

Tiboel Siegenbeekstraat 13 Leiden



**Vraagprijs: € 895.000,= k.k.
Oplevering: in overleg**

Karaktervolle jaren '30 woning met ca. 145 m² woonruimte, 5 slaapkamers en 2 badkamers op een centrale locatie in Leiden



Aan de rand van het historische centrum van Leiden, in de charmante en populaire Burgemeesterswijk, staat deze verrassend ruime jaren '30 tussenwoning aan de Tiboel Siegenbeekstraat 13. De woning is gelegen in een rustige straat binnen het beschermd stadsgezicht, waar het authentieke karakter van de stad bewaard is gebleven. Dankzij de centrale ligging bevinden voorzieningen zich op korte loopafstand, zoals cafés, restaurants, winkels, basisscholen, station Leiden Lammenschans en Het Plantsoen.

De woning zelf biedt met circa 145 m² woonoppervlak bijzonder veel ruimte en comfort. Met 5 slaapkamers, 2 moderne badkamers, een open keuken met inbouwapparatuur, twee sfeervolle houtkachels in de eetkamer en de woonkamer en een praktische bergzolder is dit een ideale gezinswoning. De afgelopen jaren is de woning zorgvuldig onderhouden en op diverse punten gemoderniseerd.

De ligging van de woning is bijzonder gunstig voor wie graag centraal woont maar toch rust en karakter zoekt. Station Leiden Lammenschans ligt op loopafstand en biedt treinverbindingen richting onder andere Den Haag, Alphen aan den Rijn, Gouda en Utrecht. Ook Leiden Centraal is eenvoudig bereikbaar, zowel per fiets als met de bus.

Een aantal hoogtepunten op een rij:

- Ruime voortuin met klassieke uitstraling
- Sfeervolle woonkamer met houten vloer en houtkachel
- Open keuken met inbouwapparatuur uit 2023
- 5 slaapkamers
- 2 moderne badkamers
- Praktische bergzolder
- Achtertuin met berging en achterom
- Rustige straat op loopafstand van centrum, station, scholen en winkels



Wonen aan de Tibboel Siegenbeekstraat...

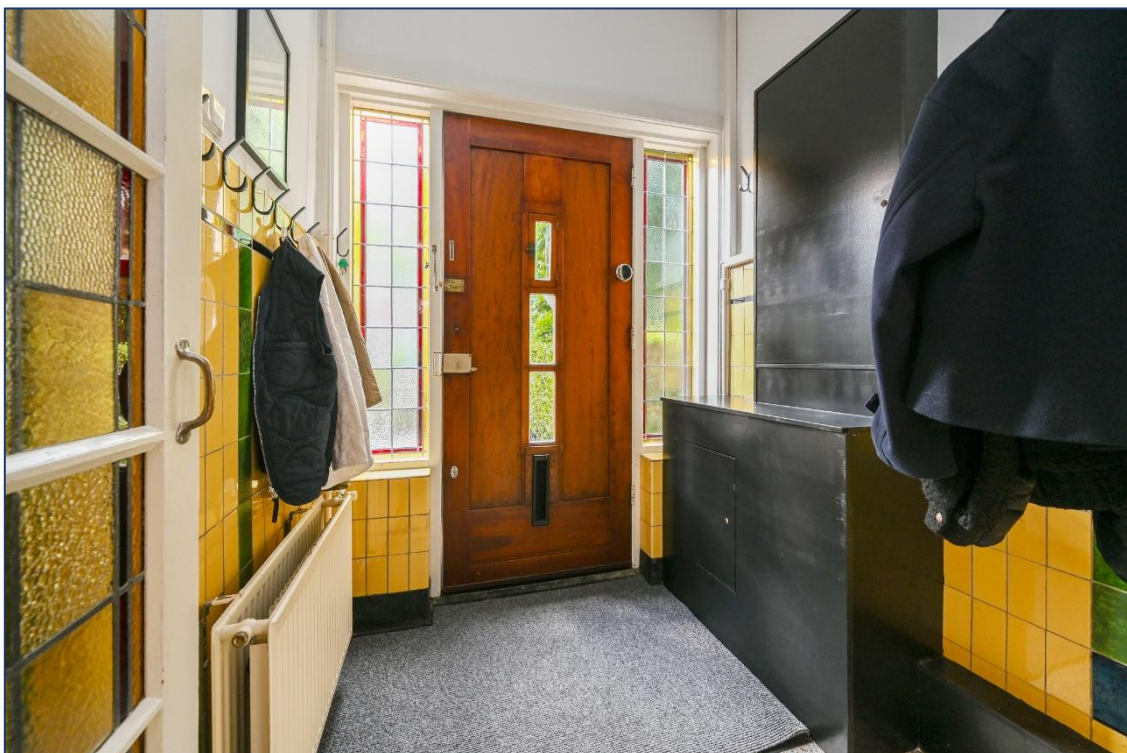
is wonen in rust, karakter en ruimte op steenworp afstand van de binnenstad.

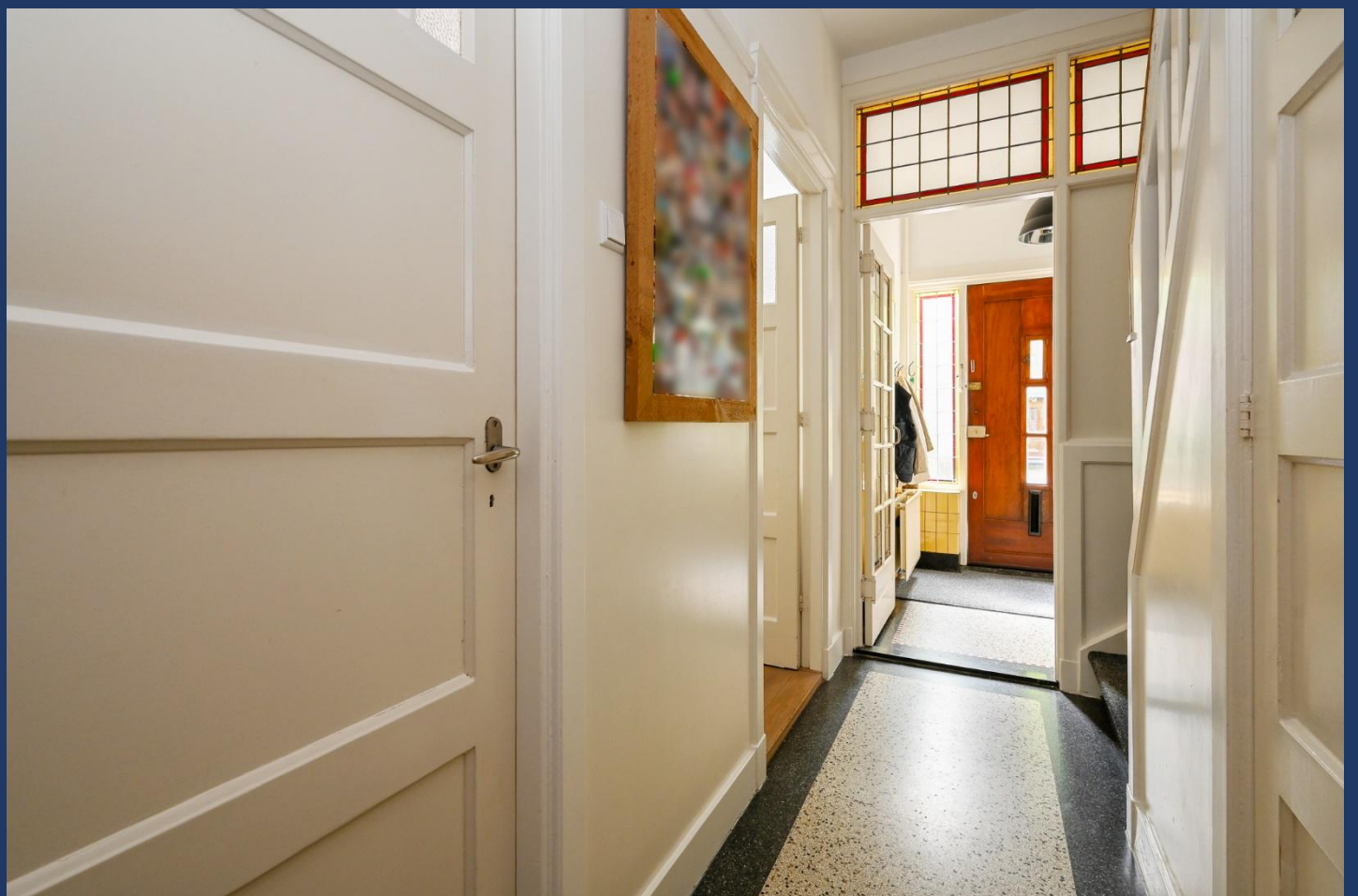
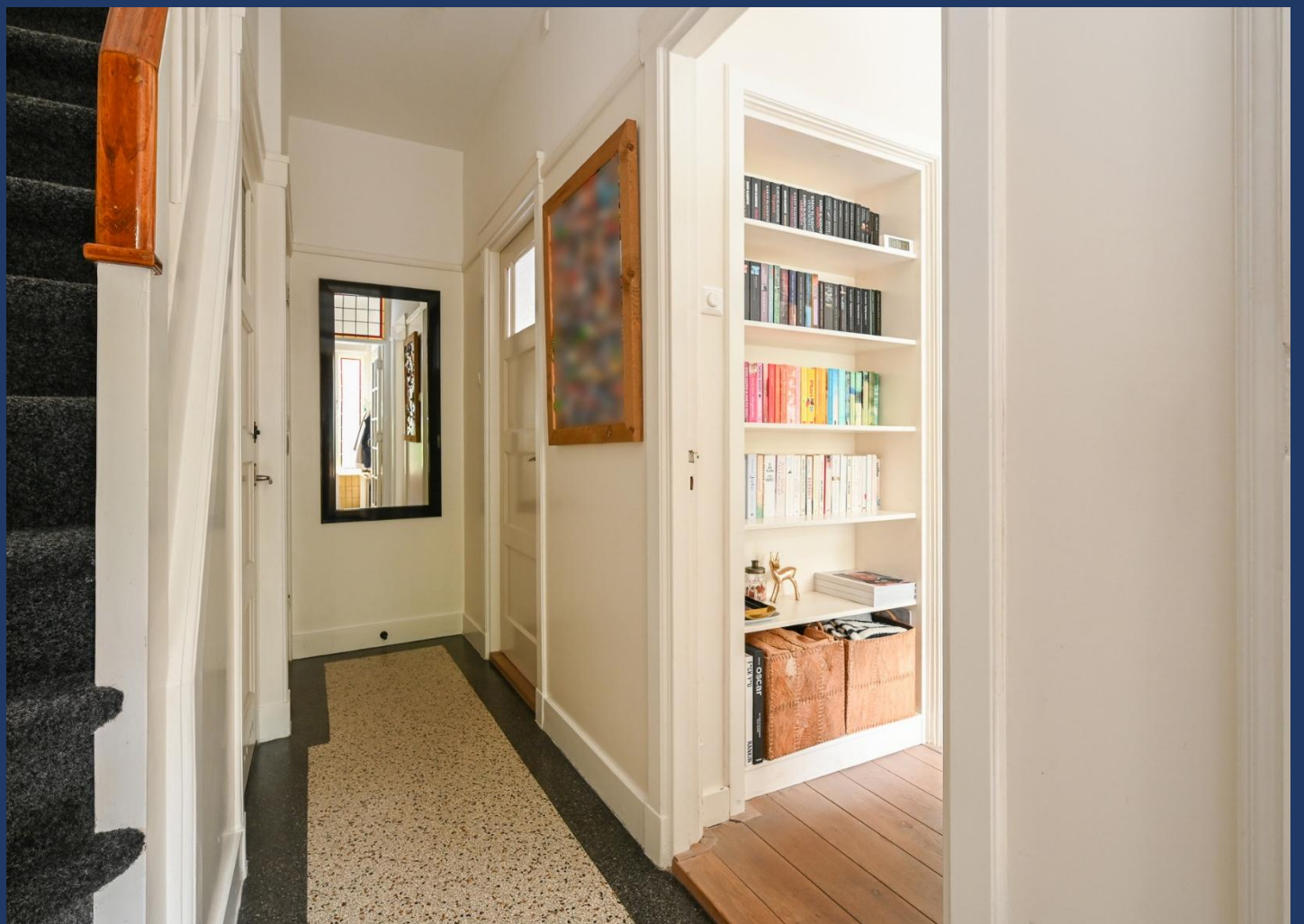


