

# Sfeervolle woning in de geliefde en gewilde Tuinstadwijk!



**Herenstraat 117 te Leiden**



**Scan mij!**

Meer informatie  
vind u hier.



In de geliefde en gewilde Tuinstadwijk, op loopafstand van het historische centrum van Leiden, ligt deze sfeervolle woning uit 1895 met zonnige achtertuin, dakterras, zonnepanelen en 4 slaapkamers. Het woonoppervlak geeft een vertekend beeld vanwege de schuine kap op de tweede verdieping. Deze verdieping met een volwaardige kamer is bereikbaar via een vaste trap maar wordt vanwege de hoogte/vrij aaneengesloten oppervlak, officieel niet meegerekend als gebruiksoppervlakte. Het betreft echter een uitstekende (slaap)ruimte!

Met pijn in het hart nemen de huidige bewoners afscheid. De locatie, de tuin op het westen, de authentieke details... Allemaal factoren waardoor de huidige bewoners zeer aan de woning gehecht zijn. Ze zijn er echter uitgegroeid en gunnen het huis aan een nieuwe, liefdevolle eigenaar.

Voor de dagelijkse boodschappen hoeft u alleen maar de de straat uit te lopen. U bereikt zo de voorzieningen in de gezellige Herenstraat met een supermarkt, diverse winkels, restaurants, kapsalon, lokale groenteboer en biologische supermarkt. Treinstation en de diverse uitvalswegen richting Amsterdam, Schiphol en Den Haag zijn binnen enkele minuten te bereiken.

### Indeling

Voor de voordeur ligt een looppad en een groenstrook, waardoor het heerlijk spelen is op de stoep voor de deur. Bij binnenkomst in de woning komt u in de hal welke stijl uitstraalt met een granito vloer en de glad gestucte wanden. De hal is extra diep zodat u ruimte heeft voor de garderobe of een eventuele kinderwagen. Ook bevindt zich hier de meterkast en de deur naar de woonkamer. De deur is voorzien van glas voor een ruimtelijke uitstraling. De lichte woonkamer heeft een moderne houten vloer en heeft voldoende ruimte voor een eetgedeelte en een knusse zithoek. Tevens is hier een ruime inbouwkast, praktisch voor de voorraad! Aan de achterzijde van de woning liggen de moderne keuken en badkamer. De greeploze keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur waaronder een 4-pits gasfornuis, oven, koelkast, afzuigkap en vaatwasser. De oven en de vaatwasser zijn onlangs vervangen. Vanuit de

keuken bereikt u de strakke betegelde badkamer met wastafelmeubel, toilet, verwarmde spiegel en ligbad. Wat hier heel prettig is, is dat er natuurlijke ventilatie aanwezig is d.m.v. een raam. Vanuit de keuken kunt u naar de gezellige en zonnige tuin.

In de woonkamer is de trap geplaatst welke naar de 1ste etage leidt. Aan de voorzijde is de master-bedroom, aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers waarvan 1 kamer toegang biedt tot het dakterras. Op de overloop is het tweede (recent aangelegde) toilet met fontein. Deze verdieping is voorzien van modern laminaat. Middels een vaste trap gaat u naar de tweede etage. Door de twee grote dakramen is er op de zolder een volwaardige kamer ontstaan, bovendien hangt hier de cv-installatie en is hier de wasmachine-opstelling.

Goed om te weten:

- In de hal is een nieuwe vloer gelegd en de wanden zijn glad gestuct;
- Zowel inwendig als uitwendig is het houtwerk recent geschilderd;
- Tweede toilet boven geplaatst;
- Zolderkamer recent gerenoveerd;
- Nieuwe oven en vaatwasser
- 5 zonnepanelen

Indien u net zo enthousiast over deze woning bent als wij, bel dan snel voor een afspraak!

