

Karakteristieke jaren '30 woning met fijne achtertuin



Spiegelstraat 21 te Leiden



Wat een fantastische woning! Gelegen in een sfeervolle straat in de geliefde Lage Mors, ademt deze karakteristieke jaren '30 woning charme en authenticiteit. De woning is goed onderhouden en beschikt over een fijne achtertuin met achterom en een stenen berging. Met een woonoppervlakte van 95 m² en drie slaapkamers biedt het huis volop ruimte, met de mogelijkheid tot uitbreiding via een uitbouw. Prachtige details zoals glas-in-loodramen en originele paneeldeuren versterken de warme en unieke sfeer van deze woning.

De Spiegelstraat ligt in een charmante jaren '30 woonwijk met een prettige sfeer. In de nabije omgeving vind je het groene Kweeklustpark, diverse buurtwinkels en het recent vernieuwde winkelcentrum "Diamantplein" voor je dagelijkse boodschappen. Daarnaast bevinden het NS-station Leiden Centraal, het Bio Science Park, museum Naturalis en het LUMC zich op korte afstand. De woning is uitstekend bereikbaar dankzij de nabijheid van de A44 en N206, en parkeren in de straat is ruim voldoende en gemakkelijk. Bovendien zijn er in de buurt meerdere goed aangeschreven basisscholen, wat de locatie ideaal maakt voor gezinnen.

De afgelopen jaren hebben de huidige eigenaren de woning met aandacht onderhouden* en gemoderniseerd.

Indeling:

Begane grond: Bij binnenkomst betreedt u de hal, die toegang biedt tot de woon-/eetkamer, de trap naar de bovenverdieping, de keuken en het toilet met fonteintje. De woonkamer kenmerkt zich door een sfeervolle erker met prachtig glas-in-lood. Aan de achterzijde bevindt zich de moderne keuken, uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat. De keuken is nu gescheiden van de woonkamer, maar kan door het verwijderen van de dragende muur worden geïntegreerd voor een ruimtelijker gevoel.

Eerste verdieping: Op deze verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers en een royale badkamer. De badkamer is voorzien van een inloopdouche, een stijlvol wastafelmeubel en een hangend toilet. De overloop is ruim genoeg om een werkplek te creëren.

Tweede verdieping: Via een vaste trap bereikt u de

derde slaapkamer, ideaal als kinderkamer of logeerkamer. Daarnaast is er een aparte ruimte met de CV-ketel en wasmachineaansluiting, die ook kan dienen als kleine hobbyruimte. Extra bergruimte is beschikbaar op de praktische vlissing en achter de knieschotten. Bovendien is de zolderverdieping voorzien van dakisolatie, wat bijdraagt aan extra wooncomfort.

Bijzonderheden:

- Authentieke jaren '30 details met karakter
- Hoekwoning met extra lichtinval
- Gelegen in een groene en levendige buurt
- Ruime opbergmogelijkheden
- Remeha CV-ketel uit 2023
- Bouwtechnisch rapport van Perfectkeur beschikbaar op aanvraag;

• Diverse houten kozijnen dienen vervangen te worden

*Uitgevoerd onderhoud in 2020:

- Alle gasleidingen vanaf de meter naar de CV-ketel zijn volledig vernieuwd.
- Alle waterleidingen zijn vervangen vanaf de watermeter.
- De complete riolering is vernieuwd vanaf de aansluiting in de grond onder het toilet.
- De elektrische installatie is verzaagd naar 3 x 25A en volledig vernieuwd vanaf de meter.

