

# Ruime jaren '30 woning met riante achtertuin!



Lammenschansweg 118 te Leiden



Op een gunstige locatie in de Professorenwijk ligt deze ruime en goed onderhouden jaren '30 eengezinswoning met 5 slaapkamers en een riante achtertuin met berging en achterom. De woning beschikt over veel authentieke details waaronder glas in lood ramen, erker, marmeren schouw en paneeldeuren. Deze prachtige woning is gelegen achter een groenstrook aan een parallelweg van de Lammenschansweg.

Gelegen in de zeer geliefde en centraal gelegen Professorenwijk op steenworp afstand van het NS-Station Lammenschans. Ook de historische binnenstad van Leiden met de gezellige markt aan de Nieuwe Rijn, de winkels, musea, restaurantjes en gezellige terrasjes ligt op loopafstand of enkele minuten fietsen. Scholen, sportvelden en buurtwinkels bevinden zich eveneens in de directe omgeving. Tevens rijd je met de auto binnen enkele minuten de A4 op richting Den Haag, Schiphol of Amsterdam en de N11 richting Alphen aan den Rijn en Utrecht.

#### Indeling:

##### Begane grond:

Entree met vestibule en meterkast met mooie deuren met glas in lood ramen en een granitovloer. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer, modern toilet, trapkast en de trap naar de eerste verdieping. De lichte royale woonkamer heeft een erker, een prachtige visgraat eikenhouten vloer, een open haard en openslaande deuren naar de mooi aangelegde diepe achtertuin (O) met berging en achterom. Er zijn meerdere gezellige zitgedeeltes, dus er is altijd wel een plekje om van de zon te genieten!

De ruime open moderne keuken beschikt o.a. over een groot kookeiland met zitgedeelte, een natuurstenen aanrechtblad en diverse inbouwapparatuur waaronder een 5-pits gasfornuis met wokbrander, vaatwasser en een hoge kastenwand met een oven, combi oven/magnetron en een grote koelkast/vriezer.

##### Eerste verdieping:

Via de vaste trap kom je op de overloop met toegang tot de 3 (slaap)kamers, een moderne badkamer en separaat modern toilet. De lichte slaapkamer aan de achterzijde heeft een

inbouwkast en middels openslaande deuren is het fijne balkon te bereiken. De ruime kamer aan de voorzijde heeft een erker, een mooie marmeren schouw en tevens een inbouwkast. Daarnaast is er nog een kleinere slaapkamer aan de voorzijde.

De luxe badkamer heeft een inloopdouche met regendouche en glazenwand, een dubbele wastafel met meubel, een ligbad, elektrische vloerverwarming en een designradiator. Een modern separaat toilet met fonteintje, in dezelfde uitvoering als de badkamer, vind je aan de overloop.

##### Tweede verdieping:

Via de vaste trap kom je op overloop met toegang tot de 2 sfeervolle en lichte slaapkamers met een dakkapel. De kamer aan de achterzijde beschikt over een wastafel en de slaapkamer aan de voorzijde over een grote kastenwand. Beide kamers beschikken over knieschotten voor extra bergruimte. Vanuit deze slaapkamer heb je toegang tot een grote wasruimte met een keukenblok en bovenkastjes en twee velux dakramen. Deze fraaie ruimte heeft een opengewerkte nok en geeft voldoende ruimte voor eventueel extra kasten of eventueel de mogelijkheid voor een tweede badkamer. Op de overloop is er middels een vlizo trap toegang tot de vliering voor extra bergruimte en hier bevindt zich ook de CV ketel.

Er is een bouwtechnische keuring aanwezig.

##### Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1936
- De wijk is beschermd stadsgezicht
- Gebruiksoppervlakte wonen 141m<sup>2</sup>
- Externe bergruimte 9m<sup>2</sup> (berging tuin)
- Overige inpandige ruimte 11m<sup>2</sup> (vliering)
- Inhoud 514m<sup>3</sup>
- Perceeloppervlakte 130m<sup>2</sup>
- Bijzonder goed onderhouden jaren '30 woning
- Moderne meterkast met 7 groepen
- Glas-in-lood ramen in entree en deuren boven
- Badkamer en toilet modern
- Dakisolatie
- Energielabel C
- Nieuw dak schuur
- CV-ketel merk Remeha Tzerra, bouwjaar 2021
- Parkeren voor vergunninghouders (vergunning ca. € 61,- per jaar, geen wachtlijst)



















