

Stijlvolle en royale monumentale woning met achtertuin!



4e Binnenvestgracht 17 te Leiden



Op een rustige locatie in het historisch centrum van Leiden bevindt zich deze zeer stijlvolle monumentale stadswoning. Dit wevershuis heeft een ruime stadstuin met achterom, een prachtige glazen uitbouw in de woonkamer, vier (slaap)kamers en een moderne keuken en badkamer. Deze fraaie karakteristieke woning is volledig gemoderniseerd met behoud van originele details. Zo zijn o.a. balken in het zicht, hoge plafonds, originele ramen met schuifvensters en natuurlijk de mooie klokgevel.

De woning heeft in de spotlights gestaan in het VT Wonen magazine!

(link: <https://www.vtwonen.nl/binnenkijken/binnenkijken-leids-monumentaal-arbeidershuis~e537daf>)

De woning is zeer gunstig gelegen. Binnen een paar minuten lopen sta je in het historische centrum van Leiden met de vele restaurants, musea, winkels, terrasjes en grachten. Dankzij de ligging in een autoluwe straat (alleen bestemmingsverkeer bewoners) is het een bijzonder rustig plekje in de binnenstad. Het prachtige Plantsoen ligt letterlijk om de hoek. Ook nabij het Centraal Station (ca. 7 minuten fietsen), het LUMC, het Bio Science Park en diverse universiteitsgebouwen. De uitvalswegen (A-4, N-11 en A-44) zijn snel te bereiken.

Indeling: Begane grond: Entree, ruime hal met meterkast en vaste kast. Moderne woonkeuken in het middengedeelte met een lang aanrechtblad en aan de overzijde een hoge kastenwand. De keuken is voorzien van diverse luxe inbouwapparatuur zoals o.a. een inductiekookplaat met ingebouwde afzuigkap, een vaatwasser, een oven, een koel/vries combinatie, een natuurstenen aanrechtblad en zeer veel kastruimte. Onder de trap is een mooie vaste (op maat gemaakte) kast.

De royale tuingerichte woonkamer met prachtige houten vloer is zeer licht dankzij de bijzondere glazen uitbouw die door verwarmingsprofielen sneeuw/vochtvrij blijft. Vanuit de woonkamer is de hal met inbouwkast, trapopgang met originele elementen naar de eerste verdieping en het moderne toilet met fonteintje te bereiken.

De gezellige en fraai betegelde achtertuin(N) heeft een achterom.

1e etage: Overloop met toegang tot de twee slaapkamers en de moderne badkamer. De ruime voorkamer heeft een sfeervol hoog plafond en een karakteristieke schouw. De achterkamer is nu in gebruik als werkkamer en heeft een gezellig zitgedeelte onder de trapopgang. Tussen de slaapkamers ligt de l-vormige badkamer met een wastafel met spiegel in een nis, een grote inloopdouche met een regendouche en een nis, een toilet, een designradiator en mechanische ventilatie. De gehele badkamer is fraai betegeld. De verdieping is voorzien van een eikenhouten vloer.

2e etage:

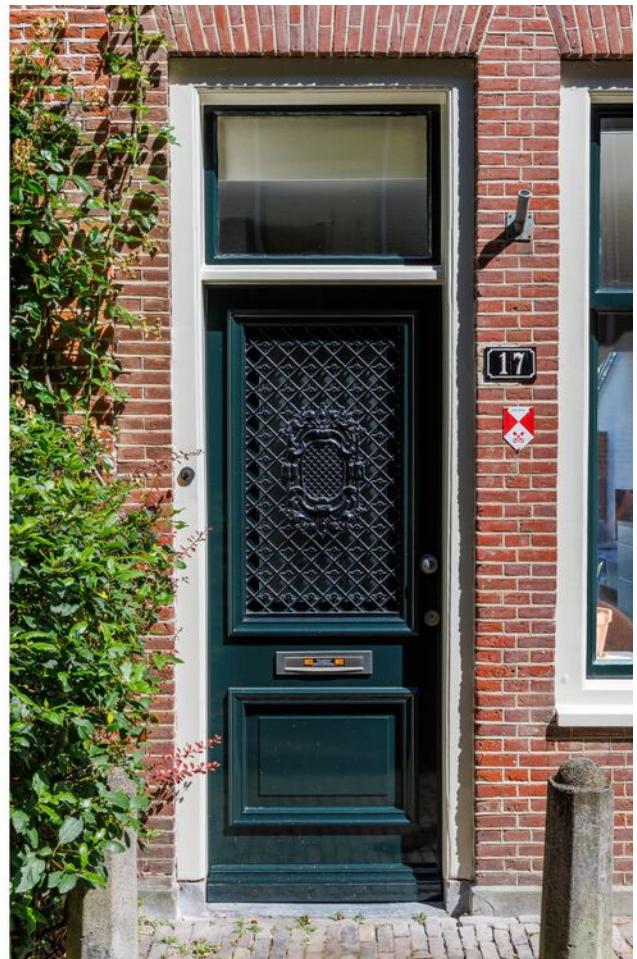
Via een vaste trap kom je in een grote ruimte met opgewerkte nok met aan beide zijdes een vaste kastenwand waarin onder andere de wasmachine, droger en wastafel handig zijn weggewerkt. Daarnaast is er nog genoeg ruimte voor hobby/werk/slaapruimte. Aan de voorzijde nog een zeer ruime (slaap)kamer met ook hier weer een hoge nok.

