

# Instapklare vrijstaande woning in het hart van Warmond



**Straat Ter Leede 2 te Warmond**



Instapklare vrijstaande woning in het historische centrum van Warmond

Warme baksteen, een karakteristieke kap en die typische jaren '30 uitstraling; vanaf de straat weet je eigenlijk al dat dit geen doorsnee woning is. Maar wat hier echt bijzonder is, zit 'm juist achter de voordeur. Want wie eenmaal binnenstapt, merkt direct dat deze vrijstaande woning in 2004 een flinke transformatie heeft ondergaan en in 2015 verder is uitgebreid. Authentieke elementen zijn gebleven, originele schouwen en de granito vloer in de hal.

Het stucplafond heeft een prachtige afwerking, terwijl de indeling en het comfort volledig zijn aangepast aan hoe je nu wilt wonen.

Denk aan een leefruimte die zich over de volle diepte uitstrekt, een keuken waar je moeiteloos met meerdere mensen tegelijk bezig bent en een extra kamer op de begane grond die je alle kanten op kunt gebruiken. Boven gaat dat gevoel gewoon door, met meerdere slaapkamers, slimme indelingen en een zolder die meer is dan alleen bergruimte.

Alles is netjes onderhouden en instapklaar, waardoor je hier vooral bezig bent met één ding: bedenken hoe je het gaat inrichten. En geloof ons, daar ga je het nog lastig mee krijgen... want mogelijkheden genoeg.

In een rustig, gemoedelijk straatje met alleen bestemmingsverkeer, met om de hoek het pittoreske dorpsplein, ligt dit ruime huis met royale zonnige tuin. Gelegen in het geliefde en sfeervolle Warmond, aan de Kagerplassen, waar het gezellige dorpse karakter en de unieke ligging nabij water en natuur samengaan. In het centrum van het dorp maar toch heerlijk rustig. Deze straat is ook een van de weinige dat je zo naar het water kunt lopen.

Het bijzondere eiland Koudenhoorn op een steenworp afstand, biedt ruimte om te genieten van de natuur met een natuurgebied, zwemstrand en wandelpaden. Voor een heerlijke dagelijkse ochtendwandeling of om in de zomer verkoeling en recreatie te zoeken. Ook het Bos van Krantz draagt bij aan het natuurlijke karakter van Warmond en

loop je zo naartoe. Het bos is veelzijdig met oude bomen, kleine paadjes en ruime lanen.

Basisscholen, crèche en buitenschoolse opvang, winkels, horeca, sportfaciliteiten (hockey, tennis, cricket, golf, squash, padel, zwembad) alles op korte afstand. Het bruisende centrum van Leiden is bereikbaar binnen 15 fietsminuten. Met de auto in 20 minuten op luchthaven Schiphol of op het strand in Wassenaar, Noordwijk of Katwijk.

Het treinstation in Sassenheim/Warmond (op 8 fietsminuten) maakt Warmond centraal gelegen samen met de uitvalswegen richting Leiden, Schiphol, Amsterdam en Den Haag.

## INDELING

### BEGANE GROND

Via de diepe hal met originele terrazzovloer, trapopgang en het toilet stap je de woning binnen en voel je direct de mix van oud en nieuw. Aan de voorzijde ligt de zitkamer, een fijne plek met een warme uitstraling dankzij de eikenhouten vloer en de schouw. Grote ramen zorgen hier voor een rijkelijk daglicht wat veel licht en sfeer in de woning geeft.

Doorlopend naar de achterzijde opent de woning zich richting de keuken en eetruimte. Dit is echt een leefgedeelte geworden, met een indrukwekkende raampartij en openslaande deuren naar de tuin. De openslaande deuren geven toegang tot de ruime tuin op het zuidoosten met de hele dag zowel zon- als schaduwplekken.

De keuken is royaal opgezet, modern uitgevoerd en biedt volop werk- en kastruimte, met een opstelling die zowel praktisch als gezellig is. Uiteraard is de Poggenpohl keuken compleet uitgerust met hoogwaardige apparatuur, waaronder een gas-op-glaskookplaat, schouwafzuigkap, nieuwe vaatwasser, combimagnetronoven, en een combistoomoven uit 2023 en een Quooker-kraan. ruimte uitstekend te gebruiken als extra kamer, werkruimte of hobbyruimte. Er zijn eenvoudig 2 slaapkamers te creëren.

