



RIJN EN SCHIEKADE 115-F
2311 AS
LEIDEN

Vraagprijs € 695.000 K.K.



De makelaar van Leiderdorp

www.obermakelaardij.nl

Hoofdstraat 12A, 2351AJ Leiderdorp

+31 71 541 9957

info@obermakelaardij.nl

KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs € 695.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1932

Dakbedekking Bitumen
Dakpannen
Verzinkt

Type dak Samengesteld

Keurmerken Bouwkundige keuring
Energie prestatie advies

Isolatievormen Dakisolatie
Gedeeltelijk dubbel glas
Muurisolatie
Spouwmuren

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 202 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 134 m²

Inhoud 494 m³

Oppervlakte externe bergruimte 4 m²

Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte 13 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 6 (waarvan 5 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

Aantal balkons 1

KENMERKEN

Locatie

Ligging	Aan rustige weg Aan water Beschutte ligging In centrum In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school Nabij snelweg Nabij treinstation Nabij winkelcentrum
---------	--

Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	West
Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Oosten
Tuin 2 - Staat	Normaal

Energieverbruik

Energie label	C
---------------	---

CV ketel

CV ketel	Nefit Proline
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2012
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
------------	----------

KENMERKEN

Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Open haard
Heeft een balkon	Ja
Heeft kabel-tv	Ja
Heeft een open haard	Ja
Heeft een rookkanaal	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Kadastrale gegevens	
Eigendom	Eigen grond

OMSCHRIJVING

Rand centrum wonen, maar alle rust ervaren van de natuur? Dan is dit echt helemaal voor u. Gelegen in de populaire Vreewijk, en op 3 minuten loopafstand van het historische centrum van Leiden. Gelegen aan de geliefde en populaire Rijn & Schiekade - bevindt zich deze ruime, jaren 30 woning, met 5 slaapkamers, een riante woonkamer (voormalig ensuite), een diepe achtertuin van ca. 23 meter, meerdere originele details en bijna 135m² woonoppervlak. Uitbouwen is zeker een optie met zo'n tuin.

Intern dient u wel eea te moderniseren, maar dan heeft u ook wat. Aan de achterzijde is een sloot en veel groen aanwezig waardoor u zich een beetje midden in de natuur waant. Gaat u ervaren bij de bezichtiging.

Bent u in het bezit van een sloep? Met de juiste aanlegvergunning van de gemeente Leiden kunt u eventueel uw sloep direct voor de deur kwijt. Nog niet overtuigd? Dan moet u echt een bezichtiging plannen. Laten we het u allemaal zien en vooral ervaren.

Van deze woning is ook een eigen website beschikbaar. Url is straatnaam en het huisnummer aan elkaar en dan .nl Behalve de foto's op groot formaat zijn er ook allerlei handige tools. De relevante documentatie kunt u hier vinden.

INDELING

Entree woning via de heerlijke voortuin. Kijk even om en geniet nog even van het groen en het water aan de voorzijde. Op naar binnen. Direct valt de brede gang op met het hoge plafond en de mooie paneeldeuren. Mooie is dat de granitovloer nog onder de tegels zitten. Misschien dat deze nog terug kan worden gebracht. Dat belooft wat.

In de gang is uiteraard de trapkast, en het nette toilet met een fontein. Via de gang kunnen we naar de keuken of naar de woonkamer. Wij gaan naar de woonkamer. Dit heeft echt ruimte. Van zichzelf al ca. 31m², aan de voorzijde voorzien van een erker en een open haard, en aan de achterzijde een open keuken en toegang naar de tuin. Let eens op de ornamenten op het plafond en weer de hoogte. Echt helemaal zoals het hoort. U kunt hier ook weer een ensuite terugbrengen. Dit zal het huis nog meer cachet geven.

De open keuken is net en toch voor zijn leeftijd modern en voorzien van een vaatwasser, een koelkast met aparte vriezer, een gaskookplaat met afzuigkap en een combi magnetron. Via keuken en de woonkamer kunnen we naar de tuin. En wat voor een tuin. Maar liefst ca. 23 meter diep, gelegen op het westen en altijd ergens wel de zon. Dit is een tuin om van te dromen en dat op deze locatie. Door de tuin kunt u behoorlijk uitbouwen om de keuken en woonkamer significant te verruimen. Of uw eigen groentetuin creëren. Er is tenslotte ruimte genoeg.

Aan de achterzijde is een sloot en een achtergelegen "park". Kijk ook gelijk naar alle struiken en bomen die ons heerlijk eigen fruit opleveren. Das genieten. Op naar de 1e etage.

1E VERDIEPING

Op de ruime overloop, met het 2e toilet, zien we de toegang naar 3 slaapkamers en een nette badkamer. De badkamer heeft een inloopdouche, een wastafel met meubel en de opstelplaats voor de cv ketel. Verscholen in een kast, dus niet vol in het zicht.

