

# Royale jaren '30 woning met 5 slaapkamers!



Roodenburgerstraat 70 te Leiden





Royale jaren '30 woning in de geliefde Burgemeesterswijk met een fijne achtertuin met achterom, een voortuin en maar liefst vijf (slaap)kamers. Daarnaast heeft deze lichte woning veel extra bergruimte door o.a. een dakkapel, een grote vide en een berging in de tuin. Een sfeervolle woning met veel mogelijkheden!

De Roodenburgerstraat is een kindvriendelijke en rustige straat, op loopafstand van diverse scholen (basis- en voortgezet onderwijs), kinderopvang, sportvoorzieningen (tennis, hockey), speeltuinen en NS station Lammenschans. Binnen enkele minuten sta je in de historische binnenstad van Leiden met de vele musea, winkels, terrasjes, grachten en restaurants. Het station Lammenschans ligt op korte loopafstand. Tevens nabij uitvalswegen richting Amsterdam, Den Haag (A4) en Utrecht (N11).

Indeling:

Begane grond:

Gezellige voortuin met zitje en mooie beplanting. Entree met aansluitend de lange hal met garderobe, toilet, trapkast, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer en keuken.

De lichte ruime woonkamer heeft een erker aan de voorzijde, een fraaie houten vloer en middels een aluminium schuifpui toegang tot de royale achtertuin (N/O) met o.a. een prachtige esdoorn. In de tuin bevindt zich nog een stenen berging met elektra.

De gesloten keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur zoals een 4-pits gasfornuis, combi-magnetron, vaatwasser en koel/vriescombinatie. De achtertuin is tevens via de keuken bereikbaar.

1e verdieping:

Ruime overloop met toegang tot de 3 (slaap)kamers waarbij de 2 grotere slaapkamers beschikken over een vaste inbouwkast.

De royale slaapkamer aan de achterzijde heeft daarnaast ook een wastafel en geeft toegang tot een fijn balkon. De kleinere kamer aan de voorzijde is in gebruik als waskamer. De lichte badkamer heeft een ligbad, een inloopdouche en een wastafelmeubel met spiegelkast. Een separaat toilet bevindt zich aan de overloop.

2e verdieping:

Overloop met toegang tot 3 (slaap)kamers waarvan 1 zeer ruime kamer met aan beide zijdes een dakkapel. Een slaapkamer aan de achterzijde met een wastafel en een vaste kast en een kamer aan de voorzijde met een Velux raam.

Vanuit de overloop bereik je middels een vaste vlizotrap de ruime vliering met 2 Velux ramen en zeer veel opbergruimte. Hier bevindt zich tevens de CV-ketel.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1937
- Beschermd stadsgezicht
- Gebruiksoppervlakte wonen 150m<sup>2</sup>
- Gebouw gebonden buitenruimte 6m<sup>2</sup> balkon
- Externe bergruimte 7m<sup>2</sup> (berging in tuin)
- Perceeloppervlakte 153m<sup>2</sup>
- Inhoud 540m<sup>3</sup>
- Woning dient her en der te worden gemoderniseerd
- Riolering pvc
- Bouwtechnisch rapport aanwezig
- Overal dubbel glas
- Energielabel C
- Moderne meterkast met 8 groepen
- Cv Ketel Vaillant, bouwjaar circa 2012
- Parkeren voor vergunninghouders (vergunning ca. € 61,- per jaar, geen wachtlijst.
- Oplevering in overleg

