

# TE KOOP



**Pelikaanstraat 10  
2312 DW Leiden**

**€ 420.000 k.k.**

|                          |                                           |
|--------------------------|-------------------------------------------|
| <b>Vraagprijs</b>        | € 420.000 k.k.                            |
| <b>Servicekosten</b>     | € 257                                     |
| <b>Status</b>            | Beschikbaar                               |
| <b>Oplevering</b>        | In overleg                                |
| <b>Soort appartement</b> | Portiekflat, appartement                  |
| <b>Woonlaag</b>          | 1                                         |
| <b>Soort bouw</b>        | Bestaande bouw                            |
| <b>Bouwjaar</b>          | 1994                                      |
| <b>Onderhoud binnen</b>  | Goed                                      |
| <b>Onderhoud buiten</b>  | Goed                                      |
| <b>Ligging</b>           | In centrum                                |
| <b>Bijzonderheden</b>    | Beschermd stads- of dorpgezicht           |
| <b>Oppervlakte</b>       | 76m <sup>2</sup>                          |
| <b>Inhoud</b>            | 252m <sup>3</sup>                         |
| <b>Kamers</b>            | 3                                         |
| <b>Slaapkamers</b>       | 2                                         |
| <b>Badkamers</b>         | 1                                         |
| <b>Verdiepingen</b>      | 4                                         |
| <b>Voorzieningen</b>     | Mechanische ventilatie                    |
| <b>Energielabel</b>      | A                                         |
| <b>Isolatie</b>          | Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas    |
| <b>Warm water</b>        | C.v.-ketel                                |
| <b>Verwarming</b>        | C.V.-ketel                                |
| <b>Ketel</b>             | Intergas hr (2024, combi-ketel, eigendom) |
| <b>Schuur</b>            | Inpandig                                  |

Ten aanzien van de juistheid kan door Woon4You geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

**\*\* NIEUW IN VERKOOP - GEZELLIG EN RUIM 3-KAMER-APPARTEMENT IN HET BRUISENDE CENTRUM VAN LEIDEN \*\***

Ben je op zoek naar een heerlijk 3-kamer-appartement in het hart van Leiden met alle faciliteiten direct om de hoek, maak dan snel een bezichtigingsafspraken om deze woning te bekijken! Dit fraaie appartement heeft een woonoppervlakte van 76m<sup>2</sup> en een aantrekkelijke indeling waaronder 2 slaapkamers, een open keuken van waaruit je de hele woonkamer overziet met een aansluitende praktische bijkeuken.

Vanuit de woonkamer heb je een levendig uitzicht o.a. richting de Oude Vest en in dit moderne appartementencomplex ben je omringd door de fraaie historische gebouwen die de binnenstad van Leiden rijk is. De privé berging en een gemeenschappelijke fietsenberging bevinden zich in de onderbouw. Kortom, een sfeervol, ruim appartement met mogelijkheden!

**Indeling:**

Entree, centrale entree met brievenbussen, bellenplateau, trapopgang en toegang tot kelderberging en gezamenlijke fietsenstalling.

Entree appartement 1e etage; hal met videofooninstallatie. Ruime lichte woonkamer met grote raampartijen (voormalige loggia is bij de living getrokken), open keuken met tijdloze witte keukenopstelling voorzien van RVS handgrepen, kunststof aanrechtblad en diverse inbouwapparatuur, te weten; vaatwasser (2015), koel/vrieskast, gaskookplaat, combi-oven en afzuigkap (2021). Aansluitend de praktische bijkeuken met extra opbergruimte, aansluitingen voor wasapparatuur, meterkast en opstelling CV-combiketel (2024). Via de tussenhal is er toegang tot de badkamer met douchecabine en wastafel, apart toilet en beide slaapkamers. De 2e slaapkamer is zowel vanuit de tussenhal als de woonkamer te bereiken, waardoor deze een multifunctioneel karakter heeft (werkkamer, slaapkamer, gym, TV-kamer).

