

# Oase van rust met een prachtige tuin op het Waarde Eiland



Oxfordlaan 27 te Leiden





Op het parkachtige en geliefde Waardeiland uniek gelegen en in goede staat verkerende tussenwoning (Type A) met parkeerruimte voor meerdere auto's onder de carport op uw eigen oprit.

Een oase in de Randstad, dat is wat u zult ervaren als u op het rustige Waardeiland woont.

In de directe omgeving bevinden zich verder oa aansluiting openbaar vervoer, NS-station, diverse winkels, scholen en opvangmogelijkheden, sportfaciliteiten (o.a. een zwembad, schaatsbaan, voetbal, hockey en tennis) en de recreatiegebieden Park Cronesteijn en de Vlietlanden. Het historische centrum van Leiden ligt op nog geen 10 minuten fietsen. Ook bent u via de uitvalswegen (A4, N11) snel op weg naar Schiphol, Amsterdam, Rotterdam, Utrecht en Den Haag. Ook voor het strand en bos bent u niet lang onderweg, binnen 20 minuten rijden kunt u een leuke wandeling maken.

#### Indeling woning:

Via de oprit met carport voor 2 auto's, de garage en de schuur komt u bij de woning.

Entree, hal met meterkast, garderobe, toilet met wastafel, toegang tot de woonkamer en doorgang naar de garage. De royale woonkamer van ca 45m<sup>2</sup> is voorzien van glad gestuukte wanden, een moderne plavuizenvloer met vloerverwarming, een open haard en heeft door de rijkelijk aanwezige ramen en dubbele schuifpui zeer veel lichtinval en heerlijk vrij uitzicht over de achtertuin en het haventje. De moderne U-vormige keuken heeft een natuurstenen aanrechtblad en is verder voorzien van alle benodigde (inbouw) apparatuur zoals een inductie kookplaat met grillplaat en afzuigkap, een luxe wijnkoeler, een cooker, koelkast, vriezer, vaatwasser, een (stoom)oven en magnetron. Vanuit de hal kunt u ook naar de inpandige garage met daarin de opstelling voor de wasmachine en droger. Veel garages op het eiland worden vaak omgebouwd tot een extra werk/slaapkamer eventueel zelfs met een badkamer en aparte wasruimte en berging. Via de dubbele schuifpui in de woonkamer kunt u naar de zonnige achtertuin met leuke sfeerverlichting en daarachter het gezellige haventje.

Via de vaste trap komt u op de etage met een lange gang met toegang tot een ruime gangkast en 3

ruime slaapkamers en de badkamer. Twee slaapkamers zijn voorzien van een balkon, beide met een heerlijk uitzicht. De ruime badkamer met, dankzij de twee lichtkoepels heerlijk veel daglicht, is voorzien van een ligbad met jacuzzi functie, een aparte douche, een dubbele wastafel met meubel en het tweede toilet. Op het balkon aan de voorzijde bevindt zich een kast met daarin de nieuwe cv-ketel (Intergas 2024).

#### Goed om te weten:

Het Waardeiland beschikt over een knusse en gezellige jachthaven waar u een aanlegplek kunt huren, in overleg eventueel die van de huidige bewoner. Het haventje met de plek van de huidige eigenaar is direct aan de achtertuin gelegen.

Verkopers hebben reeds een bouwtechnische keuring laten uitvoeren. De uitslag is in een rapport vastgelegd, via onze site te downloaden of opvraagbaar bij de makelaar.

Bij woningen ouder dan 30 jaar hanteren wij standaard de ouderdom- en asbest clausules.

Verplichte bijdrage lidmaatschap vereniging Waardeiland € 20,- per jr. / Groenbijdrage € 77,50 per jr

#### Samenvatting:

- Onder Amerikaanse architectuur ontworpen Townhouse, Type A
- Bouwjaar ca. 1976
- In goede staat verkerende woning met garage en carport
- Volledig voorzien van dubbel glas
- Energielabel C
- Vier ruime kamers, 3 slaapkamers
- Voortuin met oprit en carport
- Zonnige achtertuin op het zuidoosten met uitzicht over het gezellige haventje
- Gebruiksoppervlakte wonen: ca 129 m<sup>2</sup>
- Gebruiksoppervlakte overig inpandig ruimte (garage): ca 20 m<sup>2</sup>
- Gebouw gebonden buitenruimte: 22 m<sup>2</sup>
- Inhoud woning: ca. 530 m<sup>3</sup>
- Totaal perceeloppervlak: 206 m<sup>2</sup>
- Twee eigen parkeerplaatsen en berging
- Aanvaarding in overleg

























