



# LOSECAAT

NVM MAKELAAR



**Van Ledenberchstraat 8 – LEIDEN € 775.000,- k.k.**

*'sfeervolle hoekwoning uit 1929 met zonnige achtertuin op het zuiden gelegen in een heerlijk rustige straat in de gewilde Raadsherenbuurt'*

(klik op de onderstaande link voor een leuke documentaire over de wijk)

<https://www.youtube.com/watch?v=ulO7eGIEjCU>

# Van Ledenberchstraat 8 - LEIDEN

Deze sfeervolle hoekwoning uit 1929 met zonnige achtertuin op het zuiden ligt in een heerlijk rustige straat in de gewilde Raadsherenbuurt van Leiden. De woning beschikt over een ruime woon- & eetkamer, aangebouwde serrekamer, grotendeels gemoderniseerde open keuken, drie slaapkamers, nette badkamer en een grote open zolderruimte met mogelijkheden voor extra kamers. Indeling is als volgt:

## Begane grond

Entree met karakteristiek zogenaamd 'melkmeisjeskozijn' voorzien van glas-in-loodraampjes; gang met bergruimte onder de trap en tot slot een modern toilet voorzien van hangcloset en wasbakje. Royale woon- & eetkamer met parket, een schouw met 'Godin' houtkachel, kwartronde erker met 3 ramen aan de voorzijde en openslaande deuren achter naar de serre.

De deels moderne open keuken (2024) is voorzien van enige inbouwapparatuur, losse koel/vriestkast en een flinke voorraadkast.

De serre van circa 10 m<sup>2</sup> met dubbel openslaande tuindeuren, is later aangebouwd. De schuifdeur vanuit de serre opzij leidt naar een 'patio' met een walnotenboom en een houten schuur van 6 m<sup>2</sup>.

## Tuin

Heerlijk zonnige achtertuin op het zuiden met diverse beplanting van ongeveer 70 m<sup>2</sup>.

## Eerste verdieping

Overloop met toilet. Twee slaapkamers van goed formaat aan de voor- en achterkant; voorkant met originele schouw en 2-dubbel openslaande deuren (met voorzetramen) naar het balkon; daarnaast nog een zijkamer.

Het raamkozijn aan de tuinkant is recentelijk vervangen waarbij een nieuw kunststof raamkozijn is geplaatst met 'houtnerf-bewerking' en HR++ dubbelglas.

Badkamer met moderne inloopdouce (2024), wastafel en een wasmachine aansluiting.

## Tweede verdieping

Eén grote open ruimte met dakraam opzij. Topgevelraampje aan de voorkant en een dakkapel achter voorzien van aluminium schuiframen. Verder hangt hier de cv-wand ketel (2005).

Hier kunnen nog bijvoorbeeld twee ruime slaapkamers + extra badkamer annex wasruimte gemaakt worden (zie voorbeeld plattegrond met indelingsoptie).

Het hoofddak is plat (bitumen) en recent zijn de pannendaken vernieuwd en de goot onderhouden.

## Omgeving

De Raadsherenbuurt staat bekend om het groene karakter, de rust en ruimte en grenst aan het befaamde stadspark "De Leidse Hout" (gemeentelijk monument) met onder andere een hertenkamp, uitspanning (Theehuis), muziektent en een openlucht theater. Er is ook een actieve buurtvereniging die het hele jaar door activiteiten organiseert.

Op steenworp afstand van Oegstgeest en het charmante winkelgebied "De Kempenaerstraat". Voorzieningen zoals (internationale) scholen, kinderopvang, sportaccommodaties en de 2 grote ziekenhuizen bevinden zich op loop- en/of fietsafstand.

Tevens nabij het centrum van Leiden, Centraal Station en uitvalswegen richting Schiphol en Den Haag (A44/A4).

