

# Volledig gerenoveerde hoekwoning met energielabel A+



Ligusterbes 7 te Leiden



**Scan mij!**  
Meer informatie  
vindt u hier.

Deze woning is in nieuwstaat, voorbereid op de toekomst, direct comfortabel wonen. Vloer-, spouwmuur- en dakisolatie, 10 zonnepanelen (4000wp), een hybride warmtepomp, waterdamp en CO<sub>2</sub> gestuurde ventilatie. De begane grond en de eerste verdieping zijn voorzien van vloerverwarming, op de tweede verdieping lage temperatuur radiatoren, voorzien van ventilatoren.

Een moderne keuken, badkamer, kunststof kozijnen, met HR++ glas. Nieuwe binnendeuren en -kozijnen, vloeren, gestucte wanden en plafonds.

De woning is gelegen in de kindvriendelijke Merenwijk, die bekend is om de rustige en gezellige sfeer. De Ligusterbes is een straat met weinig verkeer waardoor het prettig wonen is. Ideaal gelegen ten opzichte van de snelwegen A4 en A44. Basisscholen, het wijkpark "Merenwijk" met kinderboerderij en buurtwinkelcentrum de Kopermolen zijn op loopafstand te bereiken. Vlakbij het bruisende centrum van Leiden en op slechts 8 minuten fietsen van het NS-station Leiden Centraal.

## INDELING

### ENTREE WONING

Hal met toegang naar de woonkamer, toilet en trap naar de eerste etage.

### BEGANE GROND

Woonkamer, keuken met inductiekookplaat, vaatwasser, magnetron, oven en koel-vries combinatie. Onderhoudsvrije kunststof schuifpui naar de tuin van 72 m<sup>2</sup> gelegen op het zuidwesten.

### EERSTE VERDIEPING

Overloop naar drie ruime slaapkamers, badkamer met bad, inloopdouche, wastafel en toilet. Open trap naar de tweede etage.

### TWEEDE VERDIEPING

Deze verdieping is ruim en licht door grote raampartijen aan beide zijden en de dakkapel. Er is een slaapkamer gerealiseerd, naast een open multifunctionele ruimte met een keukenblok. In een aparte afgesloten ruimte zijn de technische installaties van de woning geplaatst; de wasmachine/droger, de warmtepomp, cv ketel, het

ventilatiesysteem en de omvormer van de zonnepanelen.

### Kenmerken van deze woning

- Energielabel A+ geldig tot 25-10-2033
- Gebruiksoppervlak wonen 133 m<sup>2</sup>
- Perceel 160 m<sup>2</sup>
- Meetrapport aanwezig
- 4 ruime slaapkamers
- Grote multifunctionele zolder
- Nieuwe buitenkozijnen van kunststof met HR++ glas
- Nieuwe binnenkozijnen en -deuren
- Vloer-, spouwmuur- en dakisolatie
- 10 zonnepanelen 4000wp
- Hybride warmtepomp Remeha Elga Ace
- CV combiketel Remeha Avanta
- Bouwjaar 1977
- Oplevering in overleg
- Bij woningen gebouwd voor 1994 nemen wij standaard een ouderdoms- en asbestclausule op.

## GROUND FLOOR

Living room, kitchen with induction hob, dishwasher, microwave, oven and fridge-freezer combination. Maintenance-free plastic sliding doors to the garden of 72 m<sup>2</sup> located on the southwest.

## FIRST FLOOR

Landing to three spacious bedrooms, bathroom with bath, walk-in shower, sink and toilet. Open stairs to the second floor.

## SECOND FLOOR

This floor is spacious and light due to large windows on both sides and the dormer window. A bedroom has been created, next to an open multifunctional room with a kitchenette. The technical installations of the house are placed in a separate closed room; the washer/dryer, the heat pump, central heating boiler, the ventilation system and the solar panel inverter.

### Features of this property

- Energy label A+ valid until October 25, 2033 - Usable living area 133 m<sup>2</sup>
- Plot 160 m<sup>2</sup>
- Measurement report available
- 4 spacious bedrooms
- Large multifunctional attic
- New exterior frames made of plastic with HR++ glass
- New interior frames and doors
- Floor, cavity wall and roof insulation
- 10 solar panels 4000wp
- Hybrid heat pump Remeha Elga Ace
- Remeha Avanta central heating combination boiler
- Year of construction 1977
- Delivery in consultation
- For homes built before 1994, we include an age and asbestos clause as standard























