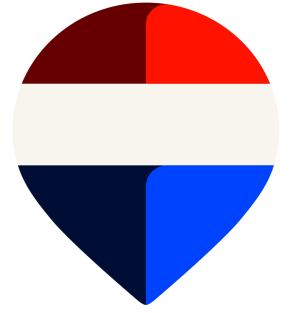


Sfeervolle en royale dubbele bovenwoning met dakterras!



Van Der Werfstraat 19 A te Leiden



Sfeervolle en royale dubbele bovenwoning met een riant dakterras, gelegen op een toplocatie in het historische hart van Leiden. Deze karakteristieke woning combineert authentieke charme met verrassend veel ruimte en beschikt over een royale woonkamer, een aparte eetkamer, twee ruime en lichte slaapkamers en een derde, kleinere slaapkamer. De bovenste verdieping is dankzij de drie dakkapellen aan de voor-, achter- en zijkant opvallend ruim en licht. Bovendien zijn tal van originele details behouden gebleven, waaronder glas-in-loodramen, authentieke schouwen, paneeldeuren en fraaie kamer-en-suite-deuren, die de woning een unieke en sfeervolle uitstraling geven.

De Van der Werfstraat is gelegen in het historische centrum van Leiden, op een steenworp afstand van alles wat de stad zo aantrekkelijk maakt. Leiden Centraal Station, supermarkten, gezellige cafés met terrassen, uitstekende restaurants, boetiekjes en de vele musea bevinden zich allemaal op loopafstand. Ook de sfeervolle singels en diverse stadsparken liggen om de hoek en bieden volop mogelijkheden om te wandelen, sporten of ontspannen. Hier woont u midden in de stad, met alle voorzieningen letterlijk binnen handbereik.

Entree

Ruime hal met een originele granitovloeren wandtegeltjes.

Eerste verdieping

De ruime overloop biedt toegang tot de woonkamer, de eetkamer, de keuken, het separate toilet en een praktische bergruimte.

De royale woon- en eetkamer is bijzonder sfeervol en licht dankzij de vele grote raampartijen. Authentieke details springen direct in het oog, zoals de fraaie originele schouwen, de karakteristieke glas-in-loodramen en de prachtige kamer-en-suite-deuren met glas-in-lood, die de woning een warme en stijlvolle uitstraling geven. Aan de voorzijde geniet je van een schitterend uitzicht over de Vollersgracht, met haar karakteristieke monumentale panden. Vanuit de achterkamer geven openslaande deuren toegang tot het riante dakterras van circa 23 m², een heerlijke plek om in alle rust te genieten.

De moderne keuken is aan de voorzijde van de woning gelegen en is compleet uitgerust met onder meer een vaatwasser, een groot 5-pits gasfornuis met oven, een afzuigkap en een ruime vrijstaande koel-/vriescombinatie.

Vanaf de overloop bereikt u tevens het separate toilet.

Tweede verdieping

Ruime overloop met dakkapel en opstelling cv-installatie. Op deze verdieping bevinden zich twee bijzonder royale slaapkamers, één aan de voorzijde en één aan de achterzijde van de woning, evenals een derde, kleinere slaapkamer die uitstekend geschikt is als kinder-, werk- of logeerkamer. Dankzij de meerdere dakkapellen beschikken alle kamers over veel daglicht en een verrassend ruimtelijk gevoel.

De volledig betegelde badkamer is uitgerust met een douche, een wastafel, een toilet en een Velux dakraam, dat zorgt voor prettig daglicht en natuurlijke ventilatie.

