



Lebeauhof 19, 2316 LB Leiden

Vraagprijs € 895.000,00 kosten koper



Omschrijving

Lebeauhof 19, 2316 LB Leiden

Wonen aan het water, met het centrum van Leiden op loopafstand én iedere dag het gevoel van rust en ruimte? Deze woning heeft het allemaal.

In de geliefde en kindvriendelijke wijk Groenoord mogen wij dit uitstekend onderhouden en verrassend ruime herenhuis aanbieden. Een modern, gasloos woonhuis (bouwjaar 2012) met energielabel A+, eigen parkeerplaats, vier ruime slaapkamers (met mogelijkheid voor een vijfde) én misschien wel het mooiste: direct gelegen aan open vaarwater met een eigen aanlegsteiger.

Hier geniet je van het beste van twee werelden. De levendigheid van de binnenstad dichtbij, terwijl je thuis juist rust ervaart. Nauwelijks autoverkeer voor de deur, uitzicht op het water en 's ochtends vroeg al zon op het terras, een plek waar de dag prettig begint met een kop koffie aan het water.

Vanaf de eigen aanlegsteiger vaar je zo richting de historische binnenstad van Leiden of juist ontspannen richting de Kagerplassen.

Locatie.

De ligging is zonder meer bijzonder. In een rustige, kindvriendelijke woonomgeving en tegelijkertijd verrassend centraal. Het gezellige centrum van Leiden, met restaurants, winkels, musea en terrassen, ligt op loopafstand. Ook het LUMC en het Centraal Station zijn eenvoudig bereikbaar. Daarnaast ligt de woning gunstig ten opzichte van de uitvalswegen A4, A44 en N11 richting onder andere Amsterdam, Rotterdam, Utrecht en Den Haag.

De indeling.

Begane grond.

Via de entree bereik je de ruime hal met meterkast en modern toilet met fonteintje. Daarnaast beschikt de woning over een praktische inpandige fietsenberging, van buitenaf bereikbaar.

De woonkamer is tuingericht en voelt direct ruim en licht aan. De travertinvloer met vloerverwarming geeft warmte en comfort, terwijl de praktische trapkast extra bergruimte biedt. Via de openslaande deur stap je het zonnige terras op, gelegen op het oosten. Hier kijk je vrij uit over het water en beschik je over een eigen aanlegsteiger, een plek die uitnodigt om buiten te leven.

Aan de voorzijde bevindt zich de moderne open keuken. Deze is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vriezer, inductiekookplaat, afzuigkap, oven en magnetron (allen vernieuwd in 2025).

Eerste verdieping.

Wat hier direct opvalt, is de breedte van de woning. Hierdoor zijn alle slaapkamers verrassend royaal van formaat.

De overloop geeft toegang tot drie ruime slaapkamers en een moderne badkamer, centraal gelegen op de verdieping. De badkamer is compleet uitgevoerd met vloerverwarming, een inloopdouche, dubbele wastafel en handdoekradiator. Daarnaast is er een separaat toilet aanwezig.

De hoofdslaapkamer aan de achterzijde biedt prettig uitzicht op het groen en het water. Aan de voorzijde bevinden zich nog twee ruime slaapkamers, waarvan één voorzien van een vaste inbouwkast.

Tweede verdieping.

Een verrassend ruime verdieping met volop mogelijkheden. De royale overloop biedt voldoende ruimte om desgewenst een extra slaapkamer te realiseren, waardoor een vijfde kamer eenvoudig mogelijk is.

Daarnaast bevinden zich op deze verdieping een ruime slaapkamer en een aparte waskamer.

De bijzonderheden.

- Direct gelegen aan open vaarwater met eigen aanlegsteiger
- Vier ruime slaapkamers, vijfde mogelijk
- Aparte waskamer
- Gasloos en energielabel A+
- Eigen parkeerplaats
- Met optie voor het realiseren van een dakterras
- Kindvriendelijke woonomgeving
- Op loopafstand van centrum, station en LUMC
- Gunstige ligging ten opzichte van A4, A44 en N11

Een woning waar ruimte, comfort, duurzaamheid en locatie samenkomen, én waar je iedere dag geniet van wonen aan het water, vlak bij alles wat Leiden zo aantrekkelijk maakt.

Wij laten deze bijzondere woning graag aan je zien tijdens een bezichtiging.