Bijzonderheden:

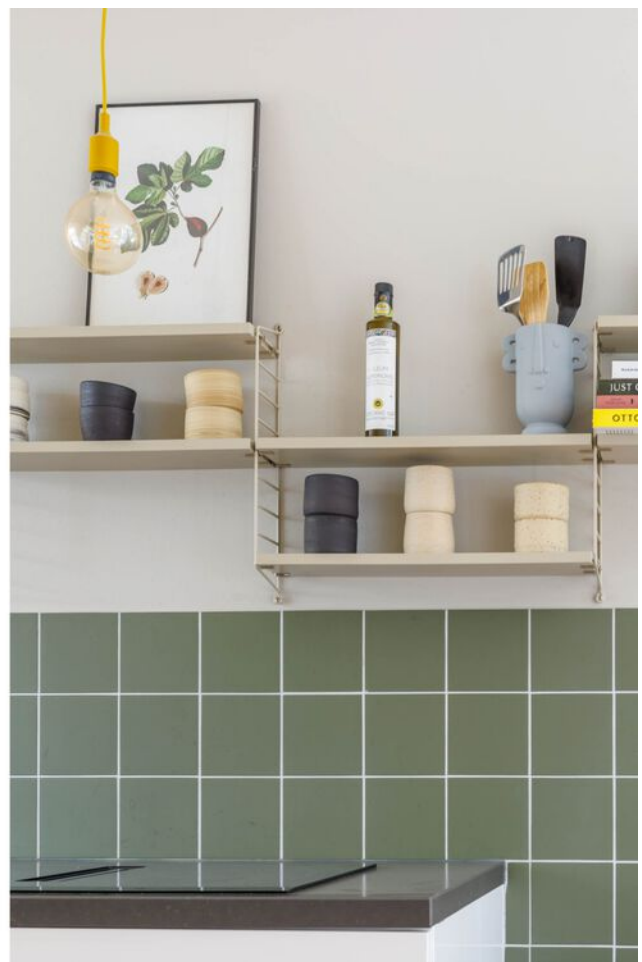
- Bouwjaar 1875
- Gemeentelijk monument in een sfeervolle autoluwe straat
- Woning in zeer goede staat van onderhoud (zie ook bouwtechnische keuring)
- Gebruiksoppervlakte wonen 101m²
- Inhoud 390m³
- Perceel 72m²
- Energielabel C
- CV ketel merk Nefit, bouwjaar 2021
- Moderne meterkast met 6 groepen
- Mechanische ventilatie badkamer en toilet
- Dubbel glas (glas voorzijde en 1e verdieping monumentaal dubbelglas, vervangen 2022)
- Dakisolatie, muurisolatie en gevelisolatie
- Betaald parkeren. Vergunning aanvragen bij de gemeente
- Oplevering in overleg

Bij woningen ouder dan 30 jaar hanteren wij standaard een asbest- en ouderdomsclausule.











