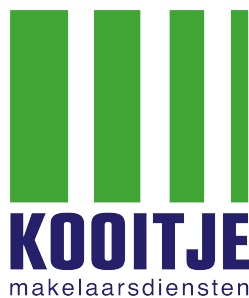




# Te Koop!

LEIDEN, Annie van Eesstraat 16

Vraagprijs € 539.000,- K.K.



*Voel je thuis!*

T. 071 - 301 5748 | E. [info@kooitjemakelaarsdiensten.nl](mailto:info@kooitjemakelaarsdiensten.nl) | W. [www.kooitje.nl](http://www.kooitje.nl)



# Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	ca. 1988
Woonoppervlakte:	ca. 139m <sup>2</sup>
Inhoud:	ca. 512m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte:	ca. 154m <sup>2</sup>
Meetcertificaat:	NEN 2580 aanwezig
Verwarming:	Stadsverwarming
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	4
Isolatie:	Volledig geïsoleerd
Energie label:	A
Aanvaarding:	In overleg

# Omschrijving

Te Koop! \*\*\* Annie van Eesstraat 16, 2331 JR te Leiden \*\*\*

Deze royale, zeer goed onderhouden, 5-kamer eengezinswoning staat te koop op een prachtige locatie, aan de rand van de woonwijk 'Stevenshof', met weids uitzicht over groen en water! Met o.a. een besloten, mooi aangelegde en gunstig op de zon gelegen achtertuin, een verrassend ruime voortuin met veel privacy en een aangebouwde berging aan de voorzijde zult u zich snel thuis voelen in deze comfortabele, instapklare gezinswoning.

Interesse? Maak een afspraak voor een bezichtiging via ons kantoor en kom kijken.

## Indeling

Begane grond: via de voortuin bereikt u de entree van dit woonhuis. Entree/hal met garderoberuimte en uitgebreide meterkast. Trapopgang en toegang tot modern toilet met fonteintje. Een riante, lichte woonkamer met een trapkast en een schuifpui naar de achtertuin. De wanden en plafonds zijn strak afgewerkt en op de vloer treft u een zeer fraaie plavuizen vloer aan. De moderne, open keuken (Siematic) is voorzien van diverse inbouw apparatuur o.a. vaatwasser, stoomoven, heteluchtoven en een inductie kookplaat. Vanuit de keuken is er ook via een schuifpui toegang tot de voortuin.

1e verdieping: zeer ruime overloop / verblijfruimte met grote raampartij en trap naar de 2e verdieping. Door de aanwezige raampartij is het hier heerlijk licht en heeft u een weids uitzicht op de omgeving. Via een deur is het plat dak bereikbaar. Vanaf de overloop zijn drie goed formaat slaapkamers en de badkamer bereikbaar. De moderne badkamer is licht betegeld, voorzien van een fraai wastafelmeubel, een ruime inloopdouche en een 2e toilet.

2e verdieping: op de 2e verdieping treft u een riante, 4e slaapkamer aan met veel praktische berging en een inloopkast. Verder is er via deze slaapkamer toegang tot een zee aan berging, is er de wasmachine / droger aansluiting en de opstelling voor de hete lucht verwarmingsinstallatie.

Tuin: de achtertuin is besloten, gesitueerd op het Zuidoosten, fraai betegeld en aangelegd, hier geniet u optimaal van de zon! De voortuin (Westen) is verrassend ruim, biedt u veel privacy en is geheel, groen omsloten en fraai betegeld. Nabij vaarwater gelegen, dus met een kano, sup of boot is de Rijn bereikbaar.

Bijzonderheden: Bouwjaar: ca. 1987. Woonoppervlakte: ca. 139m<sup>2</sup>. Totale vloeroppervlakte: ca. 191m<sup>2</sup>. Perceeloppervlakte: 154m<sup>2</sup>. Inhoud: ca. 512m<sup>3</sup>. Berging: ca. 6m<sup>2</sup>. NEN2580 Meetcertificaat aanwezig. Stadsverwarming / Hete lucht verwarmingsinstallatie. Aantal kamers: 5. Aantal slaapkamers: 4. Isolatie: Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie en dubbelglas. Rustige woonomgeving aan autoluwe straat. Voldoende parkeergelegenheid aanwezig. Nabij de winkels van de Stevensbloem gelegen. Kinderspeelplaats in de buurt. Gevels in 2016 opnieuw gereinigd en gevoegd. Buiten schilderwerk: 2022. Aangelegde voor- en achtertuin.

De woning heeft een gunstige ligging t.o.v. ontsluiting naar A4/A44, winkels/supermarkt, sport- en recreatievoorzieningen (Valkenburgsemeer), LUMC, Universiteit van Leiden, 'Bioscience' park Leiden, Leiden Centraal/De Vink. Het historische stads centrum van Leiden en het strand van Katwijk aan Zee is op luttele fietsminuten bereikbaar. De gemeente Leiden stelt inwoners in de gelegenheid om een ligplaatsvergunning aan te vragen voor een pleziervaartuig.

