

Sfeervolle jaren '30 gezinswoning met zonnige achtertuin!



Hartmanstraat 25 te Leiden



Scan mij!
Meer informatie
vind u hier.

Aan de rand van de burgemeesterswijk gelegen sfeervolle jaren 30' gezinswoning met zonnige achtertuin (Z), 3 slaapkamers, een werkkamer, een moderne keuken, badkamer en aparte inloopdouche, een dakterras en 2 dakkapellen. De woning heeft een achterom en een aangebouwde berging. Een lichte woning met verrassend veel ruimte!

De Hartmanstraat is een rustige en kindvriendelijke straat in een fijne buurt, op korte fietsafstand van het historische centrum van Leiden. Nabij kinderopvang, basis- en middelbare scholen, diverse sportverenigingen (hockey, tennis en voetbal) en park Roomburg. NS-stations Lammenschans en Leiden Centraal liggen op respectievelijk 5 en 10 minuten fietsafstand en de uitvalswegen A4/N11 zijn tevens makkelijk te bereiken.

De indeling:

Begane grond:

De entree geeft toegang tot het toilet en de woonkamer. De lichte zonnige woonkamer heeft een erker aan de voorzijde met glas in lood ramen, een gashaard (niet in gebruik), glad gestuukte wanden en een prachtige eikenhouten vloer. De moderne keuken is halfopen en beschikt o.a. over een extra groot 5-pitsgasfornuis en afzuigkap, oven en vaatwasser. De keukenvloer is voorzien van fraaie tegeltjes. De gezellige achtertuin (Z) met achterom is bereikbaar vanuit de keuken en de woonkamer middels openslaande deuren. Er is een aangebouwde stenenberging voor het stallen van o.a. fietsen.

1e etage:

Een overloop met toegang tot een grote slaapkamer met kastenwand en vaste kast aan de voorzijde en een 2de slaapkamer aan de achterzijde. De moderne badkamer (2017) biedt toegang tot het dakterras (Z) en beschikt over een ligbad, een dubbel wastafelmeubel met spiegelkast, een toilet en elektrische vloerverwarming. De regenaldouche zit naast de badkamer in een aparte ruimte.

2e etage:

Ruime overloop met opstelling wasmachine/

droger/cv ketel. Aan de voorzijde een ruime slaapkamer met dakkapel en aan de achterzijde een extra kamer (nu in gebruik als werkkamer). De gehele zolderverdieping is voorzien van knieschotten voor extra bergruimte.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1939
- Beschermd stadsgezicht
- Gebruiksoppervlakte wonen 107m²
- Gebouw gebonden buitenruimte 7m² (dakterras)
- Overige inpandige ruimte 6m² (berging)
- Inhoud 429m³
- CV ketel Vaillant, bouwjaar 2013
- Overal dubbel glas behalve glas in lood ramen erker en klein raampje in keuken
- Moderne meterkast met 5 groepen
- Dakisolatie
- Tuin op het Zuiden met achterom
- Betaald parkeren (vergunning ca. € 50,- per jaar, geen wachtlijst)
- Oplevering in overleg

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

Located at the edge of the Burgemeesterswijk there is a cozy 30' family home with a sunny backyard (Z), 3 bedrooms, study, modern kitchen, bathroom and separate walk-in shower, a roof terrace and 2 dormers. The house has a back-entrance and an attached shed. It is a sunny house with a surprising amount of space!

The Hartmanstraat is a quiet and child friendly street in a nice neighborhood, a short distance by bike to the historic centre of Leiden. Nearby are: childcare, primary and secondary schools, various sports clubs (hockey, tennis and football) and park Roomburg. Train stations Lammenschans and Leiden Central Station are at respectively 5 and 10 minutes cycling distance and the A4/N11 motorways are also easy to reach.

The layout:

Ground floor:

The entrance gives access to the toilet and the living room. The bright sunny living room has a bay window at the front with stained glass, a gas fireplace (not in use), smooth plastered walls and a beautiful oak floor. The modern kitchen is open and features include an extra large 5-burner gas cooker and hood, oven and dishwasher. The kitchen floor is equipped with beautiful tiles. The cozy backyard (Z) with back-entrance is accessible from the kitchen and the living room through double doors. There is an attached stone shed for storing bicycles and other items.

1st floor:

A landing with access to a large bedroom with a wardrobe and a closet on the front and a 2nd bedroom at the rear. The modern bathroom (2017) provides access to the roof terrace (Z) and has a bath, double washbasin with mirror cabinet, a toilet and electric underfloor heating. The rain shower is next to the bathroom in a separate room.

2nd floor:

Spacious landing with washing machine/dryer/cv boiler. At the front a spacious bedroom with a dormer window and at the rear an extra room (now used as office). The entire attic floor is equipped with extra storage space in

the form of hidden floor-cabinets. .

