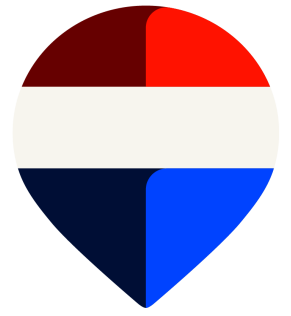


# Energiezuinige (A+) jaren '30 woning met authentieke details

Van Der Waalsstraat 9 te Leiden



In de Professorenwijk gelegen fraaie, energiezuinige (A+) eengezinswoning met authentieke jaren '30 details waaronder een erker, glas in lood, granitovloer en paneeldeuren. De woning beschikt over een voor- en achtertuin (gelegen op het zonnige westen) met berging en achterom, 7 zonnepanelen, een dakterras en dakkapellen aan de voor- en achterzijde waardoor er veel extra licht en ruimte is ontstaan. De sfeervolle woonkamer is voorzien van een erker aan de voorzijde en openslaande deuren naar de achtertuin. Kortom; een heerlijke woning in een fijne wijk!

De Van der Waalsstraat is een gezellige, rustige straat op loopafstand van diverse buurtwinkels, basisscholen en NS-station Lammenschans. Op enkele fietsminuten bevinden zich onder andere de historische binnenstad en het Centraal Station, park Cronesteyn, hockey- en tennisvelden en middelbare scholen. Ook uitvalswegen richting Amsterdam, Den Haag (A4) en Utrecht (N11) zijn snel te bereiken.

Indeling:

Begane grond:

Voortuin. Authentieke entree. Hal met originele granitovloer, meterkast en toilet met fonteintje. Ruime en lichte woonkamer, voorzien van een sfeervolle eikenhouten visgraat parketvloer, erker aan de voorzijde, een gashaard met fraaie marmeren schouw en openslaande deuren naar een fijne achtertuin (W). Via de woonkamer bereikt u een tweede halletje, voorzien van een inbouwkast en met trapopgang naar de eerste verdieping. Aansluitend de keuken (2022), voorzien van een tegelvoer en met diverse (inbouw)apparatuur waaronder een inductieplaat, afzuigkap, vaatwasser, Quooker, oven met magnetronfunctie en koel/vriescombinatie.

De gezellige achtertuin ligt op het zonnige westen (middag- en avondzon), en heeft een achterom en een houten berging voorzien van elektra.

1ste verdieping:

Overloop met trapopgang naar de tweede verdieping. Een ruime slaapkamer aan de voorzijde van de woning. Nog een slaapkamer aan de

achterzijde van de woning. Beide slaapkamers zijn voorzien van een mooie laminaatvloer. Aansluitend een badkamer (2022) met inloop (regen)douche, toilet, wastafelmeubel, designradiator en deur naar een fijn dakterras (W).

2de verdieping:

Via een vaste trap te bereiken. Royale overloop met dakkapel aan de achterzijde en opstelling wasmachine/droger, CV ketel en omvormer voor zonnepanelen. Aan de voorzijde nog een ruime zolderkamer met twee inbouwkasten, een dakkapel aan de voorzijde en extra bergruimte achter de knieschotten. Deze verdieping is tevens voorzien van een mooie laminaatvloer.

