

Goed onderhouden tussenwoning met tuin op het zuiden



Timorstraat 38 te Leiden



Uitstekend onderhouden jaren '30 tussenwoning van 97,5 m², met een tuin en een heerlijk dakterras op het Zuiden, gelegen in de gezellige wijk De Kooi.

Op zoek naar een sfeervolle woning met hedendaags comfort én authentieke details? Dan is Timorstraat 38 precies wat je zoekt. Deze uitstekend onderhouden jaren '30 tussenwoning van maar liefst 97,5m² woonoppervlak ligt in de geliefde wijk De Kooi en beschikt over een heerlijke zonnige tuin op het zuiden.

De Kooi is een gezellige en gewilde buurt in Leiden. Hier woon je in een rustige straat maar toch dichtbij alles: scholen, winkels, horeca, sportvoorzieningen, zwembad De Zijl en het fraaie Kooipark. Binnen een paar minuten fietsen sta je in het historische centrum van Leiden of op station Lammenschans. De wijk is goed bereikbaar met het openbaar vervoer én de auto.

Indeling van de woning:

- Begane grond:

Bij binnenkomst via de entree heeft u toegang tot de lichte woonkamer (2,78 m hoog) is voorzien van een fraaie houtenvloer en biedt voldoende ruimte voor een zit- en eethoek, ook de trap naar de eerste verdieping is hier te vinden. De keuken ligt aan de achterzijde en grenst aan de praktische bijkeuken met ruimte voor een wasmachine en droger en toilet. Vanuit de bijkeuken heb je toegang tot de gezellige tuin.

- Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping is een royale slaapkamer aan de achterzijde met veel lichtinval, een ruime inbouwkast. Daarnaast is er een tweede slaapkamer aan de voorzijde en een badkamer met een ligbad, dubbele wastafel, een ruime douchecabine. Via de badkamer aan de achterzijde heeft u toegang tot het dak. Na het vervangen van het bitumen is er geen hek en vlonders teruggeplaatst maar voorheen werd dit altijd als dakterras gebruikt.

- Tweede verdieping:

Hier bevindt zich de multifunctionele zolderruimte met een hoogte van ca. 2 m, die uitstekend dienst kan doen als extra slaapkamer, werkkamer of

hobbyruimte. Ook vind je hier extra bergruimte en de CV-installatie (bouwjaar 2012).

Deze woning biedt een perfecte mix van authentieke details en modern comfort, op steenworp afstand van het bruisende stadscentrum.

- Woonoppervlak 97.5m²
- Perceel 76m²
- Bouwjaar 1934
- Voorzien van centrale verwarming (bouwjaar ketel 2012)
- Platte daken vernieuwd in 2023
- Energielabel C
- Bouwtechnische keuring aanwezig
- Achtertuin op het zuiden met achterom
- Volledig voorzien van HR++ glas in kunststofkozijnen
- Voorzien van centrale verwarming (bouwjaar ketel 2012)
- Bij woningen ouder dan 1994 nemen wij standaard een asbest/ -en ouderdomsclausule op.

