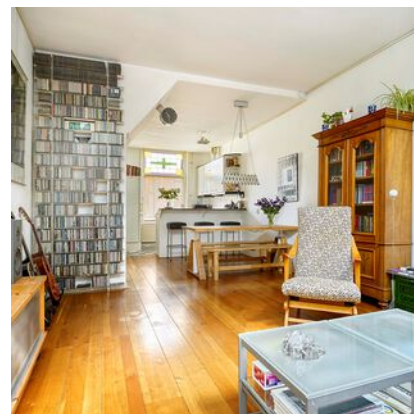


Heerlijk  
wonen in  
een hofje



Raamstraat 2  
2316 BB Leiden

**VRAAGPRIJS € 395.000 K.K.**



06-53999439  
info@vandurenmakelaardij.nl  
vandurenmakelaardij.nl



Raamstraat 2

2316 BB Leiden

Woonoppervlakte

**70.30M<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte

**49M<sup>2</sup>**

Inhoud

**227M<sup>3</sup>**

Bouwjaar

**1910**

Energie label

**E**

Vraagprijs

**€ 395.000 K.K.**

# Kenmerken

Overdracht	
Vraagprijs	€ 395.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg
Bouw	
Type object	Woonhuis, eengezinswoning, eind woning, hofjeswoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1910
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Bouwkundige keuring Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas
Oppervlaktes en inhoud	
Perceeloppervlakte	49 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	70,3 m <sup>2</sup>
Inhoud	227 m <sup>3</sup>
Oppervlakte overige inpandige ruimten	1,4 m <sup>2</sup>
Indeling	
Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	3 (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1
Energieverbruik	
Energielabel	E
CV ketel	
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2019
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom
Uitrusting	

# Kenmerken

Warm water  
Verwarmingssysteem  
Heeft een dakraam  
Heeft ventilatie

Kadastrale gegevens  
Eigendom

CV-ketel  
Centrale verwarming  
Ja  
Ja

Eigen grond

# Beschrijving



## Lieflijke hofjeswoning tegen het centrum van Leiden aan.

Pittoreske hofjeswoning die verrassend ruim, licht en comfortabel is. Deze woning moet je zeker van binnen komen ervaren: laat je betoveren door de ruimte, de sfeer en het fantastische licht.

De woning is bouwtechnisch goed onderhouden en ligt op loopafstand van het centrum van Leiden aan een gemoedelijk, autoluw hofje. Het grote draai-kiepraam aan de voorzijde, de gerestaureerde glas-in-lood bovenlichten en de 3 (!) Velux-ramen aan de achterzijde zorgen voor een werkelijk unieke lichtinval en sfeer.

### Indeling:

Entree in de gang met garderobe, meterkast en trap naar boven. Deur naar open keuken en woonkamer. De keuken aan de voorzijde is in een L-opstelling met diverse apparatuur en een bar als afscheiding naar de woonkamer. Deze woonkamer ligt aan de achterzijde over de volledige breedte en is voorzien van eikenhouten vloerdelen en een designradiator. Onder de trap bevindt zich een ruime bergkast.

De woonkamer heeft aan de achterzijde een schuine overgang tussen plafond en achterwand. Daarin zijn 3 grote Velux-ramen geplaatst. Deze zijn net als de zonwering elektrisch bedienbaar en voorzien van horren - één raam heeft een regensensor. Ze geven de ruimte veel licht en bieden verschillende mogelijkheden voor de inrichting. Achter in de woonkamer is een deur naar de badkamer op de begane grond.

De badkamer is voorzien van een lichtkoepel en kent een doordachte inrichting, met een inloopdouche aan het einde, een wastafel tegen de muur van de douche, het toilet en in de hoek de aansluitingen en voor wasmachine en wasdroger.

### Eerste etage:

Via de trap kom je boven op een kleine overloop, die toegang geeft tot de 2 slaapkamers, ieder aan een kant van het huis.

De slaapkamer aan de voorzijde is van een goede afmeting met de markante, onderhoudsarme maar klassiek ogende dakkapel aan de voorzijde die voor de lichtinval zorgt. De vensters zijn voorzien van verduisterende zonwering en een inzethor. De goed onderhouden HR-ketel bevindt zich in een inbouwkast. Tweede inbouwkast met legruimte.

