



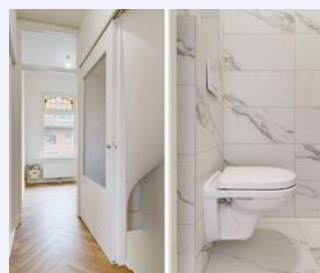
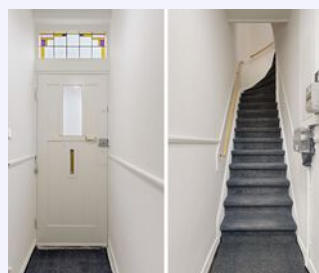
# WONEN

**TESSELSCHADESTRAAT 33 A** 2332 BH LEIDEN

*98m<sup>2</sup>  
woonoppervlak*

*3 slaapkamers  
en 1 studeerkamer*

*Volledig  
gerenoveerd*



**RE/MAX**

RE/MAX Gildenhof  
Europaplein 705  
3526WP Utrecht

030-7210678  
gildenhof@remax.nl  
makelaars-van-gildenhof.nl



# Wonen in Leiden doe je met RE/MAX



# WELKOM

bij de Fullservice makelaar

Wanneer u uw huis wilt verkopen, komt daar veel bij kijken. De juiste presentatie, waardebeoordeling en verkoopstrategie zijn van groot belang. Onze ervaren makelaars zorgen voor het hele verkoopproces. Wij begeleiden u vanaf het eerste gesprek tot aan de notaris bij de overdracht. Met onze expertise van de lokale huizenmarkt bent u verzekerd van het maximale resultaat uit de verkoop van uw woning. Ontdek onze diensten voor woningverkoop.

**Met een RE/MAX makelaar ben jij in goede handen!**



*Is dit jouw droomhuis?*



**Volg en like ons online**



@remaxgildenhof



facebook.com/Remaxgildenhof



<https://www.wieisdebestemakelaar.nl/makelaars/utrecht/remax-gildenhof:21287>

WOONOPPERVLAKTE

98m<sup>2</sup>

INHOUD

315m<sup>3</sup>

PERCEELOPPERVLAKTE

BOUWJAAR

1935

KAMERS

5

SLAAPKAMERS

4



**STATUS:**

Beschikbaar

**VERWARMING:**

cvketel, stove

**ENERGIELABEL:**

B

**TUINLIGGING:**

**PARKEREN:**

Openbaar parkeren

**BERGING:**

Ja



# KOM VERDER

## TESSELSCHADESTRAAT 33 A



**VRAAGPRIJS  
€ 490.000 K.K.**

Mooi gerenoveerde (2024) royale 5,5-kamer bovenwoning (98m<sup>2</sup>) met riante woonkamer, 3 slaapkamers en 1 studeerkamer, luxe keuken en badkamer, gelegen vlak buiten het centrum in de gewilde jaren-30 buurt "De Lage Mors", openslaande deuren naar royaal en zonnig terras (14m<sup>2</sup>) en ruime berging beneden. Met drie zonnepanelen krijgt de woning Energielabel A.

Een warme bakker, slager en groenteboer vind je meteen om de hoek. Nabij verschillende scholen, kinderboerderij en een park is zichtbaar vanaf het huis. Openbaar vervoer en uitvalswegen zijn goed bereikbaar. De woning heeft nog mooie authentieke details zoals glas-in-loodramen en paneeldeuren, openslaande deuren naar terras en een nieuwe visgraatvloer.

Indeling :

Entrée, hal met meterkast en trap naar de 1e verdieping.

1e verdieping: Overloop met modern toilet vzw fontein, studeerkamer voor, woonkamer met visgraatvloer, luxe open keuken met bareiland, en een erker met mooie glas in lood ramen en openslaande deuren naar het royale terras (14m<sup>2</sup>, ZO) met veel privacy en zon.

2e verdieping: Overloop met veel extra ruimte, wasmachineaansluiting en HR CV-ketel (2024), 2 ruime slaapkamers met vaste kast, luxe badkamer met inloopdouche, handdoekradiator, meubel met laden en dubbele wasbak. Vaste trap naar de zolder.