Special features:

- Year of construction 1939
- Protected townscape
- Usable area living 107m²
- Building-related outdoor space 7m² (roof terrace)
- Other indoor space 6m² (storage)
- Capacity 429m³
- Central heating boiler Vaillant, year 2013
- Everywhere double glazed except stained glass windows in bay window and small window in kitchen
- Modern meter cupboard with 5 groups
- Roof insulation
- Garden facing South with back entrance
- Paid parking (permit ca. € 50,- a year, no waitinglist)
- Date of delivery in consultation

For properties older than 30 years we use a standard ageing and asbestos clause.





















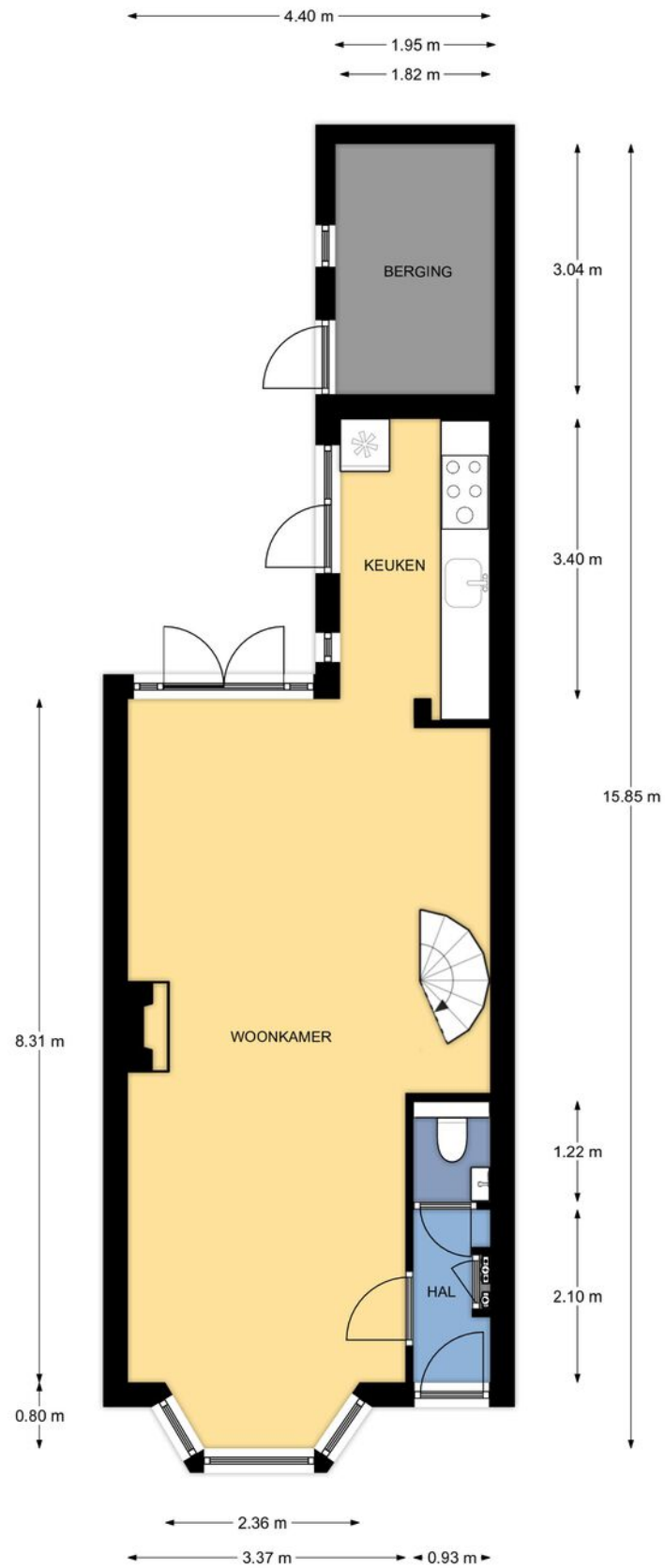






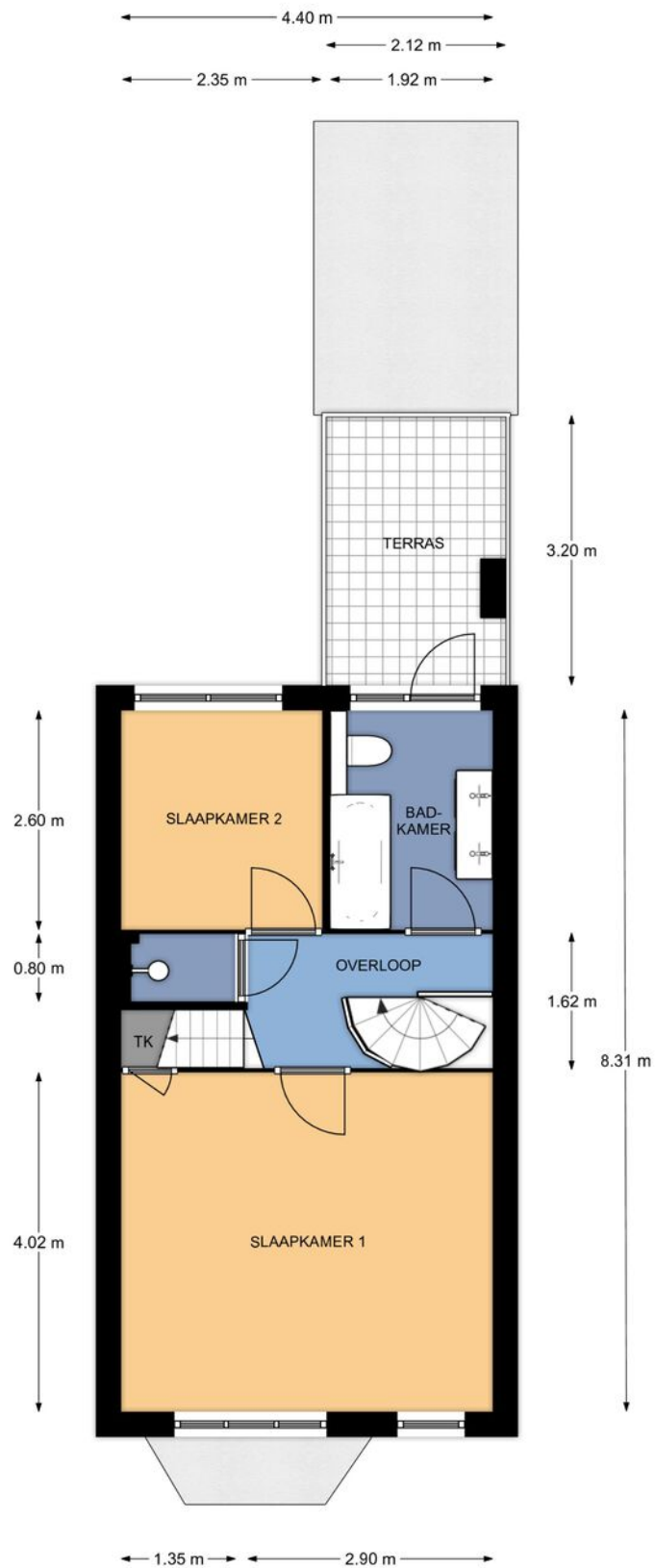


Plattegrond



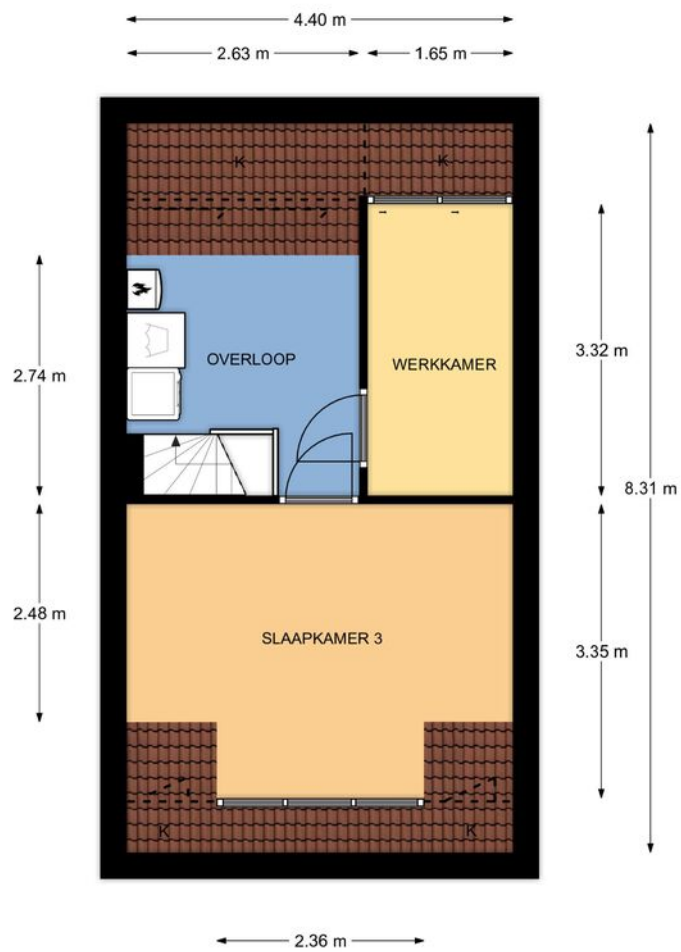
Begane grond, Hartmanstraat 25 te Leiden
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