De slaapkamer aan de achterzijde heeft eveneens twee inbouwkasten (hang- en legruimte) en een dakkapel tot aan de vloer met openslaande deuren en elektrisch bedienbaar rolluik. Deze kamer geeft toegang tot een vide die in gebruik is als extra bergruimte. Het Velux-dakraam met rolluik is elektrisch bedienbaar en voorzien van hor en regensensor.

Het huis is optimaal ingedeeld, ademt een fijne en gezellige sfeer en is door de bewoners met liefde onderhouden. De ideale ligging aan een rustig straatje, op loopafstand van het Centraal Station, het centrum van Leiden en een supermarkt maken het uniek. De woning is volledig voorzien van dubbel glas (ook het glas-in-lood). Het perceel grond is geheel bebouwd.

### Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1910
- Hofjeswoning
- Goed onderhouden met 2 slaapkamers
- Volledig uitgevoerd met dubbel glas
- Ideaal gelegen, op loopafstand van Centraal Station en centrum van Leiden
- Autoluw straatje

Aanvaarding per 1 maart 2024

# English version



Picturesque courtyard house that is surprisingly spacious, light and comfortable. You should definitely experience this house from the inside: be enchanted by the space, the atmosphere and the fantastic light.

The house is well maintained from a technical point of view and is located within walking distance of the center of Leiden on a pleasant, low-traffic courtyard. The large tilt and turn window at the front, the restored stained-glass skylights and the 3 (!) Velux windows at the rear provide a truly unique light and atmosphere.

## Layout:

Entrance in the hallway with wardrobe, meter cupboard and stairs to the top. Door to open kitchen and living room. The kitchen at the front is in an L-shape with various equipment and a bar as a separation from the living room. This living room is located at the rear over de full width and is equipped with oak floors and a design radiator. Under the stairs is a spacious storage cupboard.

The living room has a sloping transition between the ceiling and the rear wall at the rear. It contains 3 large Velux windows. Just like the sun blinds, these are electrically operated and equipped with mosquito nets - one window has a rain sensor. They give the room a lot of light and offer various options for furnishing. At the back of the living room is a door the bathroom on the ground floor.

The bathroom has a skylight and has as well-thought-out design, with a walk-in shower at the end, a sink against the wall of the shower, the toilet and in the corner the connections for washing machine and dryer.

## First floor:

Via de stairs you reach a small landing, which gives access to the 2 bedrooms, each on one side of the house.

The bedroom at the front is of a good size with the striking, low-maintenance but classic-looking dormer window at the front that provides light. The windows are equipped with blackout blinds and an insect screen. The well-maintained high-efficiency boiler is located in a built-in cupboard. Second built-in wardrobe with storage space. The bedroom at the rear also had two fitted wardrobes (hanging and storing space) and a floor-to-ceiling dormer window with patio doors and an electrically operated roller shutter. This room gives access to a loft that is used as extra storage space. The Velux roof window with roller shutter is electrically operated and equipped with mosquito net and rain sensor.

The house is optimally laid out, exudes a nice and cozy atmosphere and has been lovingly maintained by the residents. The ideal location on a quiet street, within walking distance of Central Station, the center of Leiden and a supermarket make it unique. The house is fully equipped with double glazing (including the stained glass). The plot of land is fully developed.