De voor slaapkamer is gewoon groot. Voorzien van een mooie authentieke schouw, een vaste kast onder de trap en openslaande deuren naar het balkon. Let weer even op de paneeldeuren en de ornamenten op het plafond. Echt heel mooi. De achter slaapkamer is bijna identiek. Ook een origineel schouw en een vaste kast. Er is nog een kleine 3e kamer, het zogenoemde kabinet. Ideaal als werkkamer of walk in closet. Kijk ook even naar het glas in lood raam. Dat mag u niet missen.

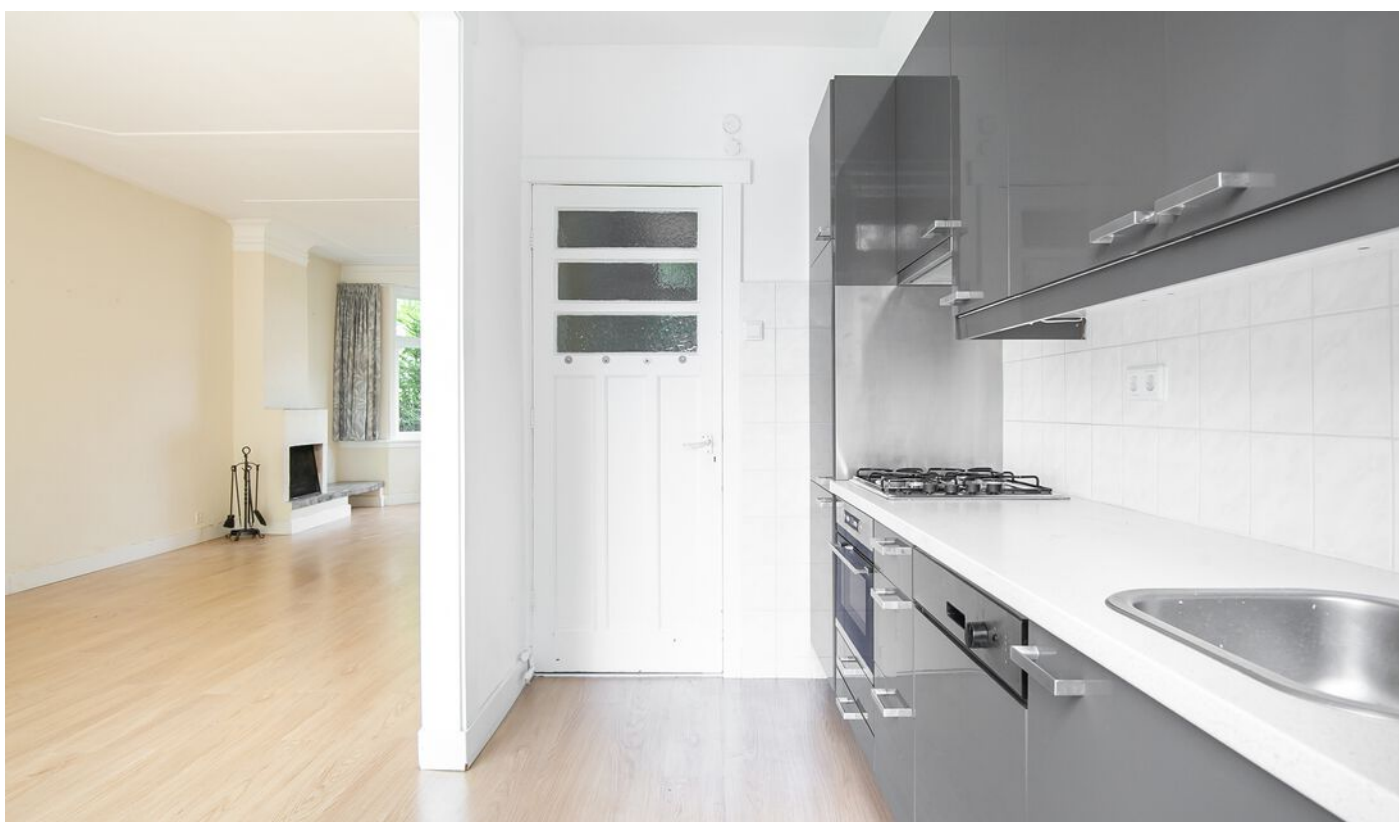
2E VERDIEPING

De 2e etage heeft een riante overloop/ voorzolder met toegang naar de 4e en de 5e slaapkamer. U leest het goed. Er zijn nu al 5 slaapkamers aanwezig. Er zijn opties genoeg om deze etage geheel te herindelen. Laten we u graag zien. Tussen de slaapkamers is een waskamer met de wma en een wastafel. Naast een kleine vliering is er veel bergruimte aanwezig.

Kortom een zeer riant 7 kamer woning met veel origineel details, maar welke wel een goede upgrade kan gebruiken. Op deze plek absoluut "one of a kind" en zelden in de verkoop.

BIJZONDERHEDEN

- Oplevering kan snel
- Bouwkundige keuring aanwezig
- Gedeeltelijk dakisolatie en spouwmuur isolatie aanwezig
- Energielabel C













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