De woning is deels gerenoveerd

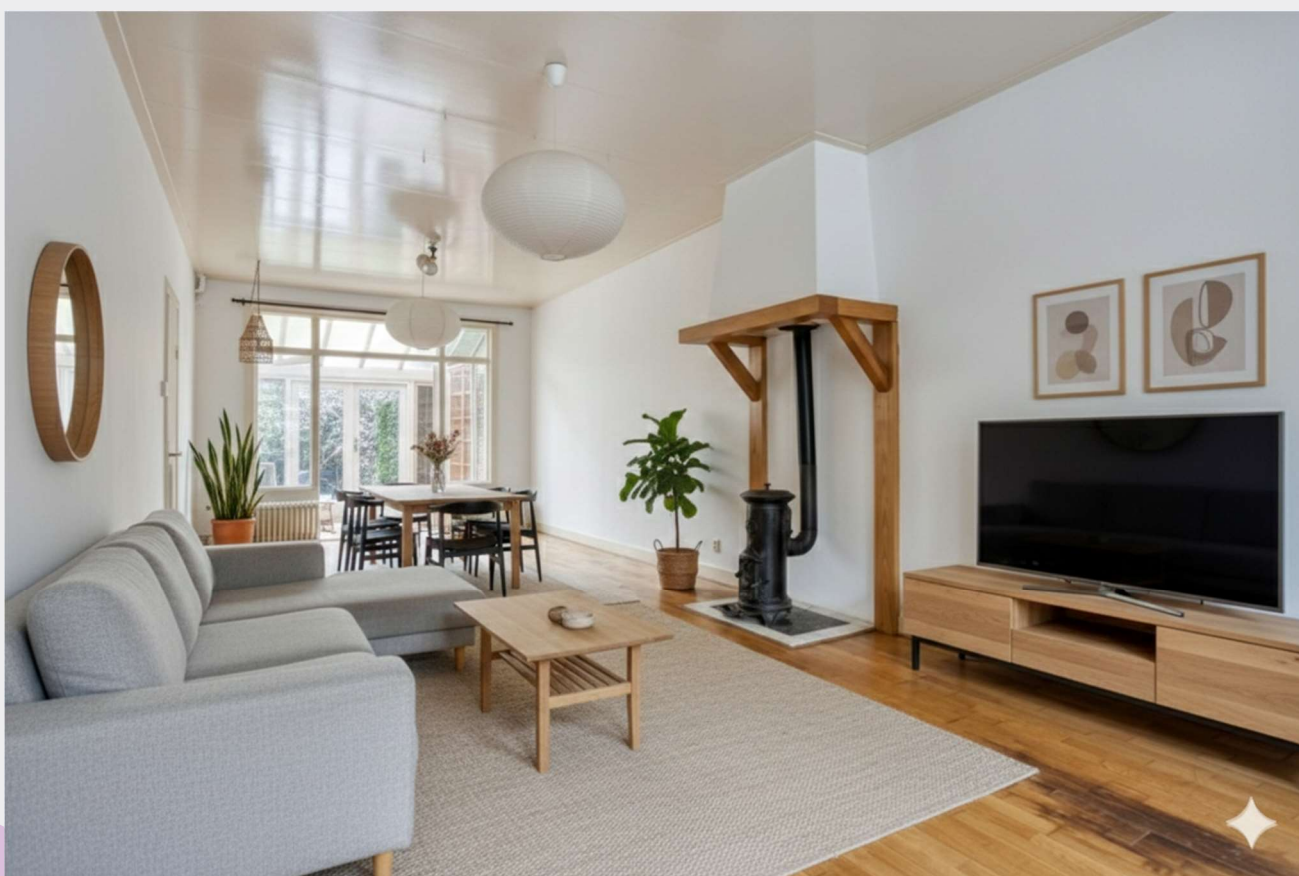
- Er is een serrekamer aangebouwd aan de woonkamer. De keuken is tevens bij de woonkamer getrokken en gemoderniseerd
- Het pannendak en de goten zijn vernieuwd
- De badkamer heeft een inloopdouche
- De toilet beneden is gerenoveerd en bevat een hangreservoir met moderne grote tegels

### Overige bijzonderheden

- Bijzondere locatie in de Raadsherenbuurt naast het Leidse Hout park in een zeer groene omgeving
- Er zijn slechts vier woningen in de Van Ledenberchstraat; rioleringswerkzaamheden in de straat zijn kort geleden afgerond
- Nieuwe leidingen geplaatst voor het toilet boven
- Aantal recente renovaties uitgevoerd in 2024
- Ouderdoms-, materialen- en niet bewoningsclausule van toepassing (bouwkundig keuringsrapport aanwezig)

