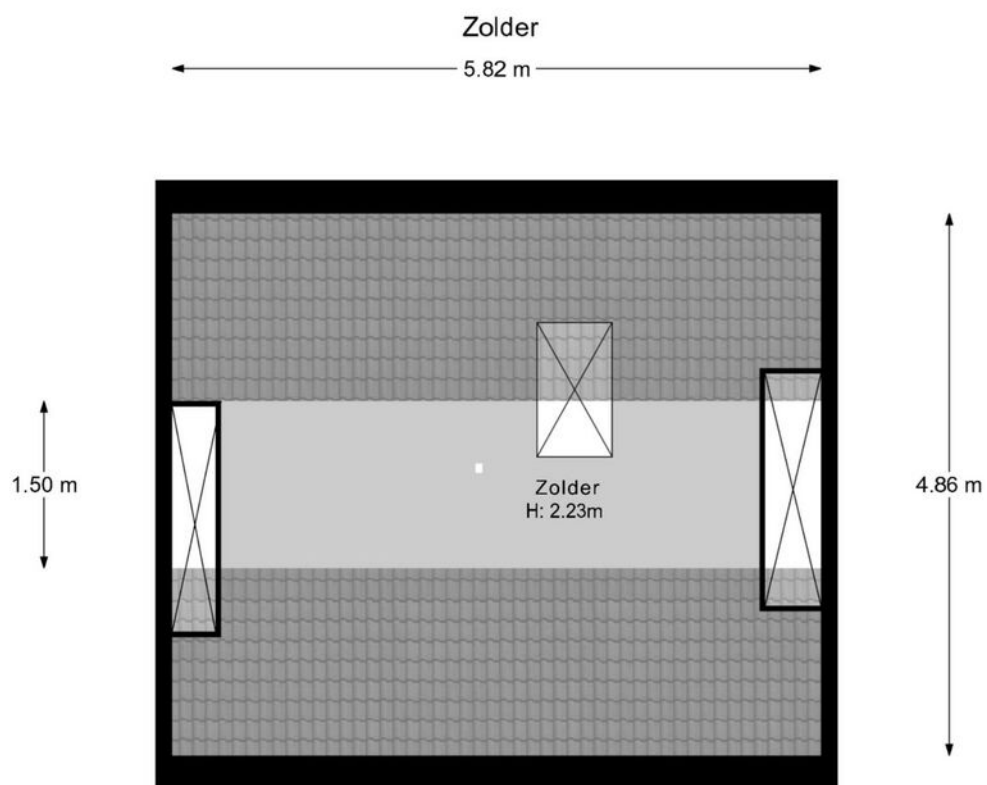
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"  
 Van Roemburg & Woning Diagnose

# 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

# 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**

**1939**

**167**

**158**

**652**

## **INDELING:**

**Aantal kamers:**

**Aantal slaapkamers:**

**Aantal badkamers:**

**Aantal toiletten:**

**7**

**6**

**1**

**2**

## **PRIJS**

**Vraagprijs**

**€ 1.125.000 K.K.**

## **NADERE INFORMATIE:**

### Uitnodiging:

Alle door REMAX 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 **REMAX 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 REMAX." 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](mailto:gijdsdekok@remax.nl)

**Gijs de Kok t.h.o.d.n. RE/MAX Premium Makelaars**

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

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

