

Fides makelaars presenteren

Wonen met de allure van toen en het comfort van nu!

Woondromen waarmaken



Thorbeckestraat 22, Leiden

Vraagprijs € 1.050.000 k.k.

Fides makelaars



Royale gezinswoning in de Burgemeesters-/Professorenwijk

Een ruime gezinswoning uit de vroeg twintigste eeuw in de Burgemeesters-/Professorenwijk met de allure van toen en het comfort van nu.

De Thorbeckestraat ligt in de karakteristieke Burgemeesters-/Professorenwijk. De straten hier zijn breed, de gevels hoog en de architectuur is uit een tijd waarin bouwen een statement was. De wijk heeft de tand des tijds doorstaan zonder haar karakter te verliezen - en dat merkt u zodra u de straat inrijdt.

Nummer 22 staat er al sinds 1906 en heeft in al die tijd zijn gezicht en zijn karakter behouden. De voorgevel vertelt het verhaal al voordat u naar binnen gaat: hoge ramen met twee soorten bogen boven de architraven, een Frans balkon op de eerste verdieping en een monumentale voordeur naar origineel ontwerp, details die niet worden besteld uit een catalogus, maar die horen bij een huis dat zijn eigen identiteit heeft.

Het is een huis waar u zo in kan, met een zeer goede staat van onderhoud en afwerking, de techniek is up-to-date en het heeft bovendien energielabel B.

Op loopafstand bevinden zich het treinstation Leiden Lammenschans, twee middelbare scholen (Het Stedelijk Gymnasium en het Bonaventura), drie basisscholen (St. Joseph, Lorentz en The International School) en ook kinderopvang is om de hoek. Het stadscentrum van Leiden met de vele restaurants, winkels en musea is lopend of fietsend te bereiken via Het Plantsoen, de groene buffer die de wijk en de binnenstad met elkaar verbindt. De groene wijk is omgeven door het Singelpark, Cronesteyn en Roomburgpark. Ook zijn er vele sportvoorzieningen zoals hockey en tennis.

Twee ziekenhuizen, de Universiteit Leiden en het Bio Science Park zijn snel te bereiken evenals de uitvalswegen A4 en N11.



Entree/vestibule

Achter de karakteristieke voordeur - met een klein raampje dat open kan - komt u in de vestibule met granito vloer en op maat gemaakte garderobekasten, die onmiddellijk duidelijk maken met wat voor huis u te maken heeft. Een glazen klapdeur scheidt de vestibule van de gang en biedt - samen met de glazen deuren verderop - een doorkijk tot aan de tuin.

Gang

De gang, ook met originele granito vloer, heeft een trap met opvallende ornamenten zoals de krul van de trapleuning en de antieke spijlen. Onder de trap is een verdiepte betegelde kelderkast. Een separaat toilet (2023) completeert de hal. Vanuit de gang is zowel de keuken als de woonkamer bereikbaar.

Woonkamer

De en-suite woonkamer is het hart van de begane grond. Indrukwekkend zijn de 3,30 meter hoge stuc-plafonds met originele ornamenten en plafondplinten rondom. De voor- en achterkamer worden door de authentieke en functionele en-suitekasten, met glas-in-lood schuifdeuren, met elkaar verbonden. In de voorkamer is een stijlvolle haard met werkend rookkanaal voor een houtkachel en in de achterkamer staat de originele zwart marmeren schouw centraal. De gladde wanden zijn bovendien voorzien van een ingestuct ophangstelsel voor schilderijen.

Serre-tuinkamer en keuken

Vanuit de woonkamer komt u, via de originele glazen schuifdeuren, in de tot tuinkamer uitgebouwde serre met eetruimte en keuken. Een hoge, lichte ruimte die de woonkamer vergroot zonder deze te onderbreken. Twee dubbele openslaande deuren geven toegang tot de diepe tuin. De hardstenen vloer met vloerverwarming zorgt voor comfort het hele jaar door.

De keuken, die ook bereikbaar is via de gang, is verbonden met de tuinkamer. Het composiet aanrechtblad is ruim bemeten en extra diep voor meer werkruimte. Bovendien zijn er geen bovenkastjes, wat de ruimte open en licht houdt. Er is een Quooker, Siemens Studioline apparatuur, waaronder oven-magnetron (2023) en afzuigkap, een Bosch vaatwasser en een grotere koelkast (2025).