## Particularities:

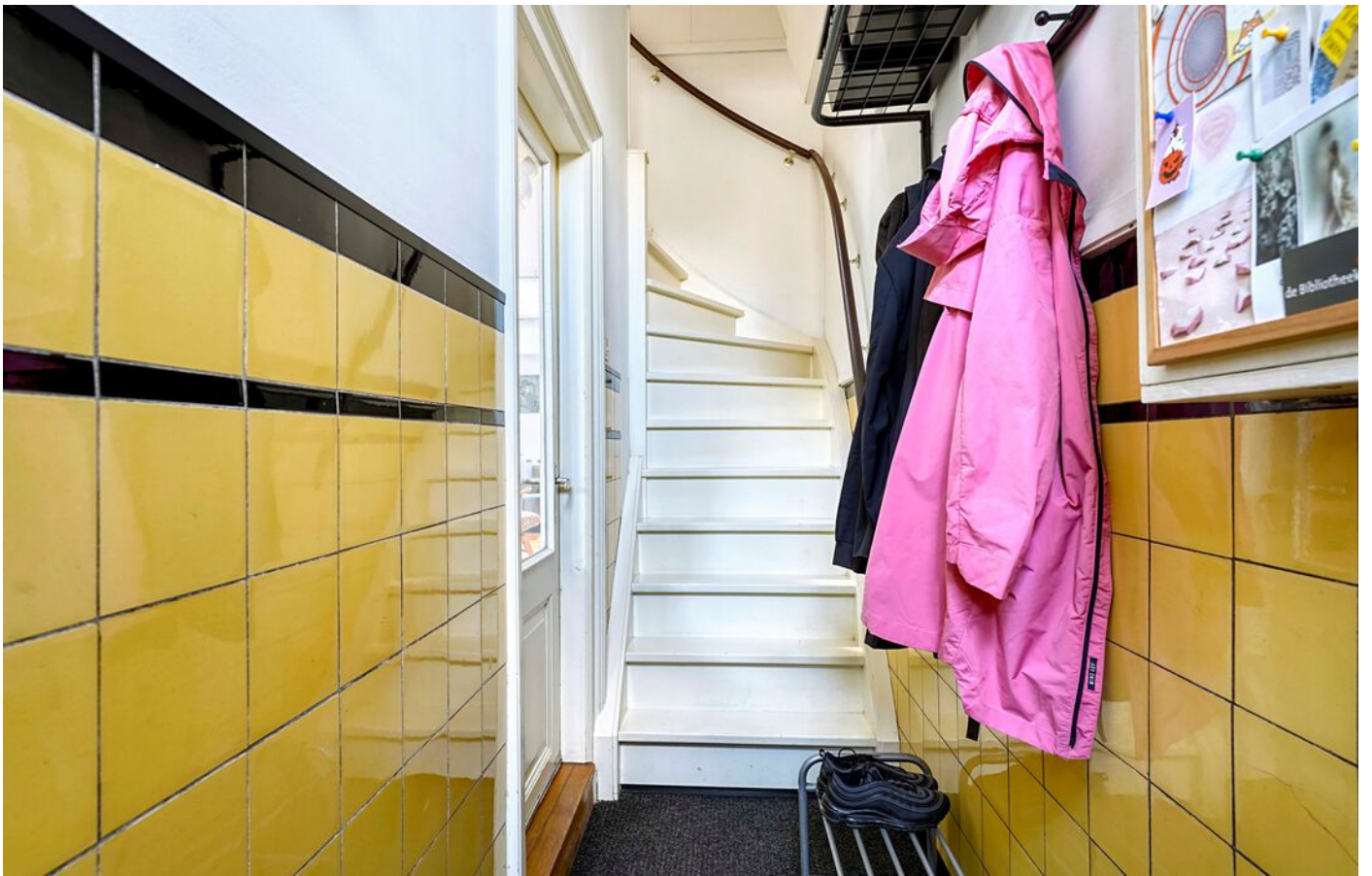
- Built in 1910
- Courtyard house
- Well maintained with 2 bedrooms
- Fully equipped with double glazing
- Ideally located, within walking distance of Central Station and the center of Leiden
- Low-traffic street

Acceptance as of March 1, 2024.

