**Bijzonderheden:**

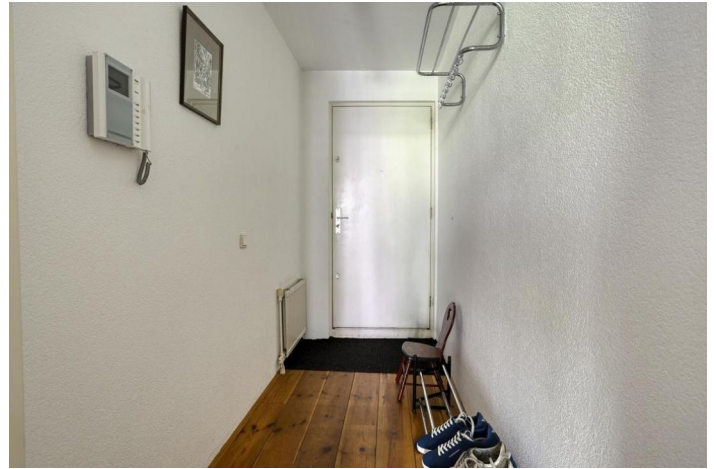
- Gebruiksoppervlakte wonen 76m<sup>2</sup>
- De voormalige loggia is bij de woonkamer getrokken
- Externe berging 3m<sup>2</sup> (berging souterrain)
- Inhoud 252m<sup>3</sup>
- Bouwjaar 1994
- Volledig geïsoleerd
- Energielabel A (geldig tot 18-04-2035)
- Zeer lage energiekosten (voorschot elektra en verwarming € 65,- per maand), werkelijk verbruik o.b.v. 1 persoons huishouden € 225,- per jaar (2024)
- Meterkast met 4 groepen en aardlekschakelaar
- CV-ketel Intergas HR ketel (bouwjaar 2024)
- Bijdrage VVE € 257,88 per maand
- Parkeergarage op ca. 150 meter afstand
- Parkeervergunning mogelijk via de gemeente Leiden (huidig tarief € 216,- per jaar)
- De winkels, uitgaansgelegenheden en terrasjes bevinden zich in de directe omgeving. Een bushalte ligt voor de deur en het Centraal Station is vijf minuten fietsen.
- Oplevering in overleg

**Note van de eigenaar;**

Na 17 jaar met veel plezier in dit appartement te hebben gewoond (en in totaal 21 jaar in deze buurt, want mijn studentenhuysvesting was

gesitueerd aan de Oude Vest), ga ik de binnenstad van Leiden inruilen voor een woning dicht bij de natuur, aan de rand van de duinen. Iets totaal anders dus. Ik kan iedereen deze woning en locatie aanbevelen door de vele voorzieningen, de aansluiting met OV, het levendige karakter van de omgeving met mooie monumentale gebouwen om je heen en de energiezuinigheid (energielabel A). Het is tijd voor een nieuwe eigenaar die het appartement weer met net zoveel plezier gaat bewonen!