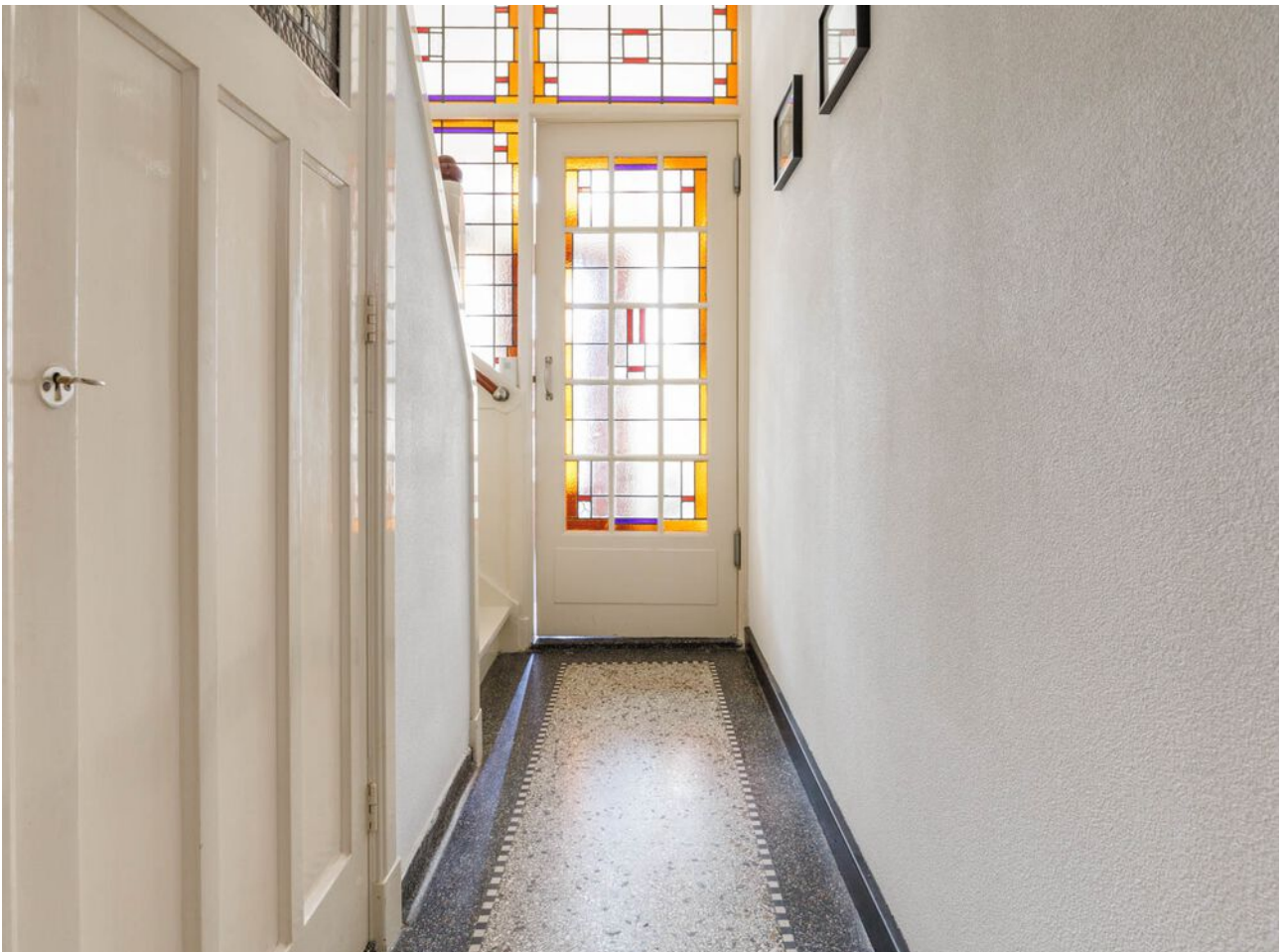




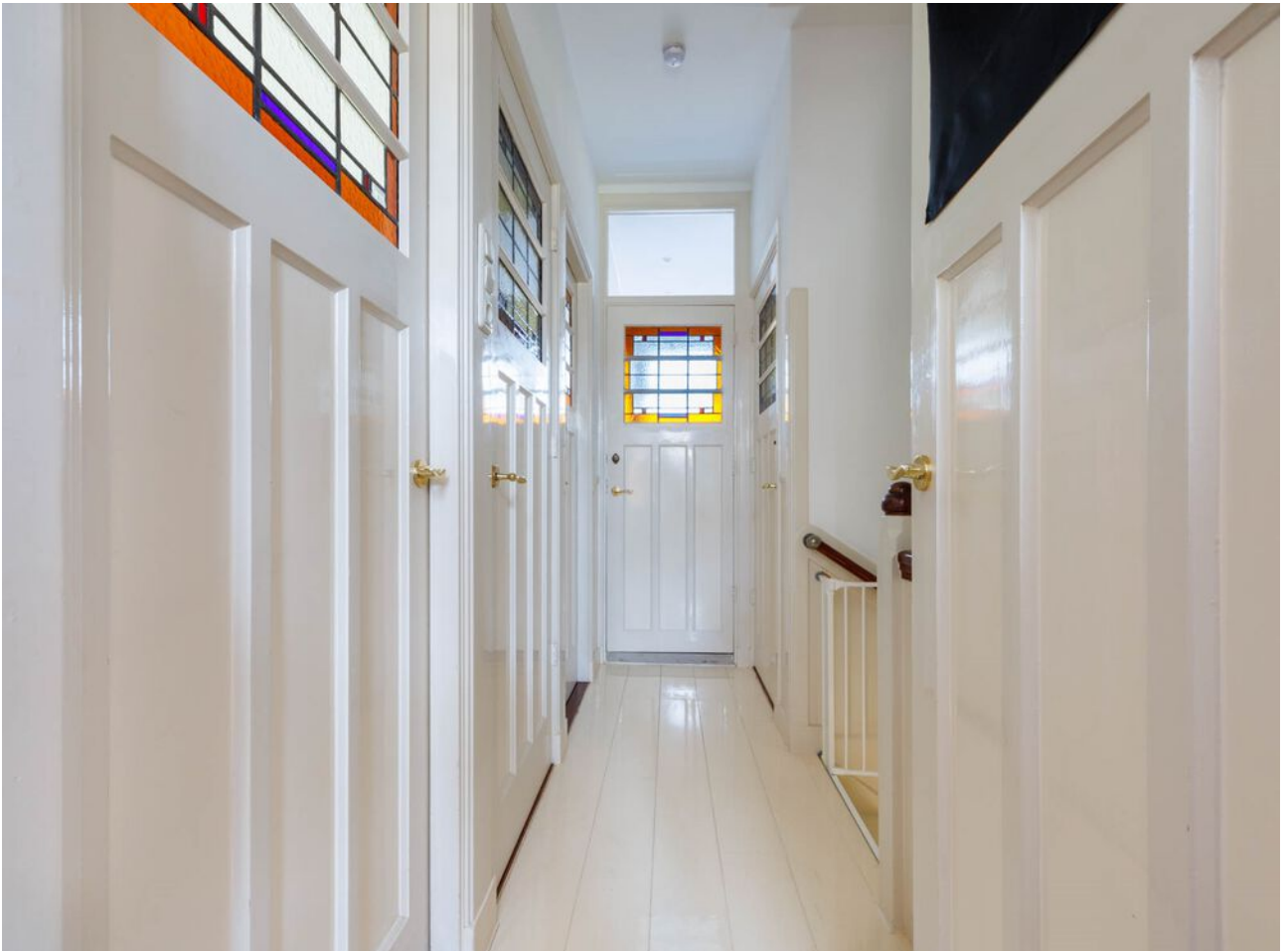








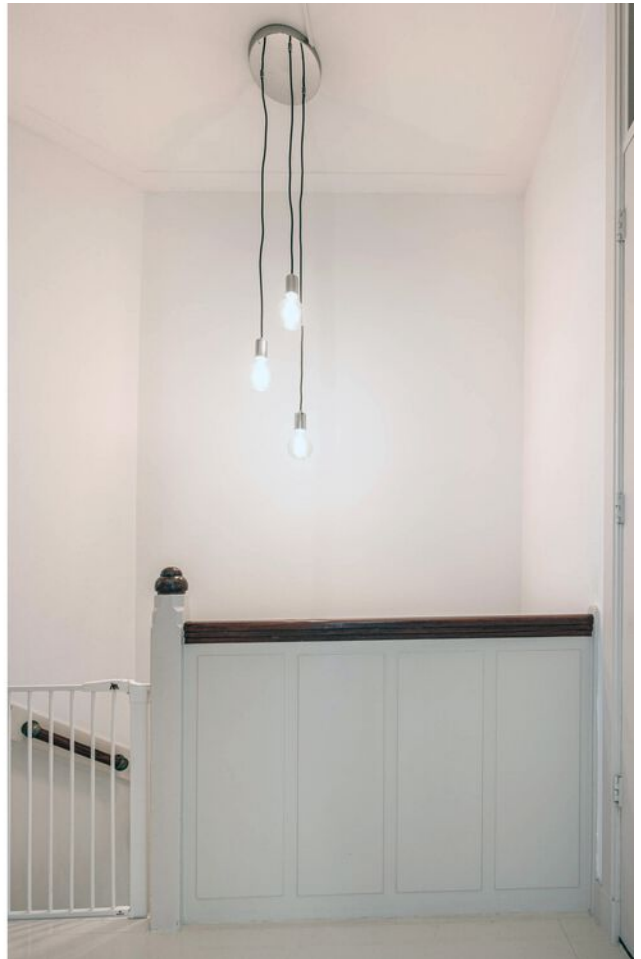
















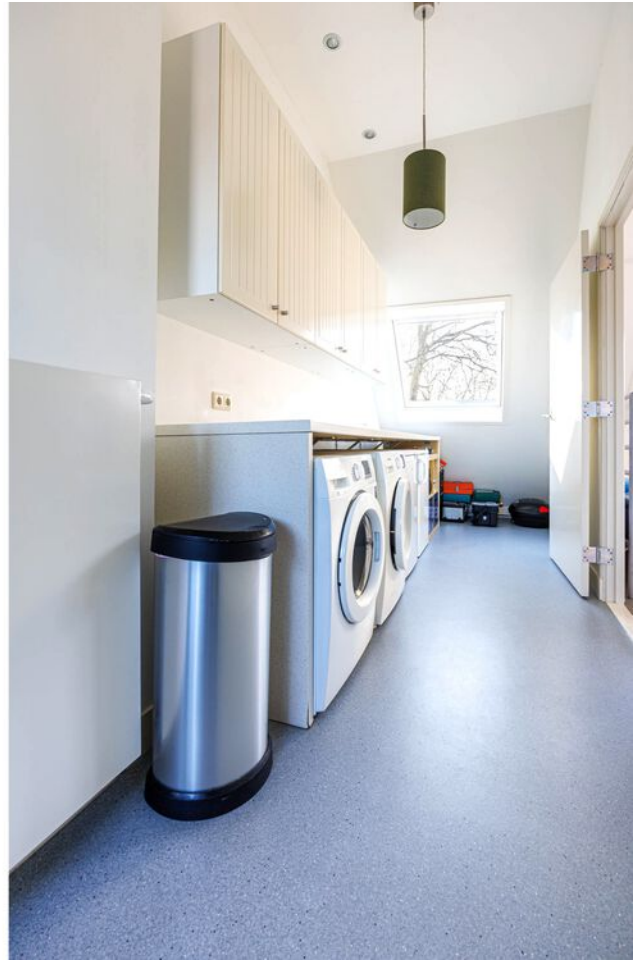