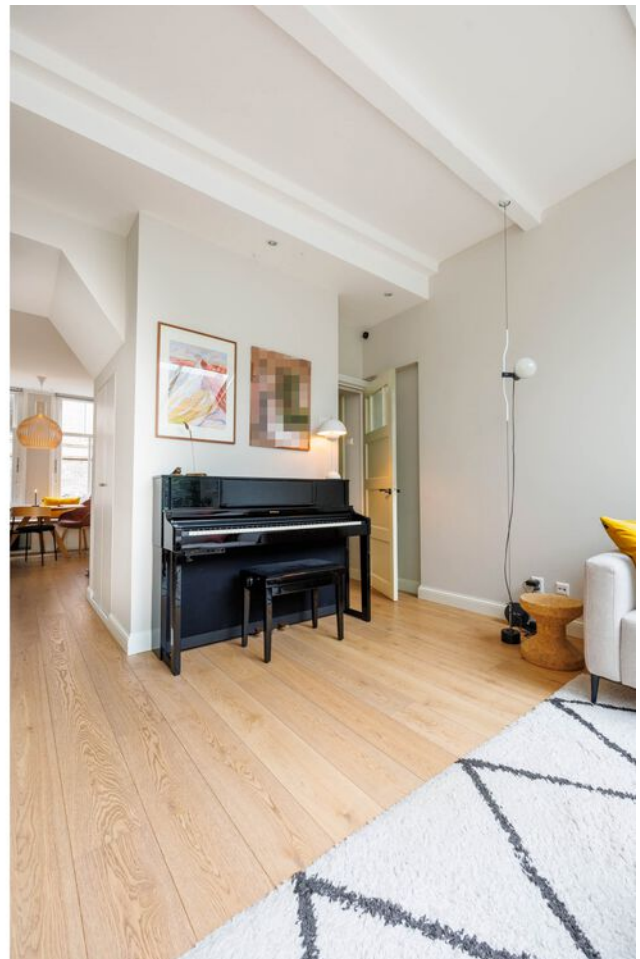


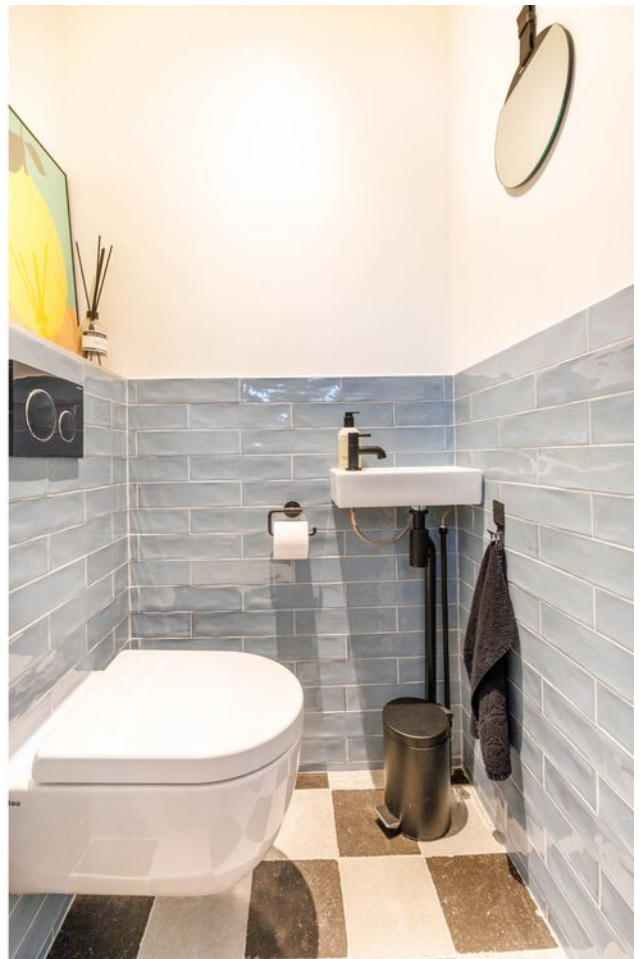