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

































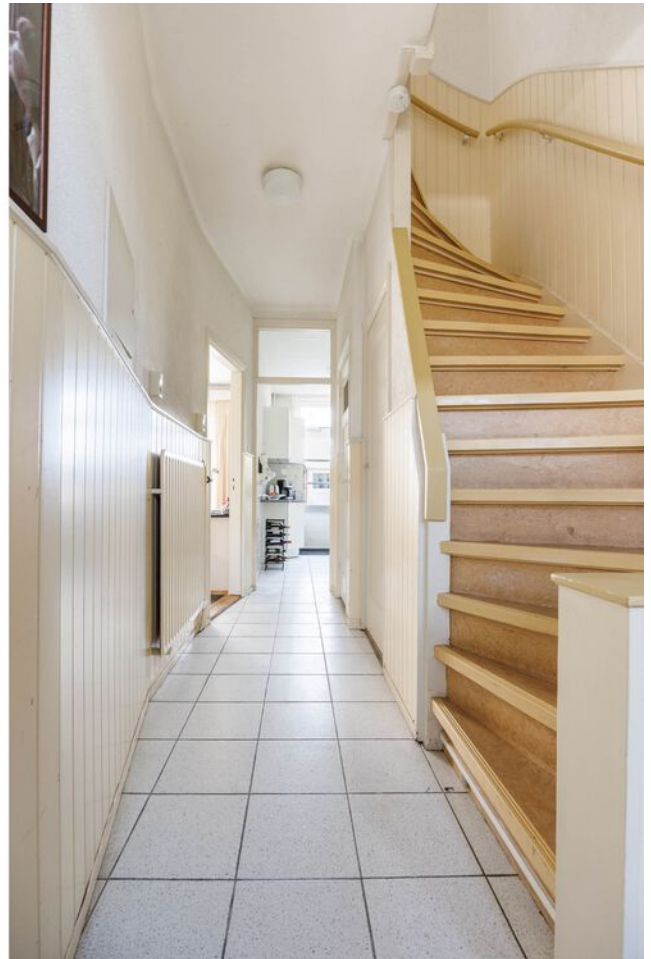




