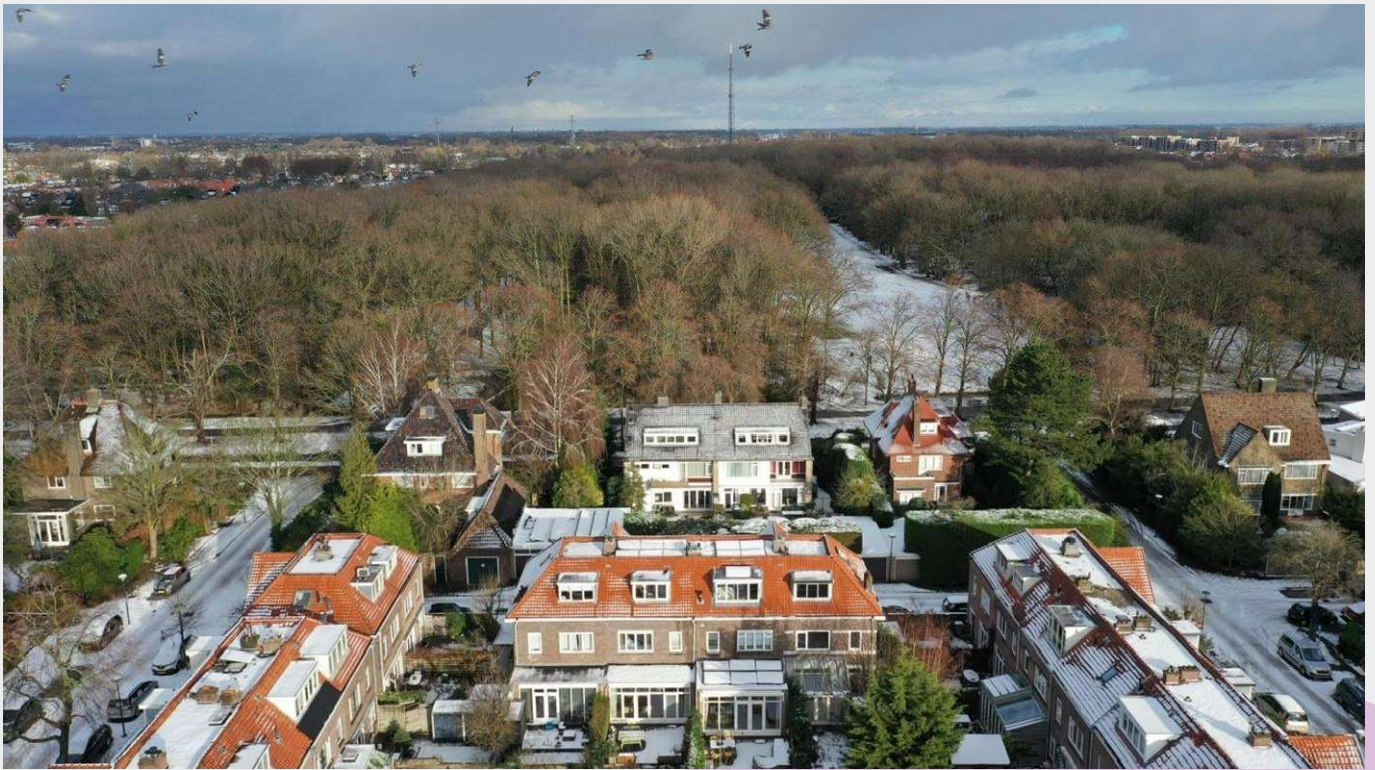


*Samen maken wij  
ons sterk  
voor uw woonwensen!*



