

# Uitgebouwde jaren '30 woning met 5 slaapkamers

Roodenburgerstraat 7 te Leiden



Royale, uitgebouwde jaren '30 woning in de groene Burgemeesterswijk met een voortuin, ruime achtertuin met tuinhuis, 5 (slaap)kamers en een balkon. Deze sfeervolle woning beschikt over authentieke details waaronder een erker en paneeldeuren. De tweede verdieping heeft zowel aan de achterzijde als voorzijde een dakkapel waardoor er veel extra ruimte is ontstaan. Een hele fraaie woning met ook nog 7 zonnepanelen op een fijne plek!

De Roodenburgerstraat is een kindvriendelijke en rustige straat, op loopafstand van diverse scholen (basis- en voortgezet onderwijs), kinderopvang, sportvoorzieningen (tennis, hockey), speeltuinen en NS station Lammenschans. Op enkele minuten fietsen sta je in de historische binnenstad van Leiden met de vele terrasjes, restaurants, winkels, grachten en musea. Ook het station Lammenschans en Leiden CS zijn snel te bereiken net zoals de uitvalswegen richting Amsterdam, Den Haag (A4) en Utrecht (N11).

Indeling:

Begane grond:

Entree met authentieke voordeur. Vestibule met garderobe, meterkast opgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer en keuken.

De royale uitgebouwde woonkamer is voorzien van een originele houten schoolvloer, een erker aan de voorzijde en een sfeervolle schouw met houtkachel. Middels harmonica deuren (in zijn geheel te openen), bereik je de ruime zonnige achtertuin op het zuiden met een houten tuinhuis.

De moderne lichte keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur waaronder een Quooker, een fraai RVS 6-pits gasfornuis met oven, een ingebouwde oven/magnetron, een composiet aanrechtblad, een afzuigkap, een vaatwasser en handige carrouselkasten. Daarnaast is er een apart barretje met tevens opbergruimte.

1e verdieping:

Overloop. Aan de voorzijde een ruime (slaap)kamer en nog een kleinere (slaap)kamer.

Aan de achterzijde een lichte slaapkamer met 4 vaste inbouwkasten en middels openslaande deuren toegang tot het brede balkon (Z). De royale badkamer is voorzien van een dubbel wastafelmeubel, een inloopdouche, de opstelling voor de wasmachine en een vaste kast. Op de overloop bevindt zich een ingebouwde vitrinekast en separaat toilet.

2e verdieping:

Overloop. Lichte ruime kamer aan de achterzijde met dakkapel, een Velux raam, 2 vaste kasten en een bergvliering. Een deel van de kamer heeft een opengewerkte nok waarbij de originele balken mooi zichtbaar zijn. Aan de voorzijde nog een ruime kamer met een halve vide en een dakkapel. In een afgesloten ruimte bevindt zich de cv-ketel en opstelling droger.

Er is een recent bouwtechnisch rapport beschikbaar.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1934
- Beschermd stadsgezicht
- Gebruiksoppervlakte wonen 148m<sup>2</sup>
- Gebouw gebonden buitenruimte 5m<sup>2</sup> (balkon)
- Externe bergruimte 7m<sup>2</sup> (tuinhuis/berging)
- Perceeloppervlakte 152m<sup>2</sup>
- Inhoud 541m<sup>3</sup>
- Woning is 7 jaar geleden over de hele breedte aan de achterzijde uitgebouwd
- Energielabel D
- Vloerisolatie, spouwmuurisolatie en HR glas
- CV ketel Remeha Avanta, bouwjaar 2019
- Schilderwerk buitenzijde 2018
- Sedum op uitbouw en tuinhuis
- 7 zonnepanelen (2017)
- Markiezen achter
- Moderne meterkast met 8 groepen
- Parkeren voor vergunninghouders (vergunning ca. € 61,- per jaar, geen wachtlijst)
- Oplevering in overleg

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





























































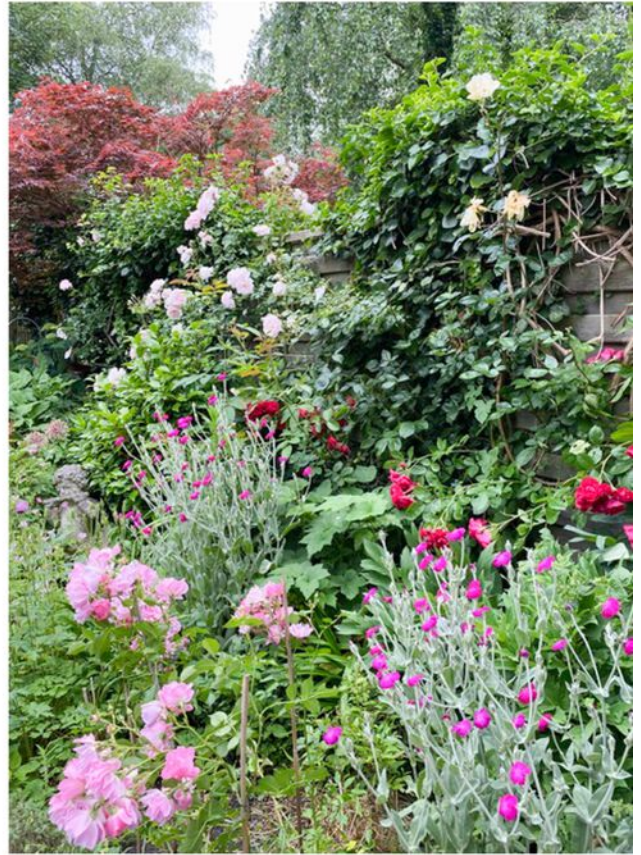


















# Plattegrond



\*De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden\*  
Van Roemburg & Woning Diagnose



