Fides makelaars presenteren

Sfeervol jaren 30-huis met zonnige tuin op het zuiden



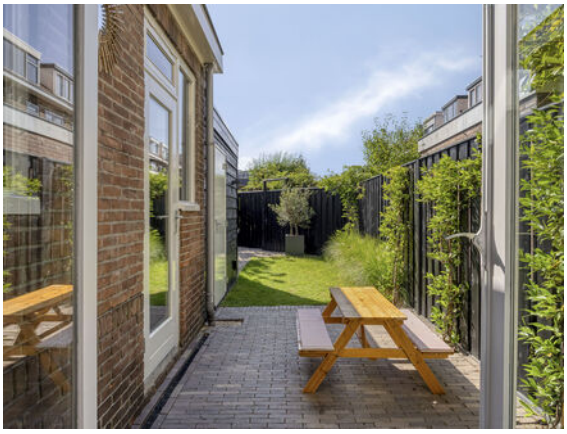
Woondromen waarmaken

Gerard Brandtstraat 19, Leiden

Vraagprijs € 575.000 k.k.

Fides makelaars





Waar de charme van toen en het comfort van nu samenkomen

Volledig gerenoveerd jaren 30-huis met zonnige tuin op het zuiden in de geliefde Lage Mors!

Een huis waar je je direct thuis voelt, met een tuin waar je iedere dag van kunt genieten. Zó te betrekken. In de geliefde Lage Mors staat deze sfeervolle jaren 30-woning, in 2021 volledig gemoderniseerd met veel aandacht en oog voor detail. Authentieke details, zoals de karakteristieke erker met glas-in-lood, zijn zorgvuldig behouden en gecombineerd met modern wooncomfort. Het resultaat: een instapklaar huis met een warme, stijlvolle uitstraling.

De woonkamer is licht en uitnodigend, met een visgraat PVC-vloer voorzien van vloerverwarming en openslaande deuren naar de tuin. De open Kvik-keuken uit 2021 sluit naadloos aan op de leefruimte en is uitgerust met Siemens inbouwapparatuur.

Drie slaapkamers en verrassend veel ruimte
Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers, een moderne badkamer en een praktische walk-in closet. Een bijzonder fijne extra ruimte die je in een woning van dit formaat niet vaak tegenkomt.
De tweede verdieping is dankzij de grote dakkapel uitgegroeid tot een volwaardige derde slaapkamer. Op zowel de eerste als de tweede verdieping ligt een fraaie eikenhouten vloer.

Modern wooncomfort
Niet alleen aan de uitstraling is gedacht. Ook op het gebied van comfort en duurzaamheid is de woning helemaal bij de tijd.

Heerlijke achtertuin op het zuiden
Minstens zo aantrekkelijk als het huis zelf is de in 2025 nieuw aangelegde achtertuin op het zuiden. Door de beschutte ligging zit je hier al vroeg in het voorjaar heerlijk uit de wind in de zon. Een rustige ochtend met een kop koffie, een barbecue met vrienden of een lange zomeravond buiten: deze tuin nodigt uit om volop van het buitenleven te genieten.
De recent geplaatste houten berging biedt volop bergruimte en via de achterom zijn fietsen eenvoudig bereikbaar.





In de geliefde Lage Mors

Wonen in de geliefde Lage Mors
De Lage Mors is niet voor niets een van de populairste wijken van Leiden. Je woont hier rustig en groen, terwijl alles wat de stad te bieden heeft dichtbij is. Park Kweeklust, speelgelegenheden en diverse voorzieningen liggen op loopafstand. Leiden Centraal, winkels en het historische centrum bereik je binnen enkele minuten fietsen.

Ook buiten Leiden ben je snel onderweg: de uitvalswegen richting Den Haag, Amsterdam en Schiphol zijn uitstekend bereikbaar.

Een huis om direct verliefd op te worden!

Een sfeervol jaren 30-huis met glas-in-lood, een zonnige tuin op het zuiden, drie slaapkamers, een walk-in closet én een hoogwaardige afwerking. Een woning waarin de charme van toen en het comfort van nu perfect samenkomen. Dozen uitpakken en genieten maar.