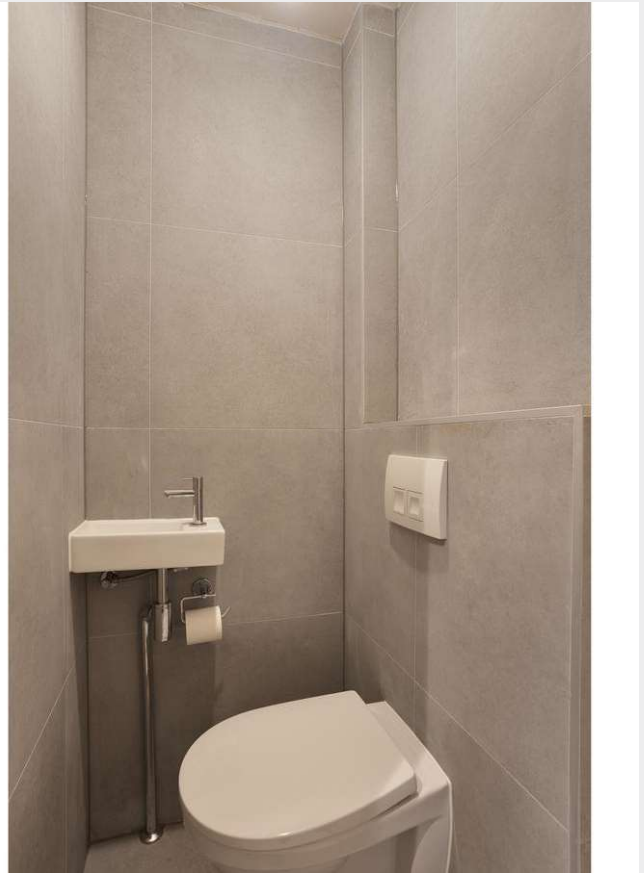
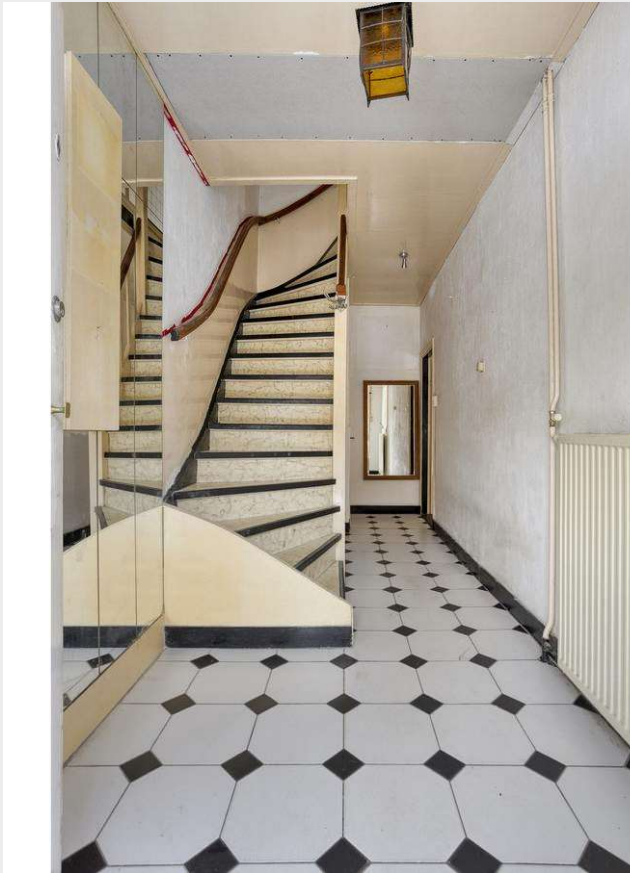
AI impressie woonkamer