3e verdieping: Goed geïsoleerde zolderkamer met dakvenster

Bijzonderheden:

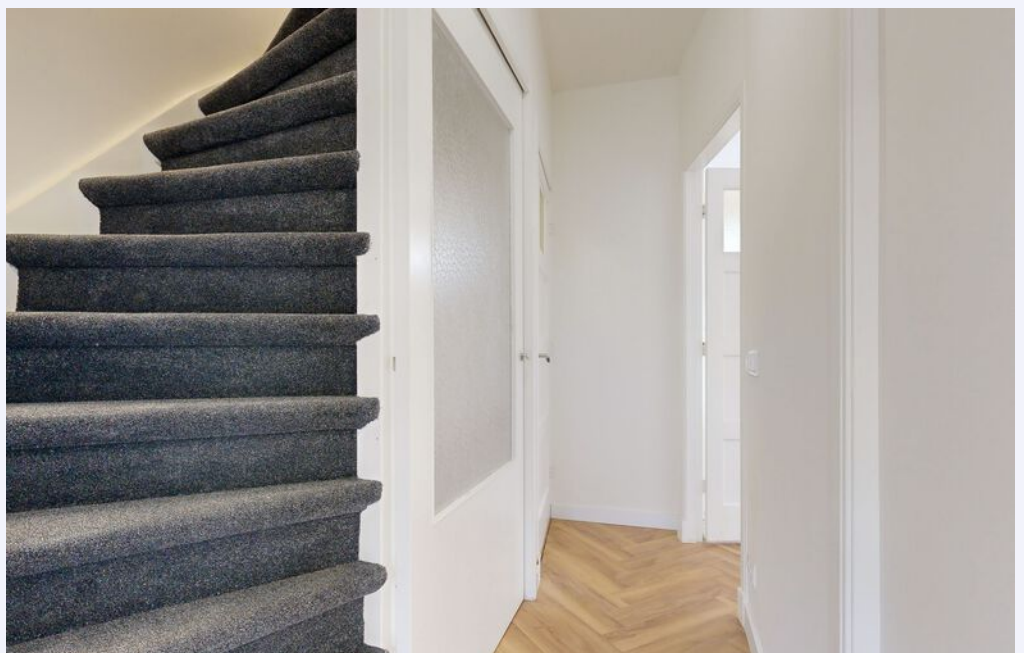
- Gerenoveerd in 2024
- Energielabel B, met drie zonnepanelen al Label A. Extra financiering beschikbaar voor zonnepanelen











