

TE KOOP



VAN DER WERFSTRAAT 3 E
LEIDEN

VRAAGPRIJS € 500.000 K.K.

KENMERKEN

Overdracht	
Vraagprijs	€ 500.000 k.k.
Vraagprijs per m²	€ 4.274,-
Aanvaarding	In overleg
Bouw	
Soort woonhuis	Bovenwoning (dubbel bovenhuis)
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1825
Specifiek	Monument, gedeeltelijk gestoffeerd, beschermd stads of dorpsgezicht en kluswoning
Oppervlakten en inhoud	
Woonoppervlakte	117 m²
Gebouwgebonden buitenruimte	9 m²
Inhoud	387 m³
Indeling	
Aantal kamers	3 kamers (2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad en wastafel
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Voorzieningen	Tv kabel, dakraam en natuurlijke ventilatie
Energie	
Energielabel	C
Isolatie	Dakisolatie, gedeeltelijk dubbelglas en HR-glas
Verwarming en warm water	Cv-ketel
Cv-ketel	Remeha Avanta, laatst onderhoud 13-11-23 (gas gestookt combiketel uit 2020, eigendom)
Buitenruimte	
Ligging	In centrum
Balkon / dakterras	Dakterras aanwezig
Parkeergelegenheid	
Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, betaald parkeren en parkeervergunningen



OMSCHRIJVING

Ruim en karakteristiek dubbel bovenhuis in het hart van Leiden

Bent u op zoek naar een woning met karakter, ruimte én de mogelijkheid om deze volledig naar eigen smaak te moderniseren? Dit royale dubbele bovenhuis aan de Van der Werfstraat 3E in Leiden biedt u precies dat. Met een woonoppervlakte van 117 m², hoge plafonds, een zonnig dakterras en een authentieke uitstraling is dit een geweldige kans voor wie op zoek is naar een uniek stadsappartement. De woning ligt binnen de singels van Leiden, op een toplocatie nabij alle voorzieningen en het bruisende stadsleven.

Dit appartement maakt deel uit van een recent gesplitst pand. De huidige eigenaar heeft al een aantal belangrijke werkzaamheden laten uitvoeren, zoals de na-isolatie van de kapconstructie en het binnen- en buitenschilderwerk van de gevelkozijnen. Intern betreft het echter een kluswoning die nog volledig gemoderniseerd moet worden. Een ideale kans om het geheel naar uw eigen wensen in te richten.

Indeling
Begane grond:
De entree is voorzien van een bellentableau en brievenbussen. Bij binnenkomst in het appartementencomplex treft u de trapopgang naar de woningen en de meterkasten.

Eerste woonlaag:
Via de gezamenlijke entree en de trap bereikt u de woning op de eerste woonverdieping. Hier komt u binnen in een ruime berging die toegang biedt tot de dichte keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur. Via de keuken bereikt u de hal, waar zich een apart toilet bevindt en die toegang biedt tot de lichte en royale woonkamer. Grote ramen zorgen voor veel natuurlijk licht en bieden een prachtig uitzicht over de historische binnenstad. De woonkamer heeft hoge plafonds en sfeervolle details die bijdragen aan de authentieke uitstraling van de woning.

Tweede woonlaag:
Op de bovenste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, beide met veel lichtinval en voorzien van grote inbouwkasten. De badkamer beschikt over een wastafel en een ligbad, maar kan geheel naar eigen smaak worden gemoderniseerd. Daarnaast zorgt een dakraam voor extra ventilatie.

Vliering:
Via een luik is de vliering momenteel bereikbaar. De nokhoogte is zodanig dat het technisch mogelijk is om hier een volwaardige extra woonverdieping te realiseren, waarmee het woonoppervlak aanzienlijk kan worden vergroot. De ruimte leent zich uitstekend voor het creëren van twee slaapkamers, aan zowel de voor- als achterzijde van de woning.

Voor deze uitbreiding dient een vaste trap te worden geplaatst en daglichttoetreding te worden gerealiseerd, bijvoorbeeld door het aanbrengen van dakramen of dakkapellen. Aangezien de cv-installatie zich reeds op de vliering bevindt, is het eenvoudig om op deze verdieping verwarming aan te leggen.

Ook behoort het tot de mogelijkheden om extra dakterras te realiseren. Zie de laatste bijgevoegde foto ter illustratie.