Projectnotaris: Roes de Vries Notarissen Leiden

































Plattegrond



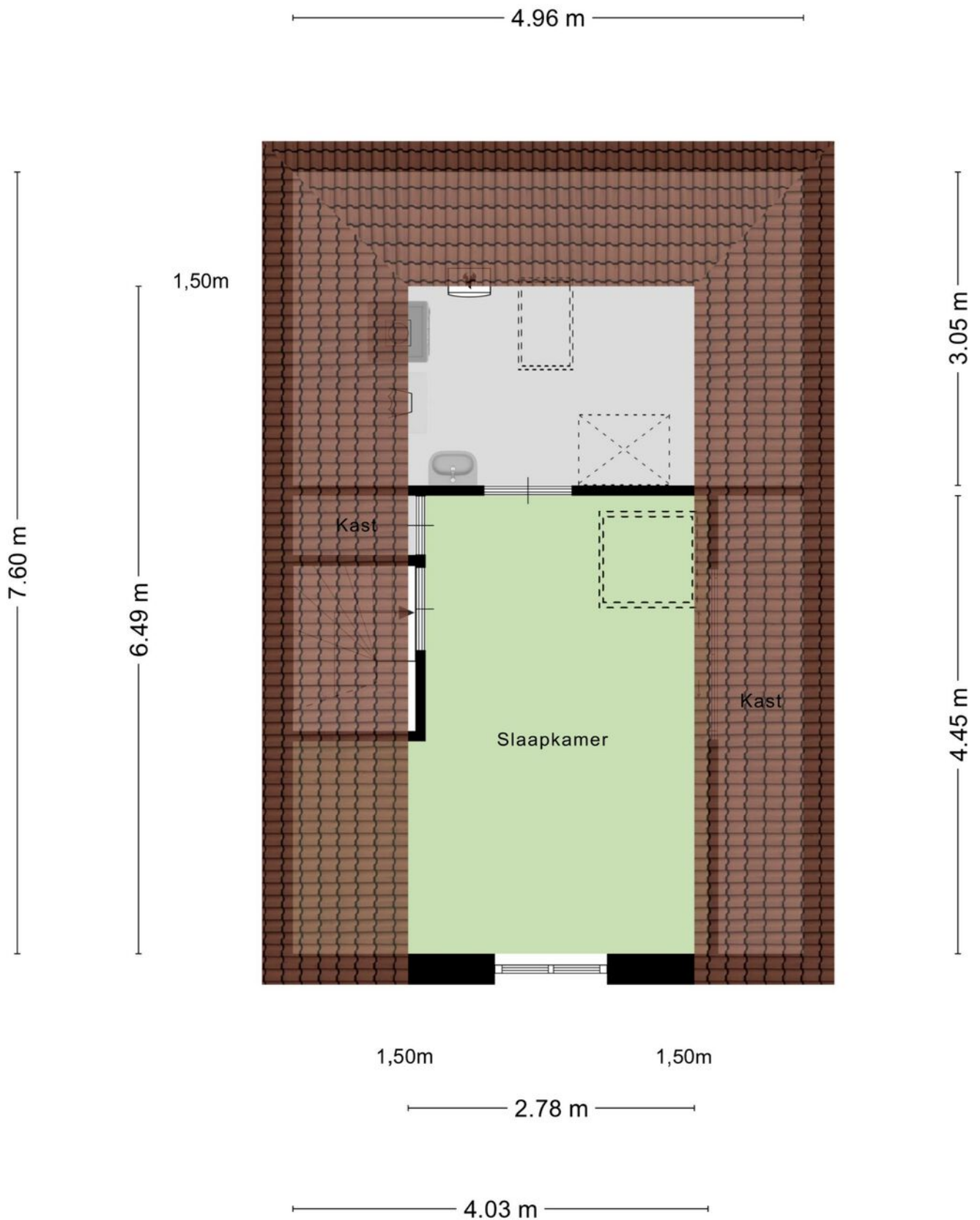
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