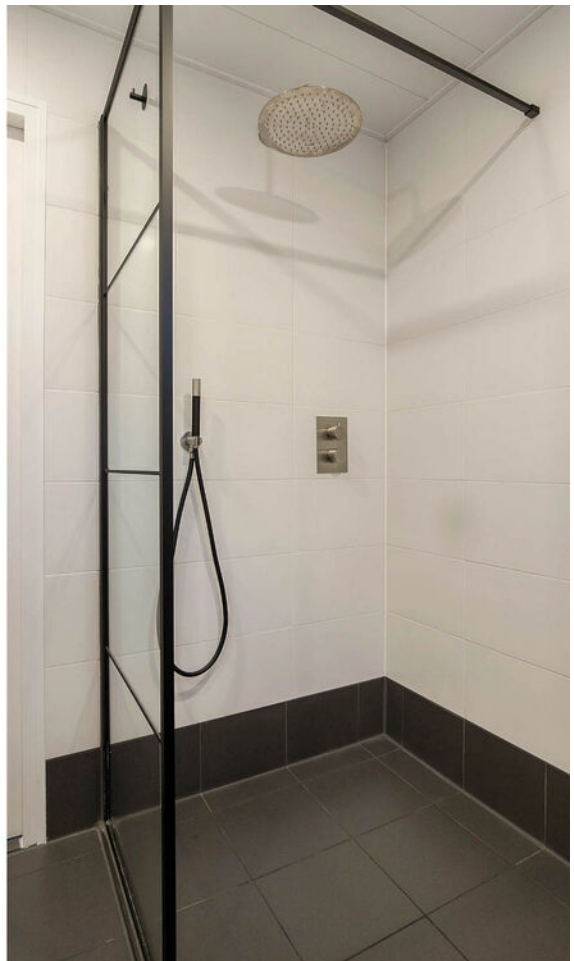






























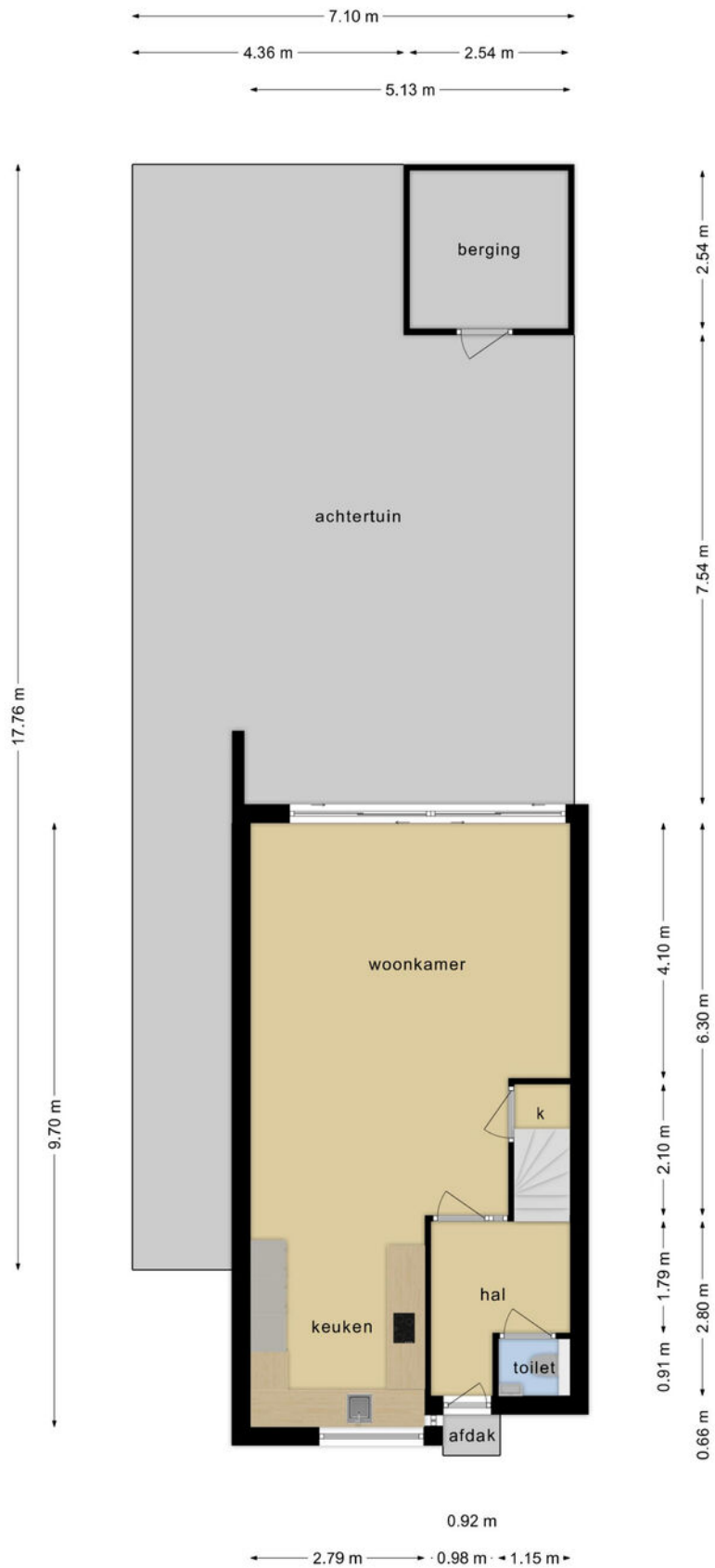






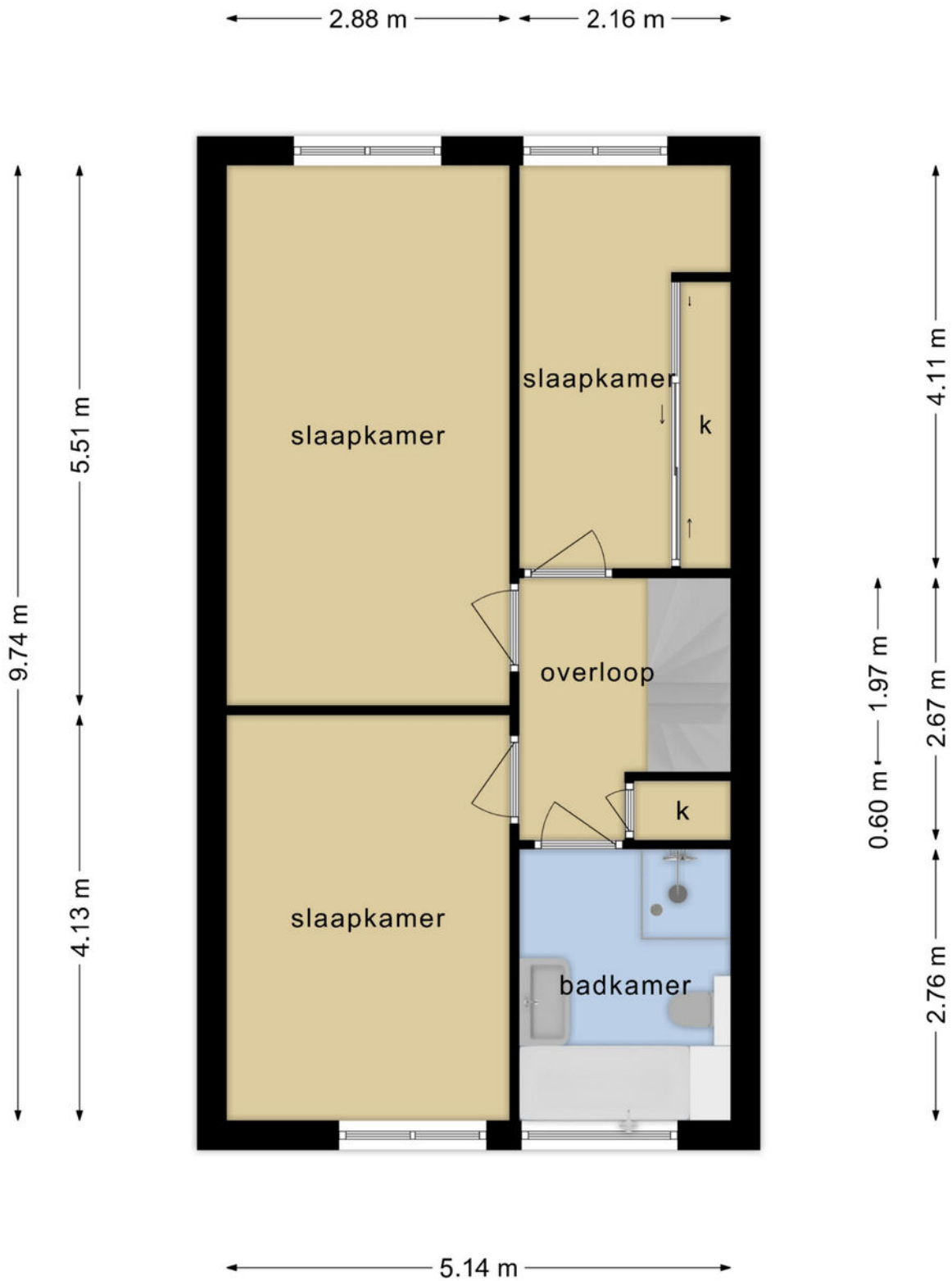


# Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

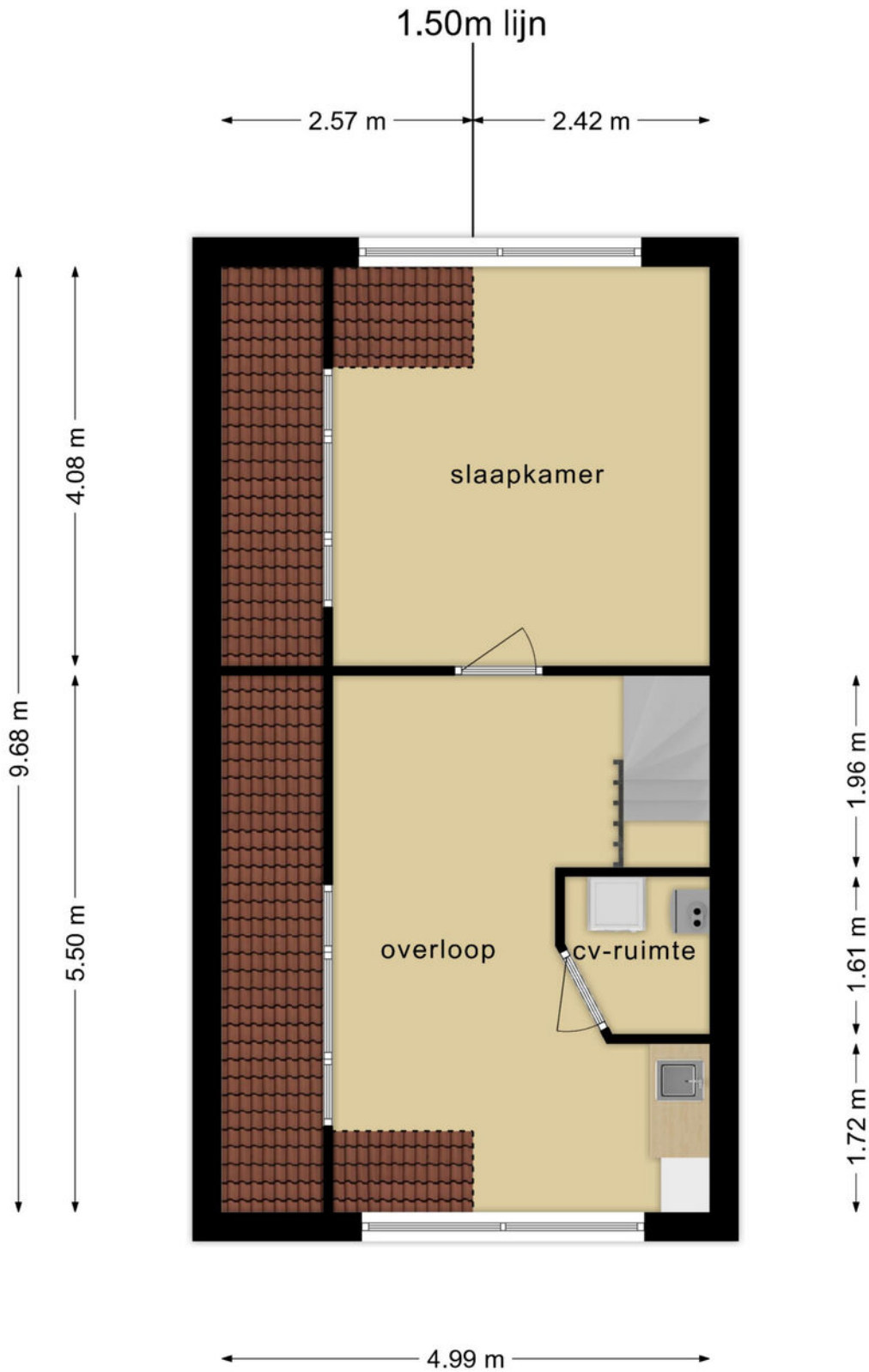
# Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



# Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Kenmerken

## BOUW:

Soort woning:	eengezinswoning
Soort bouw:	eindwoning
Bouwjaar:	1977
Woonoppervlakte:	133 m <sup>2</sup>
Perceel:	160 m <sup>2</sup>
Inhoud:	440 m <sup>3</sup>

## INDELING:

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

## PRIJS

Vraagprijs	€ 549.500 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 Pro Makelaars**

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.



**Jolanda Broere**  
Makelaar o.z.

M 06 34 29 68 50  
T 071 516 2387  
E [jolandabroere@remax.nl](mailto:jolandabroere@remax.nl)

**Jolanda Broere t.h.o.d.n. RE/MAX Makelaarsgilde Leiden B.V.**  
Levendaal 73 - 75E  
[jolandabroere@remax.nl](mailto:jolandabroere@remax.nl)

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

**RE/MAX**  
Makelaarsgilde