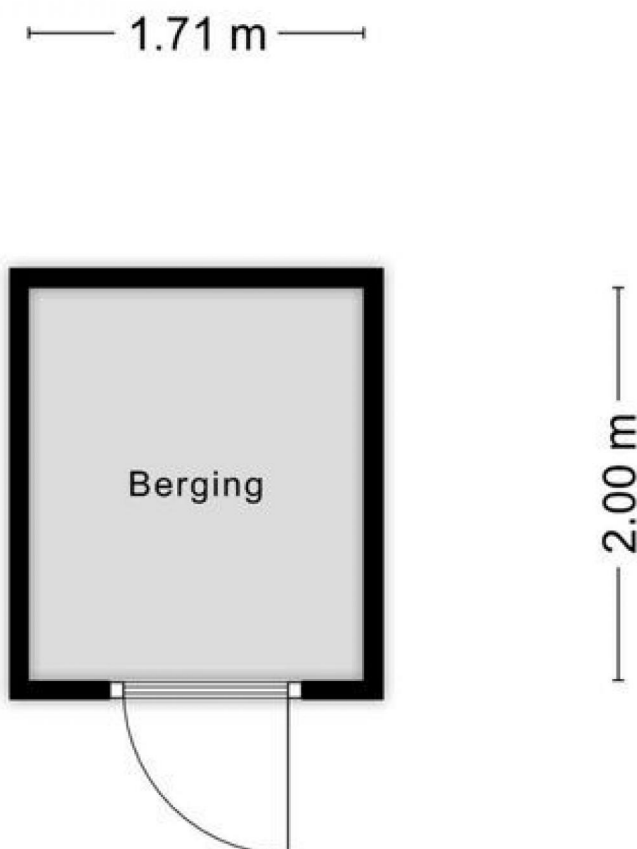






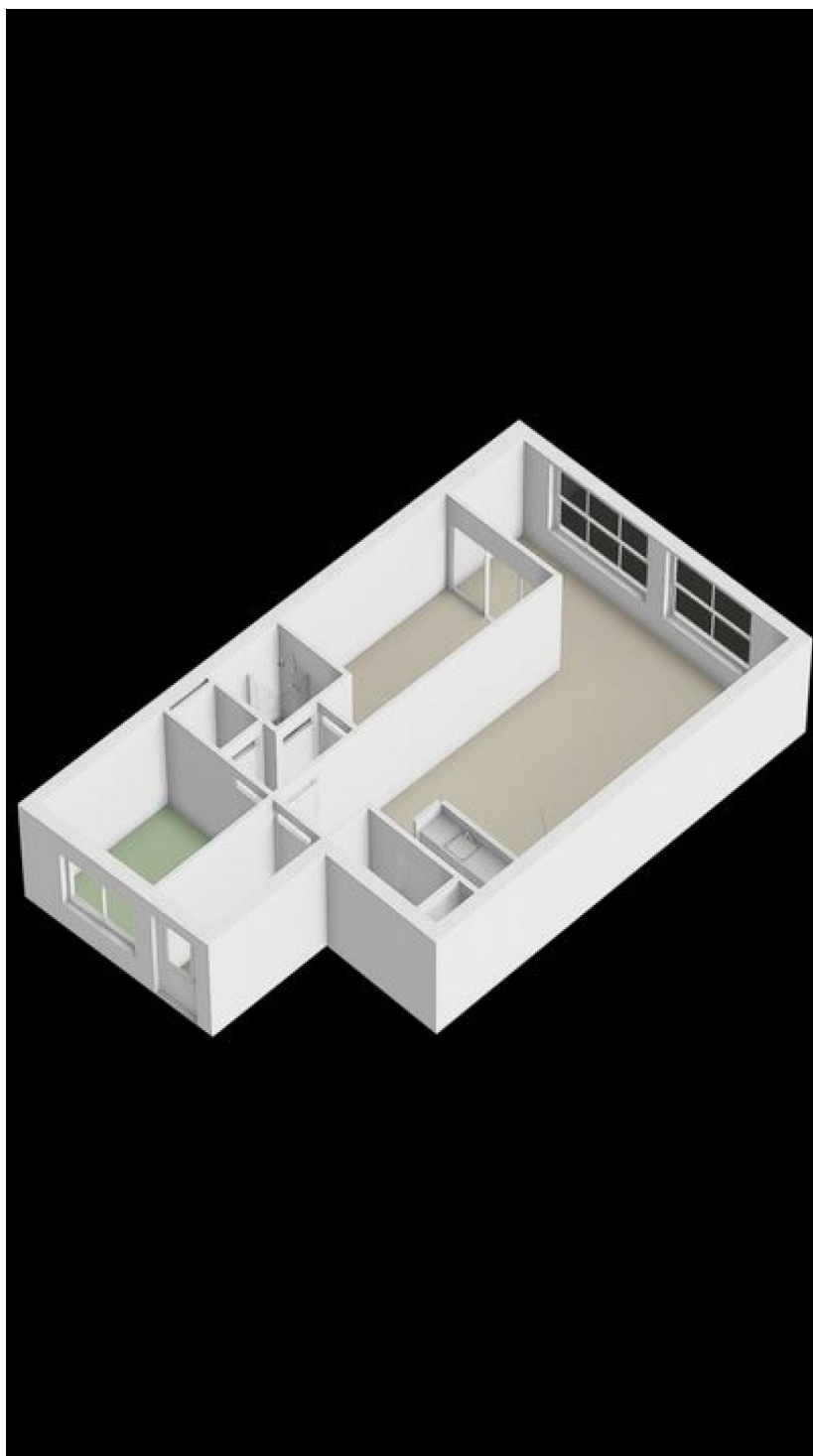
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zibber www.zibber.nl

Ten aanzien van de juistheid kan door Woon4You geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