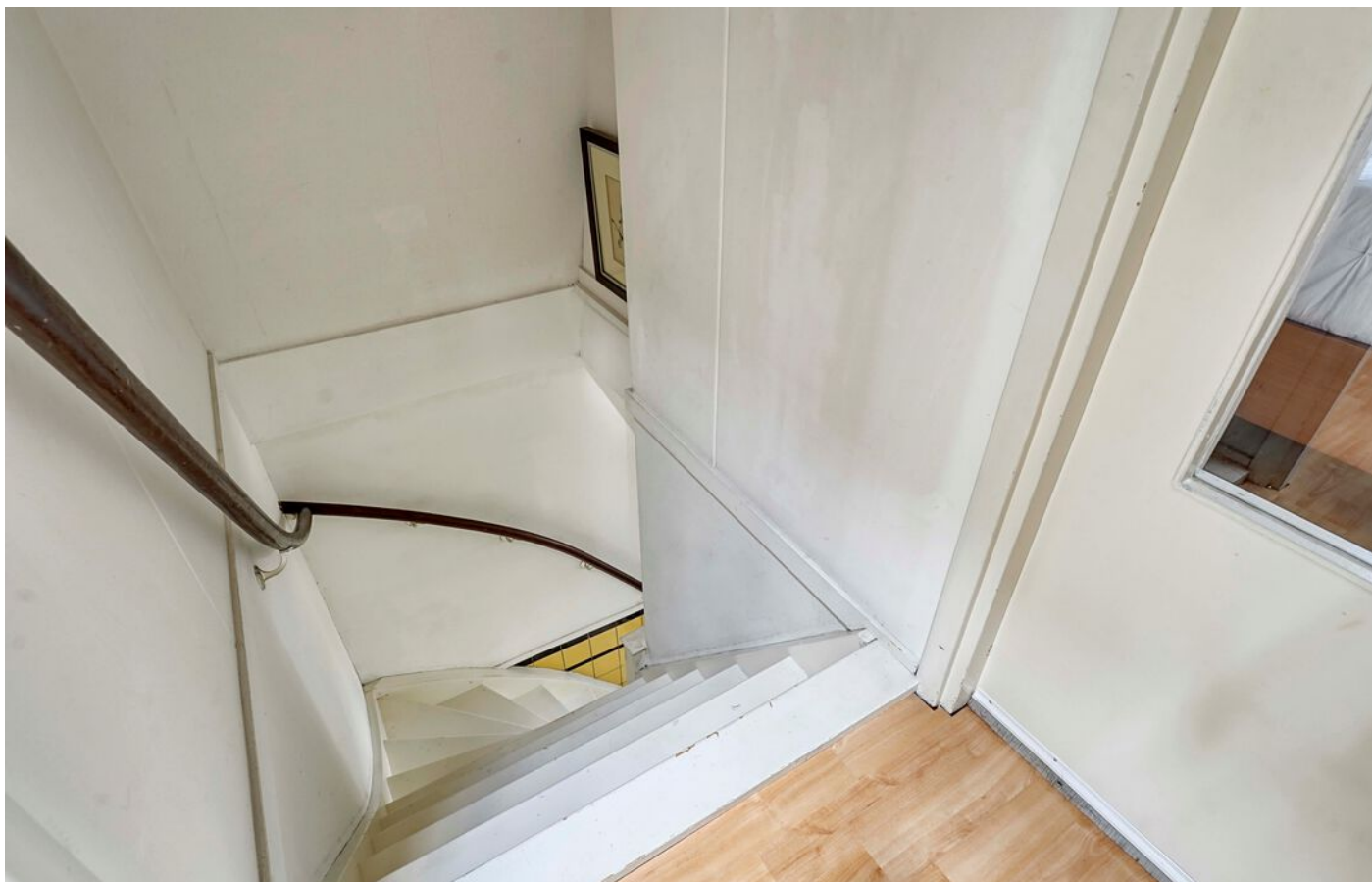












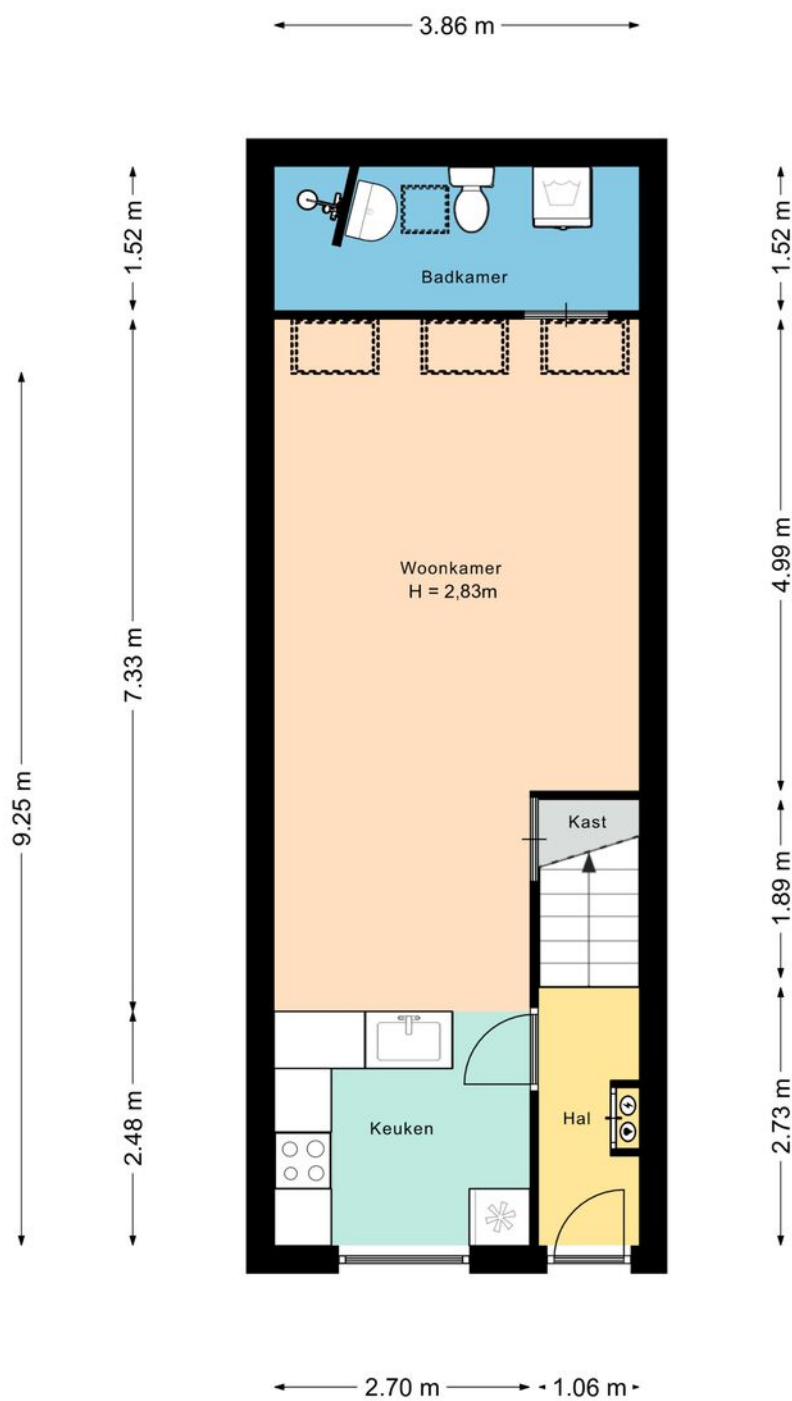






