

Sfeervolle jaren '30 woning met voortuin en achtertuin!



Bakhuis Roozenboomstraat 32 te Leiden



Scan mij!
Meer informatie
vindt u hier.

Een sfeervolle gemoderniseerde jaren '30 woning met prachtige authentieke details. Deze woning is gelegen in de Professorenwijk en heeft zowel een dakkapel aan de voorzijde als achterzijde waardoor er veel extra ruimte is gecreëerd. De woning beschikt over 4 (slaap)kamers, een verzorgde voortuin (ZW) en ruime achtertuin (NO) met houten berging en achterom.

De Bakhuis Roozenboomstraat is een rustige straat in een mooie wijk. Op loopafstand bevinden zich diverse buurtwinkels, basisscholen en NS station Lammenschans. Op enkele fietsminuten bevinden zich de historische binnenstad, het CS Leiden, park Roomburg, hockey- en tennisvelden en middelbare/basisscholen. Tevens nabij diverse uitvalswegen (A4/N11).

Indeling:

Begane grond:

Voortuin (ZW). Entree vestibule met meterkast en aansluitend de hal met originele granitovloer en wandtegeltjes, glas in lood ramen, een toilet (met fonteintje) en een diepe voorraadkast. De ruime lichte woonkamer is voorzien van een erker met glas in lood ramen, een schouw, een mooie houten vloer en geeft middels openslaande deuren toegang naar de royale achtertuin met houten berging.

De halfopen moderne keuken (2020) heeft tevens een originele granitovloer en is o.a. voorzien van een inductie kookplaat, oven, koel/vriescombinatie, afzuigkap, vaatwasser, close-in boiler, design radiator, veel kastruimte en een deur naar de achtertuin.

1ste verdieping:

Overloop. Ruime lichte en sfeervolle slaapkamer aan de achterzijde met vaste kast en toegang tot het platte dak. Een slaapkamer met dakkapel aan de voorzijde. Moderne badkamer met douchecabine, douche/ligbad, hangend toilet, dubbele wastafel, designradiator en dakkapel. De hele verdieping is voorzien van een prachtige visgraat parketvloer.

2de verdieping:

Via vaste trap te bereiken. Overloop met Veluxraam, wasmachine opstelling, extra bergruimte en toegang tot de vliering met opstelling HR-combiketel. Twee (slaap)kamers met dakkapel aan de achterzijde waarvan er thans een in gebruik is als werkkamer.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1938
- Beschermd stadsgezicht
- Gebruiksoppervlakte 106m²
- Externe bergruimte 6m² (berging)
- Inhoud 375m³
- Perceeloppervlakte 110m²
- CV ketel Nefit HR, bouwjaar 2015
- Moderne meterkast met 6 groepen (incl. 3 fasen voor krachtstroom)
- Originele granitovloer hal en keuken begane grond, gehele woning paneeldeuren
- Gehele woning voorzien van dubbelglas (met uitzondering van glas in lood en keukenraam)
- Parkeren voor vergunninghouders (vergunning ca. € 50,- per jaar, geen wachtlijst)
- Oplevering in overleg

Bij woningen ouder dan 30 jaar hanteren wij standaard een ouderdoms- en asbestclausule. De tuinafmetingen zijn opgenomen aan de hand van de kadastrale kaart.

Very attractive modernized 1930 house with beautiful authentic details. This house is located in the Professorenwijk and has dormer window at the front and rear, creating a lot of extra space. The house has 4 (bed)rooms, a well-maintained front garden (SW) and spacious backyard (NE) with wooden shed and back entrance.

The Bakhuis Roozenboomstraat is a quiet street in a beautiful neighborhood. Within walking distance, you'll find various local shops, primary schools, and the Lammenschans train station. The historic city center, CS Leiden, Roomburg park, hockey and tennis fields and secondary/primary schools are just a few minutes by bike. Also near various highways (A4/N11).