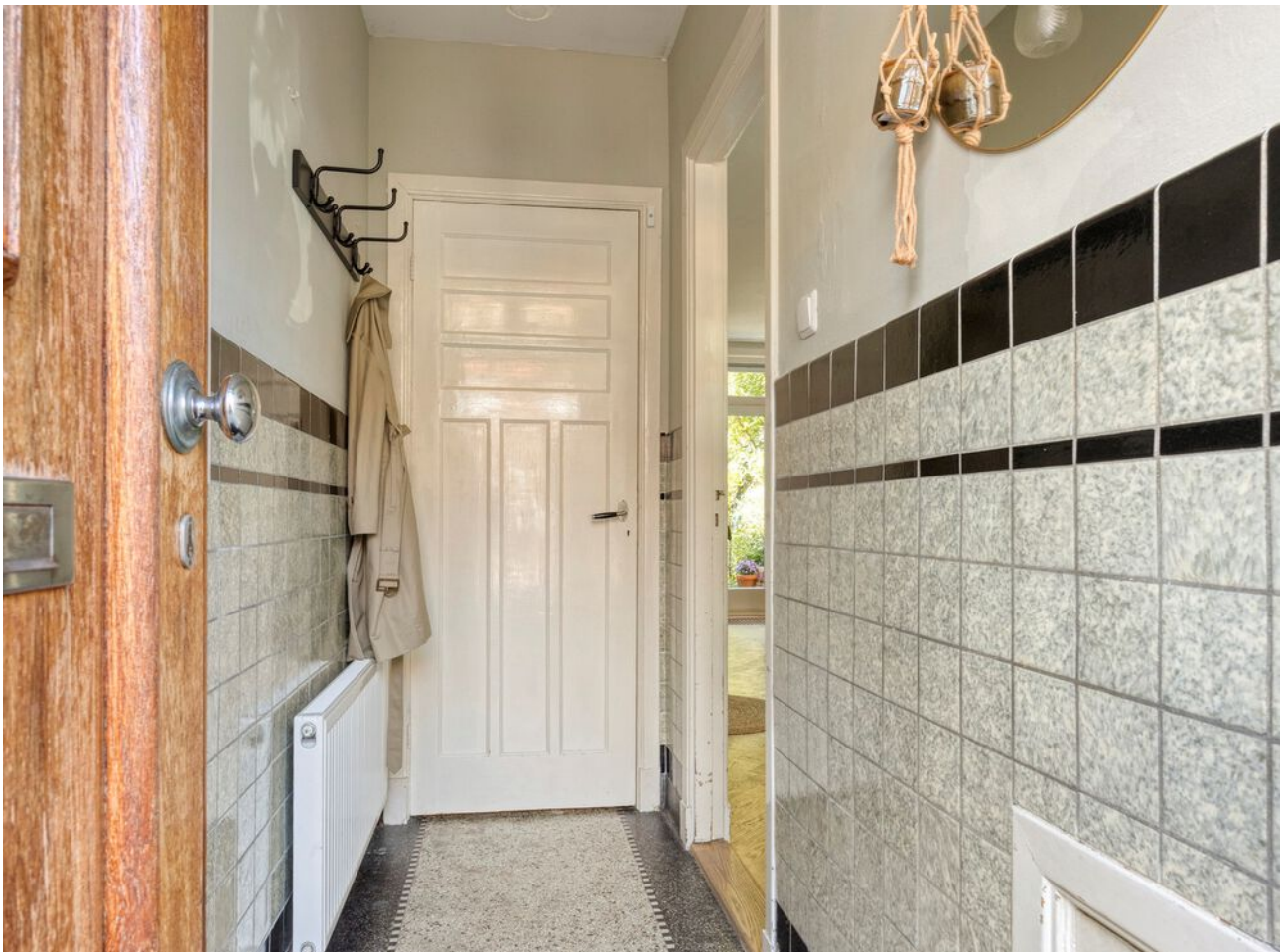
Er is een recent bouwtechnisch rapport beschikbaar.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1935
- Beschermde stadgezichts
- Gebruiksoppervlakte 96m<sup>2</sup>
- Gebouw gebonden buitenruimte 6m<sup>2</sup> (balkon)
- Externe bergruimte 3m<sup>2</sup> (schuur)
- Perceeloppervlakte 95m<sup>2</sup>
- Inhoud 339m<sup>3</sup>
- Energielabel A+
- Moderne meterkast 7 groepen (in 2018 gerenoveerd)
- 7 zonnepanelen
- CV ketel Atag P27C, bouwjaar 2026 (september)
- Spouwmuurisolatie
- Dakisolatie
- WTW installatie
- Schilderwerk buitenzijde 2024
- Volledig dubbelglas (m.u.v. glas in lood woonkamer en entree voordeur)
- Keuken en badkamer 2022
- Betaald parkeren (vergunning ca. € 61,- per jaar, geen wachtlijst)
- Oplevering in overleg

Bij woningen ouder dan 30 jaar hanteren wij standaard een ouderdoms- en asbestclausule. De tuinafmetingen zijn opgenomen op basis van de kadastrale kaart.