Vraagprijs € 895.000,00 kosten koper

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Herenhuis
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	2012

Maten object	
Aantal kamers	6 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	557 m ³
Perceel oppervlakte	86 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	158 m ²

Details	
Ligging	Aan water, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, beschutte ligging, open ligging, aan vaarwater
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Glasvezel kabel
Schuur / berging	Inpandig
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energielabel	A+
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Volledig geïsoleerd, HR++ glas
Verwarming	Stadsverwarming, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warmwater	Stadsverwarming

Tuin gegevens	
Tuin	Achters tuin
Tuin diepte (cm)	420
Tuin breedte (cm)	500
Hoofdtuin	Achters tuin
Positie	Oost
Kwaliteit	Fraai aangelegd















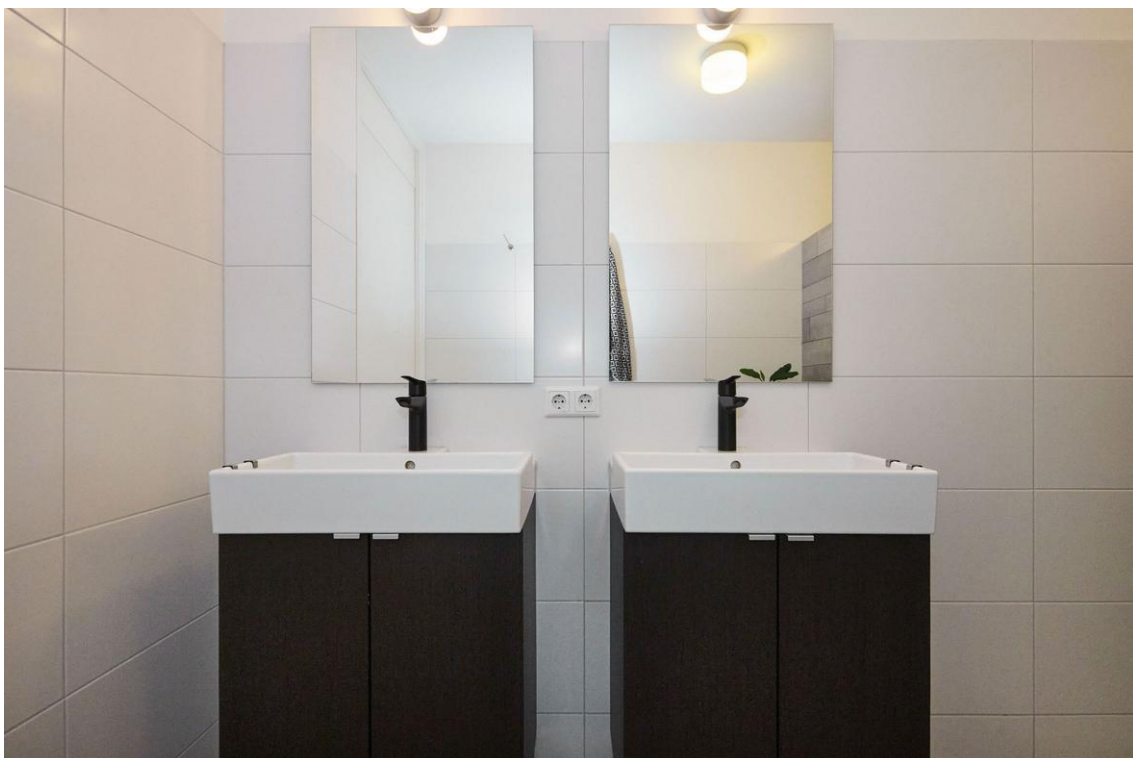


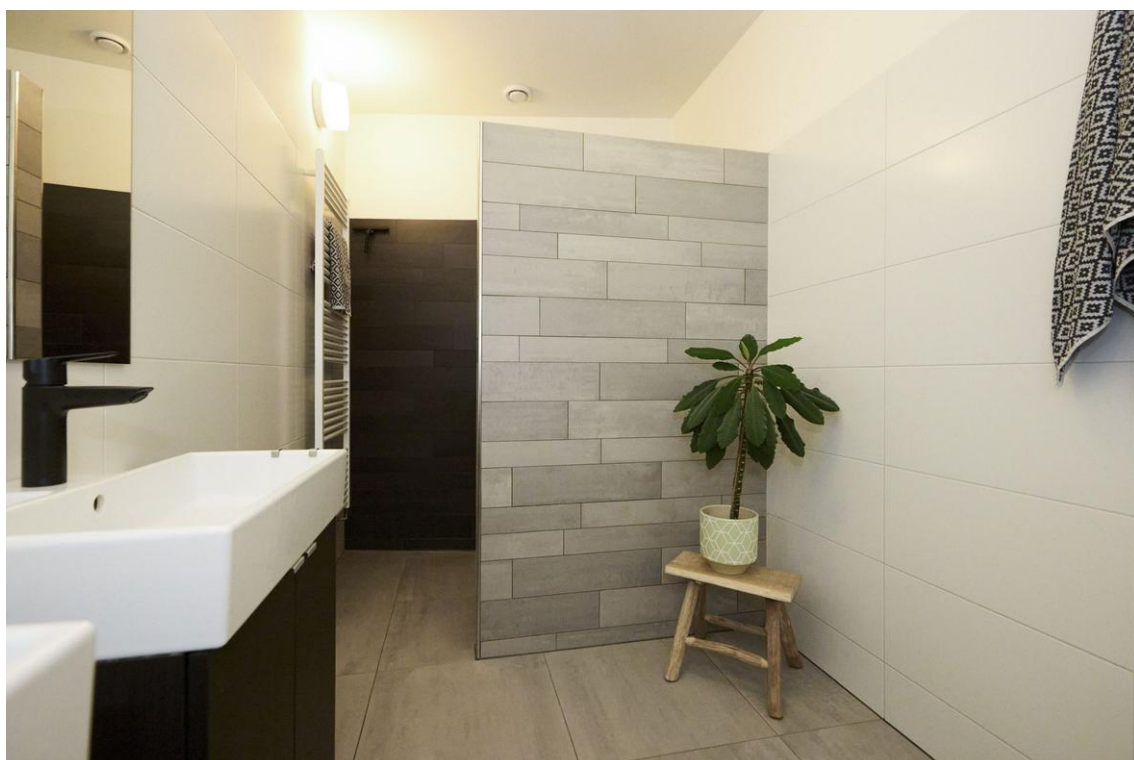


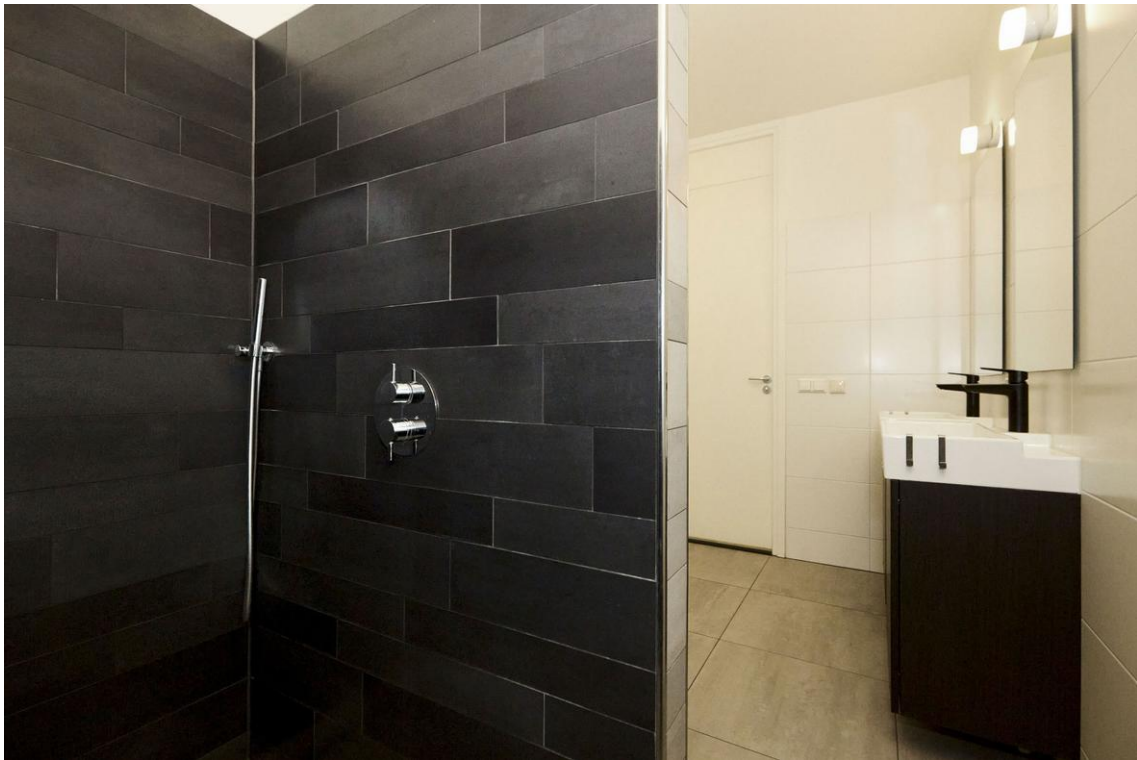














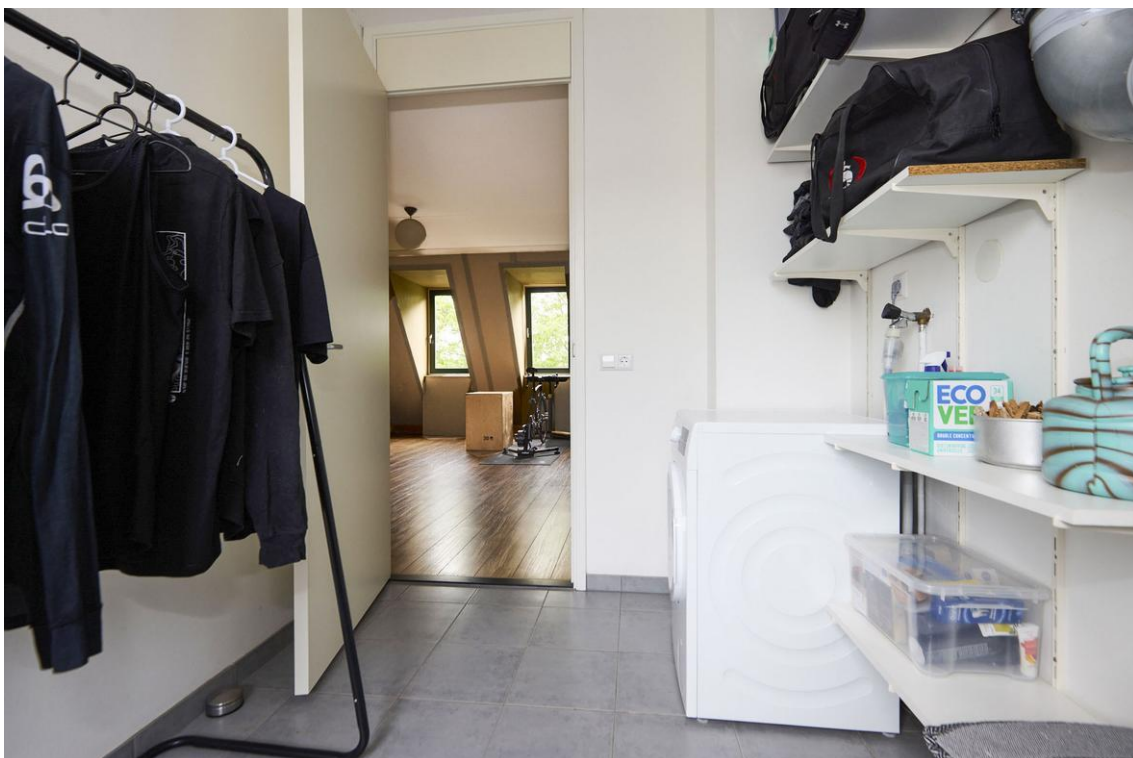


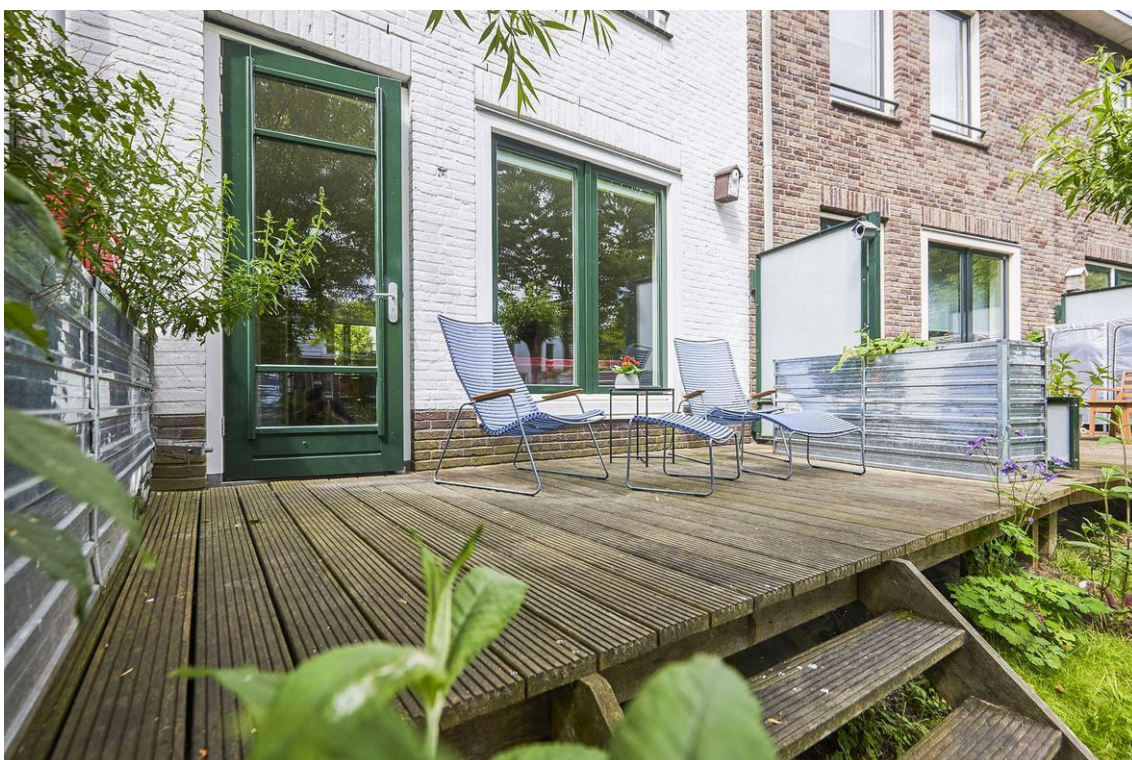








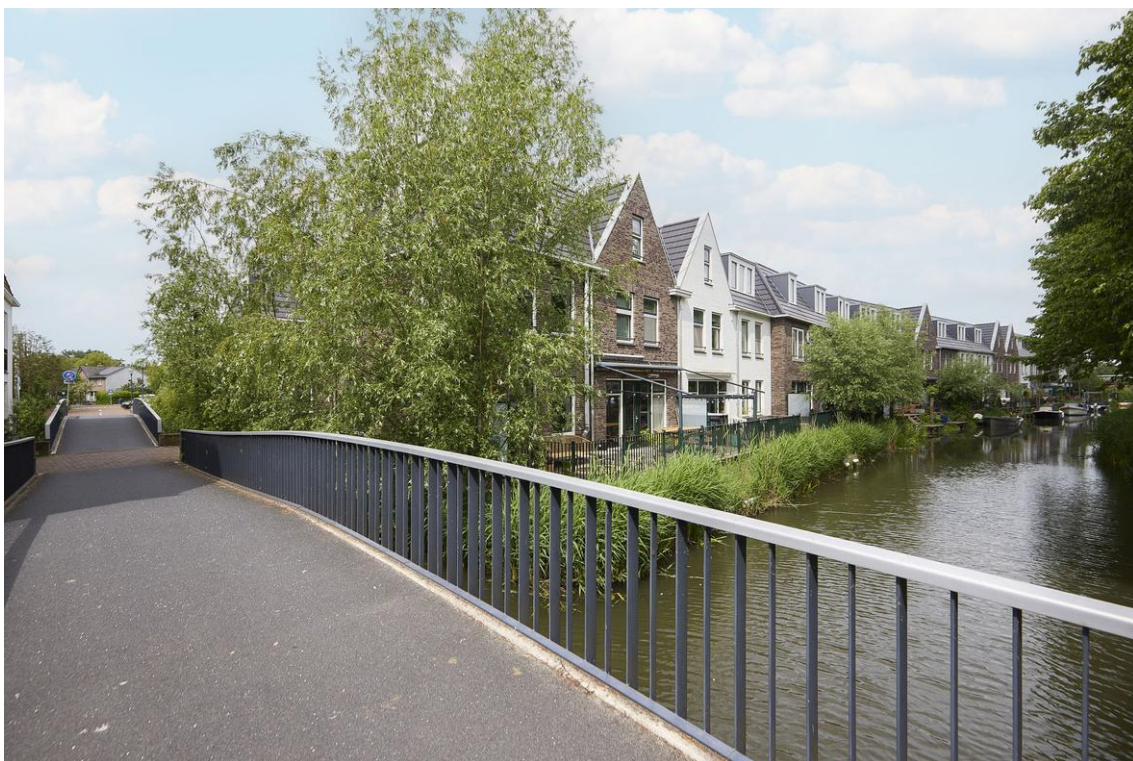














Plattegrond