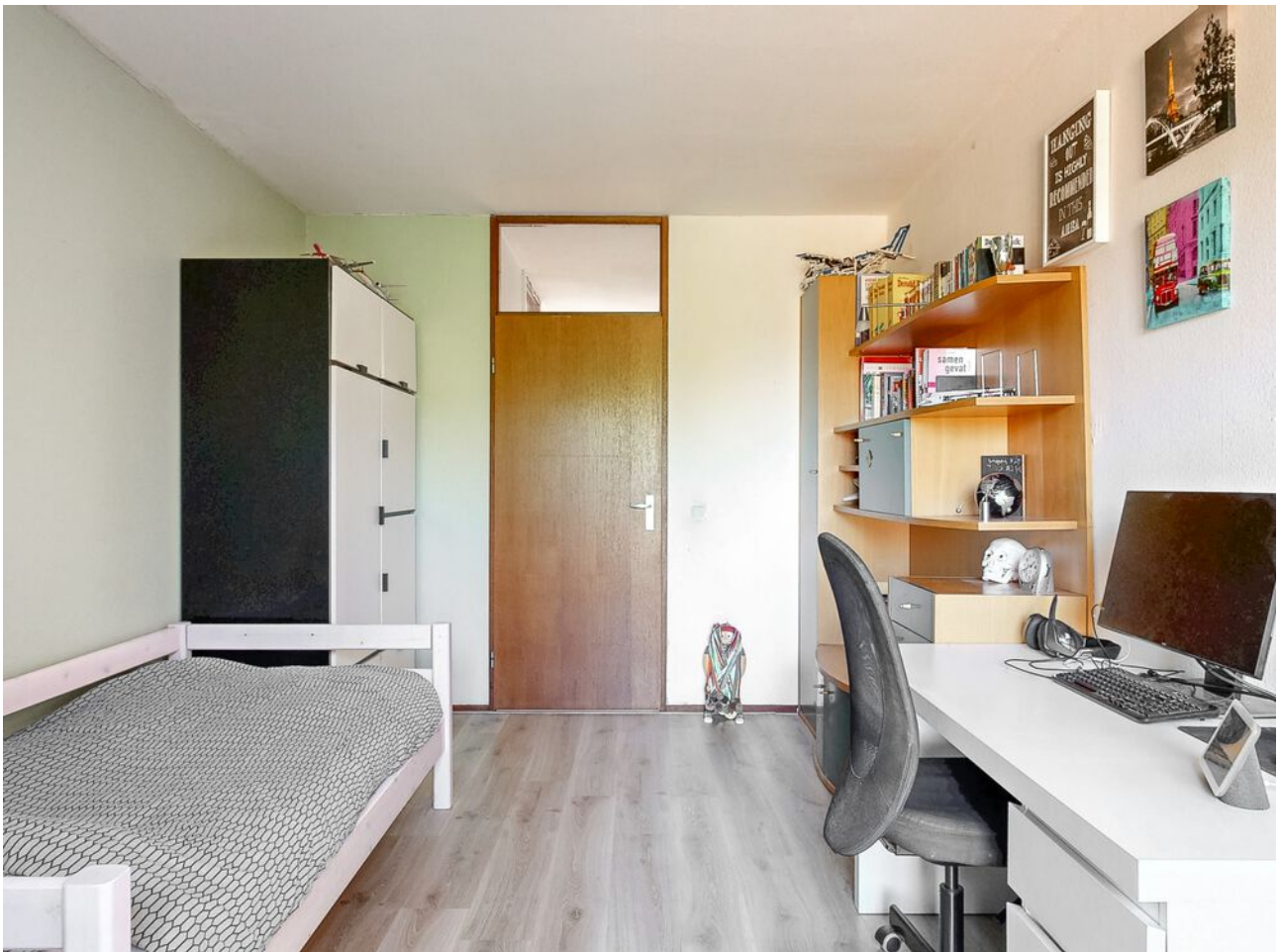




































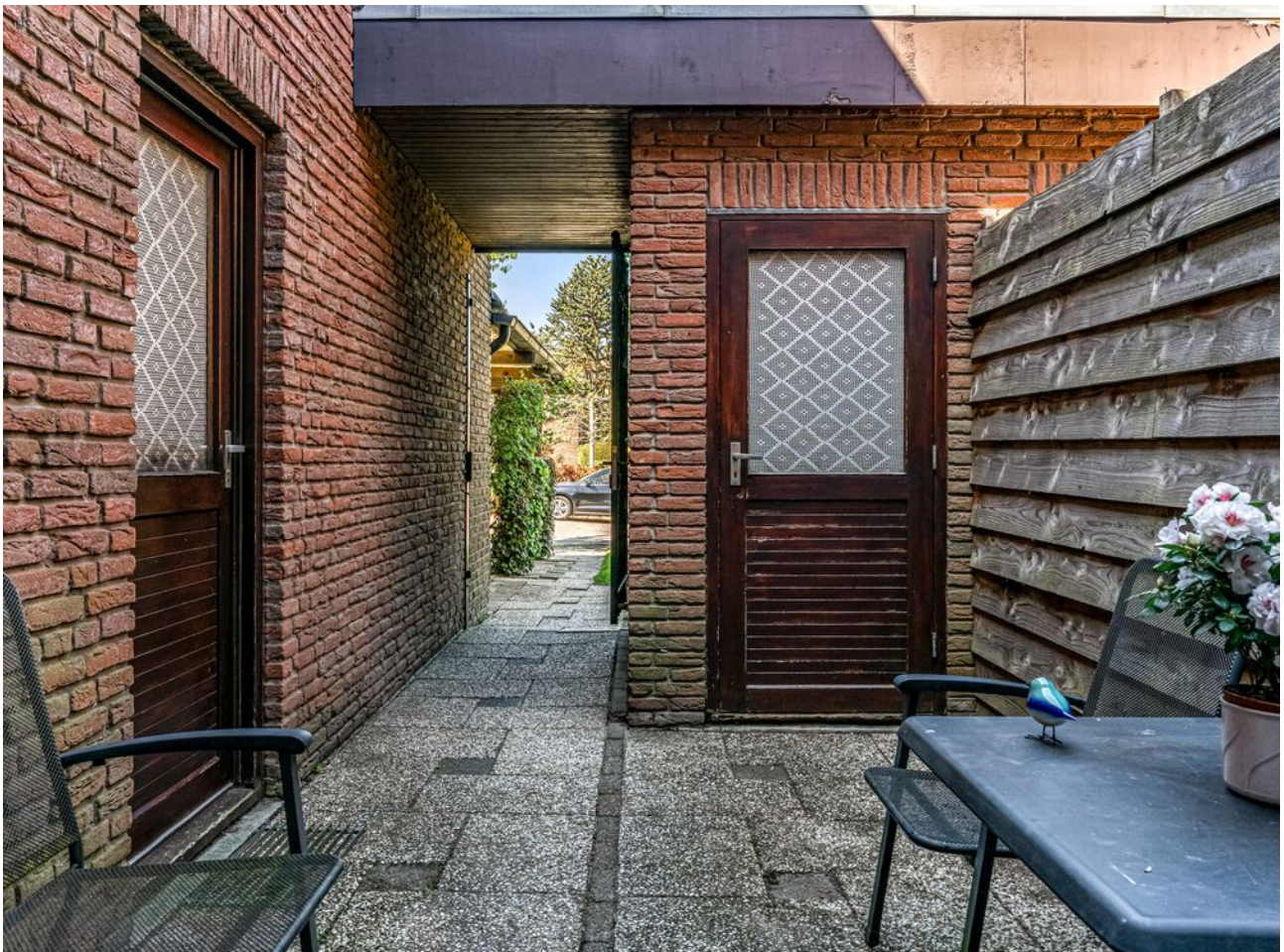




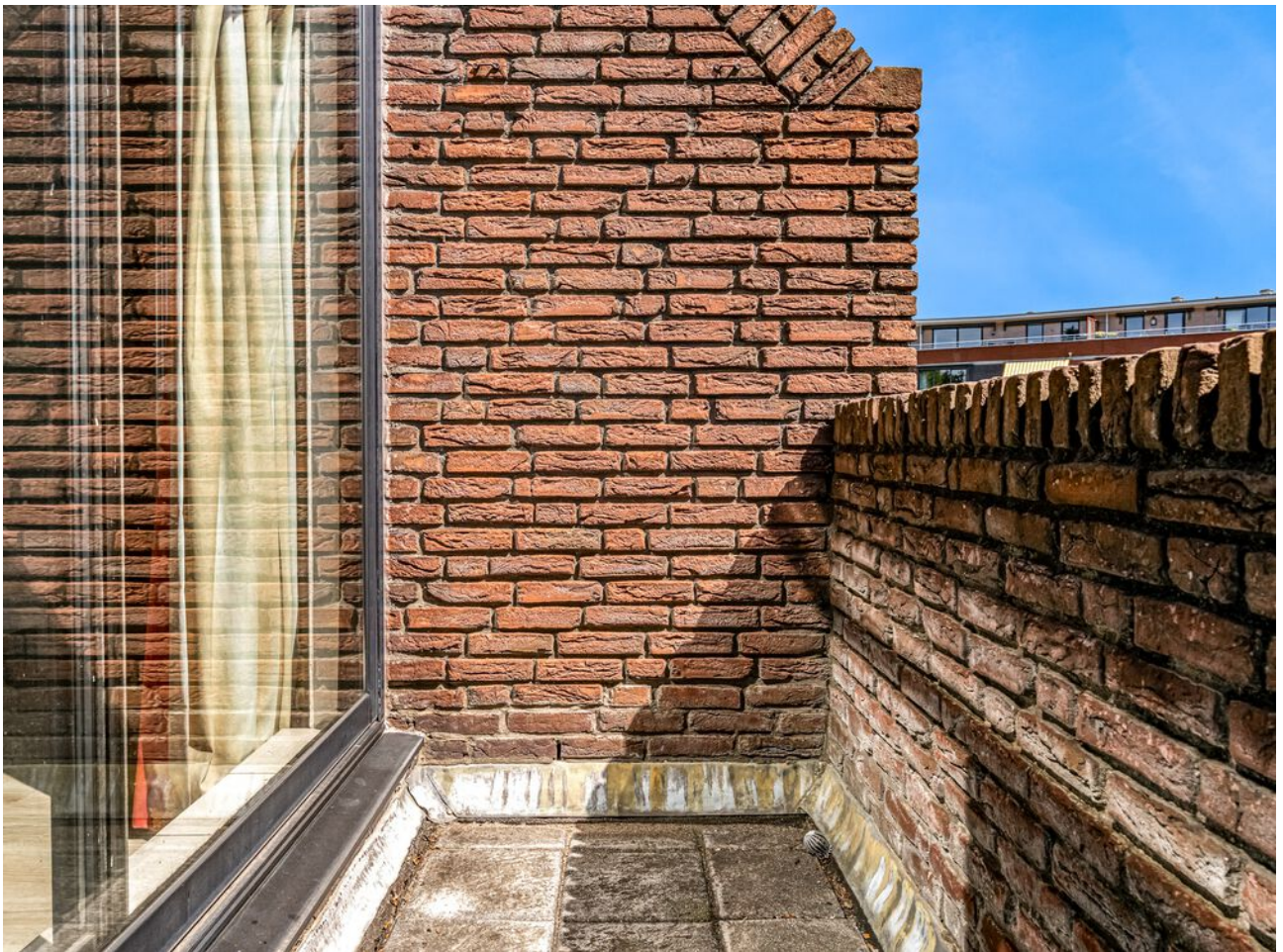






































# Plattegrond



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZAKS  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INFORMATIE  
EN KUNNEN WEN TOEGELIJD AAN WERKEN ONTLEEND  
© WWW.GROENLANDER.NL



# Plattegrond



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



# Plattegrond



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:

Soort bouw:

Bouwjaar:

Woonoppervlakte:

Perceel:

Inhoud:

EENGEZINSWONING

TUSSEN

1976

128m<sup>2</sup>

206m<sup>2</sup>

543m<sup>3</sup>

## INDELING:

Aantal kamers:

4

Aantal slaapkamers:

3

Aantal badkamers:

1

Aantal toiletten:

1

## PRIJS

Vraagprijs

€ 730.000 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.



**Andre Bunnig**  
Makelaar o.z.

M 06 21 21 54 00  
T 071 51 62 377  
E [andrebunnig@remax.nl](mailto:andrebunnig@remax.nl)

**Andre Bunnig t.h.o.d.n. RE/MAX Premium Makelaars**  
Levendaal 73 - 75  
2311JE LEIDEN  
E [andrebunnig@remax.nl](mailto:andrebunnig@remax.nl)

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

**RE/MAX**  
Makelaarsgilde (Leiden)