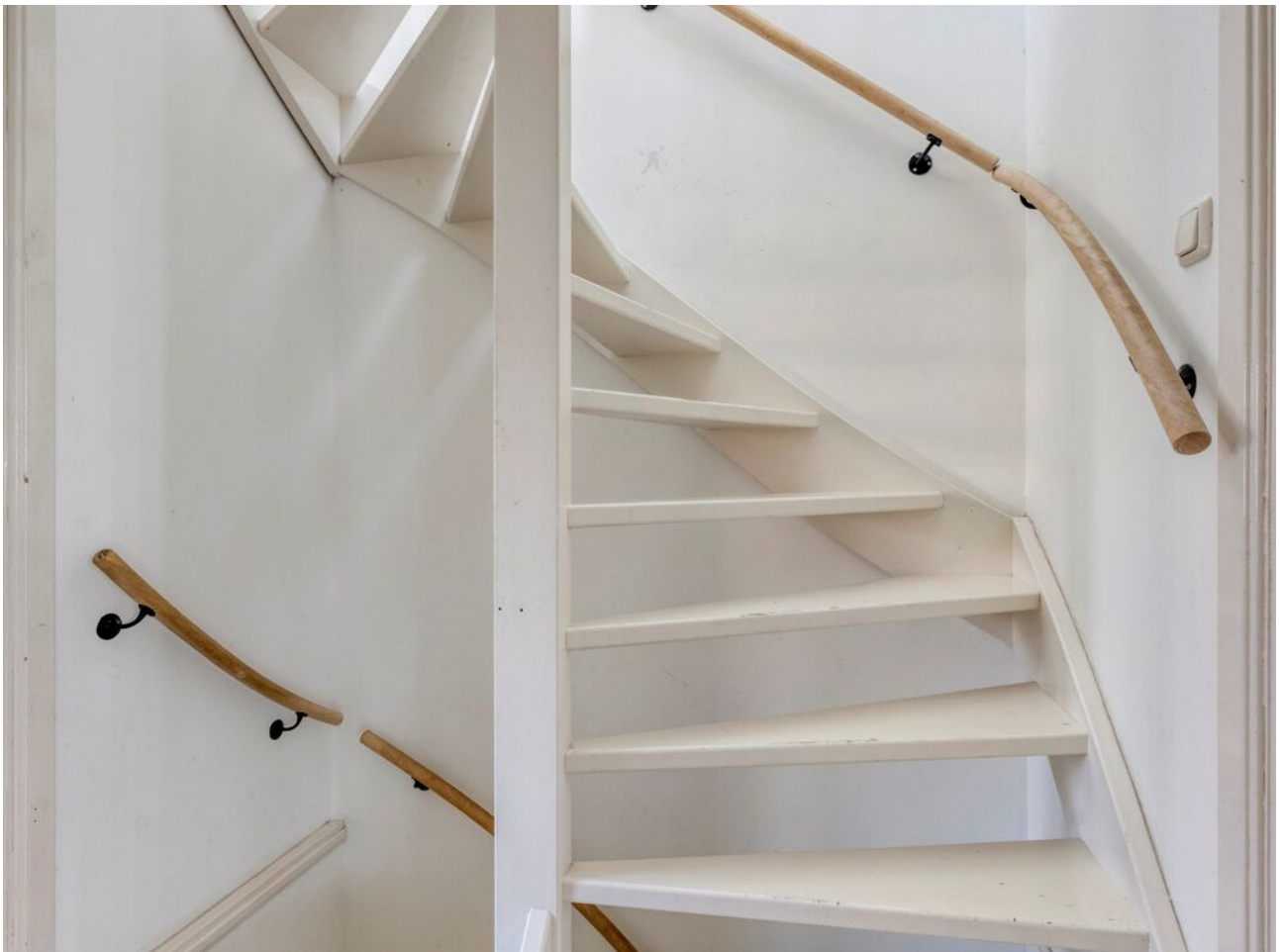


























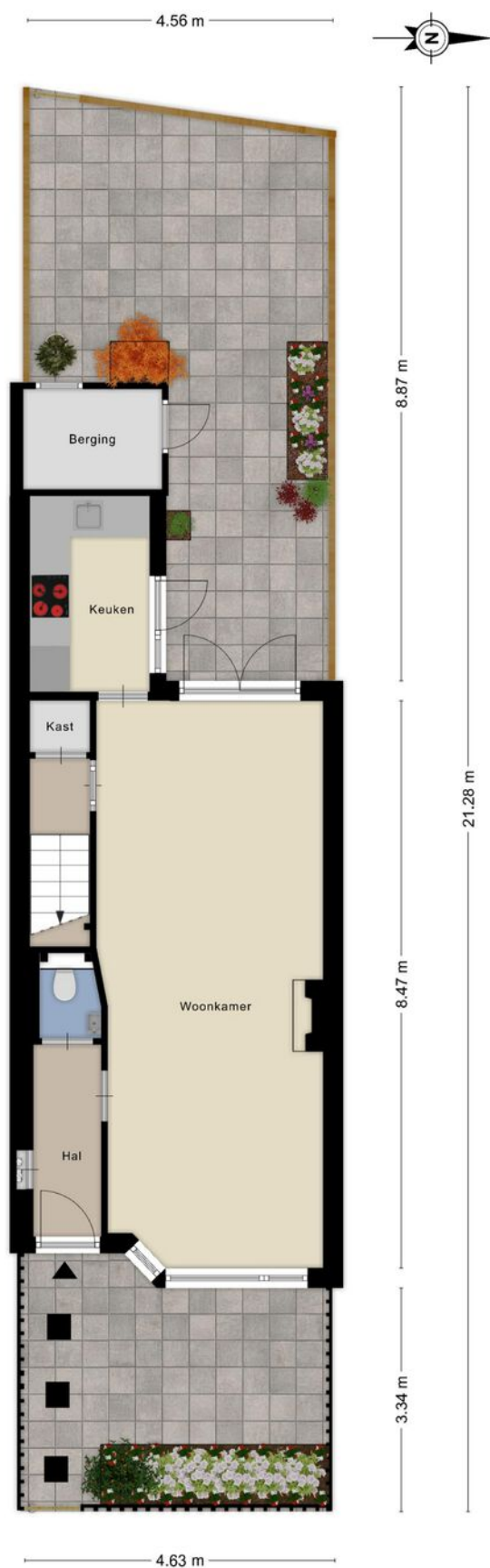