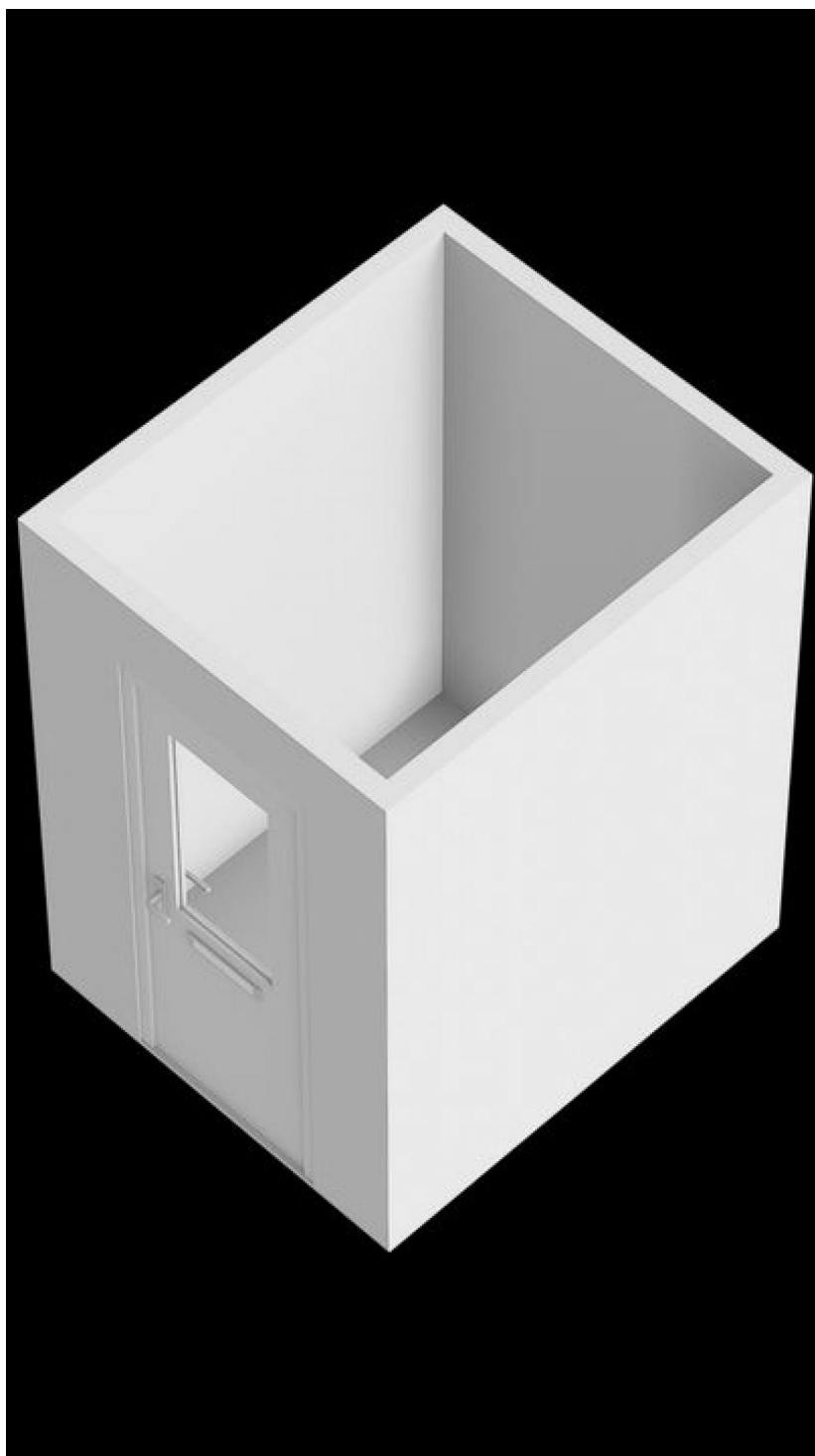


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

Ten aanzien van de juistheid kan door Woon4You geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



Ten aanzien van de juistheid kan door Woon4You geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



Ten aanzien van de juistheid kan door Woon4You geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



## Woon4You Makelaars en Taxateurs

Woon4You Makelaars is een gevestigde naam in de regio door onze jarenlange ervaring als aankoopmakelaar. Vanaf begin 2022 hebben we naast onze vertrouwde aankoopteam ook een professionele verkoopafdeling. Hiermee beantwoorden we aan de groeiende vraag van onze relaties om het gehele verhuisproces (dat wil zeggen aankoop en verkoop) onder een vertrouwd dak te kunnen uitvoeren. Daarom gaan wij verder onder de naam Woon4You Makelaars en Taxateurs en zetten we al onze kennis en ervaring elke dag opnieuw en met veel plezier in voor de aankoop óf verkoop van jouw woning. Eens kennismaken? Kom gerust langs bij één van onze drie vestigingen.



Persoonlijke aandacht



Jarenlange ervaring



Alle kennis is huis



Groot netwerk

## Diensten

Wij bieden jou die zekerheid.