Buitenruimte:
Het dakterras is een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten van het stadsleven. Hier kunt u in alle rust buiten zitten met een kop koffie of een goed boek.

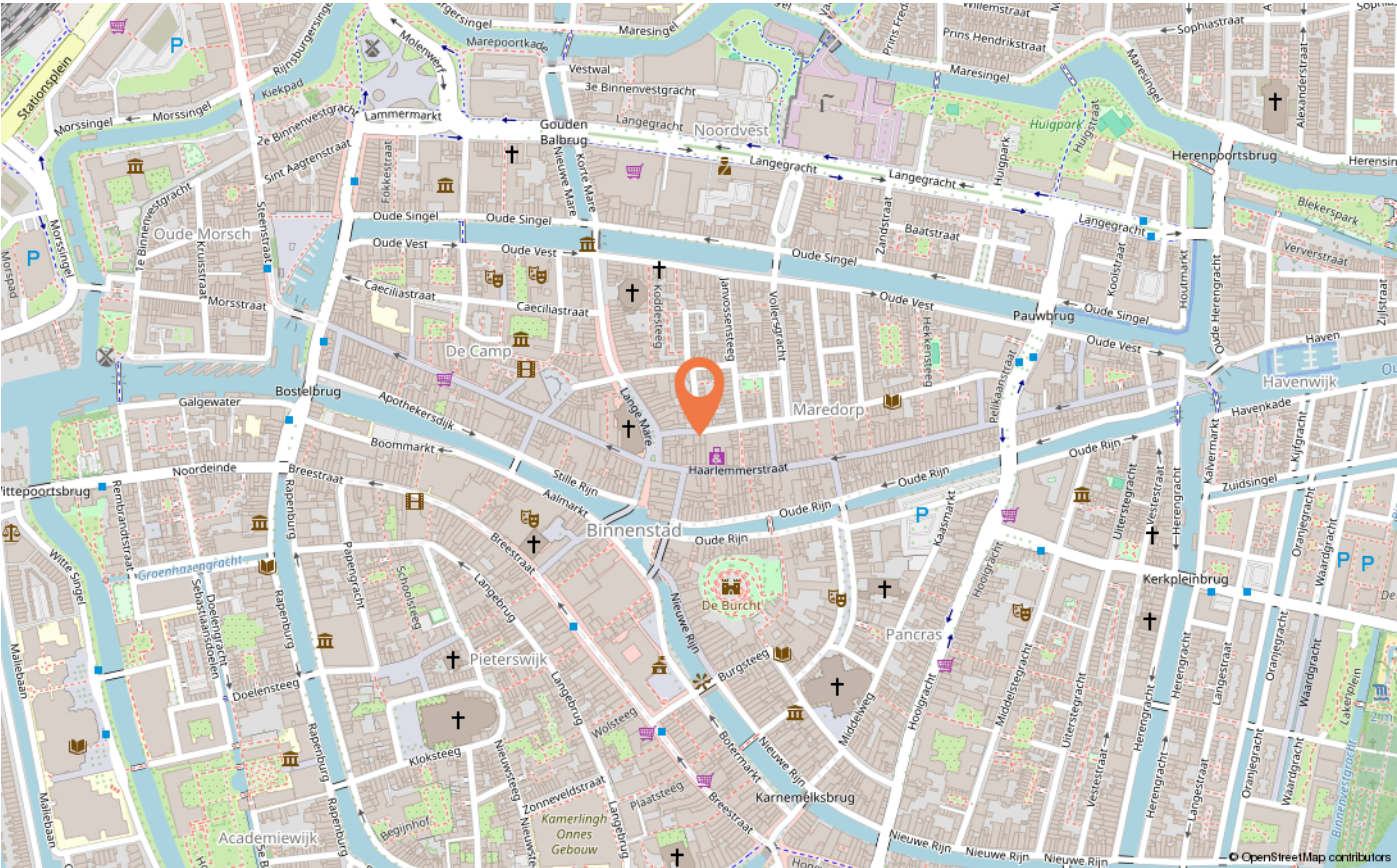
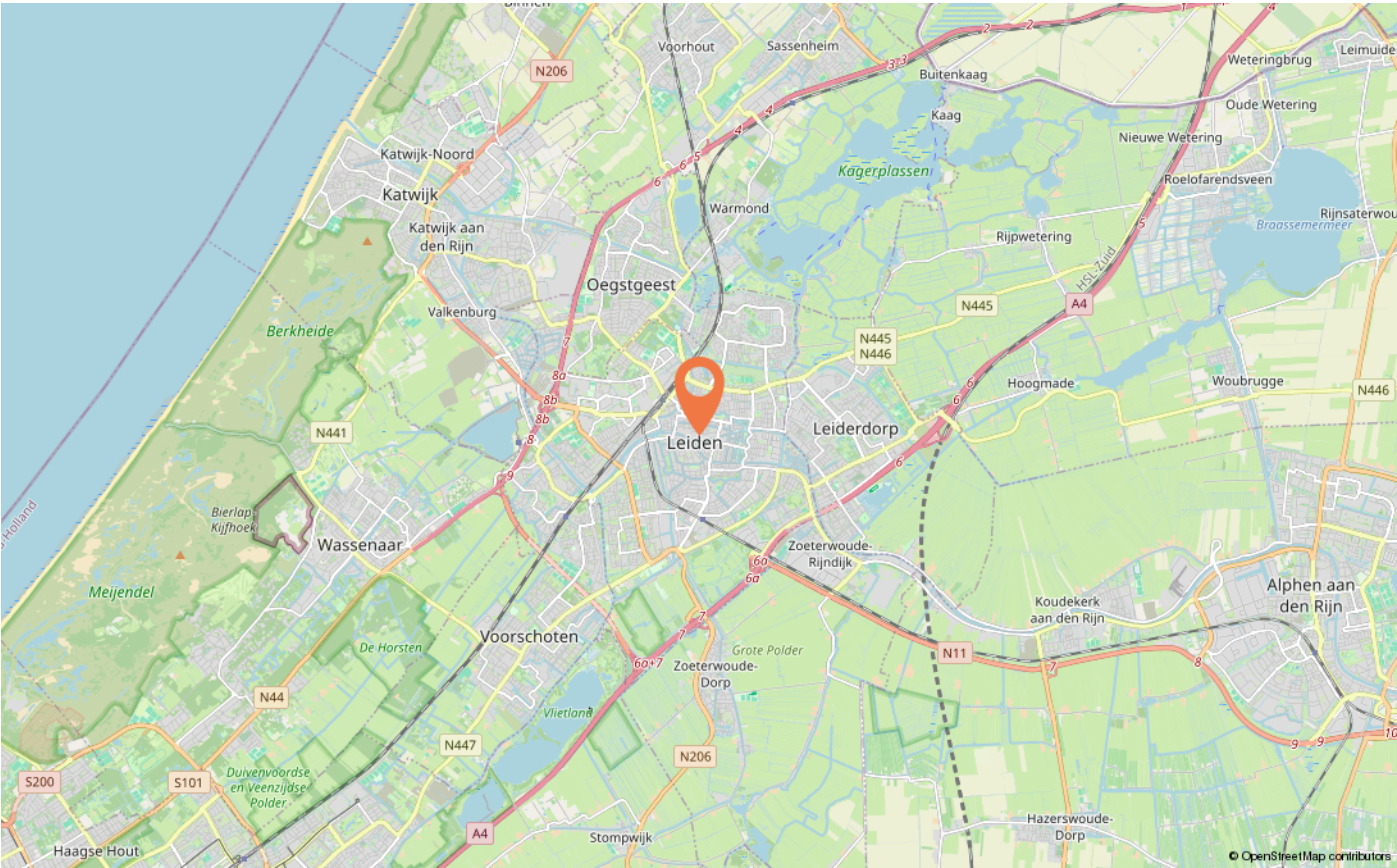
OMSCHRIJVING