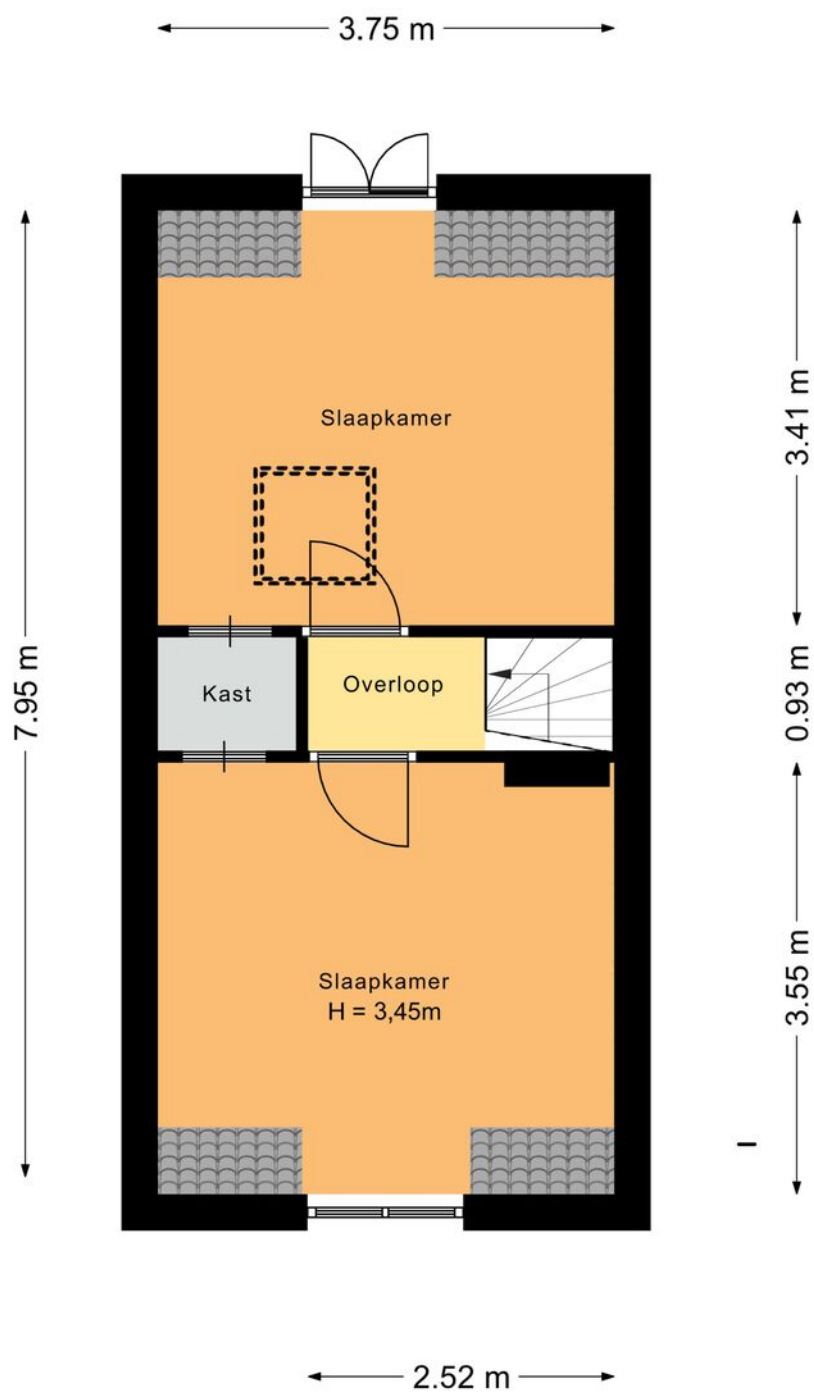


# Plattegrond



Afmetingen zijn ter indicatie.

# Plattegrond



Afmetingen zijn ter indicatie.




