

# Sfeervolle en uitgebouwde jaren '30 hoekwoning



**Bakhuis Roozenboomstraat 11 te Leiden**



Sfeervolle en uitgebouwde jaren '30 hoekwoning met veel authentieke details, waaronder glas in lood ramen, een erker en paneeldeuren. Deze fraaie woning is gelegen in de populaire Professorenwijk en heeft veel extra ruimte door een dakkapel aan de voorzijde, dakopbouw aan de achterzijde en een uitgebouwde keuken. Daarnaast beschikt deze sfeervolle woning over 3 (slaap)kamers en een zeer ruime achtertuin op het zonnige zuidwesten met een royale houten berging en achterom.

De Bakhuis Roozenboomstraat is een rustige straat in één van de mooiste wijken van Leiden. Op loopafstand bevinden zich diverse buurtwinkels, basisscholen en NS-station Lammenschans. Met een kwartiertje lopen (of op enkele fietsminuten) sta je in de historische binnenstad met de vele restaurants, terrasjes, musea en grachten. Ook park Cronesteyn, hockey- en tennisvelden en middelbare/basisscholen liggen om de hoek. Tevens nabij diverse uitvalswegen (A4/N11).

Indeling:

Begane grond:

Entree. Hal met een toilet (met fonteintje), meterkast, trapkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. De mooie woonkamer een erker, glas in lood ramen, een mooie houten vloer (2023), een openhaard en geeft middels openslaande deuren toegang naar de royale achtertuin met grote houten berging en achterom. De tuin is mooi bestraat en geeft de mogelijkheid om meerdere zitplekken te creëren.

De prachtige uitgebouwde luxe keuken (2023) is voorzien van kookeiland met een inductie kookplaat met ingebouwde afzuiging(Bora), diverse kasten met aan de woonkamerzijde een bar/zitgedeelte. Daarnaast heeft deze royale keuken een hoge kastenwand met o.a. een combi oven/ magnetron(AEG), vaatwasser(Miele) en een grote koel/vriescombinatie(Liebherr). De keuken heeft een prachtig natuurstenen(kwartsiet) werkblad, gedeeltelijk massief eikenhouten kasten en messing Kraan(Quooker) en handgrepen. Vanuit de keuken is eveneens toegang tot de achtertuin..

Eerste verdieping:

Overloop met prachtige zijramen met glas in lood en de trap naar de tweede verdieping. Aan de achterzijde bevindt zich een grote en lichte slaapkamer met vele ramen. Aan de voorzijde is er nog een fijne (slaap)kamer met dakkapel. De moderne badkamer heeft een ligbad met douche met een beweegbare glazen wand, een toilet en een wastafelmeubel. De slaapkamers en overloop zijn voorzien van een mooie laminaatvloer.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap te bereiken. Ruime overloop met twee grote Veluxraam , de wasopstelling en de CV-ketel. De royale (slaap)kamer met dakkapel en vaste kast aan de achterzijde is extra licht door de ramen in de dakopbouw. Ook deze slaapkamer en overloop zijn voorzien van een mooie laminaatvloer.

Er is een recent bouwtechnisch rapport aanwezig.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1935
- Beschermd stadsgezicht
- Gebruiksoppervlakte 105m<sup>2</sup>
- Externe bergruimte 12m<sup>2</sup> (berging)
- Inhoud 379m<sup>3</sup>
- Perceeloppervlakte 151m<sup>2</sup>
- Door de hoekligging is deze woning de grootste woning van de straat
- CV ketel merk Nefit , bouwjaar 2019
- Energielabel C
- Meterkast modern met 6 groepen(eigen groep voor inductie)
- Overal dubbelglas (muv glas in lood ramen)
- Nieuwe schoorsteen (2023)
- Nieuw keuken dak (2023)
- Zonnescherm achterzijde begane grond
- Grote berging/tuinhuis met achterom
- Parkeren voor vergunninghouders (vergunning ca. € 61,- per jaar, geen wachtlijst)
- Oplevering in overleg

Bij woningen ouder dan 30 jaar hanteren wij standaard een ouderdoms- en asbestclausule.





