- Bijzonderheden
- Voor de levering is door verkoper een projectnotaris aangewezen: Taylor Wessing te Amsterdam;
 - Oplevering kan indien gewenst snel;
 - Gemeentelijk monument en beschermd stadsgezicht;
 - Het pand is gesplitst in viertal appartementsrechten;
 - Na-isolatie van de kapconstructie (Therma TW50 spouwplaat 78 MM, Rd=3,50), waardoor het energielabel is verbeterd van G naar C;
 - Het binnen- en buitenschilderwerk van de gevelkozijnen is recentelijk uitgevoerd;
 - Privé dakterras aanwezig;
 - Betaald parkeren en parkeervergunning voor bewoners mogelijk (zone A, eerste bewonersparkeervergunning ca. € 54,00 per kwartaal, zie de website van de gemeente Leiden);
 - Kluswoning: koper dient rekening te houden met moderniseringswerkzaamheden;
 - In de koopakte worden een ouderdomsclausule / aanvaarding "as is, where is", asbestclausule, niet-zelfbewoningsclausule en meetinstructieclausule opgenomen.

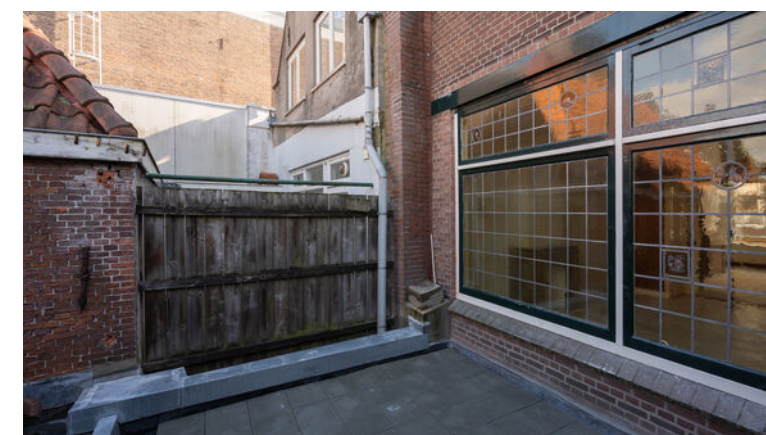
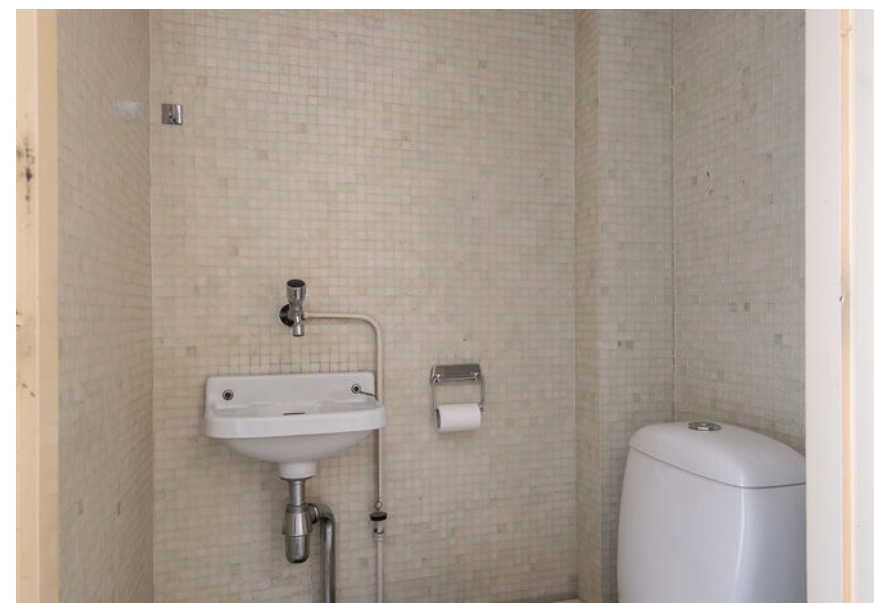
Interesse in deze woning? Neem dan uw eigen NVM-aankoopmakelaar mee. Zij behartigen uw belangen en helpen u bij het maken van een weloverwogen keuze. U krijgt meer voor elkaar met een NVM-aankoopmakelaar. Meer informatie over NVM-aankoopmakelaars vindt u op de website van Funda.