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Koren

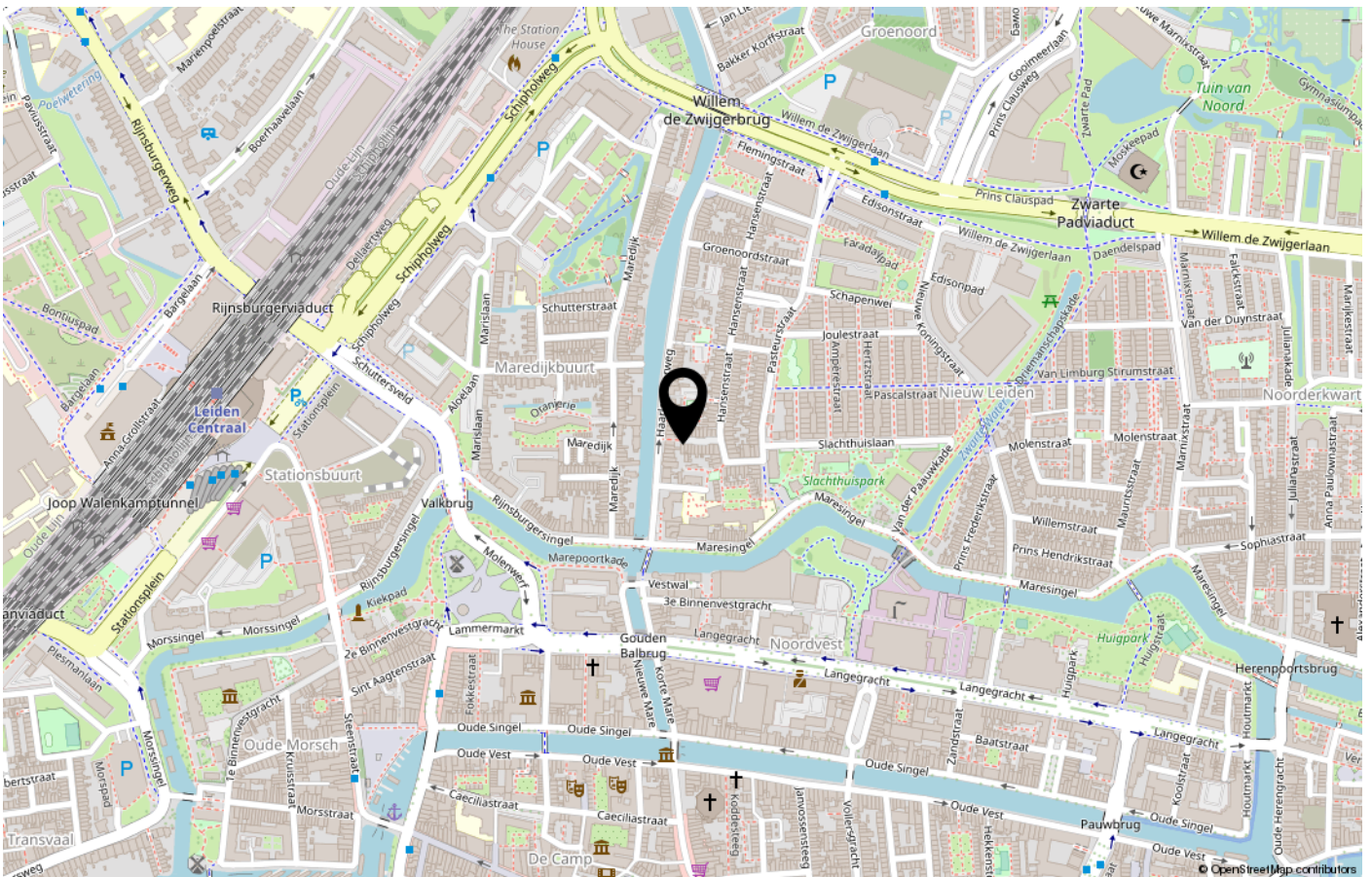
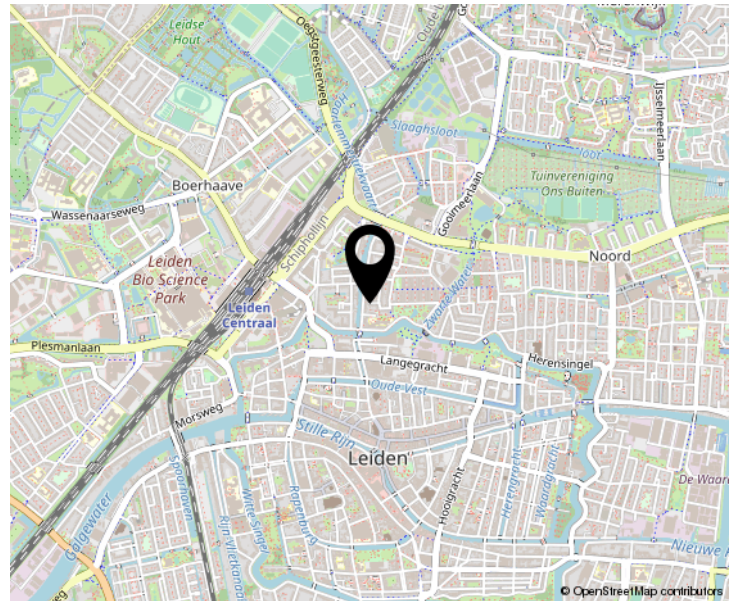
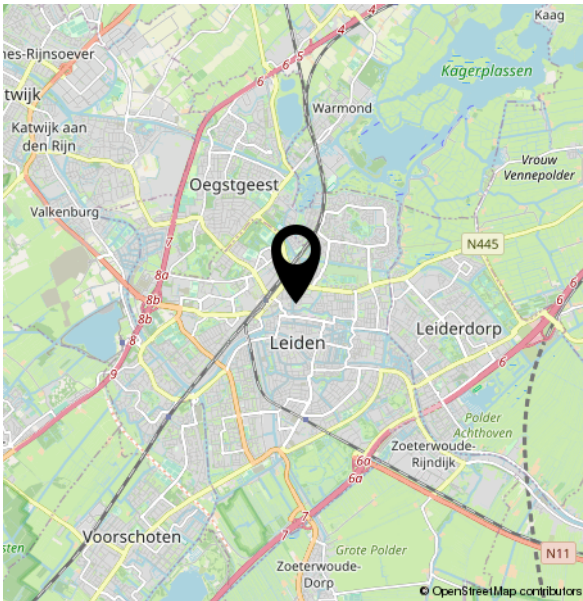