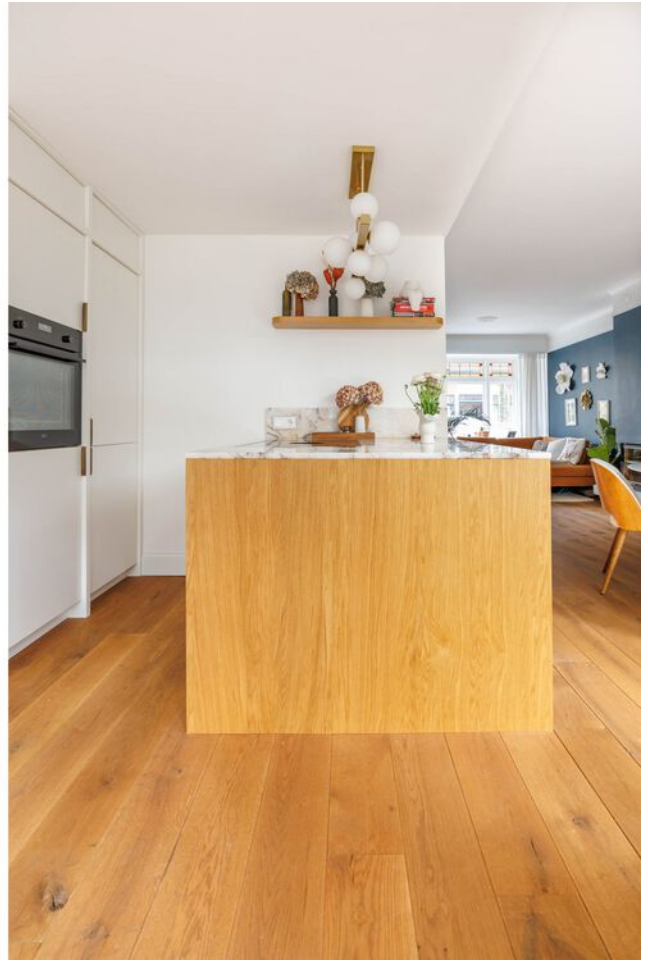








































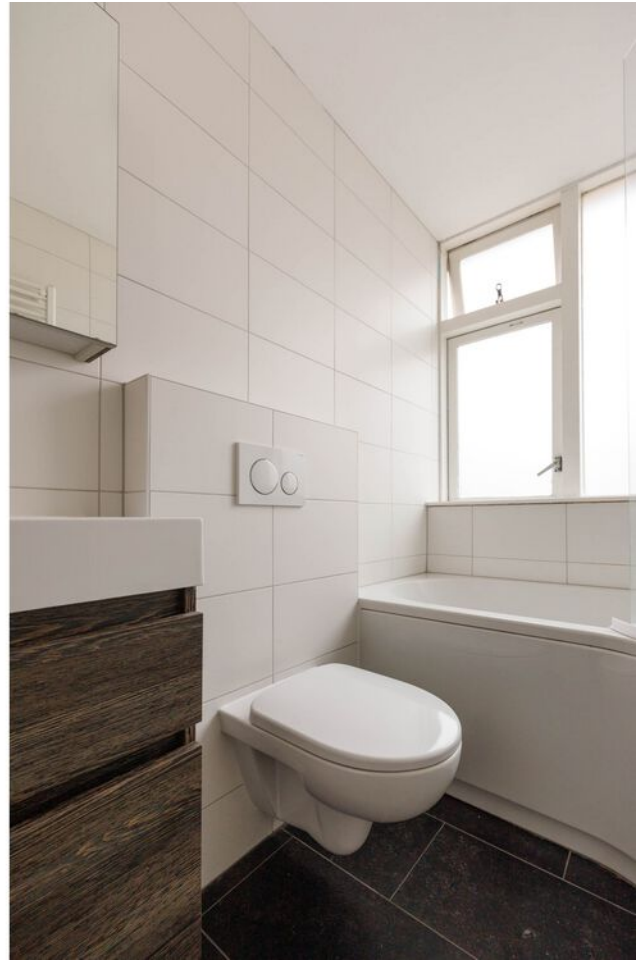


























# Plattegrond



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"  
Van Roomburg & Woning Diagnose