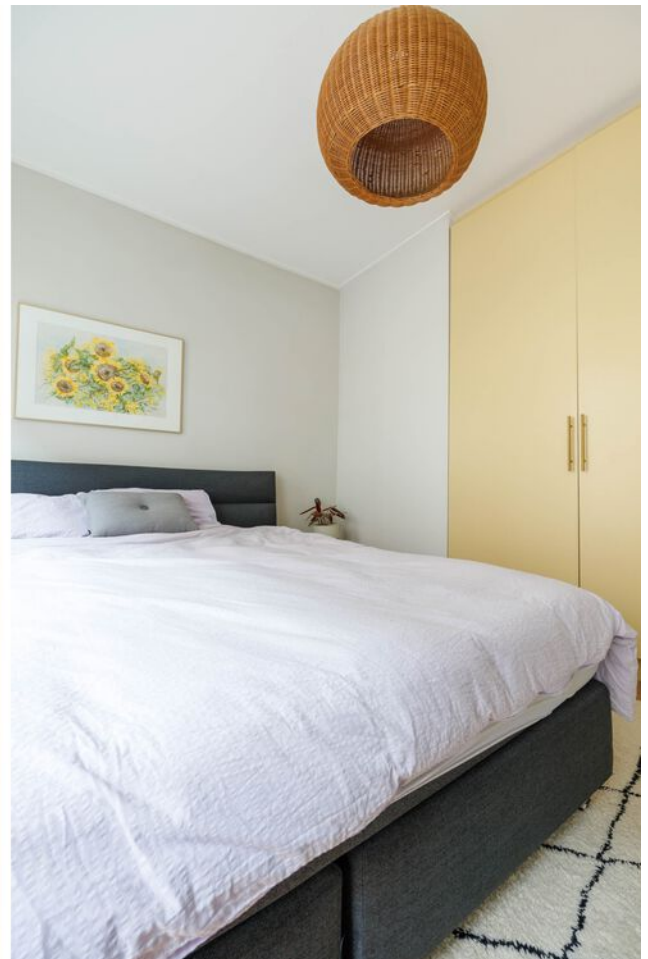


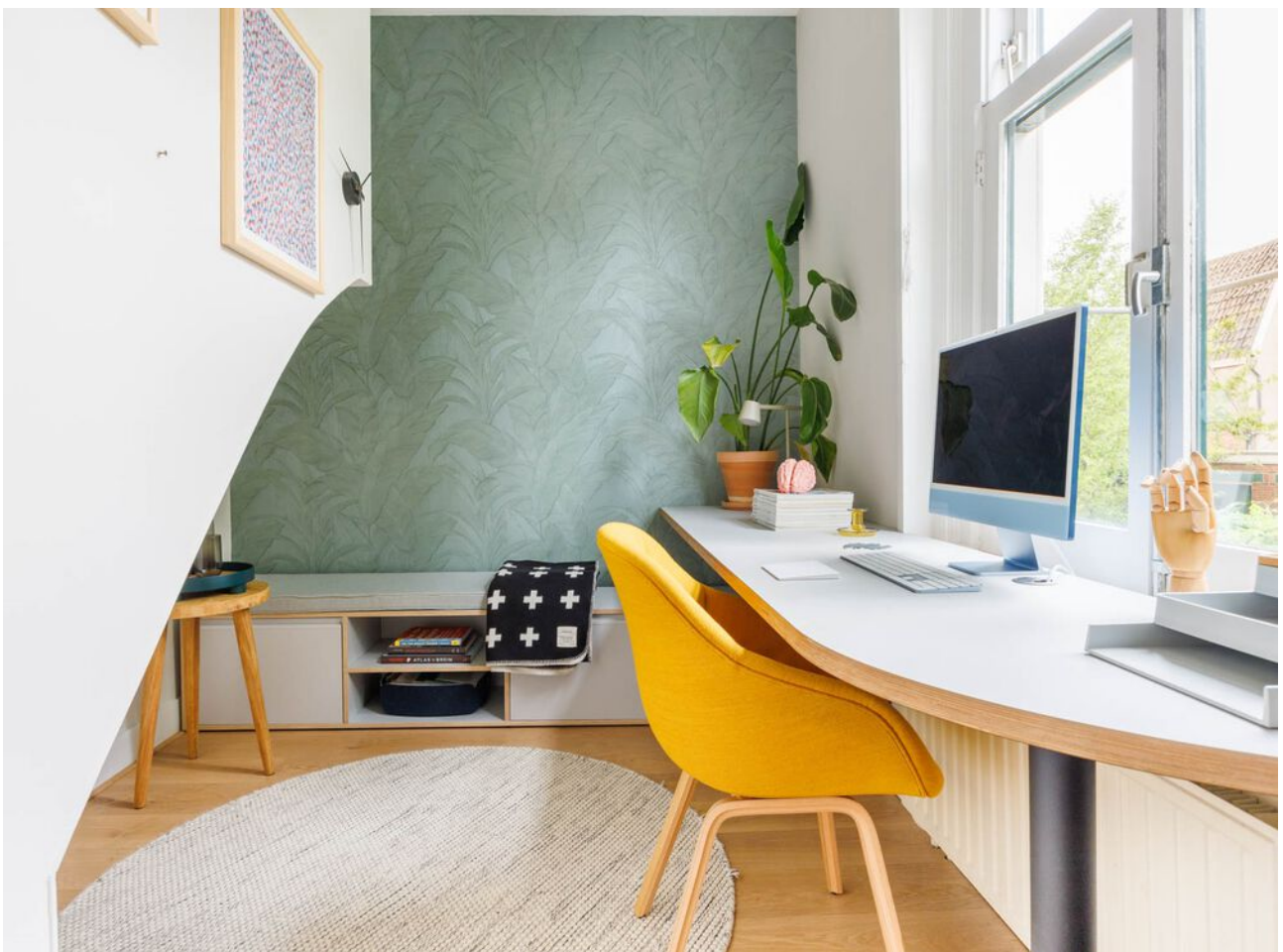




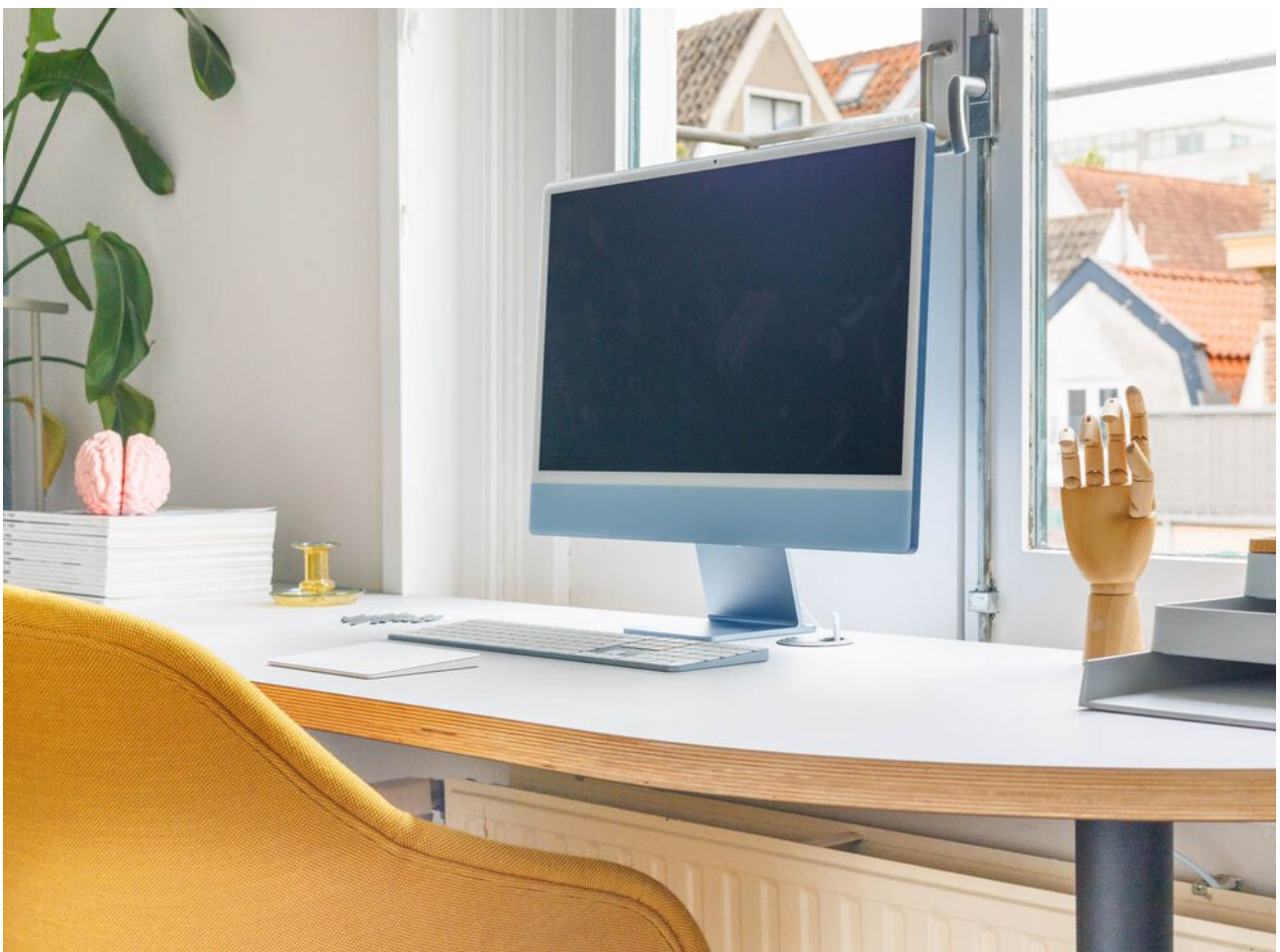