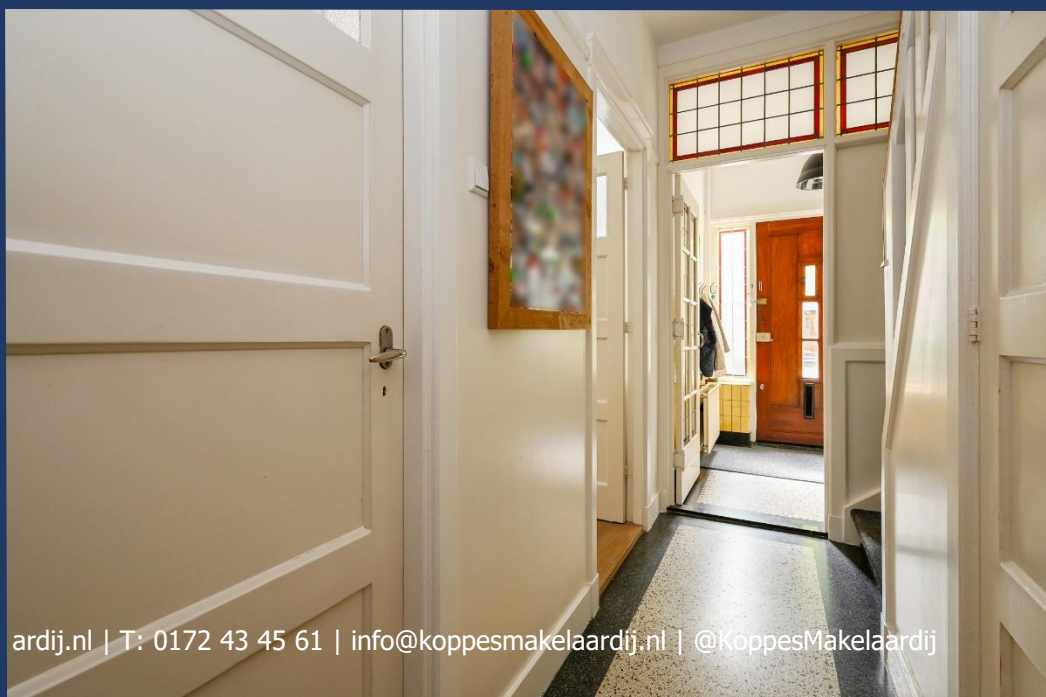
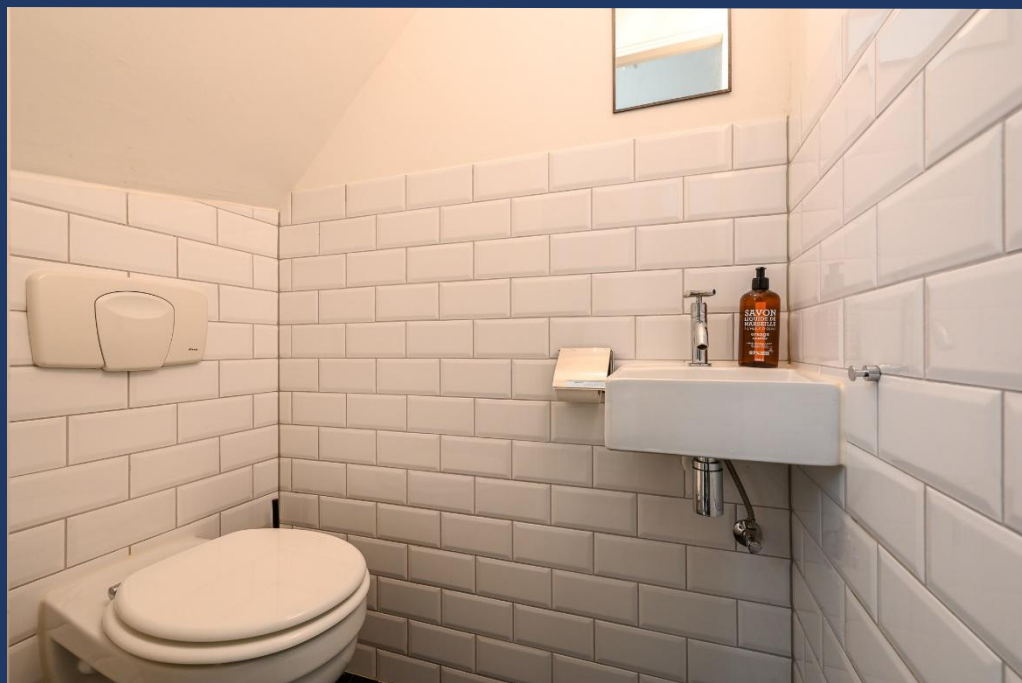
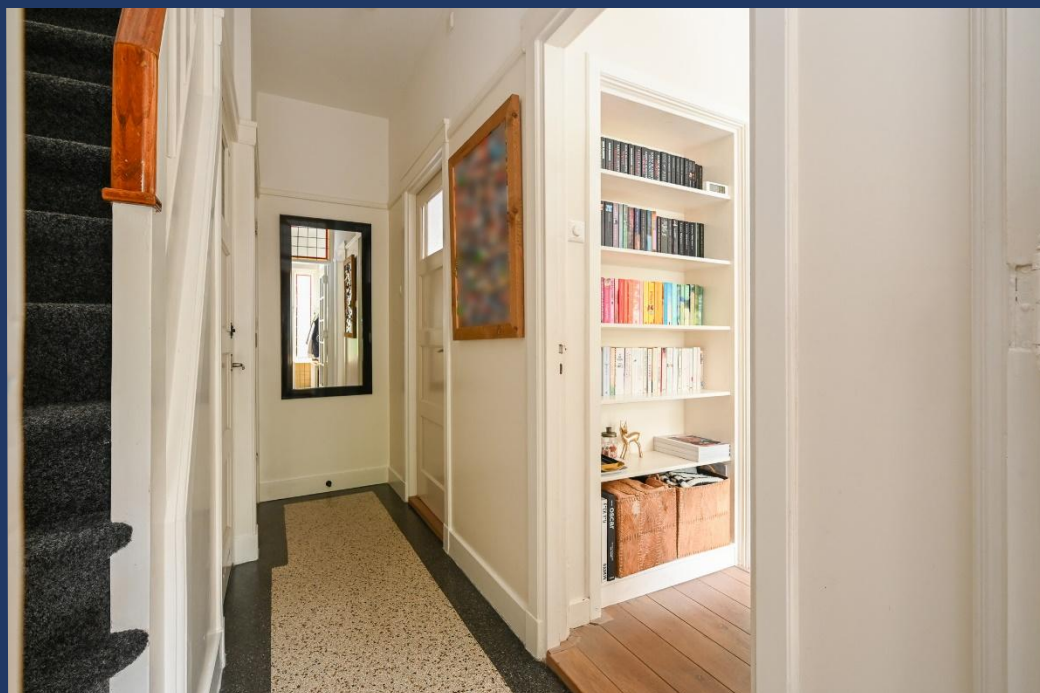