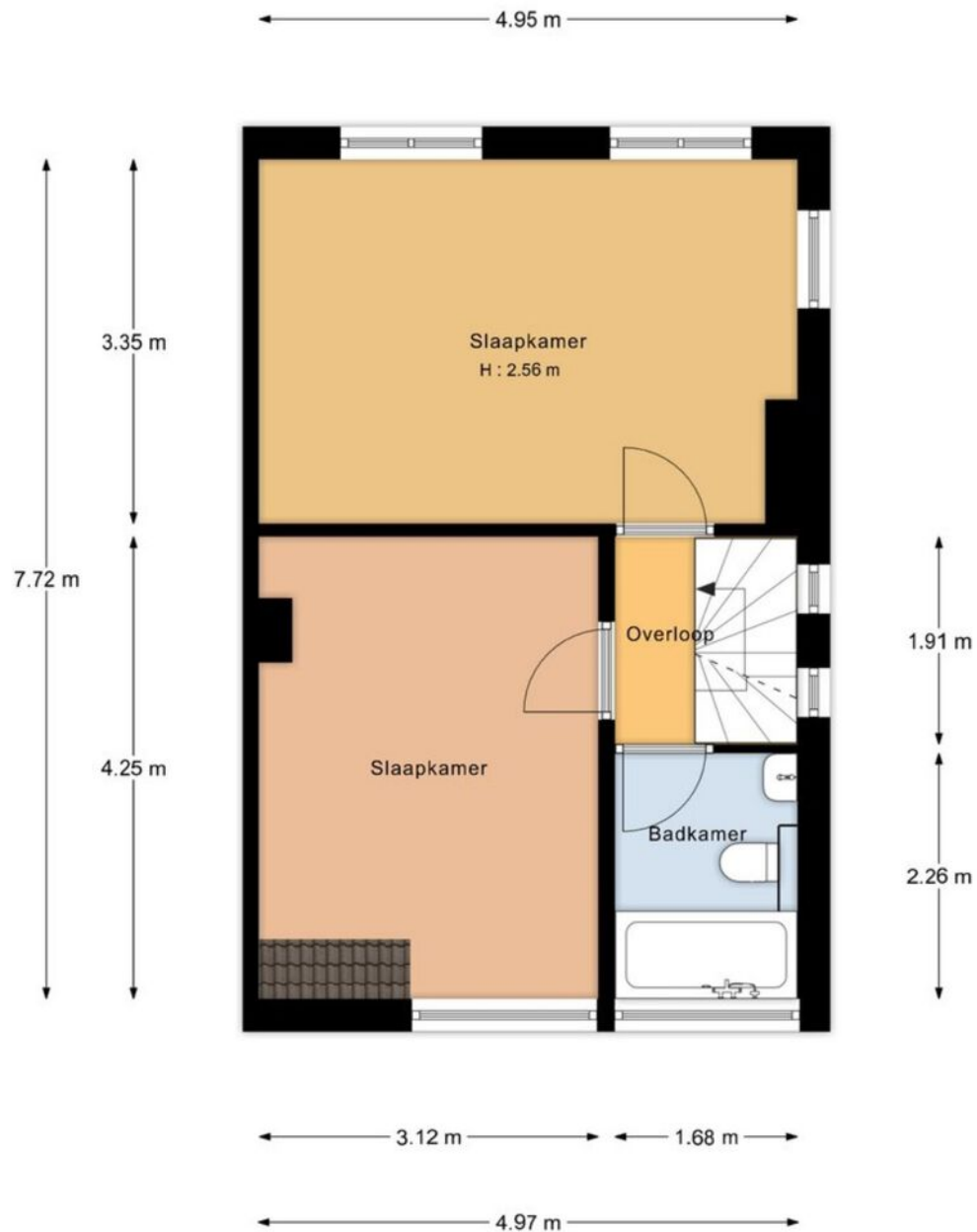
# Plattegrond



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"  
Van Roemburg & Woning Diagnose