Van toepassing zijn de algemene bepalingen voor uitgifte in erfpacht van onroerende zaken door de gemeente Leiden 1992. De erfpachtcanon tot 2063 is niet afgekocht en bedraagt € 103,- per 6 maanden (aftrekbaar). Het is mogelijk om de erfpachtgrond in eigendom te verkrijgen.

Oplevering: In overleg. Vraagprijs: € 539.000,- KK

Deze verkoopinformatie is met zorg vastgesteld, er kunnen echter geen rechten aan worden ontleend. Ten aanzien van eventuele foutieve vermeldingen aanvaarden wij geen aansprakelijkheid.





# Keuken

De moderne, open keuken (Siematic) is voorzien van diverse inbouw apparatuur o.a. vaatwasser, stoomoven, heteluchtoven en een inductie kookplaat...

Vanuit de keuken is er via een schuifpui toegang tot de achtertuin...



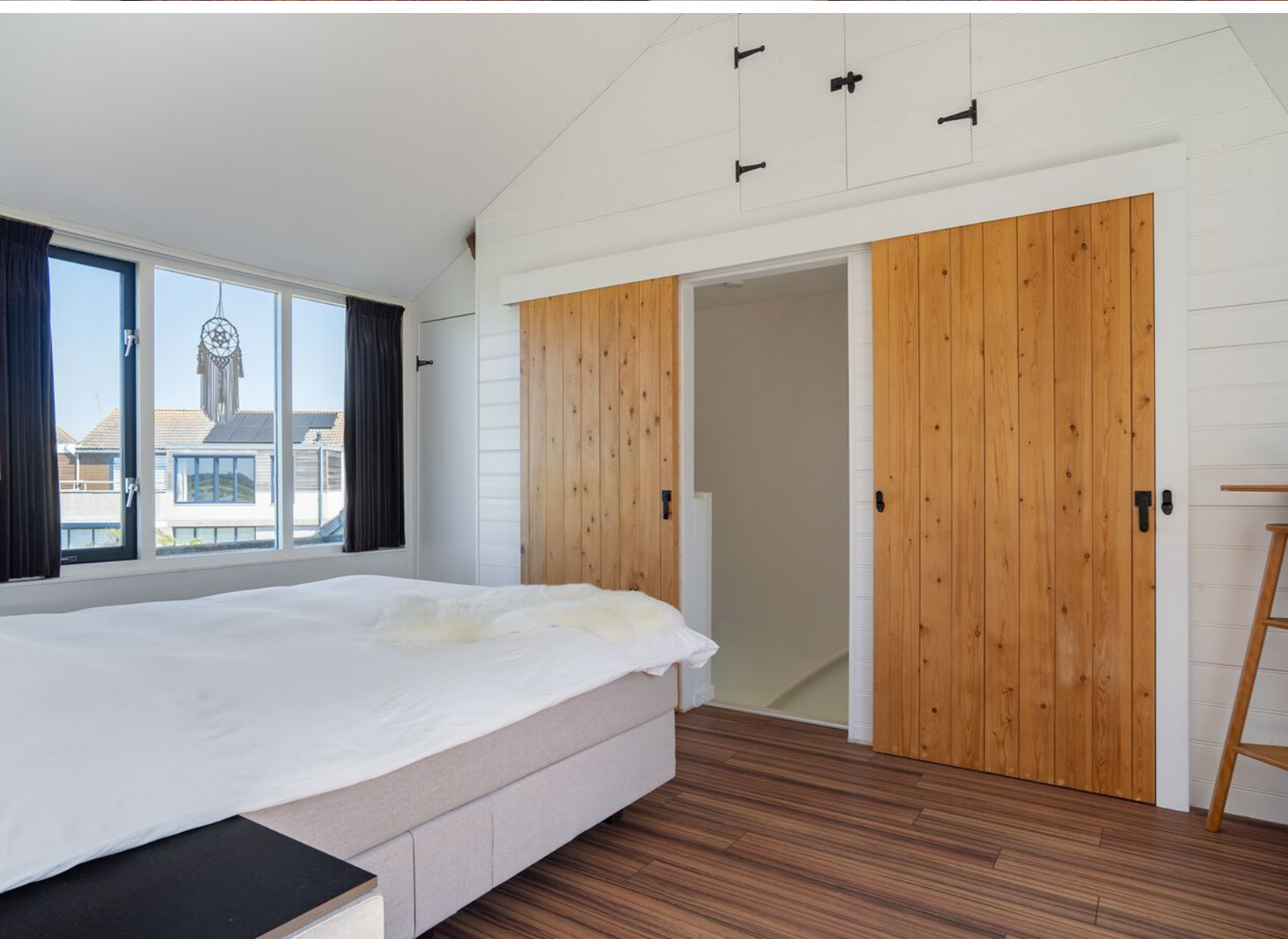


# Badkamer

De moderne badkamer is licht betegeld, voorzien van een fraai wastafelmeubel, een ruime inloopdouche en een 2e toilet...