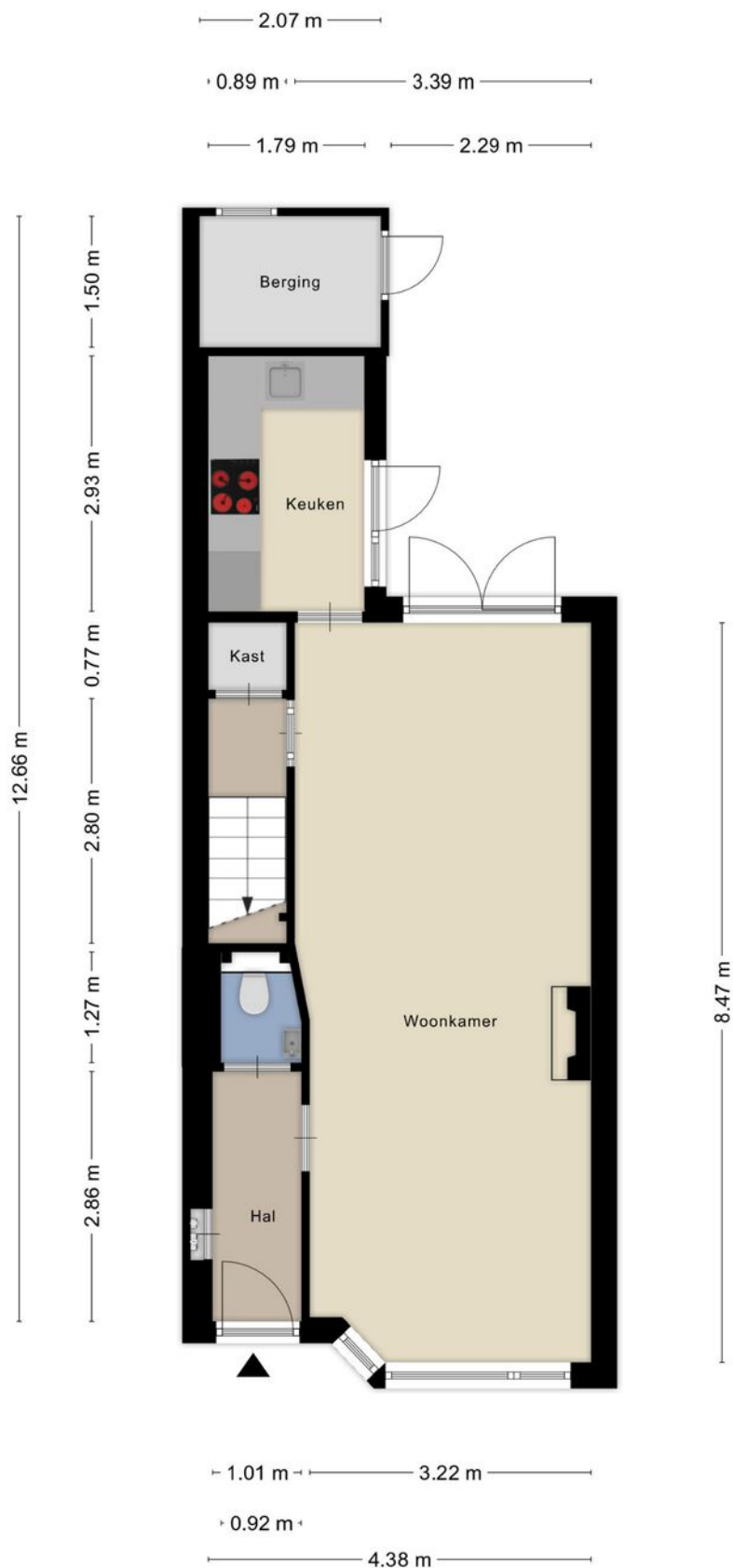


# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