*Samen maken wij  
ons sterk  
voor uw woonwensen!*



*Samen maken wij  
ons sterk  
voor uw woonwensen!*

  
**LOSECAAT**  
NVM MAKELAAR



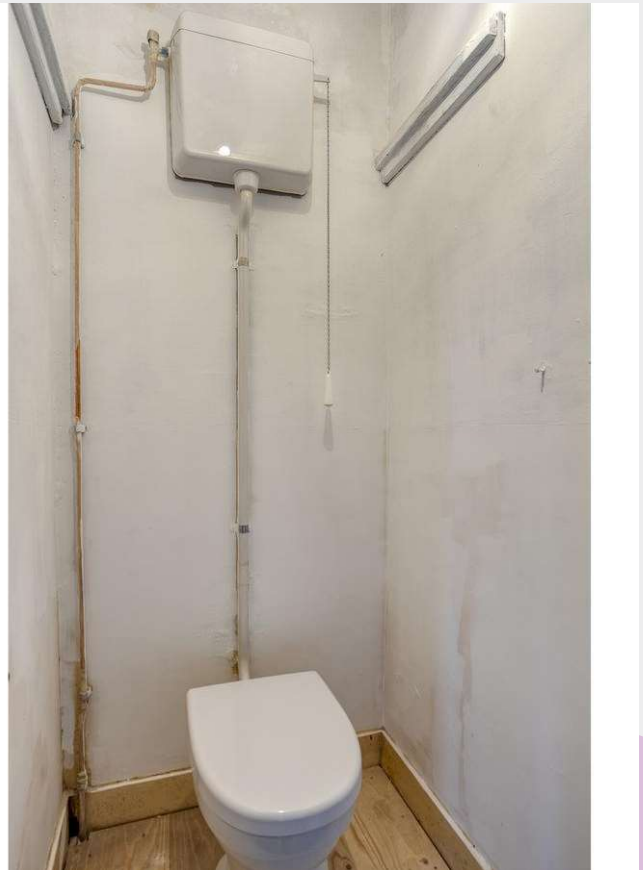
*Samen maken wij  
ons sterk  
voor uw woonwensen!*