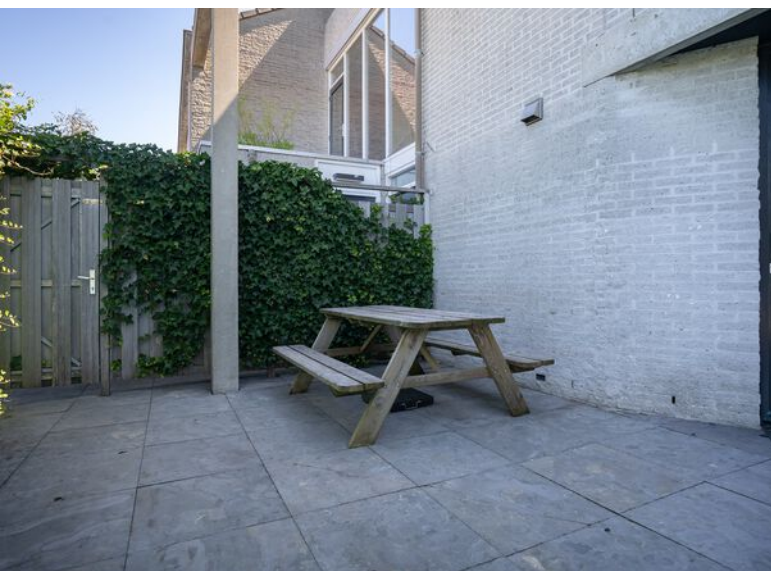












# Voortuin

Met een verrassend ruime voortuin met veel privacy en een aangebouwde berging aan de voorzijde zult u zich snel thuis voelen in deze comfortabele, instapklare gezinswoning...

Nabij vaarwater gelegen, dus met een kano, sup of boot is de Rijn bereikbaar...