<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Leiden</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 4776</p>	
--	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 augustus 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

# Locatie op de kaart



## LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object : Raamstraat 2, 2316 BB LEIDEN

Datum : augustus 2023

Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid of wanneer hier geen afspraken over gemaakt worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door de verkoper mee wordt genomen.

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
<b>Buiten</b>				
Tuinaanleg/bestrating/bepanting	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Buitenverlichting	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsm elder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Tuinhuis/buitenberging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vijver	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Broeikas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vlaggenstokhouder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonnepanelen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Woning</b>				
Alarminstallatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Schotel/antenne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Brievenbus	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Voordeur)bel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rookmelders	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Screens	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Rolluiken/zonwering buiten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonwering binnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vliegenhorren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Raamdecoratie, te weten</b>				
Gordijnrails	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Gordijnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Rolgordijnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vitrages	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>



Jaloezieën/lamellen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>				
Vloerbedekking/linoleum	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Parketvloer/laminaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Warmwatervoorziening / CV</b>				
CV met toebehoren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Close-in boiler	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Geiser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Airconditioning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kokend waterkraan	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Open haard, houtkachel</b>				
(Voorzet) open haard	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Allesbrander	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kachels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>				
Keukenmeubel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Combi)magnetron	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oven	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vaatwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Afzuigkap/schouw	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Koelkast/vriestkast	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wasmachine	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wasdroger	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Verlichting, te weten</b>				
Inbouwverlichting / dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Opbouwverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

toelichting: verlichtingsrails en opbouwspotjes ed blijft achter.

De lamp boven de eettafel gaat mee.

(Losse) kasten, legplanken, te weten

Losse kast(en)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Boeken/legplanken	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>Specificatie van wat achterblijft:            alle planken in alle            inbouwkasten.            De maatwerkkast met            legplanken in de CV kast.            De plank achter de bank in de            woonkamer            De boekenplanken op de zolder            / vide            De kapstok in de hal.</p>				
Werkbank in schuur/garage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vast bureau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Spiegelwanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Sanitaire voorzieningen</b>				
Badkameraccessoires	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>Specificatie van wat achterblijft:            -stalen wandrekken</p> <p>Specificatie van wat mee gaat:            -zwart badkamer kastje</p>				
Wastafel(s)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Toiletaccessoires	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Waterslot wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sauna	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Telefoontoestel/-installatie</b>				
Telefoontoestellen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Telefooninstallatie	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten</b>				
Radiatorafwerking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Voorzetramen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Isolatievoorzieningen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Overige zaken, te weten:</b>				
Schilderijophangstelsysteem	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Uw  
makelaar

Koninginnelaan 2  
2341 EX OEGSTGEEST

06-53999439  
info@vandurenmakelaardij.nl  
vandurenmakelaardij.nl