**LOSECAAT**  
NVM MAKELAAR



*Samen maken wij  
ons sterk  
voor uw woonwensen!*

**LOSECAAT**  
NVM MAKELAAR



*Samen maken wij  
ons sterk  
voor uw woonwensen!*

**LOSECAAT**  
NVM MAKELAAR



*Samen maken wij  
ons sterk  
voor uw woonwensen!*

  
**LOSECAAT**  
NVM MAKELAAR



*Samen maken wij  
ons sterk  
voor uw woonwensen!*

**LOSECAAT**  
NVM MAKELAAR



*Samen maken wij  
ons sterk  
voor uw woonwensen!*



*Samen maken wij  
ons sterk  
voor uw woonwensen!*



*Samen maken wij  
ons sterk  
voor uw woonwensen!*

  
**LOSECAAT**  
NVM MAKELAAR



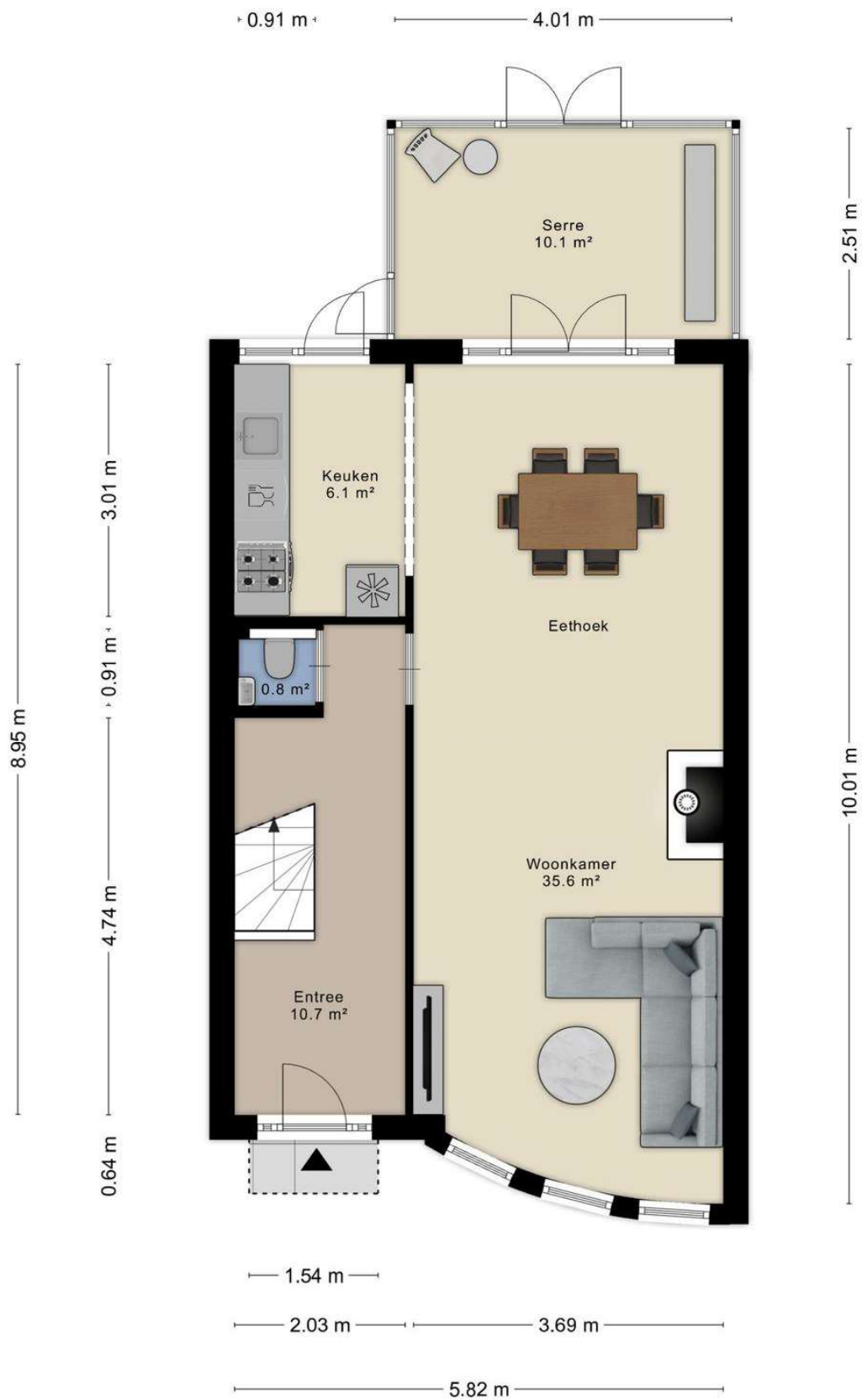
## Omgeving

De Raadsherenbuurt staat bekend om het groene karakter, de rust en ruimte en grenst aan het befaamde stadspark "De Leidse Hout" (gemeentelijk monument) met onder andere een hertenkamp, uitspanning (Theehuis), muziektent (De Waterlelie) en een openlucht theater. Verder is er een tennisbaan (TV De Leidse Hout) en een atletiekbaan. Ook is er een populaire basisschool (Woutertje Pieterse). Er is ook een actieve buurtvereniging die het hele jaar door activiteiten organiseert. <https://www.vriendenvandeleidsehout.nl/>