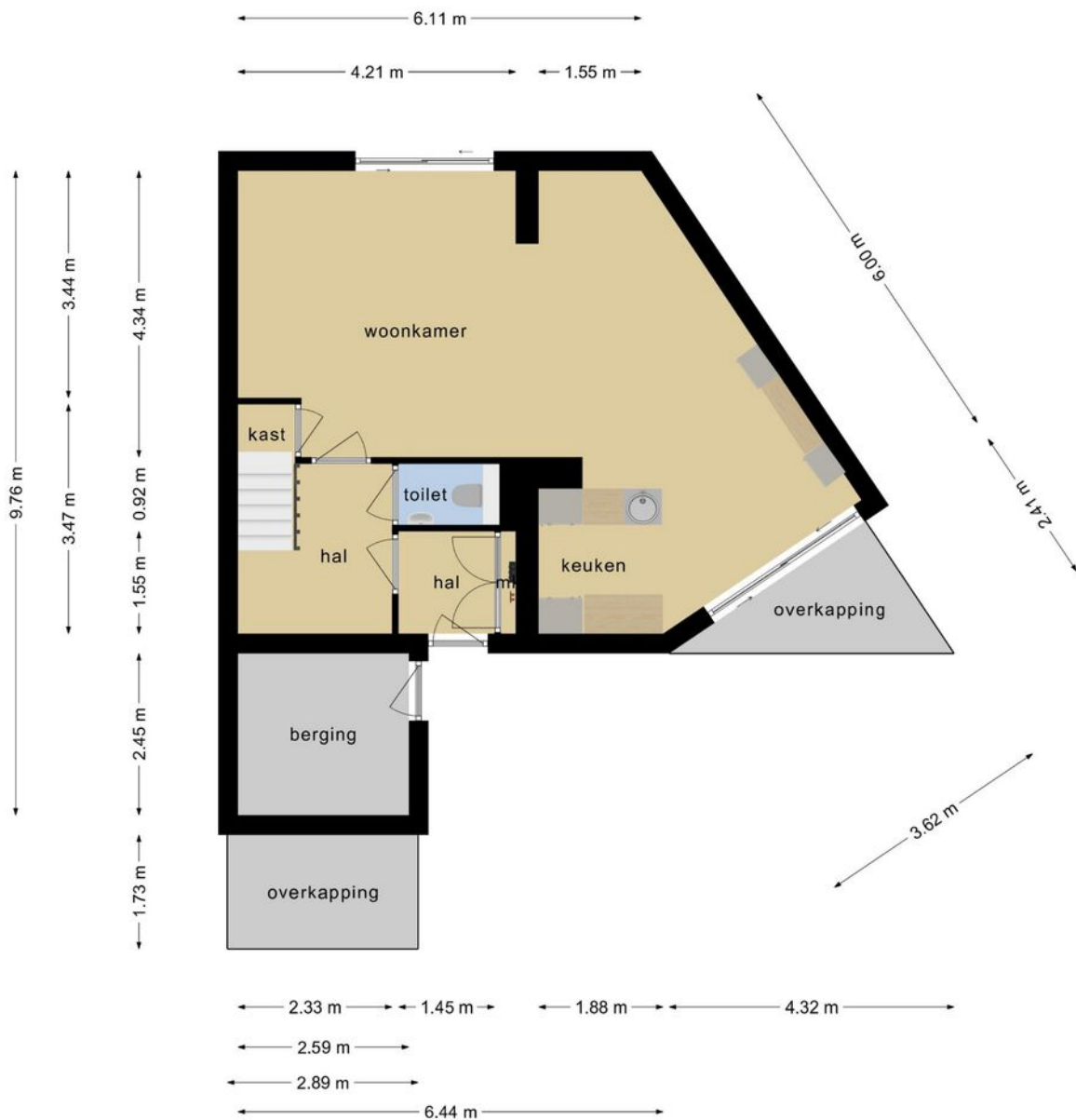


# Achtertuintuin

De achtertuin is besloten, gesitueerd op het Zuidoosten, fraai betegeld en aangelegd, hier geniet u optimaal van de zon!

