

Authentieke bovenwoning met royaal dakterras!



Drie Octoberstraat 15 A te Leiden



In de fijne Tuinstadwijk gelegen prachtige en authentieke bovenwoning met een sfeervol dakterras aan de achterzijde en een fijn balkon aan de voorzijde. Deze fraaie woning beschikt over drie (slaap)kamers, een ruime woon-/eetkamer met openslaande deuren naar het royale L-vormige dakterras en een moderne keuken en badkamer. De hoge ramen zorgen voor veel lichtinval en geven de woning nog meer sfeer. De woning is instapklaar en goed onderhouden. Kortom een heerlijke woning op een mooie plek!

De gezellige Drie Octoberstraat ligt op loopafstand van het historische centrum van Leiden. Om de hoek ligt de gezellige Herenstraat en Doezastraat met diverse winkels, een supermarkt voor uw dagelijkse boodschappen en diverse gezellige restaurantjes. Het CS Leiden en Station Lammenschansweg liggen op enkele minuten fietsafstand. Tevens nabij uitvalswegen richting Amsterdam, Schiphol en Den Haag (A4/N11).

Indeling:

Begane grond:

Entree. Hal, voorzien van fraaie tegels, met meterkast en met trapopgang naar de 1e verdieping.

1e etage:

Overloop met toilet en trapopgang naar tweede etage.

Toegang tot een sfeervolle en ruime woon-/eetkamer, voorzien van een mooie eikenhouten vloer en met hoge raampartijen. De woonkamer aan de achterzijde biedt toegang tot een royaal en L-vormig dakterras (NW), waar het heerlijk vertoeven is en u tot het laatst kunt genieten van de middag en de avondzon.

Vanuit de eetkamer bereik je via openslaande deuren een authentiek balkon (ZO) aan de voorzijde, waar het weer heerlijk vertoeven is in de zon in de ochtend en middag. Aansluitend bevindt zich een mooie, halfopen keuken, voorzien van een natuurstenen aanrechtblad en met diverse (inbouw)apparatuur waaronder een koelkast, vriezer, combi-oven, 5-pits gascomfort, afzuigkap en vaatwasser.

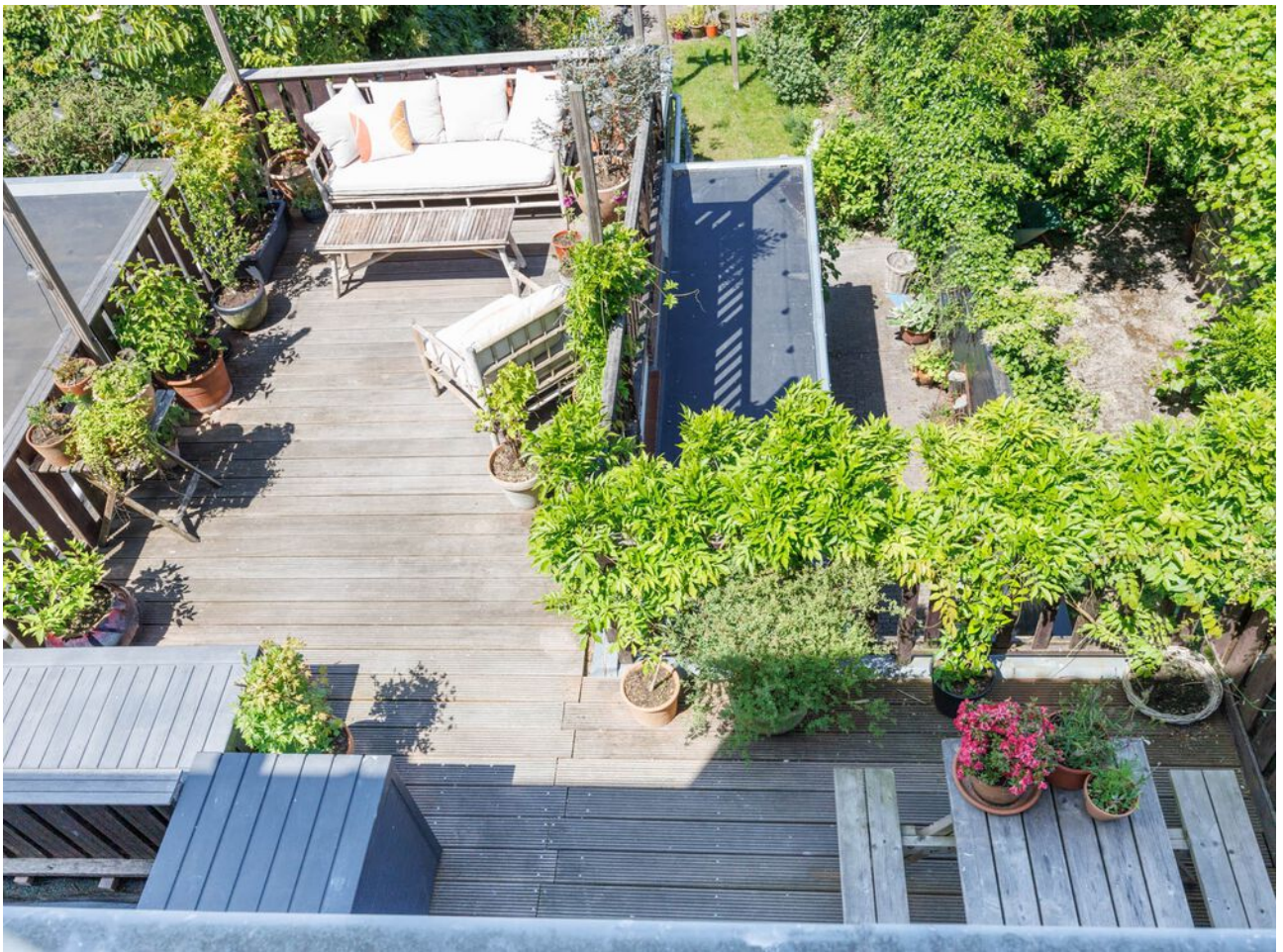
2e etage:

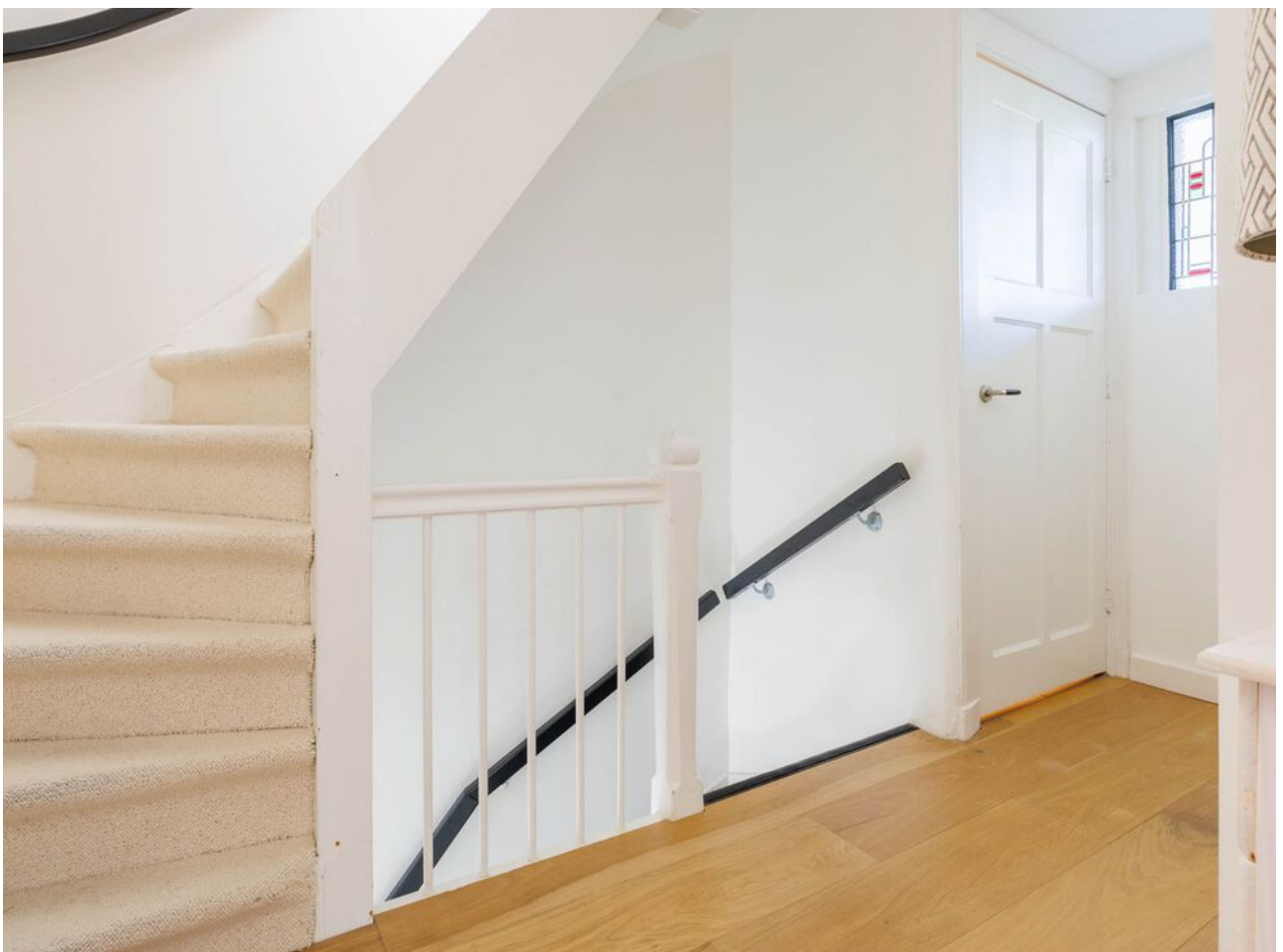
Overloop met inbouwkast en daklicht. Twee slaapkamers aan de voorzijde, waarvan een royale met inbouw (schuif)kast. Een sfeervolle badkamer met inloop (regen)douche, ligbad, toilet en een fraai, hangend wastafelmeubel. Aan de achterzijde bevindt zich nog een kamer, thans ingericht als werkkamer, met inbouw schuifkast en toegang tot een kast met opstelling wasmachine en CV ketel. De kamers en overloop zijn voorzien van een laminaatvloer.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1915
- Beschermd stadsgezicht
- Gebruiksoppervlakte 102m²
- Gebouw gebonden buitenruimte 30m²
- Inhoud 357m³
- VVE met gezamenlijke bankrekening en opstalverzekering; bijdrage VVE € 50,- per maand
- Moderne meterkast met 6 groepen
- CV ketel merk Remeha, bouwjaar 2017
- Nieuwe badkamer (2024) met elektrische vloerverwarming en radiator
- Grotendeels dubbelglas, deels HR++ (badkamer enkelglas)
- Gevel geïmpregneerd (2025)
- 2017 Hoofddak bitumen vervangen
- Dakterras opgeknapt in 2024 (ook nieuwe vlonder)
- Parkeren voor vergunninghouders (vergunning ca. € 61,-- per jaar, geen wachtlijst)
- Oplevering in overleg