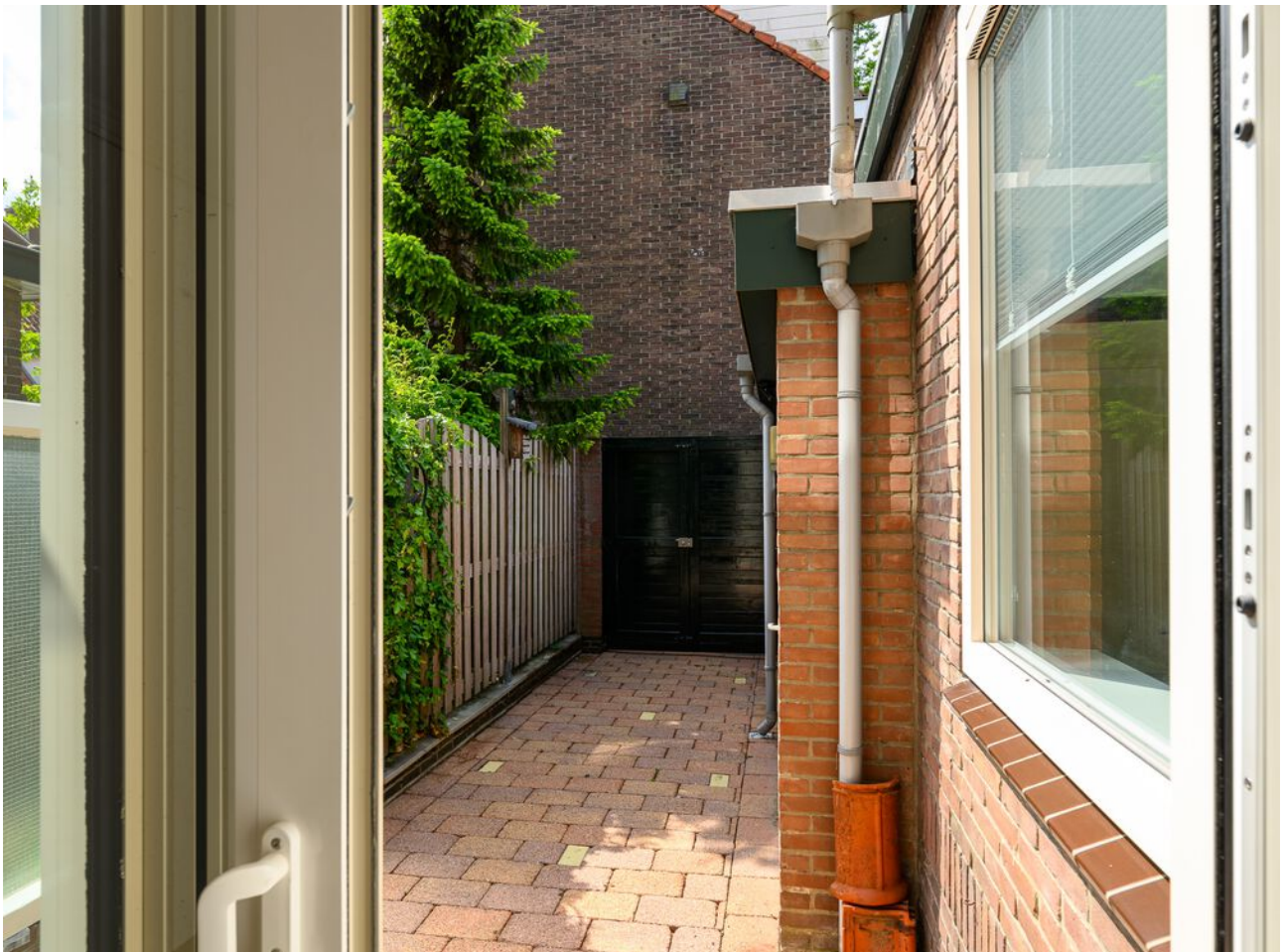




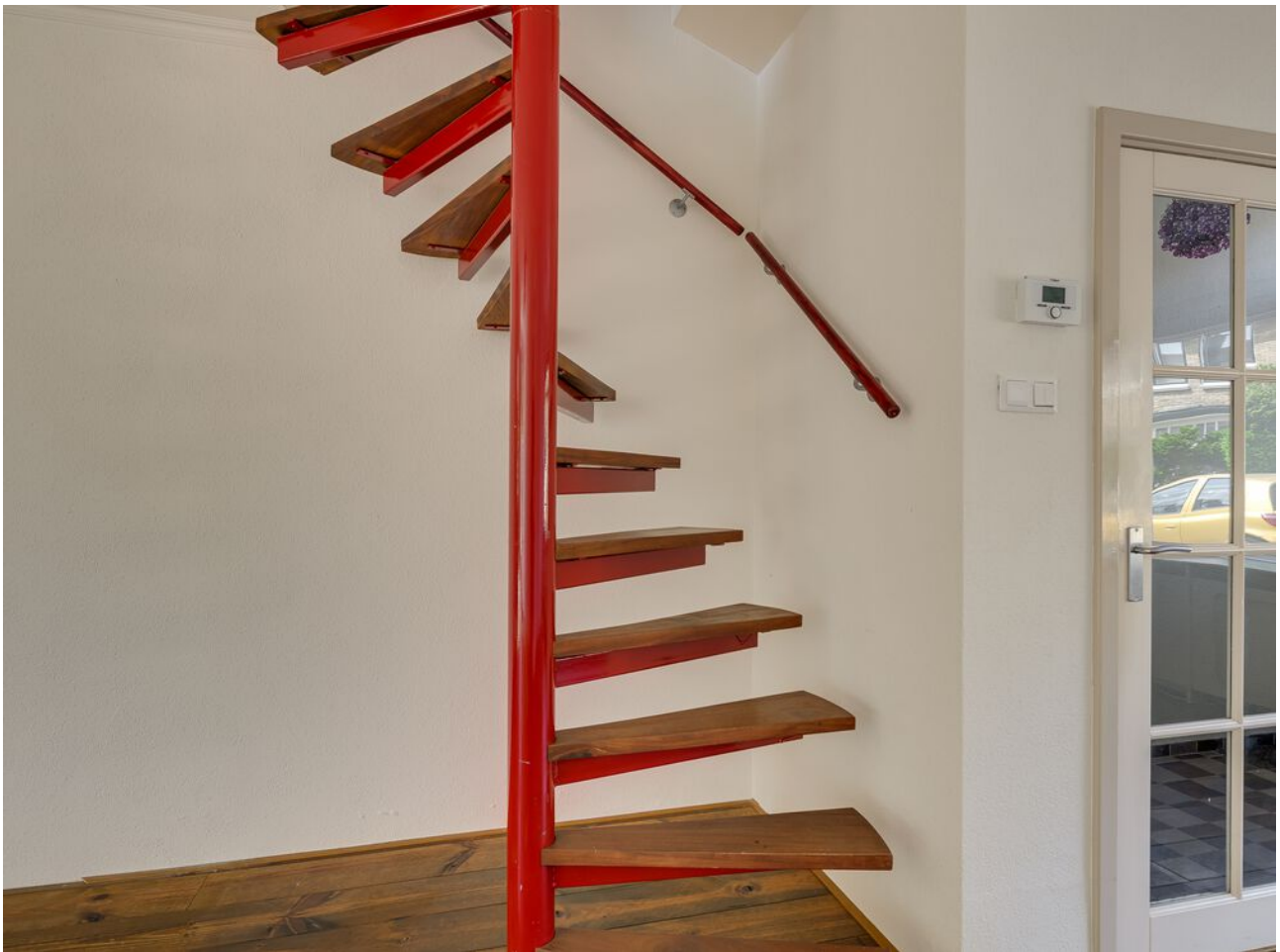
















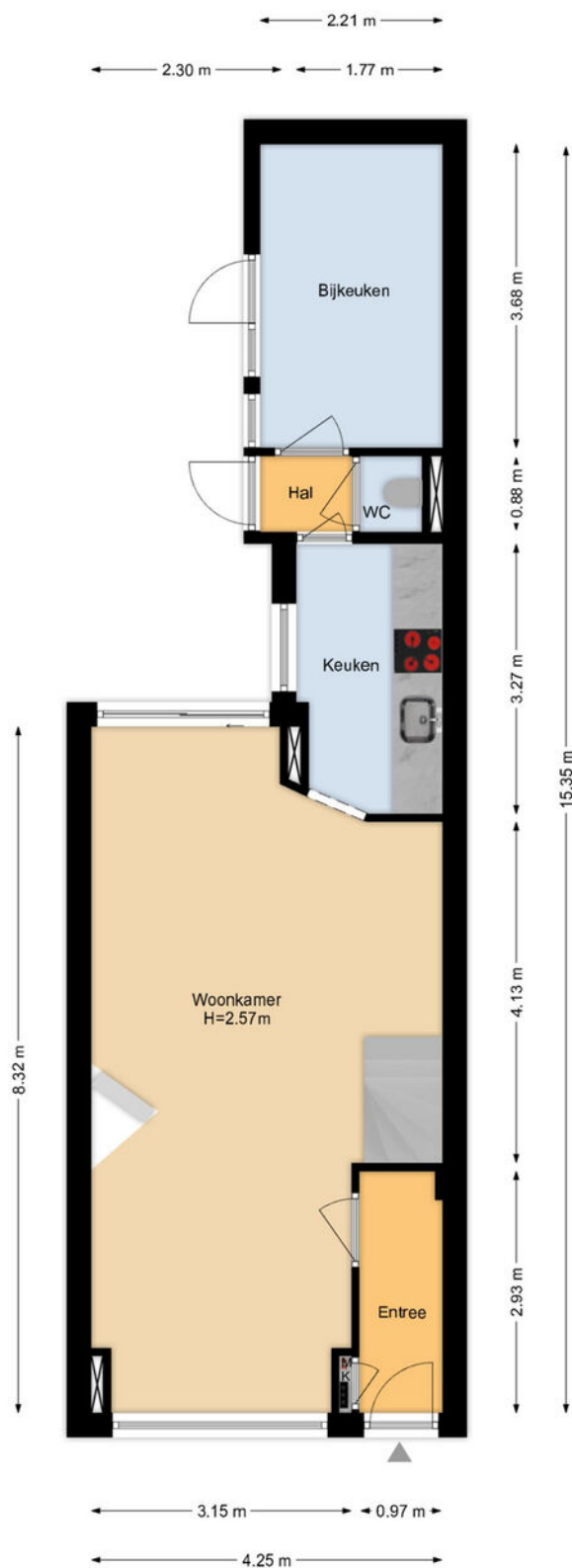






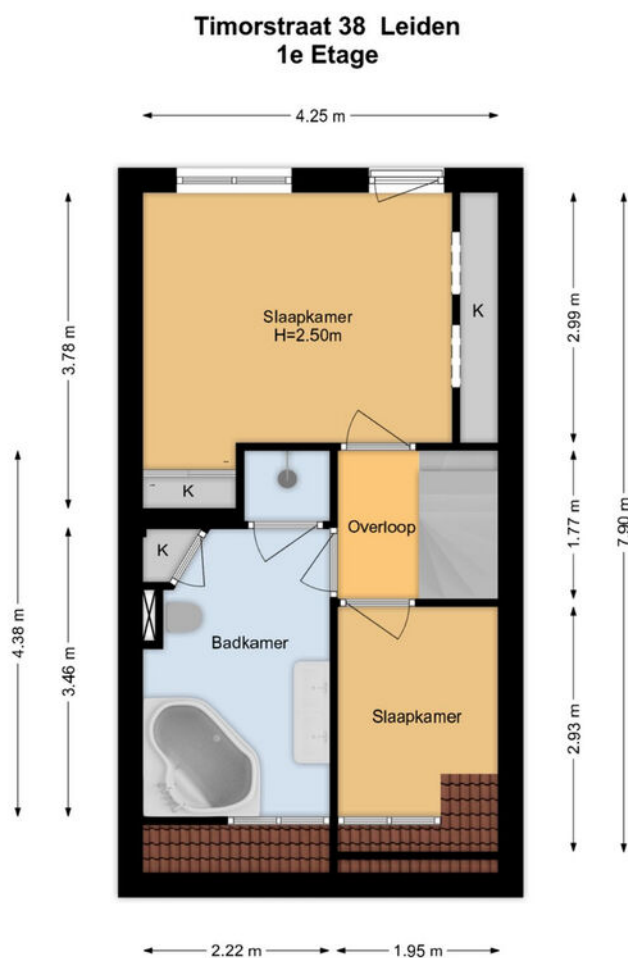
Plattegrond

Timorstraat 38 Leiden Begane Grond



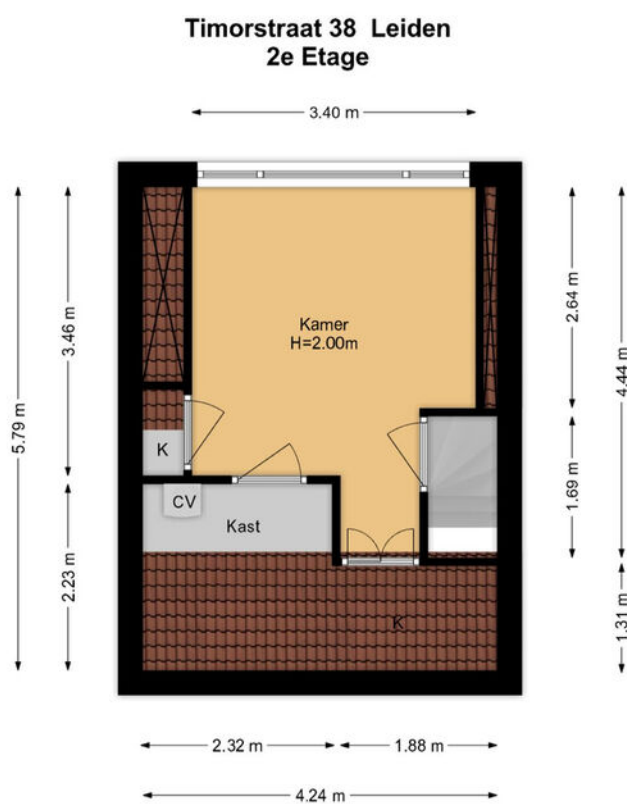