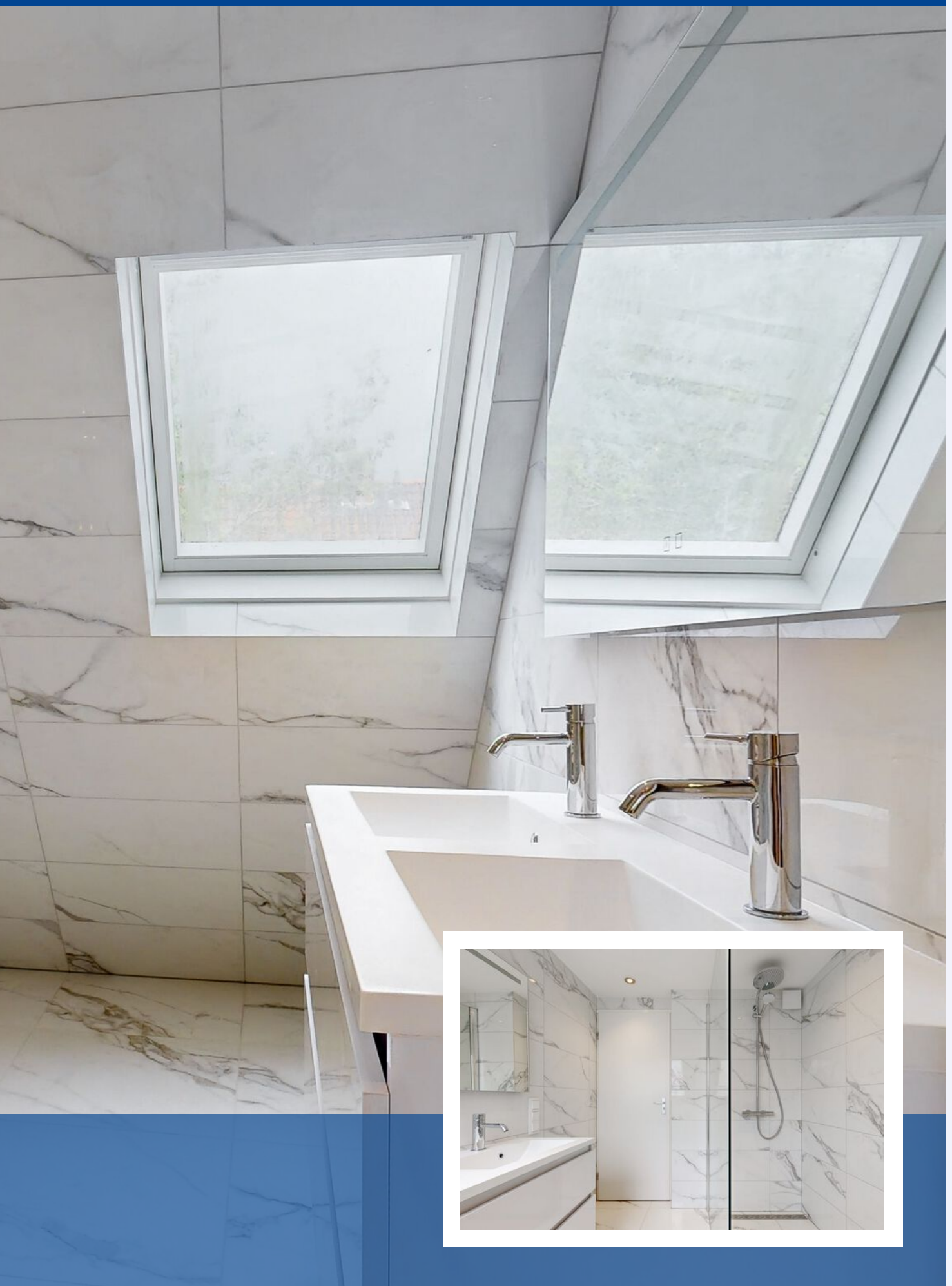


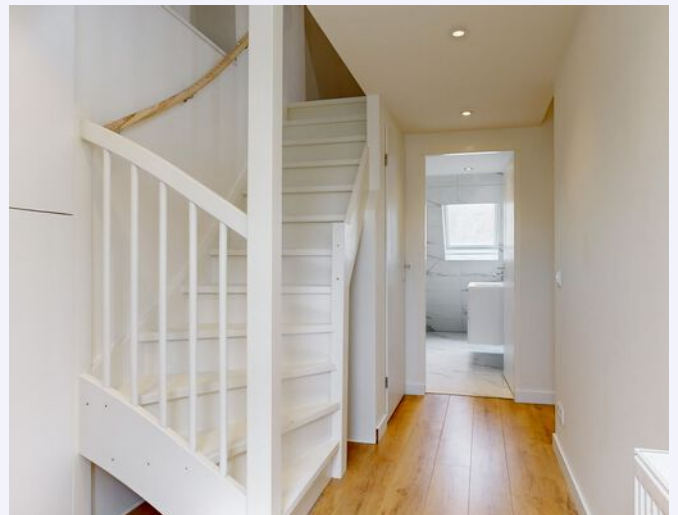
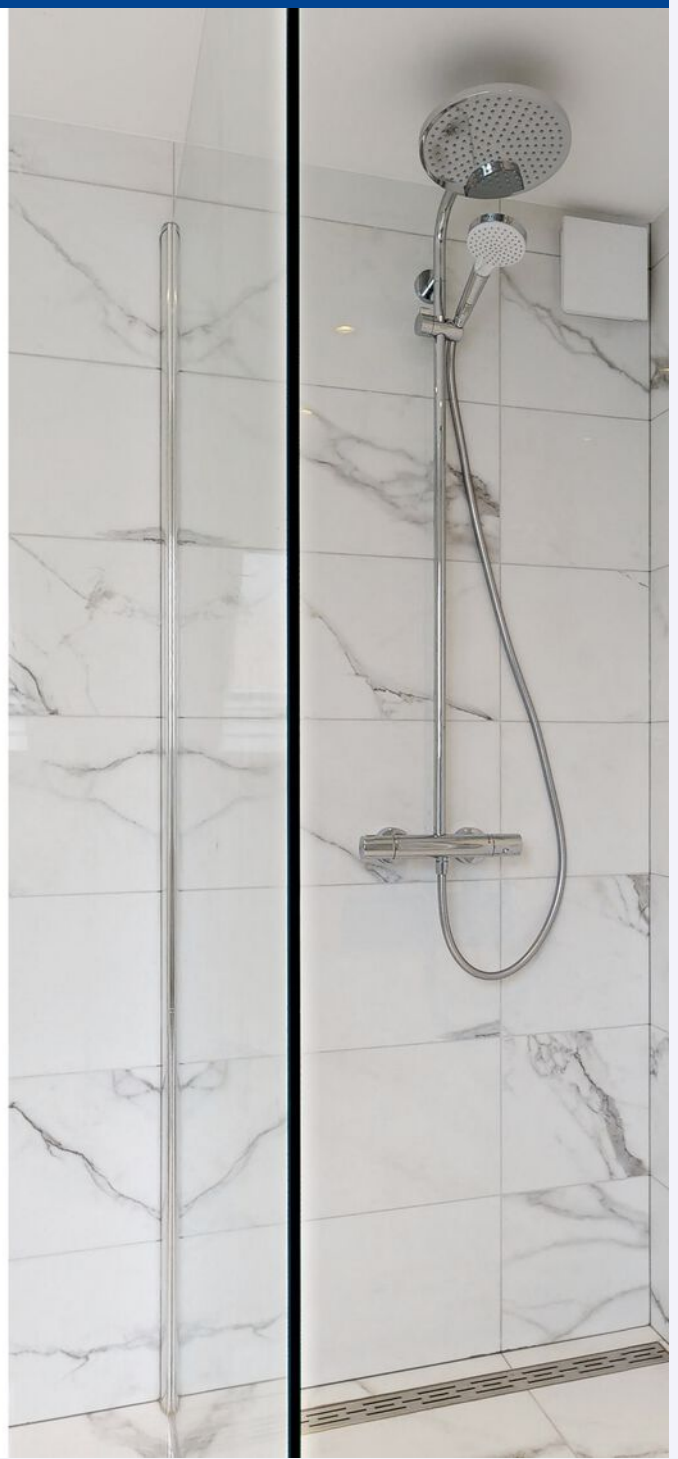
*Keurig netjes afgewerkt*