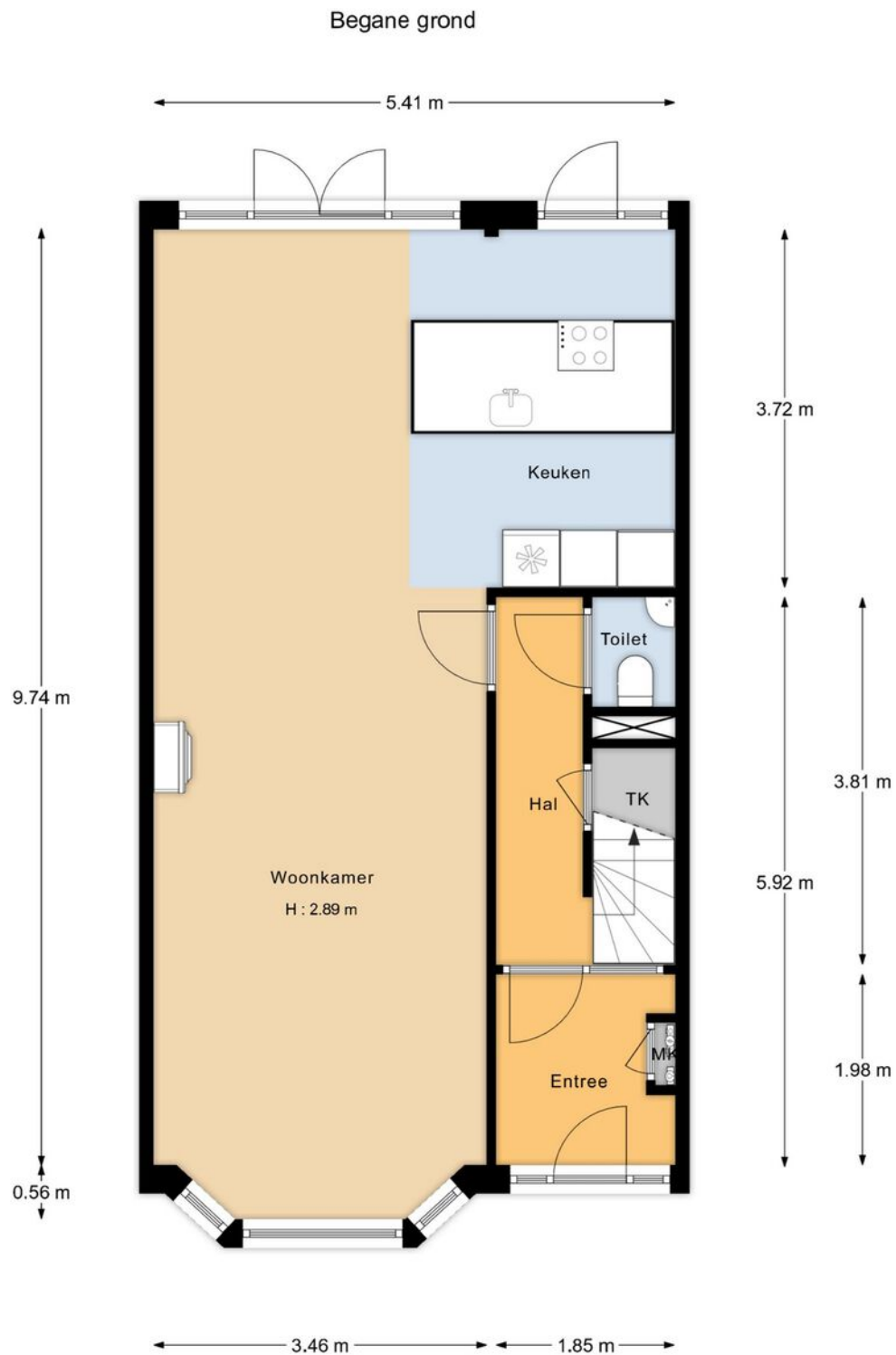






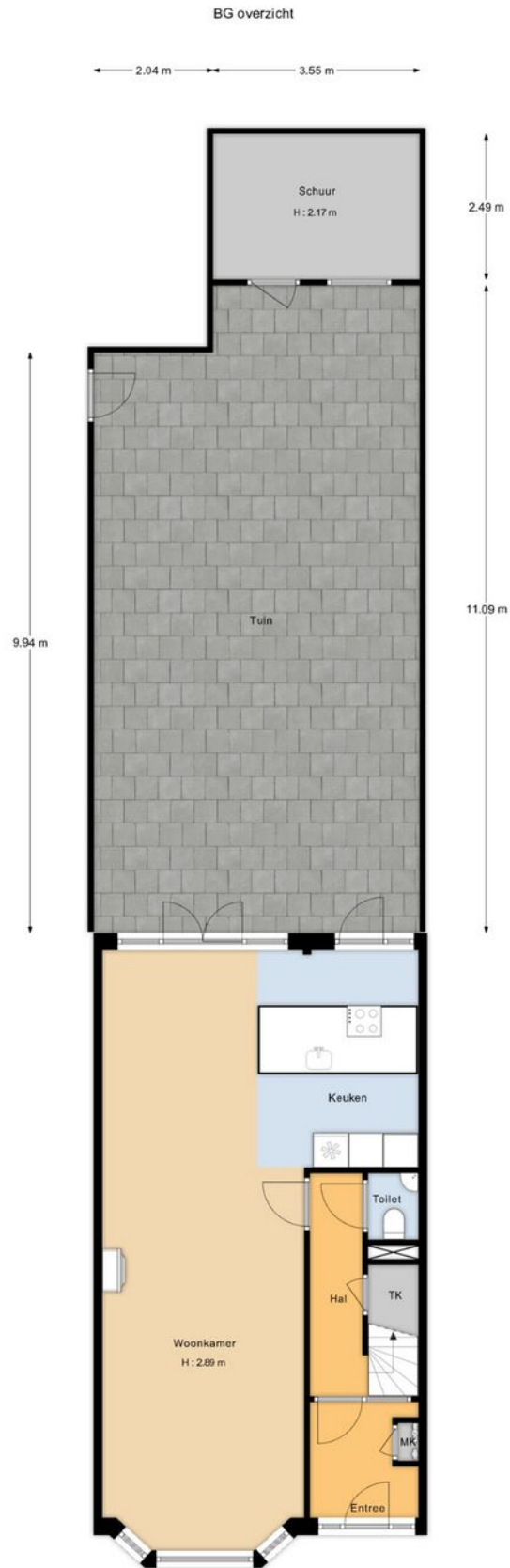


# Plattegrond



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



