

Royale geschakelde woning met achtertuin op het zuiden!



Bottelroos 5 te Leiden



Royale geschakelde woning, met een zonnige achtertuin op het zuiden op een mooie locatie in de groene Merenwijk. De woning beschikt naast een zeer ruime woonkamer over een werkkamer op de begane grond, 2 (slaap)kamers op de eerste verdieping, een royale zolderverdieping met slaapkamer, een balkon met prachtig uitzicht op de rivier de Zijl en is ook nog energiezuinig door de aanwezigheid van 6 zonnepanelen!

De Bottelroos is een rustige, kindvriendelijke straat zonder doorgaand verkeer, direct aan de groenstrook aan de Zijl waar je heerlijk kunt lopen langs het water waar in de zomer veel bootjes voorbij varen tussen de Kaag en Leiden. In de directe omgeving vind je o.a. sport- en recreatiemogelijkheden, diverse basisscholen, kinderopvang, een winkelcentrum en een park met kinderboerderij. Middelbare scholen zijn dichtbij; ruim 10 minuten fietsen. Het (historische) centrum van Leiden en het station liggen eveneens op ruim 10 minuten fietsen. Ook de uitvalswegen(A4/A44/N11) richting Amsterdam, Rotterdam, Utrecht of Den Haag zijn goed te bereiken. En binnen 20 minuten rijden sta je op het strand van Noordwijk, Wassenaar of Katwijk!

Indeling:

Via de fraai aangelegde voortuin bereik je de entree, ruime hal met garderobe en een toilet met fonteintje. Vanuit de hal kom je in de ruime L-vormige woonkamer met een sfeervolle open haard en een open keuken. De woonkamer heeft veel raampartijen wat voor veel licht zorgt en een gezellig extra zijgedeelte met, net als de woonkamer, uitzicht op de tuin. Middels een schuifpui bereik je de royale achtertuin op het zuiden waar je de hele dag van de zon kunt genieten. Er is elektrische zonwering aanwezig.

De ruime keuken beschikt over verschillende apparatuur waaronder o.a. een 4-pits gasfornuis, een combi oven/magnetron, een afzuigkap en een koel/vriescombinatie. Vanuit de keuken is er toegang tot een extra hal/berging (ook bereikbaar via de voortuin), met aangrenzend een ruime werkkamer (voorheen garage) met ook een deur naar de voortuin.

Eerste etage:

Royale overloop met veel daglicht door het zijraam. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een royale slaapkamer met inloopkast. Aan de achterzijde van de woning vind je een ruime lichte slaap-/werkkamer (met erboven een bergverlating). Voorheen waren dit 2 slaapkamers en deze is eventueel eenvoudig ook weer zo aan te passen, aangezien de deur nog aanwezig is. De badkamer is ruim en heeft een ligbad, een douche, een toilet, een handdoekenradiator en een wastafelmeubel met spiegel en verlichting.

Tweede etage:

Royale overloop met extra bergverlating, opstelling CV-ketel, een wastafel en ruimte voor de wasmachine en droger. De gezellige slaapkamer is ook weer licht en grenst aan het balkon met prachtig uitzicht op de Zijl.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1975
- Gebruiksoppervlakte 169 m²
- Perceeloppervlakte 225 m²
- Gebouw gebonden buitenruimte 5 m² (balkon)
- Inhoud 547 m³
- CV-ketel Nefit Topline, bouwjaar 2012
- Moderne meterkast met 9 groepen
- 6 zonnepanelen
- Schilderwerk buiten 2022
- Isolatie betonvloer, spouwmuurisolatie en dakisolatie
- Nieuw kozijn 1e etage achter
- Overal dubbelglas
- Energielabel C
- Bouwkundige keuring aanwezig
- Elektrisch zonnescherm
- Oplevering in overleg