# Plattegrond

## Eerste verdieping

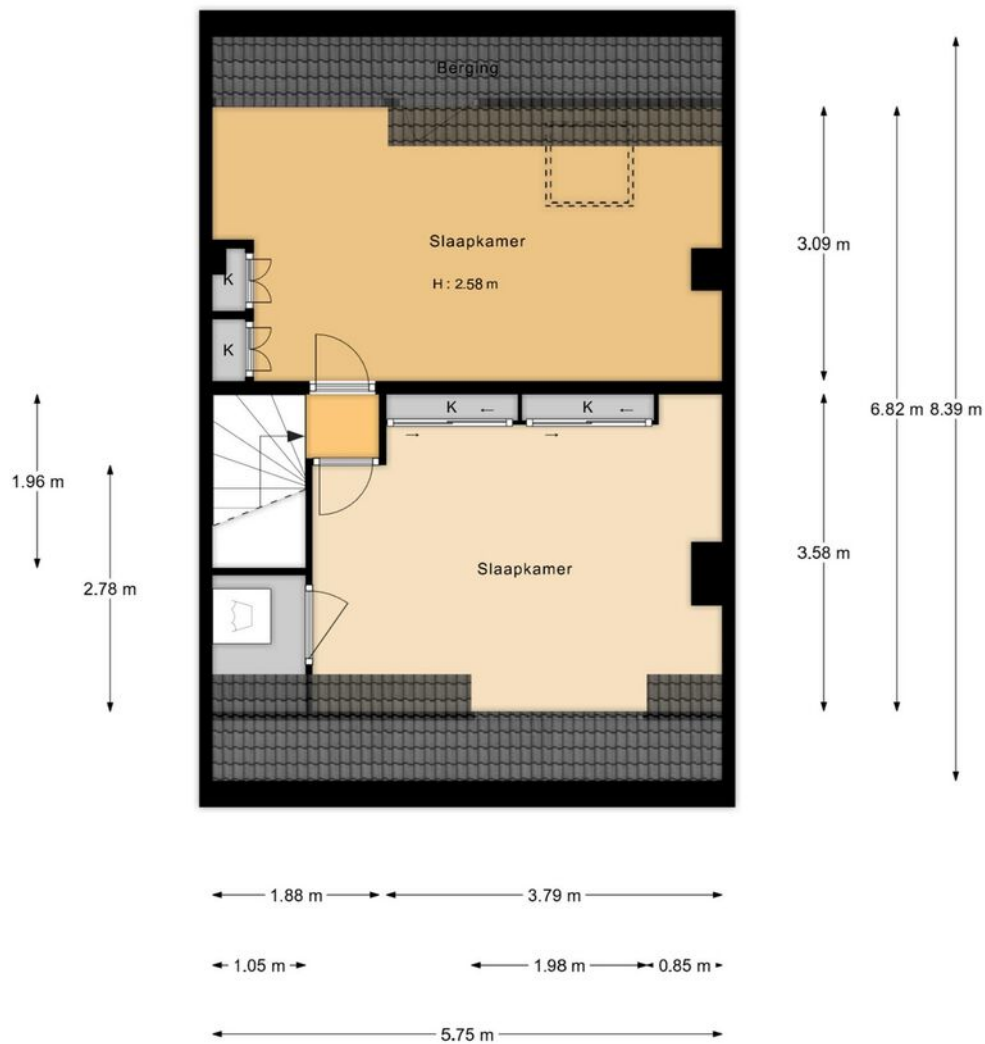


"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"  
Van Roemburg & Woning Diagnose



# Plattegrond

Tweede verdieping



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"  
Van Roemburg & Woning Diagnose



# Kenmerken

## BOUW:

Soort woning:

Soort bouw:

Bouwjaar:

Woonoppervlakte:

Perceel:

Inhoud:

EENGEZINSWONING

GESCHAKELD

148

152

541

## INDELING:

Aantal kamers:

Aantal slaapkamers:

Aantal badkamers:

Aantal toiletten:

5

5

1

2

## PRIJS

Vraagprijs

€ 950.000 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 RE/MAX 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 **RE/MAX 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 RE/MAX." Laat ons u overtuigen.



**Gijs de Kok**  
Makelaar o.z.

M 06 30 03 49 49  
T 071 516 23 72  
E [gijdsdekok@remax.nl](mailto:gijdsdekok@remax.nl)

**Gijs de Kok t.h.o.d.n. RE/MAX Premium Makelaars**  
Levendaal 73 - 75  
2311JE LEIDEN  
E [gijdsdekok@remax.nl](mailto:gijdsdekok@remax.nl)

[www.remax.nl/gijdsdekok](http://www.remax.nl/gijdsdekok)

**RE/MAX**  
Makelaarsgilde (Leiden)