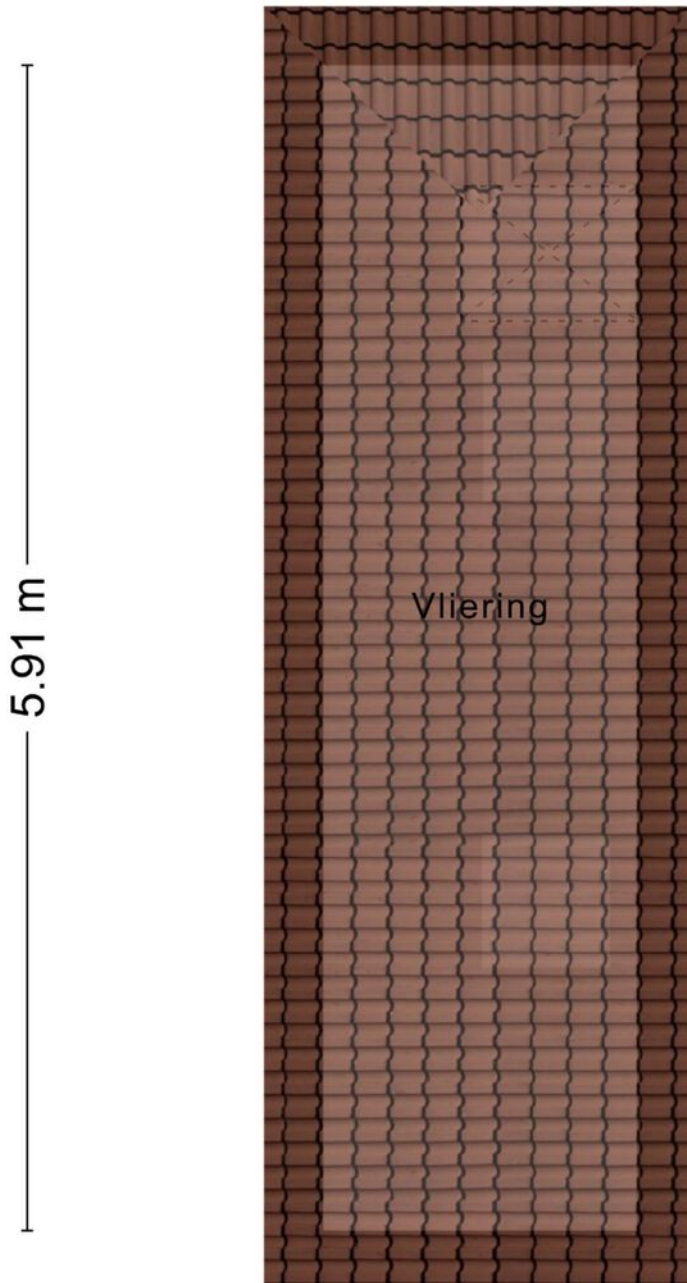
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