Eerste verdieping

Op de eerste verdieping is een ruime overloop. De grote lichte master bedroom bevindt zich aan de achterzijde, heeft openslaande deuren en beschikt over Arte-behang (2023) en een grenen vloer. Drie originele inbouwkasten sluiten aan bij de stijl van het huis. De tweede grote slaapkamer ligt aan de voorkant en heeft twee inbouwkasten. De derde kamer aan de voorzijde -geschikt als werk- of baby/kinderkamer- heeft een Frans balkon aan de straatkant en een inbouwkast.

De badkamer op deze verdieping heeft een douche, ligbad en een brede wastafel, uitgevoerd met strakke inbouwkransen. Mechanische ventilatie is aanwezig. Ook op deze verdieping is een separaat toilet.

Tweede verdieping — dakopbouw (2001)

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap, passend bij het huis. De nieuwe dakopbouw, met acht zonnepanelen, is in de originele stijl van het huis uitgevoerd: hoge balkenplafonds en antieke deuren. Ook hier is een ruime overloop met Velux dakraam. Op deze verdieping zijn twee slaapkamers en een badkamer. De slaapkamer achter heeft twee grote Velux dakramen met uitzicht op de achtertuin en inbouwkasten. De slaapkamer aan de voorkant heeft één Velux dakraam en een dakkapel met uitzicht op o.a. de Zoeterwoudsesingel en heeft ook inbouwkasten. De tweede badkamer op deze verdieping beschikt over een douche, wastafel, toilet en een wasmachine- en drogeropstelling. Daarnaast is er een bergruimte met stellingkast en cv-ketel uit 2017 op deze verdieping.

Tuin

Via de openslaande deuren vanuit de tuinkamer loopt u direct de achtertuin in. De overgang van binnen naar buiten is naadloos. De zonnige 16 meter diepe tuin ligt op het zuidoosten. Het is een fijn ingerichte tuin met twee terrassen, veel groen en bloemen: een vijgenboom geeft schaduw bij de eettafel, er zijn o.a. druivenranken en een perenboom. Aan het einde van de tuin staat de schuur en er is een achterom. Ook heeft de tuin nog een oude waterput.

Thorbeckestraat 22 is een statig huis dat zijn leeftijd draagt als een kwaliteitsstempel: originele details die zijn aangevuld met hedendaags comfort op de plekken waar dat ertoe doet. Drie verdiepingen, vijf slaapkamers, twee badkamers, drie toiletten, een heerlijke tuin én een ligging in een van Leidens meest gewilde buurten — dit is een huis dat u een thuis kunt noemen.



Bijzonderheden:

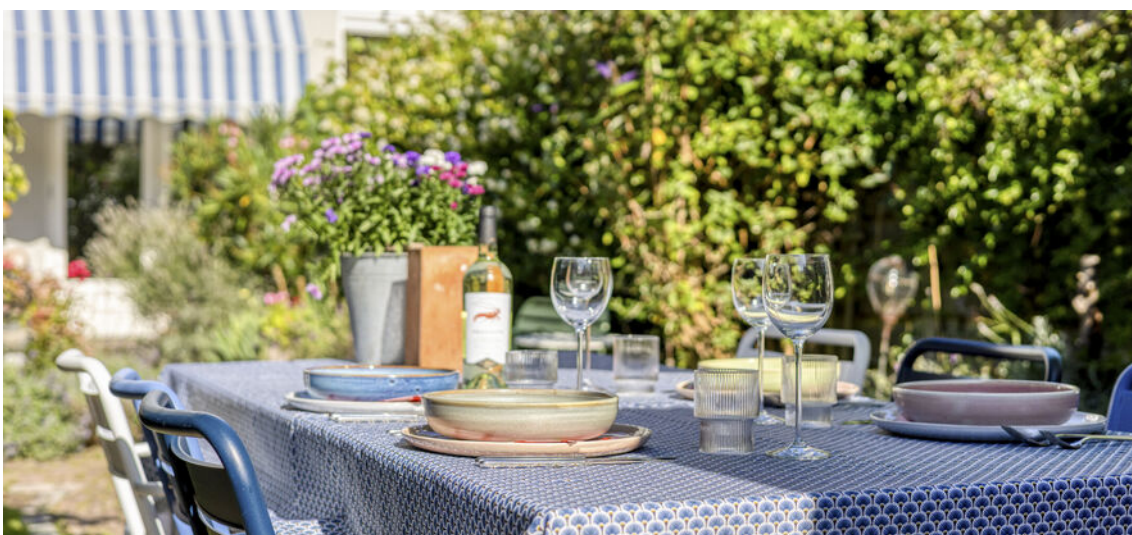
- Originele details bewaard: ornamentplafonds, statige trap, granito vloeren in hal en gang, twee originele en-suitescheidingen waarvan een met glas-in-looddeuren
- Hardhouten vloer van gelakt hard maple (Canadees esdoorn) in de woonkamer
- Twee haardkanalen waarvan een met originele hardstenen schouw, de ander direct bruikbaar voor een houtkachel
- Uitbouw aan de achterzijde (met vergunning) voorzien van hardstenen vloer met vloerverwarming, en openslaande deuren naar de tuin
- 16 meter diepe tuin op het zuidoosten met schuur, een achterom en een originele waterput.
- Dakopbouw gerealiseerd in 2001, eveneens met vergunning
- Keuken (2015) met granieten composiet aanrechtblad, Quooker en Siemens Studioline apparatuur (vernieuwd 2023)
- Zonnepanelen aanwezig - 8 stuks
- CV ketel uit 2017, moderne groepenkast met 8 groepen
- Onderhoud binnen en buiten goed tot uitstekend
- Energielabel B



