Layout:

Ground floor;

Front garden (SW). Entrance vestibule with meter cupboard followed by the hall with original granite floor and wall tiles, stained glass windows, a toilet with a small sink and a deep storage pantry. The spacious, bright living room features a bay window with stained glass windows, a fireplace, a beautiful wooden floor and gives access through French doors to the spacious backyard with wooden shed.

The semi-open modern kitchen (2020) also has an original granite floor and is equipped with an induction hob, oven, fridge/freezer combination, extractor hood, dishwasher, close-in boiler, design radiator, plenty of cupboard space and a door to the backyard.

1st floor;

Overflow. Spacious, bright and attractive bedroom at the rear with a built-in closet and access to the flat roof. A bedroom with dormer window at the front. Modern bathroom with shower cabin, shower/bath, hanging toilet, double sink, design radiator and dormer window. The entire floor has a beautiful herringbone parquet floor.

2nd Floor;

Accessible via fixed stairs. Landing with Velux window, washing machine, extra storage space and access to the attic with HR combi boiler. Two (bed)rooms with dormer windows at the rear, one of

which is currently used as an office.

Particularities:

- Year of construction 1938
- Protected city view
- Usable area 106m²
- External storage space 6m² (storage room)
- Capacity 375m³
- Plot area 110m²
- Central heating boiler Nefit HR, built in 2015
- Modern meter cupboard with 6 groups (incl. 3 phases for three-phase current)
- Original granite floor in the hall and kitchen on the ground floor, panel doors throughout the house
- Entire house with double glazing (with the exception of stained glass and kitchen window)
- Parking for permit holders (permit approx. €50 per year, no waiting list)
- Delivery in consultation

For homes older than 30 years, we apply an age and asbestos clause as standard. The garden dimensions are recorded on the basis of the cadastral map.