De indeling is als volgt, de begane grond:

Via de net onderhouden voortuin komt u bij de voordeur van Tiboel Siegenbeekstraat 13. Bij binnenkomst in de vestibule met de granito vloer en originele wandtegels, is er voldoende ruimte voor een garderobe. De entree wordt aan beide zijden van de voordeur verlicht door karakteristieke ramen, wat zorgt voor een prettige lichtinval. Vanuit de entree bereikt u de hal, waar zich het toilet, de trap naar de 1^{ste} verdieping en de toegang tot de woonkamer bevinden.



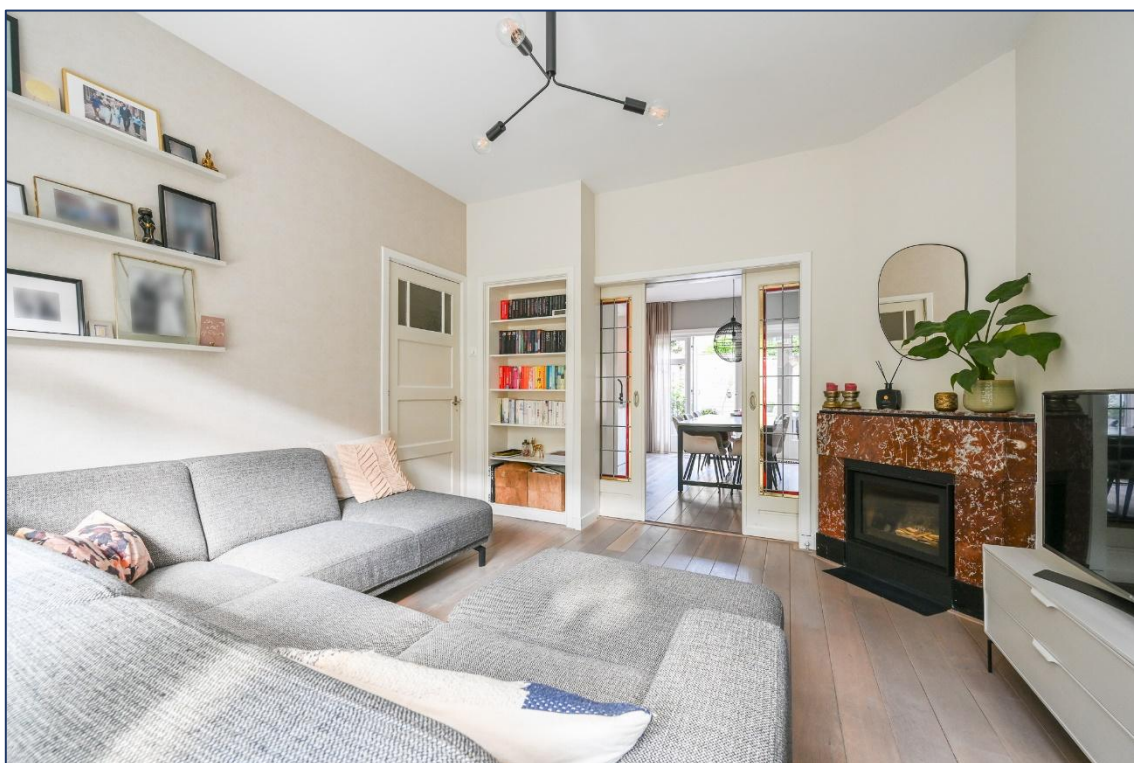


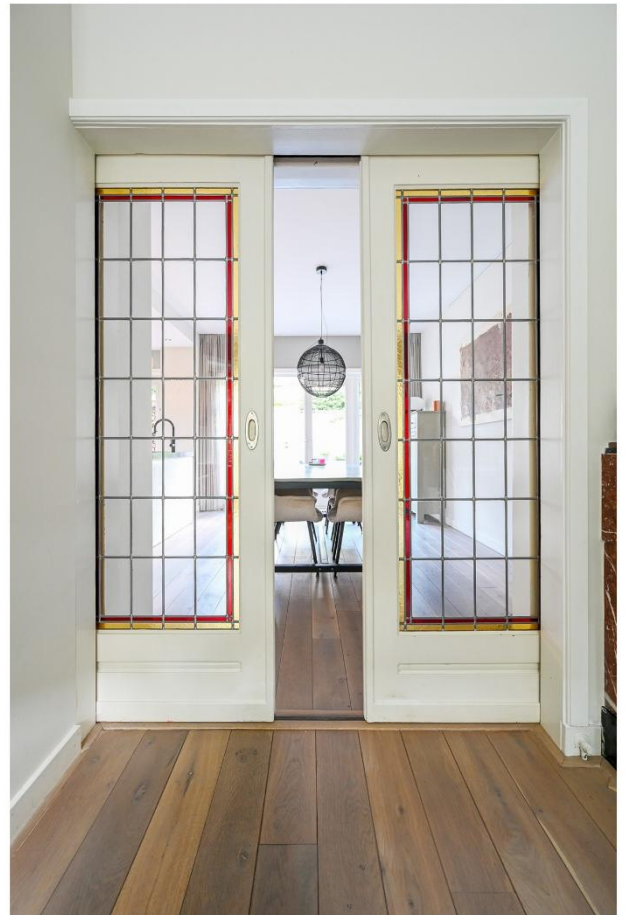




De woonkamer:

Vanuit de hal stapt u de sfeervolle woonkamer binnen. De zitkamer aan de voorzijde geniet van veel natuurlijk licht dankzij de grote raampartijen in de erker. De houtkachel zorgt voor extra sfeer en comfort, vooral tijdens de koudere maanden. Via de glas in lood ensuite deuren komt u bij de eethoek aan de achterzijde met openslaande deuren naar de tuin. De woonkamer is afgewerkt met een fraaie houten vloer en beschikt over een praktische trapkast voor extra opbergruimte. Door de open indeling loopt de woonkamer naadloos over in de keuken, wat zorgt voor een ruimtelijk gevoel.