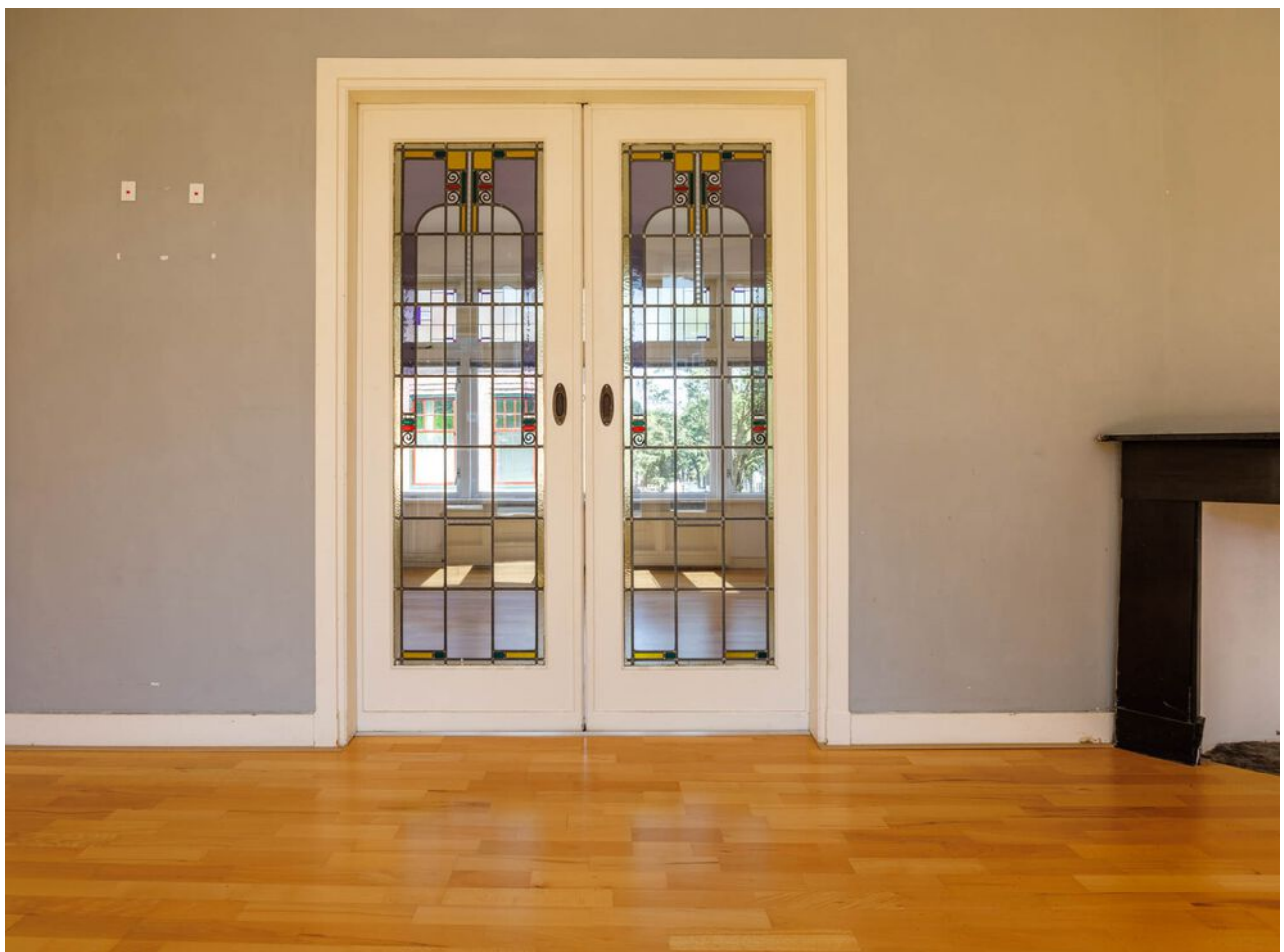
Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1931
- Beschermde stadgezicht
- Gebruiksoppervlakte 112m²
- Gebouw gebonden buitenruimte 23m² (dakterras)
- Inhoud 399m³
- Energielabel C
- CV ketel Remeha Avanta, bouwjaar 2018
- Meterkast met 6 groepen modern
- Glas-in-lood ramen in dubbelglas
- Gebruik dakterras is geregeld met een recht van opstal
- Bitumen dakbedekking dakterras vervangen in 2021. Onderhoud vloer dakterras voor 19A
- VVE € 171,-- per maand voor groot onderhoud en opstalverzekering (0,5% van de herbouwwaarde wordt gereserveerd). VVE is net opgericht, er zijn nog geen notulen etc.
- Betaald parkeren (vergunning via aanvraag gemeente)
- Oplevering in overleg, kan snel

Bij woningen ouder dan 30 jaar hanteren wij standaard een ouderdoms- en asbestclausule