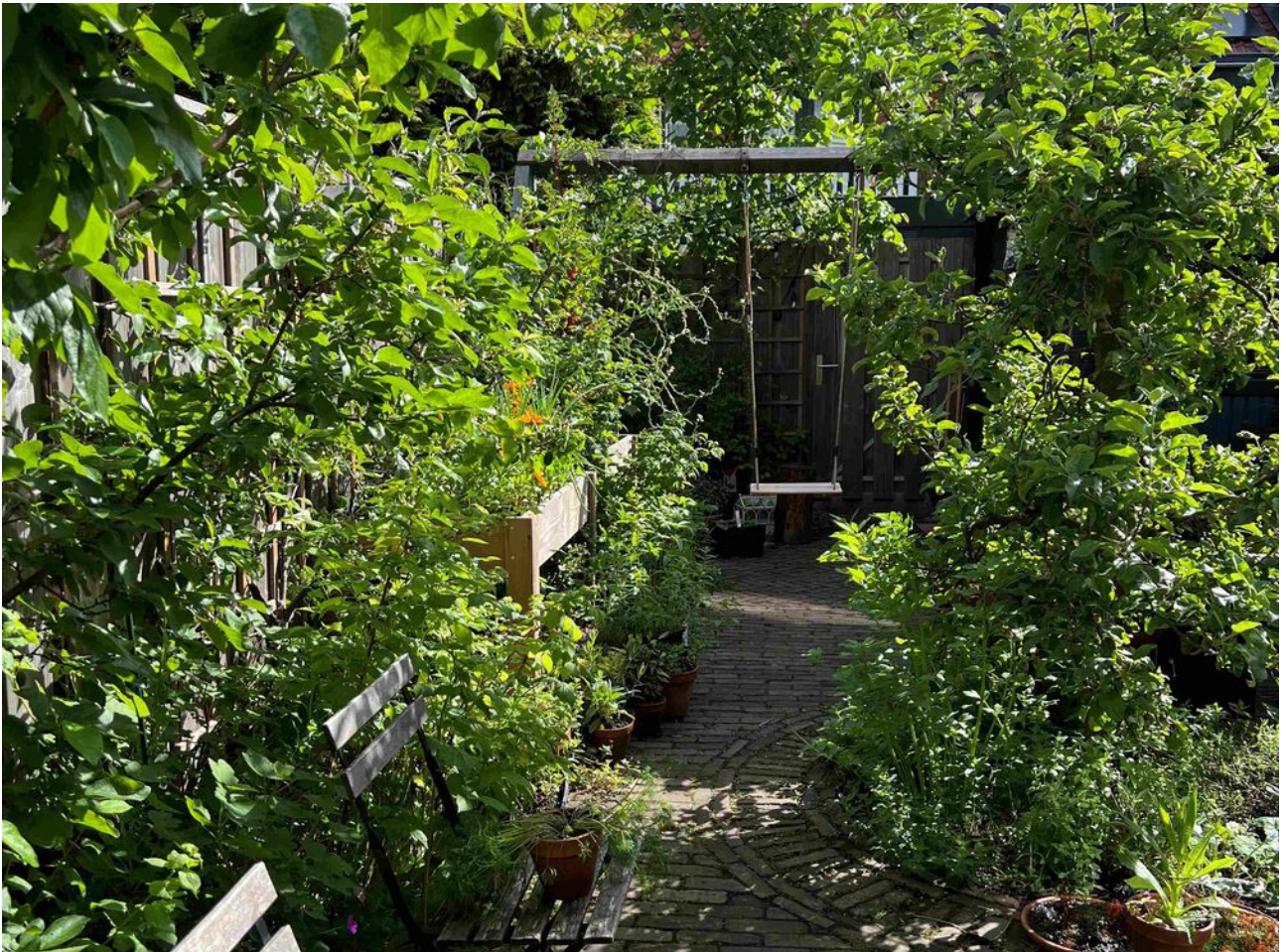






















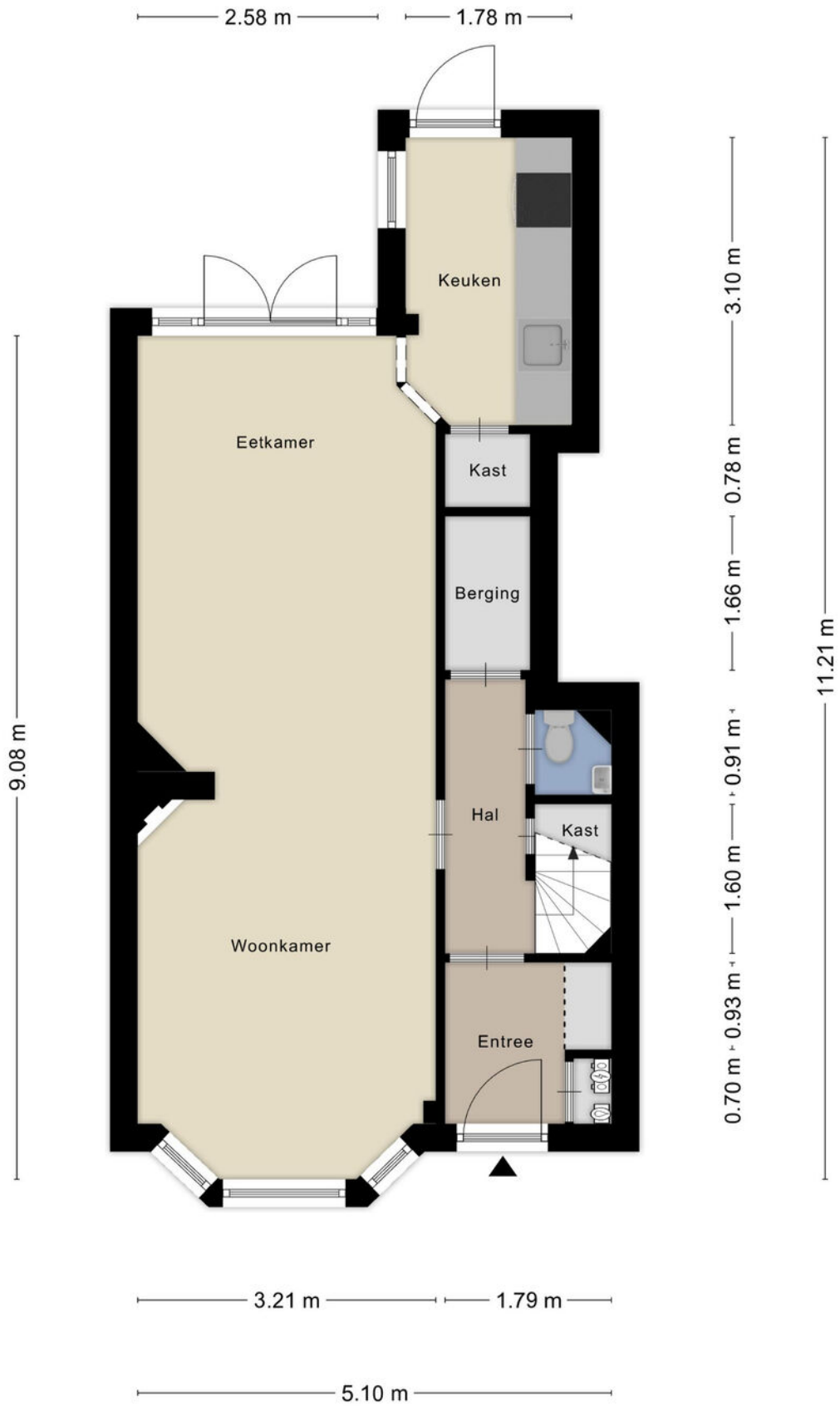








Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



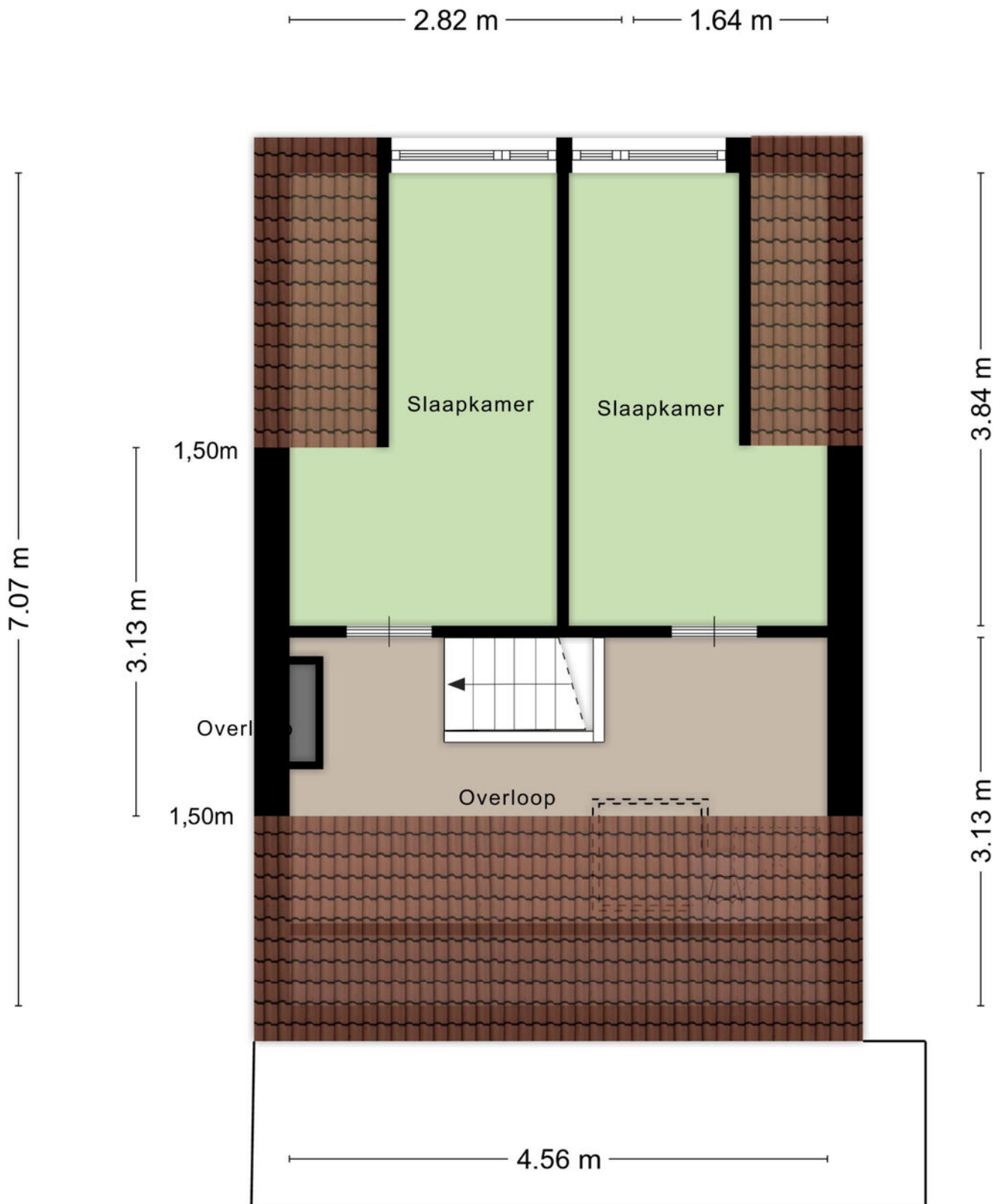
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