*Samen maken wij  
ons sterk  
voor uw woonwensen!*

**LOSECAAT**  
NVM MAKELAAR

## Plattegrond



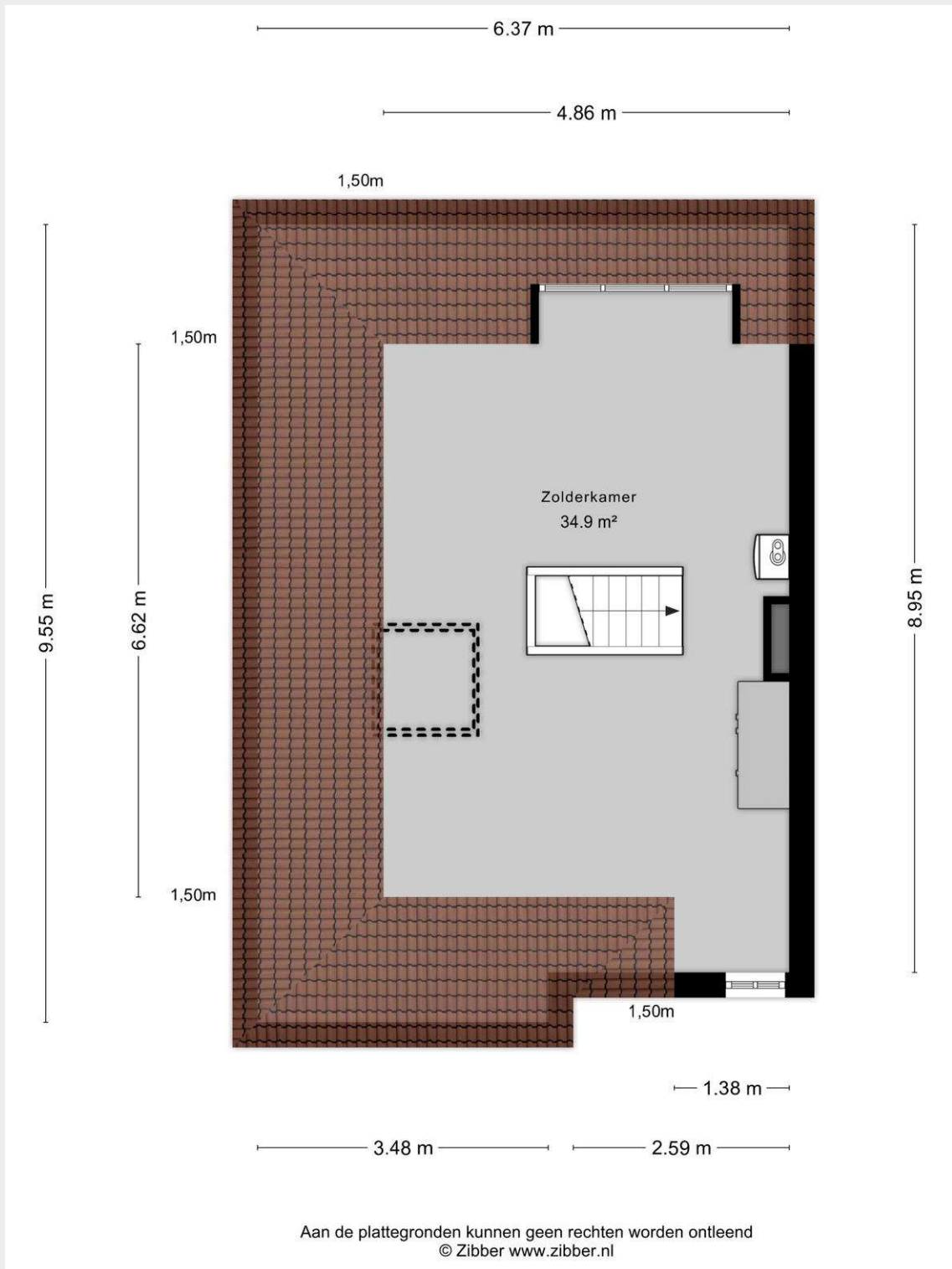
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

Samen maken wij  
ons sterk  
voor uw woonwensen!