Bij woningen ouder dan 30 jaar hanteren wij standaard een asbest- en ouderdomsclausule.





















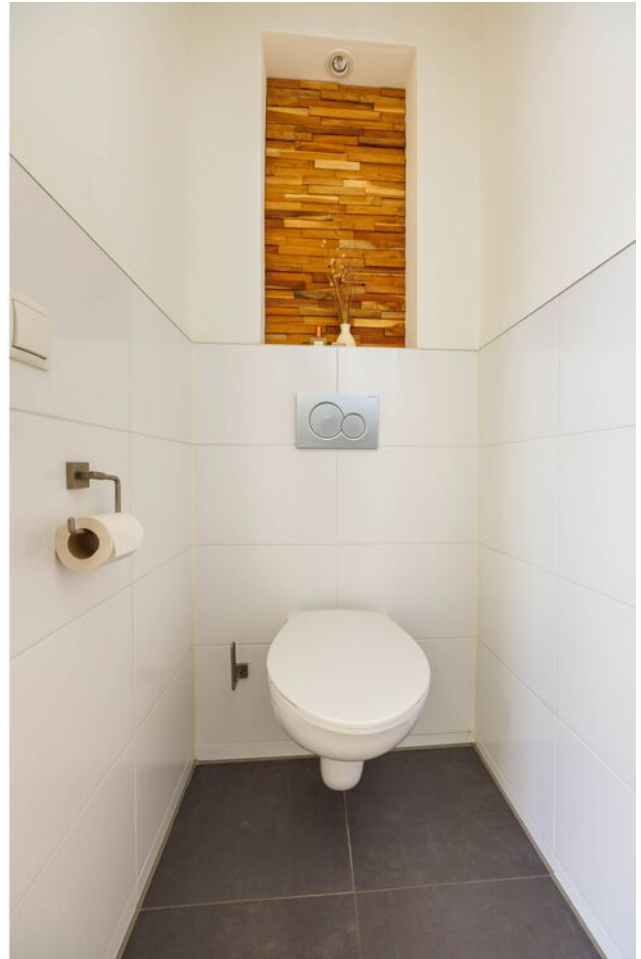
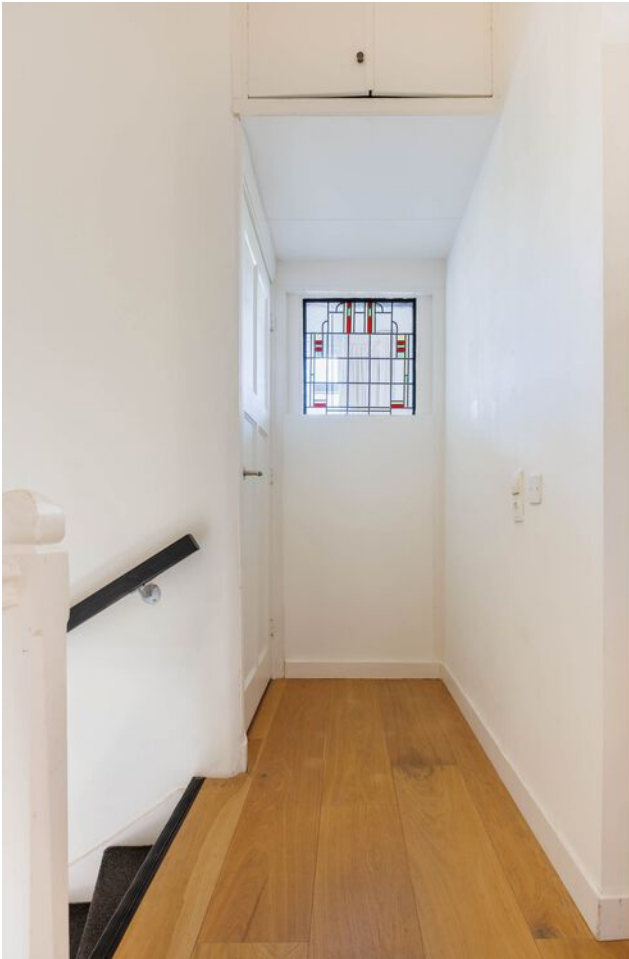