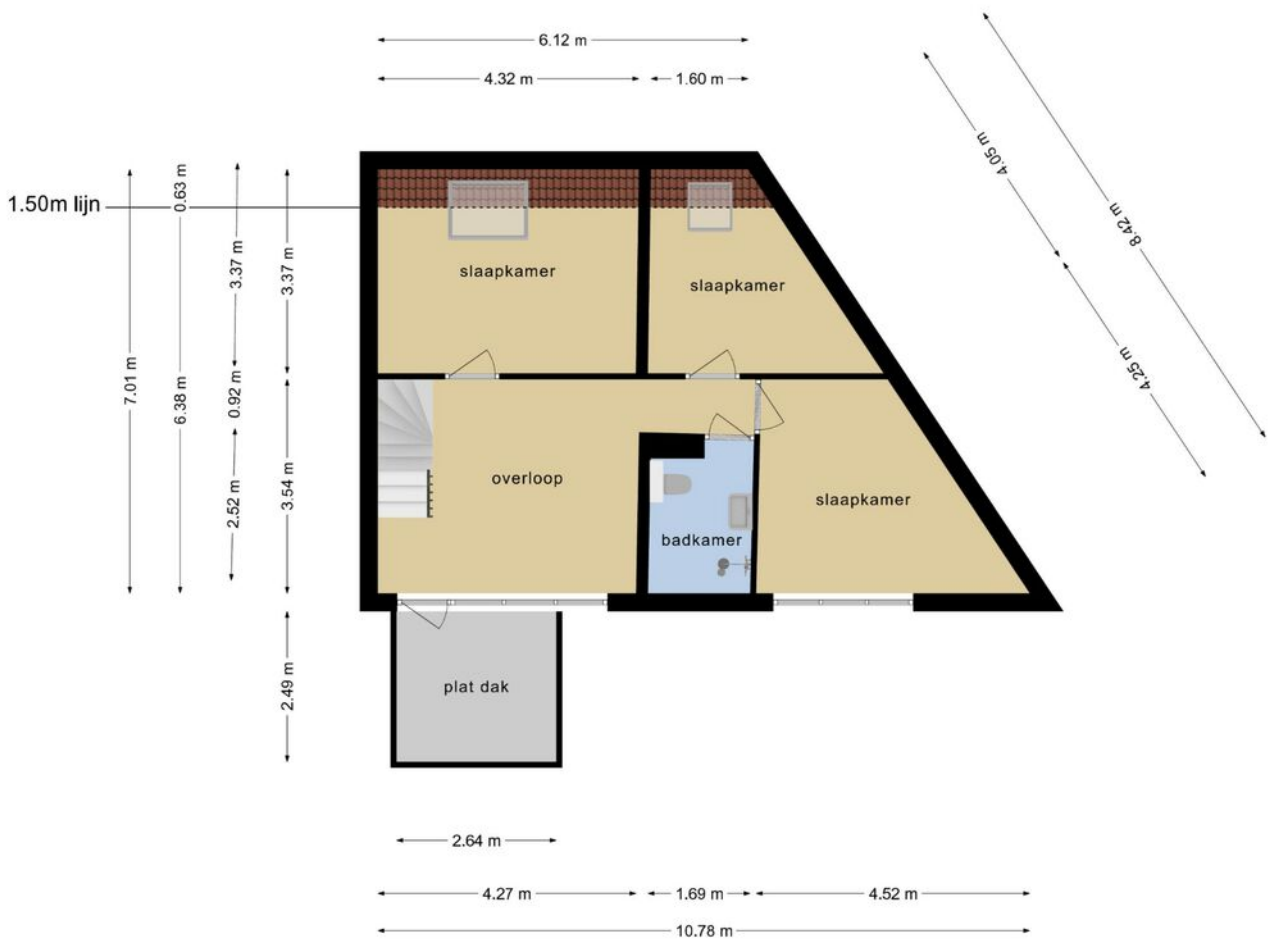


# Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

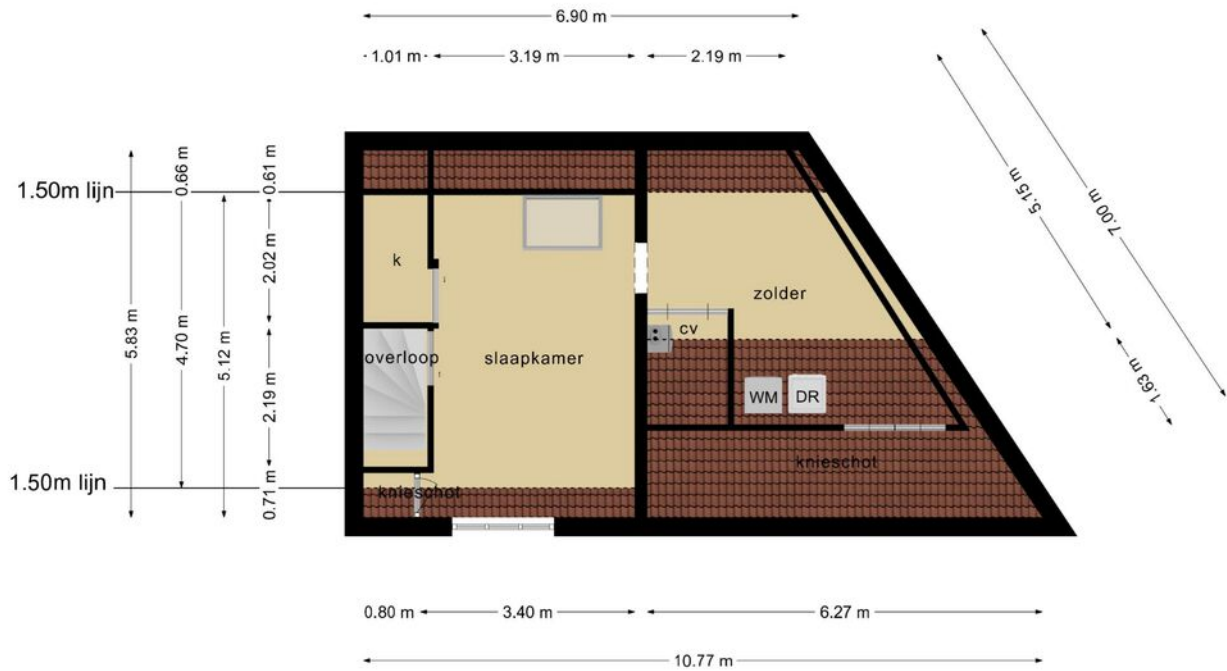
# Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