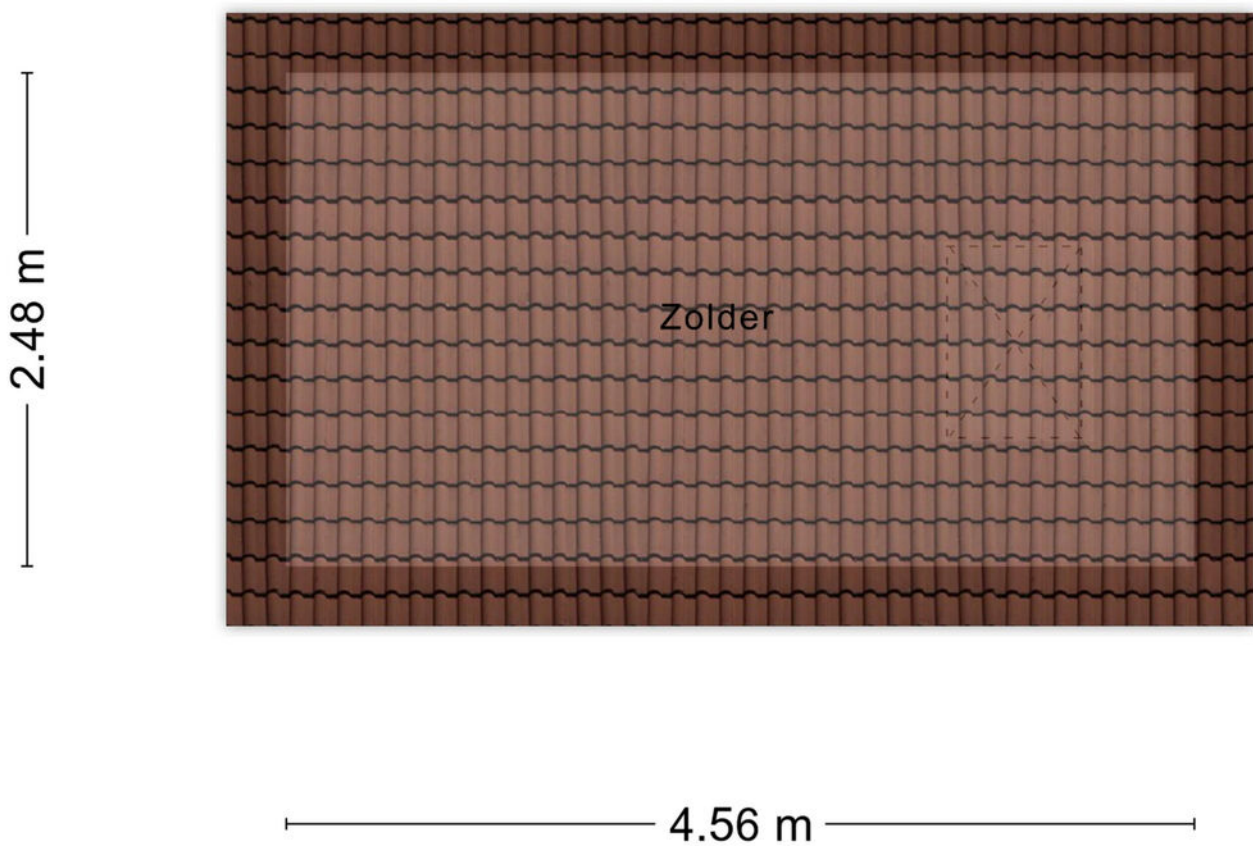
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