Deze informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

LOCATIE OP DE KAART

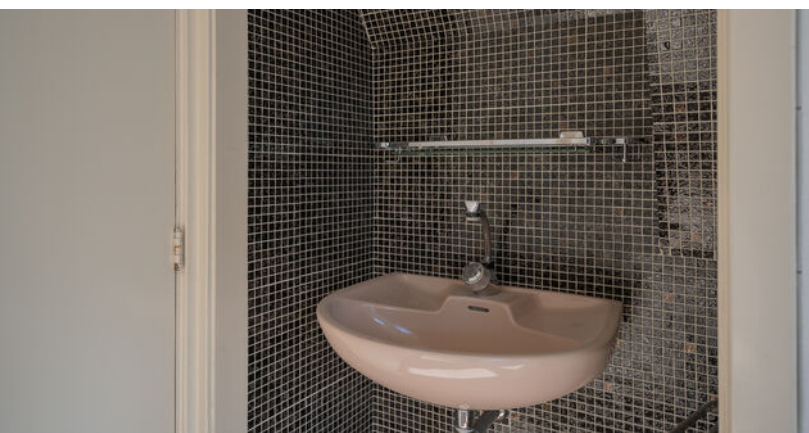


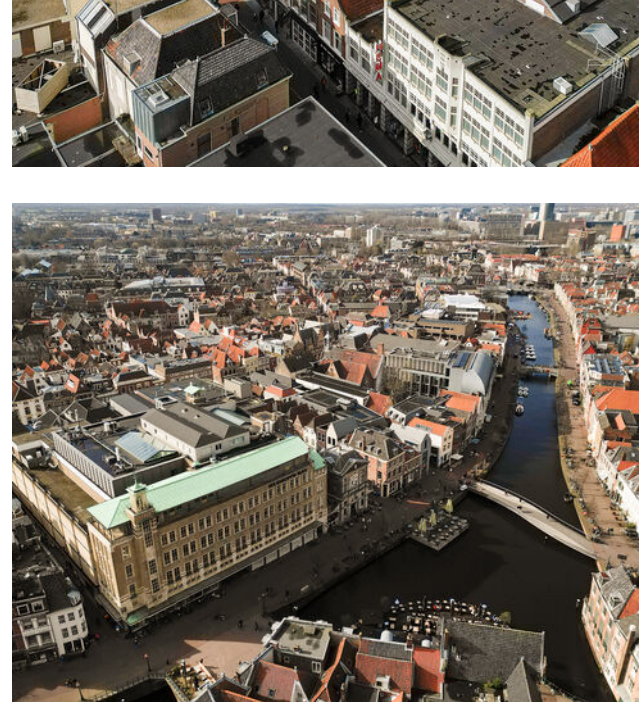














OVER ONS

Koningin Astrid Boulevard | Afrit 2 | 2202 BD Noordwijk
+31 (0)71 785 48 44 | info@makelaarsaanzee.nl | www.makelaarsaanzee.nl



Makelaars aan Zee (gevestigd in Noordwijk) is een full-servicedienstverlener op het gebied van woning- en bedrijfsmakelaardij, beleggingen, beheer en taxaties in de regio Duin- en Bollenstreek, Den Haag, Haarlemmermeer en Leiden.