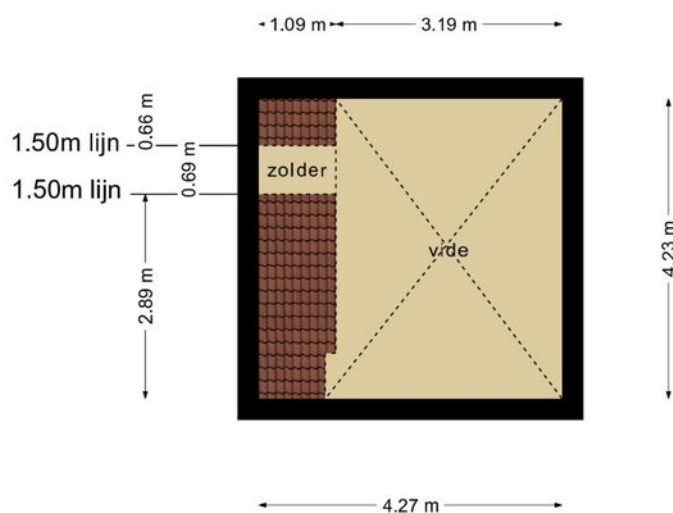


# Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Plattegrond



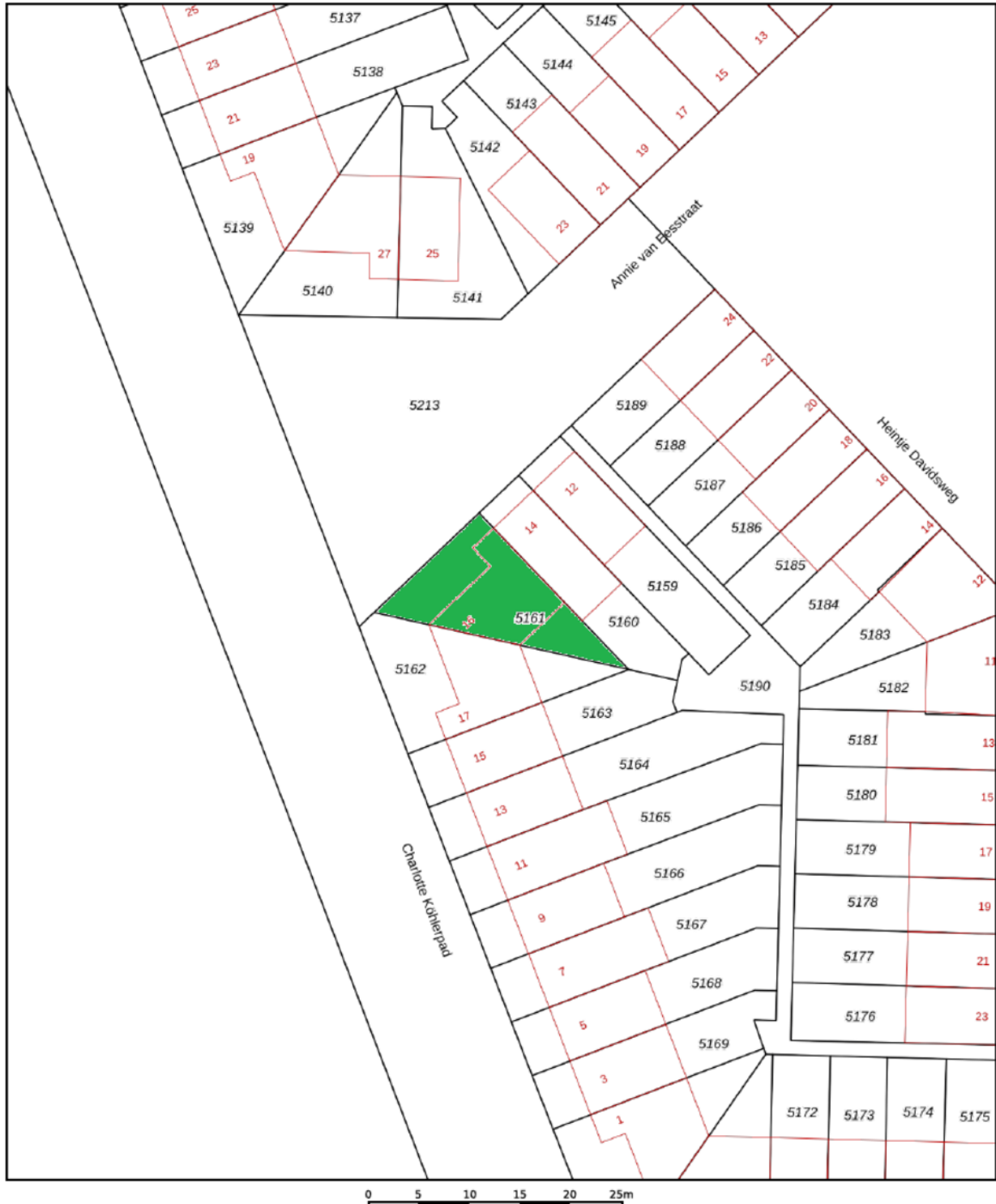
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