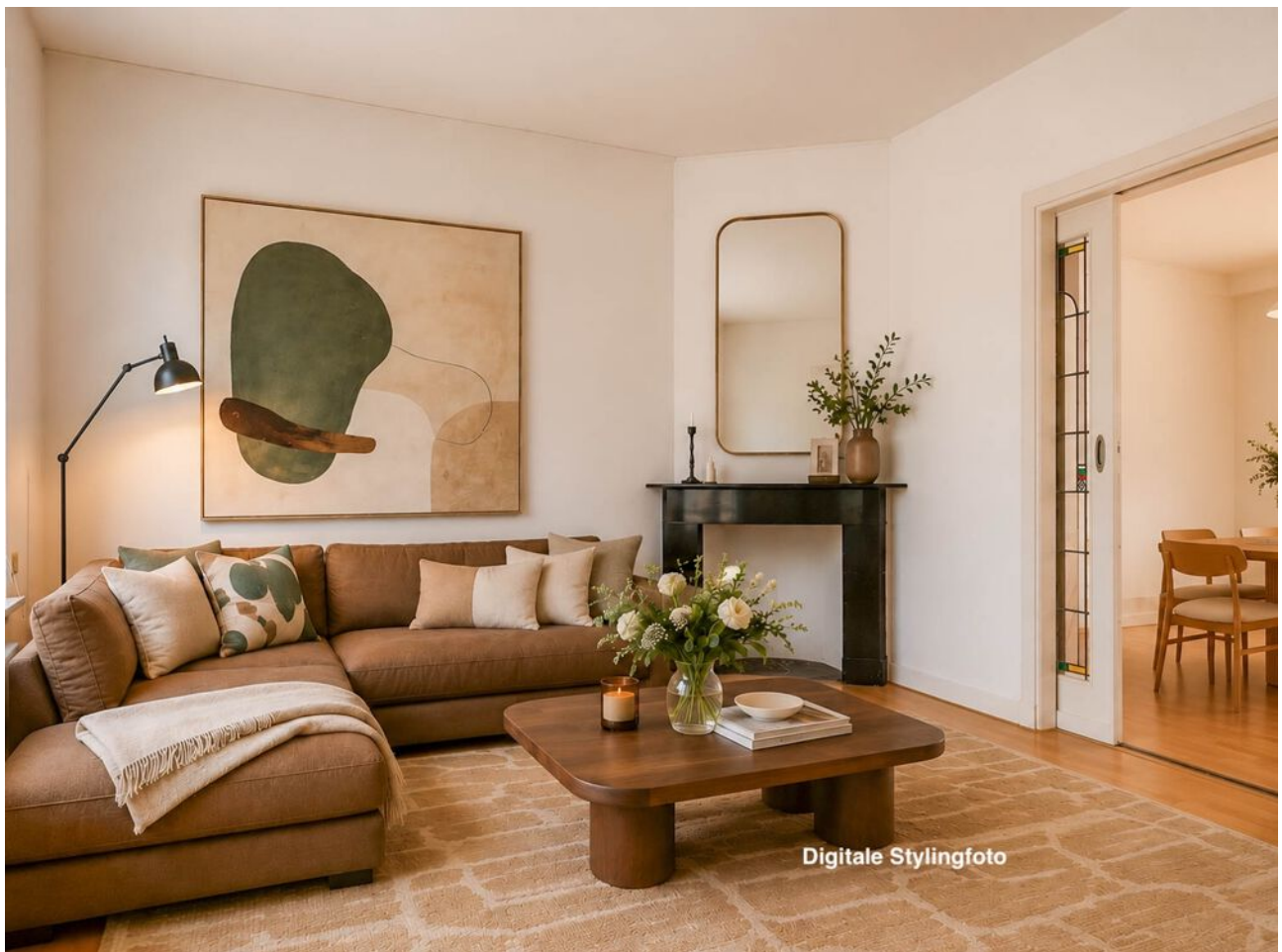


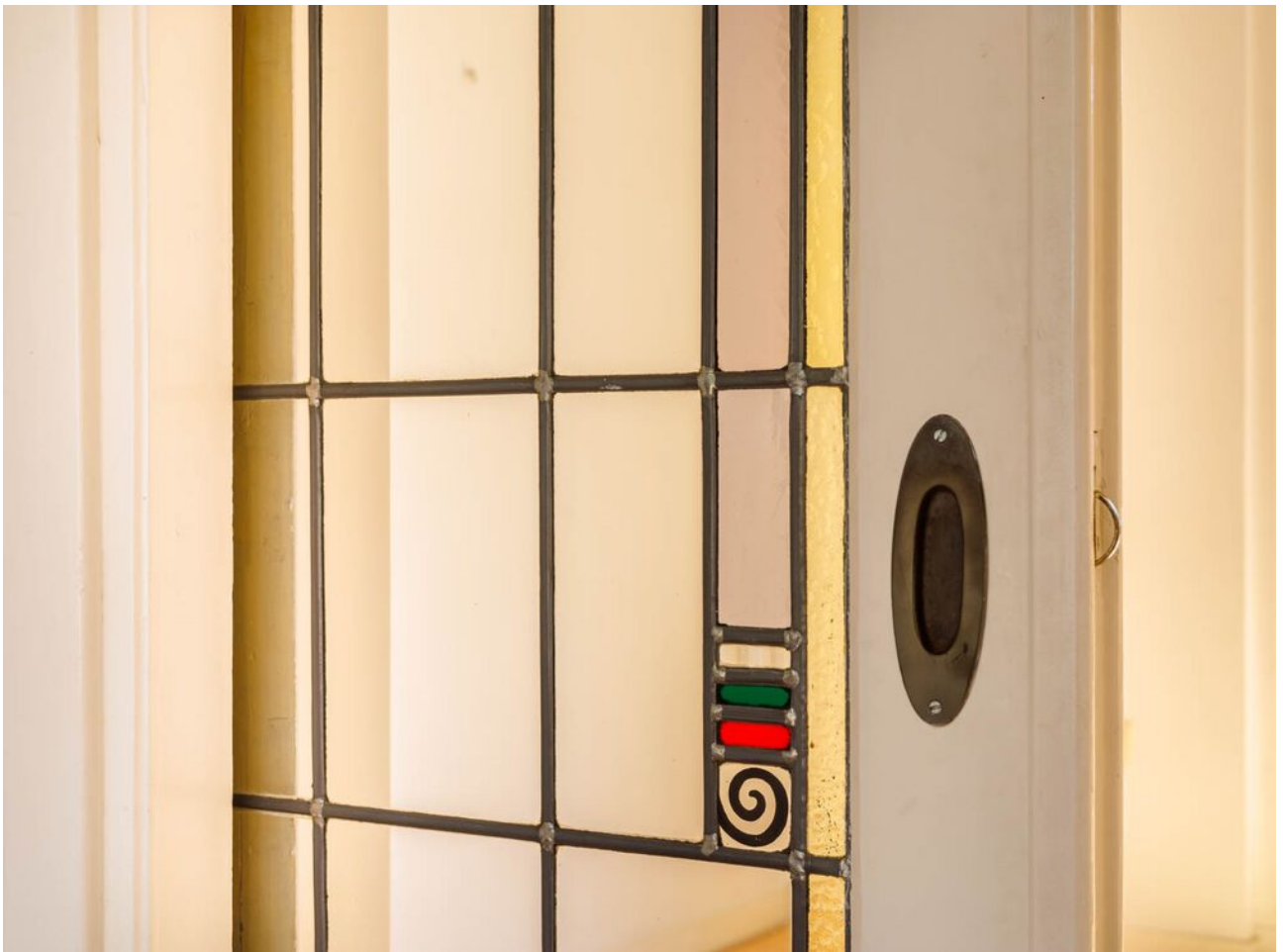