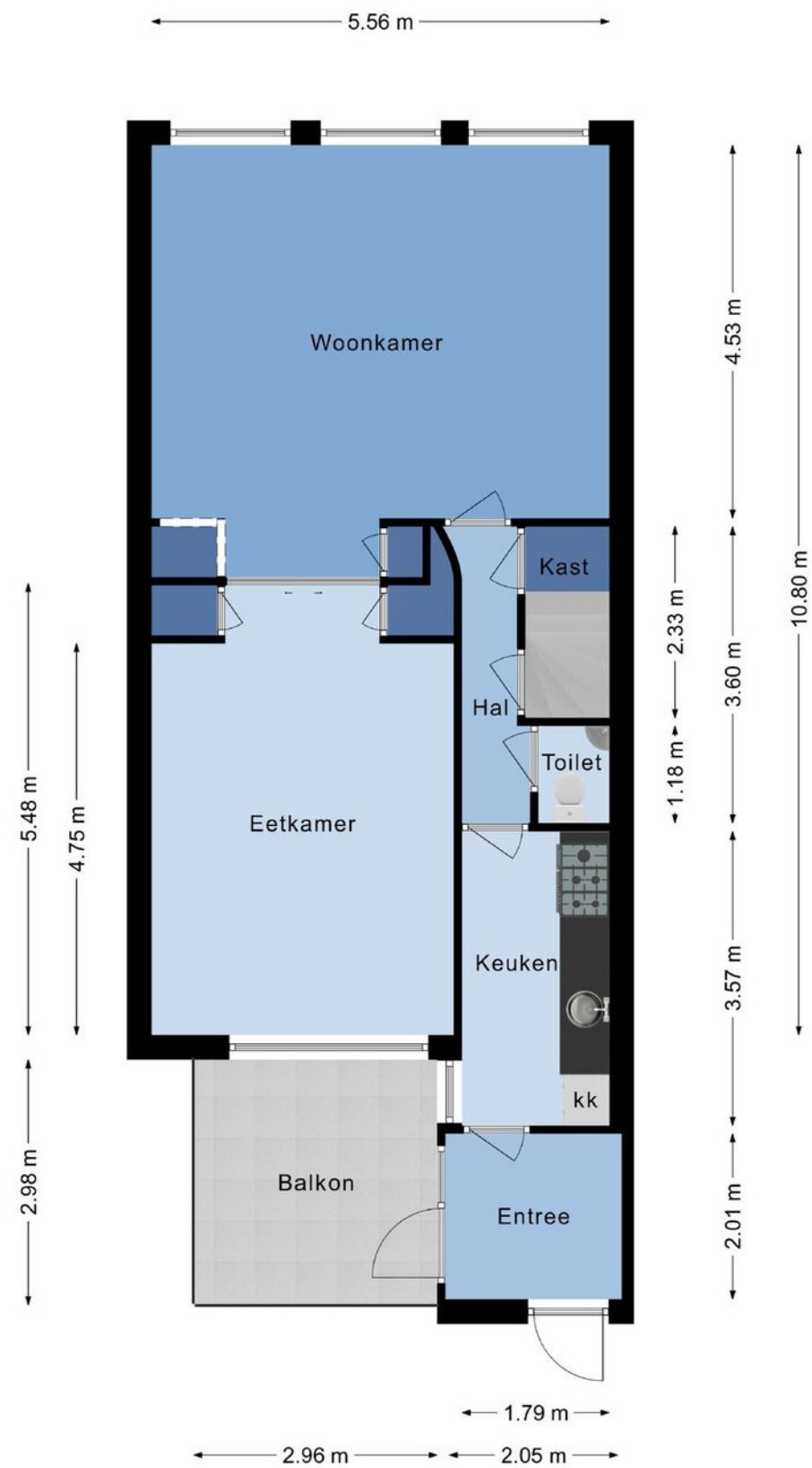
Wij begeleiden onze klanten – particulieren, (particuliere)beleggers en eigenaar-/gebruikers, van klein tot groot – bij het beheren, verkopen, kopen, verhuren en huren van uiteenlopend vastgoed; van woningen, bedrijfsruimten en kantoren tot winkels en bouwkvavels.

Onze makelaars zijn volledig op de hoogte van alle actualiteiten, wet- en regelgeving, ontwikkelingen en trends in de vastgoedsector. Daarnaast maken wij gebruik van de meest moderne marketingtools en technieken om uw object(en) zo goed mogelijk te presenteren in de markt.

Wilt u meer over ons weten? Bel of e-mail ons.