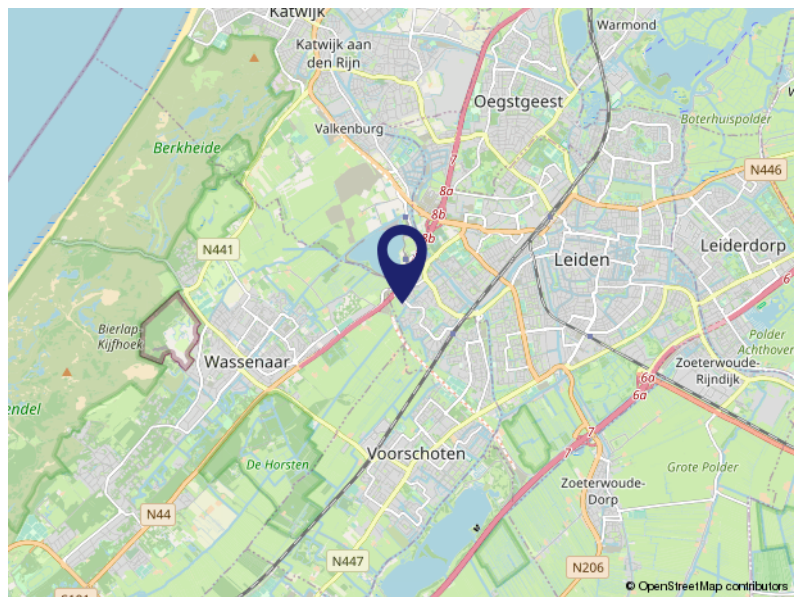
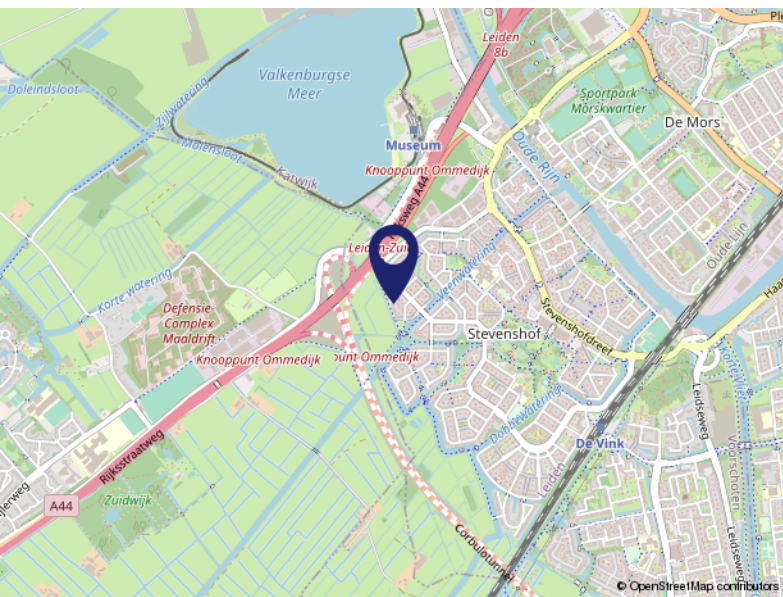
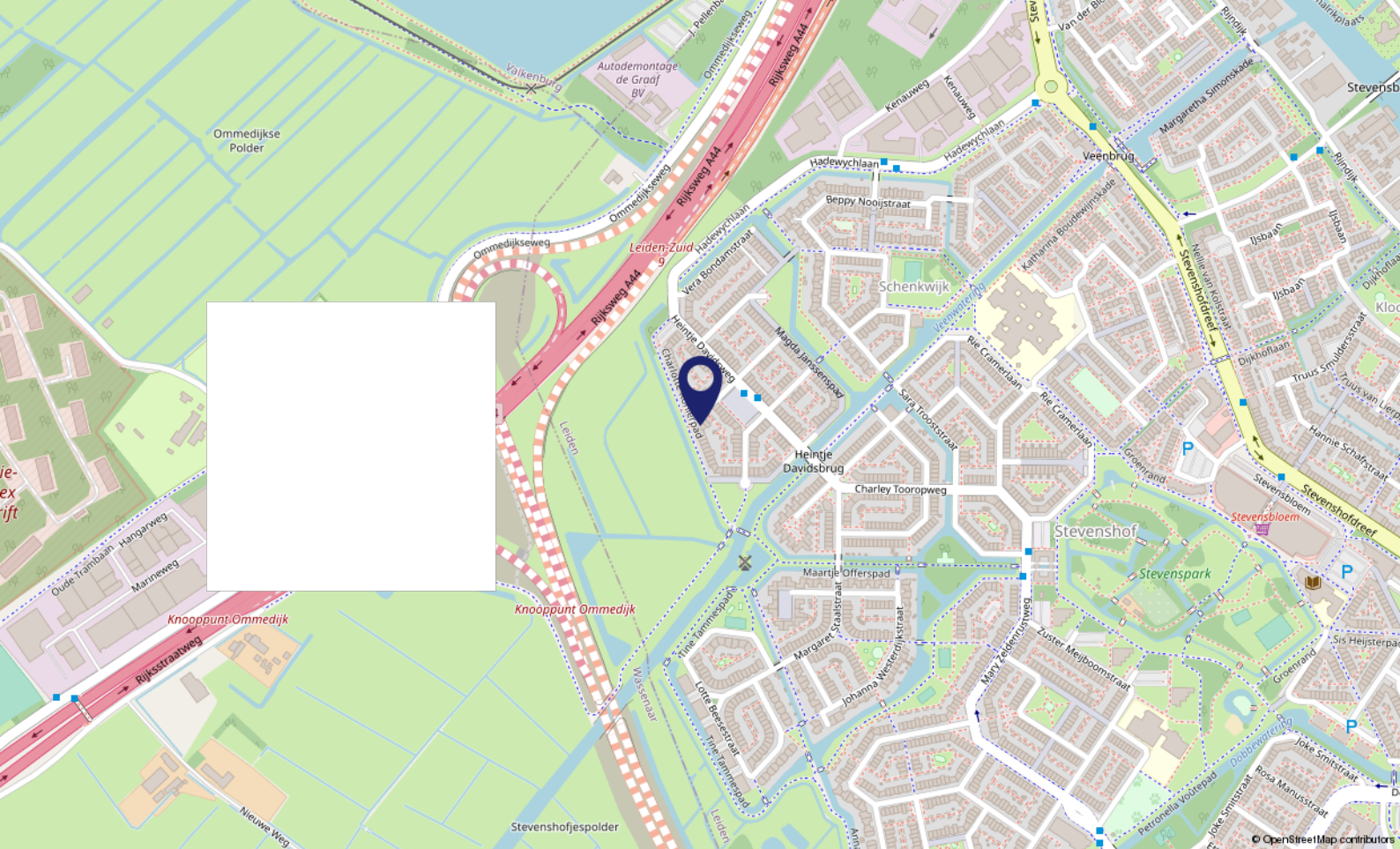
# Kadastrale kaart



