

Sfeervolle jaren '30 woning met zonnige achtertuin

Cosijnstraat 10 te Leiden



In de gezellige Rijndijkbuurt gelegen leuke en sfeervolle jaren '30 woning met 3 slaapkamers en een tuin op het zonnige zuidoosten met berging en achterom. Door een dakopbouw aan de achterzijde is er extra ruimte gecreëerd op de 2de verdieping; hier vind je o.a. een ruime zolderkamer.

De Cosijnstraat is een rustige en kindvriendelijke straat, gelegen op korte fietsafstand van het gezellige historische centrum van Leiden, nabij scholen, park Roomburg en Cronesteyn, sportverenigingen, openbaar vervoer en diverse uitvalswegen (A4/N11). De woning is gelegen aan de rand van de populaire Burgemeesters- en Professorenwijk met veel groen.

Indeling:

Begane grond:

Entree. Hal met meterkast en toilet met fonteintje. Gezellige woonkamer met een erker aan de voorzijde en toegang tot de (afgesloten) trapopgang naar de 1ste verdieping. Aansluitend een halfopen I-vormige keuken met diverse inbouwapparatuur waaronder een 6-pits gasfornuis, afzuigkap, combi oven/magnetron, vaatwasser en een koel-vries-combinatie. Via de keuken is de fijne achtertuin (ZO) met schuur en achterom te bereiken.

1ste verdieping:

Overloop met toegang tot de 2 lichte slaapkamers waarvan een tevens over een inbouwkast beschikt. De badkamer aan de voorzijde heeft een douche, toilet, wastafel en een vaste zwevende kast. Een leuk detail is dat er voor de ramen 2 luiken zitten die, als ze gesloten zijn, een spiegel vormen. De slaapkamers zijn voorzien van een mooie laminaatvloer.

2de verdieping:

Via een vaste trap te bereiken ruime en lichte slaapkamer met dakopbouw. Op de overloop bevindt zich de aansluiting voor een droger/wasmachine en extra bergruimte. Er is tevens een Velux-dakraam aanwezig. Zowel de overloop als de slaapkamer zijn voorzien van een fraaie witte geverfde houten vloer.

Bijzonderheden:

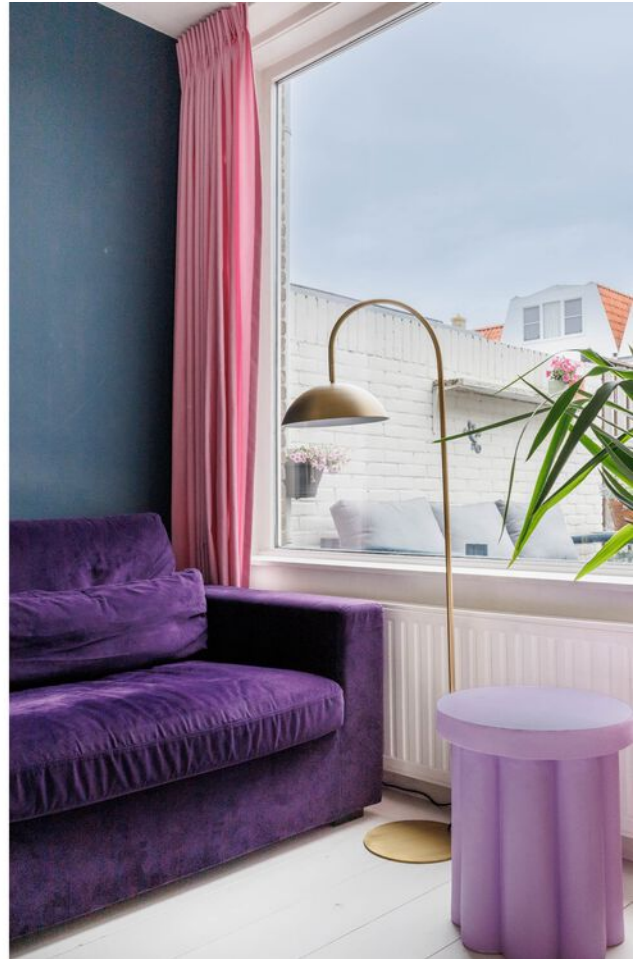
- Bouwjaar 1941
- Beschermde stadsgezicht
- Gebruiksoppervlakte wonen 81m²
- Inhoud 296m³
- Externe bergruimte 8m² (berging)
- Perceeloppervlakte 86m²
- Moderne meterkast met 8 groepen modern
- CV-ketel merk Vaillant, bouwjaar 2010
- Volledig dubbelglas
- Energielabel C
- Bouwtechnisch rapport beschikbaar
- Dakopbouw(2016)
- Rookkanaal vanaf 1ste verdieping aanwezig
- Betonnen vloer begane grond en verdiepingen
- Schilderwerk buitenzijde 2023 (m.u.v. 2de verdieping)
- Betaald parkeren (vergunning ca. € 61,- per jaar, geen wachtlijst)
- Oplevering in overleg