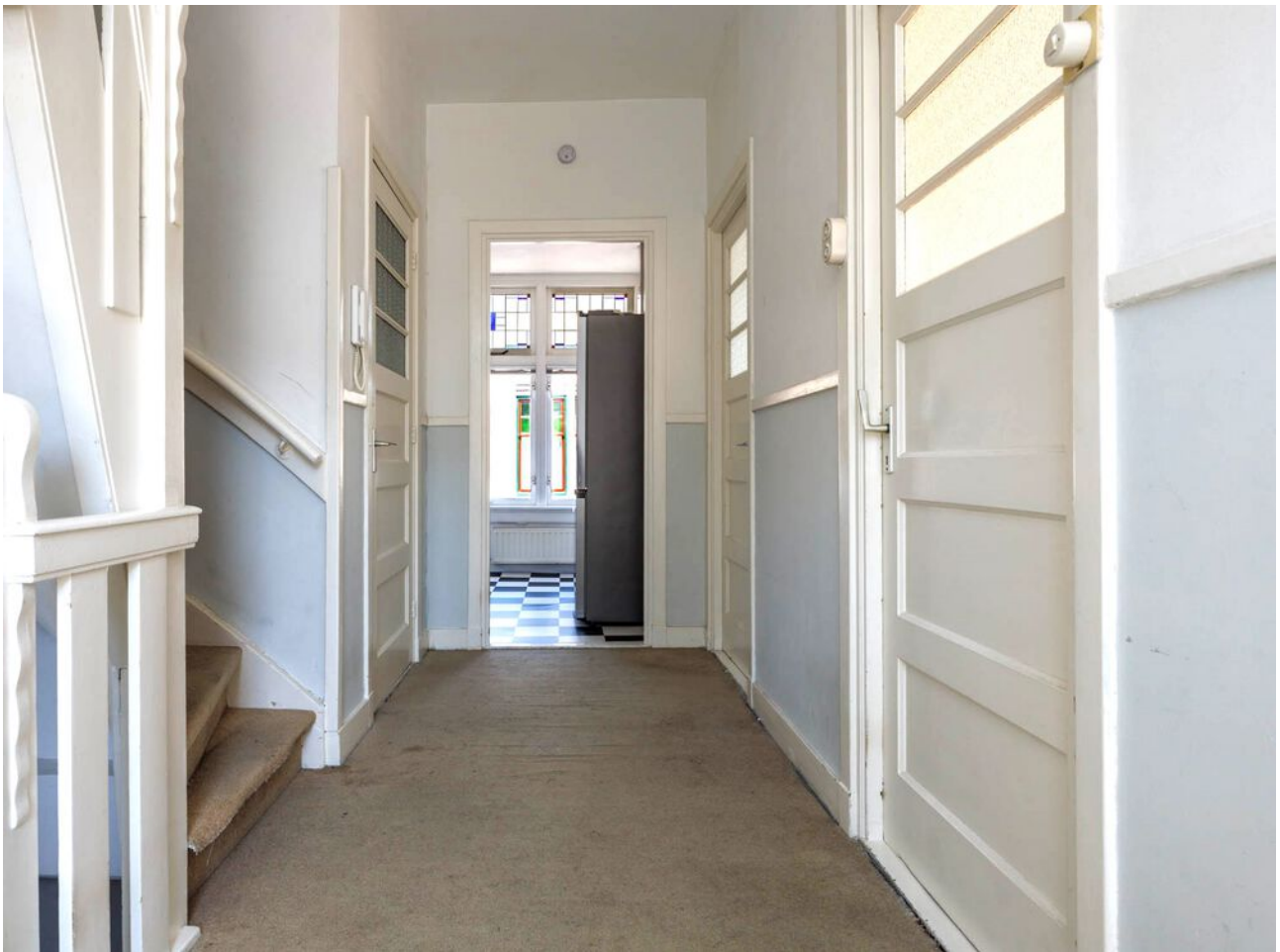


































Plattegrond



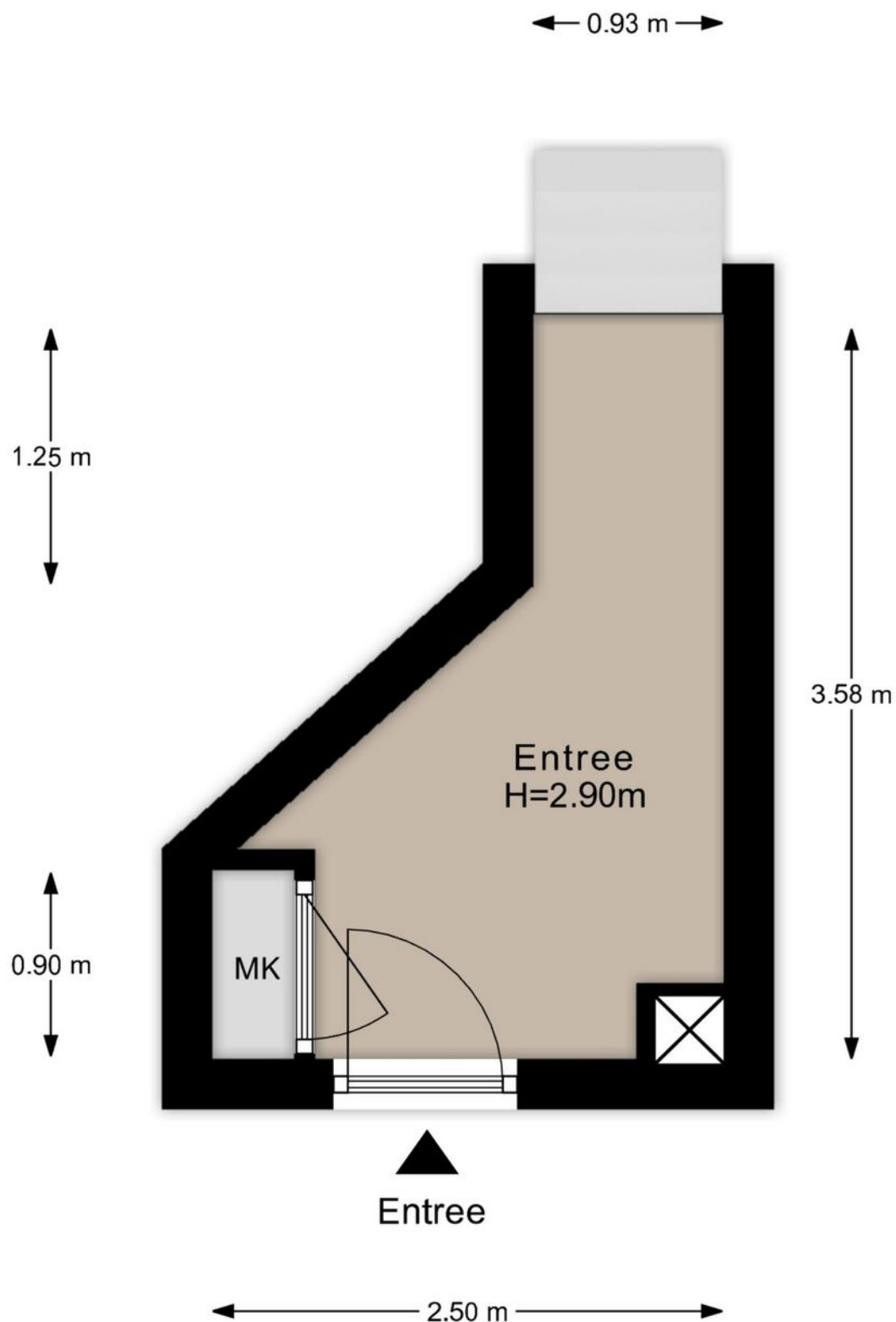
Maten en indelingen zijn indicatief en kunnen afwijken.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.rimeva.nl

