

Goed onderhouden jaren '30 tussenwoning met zonnige achtertuin



Hartmanstraat 9 te Leiden



Scan mij!

Meer informatie
vindt u hier.

Op een goede locatie in de populaire Rijndijkbuurt gelegen, goed onderhouden en sfeervolle jaren '30 tussenwoning met o.a. een erker, 4 grote kamers, 2 dakkapellen, dakterras en openslaande deuren naar de zonnige achtertuin met berging en achterom. De afgelopen jaren is de woning nagenoeg volledig opgeknapt en gemoderniseerd, er is weinig meer te wensen.

De Hartmanstraat is een rustige straat, gelegen op korte fietsafstand van het historische centrum van Leiden. Nabij diverse scholen, kinderopvang, een grote speeltuin, meerdere recreatieparken, diverse sportfaciliteiten (hockey, tennis) en Station Lammenschans. Via de uitvalswegen (A4 en N11) bent u snel op weg richting Schiphol, Amsterdam, Den Haag, Rotterdam of Utrecht. Ook voor het bos of het strand bent u niet lang onderweg, binnen 20 minuten kunt u een heerlijke wandeling maken.

Indeling woning:

Begane grond:

Authentieke entree met originele elementen (o.a. glas in lood, vestibule en granitovloer) en de meterkast (2018). Gang met trap naar de verdieping, nieuw toilet met fonteintje en toegang tot de woonkamer en aansluitend de keuken. De zonovergoten woonkamer heeft glad gestuukte wanden en plafond, is voorzien van een mooie houten vloer en heeft openslaande deuren naar de zonnige achtertuin op het zuiden met berging en achterom. De moderne open keuken (2018) heeft een composiet aanrechtblad en is verder voorzien van alle benodigde (inbouw) apparatuur, zoals een koelkast, vriezer, 5 pits fornuis met afzuigkap en een vaatwasser. Via de deur in de keuken kunt u ook naar de tuin.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot twee ruime slaapkamers en de moderne badkamer uit 2021. De slaapkamer aan de achterzijde geeft toegang tot het dakterras op het zuiden. Hier kunt u heerlijk tot in de late uurtjes genieten van het zonnetje. De onlangs vernieuwde badkamer (2021) heeft vloerverwarming, een ruime waterbesparende inloop regendouche, modern wastafelmeubel met spiegelkast, een toilet en designradiator.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereikt u de royale overloop met dakkapel (2018). Deze ruimte is momenteel ingericht als een heerlijk lichte werkruimte en logeerkamer. Hier bevindt zich tevens de opstelling voor de wasmachine en droger en de cv-ketel. De zeer ruime en lichte zolder slaapkamer heeft een groot dakkapel. Dankzij de knieschotten en de grote vliering kunt u al uw vakantie- en kerstspullen kwijt.

Tuin:

Achtertuin is in 2021 volledig vernieuwd en o.a. voorzien van nieuwe bestrating, tuinpoort, berging, schuttingen en (automatische) verlichting.

Goed om te weten:

- Bouwjaar: ca 1935/1940
- Beschermd stadsgezicht
- Zeer karakteristieke maar volledig opgeknapte woning
- Energielabel: C
- Gelegen in een heerlijk sociale buurt, vlakbij centrum en uitvalswegen
- Elektra vernieuwd in 2018
- Gebruiksoppervlakte wonen ca 108 m²
- Externe berging: ca 4 m² (berging)
- Gebouw gebonden buitenruimte: ca 7,5 m² (terras)
- Inhoud woning: ca 333 m³
- Perceeloppervlakte 85 m²
- Betaald parkeren (vergunning ca. € 50,- per jaar)
- Oplevering in overleg