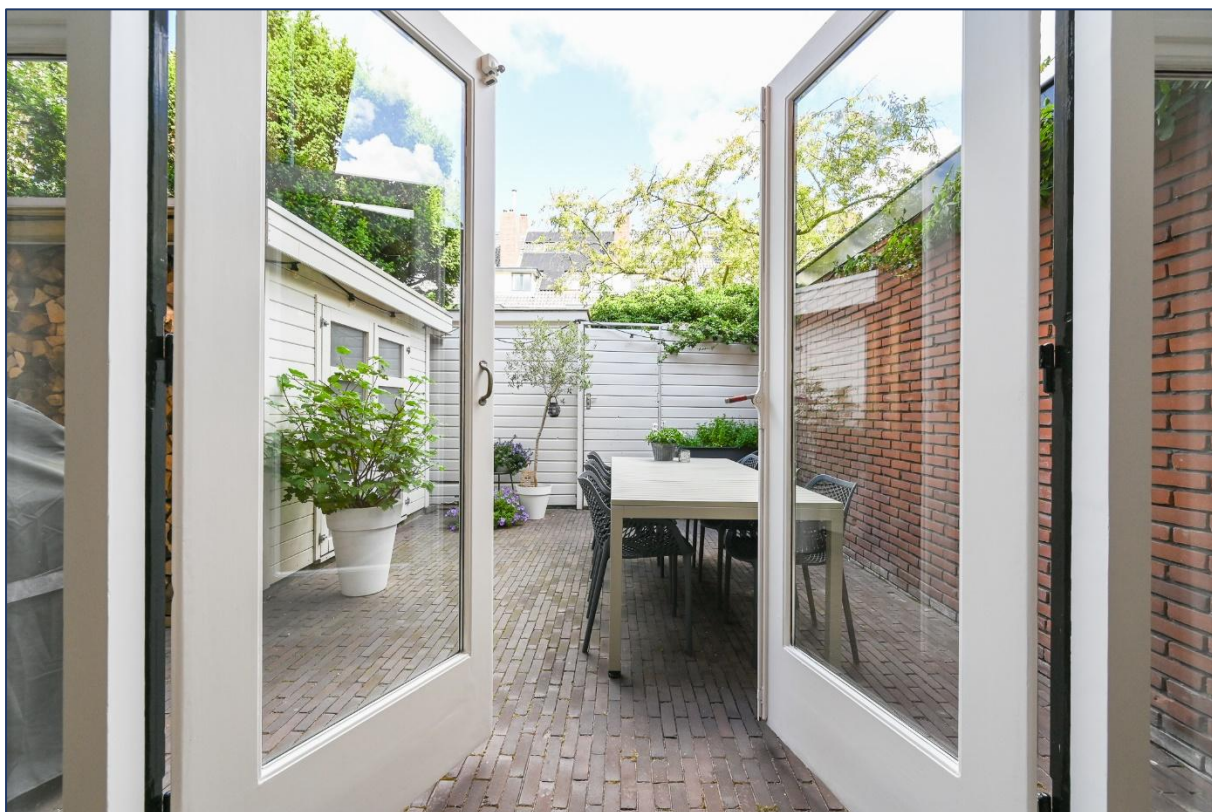


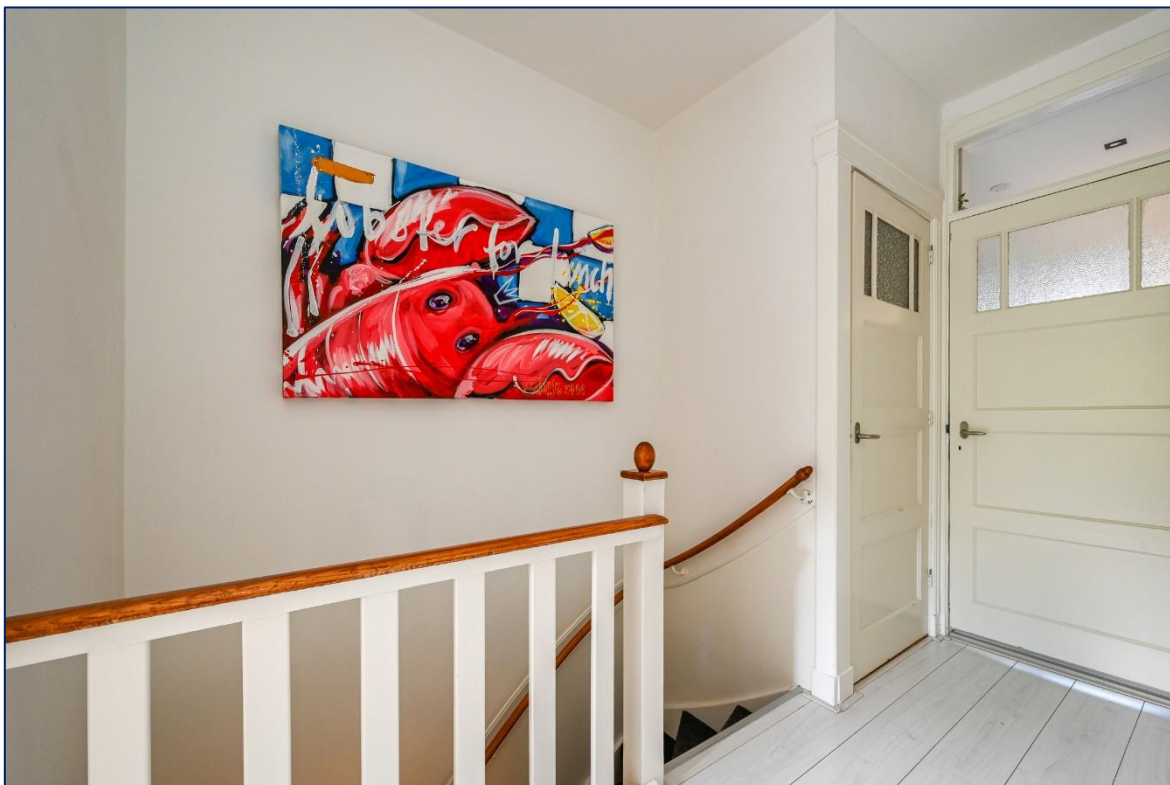


De keuken:

De open keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en staat in open verbinding met de woon-/eetkamer. De keukenopstelling is in 2023 grotendeels vernieuwd met moderne inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vaatwasser, oven en een Quooker mét bruisfunctie. De praktische indeling met een kookeiland biedt volop werk- en opbergruimte. Dankzij de openslaande deuren en de directe toegang tot de achtertuin is er een fijne verbinding tussen binnen en buiten.







De 1^e verdieping:

Via de trap in de hal bereikt u de overloop op de 1^{ste} verdieping. Hier bevinden zich 3 slaapkamers, een moderne badkamer en een separaat toilet.





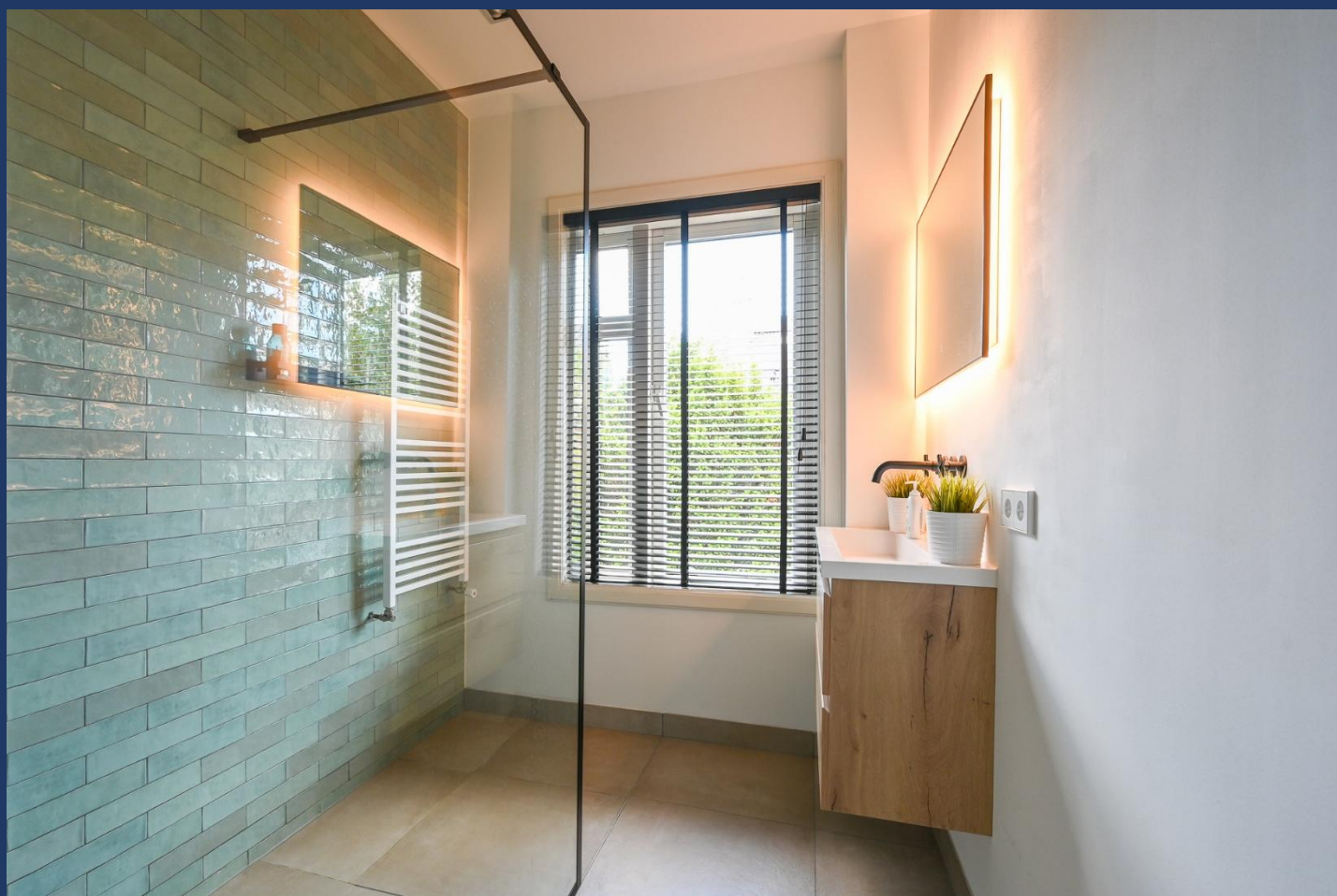
De slaapkamers:

Op de 1^{ste} verdieping bevinden zich 3 slaapkamers, elk met een prettige lichtinval en praktische indeling. De grootste slaapkamer is gelegen aan de achterzijde en beschikt over een wastafel. Aan de voorzijde bevinden zich de overige 2 slaapkamers, waarvan 1 voldoende ruimte biedt voor een tweepersoonsbed en een grote kledingkast. De 3^e slaapkamer is ideaal in te richten als werk-, hobby- of kinderkamer.