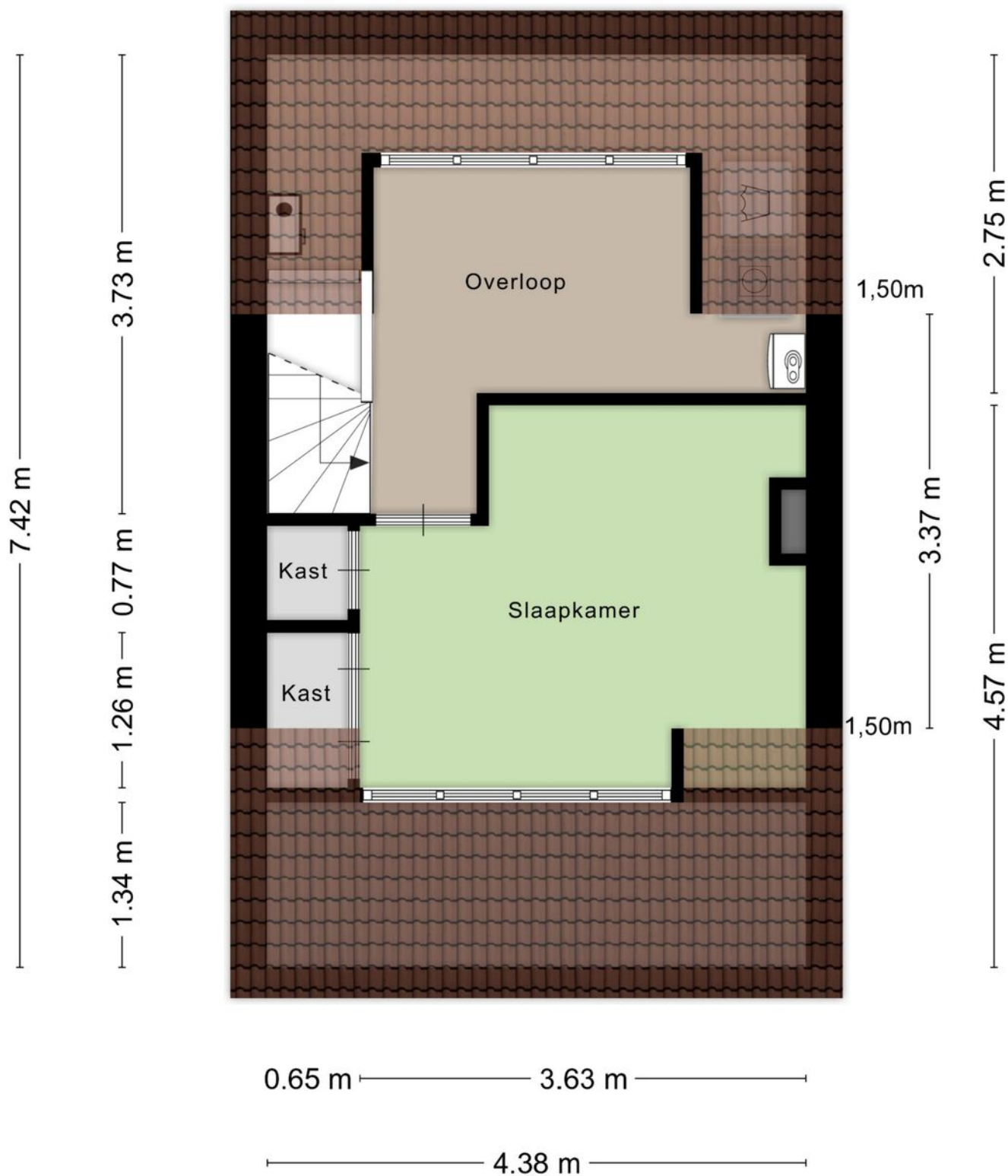
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kenmerken