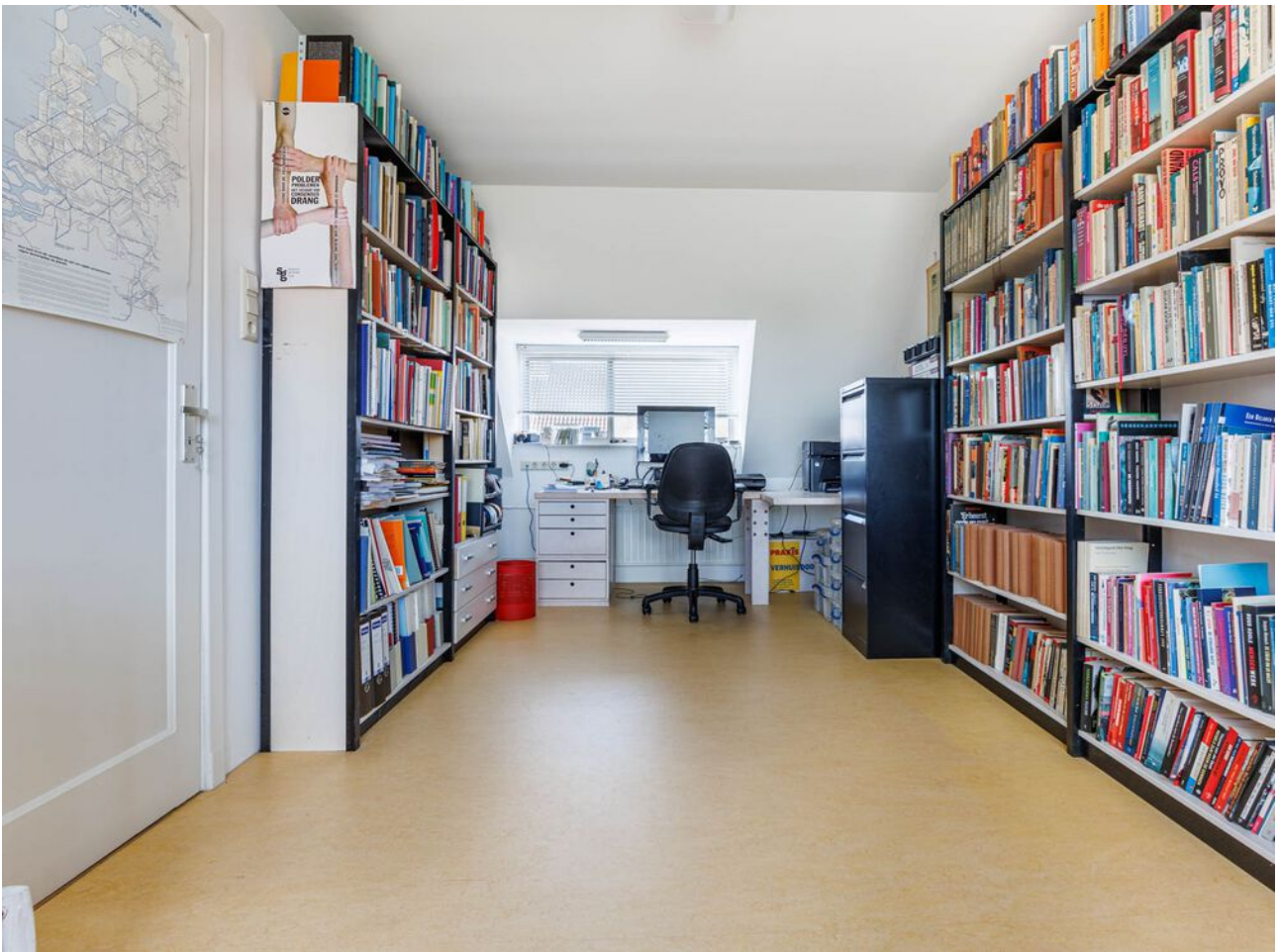








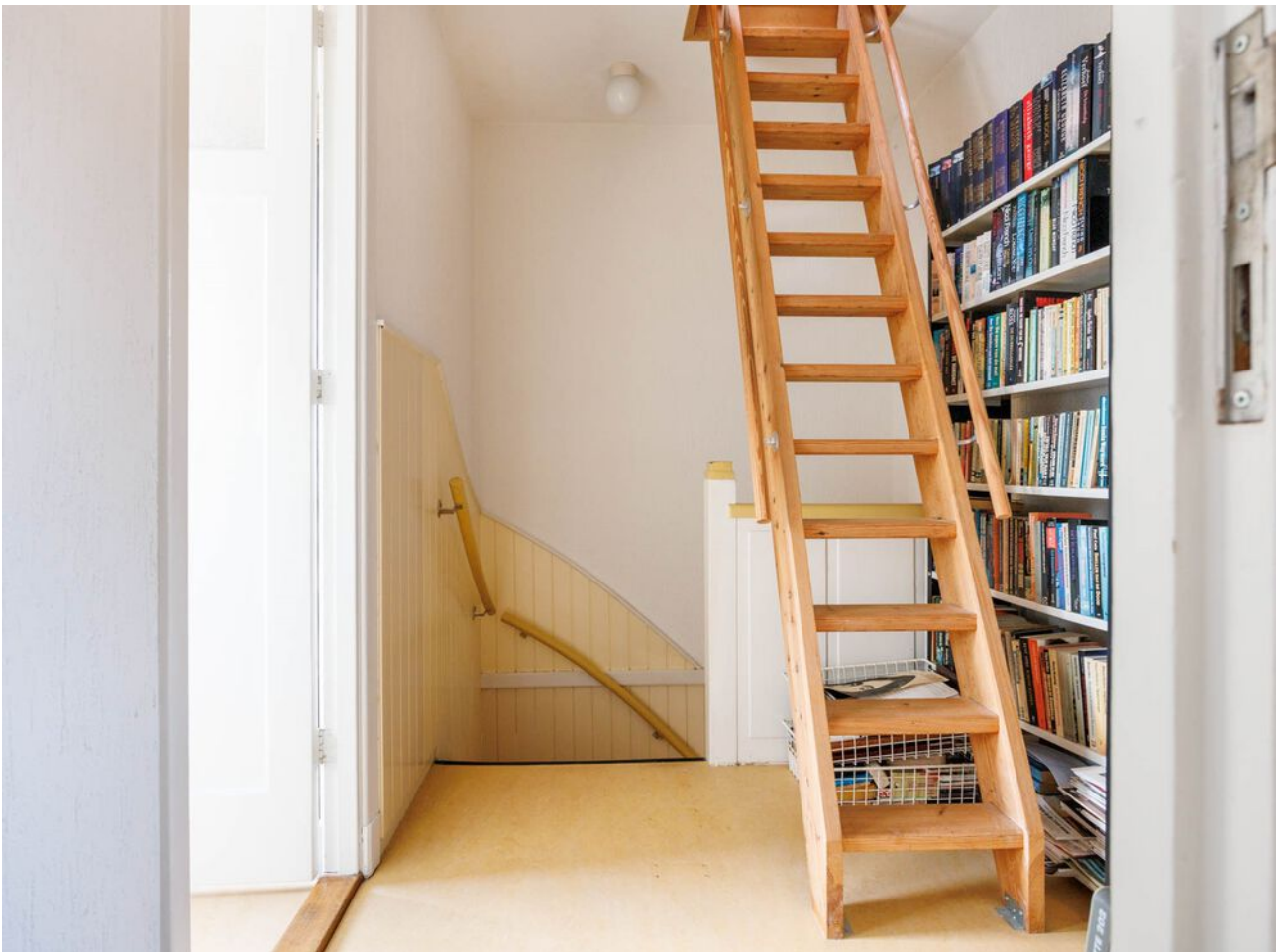


