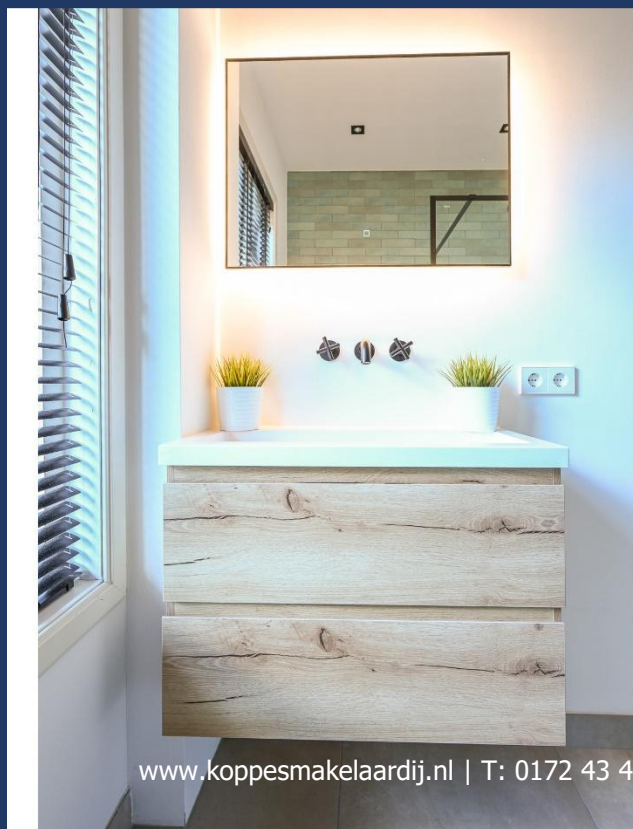


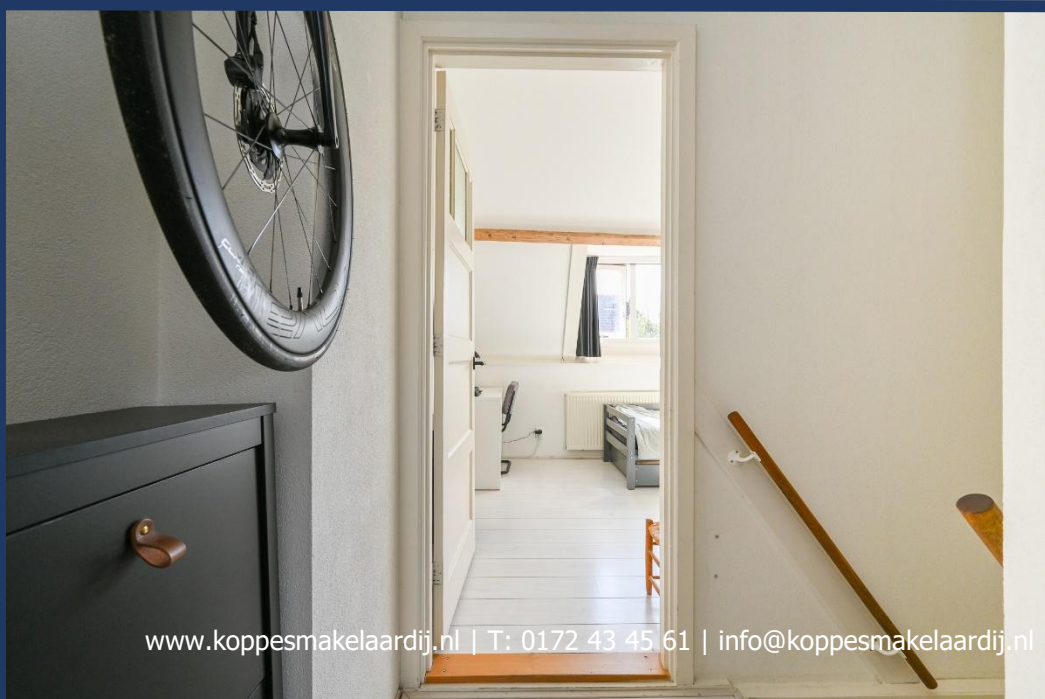
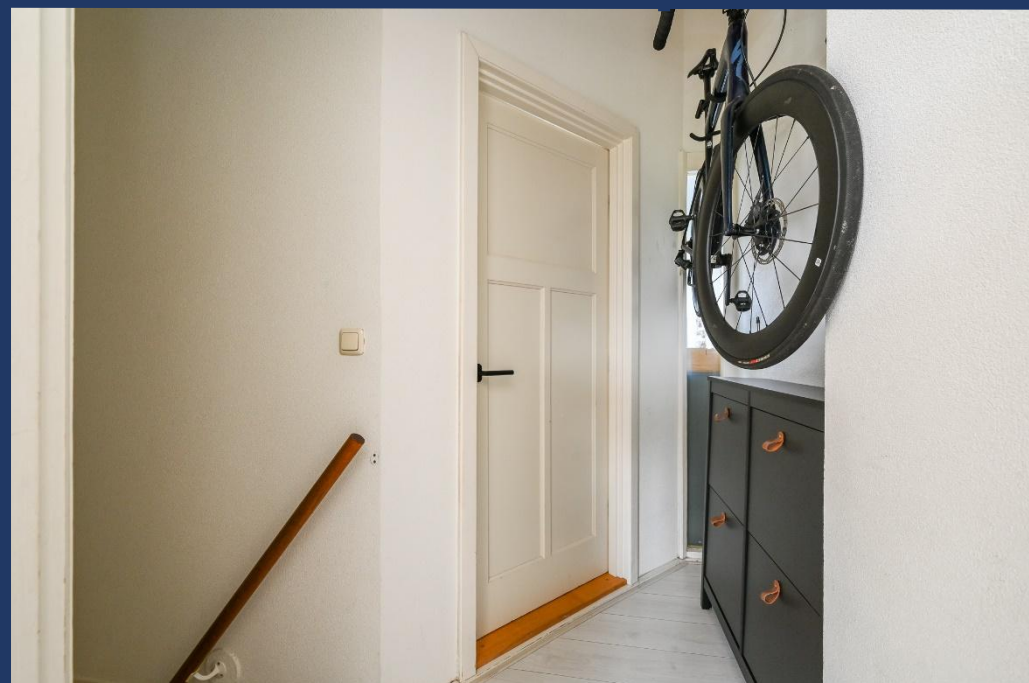
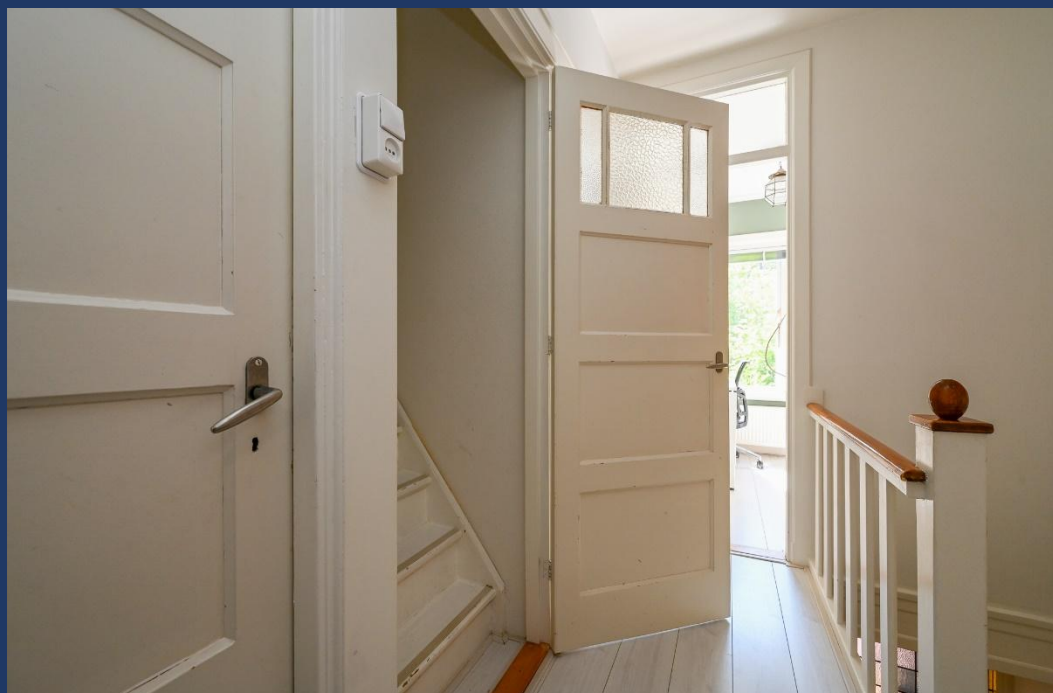




De badkamer:

De badkamer op de 1^{ste} verdieping is in 2023 volledig vernieuwd en modern afgewerkt. De ruimte is voorzien van een ruime inloofdouche met glazen wand, een wastafelmeubel, een spiegel met verlichting en een handdoekradiator. Dankzij het raam is er prettig daglicht en natuurlijke ventilatie aanwezig. De combinatie van de azuur blauwe gekleurde tegels en de praktische indeling maakt deze badkamer tot een comfortabele plek om de dag te beginnen of te eindigen.