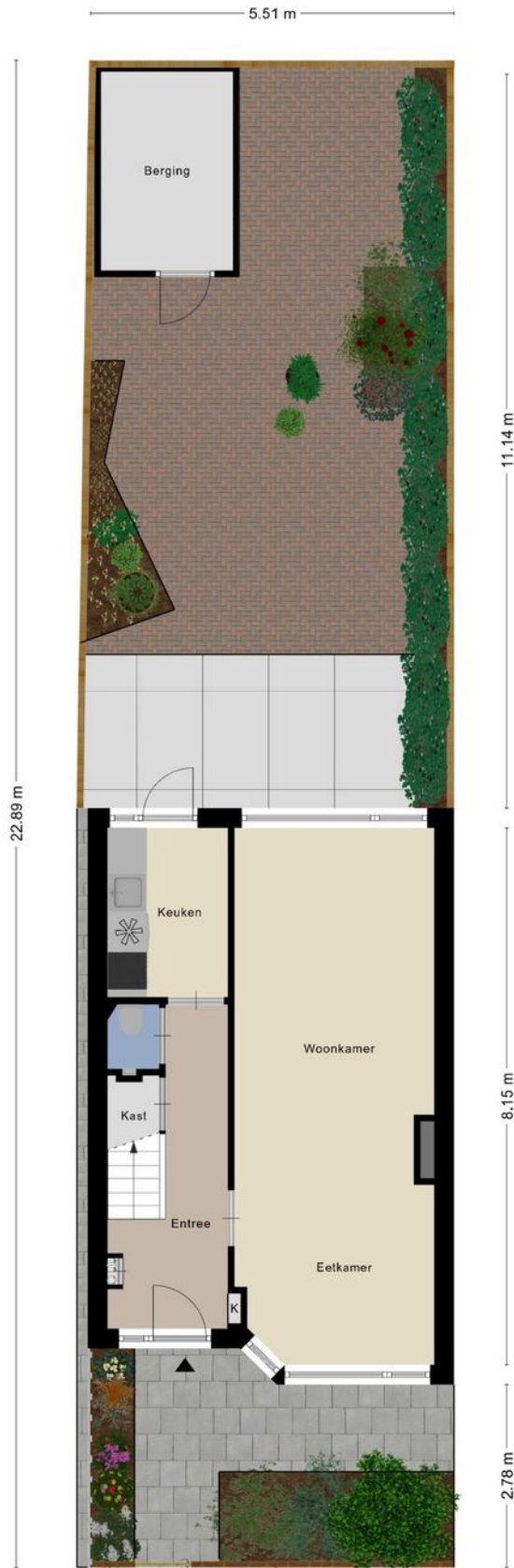
Plattegrond

— 1.59 m —



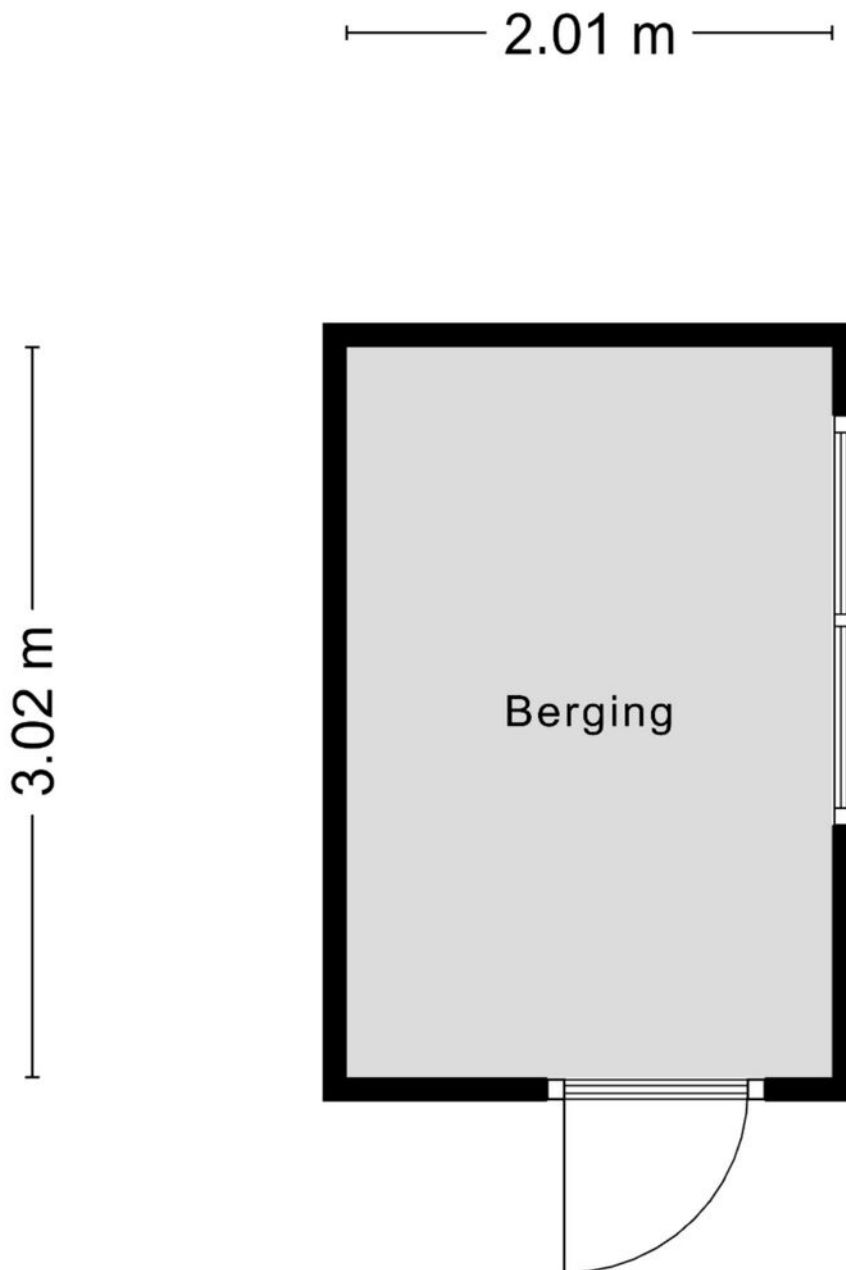
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kenmerken

BOUW:

Soort woning:	EENGEZINSWONING
Soort bouw:	HOEK
Bouwjaar:	1933
Woonoppervlakte:	95
Perceel:	137
Inhoud:	335

INDELING:

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

PRIJS

Vraagprijs	€ 535.000 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.



Cesar van Vliet
Makelaar o.z.

M 06 40 94 00 49
T 071 51 62 374
E cesarvanvliet@remax.nl

Cesar van Vliet t.h.o.d.n. RE/MAX Premium Makelaars

Levendaal 73 - 75
2311JE LEIDEN
E cesarvanvliet@remax.nl

www.remax.nl/cesarvanvliet

RE/MAX
Makelaarsgilde (Leiden)