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























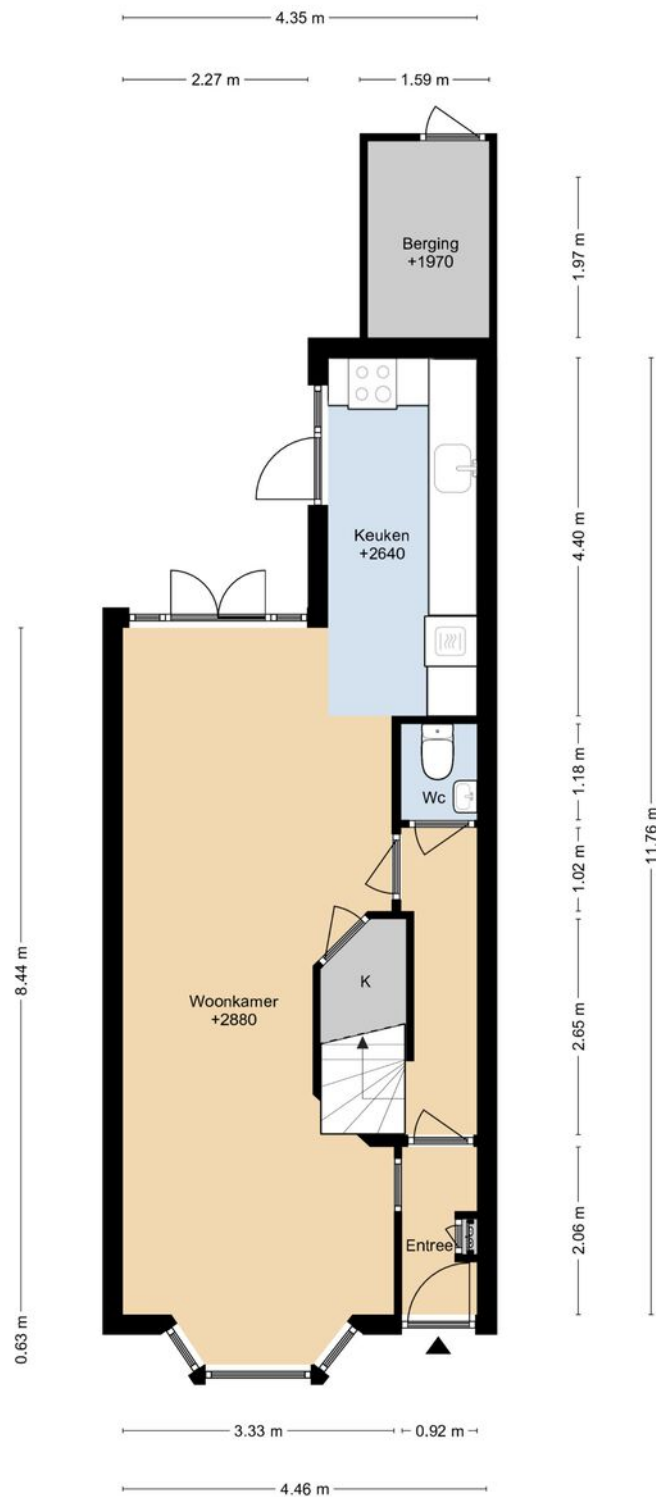






Plattegrond

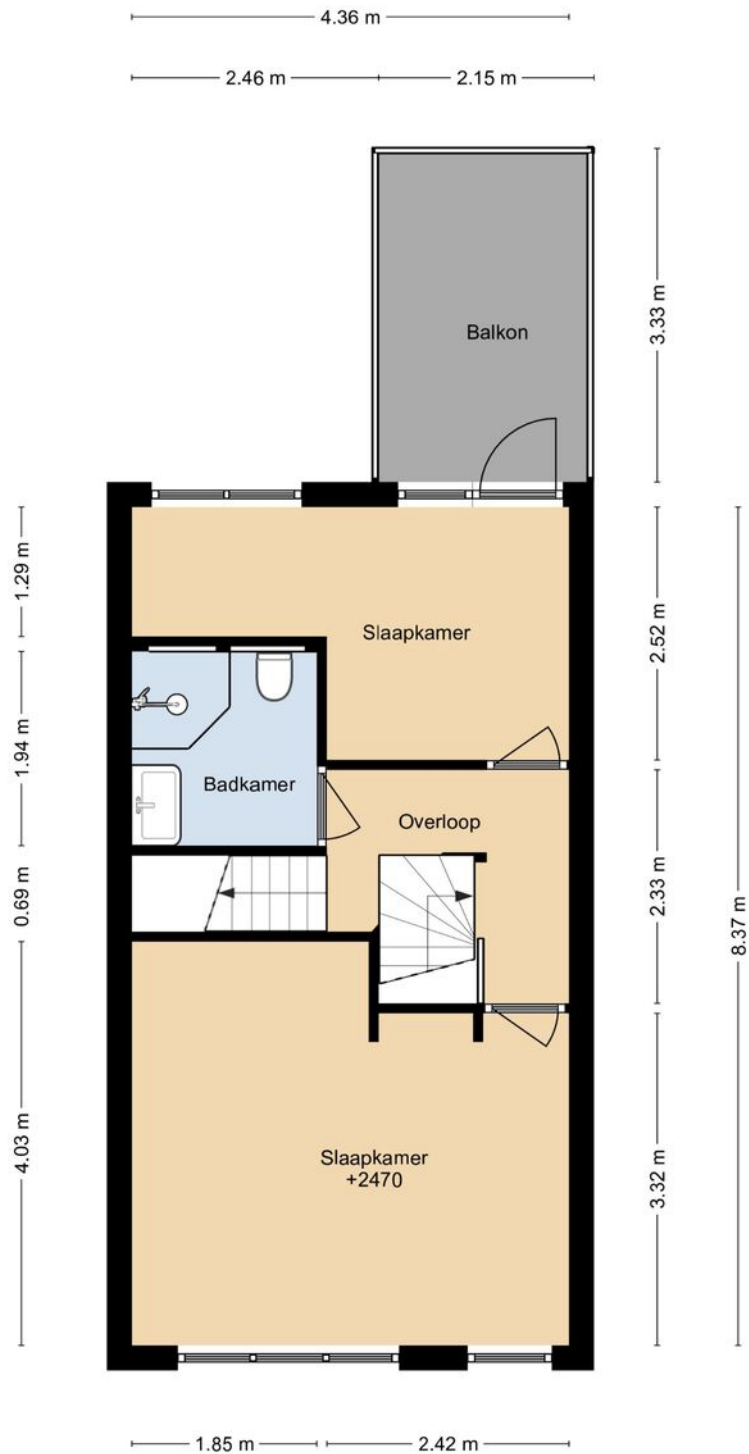
HARTMANSTRAAT 9 BEGANE GROND