De 2^{de} verdieping:

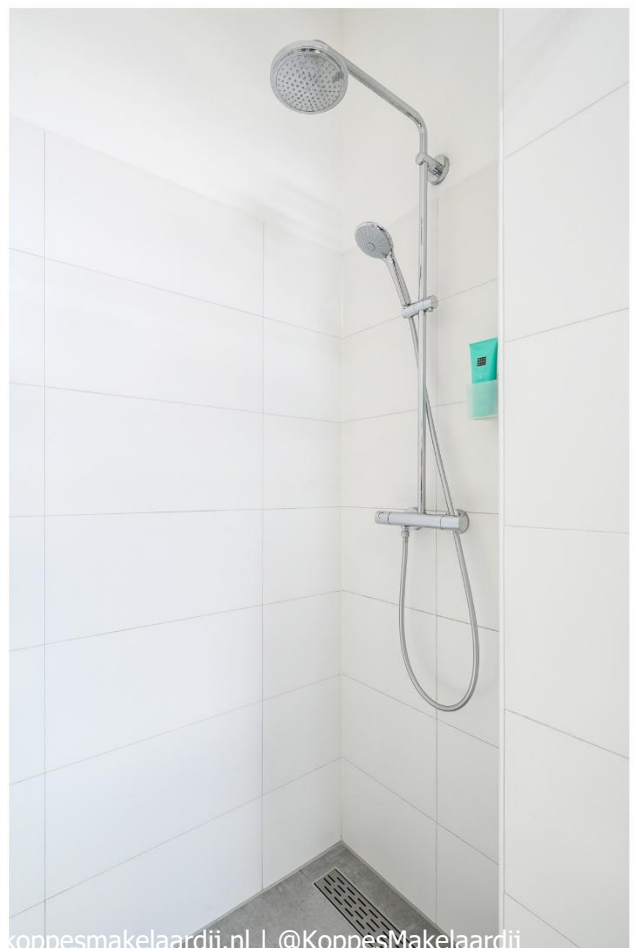
Op de 2^{de} verdieping bevinden zich 2 ruime slaapkamers en een 2^{de} badkamer. Dankzij de dakkapel aan de achterzijde en de dakramen aan de voorzijde beschikken beide kamers over veel natuurlijk licht. De slaapkamer aan de voorzijde biedt toegang tot de bergzolder. Tevens hebben beide slaapkamers toegang tot de badkamer.







www.koppesmakelaardij.nl | T: 0172 43 45



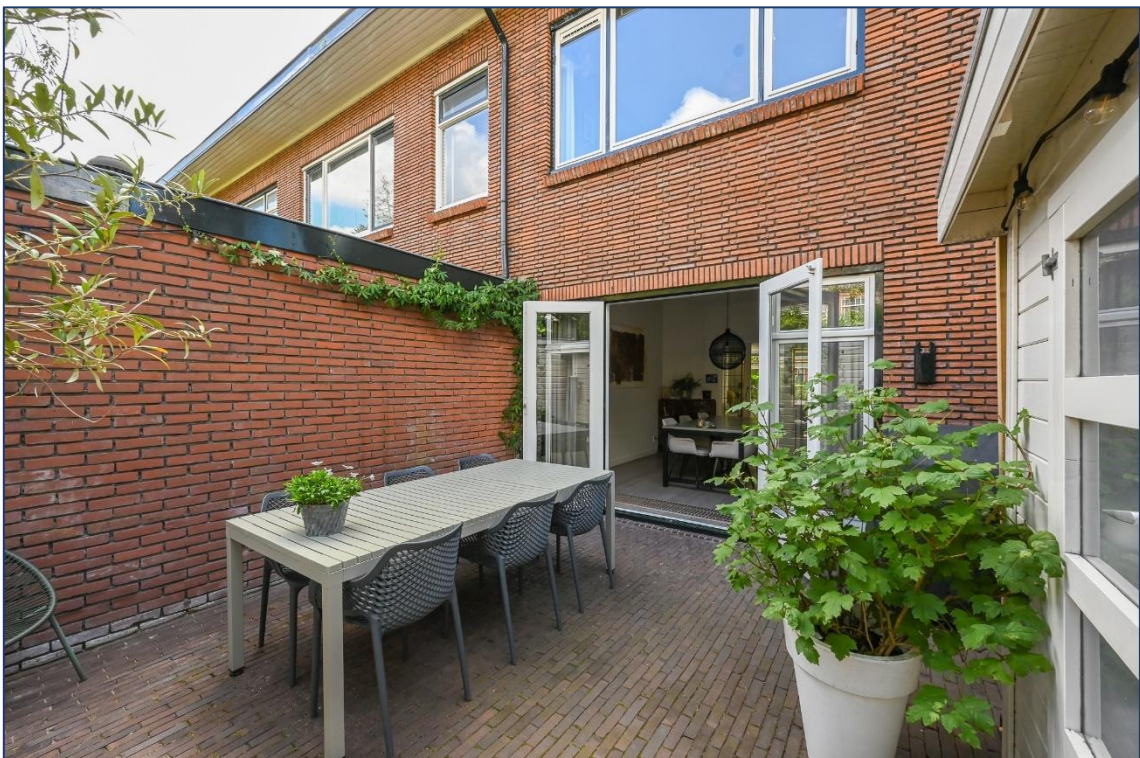
koppesmakelaardij.nl | @KoppesMakelaardij





De achtertuin:

Via de openslaande deuren in de keuken bereikt u de achtertuin. Deze is netjes en verzorgd aangelegd, en biedt ruimte voor een terras. Achter in de tuin bevindt zich een praktische berging, ideaal voor het stallen van fietsen of tuingereedschap. De tuin is bovendien ook via de achterom bereikbaar.





Bijzonderheden:

Bouwjaar	: 1934
Woonoppervlakte	: 145 m ²
Inhoud	: 568 m ³
Bergruimte	: 5 m ²

Overige bijzonderheden:

- Parkeren in de straat is mogelijk met een parkeervergunning. Het is mogelijk om maximaal 2 parkeervergunning per adres aan te vragen. De kosten hiervan bedragen circa € 65,- per jaar, per vergunning.

Kadastrale gegevens:

Gemeente	: Leiden
Sectie	: M
Nummer	: 6143
Grootte	: 1 are en 17 centiare

Technische gegevens:

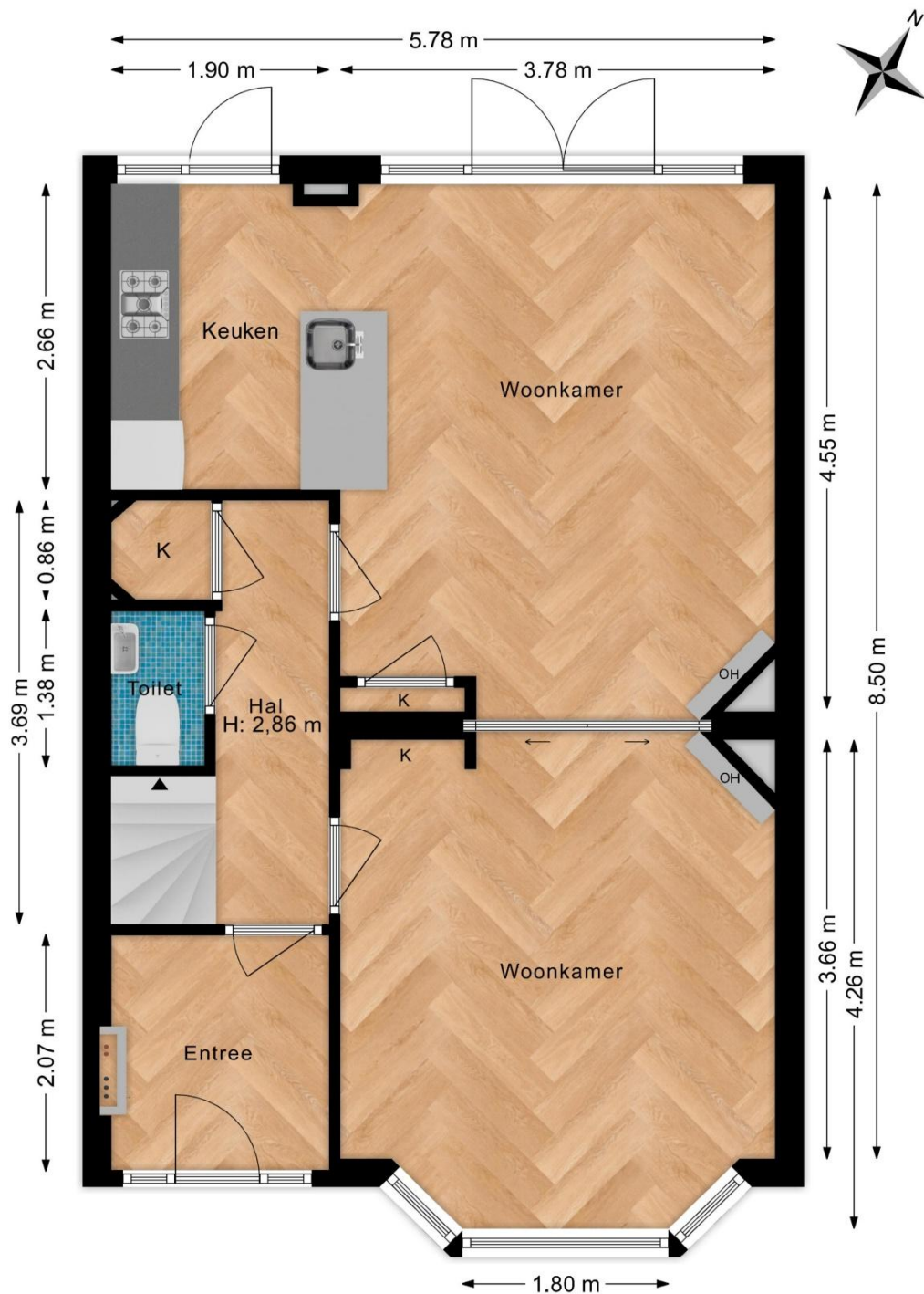
Cv installatie	: combiketel: CV Remeha HR
Elektrische installatie	: 9 groepen, 3 aardlekschakelaars en 1 kookgroep
Energie label:	: C