Kenmerken

Vraagprijs
Aanvaarding

€ 1.050.000 k.k.
in overleg

Bouw

Type object
Bouwjaar
Isolatievormen
Energielabel

Bestaande bouw
1920
dubbel glas
B

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte
Gebruiksoppervlakte wonen
Inhoud
Oppervlakte externe bergruimte

173 m²
160 m²
567 m³
8 m²

Indeling

Aantal bouwlagen
Aantal kamers
Aantal slaapkamers

3
6
5

Energieverbruik

Warm water
Verwarmingssysteem
Eigendom

c.v.-ketel
c.v.-ketel
eigendom

Tuin

Type
Ligging tuin
Achterom
Soort berging

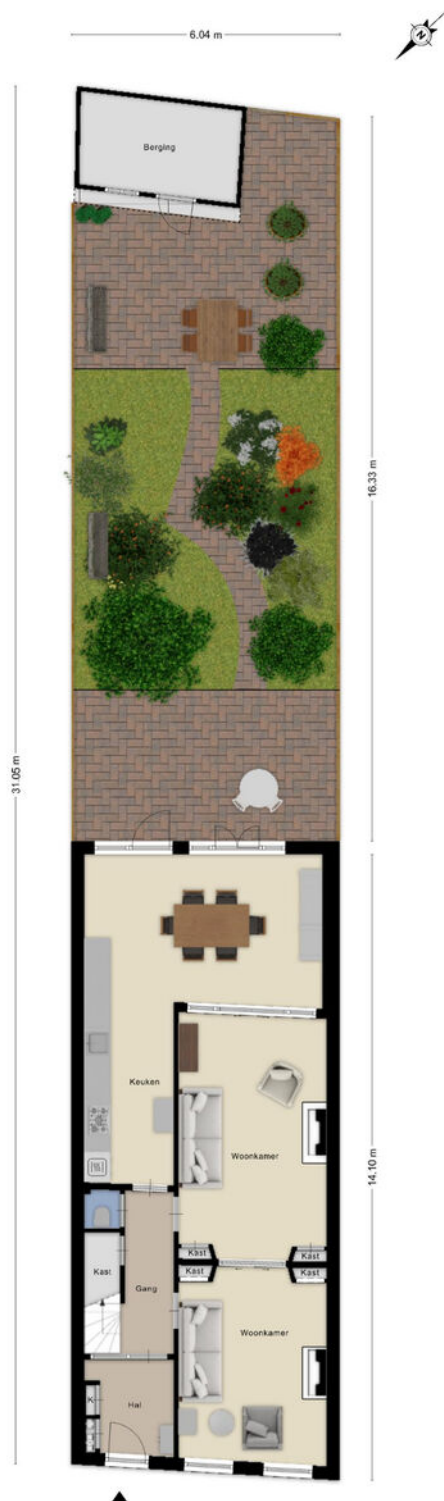