Aangrenzend bereik je de extra kamer, ideaal als hobbyruimte, chill- of speelruimte voor de kinderen, werkplek of logeerkamer. Vanuit hier is er een trap naar een tweede overloop op de verdieping én directe toegang tot de tuin. De ruime berging is vanuit hier ook toegankelijk.

#### EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping vallen direct de ruimte en de indeling op. De royale master bedroom springt eruit, compleet met ruimte voor een eigen kleedkamer. Daarnaast zijn er nog drie slaapkamers, waarvan twee beschikken over een vaste trap naar een vliering, wat zorgt voor extra gebruiksmogelijkheden, slaap- en bergingruimte.

Alle kamers zijn even netjes en zorgvuldig afgewerkt als de begane grond. De badkamer is ruim en compleet uitgevoerd met een Villeroy & Boch bad met jetstreams, inlopdouche, dubbel wastafelmeubel, spiegelverwarming en wandcloset.

De badkamervloer heeft vloerverwarming en de tegels zijn onlangs vernieuwd.

Vanuit de master loop je eenvoudig door richting de 2e overloop. Hier vind je de witgoedaansluitingen, toegang tot de ruime vierde slaapkamer en de trap naar de extra kamer beneden.

#### TWEEDE VERDIEPING

De zolderverdieping is allesbehalve een standaard bergzolder. Hier vind je een ruime zolderkamer met zichtbare balken, wat zorgt voor een karaktervolle uitstraling. Dankzij de opzet en het formaat is deze ruimte uitstekend te gebruiken als extra kamer, werkruimte of hobbyruimte. Er zijn eenvoudig 2 slaapkamers te creëren.

Aan weerszijden is bergingruimte achter verrijdbare knieschotten aanwezig, en de cv-installatie is ook op deze verdieping gesitueerd.

#### BUITENRUIMTE

De onder architectuur aangelegde tuin is voor Warmondse begrippen groot en verzorgd aangelegd en biedt een fijne mix van groen en bestrating. De hele dag zijn er zon- en natuurlijke schaduwplekken te vinden.

Direct aan de woning ligt een terras waar je makkelijk een zithoek of eettafel kwijt kunt, waar je al snel heerlijk van de zon kunt genieten door de beschutte plek. Achter in de tuin is extra ruimte om te zitten of te genieten van de rust, met veel privacy rondom. De berging zorgt voor extra opslagmogelijkheden en maakt het compleet.

#### KENMERKEN

- Jaren '30 vrijstaande woning
- Volledig gemoderniseerd met behoud van authentieke details
- Instapklaar en uitstekend onderhouden
- Woonoppervlakte: 177 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte: 225 m<sup>2</sup>
- Bouwjaar: 1933
- Terrazzovloer in de hal en schouw aanwezig
- Eikenhouten vloer in de woonkamer
- Extra kamer begane grond
- Royale en moderne keuken
- Grote raampartijen en openslaande tuindeuren
- Extra kamer op de begane grond met eigen trap naar verdieping
- 5 slaapkamers
- Master bedroom met kleedkamer
- 2 slaapkamers met vaste trap naar vliering
- Ruime en rijk uitgeruste badkamer
- Royale zolder met zichtbare balken
- Mechanische ventilatie DucoBox Silent 2021
- CV installatie NEFIT Ecomline HR Excellent 2005
- Witgoedaansluitingen op 2e overloop
- Zonnepanelen, 11 totaal 4.455 Wp
- Heerlijke tuin met berging

Deze informatie is met zorg samengesteld, ondanks dat aanvaarden we geen aansprakelijkheid en/of verantwoordelijkheid voor eventuele onvolledigheden of onjuistheden, ook geen daaruit voortvloeiende gevolgen. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. In de koopakte zullen de volgende clausules worden opgenomen:

- Ouderdomsclausule
- Asbestclausule





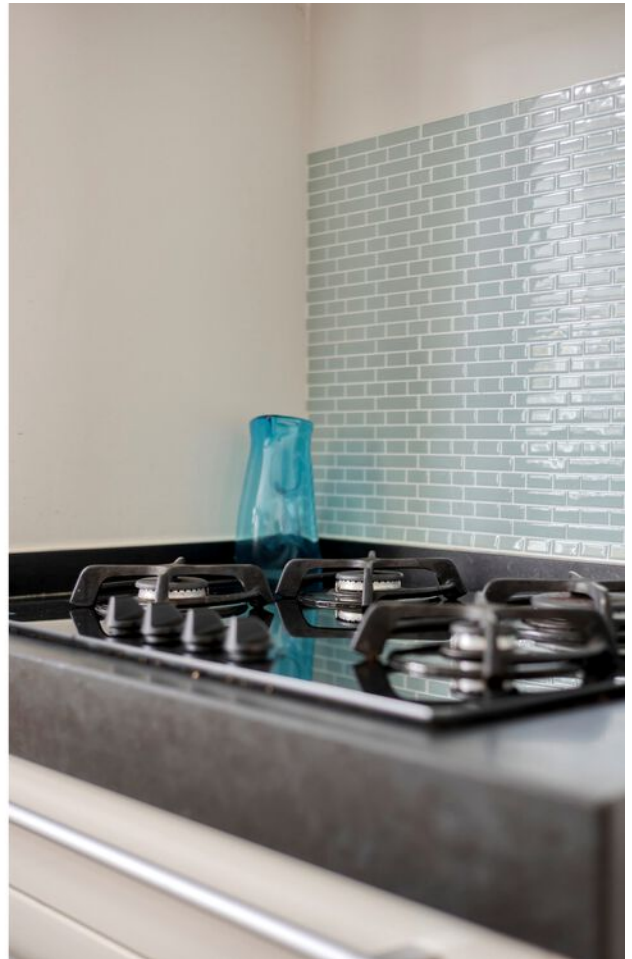
























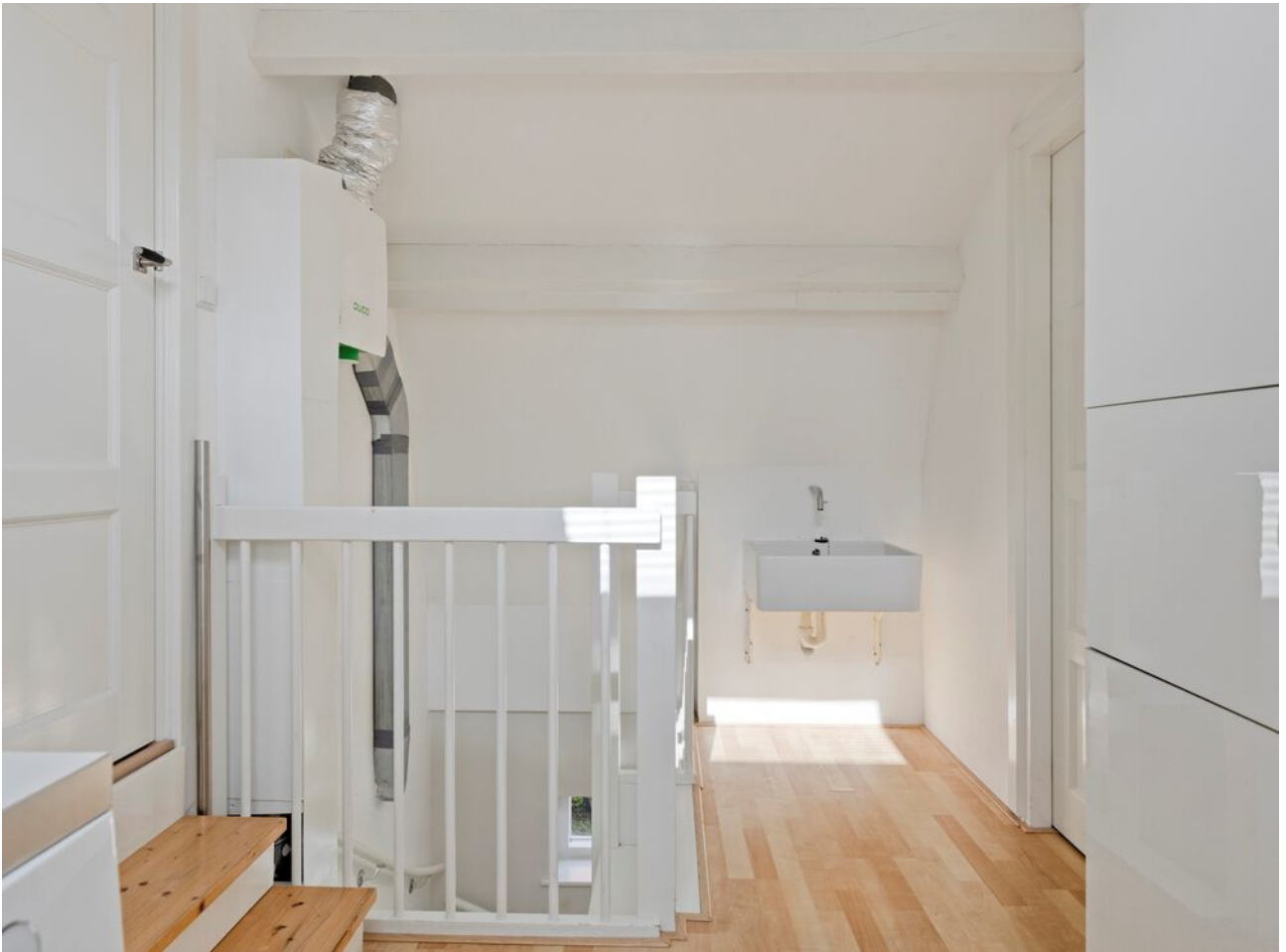


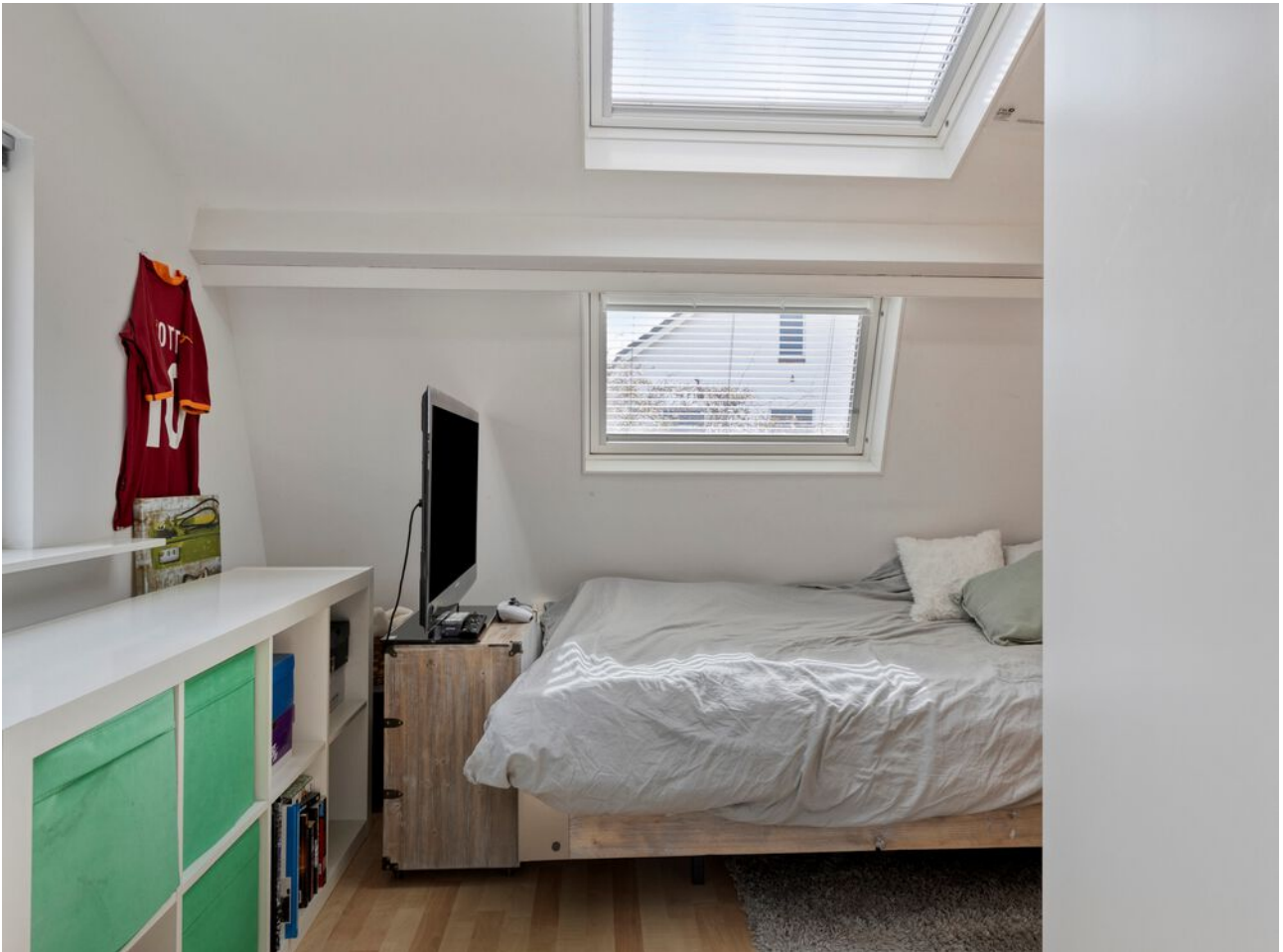






























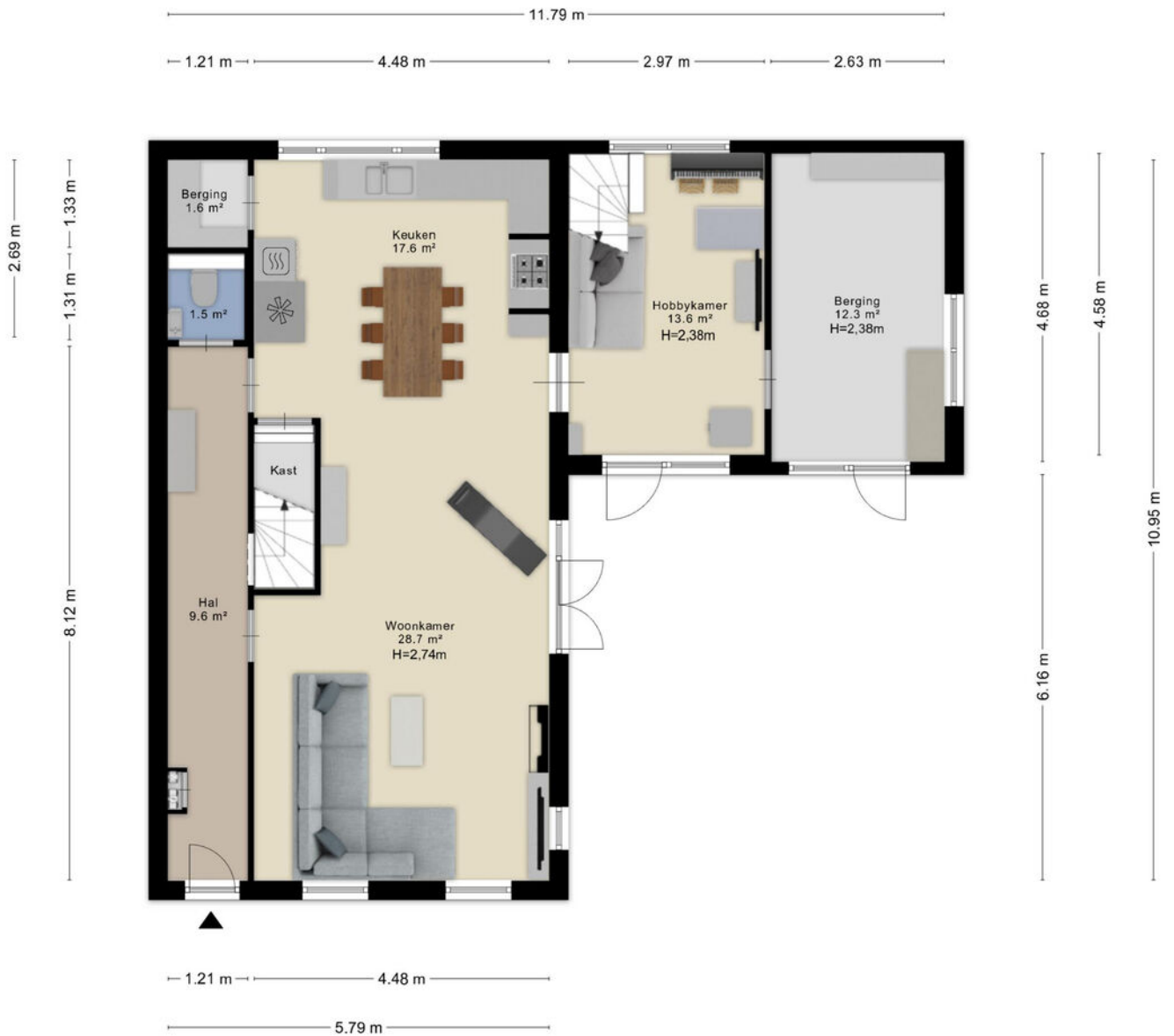