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



















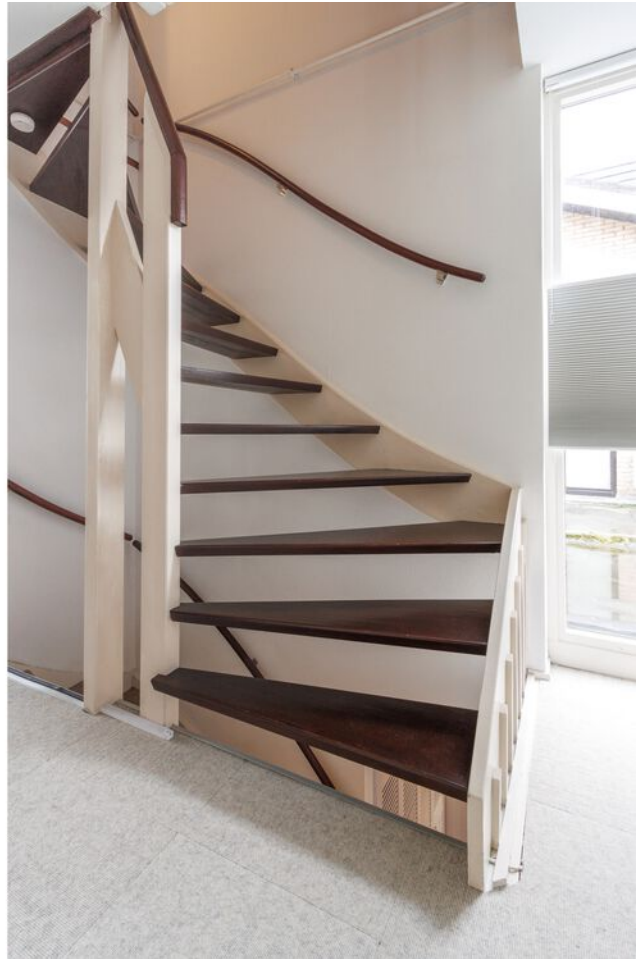




















Plattegrond



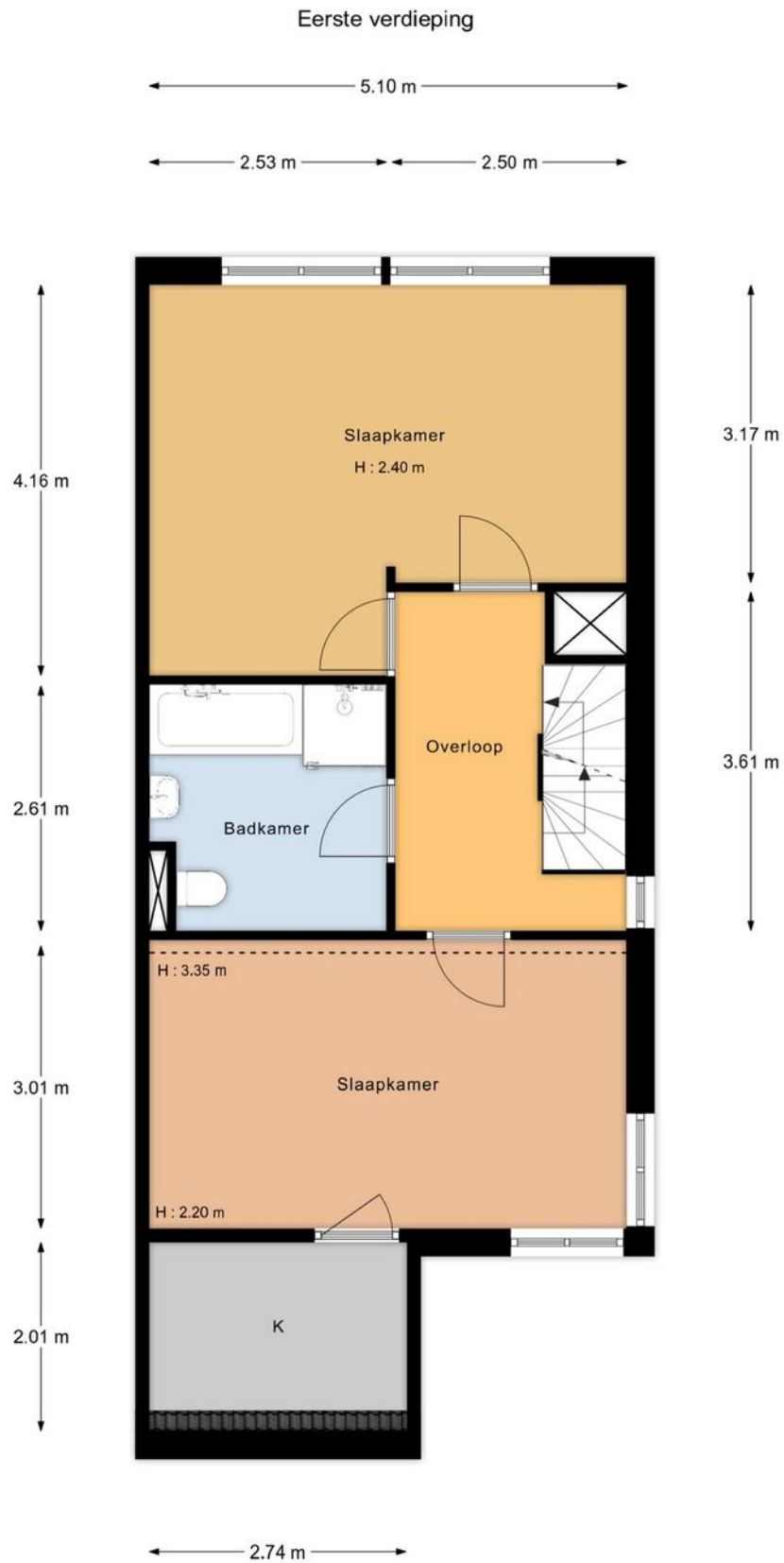
De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden
Van Roemburg & Woning Diagnose