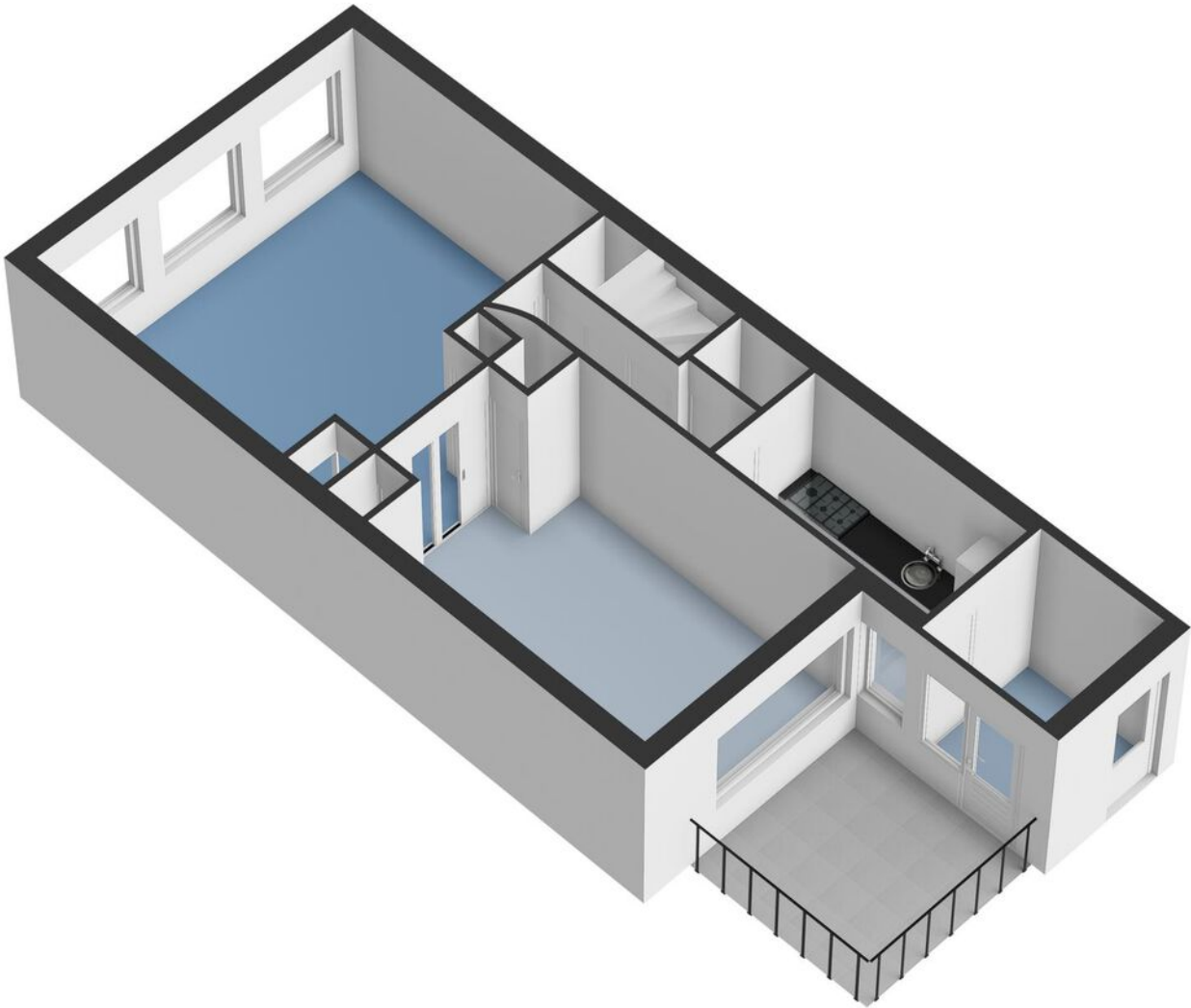
PLATTEGROND



Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.
Er zijn geen rechten aan te ontleen.