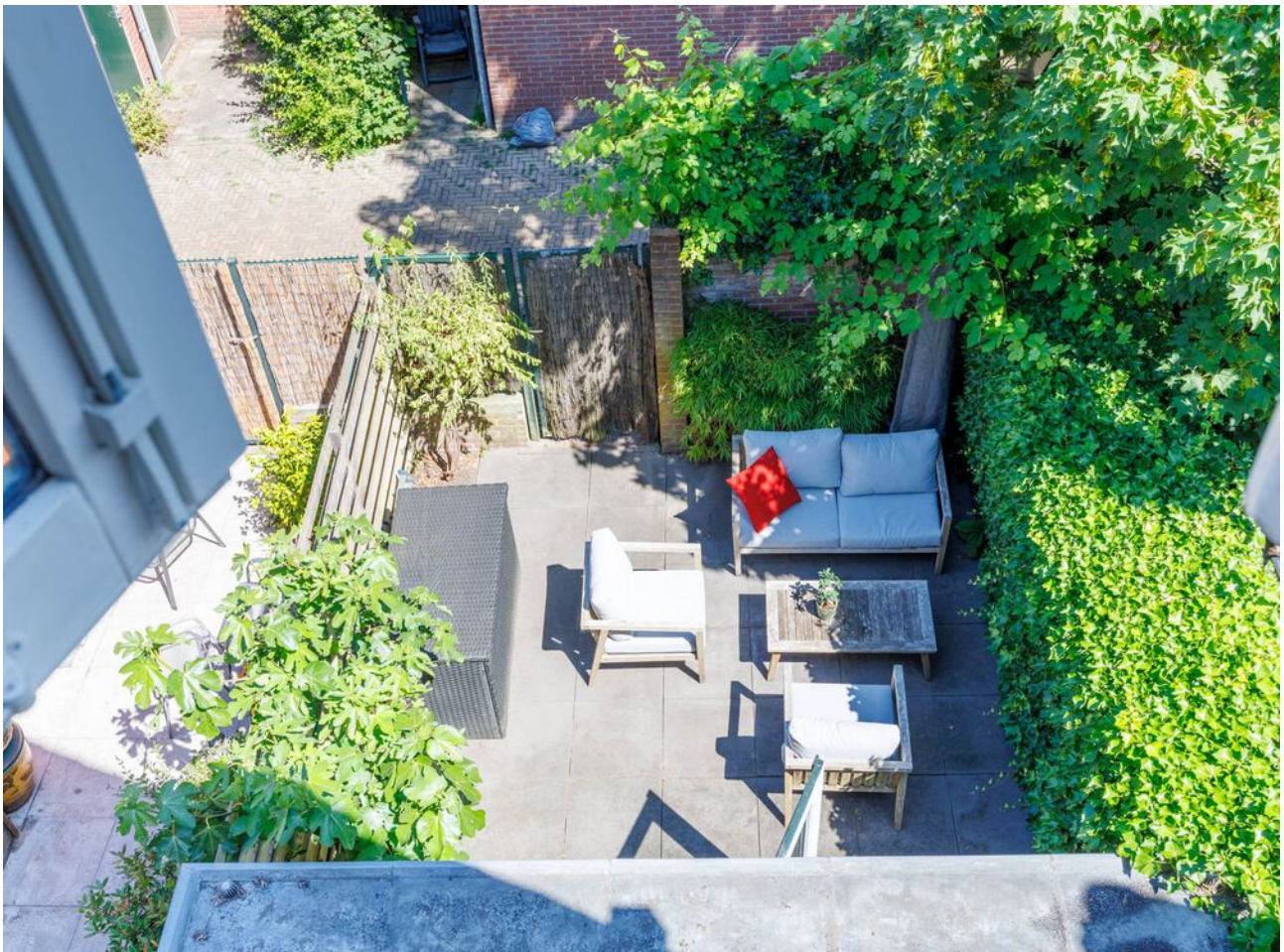


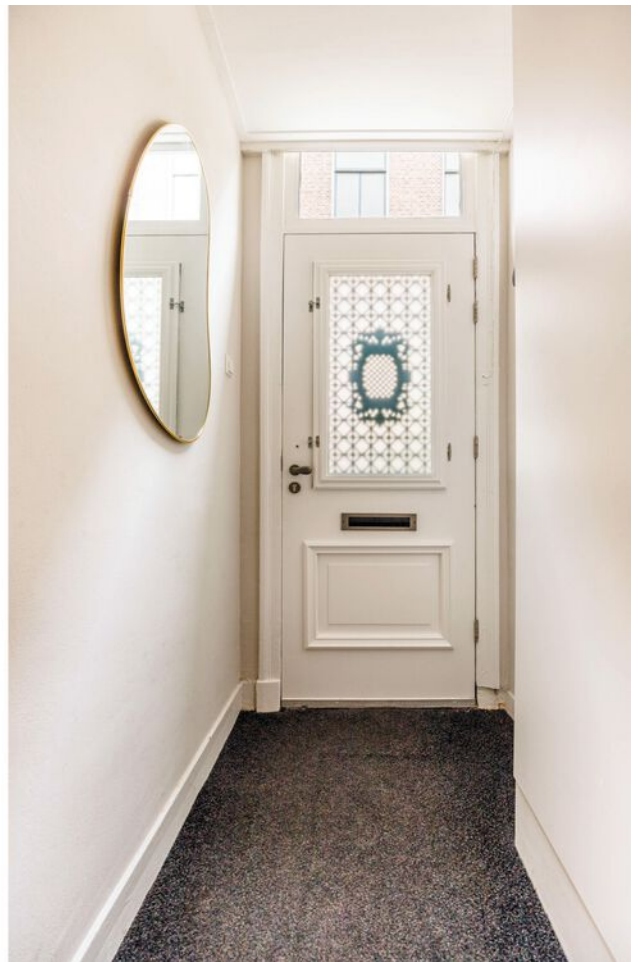