achtertuin
zuidoost
ja
vrijstaand hout

Parkeergelegenheid

Soort parkeren

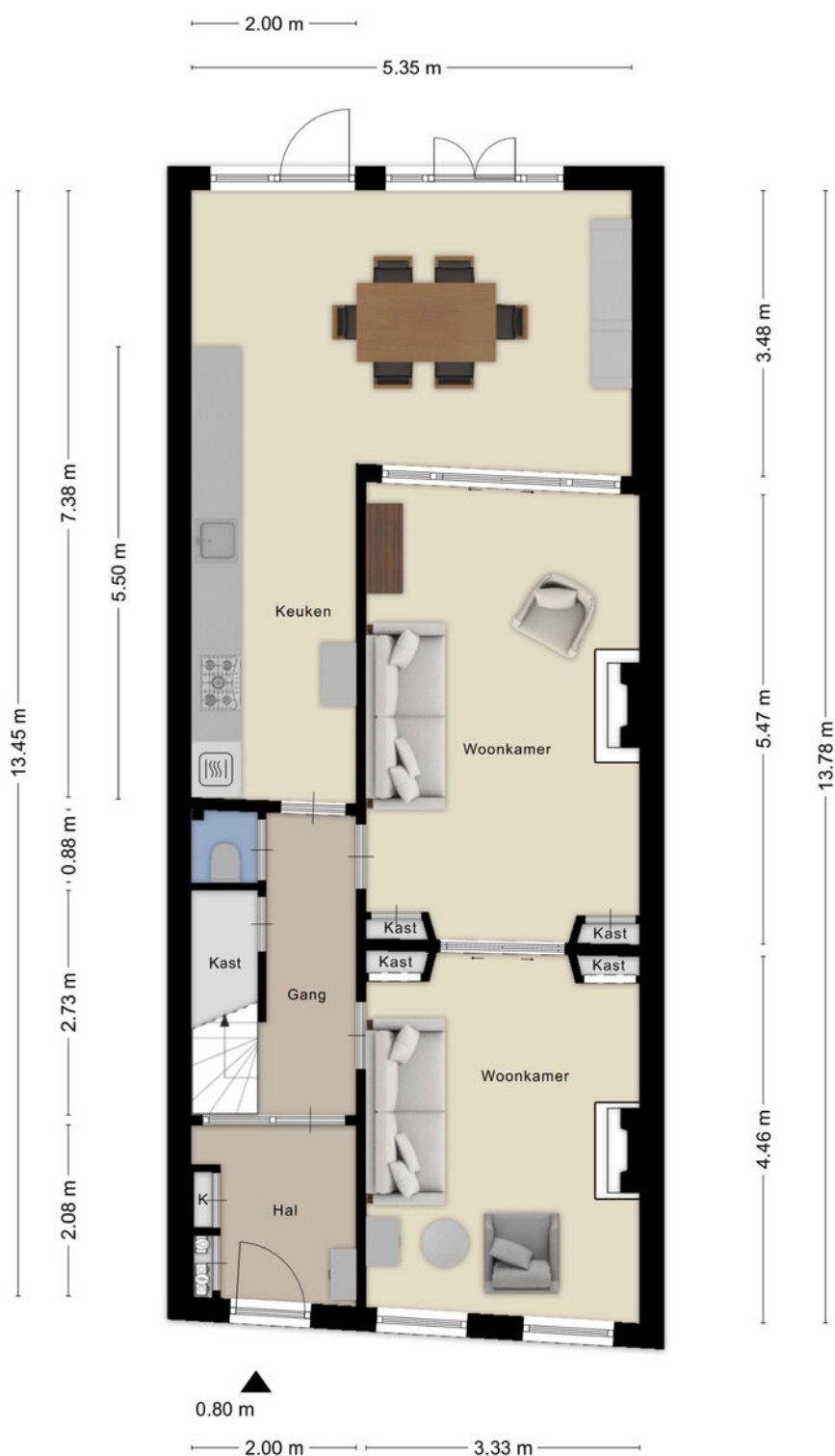
betaald parkeren, parkeervergunningen

Situatietekening



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

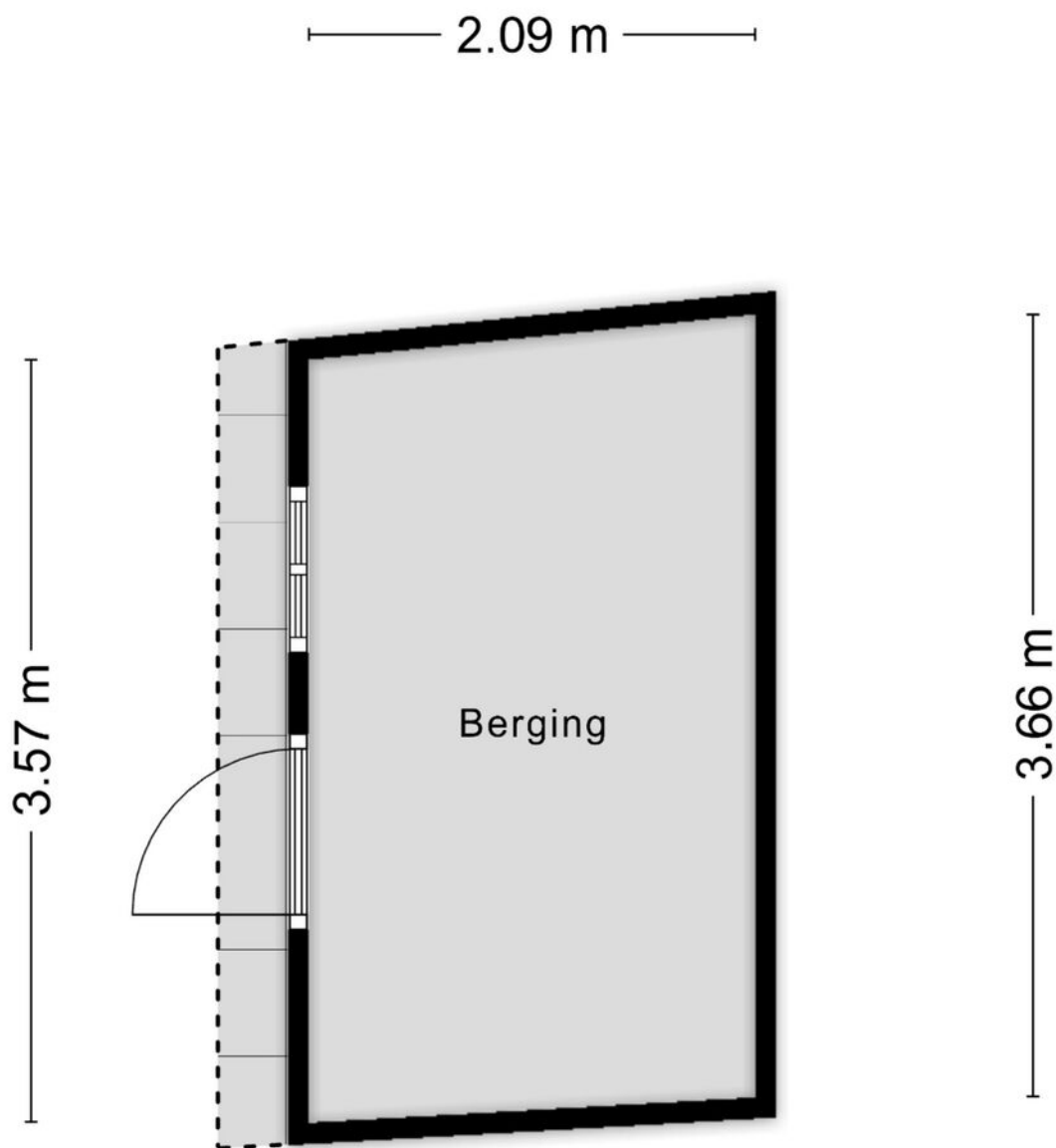
Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Berging

Woondromen waarmaken



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Welkom in Leiden!

Leiden, een stad met een rijke historie

Met ruim 120.000 inwoners is Leiden, naar inwoneraantal gemeten, na Rotterdam, Den Haag en Zoetermeer de vierde gemeente van Zuid-Holland.

De Sleutelstad, heeft de oudste universiteit van Nederland. Daarnaast staat de stad bekend om zijn rijke geschiedenis en de oude binnenstad, met grachten, monumentale bouwwerken en hofjes. Leiden telt ruim 1250 rijksmonumenten, 1550 gemeentelijke monumenten, 4550 beeldbepalende panden en twee archeologische monumenten. Het centrum binnen de singels is de op één na grootste historische binnenstad van Nederland en bovendien aangewezen als beschermd stadsgezicht.