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



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



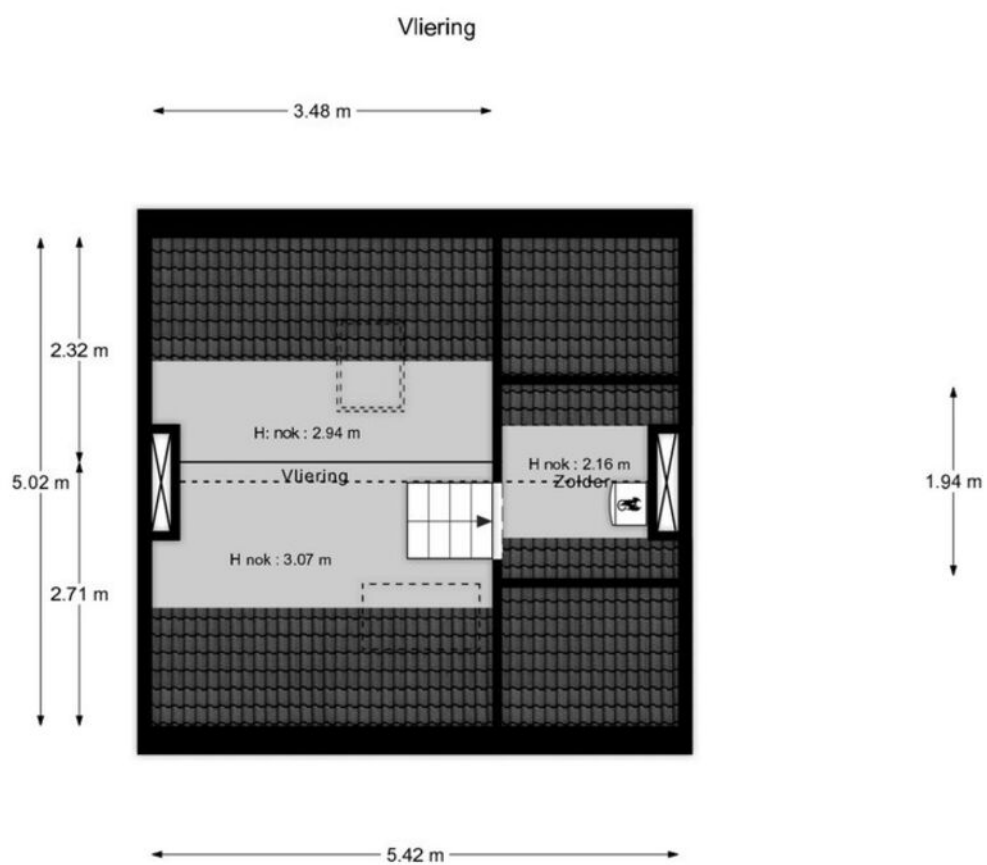
# Plattegrond

## 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

# 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

# Kenmerken

## **BOUW:**

Soort woning:	Jaren '30 woning
Soort bouw:	TUSSEN
Bouwjaar:	1936
Woonoppervlakte:	141
Perceel:	130
Inhoud:	564

## **INDELING:**

Aantal kamers:	6
Aantal slaapkamers:	5
Aantal badkamers:	1
Aantal toiletten:	2

## **PRIJS**

Vraagprijs	€ 825.000 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)