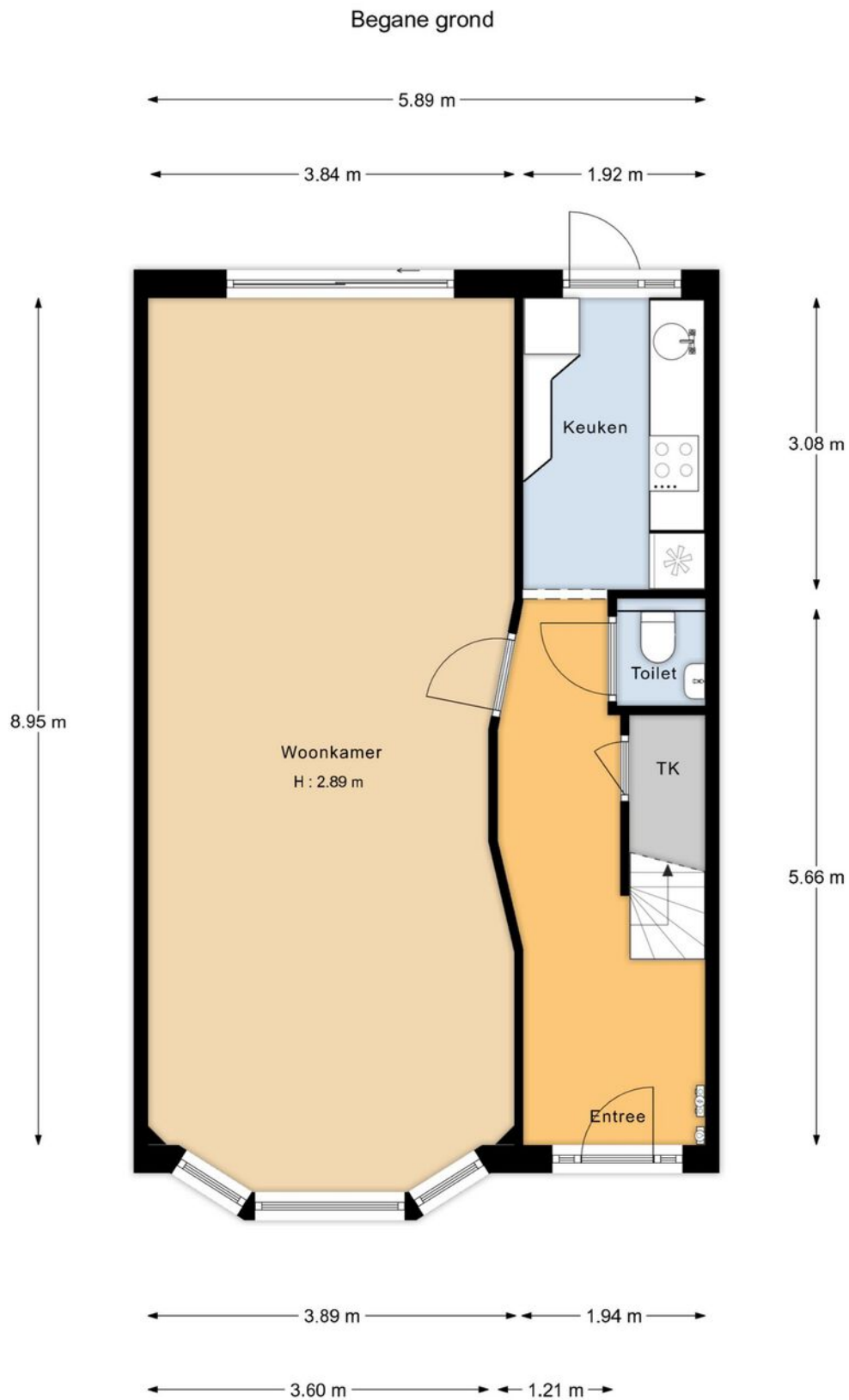








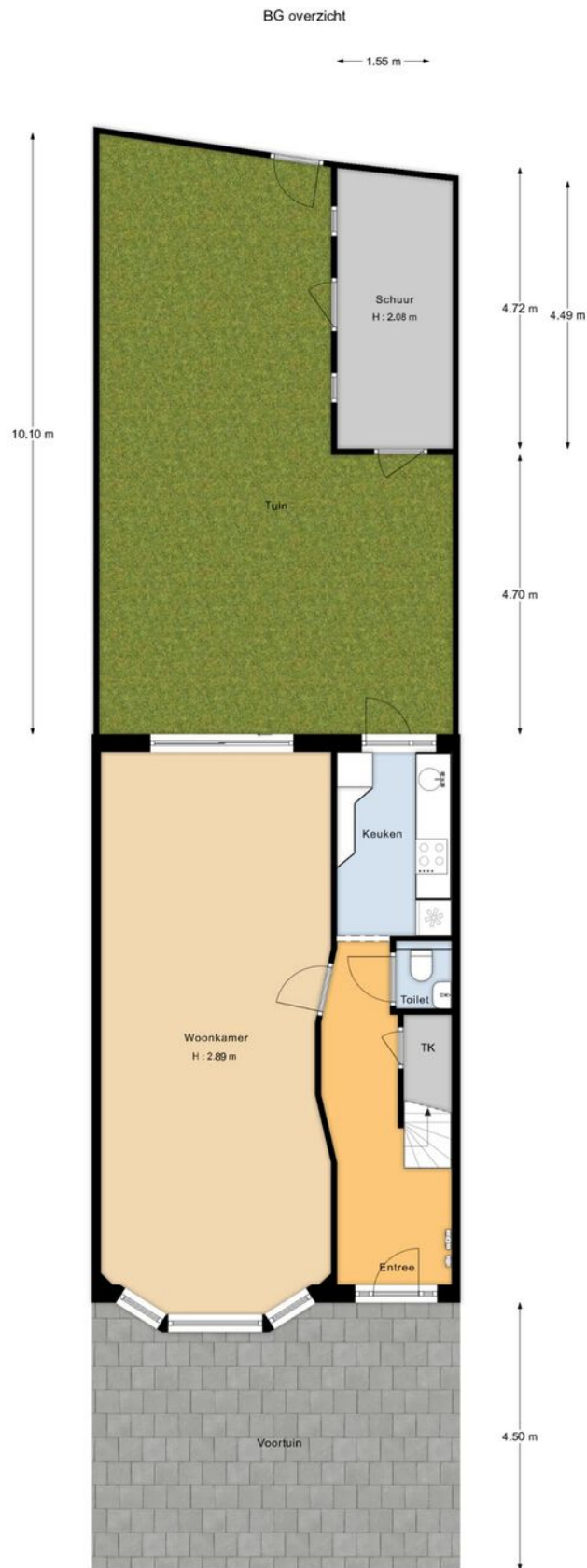