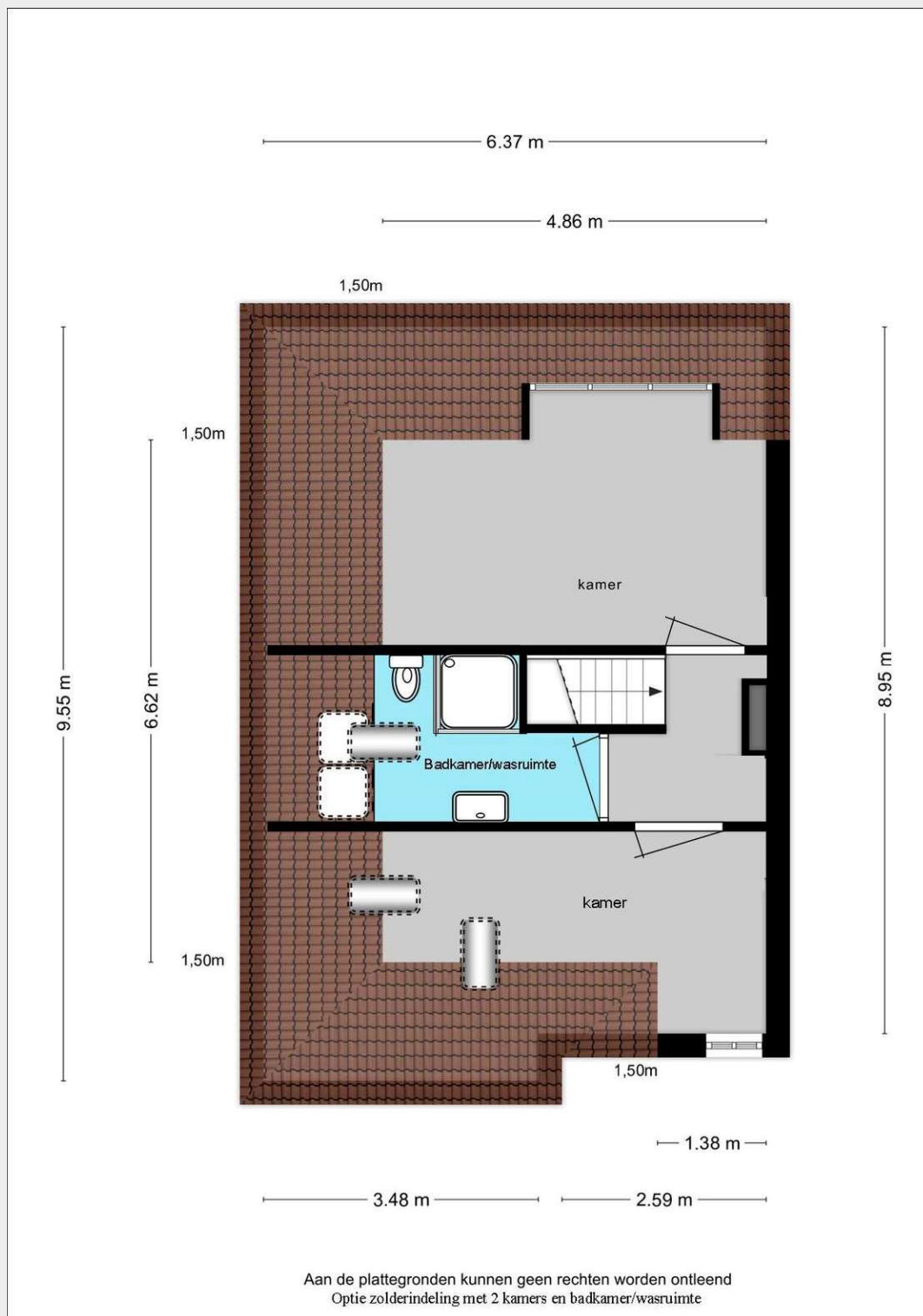


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

*Samen maken wij  
 ons sterk  
 voor uw woonwensen!*



## Plattegrond optie alternatieve ruimte zolder



## Plattegrond perceel 2-D/3-D



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

*Samen maken wij  
ons sterk  
voor uw woonwensen!*



*Samen maken wij  
ons sterk  
voor uw woonwensen!*



*Samen maken wij  
ons sterk  
voor uw woonwensen!*

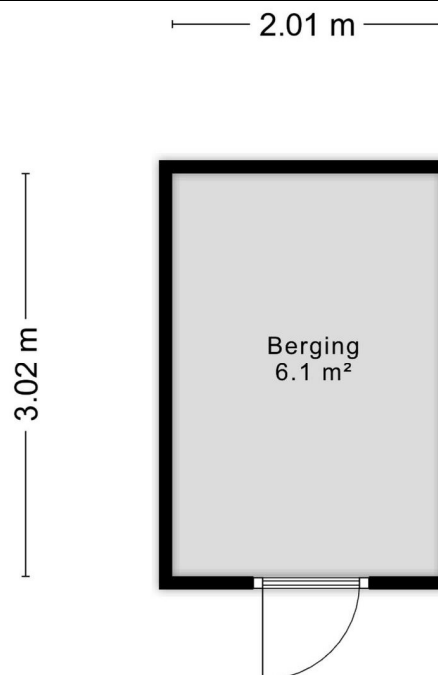
## Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Herenhuis
Type woning	Eindwoning
Bouwjaar	1929

Maten object	
Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	541 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	160 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	153 m <sup>2</sup>

Details	
Verwarming	C.V.-Ketel, Houtkachel
Isolatie	Voorzetramen
Warmwater	C.V.-Ketel
Schuur / berging	Vrijstaand hout
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuin
Tuin diepte (cm)	1.211
Tuin breedte (cm)	632
Hoofdtuin	Achtertuin
Positie	Zuid
Kwaliteit	Verzorgd



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© ZekerVia Makelaarsgroep 2015

De tekst in deze brochure is met zorg samengesteld en is informatief van aard. U kunt er geen rechten aan ontlennen.



*Samen maken wij ons sterk voor uw woonwensen!  
Onze klanten waarderen ons met een **dikke 9!***



"Laten we meer uit de verkoop van je huis halen?"

De beste plek voor jou



Omdat 40 jaar ervaring telt!