# Plattegrond

## Eerste verdieping

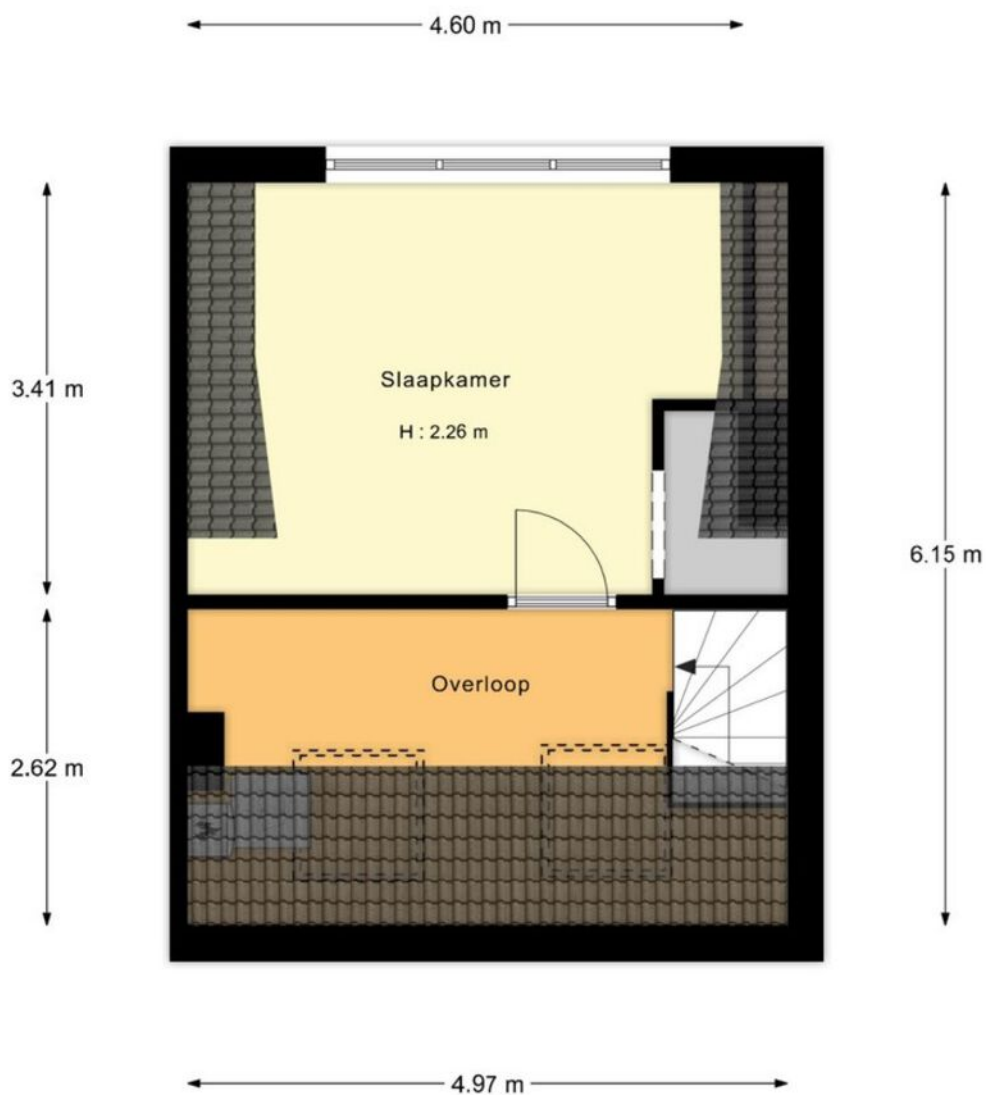


"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"  
Van Roemburg & Woning Diagnose



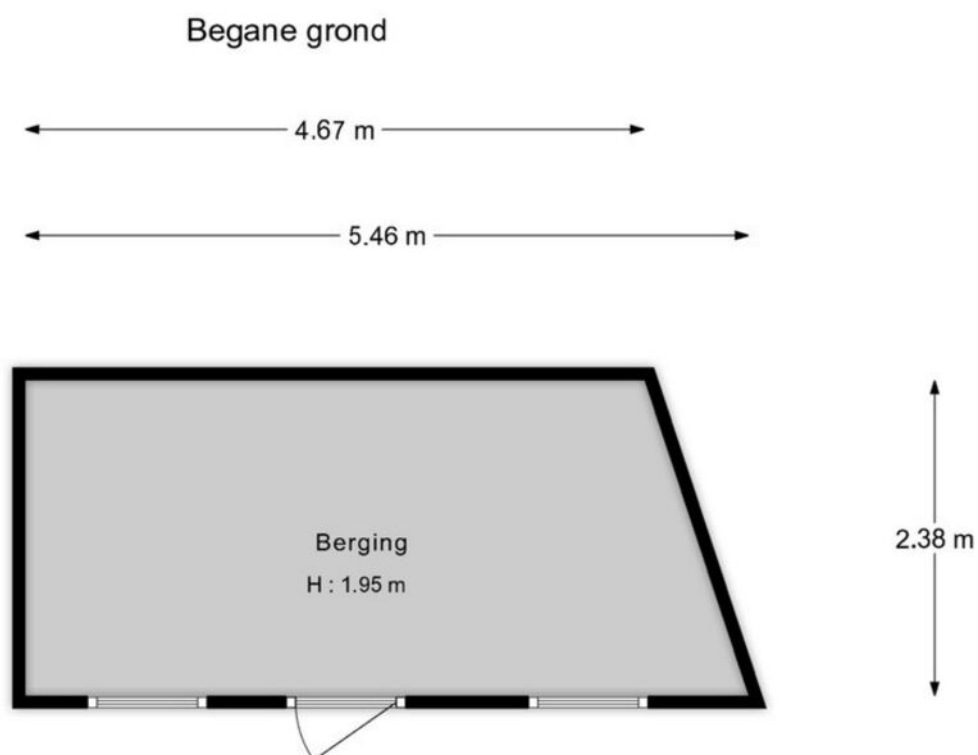
# Plattegrond

Tweede verdieping



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"  
Van Roemburg & Woning Diagnose

# Plattegrond



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,  
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"  
Van Roemburg & Woning Diagnose



# Kenmerken

## **BOUW:**

Soort woning:	Jaren '30 woning
Soort bouw:	HOEK
Bouwjaar:	1935
Woonoppervlakte:	105
Perceel:	151
Inhoud:	379

## **INDELING:**

Aantal kamers:	4
Aantal slaapkamers:	3
Aantal badkamers:	1
Aantal toiletten:	2

## **PRIJS**

Vraagprijs	€ 695.000 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 RE/MAX 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 **RE/MAX 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 RE/MAX." Laat ons u overtuigen.



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

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

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

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

**RE/MAX**  
Makelaarsgilde (Leiden)