*Badkamer*





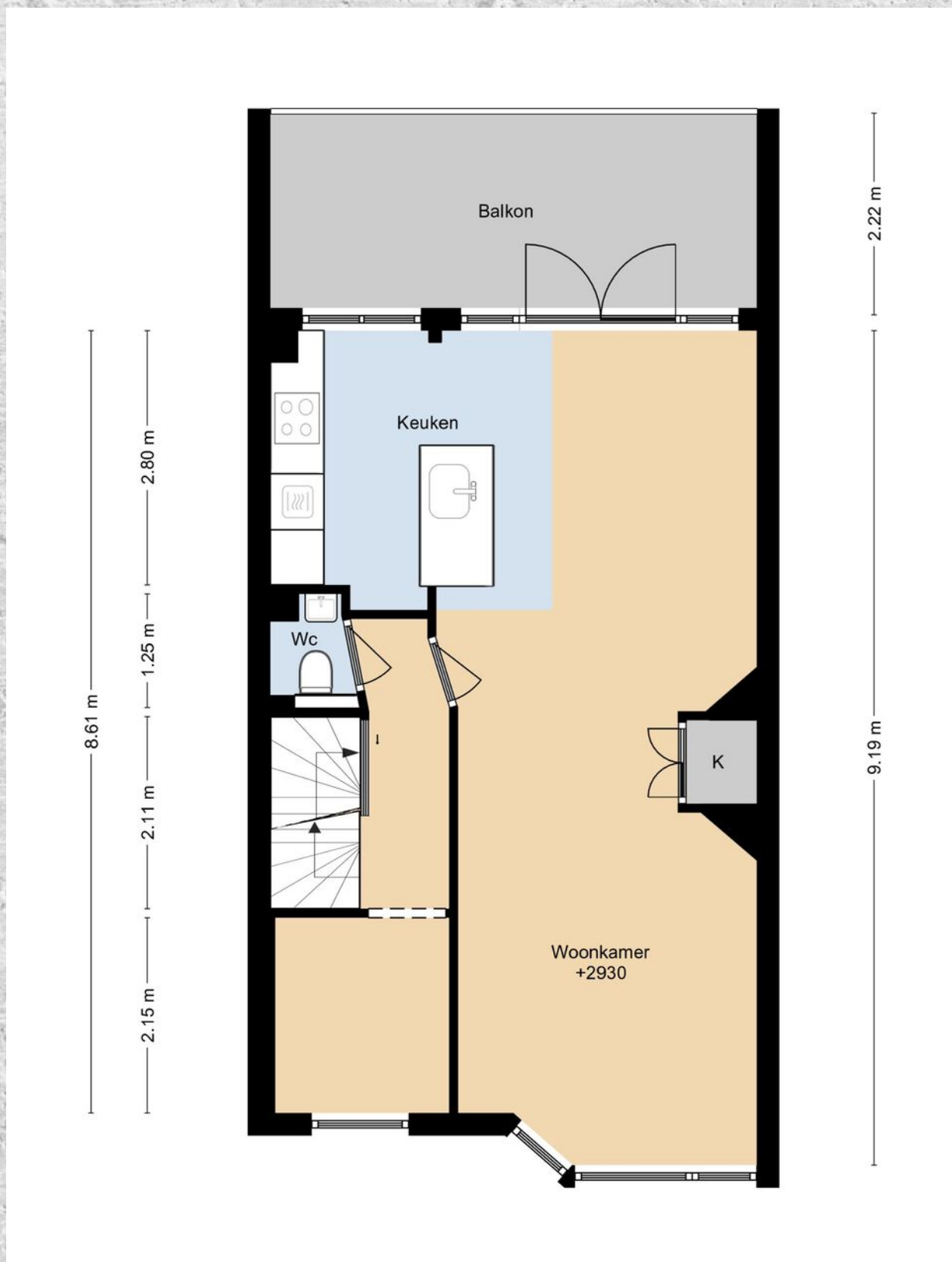








# PLATTEGROND

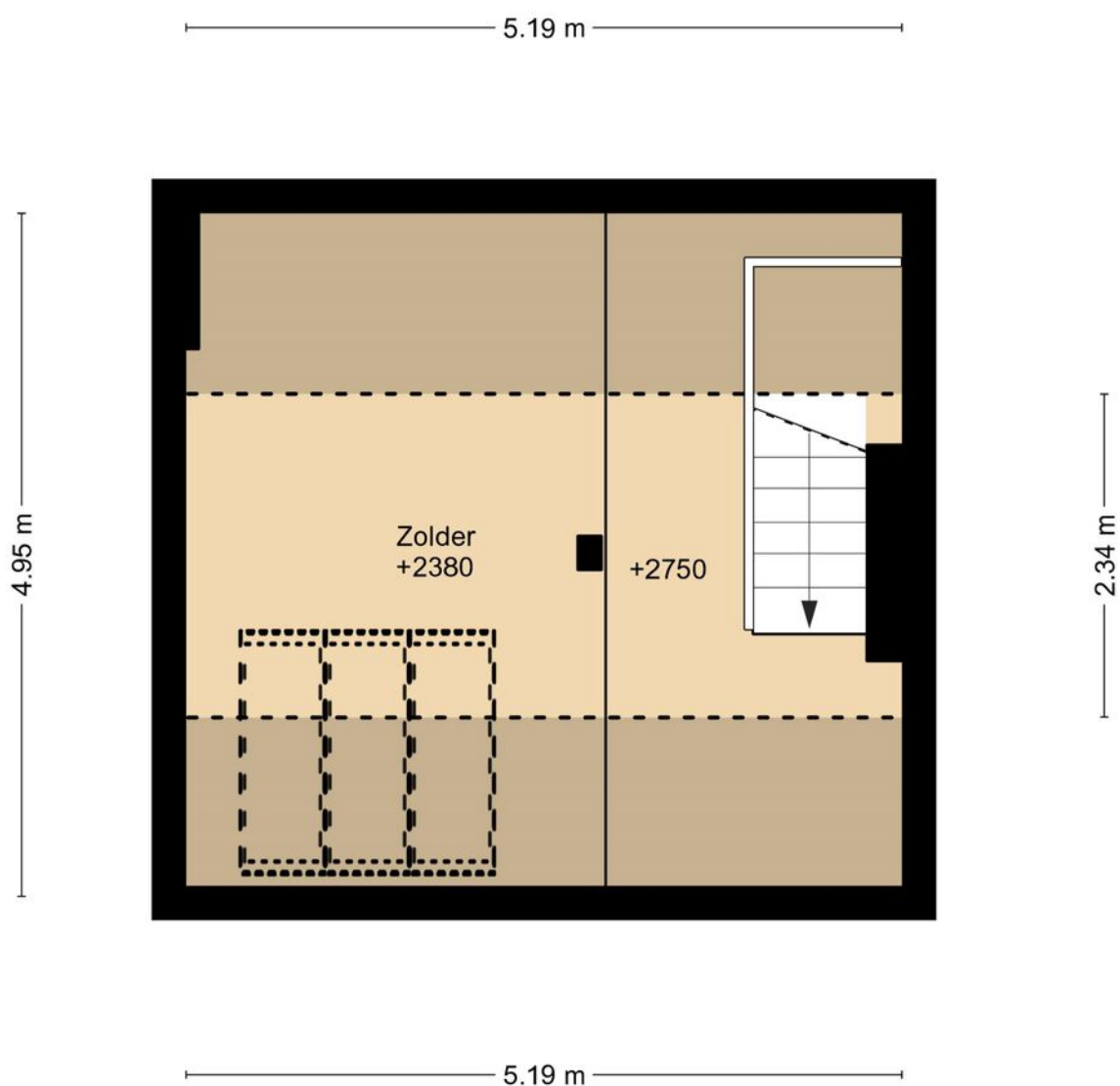


# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

## TESSELSCHADESTRAAT 33A 3E VERDIEPING



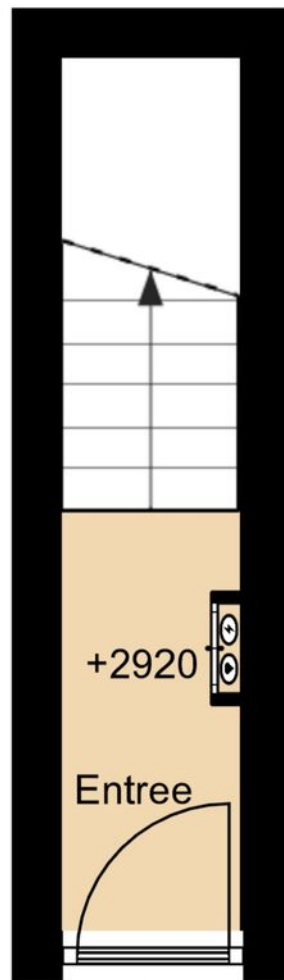
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