In 1572 koos de stad de zijde van de anti-Spaanse opstand. De Spaanse landvoogd Requesens belegerde in 1574 de stad. Nadat dit beleg was afgeslagen, het zogenaamde Leidens ontzet van 3 oktober 1574, kreeg de stad in 1575 met de Universiteit Leiden de eerste universiteit van Nederland. 3 oktober wordt tot op de dag van vandaag fanatiek gevierd door de Leidenaren.

Door zijn kleine en gezellige stadskern wordt Leiden door vele inwoners ervaren als een dorp met de voordelen, en niet de nadelen, van een stad.

Zeven redenen waarom u in Leiden wilt wonen:

- Leiden is een historische stad met veel hofjes, straatjes, bijzondere panden en leuke bezienswaardigheden;
- U treft hier een ruime keuze aan scholen: van de Brede School tot en met de Leidse Universiteit;
- U geniet van een brede diversiteit aan bedrijven, met startups en veel kenniswerk bij o.a. Heerema, het Bio Science park en ESA/ESTEC in Noordwijk;
- Met dertien musea, waaronder Corpus, Museum van Volkenkunde, het Rijksmuseum van Boymans en Hortus Botanicus, is er op cultureel gebied voor elk wat wils in Leiden;
- Ontspanning vindt u op het strand van de kustplaatsen Noordwijk en Katwijk die u per fiets (ca. 10 km) kunt bereiken of tijdens een zeiltocht naar de Kagerplassen;
- De stad uit? Met de auto doet u via de A4 en A44 gemakkelijk Den Haag, Amsterdam en Schiphol aan. Daarnaast bieden de drie NS-stations in Leiden uitkomst voor reizen met het OV;
- Gezelligheid! In Leiden is altijd wat te beleven door de vele evenementen, musea en gezellige, hippe uitgaansgelegenheden. Leidens Ontzet op 3 oktober en de Lakenfeesten in juni wilt u echt niet missen.

In Sleutelstad Leiden is altijd iets te beleven! Meer informatie vindt u op www.visitleiden.nl.

De omgeving van Leiden

Leiden wordt omringd door een viertal gemeenten, vrijwel allemaal ontstaan uit Romeinse nederzettingen.

Oegstgeest

Het schrijversdorp Oegstgeest is een aantrekkelijke plaats om in te wonen. Het dorp is gelegen aan de westzijde van Leiden, dus diverse voorzieningen treft u op fietsafstand. Binnen de grenzen van Oegstgeest treft u een aantal prachtige parken waaronder Bos van Wijckerslooth, Park Landskroon en Park Rhijnggeest. Via de Leede komt u op Het Joppe, een recreatie en watersportgebied met toegang tot de Kagerplassen. Snuif cultuur bij de kastelen Oud poelgeest en Endegeest en laat u daadwerkelijk rondleiden door het menselijk lichaam in museum Corpus. Ook beschikt Oegstgeest over een rijk verenigingsleven met een groot aanbod aan faciliteiten en sporten waaronder voetbal, volleybal, tennis, een zwembad, cricket, hockey en drie scoutingverenigingen. De ruim 26.000 inwoners treffen de dagelijkse boodschappen en het onderwijs in de directe omgeving en wat er mist, vinden zij 'om de hoek' in de stad Leiden.

Leiderdorp

Leiderdorp is een vastgegroeide gemeente aan Leiden, gescheiden door de rivieren De Zijl en de Oude Rijn. Leiderdorp telt circa 30.000 inwoners met een groot aantal forensen en gezinnen. De gemiddelde leeftijd in deze plaats is laag. Leiderdorp ligt aan rijksweg A4, heeft een eigen ziekenhuis, Alrijne, een zwembad in de Doeswijk en jachthaven Doelhaven, van waaruit u naar de Kagerplassen kunt varen. Aan voorzieningen ontbreekt het aan niets in Leiderdorp, maar mocht u toch op zoek zijn naar het stadsgevoel, dan staat u binnen 10 minuten fietsen midden in het centrum van Leiden.