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Plattegrond

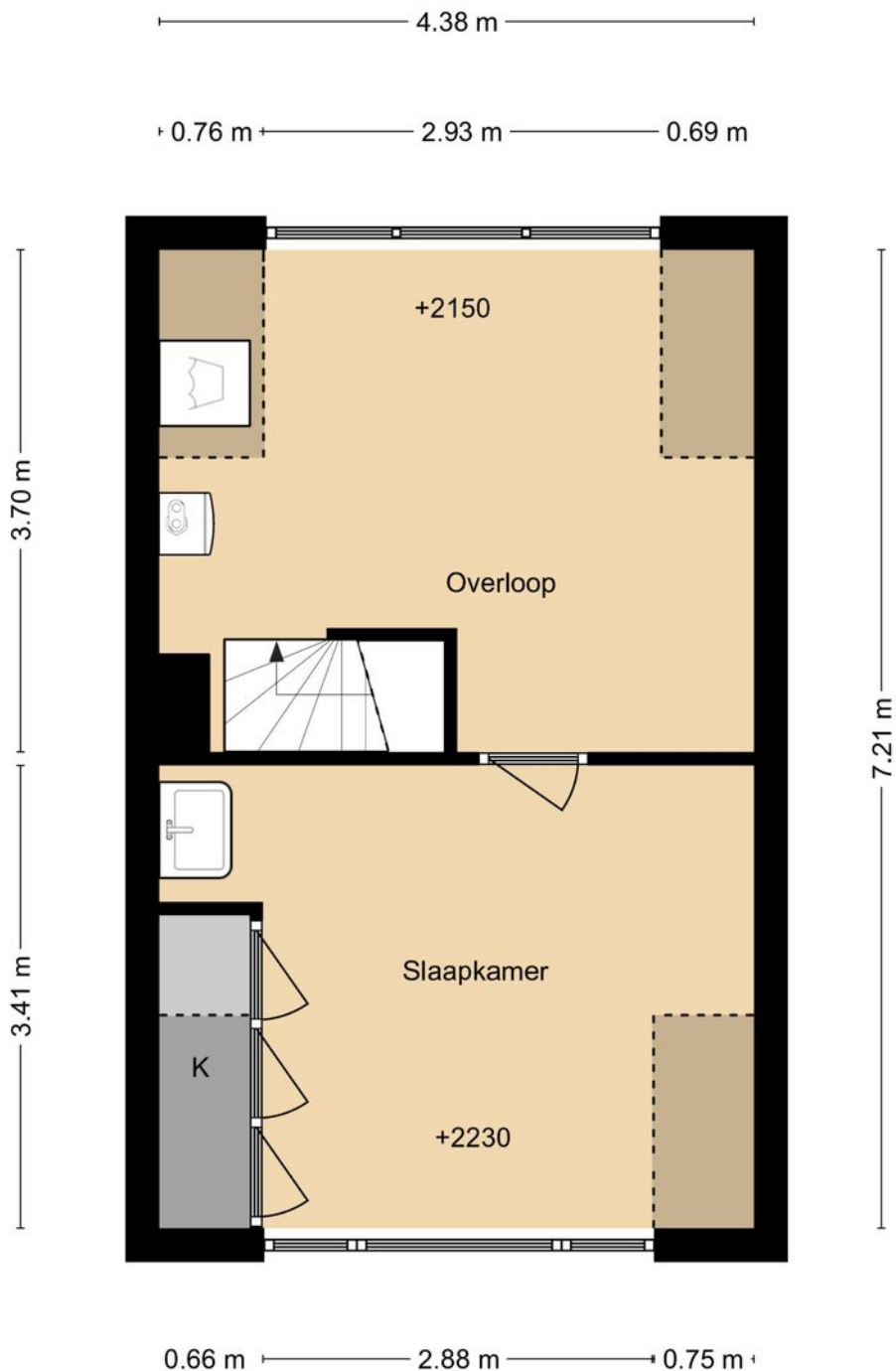
HARTMANSTRAAT 9 1E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Plattegrond