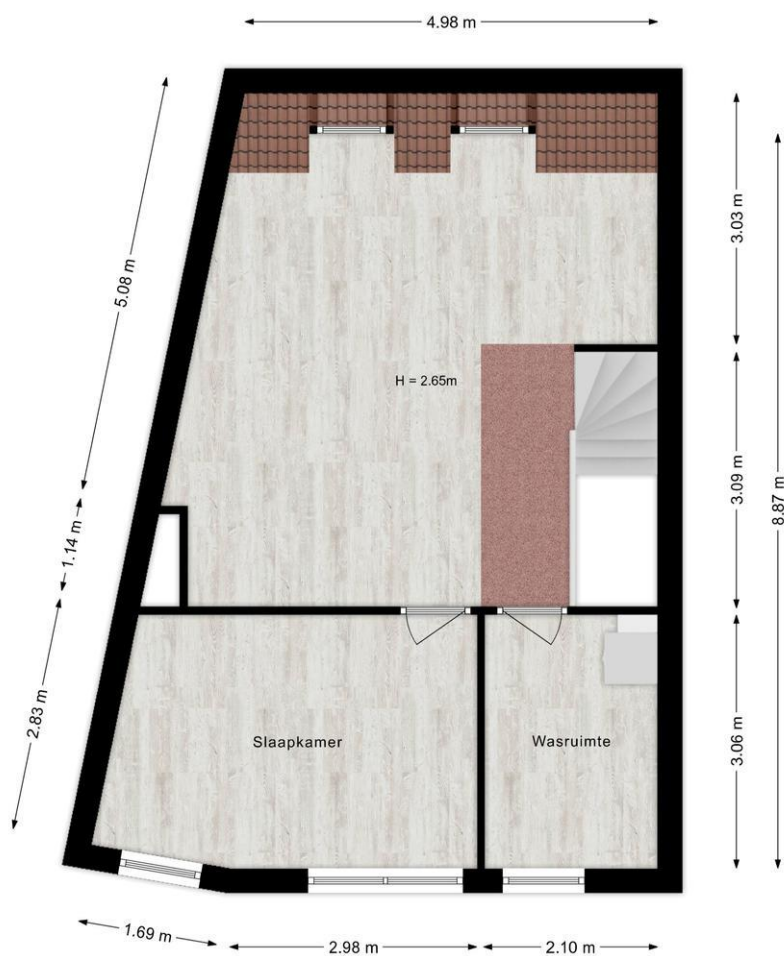
Plattegrond



Plattegrond

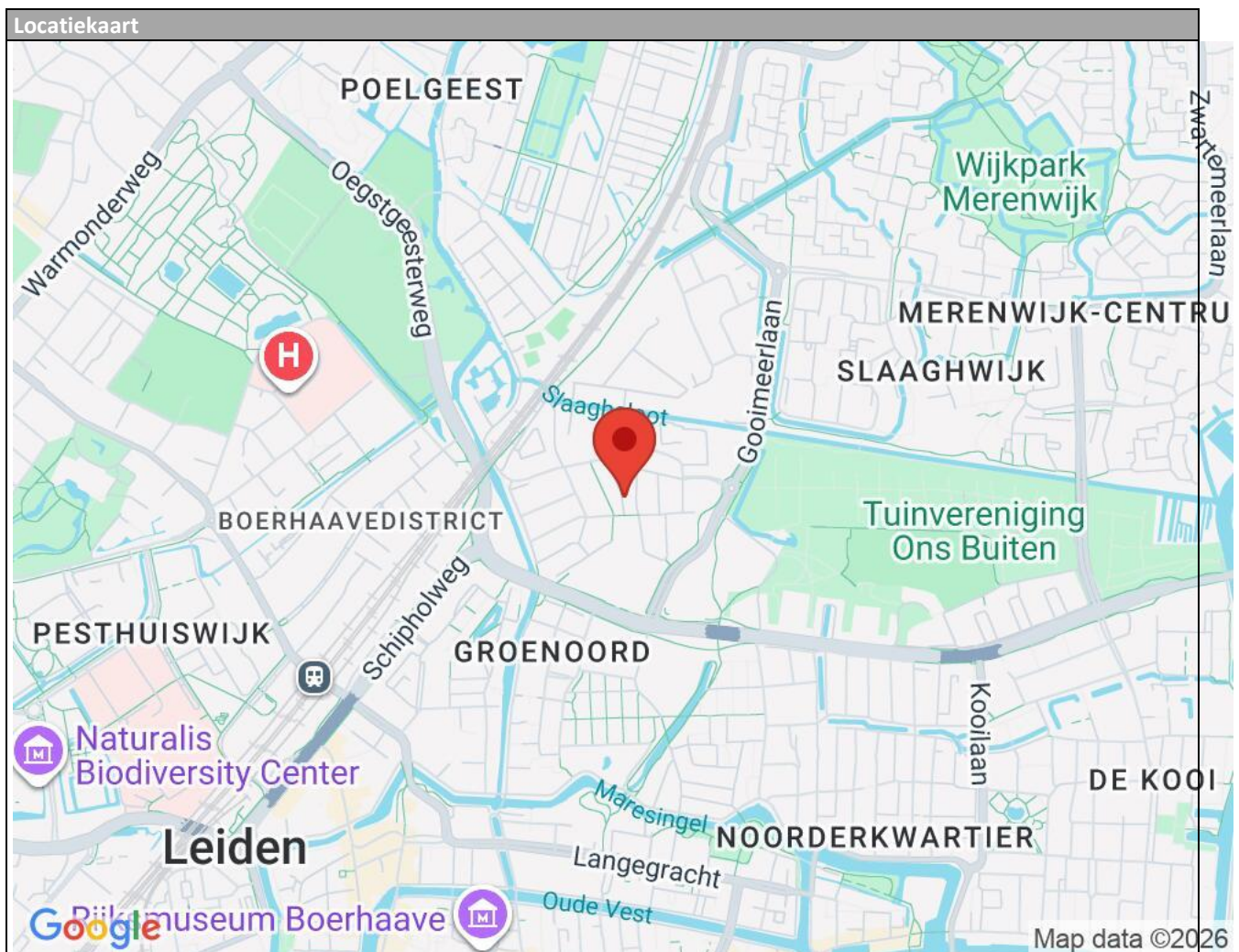


Plattegrond



Locatie

Adres gegevens	
Adres	Lebeauhof 19
Postcode / plaats	2316 LB Leiden
Provincie	Zuid-Holland



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☐	☐	☐	☒
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☒
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Legplanken in washok 2e verdieping en in kasten in woonkamer en in kamer voorkant 2e verdieping	☒	☐	☐	☐
- Kleding kast 2e verdieping in kleedkamer voorkant	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☐	☐	☐	☒
- Gordijnen	☐	☐	☐	☒
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