Plattegrond



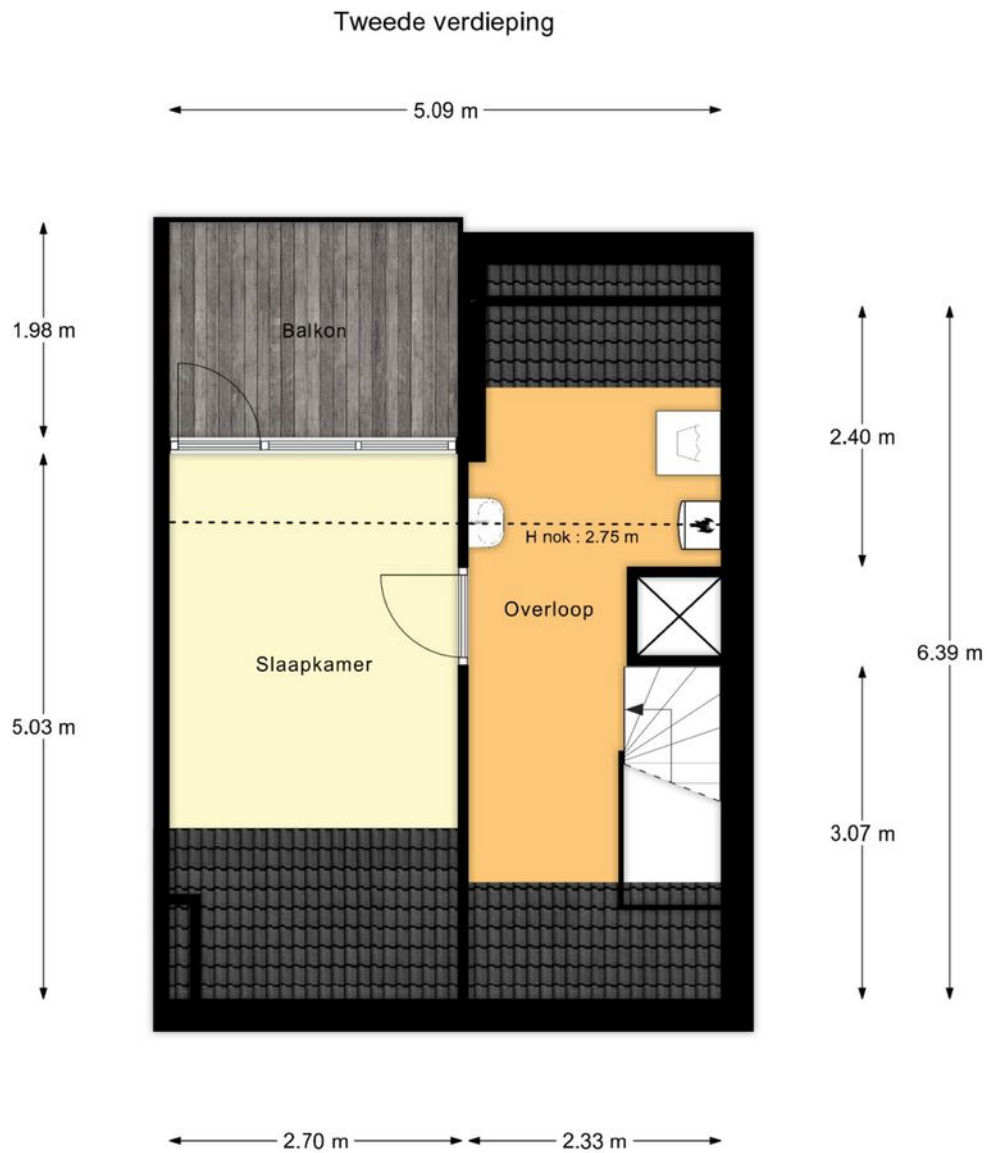
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Rosenberg & Woning Diagnostiek

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

Kenmerken

BOUW:

Soort woning:

Soort bouw:

Bouwjaar:

Woonoppervlakte:

Perceel:

Inhoud:

EENGEZINSWONING

GESCHAKELD

1975

169

225

547

INDELING:

Aantal kamers:

Aantal slaapkamers:

Aantal badkamers:

Aantal toiletten:

5

4

1

2

PRIJS

Vraagprijs

€ 600.000 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 gijdsdekok@remax.nl

Gijs de Kok t.h.o.d.n. RE/MAX Premium Makelaars
Levendaal 73 - 75
2311JE LEIDEN
E gijdsdekok@remax.nl

www.remax.nl/gijdsdekok

RE/MAX
Makelaarsgilde (Leiden)