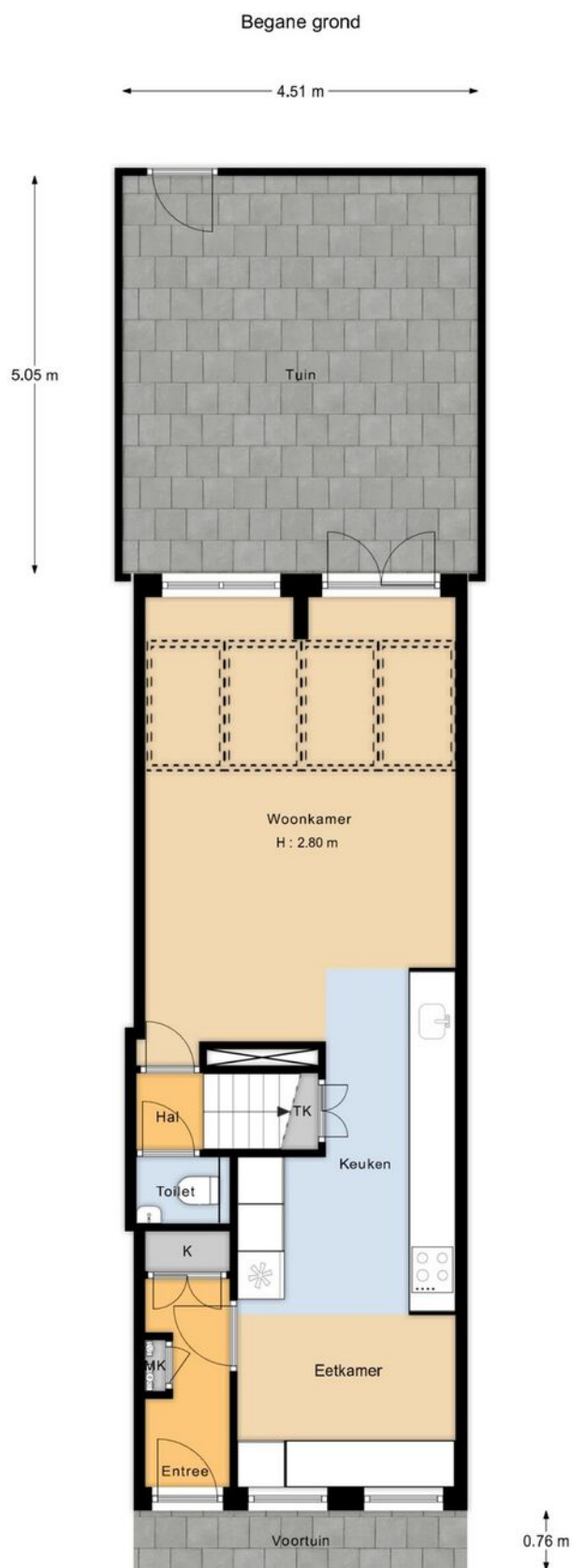






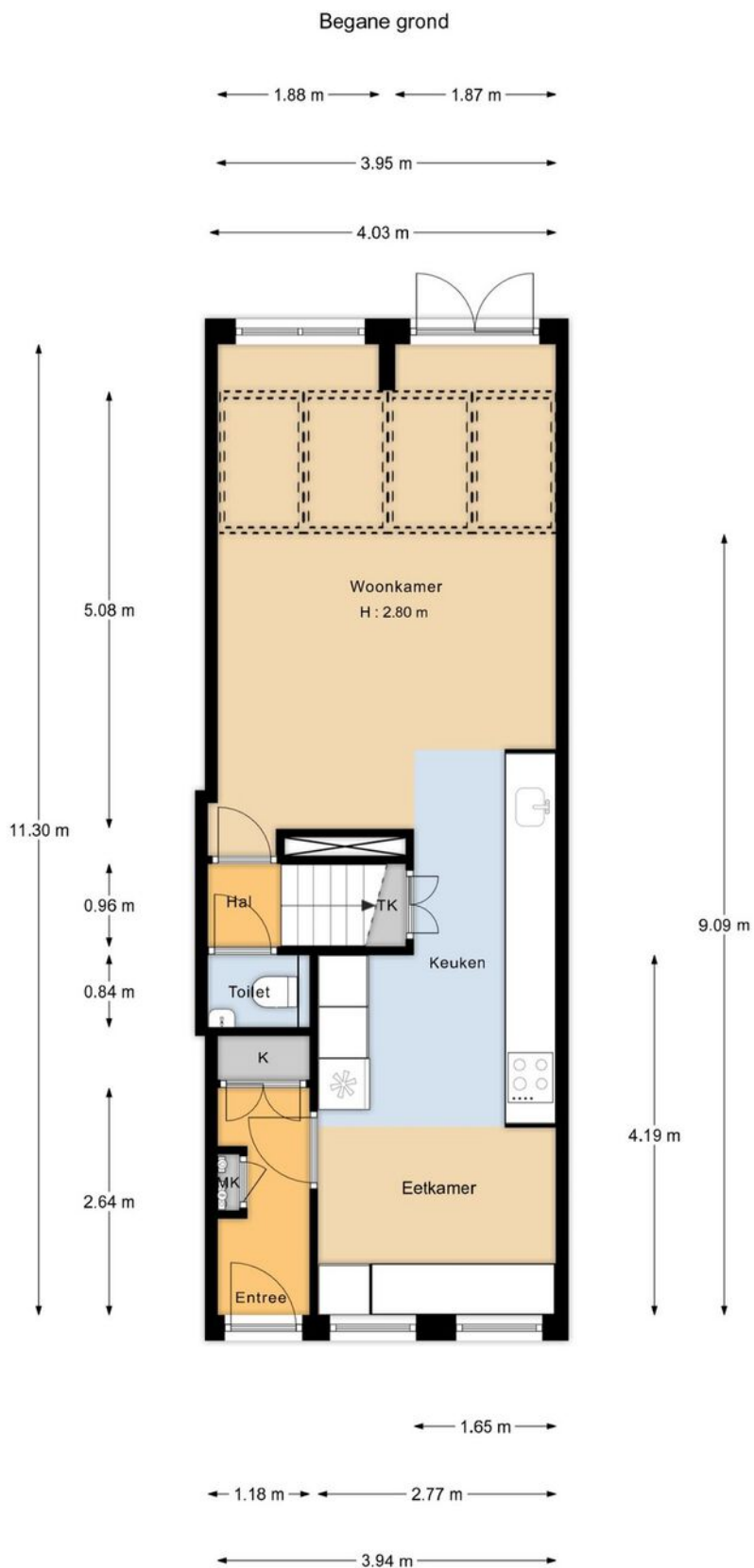