# PLATTEGROND

DEGANE GROND

← 0.89 m →

2.08 m



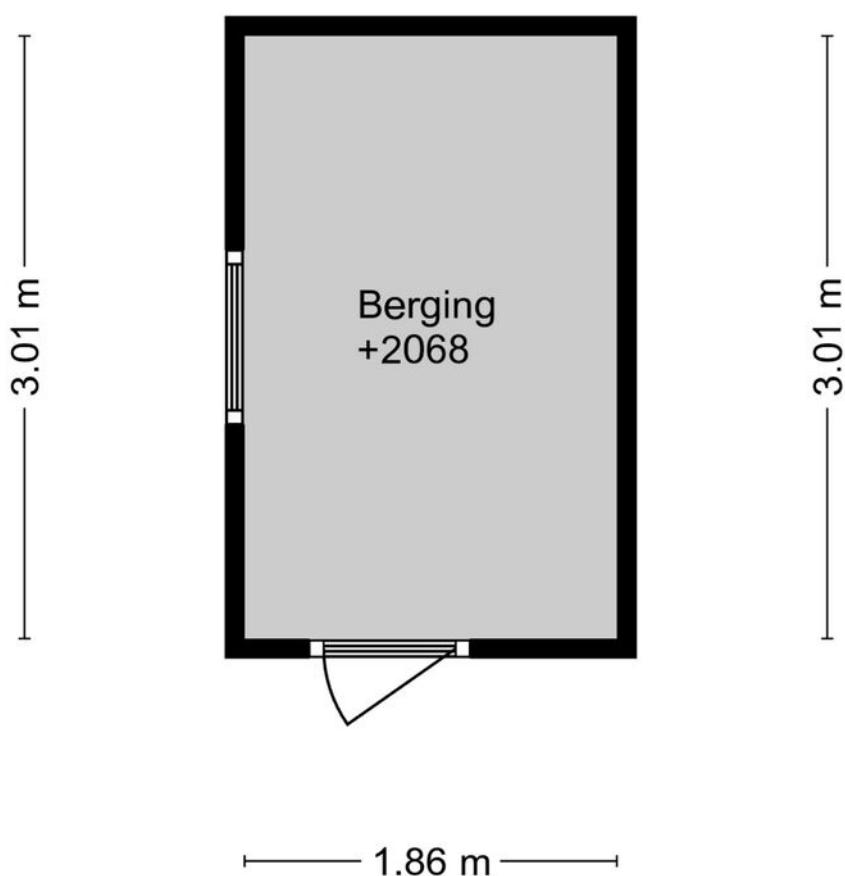
← 0.89 m →

---

# PLATTEGROND

## TESSELSCHADESTRAAT 33A BERGING

1.86 m



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

# KADASTRALE KAART

## TESSELSCHADESTRAAT 33 A LEIDEN

Kadastrale kaart

Uw referentie: remax



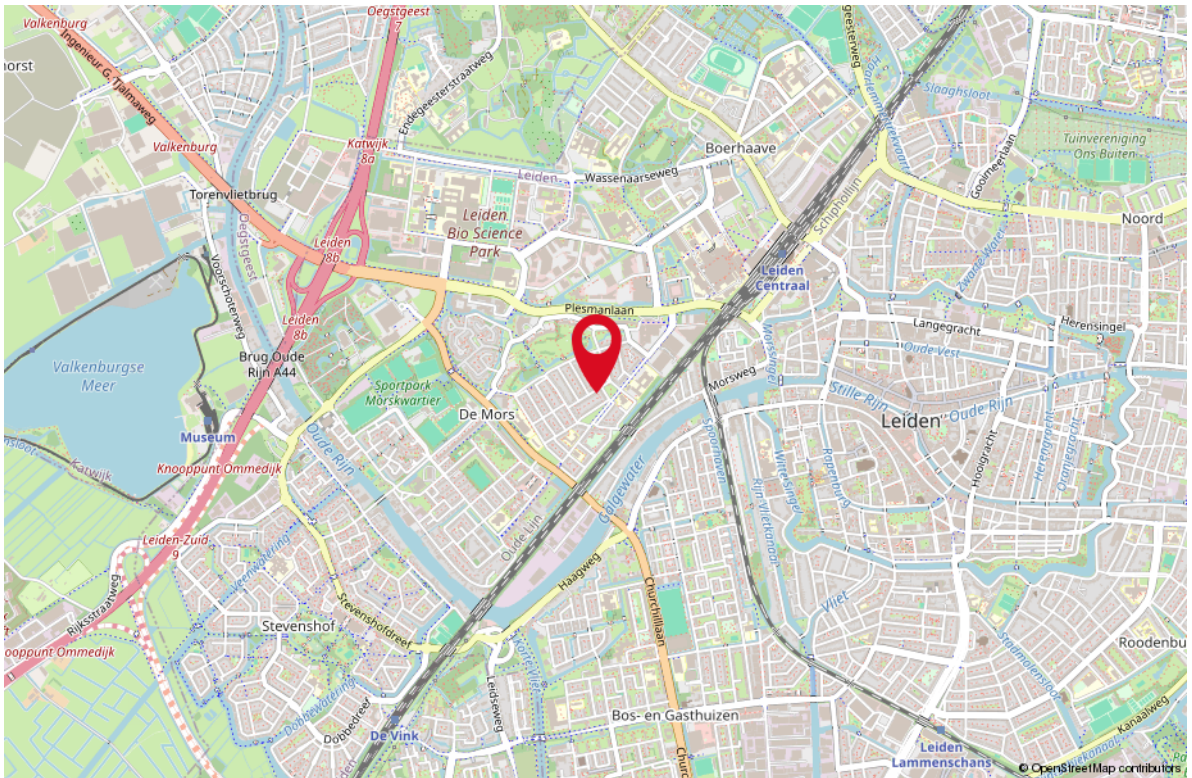
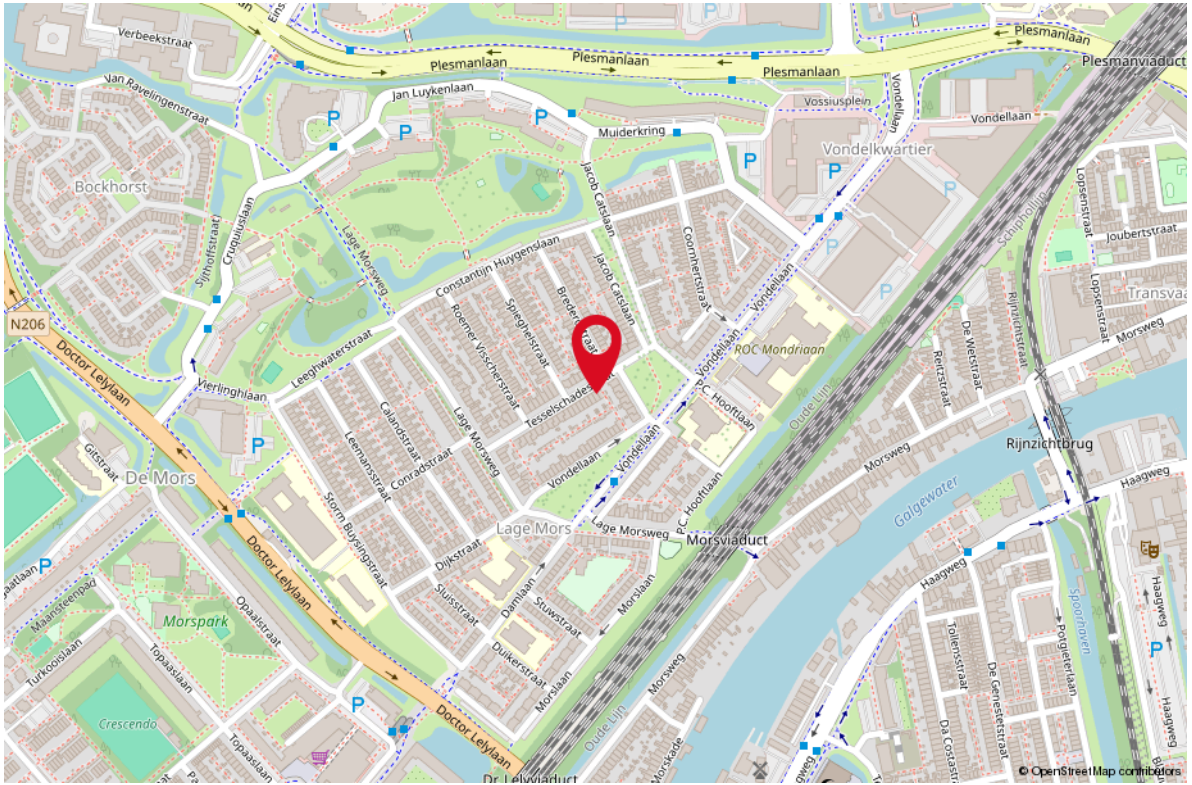
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Leiden	
—	Huisnummer	Sectie R	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1372	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 april 2024  
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

## TESSELSCHADESTRAAT 33 A LEIDEN





# Lijst van zaken

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 kunnen worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door verkoper mee wordt genomen.