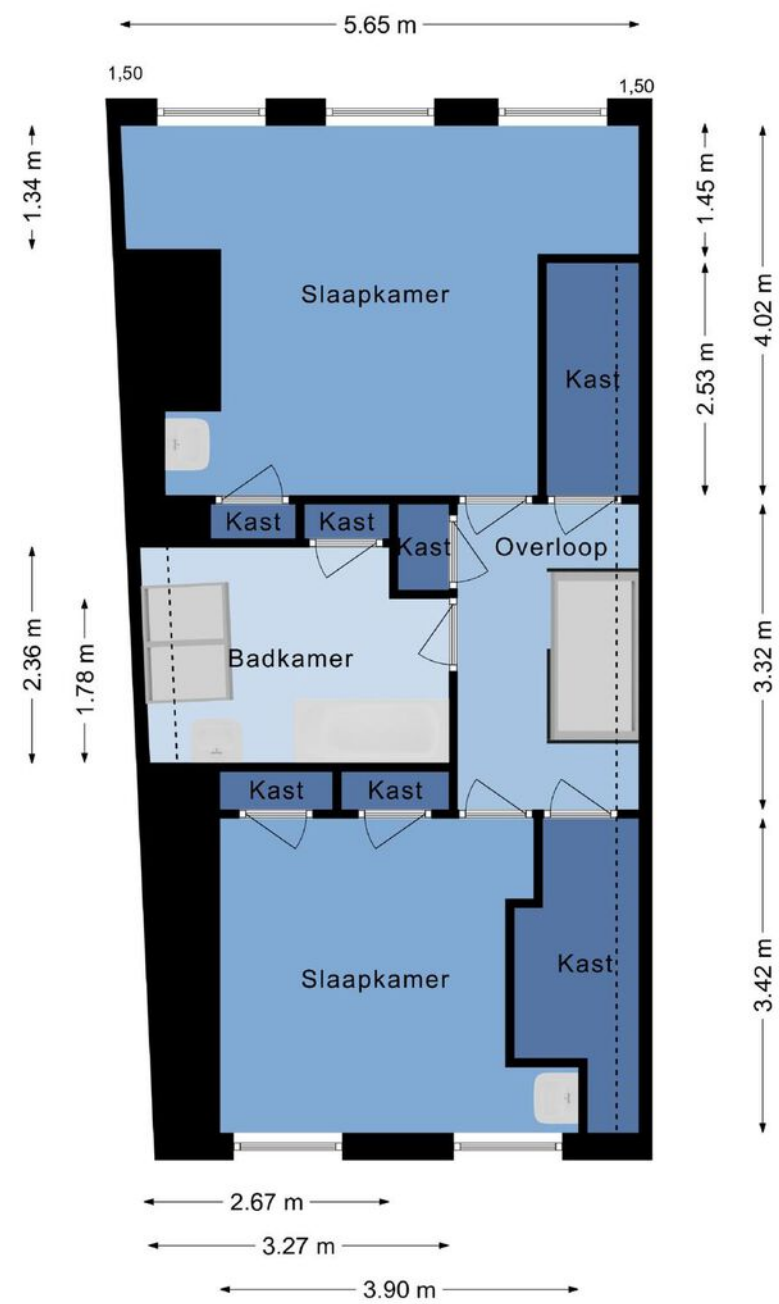


PLATTEGROND





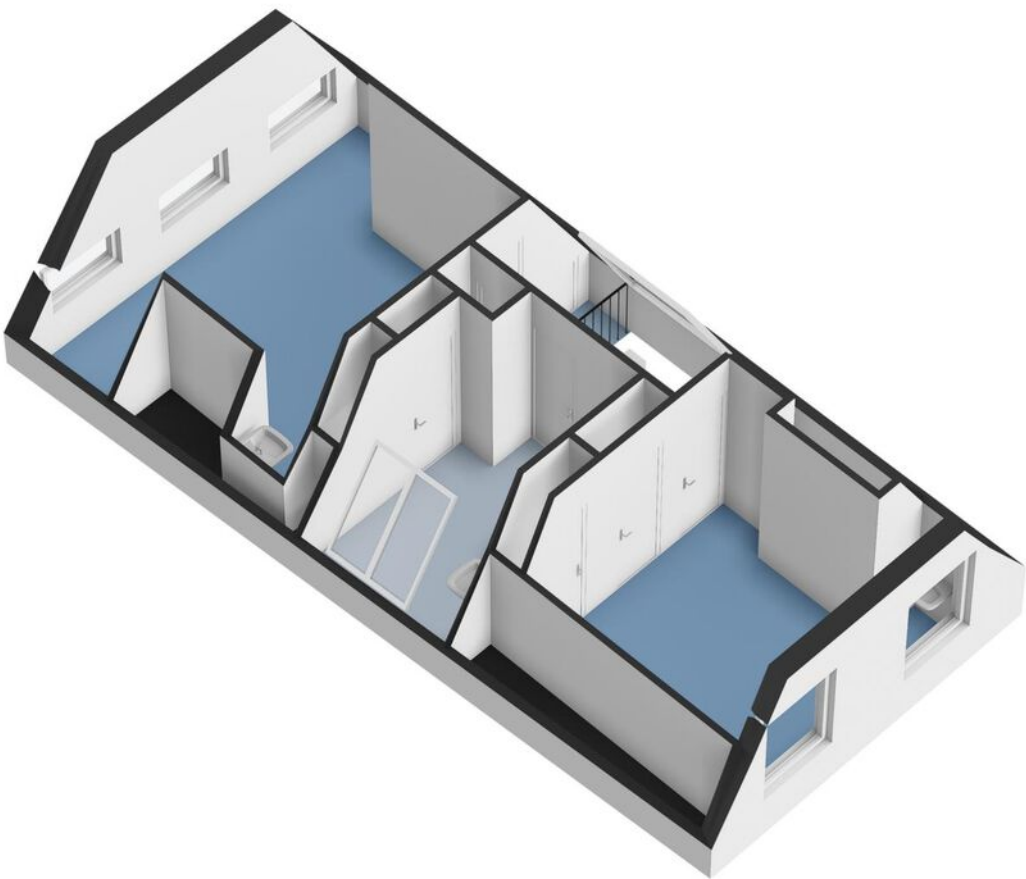
PLATTEGROND



Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.
Er zijn geen rechten aan te onlenen.



PLATTEGROND



KADASTER



INTERESSE IN DEZE WONING?
NEEM CONTACT OP MET ONS KANTOOR

Koningin Astrid Boulevard | Afrit 2 | 2202 BD Noordwijk
+31 (0)71 785 48 44 | info@makelaarsaanzee.nl | www.makelaarsaanzee.nl