# Plattegrond



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

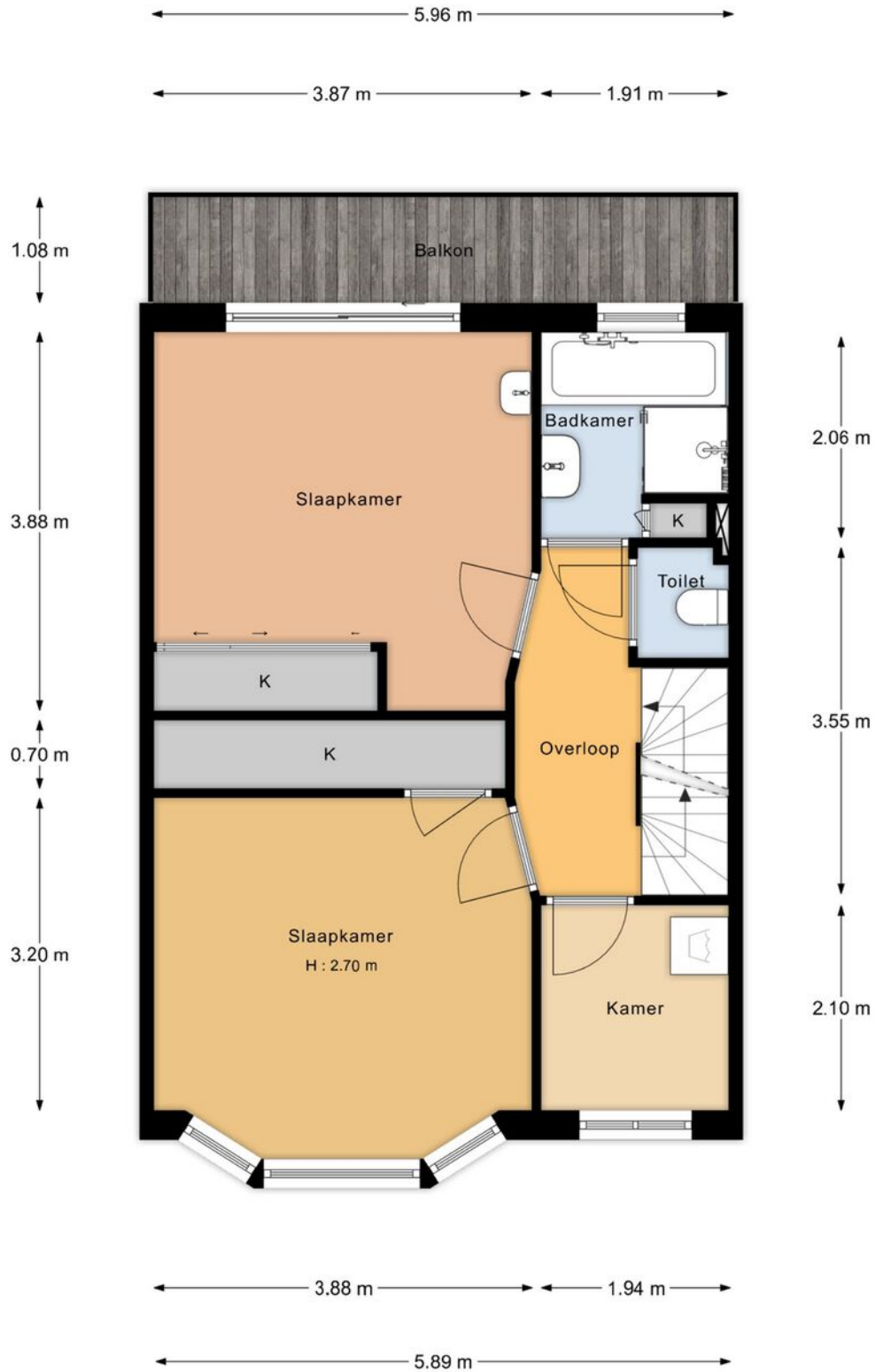


De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden\*  
Van Roemburg & Woning Diagnose