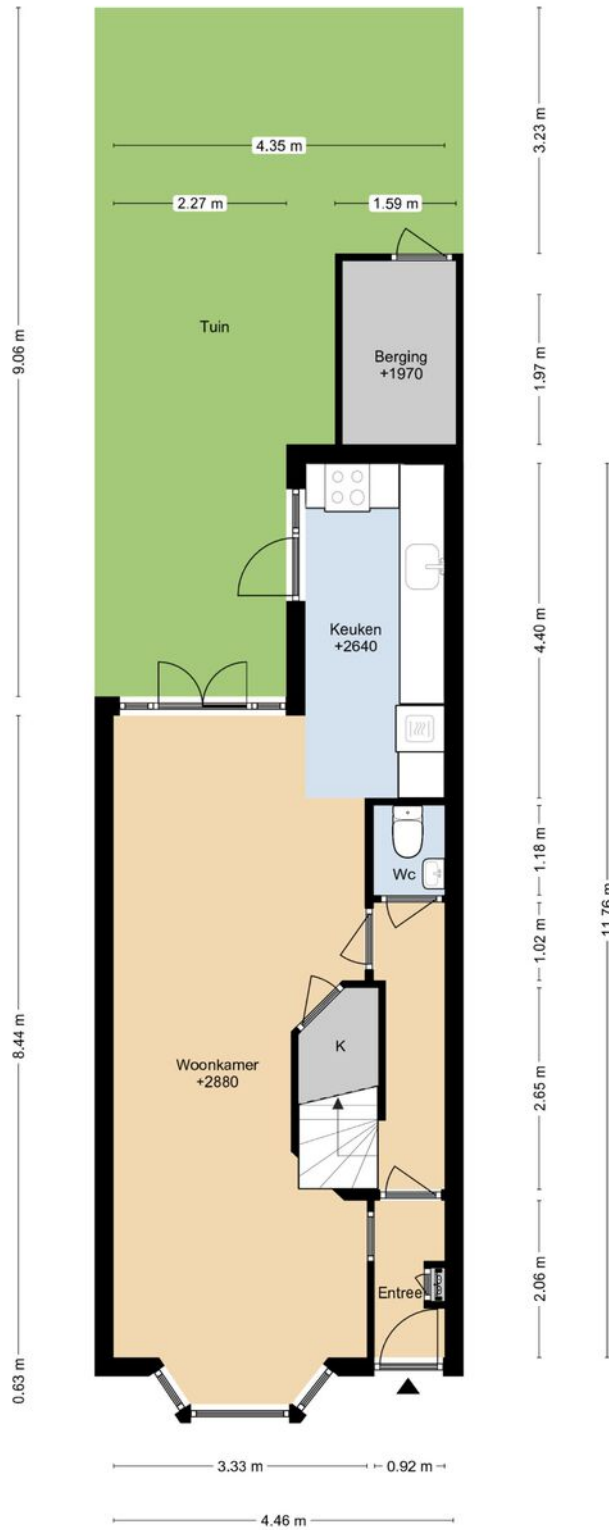
HARTMANSTRAAT 9 2E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Plattegrond

HARTMANSTRAAT 9
SITUATIE



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Kenmerken

BOUW:

Soort woning:	eengezinswoning
Soort bouw:	tussenwoning
Bouwjaar:	1935
Woonoppervlakte:	108 m ²
Perceel:	85 m ²
Inhoud:	330 m ³

INDELING:

Aantal kamers:	4
Aantal slaapkamers:	3
Aantal badkamers:	1
Aantal toiletten:	2

PRIJS

Vraagprijs	€ 549.000 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.



Andre Bunnig
Makelaar o.z.

M 06 21 21 54 00
T 071 51 62 377
E andrebunnig@remax.nl

Andre Bunnig t.h.o.d.n. RE/MAX Premium Makelaars

Levendaal 73 - 75
2311JE LEIDEN
E andrebunnig@remax.nl

www.remax.nl/andrebunnig

RE/MAX
Makelaarsgilde (Leiden)