Plattegrond



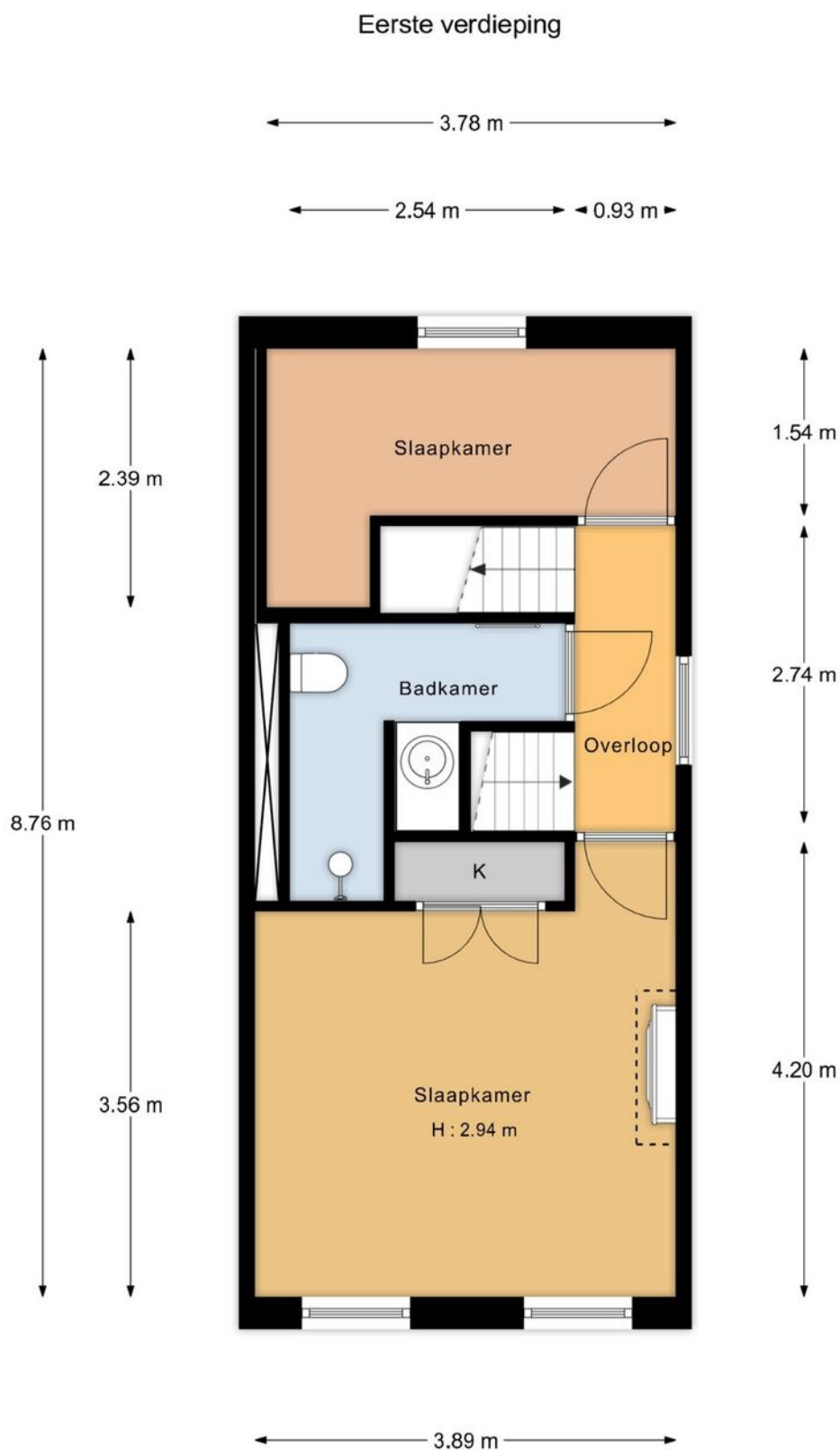
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