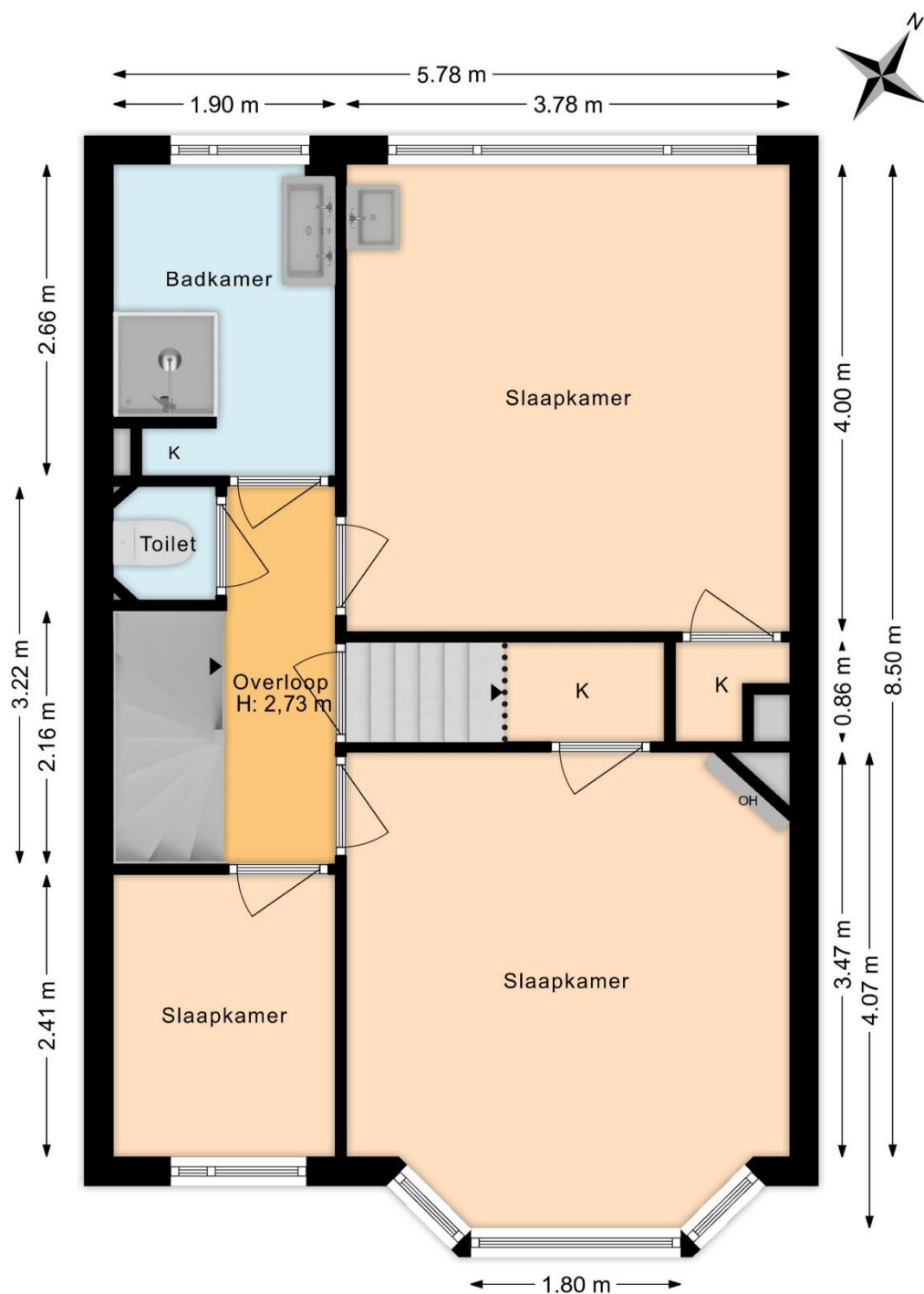
Woningwinkel Alphen aan den Rijn
Julianastraat 133
2405 CG Alphen aan den Rijn

