



MARGARET STAALSTRAAT 11 2331 MR LEIDEN

Vraagprijs € 425.000 K.K.



De makelaar van Leiderdorp

www.obermakelaardij.nl

Hoofdstraat 12A, 2351AJ Leiderdorp

+31 71 541 9957

info@obermakelaardij.nl

KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs € 425.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1988

Dakbedekking Bitumen

Type dak Platdak

Keurmerken Energie prestatie advies

Isolatievormen Dakisolatie
Dubbel glas
Muurisolatie
Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 96 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 132 m²

Inhoud 433 m³

Oppervlakte externe bergruimte 8 m²

Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte 17 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 5 (waarvan 4 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

Locatie

KENMERKEN

Ligging

Aan rustige weg
Beschutte ligging
In woonwijk
Nabij openbaar vervoer
Nabij school
Nabij snelweg
Nabij treinstation
Nabij winkelcentrum

Tuin

Type Achtertuin
Hoofdtuin Ja
Oriëntering Noord west
Heeft een achterom Ja
Staat Normaal

Energieverbruik

Energie label B

Uitrusting

Warm water Centrale voorziening
Verwarmingssysteem Stadsverwarming
Heeft kabel-tv Ja
Tuin aanwezig Ja
Telefoonaansluiting aanwezig Ja
Beschikt over een internetverbinding Ja
Heeft schuur/berging Ja
Heeft ventilatie Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom Eigendom belast met erfpacht

OMSCHRIJVING

Op zoek naar een ruime 6 kamer woning in de gezellige Stevenshof in Leiden? Dan is Margaret Staalstraat 11 iets voor u. Zeer ruim opgezet, ca. 132m², zeer goed onderhouden en bijna zo te betrekken. Dit riante huis ligt in een rustig gedeelte van de wijk. Op fietsafstand van scholen, winkels en natuurlijk de natuur en de parken die de Stevenshof heeft. Er zijn 4/5 slaapkamers, er is een nette hoekkeuken met apparatuur, een nette badkamer met douche en een zonnige achtertuin van ca. 33m².

U gaat bij de bezichtiging ervaren hoe ruim het is en hoe goed het is onderhouden. Laten we u gelijk zien wat eventueel nog mogelijkheden zijn om een extra kamer op het dakterras te maken.

INDELING

Entree woning, kleine ontvangsthal met de meterkast en de unit voor de stadsverwarming. De U- vormige woonkamer is verdeeld in 2 stukken. Een eetgedeelte aan de voorzijde en een zitgedeelte aan de tuinzijde. Leuke van dit huis is dat het voor, breder is dan achter, dus een speelse indeling.

De voorzijde heeft een L-vormige open keuken welke is voorzien van een oven, een 4 pits gaskookplaat en een afzuigkap. Tevens is er een losse koelkast aanwezig. Ruimte genoeg voor een vaatwasser, want er is zeer veel kastruimte.

Terug naar de zitruimte. Gelegen dus aan de tuinzijde en veel daglicht door de zonligging. De achtertuin is ca. 33m² en gelegen op het zonnige noordwesten. Geen hoge bebouwing dus vanaf 14 uur zon achter in de tuin tot deze in het westen onder gaat. Er is nog een houten schuur van ca. 8 m² met een achterom.

Terug naar binnen. Tussen de zit- en het eetgedeelte is de tussenhal met het moderne toilet met fontein en een vaste kast voor de losse spullen. Op naar de 1e etage.

EERSTE VERDIEPING

Ruime U- vormige overloop met toegang naar 2/3 slaapkamers. De 2 achterkamers zijn nu met elkaar verbonden, maar kunnen zeer makkelijk weer worden gescheiden. Deze kamers hebben natuurlijk veel ruimte want daar staat de Stevenshof om bekend. Ruime huizen met grote kamers.

Aan de voorzijde is de riante master bedroom met een vaste kasten wand. Kijk gelijk even naar buiten want we kijken over een pleintje zo naar een leuk speeltuintje.

Op deze etage is een nette badkamer welke is voorzien van een douchecabine, een 2e toilet en een wastafel met meubel. Gewoon netjes en goed onderhouden. Op naar de 2e etage.

TWEEDE VERDIEPING

Zeer riante overloop met toegang naar de 4e slaapkamer, het dakterras en de wasruimte. Die laatste heeft veel bergruimte, een mechanische ventilatiesysteem, de wasmachineaansluiting en is heel handig voor de jaarlijkse opslag.

De 4e slaapkamer is wederom ruim en ideaal van formaat. Er is een groot dakterras aan de voorkant welke ook nog kan worden betrokken bij de woning. Meerdere burens hebben dit al gerealiseerd. Kunt u zomaar een 5e slaapkamer creëren.

Het hele huis is voorzien van spachtelputz of stucwerk en is zeer goed onderhouden. Misschien wilt u voor uzelf eea iets moderner maken, maar het hoeft niet.

BIJZONDERHEDEN

- De woning is gelegen op erfpachtgrond, het betalen van erfpachtcanon is afgekocht tot begin 2063. Jaarlijkse administratiekosten: € 58,35 (incl. btw). Het is mogelijk om de erfpachtgrond in eigendom te verkrijgen. Bij vervreemding van dit erfpachtrecht vindt een conversie plaats van regeling 2 naar regeling 4. Dit betekent voor de nieuwe erfpachter (koper) dat het verschil tussen de Grondwaarde en de Afkoopsom moet worden bijbetaald (= € 704,72). Daarnaast worden er jaarlijks administratiekosten in rekening gebracht.
- Intern vrij recent alles nog geschilderd.
- Oplevering is in overleg

















INTERESSE IN DEZE WONING?

NEEM DAN VRIJBLIJVEND CONTACT OP MET ONS
KANTOOR



De makelaar van Leiderdorp

www.obermakelaardij.nl

Hoofdstraat 12A, 2351AJ Leiderdorp

+31 71 541 9957

info@obermakelaardij.nl