**Wat is het adres van de te verkopen woning?**



## Roerende zaken - Buiten:

Tuinaanleg/bestrating/beplanting	N.v.t.
Buitenverlichting	N.v.t.
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	N.v.t.
Tuinhuis/buitenberging	Blijft achter
Vijver	N.v.t.
Broeikas	N.v.t.
Vlaggenmast	N.v.t.
Zonnepanelen	N.v.t.

## Roerende zaken - Woning:

Alarminstallatie	N.v.t.
Schotel/antenne	N.v.t.
Brievenbus	N.v.t.
(Voordeur)bel	N.v.t.
Rookmelders	N.v.t.
Veiligheidsslotsen	N.v.t.
Vliegenhorren	N.v.t.
Schilderijophangstelsysteem	N.v.t.

**Raamdecoraties, te weten:**

Type	Etage	Keuze
Jaloezieën	3	Blijft achter

**Vloerdecoratie, te weten:**

Type	Etage	Keuze
Parketvloer/lamin aat	123	Blijft achter

**Warmwatervoorziening/ CV:**

CV met toebehoren	Blijft achter
Close-in boiler	N.v.t.
Geiser	N.v.t.
Thermostaat	Blijft achter
Mechanische ventilatie	Blijft achter
Air conditioning	N.v.t.
Kokend waterkraan	N.v.t.

**Open haard, houtkachel:**

(Voorzet) open haard	N.v.t.
Allesbrander	N.v.t.
Kachels	N.v.t.

**Keuken/ (inbouw)apparatuur, te weten:**

Keukenmeubel	N.v.t.
(Combi)magnetron	N.v.t.
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	Blijft achter
Oven	Blijft achter
Vaatwasser	Blijft achter
Afzuigkap/schouw	Blijft achter
Koelkast/vrieskast	Blijft achter
Wasmachine	N.v.t.
Wasdroger	N.v.t.

**Verlichting, te weten:**

Inbouwverlichting/dimmers	Blijft achter
Opbouwverlichting	Blijft achter

**Losse kasten, legplanken, te weten:**

Losse kast(en)	N.v.t.
Boeken/legplanken	N.v.t.
Werkbank in schuur/garage	N.v.t.
Vast bureau	N.v.t.
Spiegelwanden	N.v.t.

**Losse kasten, legplanken overige:**

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Mirror bathroom	Blijft achter

**Sanitaire voorzieningen:**

Badkameraccessoires	Blijft achter
Wastafel(s)	Blijft achter
Toiletaccessoires	Blijft achter
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	N.v.t.
Waterslot wasautomaat	N.v.t.
Sauna	N.v.t.

**Telefoontoestel/-installatie:**

Telefoontoestellen	N.v.t.
Telefooninstallatie	N.v.t.

**Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:**

Radiatorafwerking	Blijft achter
Voorzetramen	Blijft achter
Isolatievoorzieningen	N.v.t.

**Aanvullende opmerkingen:**

Everything that is in the house in the time of viewing including lightbulbs etc, remains in the house.



**Uw makelaar:**  
**Hans Konings**

**Utrecht**

Makelaar

06-31905242

[hanskonings@remax.nl](mailto:hanskonings@remax.nl)

[www.makelaars-van-gildenhof.nl](http://www.makelaars-van-gildenhof.nl)



## Gratis waardebeoordeling; weten wat je huis waard is

Weten wat je huis waard is, is niet alleen handig wanneer je je huis wilt verkopen. Ook voor het oversluiten van je hypotheek of de financiering van je verbouwing is het fijn om de waarde van je huis te weten. Je huis kan zomaar een overwaarde hebben! Overweeg je om je huis te verkopen? Begin dan alvast met een gratis waardebeoordeling door één van onze makelaars!

## Hoe werkt een gratis waardebeoordeling?



**Uitgebreide onderhoudscheck**



**Advies over verbeterpunten**



**De marktanalyse (wat doen vergelijkbare huizen?)**



**Concurrentie analyse**



**Marktpositie en verkoopadvies**

## BETROKKEN AANKOOP- MAKELAAR UTRECHT

Onze werkwijze: altijd bereikbaar en gedegen advies. Het gehele aankooptraject uitbesteed aan één van onze makelaars zodat je je volledig ontzorgd kunt voelen!



**Ook 's avonds en in het weekend beschikbaar**



**Voor 98% van onze klanten vinden wij het droomhuis**



**Alle info die jij nodig hebt, wanneer je het nodig hebt**



**Wij krijgen een 9.6 van meer dan 250 tevreden klanten**

**WONEN IN  
LEIDEN  
DOE JE MET  
RE/MAX**