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.woonkeur365.nl

Plattegrond



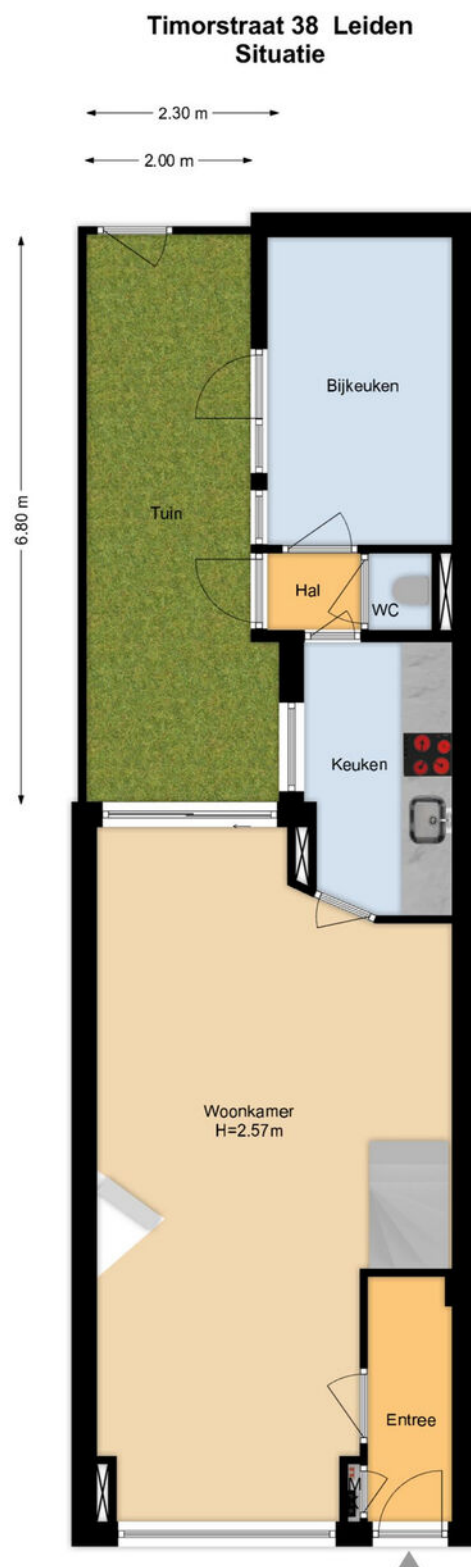
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.woonkeur365.nl

Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.woonkeur365.nl

Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.woonkeur365.nl

Kenmerken

BOUW:

Soort woning:	EENGEZINSWONING
Soort bouw:	TUSSEN
Bouwjaar:	1934
Woonoppervlakte:	97.50
Perceel:	88
Inhoud:	326

INDELING:

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

PRIJS

Vraagprijs	€ 435.000 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.



Joost Haman

Makelaar o.z.

M 06 14 19 34 40

T 071 51 62 385

E joosthaman@remax.nl

Joost Haman t.h.o.d.n. RE/MAX Premium Makelaars

Levendaal 73 - 75

2311JE LEIDEN

E joosthaman@remax.nl

www.remax.nl/joosthaman

RE/MAX
Makelaarsgilde (Leiden)