<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Leiden	
<b>—</b>	Huisnummer	Sectie W	
<b>—</b>	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5161	
<b>—</b>	Voorlopige kadastrale grens		
<b>—</b>	Administratieve kadastrale grens		
<b>—</b>	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 juni 2022  
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

ANNIE VAN EESSTRAAT 16

2331 JR Leiden

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Buiten</b>				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting		X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X		
Tuinhuis/buitenberging	X			
Vijver				X
Broeikas				X
Vlaggenmast				X
Zonnepanelen				X
<b>Woning</b>				
Alarminstallatie				X
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X			
Screens				X
Zonnescherm achtertuin	X			
Zonwering binnen eerste en tweede etage achter	X			
Vliegenhorren				X
<b>Raamdecoratie, te weten</b>				
Gordijnrails BG, 1e en 2e etage	X			
Gordijnen		X		
Rolgordijnen				X
Vitrages eerste etage slaapkamer	X			
Jaloezieën/lamellen				X
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>				
Vloerbedekking/linoleum	X			
Parketvloer/laminaat	X			
<b>Warmwatervoorziening / CV</b>				
CV met toebehoren				X
Close-in boiler				X

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Geiser				X
Thermostaat	X			
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X			
Airconditioning				X
Quooker				X
<b>Open haard, houtkachel</b>				
(Voorzet) open haard				X
Allesbrander				X
Kachels				X
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>				
Keukenmeubel	X			
(Combi)magnetron		X		
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	X			
Oven	X			
Vaatwasser	X			
Afzuigkap/schouw	X			
Koelkast/vrieskast	X			
Wasmachine		X		
Wasdroger		X		
Witte wandkeukenkasten	X			
<b>Verlichting, te weten</b>				
Inbouwverlichting / dimmers	X			
Opbouwverlichting		X		
<b>(Losse) kasten, legplanken, te weten</b>				
Losse kast(en)		X		
Boeken/legplanken	X			
Werkbank in schuur/garage				X
Vast bureau				X
Spiegelwanden		X		
Boekenkasten studeerkamer 1e etage	X			
<b>Sanitaire voorzieningen</b>				
Badkameraccessoires		X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Wastafel(s)	X			
Toiletaccessoires		X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X		
Waterslot wasautomaat		X		
Sauna				X
<b>Telefoontoestel/-installatie</b>				
Telefoon toestellen		X		
Telefooninstallatie		X		
<b>Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten</b>				
Radiatorafwerking				X
Voorzetramen				X
Isolatievoorzieningen	X			
<b>Overige zaken, te weten:</b>				
Schilderijophangstelsysteem				X



# Over ons...

## Kooitje?

'Kooitje', een bijzondere naam voor een makelaarskantoor? Nee hoor! Het is – niet meer en niet minder – de achternaam van Ronald, onze oprichter. In 2006 ging hij van start. En met succes. Want, we groeiden in de loop der jaren lekker door. Inmiddels werken we met een leuk team van 3 enthousiaste woningspecialisten.

## Plezier

Makelaars doen eigenlijk allemaal hetzelfde werk. Over anderen kunnen we hier niet spreken. Wél over onszelf! Wat wij belangrijk vinden is dat de klant zich thuis voelt.

Plezier in ons werk én passie voor het vak zijn daarvoor de belangrijkste voorwaarden. Dat hebben we en dat merk je. Voor alles wat we doen, nemen we de tijd. Verkoper, koper of adviesvrager, we gaan de relatie aan. Gewoon omdat we willen weten wat er speelt. Dus vragen we soms nét even langer door. Want ieder heeft zijn eigen verhaal.

Resultaat: een goede, eerlijke, exacte, optimale dienstverlening en vaak ook onverwachte oplossingen. Voeg daarbij dat we korte lijnen fijn vinden, de regionale markt op ons duimpje kennen, altijd duidelijkheid bieden en nog veel meer, dan zou Kooitje best wel eens de juiste keuze kunnen zijn.





*Voel je thuis!*

**Dé makelaar  
die weet waar ú zich thuis voelt.**

- Verkopen, aankopen, taxeren
  - Positief, no-nonsense
  - Laagdrempelig
- Deskundig, enthousiast
- Persoonlijke aandacht
- Transparante prijzen altijd inclusief BTW



**VBO Makelaar Kooitje Makelaarsdiensten**

Groote Steeg 1 A • 2223 EL Katwijk ZH

T: 071 - 301 5748 • F: 071 - 572 4066

E: [info@kooitjemakelaarsdiensten.nl](mailto:info@kooitjemakelaarsdiensten.nl)

W: [www.kooitje.nl](http://www.kooitje.nl)