Plattegrond



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

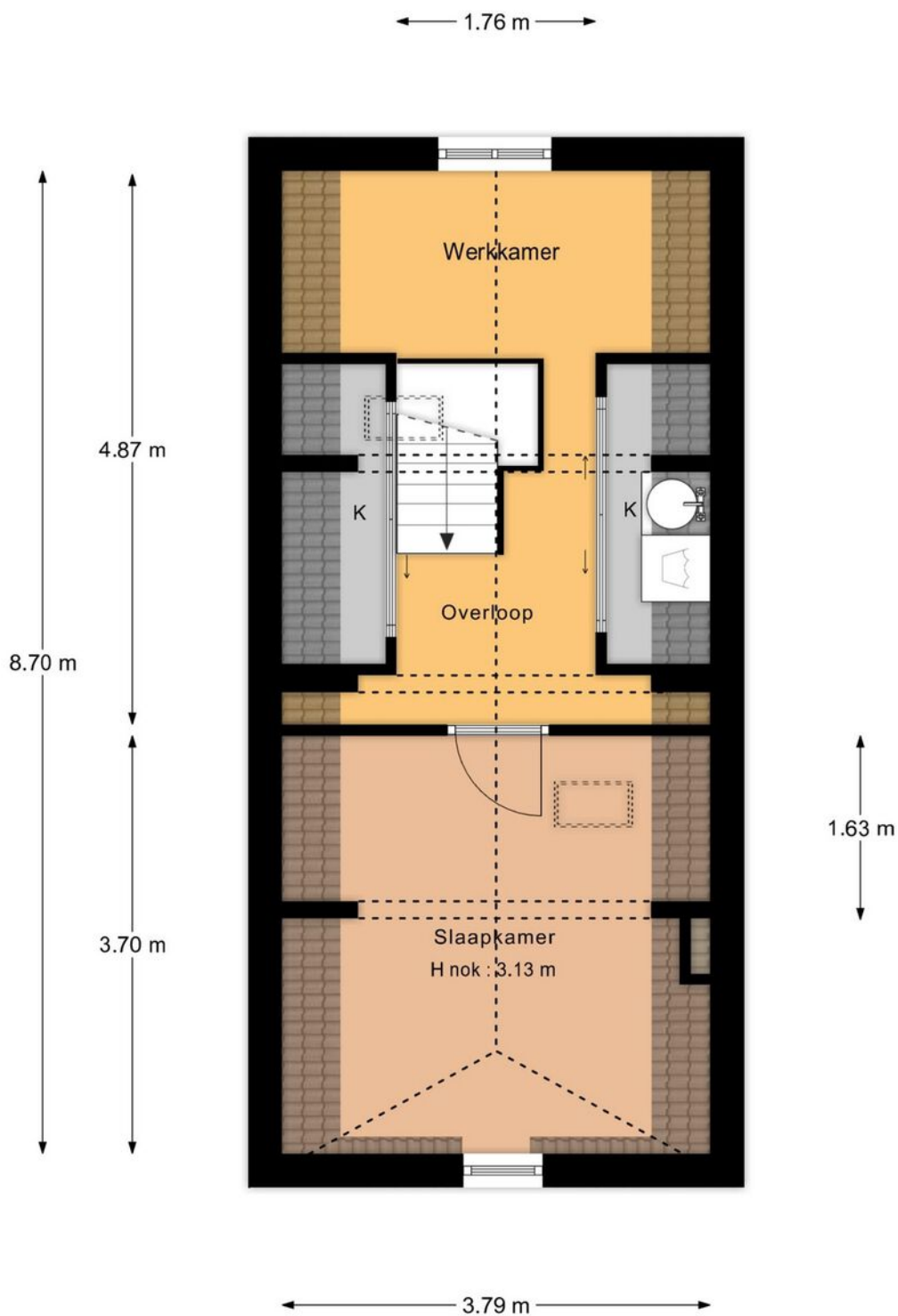
Plattegrond



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

Plattegrond

Tweede verdieping



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

Kenmerken

BOUW:

Soort woning:	Monumentale woning
Soort bouw:	TUSSEN
Bouwjaar:	1875
Woonoppervlakte:	101
Perceel:	72
Inhoud:	390

INDELING:

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

PRIJS

Vraagprijs	€ 735.000 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)