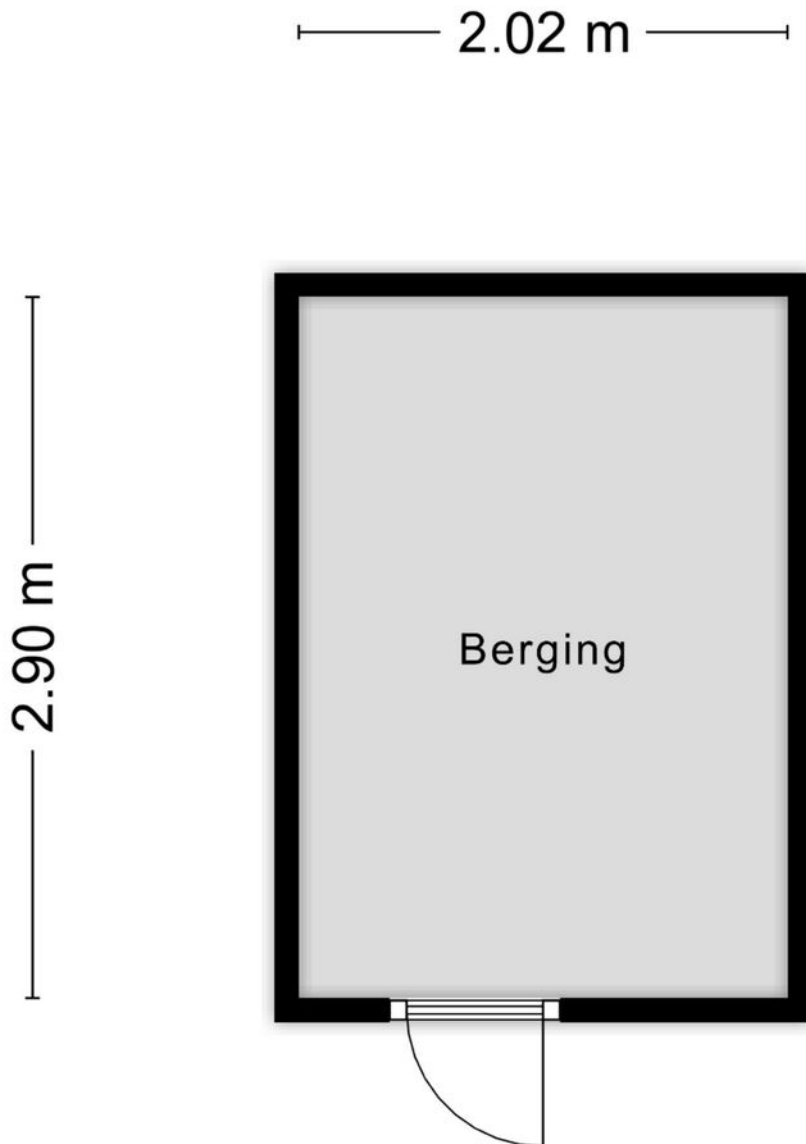
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kenmerken

BOUW:

Soort woning:	eengezinswoning
Soort bouw:	tussenwoning
Bouwjaar:	1938
Woonoppervlakte:	106 m ²
Perceel:	110 m ²
Inhoud:	375 m ³

INDELING:

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

PRIJS

Vraagprijs	€ 575.000 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)