De omgeving van Leiden

Voorschoten

Ten westen van de A4 en tussen Wassenaar, Den Haag en Leiden vindt u Voorschoten. Voorschoten, een forensenplaats pur sang, wordt van Leiden gescheiden door het Korte Vlietkanaal en de spoorlijn Den Haag – Leiden. U geniet hier van water en groen in Vlietland en de Duivenvoordecorridor. Trek eropuit in de natuur en passeer landgoederen, buitenplaatsen en nog veel meer...

Voorschoten heeft meer dan 25.000 inwoners en een compleet pakket aan voorzieningen: winkels en horecagelegenheden, maar ook onderwijs, sport en recreatie is hier goed vertegenwoordigd.

De dorpskern van Voorschoten, met centraal de Voorstraat, is monumentaal, net als het kasteel Duivenvoorde wat gelegen is binnen de dorpsgrenzen en ingericht als museum. Daarnaast treft u in Voorschoten twee bijzondere kerken: de Dorpskerk en Sint Laurentiuskerk.

Middels de auto is deze veelzijdige plaats via de A4 en A44 prima bereikbaar, maar ook het NS-station aan de spoorlijn Amsterdam – Leiden – Den Haag biedt uitkomst.

Zoeterwoude

Zoeterwoude is een gemeente aan de Oude Rijn, gelegen aan de zuidzijde van de A4. Aan de bovenkant ligt Zoeterwoude tegen Leiden aan, met als scheidslijn de rijksweg (hier verdiept aangelegd). Zoeterwoude bestaat, naast de kernen Zoeterwoude Rijndijk en Zoeterwoude Dorp, uit enkele buurtgemeenschappen waaronder Weijpoort. Zoeterwoude Dorp en Rijndijk worden van elkaar gescheiden door de N11 en de spoorlijn Leiden – Alphen aan den Rijn - Utrecht. U treft in deze plaats veel bedrijvigheid met de grootste bierbrouwerij van Nederland: de Heineken brouwerij en een uitgebreide meubelboulevard: Rijnkeke Boulevard.

De laatste jaren is Zoeterwoude op het gebied van woningen fors aan het groeien. Vooral aan de kant van Leiden, in Verde Vista Meerburg, verrijst een prachtige woonwijk.





Kent u al uw financiële kansen en mogelijkheden?

En? Is dit de woning van uw dromen? We zijn benieuwd! Of uw woondroom haalbaar is, weet u als u een helder overzicht heeft van uw financiële mogelijkheden. Want welke hypotheek past er eigenlijk het beste bij uw situatie?

Wat gebeurt er als u een nieuwe woning koopt, terwijl uw huidige woning nog niet is verkocht? Wat zijn de mogelijkheden als u nog geen vaste aanstelling heeft, of zzp-er bent? Kunnen die verbouwingskosten nu wel of niet bij de hypotheek worden opgenomen, en hoe zit het ook al weer met de hypotheekrenteaftrek?

Veel vragen waar Opmaat financieel adviseur Leendert Boerefijn het antwoord op heeft. Hij staat voor u klaar om u te helpen uw financiële toekomstperspectief in kaart te brengen. Er is wellicht meer mogelijk dan u in eerste instantie denkt!

Neemt u gerust contact op met Leendert voor een vrijblijvend adviesgesprek, vertrouwd op kantoor bij Fides makelaars.

Lammenschansweg 76, 2313 DP Leiden
T. 071 – 5168081
info@opmaatfinancieeladviseurs.nl
www.opmaatfinancieeladviseurs.nl

**Vol vertrouwen
naar de toekomst**

Opmaat financieel adviseurs



Heeft u interesse in deze woning?

Er komt heel wat kijken bij het kopen van een woning. Een aantal zaken hebben wij alvast voor u op een rij gezet. Heeft u vragen? Fides makelaars staan voor u klaar. Aarzel niet contact met ons op te nemen, we helpen u graag.

Een bod uitbrengen

U kunt mondeling of schriftelijk een bod uitbrengen bij de makelaar. Uw bieding is bindend wanneer deze wordt geaccepteerd door de verkopende partij. Het is ook mogelijk dat uit de bieding een onderhandeling volgt.

Vaak gestelde vragen:

Ik ben de eerste geïnteresseerde. Is de makelaar verplicht als eerste met mij in onderhandeling te gaan?

Nee, dat hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de makelaar de verkoopprocedure. De makelaar heeft wel de verplichting u hierover te informeren.

Ik bied de vraagprijs, ben ik dan ook automatisch de koper?