# Plattegrond



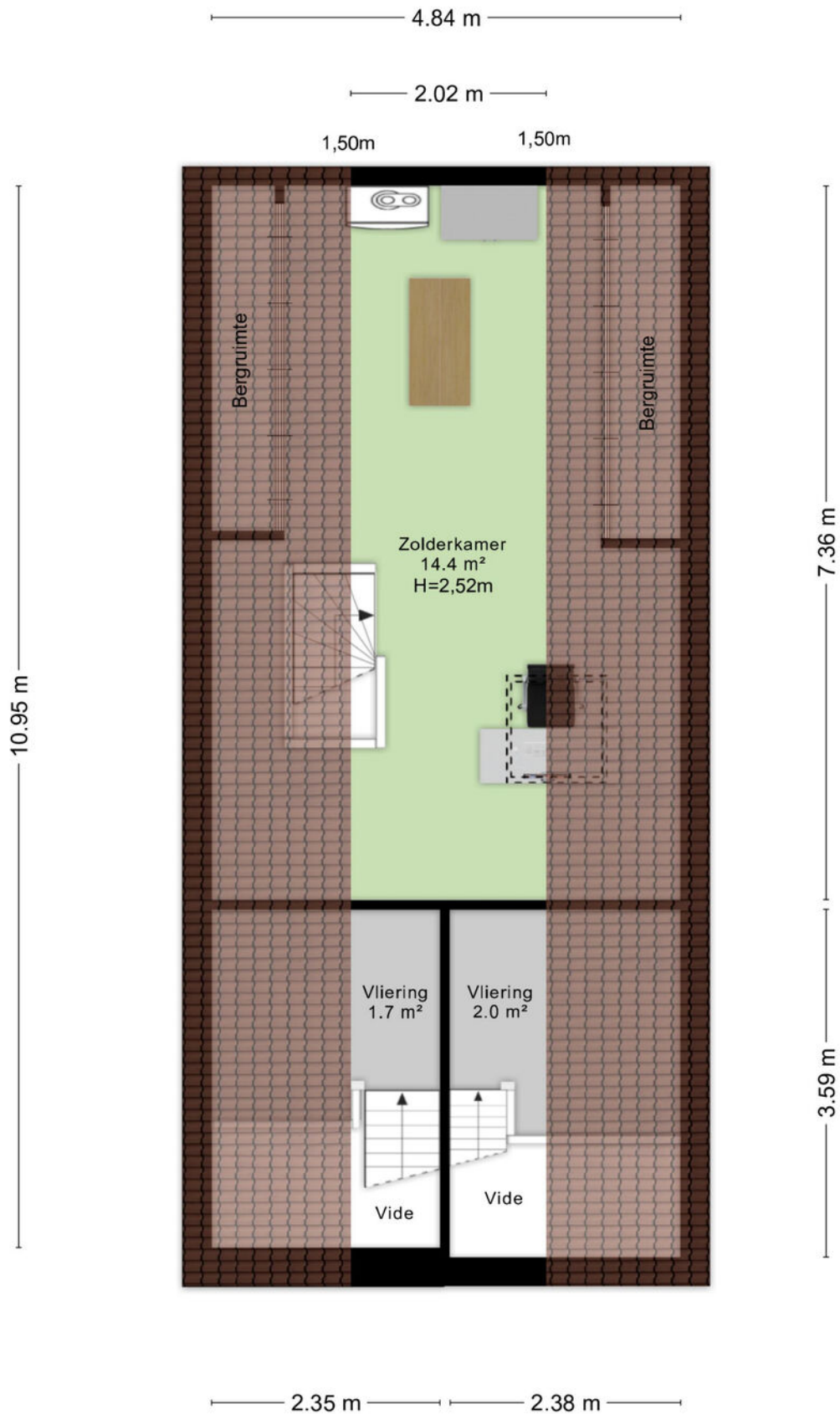
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



# Kenmerken

## BOUW:

Soort woning:

Soort bouw:

Bouwjaar:

Woonoppervlakte:

Perceel:

Inhoud:

WOONBOERDERIJ

VRIJSTAAND

1933

177

225

718

## INDELING:

Aantal kamers:

Aantal slaapkamers:

Aantal badkamers:

Aantal toiletten:

6

4

1

2

## PRIJS

Vraagprijs

€ 1.049.000 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.



**Jolanda Broere**  
Makelaar o.z.

M 06 34 29 68 50  
T 071 516 2387  
E [jolandabroere@remax.nl](mailto:jolandabroere@remax.nl)

**Jolanda Broere t.h.o.d.n. RE/MAX Makelaarsgilde Leiden B.V.**  
Levendaal 73 - 75E  
[jolandabroere@remax.nl](mailto:jolandabroere@remax.nl)

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

**RE/MAX**  
Makelaarsgilde (Leiden)