### Aankopen

Woon4You is een gespecialiseerde aankoopmakelaar en een onmisbare schakel bij het kopen van een woning. Wij geven jou als potentiële koper een reëel beeld van de marktwaarde en maken een gepersonaliseerd plan voor een succesvolle aankoop. Veel mensen realiseren zich niet dat de verkopende partij een professional aan zijn zijde heeft staan die uitsluitend de belangen van de verkoper behartigt. Waarom jij als koper dan niet? Bovendien is Woon4You een geregistreerd NVM-makelaar: Een garantie voor adequate marktkennis, deskundigheid en ruime ervaring.

### Verkopen

Door onze ervaring als aankoopmakelaar weten onze experts zich perfect in te leven in de wensen en eisen van potentiële kopers. Met deze kennis kunnen wij je uitstekend adviseren en begeleiden in het verkooptraject. We weten waar de kijker naar op zoek is en waar de onderhandelingsruimte ligt. Hier spelen wij slim op in om voor jou de beste deal te realiseren. Zo kun jij je zorgeloos voorbereiden op de aanstaande verhuizing.

### Taxaties

Heb je een NWWI gevalideerd taxatierapport nodig voor de aankoop van jouw nieuwe woning, een verbouwing of overbrugging? Schakel dan één van de taxateurs van Woon4You Makelaars en Taxateurs in. Onze experts hebben jarenlange ervaring op de vastgoedmarkt van het Groene Hart, Haarlemmermeer en de gehele Bollenstreek. Onze taxateurs zijn NWWI en Vastgoedcert gecertificeerd en onze kantoren zijn aangesloten bij de NVM. Zo ben jij verzekerd van een snelle, vakkundige afhandeling en een compleet en gevalideerd taxatierapport voor jouw (nieuwe) woning.

#### Woon4You

Wij zien de kansen en mogelijkheden bij de verkoop of aankoop van jouw woning, van de Bollenstreek tot diep in het Groene Hart.

#### Alphen aan den Rijn

Thorbeckestraat 1d  
2406 CM  
T. 0172 55 10 10  
E. [alphen@woon4you.nl](mailto:alphen@woon4you.nl)

#### Lisse

Haven 2a  
2161 HK  
T. 0252 23 44 83  
E. [info@woon4you.nl](mailto:info@woon4you.nl)

#### Woerden (alleen op afspraak)

Meulmansweg 47  
3441 AT  
T. 0348 74 83 01  
E. [woerden@woon4you.nl](mailto:woerden@woon4you.nl)

## Team Woon4You

Omdat we de kracht en kennis in huis hebben



NVM Makelaar-Taxateur o.z.

Nick van der Horst



NVM Makelaar-Taxateur o.z.

Frank van der Zalm



NVM Makelaar-Taxateur o.z.

Janneke Dobbe-Loeffen



Commerciële binnendienst medewerkster

Vanessa Brederode - van Dun



NVM Makelaar-Kandidaat

Marcel Guidemond



NVM Makelaar-Kandidaat

Soraya Verhaar



## Het netwerk en de locaties

Met onze drie vestigingen in de Bollenstreek en het Groene Hart vinden wij altijd de juiste woning voor jou. Onze makelaars en binnendienst teams kennen de omgeving en kijken verder dan jouw initiële zoekopdracht. Wij zijn actief in de regio's Alphen aan den Rijn, Lisse, Woerden, het Groene Hart, Leiden, de gehele Duin- en Bollenstreek en de woon-/werk driehoek Hoofddorp-Nieuw Vennep-Aalsmeer. Al onze collega's hebben de juiste opleiding en certificering om jou de aankoopbegeleiding van de hoogste kwaliteit te bieden.

### Woon4You

Wij zien de kansen en mogelijkheden bij de verkoop of aankoop van jouw woning, van de Bollenstreek tot diep in het Groene Hart.

### Alphen aan den Rijn

Thorbeckestraat 1d  
2406 CM  
T. 0172 55 10 10  
E. [alphen@woon4you.nl](mailto:alphen@woon4you.nl)

### Lisse

Haven 2a  
2161 HK  
T. 0252 23 44 83  
E. [info@woon4you.nl](mailto:info@woon4you.nl)

### Woerden (alleen op afspraak)

Meulmansweg 47  
3441 AT  
T. 0348 74 83 01  
E. [woerden@woon4you.nl](mailto:woerden@woon4you.nl)