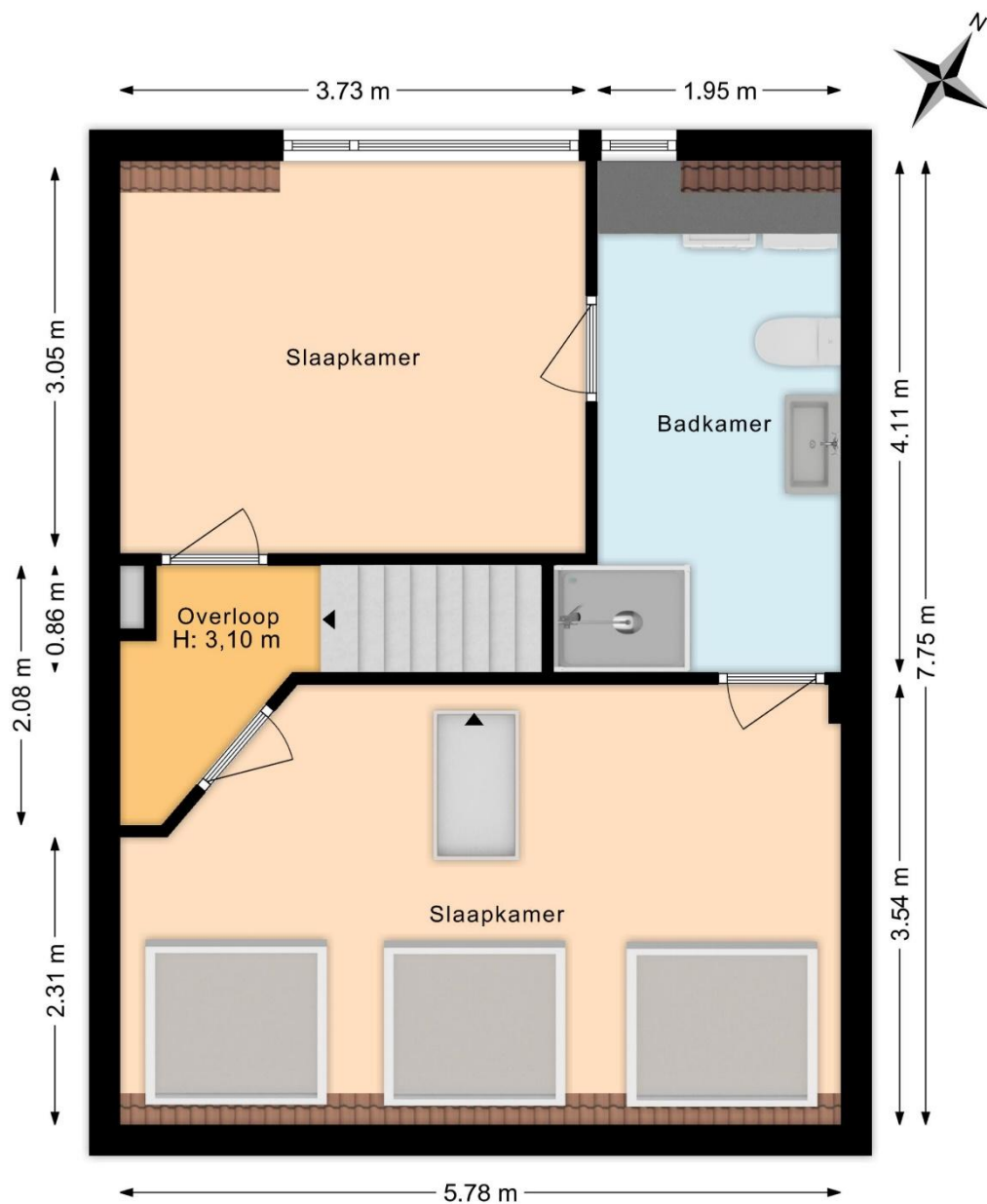


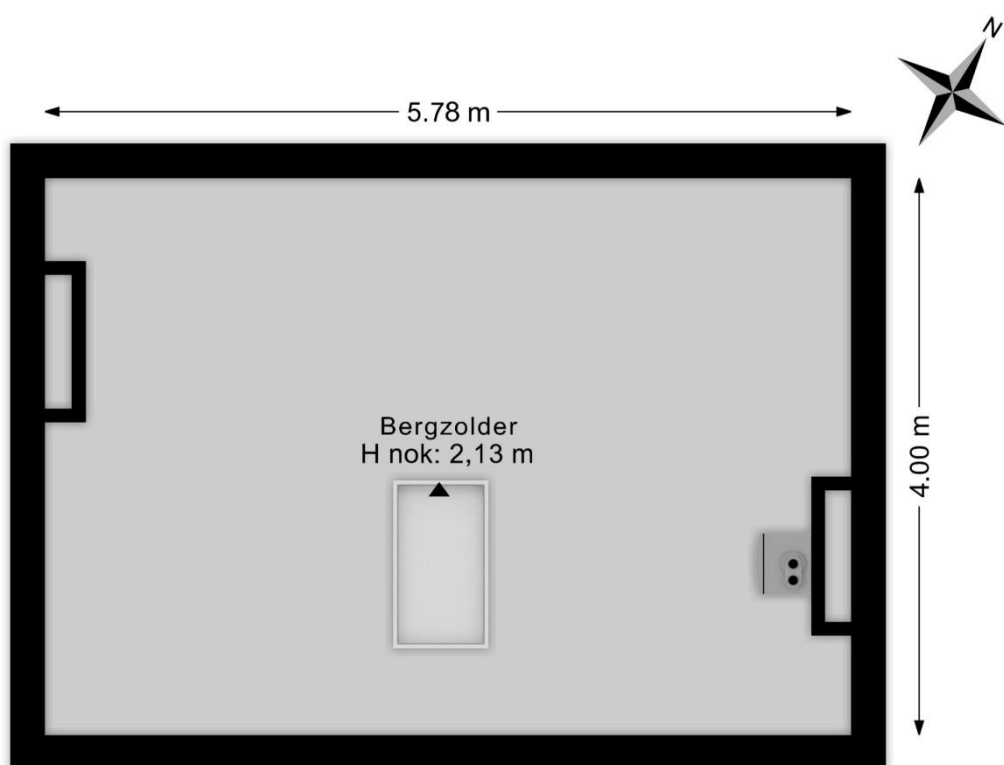
Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Deze informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

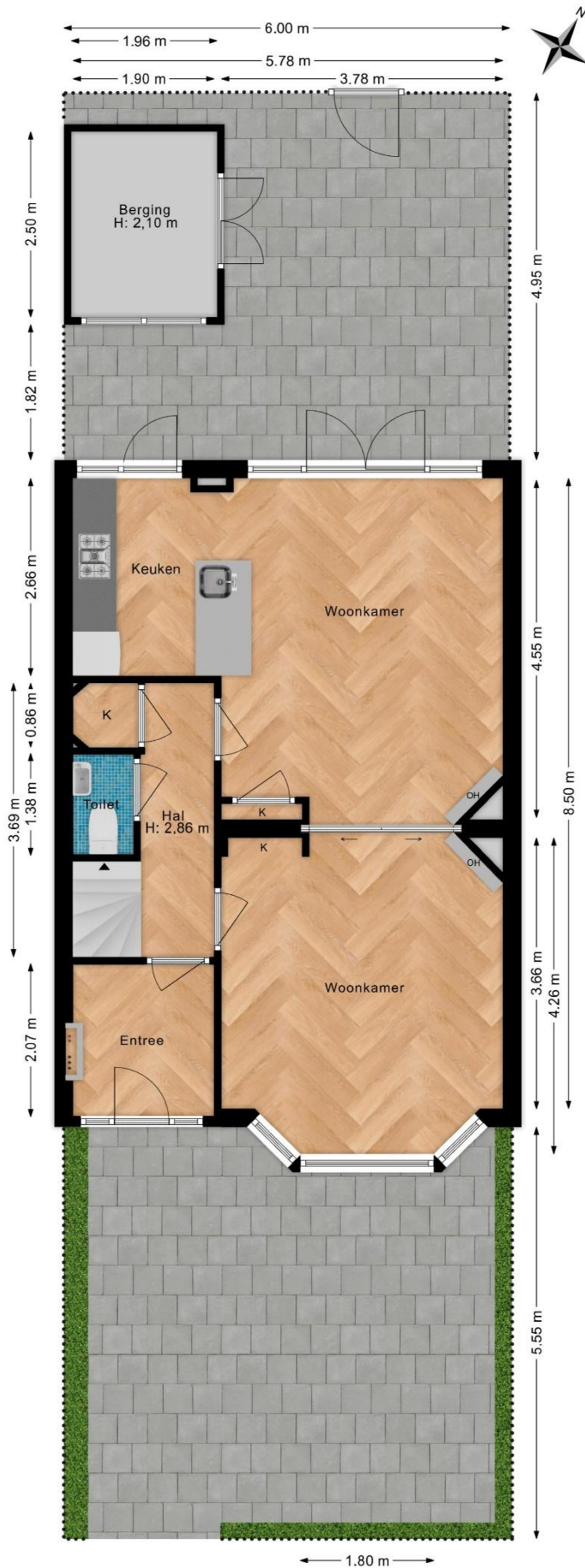
Bijzondere bepaling: Deze aanbieding is geheel vrijblijvend en wordt gedaan onder voorbehoud (schriftelijke) goedkeuring en ondertekening door (directie)eigenaar/eigenaresse/opdrachtgever.











WAT U VERDER NOG MOET WETEN...

Hypotheek: Bent u geïnteresseerd in deze woning en wilt u meer weten over de maandlasten en de mogelijkheden van een hypotheek dan willen wij u graag vrijblijvend verder informeren. Na een persoonlijk gesprek met één van onze erkende hypotheekadviseurs weet u exact wat de netto maandlasten van deze woning zijn. Onze kracht daarbij is dat u bij ons een keuze kunt maken uit vrijwel alle hypotheekverstrekkers van Nederland. Indien u een vrijblijvend advies wilt over de hypotheek dan kunt u contact opnemen met ons kantoor.

Waarde van uw huidige woning: Indien u de financiële kant van de aankoop van deze woning of een andere woning op een rij gaat zetten, dan hoort daar ook een inschatting van de waarde van uw eventuele huidige woning bij. U kunt een afspraak maken met één van onze makelaars voor een vrijblijvende prijsindicatie van uw huidige woning – dan weet u waar u aan toe bent.

In het geval u in onderhandeling gaat en het eens wordt over de prijs, opleveringsdatum en eventuele andere voorwaarden, maken wij als verkopend makelaar de koopovereenkomst op conform het NVM-model. Hierin zijn onder meer de volgende clausules opgenomen:

Notaris: tenzij anders vermeld, kiest koper een notaris voor het passeren van de koopakte.

Oplevering: de woning dient te worden opgeleverd in de staat waarin zij zich bevond ten tijde van de bezichtiging, leeg en ontruimd behoudens de meeverkochte roerende goederen met alle zichtbare en onzichtbare gebreken en bijbehorende rechten, heersende/leidende erf dienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten: op het moment van eigendomsoverdracht bij de notaris komen alle baten en lasten, verschuldigde canons voor rekening van koper. Alle lopende baten, lasten e.d., met uitzondering van het deel feitelijk gebruik van de onroerende-zaakbelasting, worden door de notaris verrekend naar rato.

Waarborgsom: tot zekerheid van verkoper voor nakoming van de verplichtingen door koper dient koper uiterlijk binnen 5 weken na tot stand komen van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten op de derdenrekening van de notaris, ter hoogte van 10% van de koopsom. In plaats van deze waarborgsom kan koper een onvoorwaardelijk afgegeven schriftelijke bankgarantie doen stellen van een in Nederland gevestigde bankinstelling.

Bouwkundige keuring: indien de woning bouwkundig gekeurd is, verklaart koper bekend te zijn met de inhoud van het bouwkundige rapport.

Asbest: Met betrekking tot de eventuele aanwezigheid van asbest verklaart koper ermee bekend te zijn, dat het ten tijde van de bouw en/of verbouwingen en renovaties van woningen vóór 1993 normale praktijk was asbesthoudende materialen te verwerken. Bij eventuele verwijdering hiervan dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en aanvaardt de eventuele aanwezigheid van die materialen in of aan het verkochte en zal de verkopende partij in deze niet kunnen aanspreken.