Bij woningen ouder dan 30 jaar hanteren wij standaard een ouderdoms- en asbestclausule.





























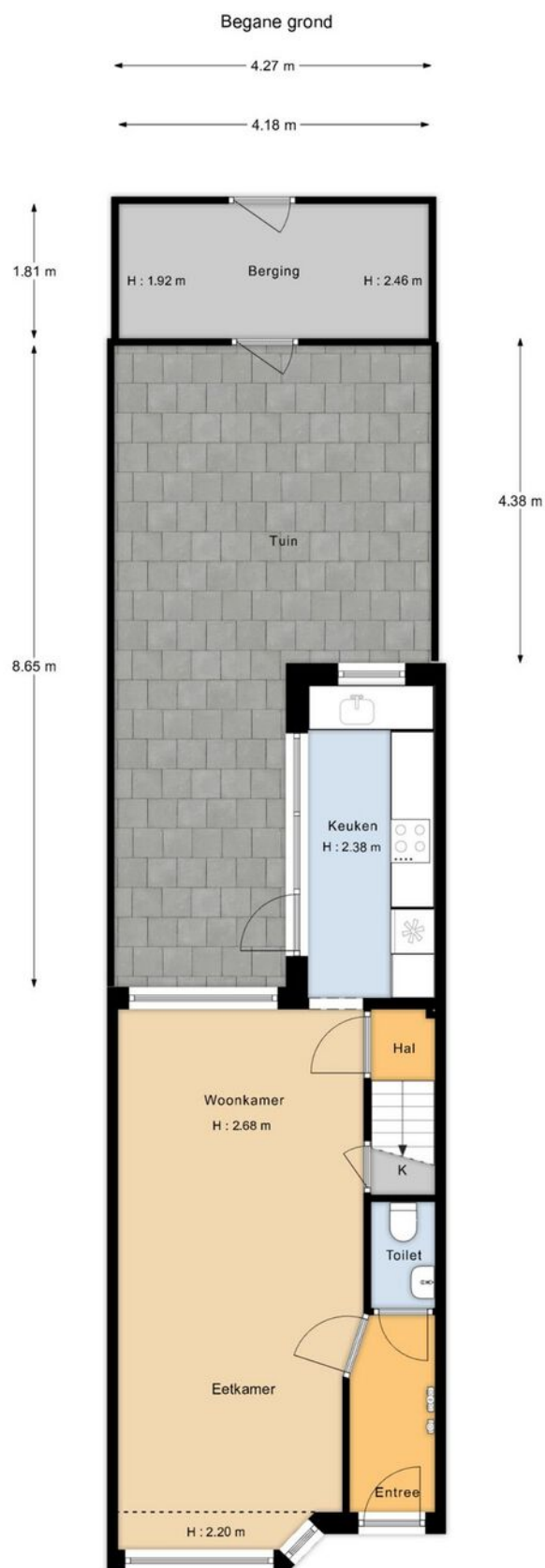








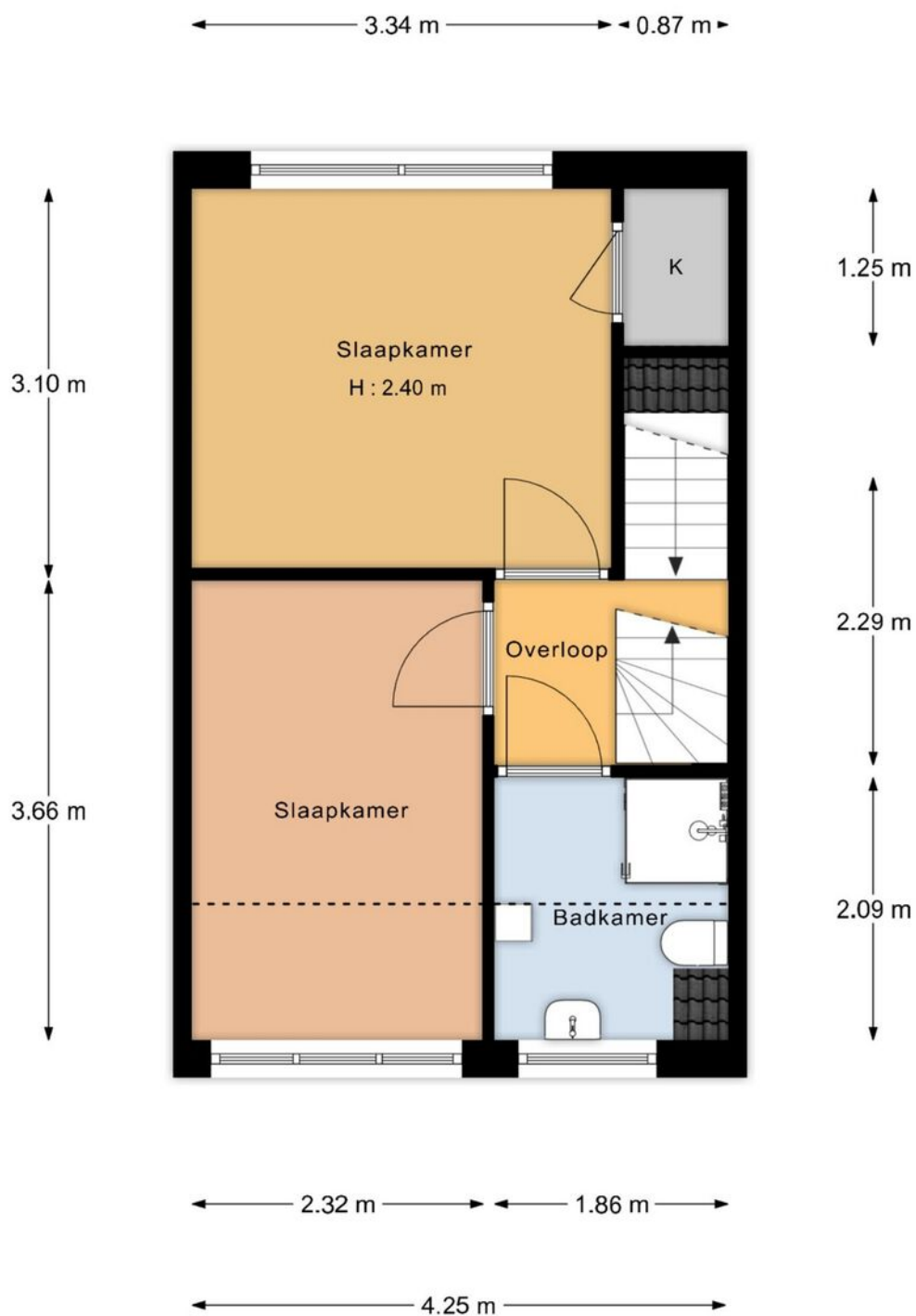
Plattegrond