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1895
- Woonoppervlak ca. 96 m2 (inclusief zolder)
- Inhoud 362 m3
- Perceel 87 m2
- Cv ketel: Nefit 2009
- Zonnige achtertuin gelegen op het westen en dakterras
- Volledig voorzien van dubbelglas
- Beschermd stadsgezicht
- Asbest en ouderdomsclausule van toepassing

Vraagprijs Eur 515.000,00















































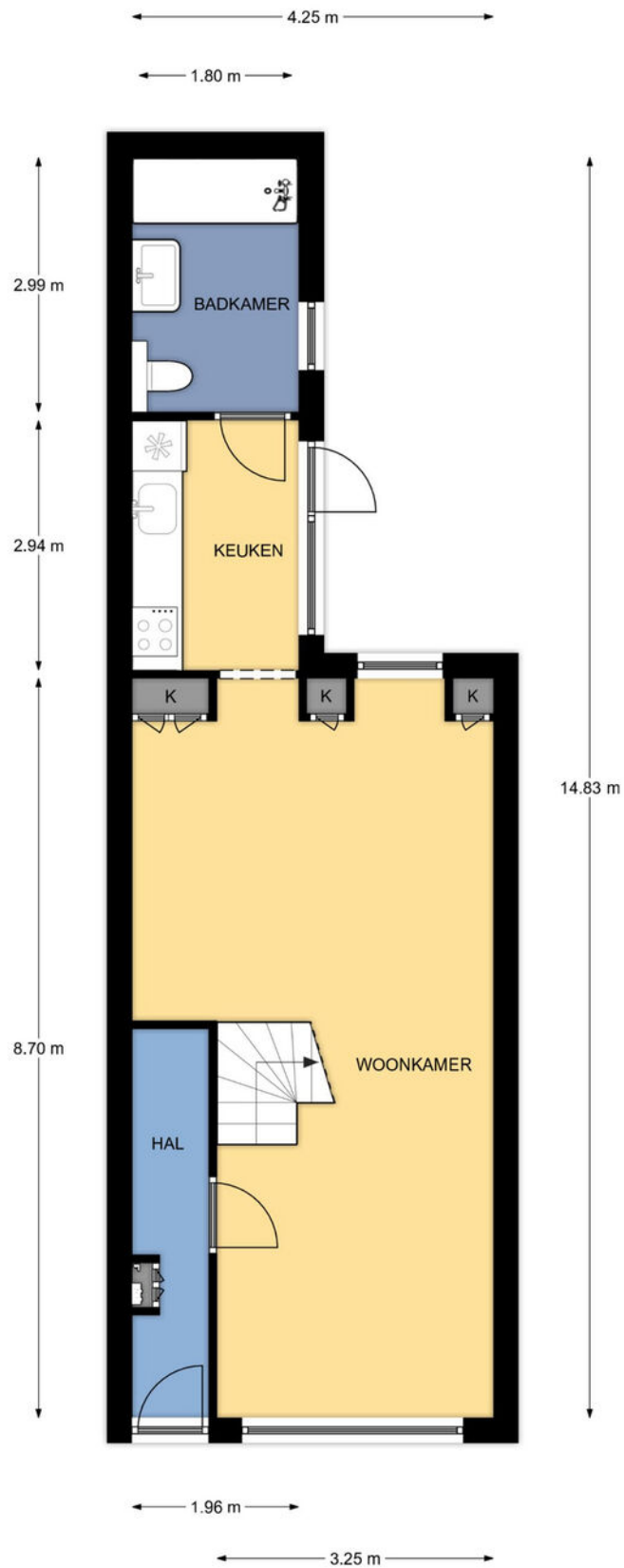








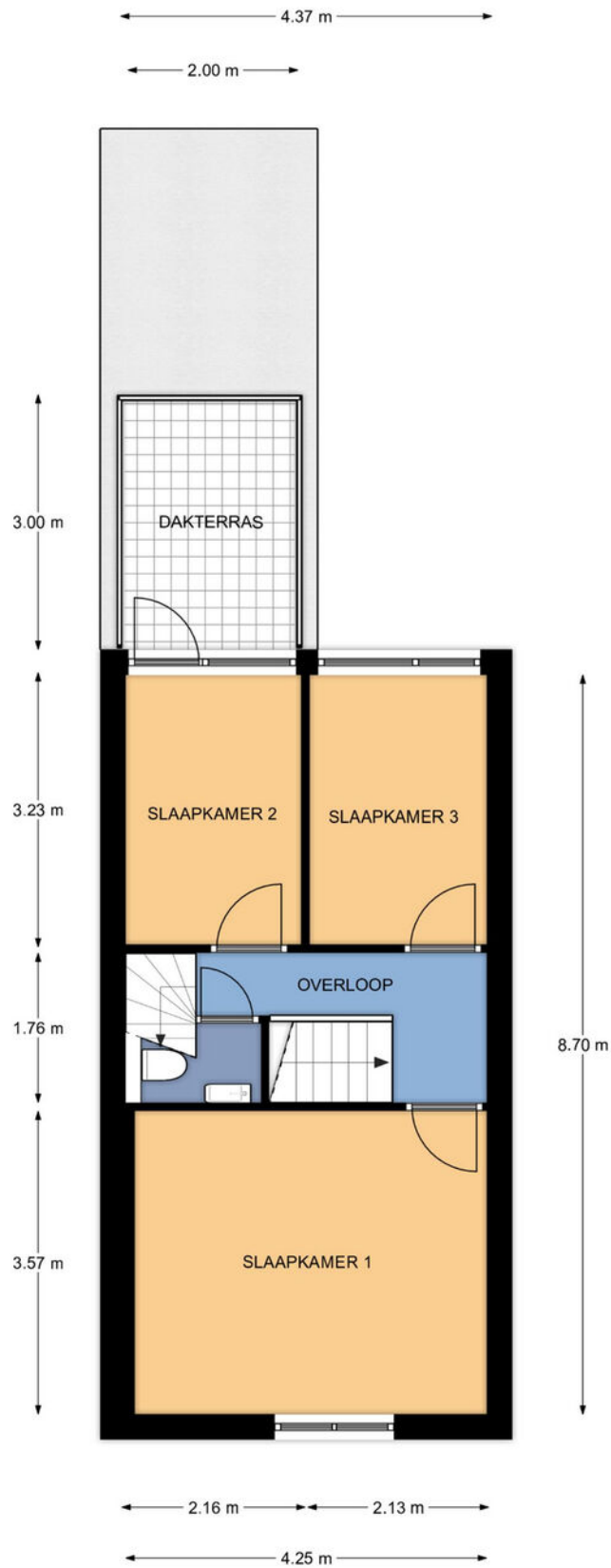
# Plattegrond



Begane grond, Herenstraat 117 te Leiden  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl



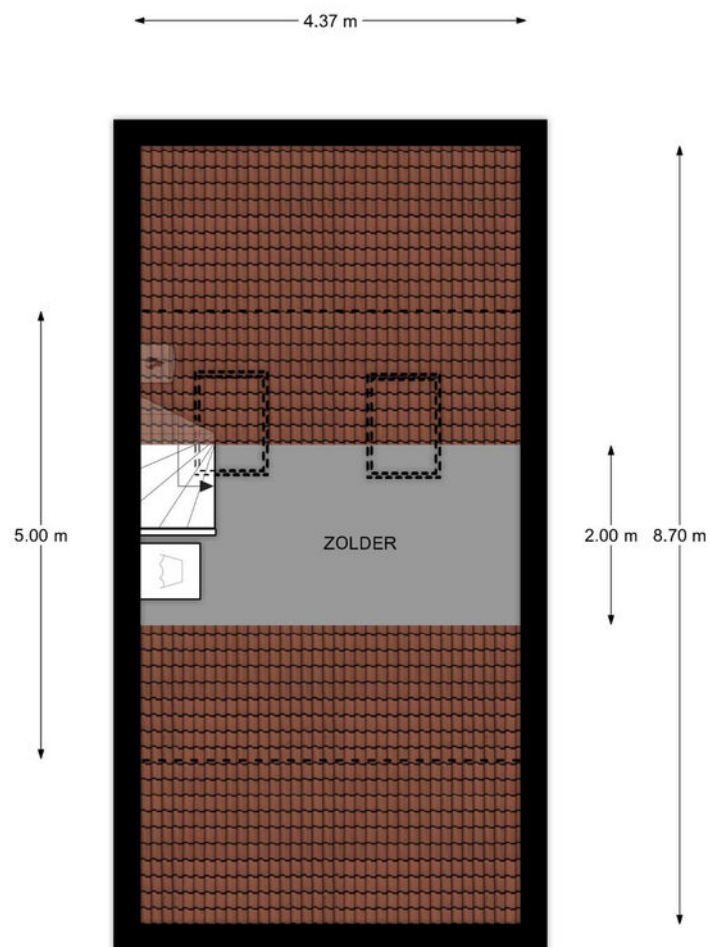
# Plattegrond



1e Verdieping, Herenstraat 117 te Leiden  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl



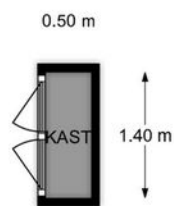
# Plattegrond



2e Verdieping, Herenstraat 117 te Leiden  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl



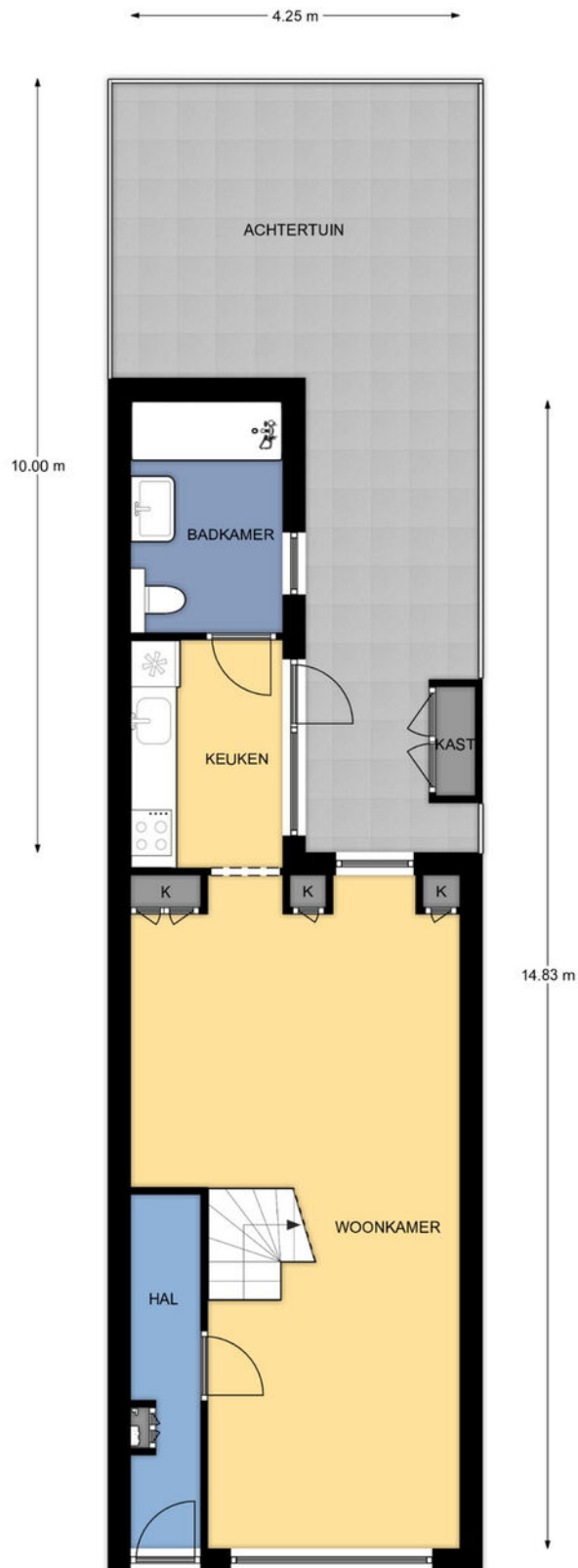
# Plattegrond



Begane grond, Herenstraat 117 te Leiden  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl



# Plattegrond



Situatie, Herenstraat 117 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:	1895
Woonoppervlakte:	87 m <sup>2</sup>
Perceel:	87 m <sup>2</sup>
Inhoud:	362 m <sup>3</sup>

## INDELING:

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

## PRIJS

Vraagprijs	€ 515.000 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.



**José Faber**

Makelaar o.z.

M 06 51 05 18 25

T 071 51 62 371

E josefaber@remax.nl

### **José Faber t.h.o.d.n. RE/MAX Premium Makelaars**

Levendaal 73 - 75

2311JE LEIDEN

E josefaber@remax.nl

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

**RE/MAX**  
Makelaarsgilde (Leiden)