- Vloerbedekking op trap	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☒	☐	☐	☐
- Oven	☒	☐	☐	☐
- Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
- Koelkast	☐	☐	☐	☒
- Vriezer	☐	☐	☐	☒
- Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
- Vaatwasser	☐	☐	☐	☒
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
- Fontein	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☐	☐	☐	☒
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☐	☐	☐	☒
- Toilethouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☐	☐	☐	☒
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒

-	☐	☐	☐	☒
---	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

thuis bij Elsalien makelaardij
 Ambachtsgeest 2
 2201 JW, NOORDWIJK
 Tel: 071 2203010
 E-mail: welkom@thuisbijelsalien.nl
www.thuisbijelsalien.nl



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☒	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☐	☐	☐	☒
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
- Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Extra informatie bij koop.

Meetinstructie:

De woning is gemeten volgens de meetinstructie. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 en is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Bij woningen ouder dan 20 jaar wordt de volgende clausule opgenomen in de koopovereenkomst:

Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de onroerende zaak meer dan 20 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.

Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.). Bouwkundige kwaliteits-gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik.

Bij woningen gebouwd voor 1994 wordt de volgende clausule opgenomen in de koopovereenkomst:

Asbestclausule

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

thuis bij
Elsalien.
makelaardij

thuis bij Elsalien makelaardij
Ambachtsgeest 2
2201 JW, NOORDWIJK
Tel: 071 2203010

E-mail: welkom@thuisbijelsalien.nl