"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

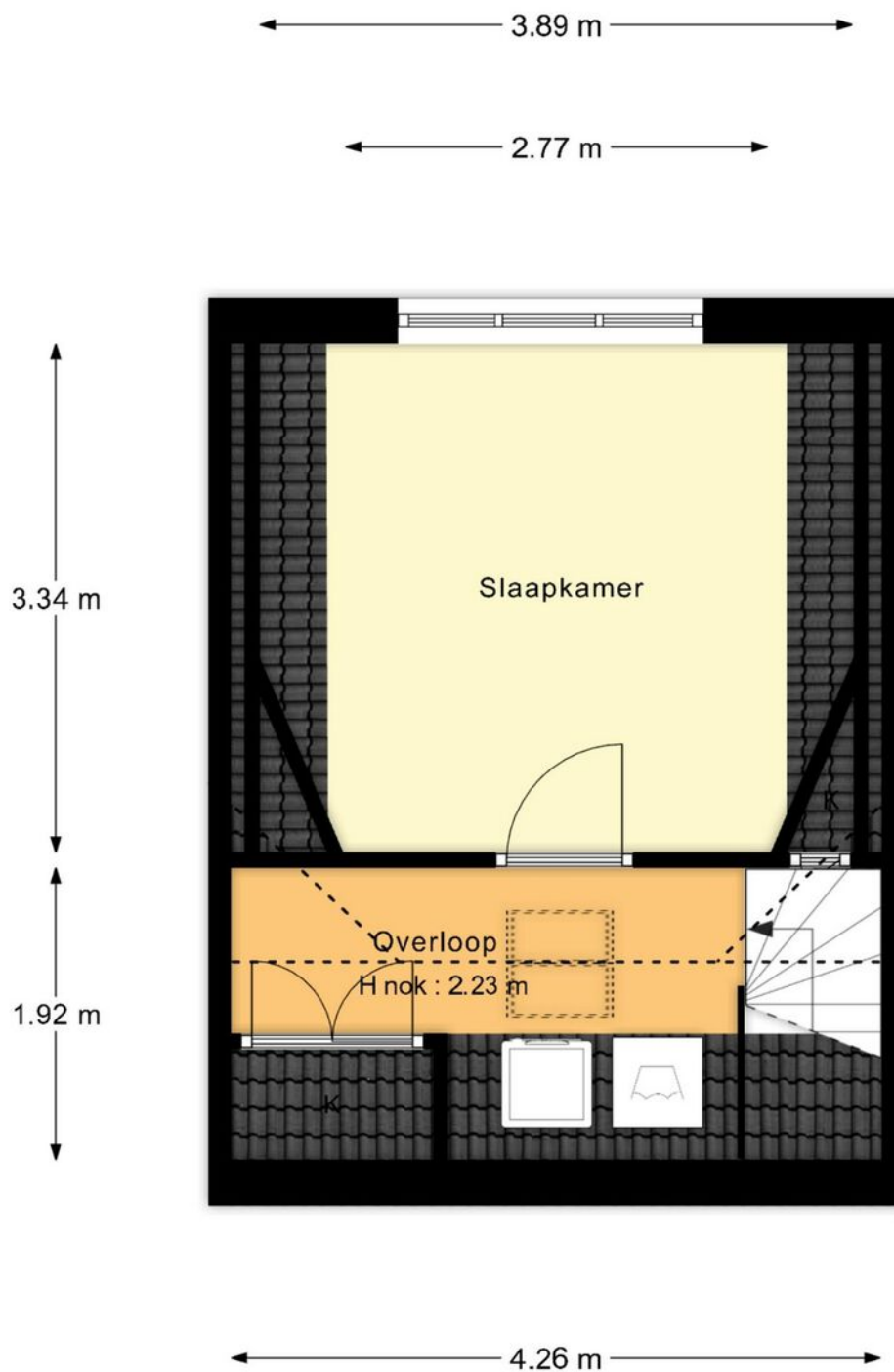
Eerste verdieping



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

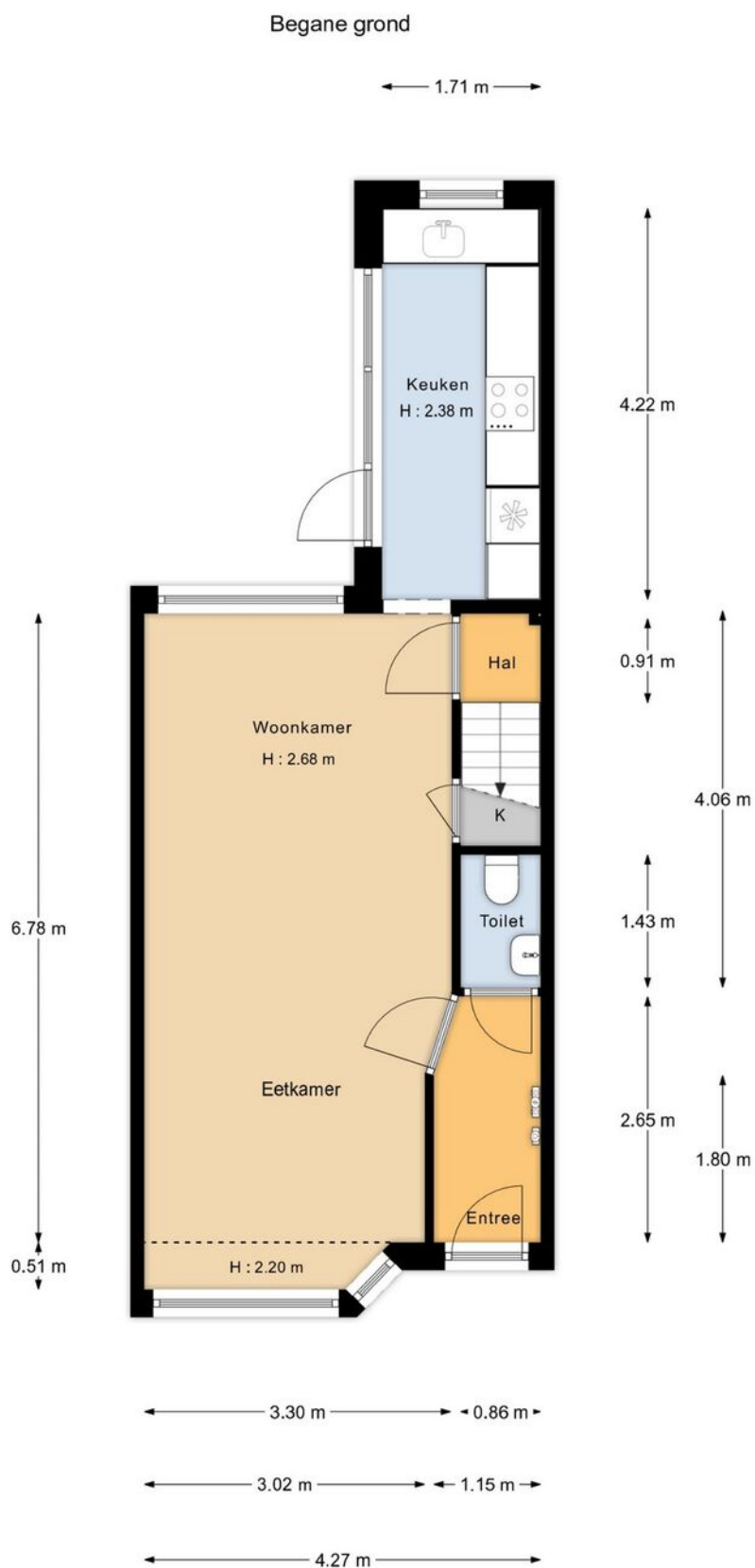
Plattegrond

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

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

Kenmerken

BOUW:

Soort woning:	Jaren '30 woning
Soort bouw:	TUSSEN
Bouwjaar:	1941
Woonoppervlakte:	81
Perceel:	86
Inhoud:	296

INDELING:

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

PRIJS

Vraagprijs	€ 525.000 K.K.
------------	----------------

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)