# 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

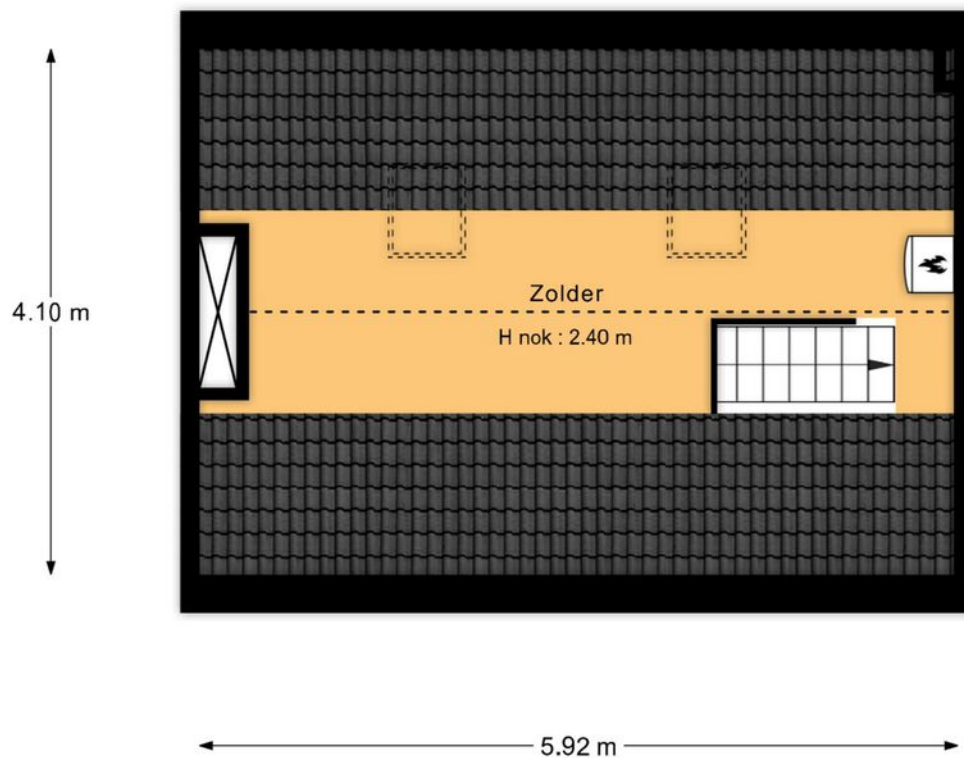


De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden\*  
Van Roemburg & Woning Diagnose



# Plattegrond

Vliering



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



# Kenmerken

## **BOUW:**

Soort woning:	EENGEZINSWONING
Soort bouw:	TUSSEN
Bouwjaar:	1937
Woonoppervlakte:	150
Perceel:	153
Inhoud:	540

## **INDELING:**

Aantal kamers:	6
Aantal slaapkamers:	5
Aantal badkamers:	1
Aantal toiletten:	2

## **PRIJS**

Vraagprijs	€ 850.000 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](mailto:gijdsdekok@remax.nl)

**Gijs de Kok t.h.o.d.n. RE/MAX Premium Makelaars**

Levendaal 73 - 75  
2311JE LEIDEN  
E [gijdsdekok@remax.nl](mailto:gijdsdekok@remax.nl)

[www.remax.nl/gijdsdekok](http://www.remax.nl/gijdsdekok)

**RE/MAX**  
Makelaarsgilde (Leiden)