Plattegrond



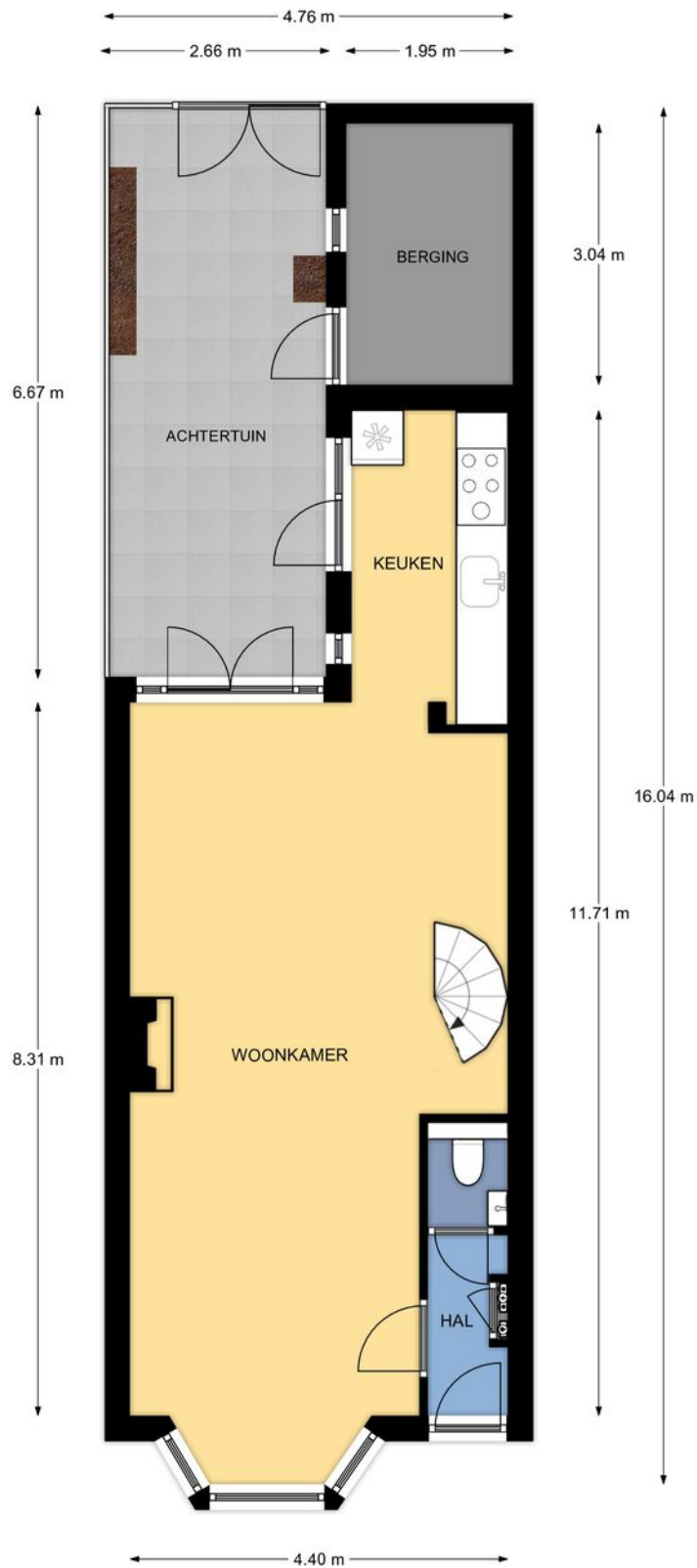
1e Verdieping, Hartmanstraat 25 te Leiden
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

Plattegrond



Zolder, Hartmanstraat 25 te Leiden
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

Plattegrond



Situatie, Hartmanstraat 25 te Leiden
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

Kenmerken

BOUW:

Soort woning:	Eengezinswoning
Soort bouw:	Tussenwoning
Bouwjaar:	1939
Woonoppervlakte:	107 m ²
Perceel:	78 m ²
Inhoud:	429 m ³

INDELING:

Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	4
Aantal badkamers:	1
Aantal toiletten:	2

PRIJS

Vraagprijs	€ 550.000 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**

Onze RE/MAX luchtballon vliegt boven de menigte, wij zijn de lokale experts. Wij kennen LEIDEN onze regio van binnen en buiten, daarom kunt u bij ons terecht voor alle onroerend goed vragen en adviezen. Bent u op zoek naar een organisatie die servicegericht is? RE/MAX ondersteunt u bij elke stap van een transactie: van tips om het huis verkoopklaar te maken tot aan het naamplaatje voor de koper van uw woning. We staan bekend om onze beroemde slogan: „Niemand in de wereld verkoopt meer onroerend goed dan RE/MAX”. Laat ons het bewijzen.



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)