## **BOUW:**

**Soort woning:**

**Soort bouw:**

**Bouwjaar:**

**Woonoppervlakte:**

**Perceel:**

**Inhoud:**

**EENGEZINSWONING**

**TUSSEN**

**1935**

**96**

**95**

**339**

## **INDELING:**

**Aantal kamers:**

**Aantal slaapkamers:**

**Aantal badkamers:**

**Aantal toiletten:**

**4**

**3**

**1**

**2**

## **PRIJS**

**Vraagprijs**

**€ 675.000 K.K.**

Disclaimer: Ieder kantoor wordt onafhankelijk beheerd en geleid.

De informatie over de woning is gebaseerd op gegevens die door de klant aangeleverd zijn. Wij aanvaarden hiervoor geen aansprakelijkheid.

## **NADERE INFORMATIE:**

### **Uitnodiging:**

Alle door REMAX en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg cq. tot het uitbrengen van een bod.

### **Erfdienstbaarheden:**

Indien de woning c.q. het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en /of andere bedingen rusten, gaan deze over op de koper en worden als bijlage behorende bij de koopakte gesteld, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs.

### **Koopakte:**

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de model koopakte NVM, VBO, VastgoedPro, Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

### **Waarborgsom/bankgarantie:**

De waarborgsom bedraagt 10% en dient te worden voldaan aan de notaris binnen de vastgestelde termijn.

### **Ontbindende voorwaarden:**

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van een woonvergunning, hypotheek of hypotheekgarantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandeling zijn afgesproken.



## Neem contact met ons op **REMAX Makelaarsgilde**

Als lokale experts kennen wij de regio Leiden van binnen en buiten. U kunt bij ons terecht voor al uw vragen en advies met betrekking tot onroerend goed. Wij zijn een servicegerichte organisatie en ondersteunen u bij elke stap van het transactieproces. Van tips om uw huis verkoopklaar te maken tot aan het verzorgen van een naamplaatje voor de nieuwe eigenaar van uw woning. Onze beroemde slogan luidt: "Niemand in de wereld verkoopt meer onroerend goed dan REMAX." Laat ons u overtuigen.



**Gijs de Kok**  
Makelaar o.z.

M 06 30 03 49 49  
T 071 516 23 72  
E [gijsdekok@remax.nl](mailto:gijsdekok@remax.nl)

**Gijs de Kok t.h.o.d.n. RE/MAX Premium Makelaars**  
Levendaal 73 - 75  
2311JE LEIDEN  
E [gijsdekok@remax.nl](mailto:gijsdekok@remax.nl)

[www.remax.nl/gijsdekok](http://www.remax.nl/gijsdekok)