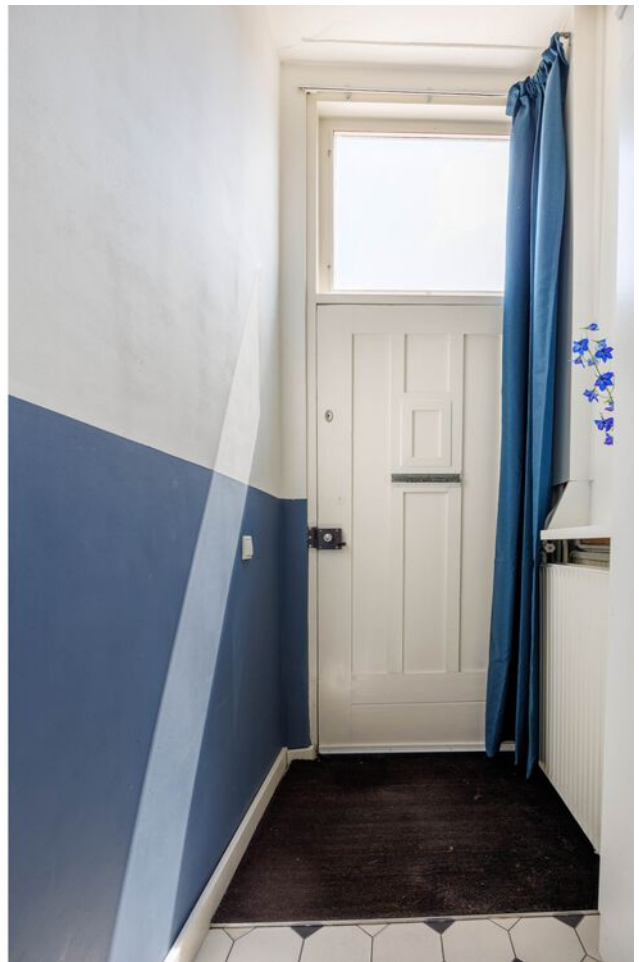














Plattegrond



"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

Kenmerken

BOUW:

Soort woning:

Soort bouw:

Bouwjaar:

Woonoppervlakte:

Perceel:

Inhoud:

BOVENWONING

1915

102

357

INDELING:

Aantal kamers:

Aantal slaapkamers:

Aantal badkamers:

Aantal toiletten:

4

3

1

2

PRIJS

Vraagprijs

€ 595.000 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 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

RE/MAX
Makelaarsgilde (Leiden)