Nee, nog niet. Het aanbod van een verkoper in een advertentie, internetpublicatie of verkoopbrochure is wettelijk een uitnodiging aan een koper tot het doen van een bieding. Als u een bieding wilt uitbrengen, doet u dat bij de makelaar. Hij zal uw bieding met de verkoper bespreken en daar zo snel mogelijk bij u op terug komen. Tijdens de onderhandelingen kan een andere geïnteresseerde een afwijkend (tegen)bod doen. De verkoper heeft dan de mogelijkheid om zonder opgaaf van redenen de onderhandelingen met u af te breken. Het is ook mogelijk dat de verkoper alsnog besluit over te gaan tot een inschrijvingsprocedure, bijvoorbeeld als hij meerdere biedingen tegelijk krijgt. Een aanbod gedaan voor een bepaalde termijn is, voor diegene die het aanbod heeft gedaan, onherroepelijk.

Hoe zit het met de ontbindende voorwaarden?

Wanneer u ontbindende voorwaarden wilt opnemen in de koopakte, dan moet u deze tijdens de onderhandelingen doorgeven. De verkoper moet uw voorwaarden wel willen accepteren. Een veel voorkomend voorbehoud is het verkrijgen van financiering.

Is bedenktijd en een waarborgsom altijd van toepassing?

Indien u een woning koopt om zelf te bewonen, heeft u wettelijk drie dagen bedenktijd nadat de koopakte door beide partijen is ondertekend. U kunt dan kosteloos van de koop afzien. De verkoper is aan de afspraken met u gehouden vanaf het moment dat hij de koopakte heeft getekend (schriftelijkheidsvereiste). Tot die tijd is een mondelinge overeenkomst met de verkoper niet bindend. Vaak geldt voor kopers een voorbehoud voor het verkrijgen van financiering. De overdracht van de woning zal vaak nog een paar maanden duren. Om de wederzijdse verplichtingen te waarborgen is het gebruikelijk dat u kort na het verstrijken van het voorbehoud financiering (uiterlijk een week later) een bankgarantie stelt of een waarborgsom stort van 10 procent van de koopprijs op de rekening van de notaris. Voor alle transacties waarin wij bemiddelen en als niet anders is overeengekomen, geldt deze regeling.

Waarom zou ik mijn eigen NVM-makelaar meenemen?

Het is verstandig om uw eigen NVM-makelaar mee te nemen naar de bezichtiging. Hij komt op voor uw belangen, bekijkt samen met u de woning en geeft u een waardeadvies. Daarnaast voert hij voor u op professionele wijze de onderhandelingen, en adviseert hij u over de voorbehouden van de koop. Ook bij de inspectie en overdracht staat de NVM-makelaar u terzijde.



Meer informatie?

Wij staan voor u klaar

**Ralph Pijls, Daniëlle Jonker, Kelly Romijn,
Martijn Verbeek Wolthuys, Roelof Tuin, Evelein
Heemskerk en Carlène van der Hoorn staan
voor u klaar**

Lammenschansweg 76,
2313 DP Leiden

T 071 - 516 80 80

E info@fidesmakelaarsleiden.nl

W fidesmakelaarsleiden.nl

f [fidesmakelaars](https://www.facebook.com/fidesmakelaars)

© [fidesmakelaars](https://www.instagram.com/fidesmakelaars)

Fides makelaars maken uw woondromen waar

Wij zijn benieuwd, is dit de woning van uw dromen? U heeft uw ideeën over de manier waarop u wilt wonen en leven en welk thuis daarbij past. Fides makelaars noemen dit woondromen. Wij zetten ons in om uw woondromen waar te maken. Vertel ons over uw plannen en ideeën. Wij luisteren goed naar u en samen brengen wij uw woondromen in kaart. Als wij uw motivatie kennen en uw drijfveren begrijpen, kunnen wij u op de juiste manier begeleiden bij de verkoop en/of aankoop van uw huis of appartement. Welke reden u ook heeft om te verhuizen, wij laten u graag zien dat er meer mogelijk is dan u wellicht in eerste instantie denkt.

Wij werken samen met De Koning makelaars met zes vestigingen in het Groene Hart. Naast bestaande bouw zijn wij ook gespecialiseerd in nieuwbouw. Deze informatie is door ons met 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.

© Fides makelaars



Fides makelaars