Plattegrond



Maten en indelingen zijn indicatief en kunnen afwijken.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.rimeva.nl

Plattegrond



Maten en indelingen zijn indicatief en kunnen afwijken.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.rimeva.nl

Kenmerken

BOUW:

Soort woning:

Soort bouw:

Bouwjaar:

Woonoppervlakte:

Perceel:

Inhoud:

BOVENWONING

1931

112

399

INDELING:

Aantal kamers:

Aantal slaapkamers:

Aantal badkamers:

Aantal toiletten:

4

3

1

2

PRIJS

Vraagprijs

€ 600.000 K.K.

Disclaimer: Ieder kantoor wordt onafhankelijk beheerd en geleid.

De informatie over de woning is gebaseerd op gegevens die door de klant aangeleverd zijn. Wij aanvaarden hiervoor geen aansprakelijkheid.

NADERE INFORMATIE:

Uitnodiging:

Alle door REMAX en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg cq. tot het uitbrengen van een bod.

Erfdienstbaarheden:

Indien de woning c.q. het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en /of andere bedingen rusten, gaan deze over op de koper en worden als bijlage behorende bij de koopakte gesteld, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs.

Koopakte:

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de model koopakte NVM, VBO, VastgoedPro, Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Waarborgsom/bankgarantie:

De waarborgsom bedraagt 10% en dient te worden voldaan aan de notaris binnen de vastgestelde termijn.

Ontbindende voorwaarden:

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van een woonvergunning, hypotheek of hypotheekgarantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandeling zijn afgesproken.



Neem contact met ons op **REMAX Makelaarsgilde**

Als lokale experts kennen wij de regio Leiden van binnen en buiten. U kunt bij ons terecht voor al uw vragen en advies met betrekking tot onroerend goed. Wij zijn een servicegerichte organisatie en ondersteunen u bij elke stap van het transactieproces. Van tips om uw huis verkoopklaar te maken tot aan het verzorgen van een naamplaatje voor de nieuwe eigenaar van uw woning. Onze beroemde slogan luidt: "Niemand in de wereld verkoopt meer onroerend goed dan REMAX." Laat ons u overtuigen.



Gijs de Kok
Makelaar o.z.

M 06 30 03 49 49
T 071 516 23 72
E gijsdekok@remax.nl

Gijs de Kok t.h.o.d.n. RE/MAX Premium Makelaars
Levendaal 73 - 75
2311JE LEIDEN
E gijsdekok@remax.nl

www.remax.nl/gijsdekok