Woondromen waarmaken

Fides makelaars

Woondromen waarmaken





Fides makelaars





Bijzonderheden:

Woonoppervlakte circa 80 m²;
- Karaktervolle jaren 30-woning;
- In 2021/2022 grondig gemoderniseerd;
- Drie slaapkamers;
- Praktische walk-in closet;
- Visgraat PVC-vloer met vloerverwarming;
- Karakteristieke erker met glas-in-lood;
- Moderne Kvik-keuken (2021) met Siemens inbouwapparatuur;
- Moderne badkamer;
- Geïsoleerde dak, zij- en voorgevel;
- HR- en HR+++ beglazing;
- Zonnige achtertuin op het zuiden;
- Ruime houten berging en achterom;
- Meterkast met 10 groepen, 3 aardlekschakelaars en 3-fase aansluiting;
- Energielabel C;
- Bouwkundige keuring ter inzage.

Woondromen waarmaken

Fides makelaars







Woondromen waarmaken

Fides makelaars





Wonen en koken

- De huidige eigenaren hebben deze karaktervolle jaren 30-woning in 2021 en 2022 met veel aandacht gemoderniseerd. Daarbij is bewust gekozen om de sfeer en uitstraling van de woning te behouden, terwijl comfort en afwerking volledig zijn aangepast aan de woonwensen van nu.
  Bij binnenkomst valt direct de warme uitstraling van de woonkamer op. De karakteristieke erker met glas-in-lood zorgt voor veel licht en draagt bij aan de authentieke jaren 30-sfeer die je overal in huis terugziet. Tijdens de renovatie is op de begane grond een fraaie visgraat PVC-vloer met vloerverwarming aangebracht, waardoor karakter en comfort naadloos samenkomen.

  Aan de achterzijde zorgen openslaande deuren voor een mooie verbinding met de tuin. De open keuken vormt het hart van de leefruimte en is in 2021 vernieuwd met een stijlvolle Kvik-keuken voorzien van Siemens inbouwapparatuur, waaronder een oven, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser en koel-/vriescombinatie.
  Ook het toilet op de begane grond is volledig vernieuwd en luxe afgewerkt. Een ruimte waar dezelfde aandacht voor detail zichtbaar is als in de rest van de woning.









Slapen en douchen

- Ook de eerste verdieping is zorgvuldig aangepakt. Zo zijn de binnendeuren vervangen door nieuwe deuren in authentieke jaren 30-stijl, passend bij het karakter van de woning. Daarnaast is op de gehele verdieping een fraaie eikenhouten vloer gelegd, waardoor een rustige en stijlvolle uitstraling is ontstaan.
  De verdieping beschikt over twee ruime slaapkamers, een moderne badkamer en een praktische walk-in closet. De slaapkamer aan de voorzijde heeft een dakkapel, mooie verborgen inbouwkast en kijkt uit over de rustige straat. De badkamer is compleet uitgevoerd met een douchecabine met meerdere douchekoppen, een wastafelmeubel, toilet en handdoekradiator.

  De zolderverdieping biedt dankzij de verhoogde dakkapel ruimte aan een volwaardige derde slaapkamer. Deze ruimte is veelzijdig in gebruik en kan naast slaapkamer ook uitstekend dienen als thuiswerkplek, hobbykamer of logeerruimte.







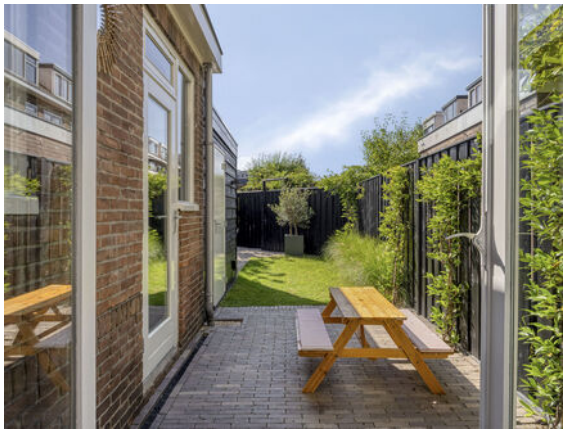
Woondromen waarmaken

Comfort en duurzaamheid

- Bij de renovatie is niet alleen aandacht besteed aan uitstraling en afwerking, maar ook aan comfort en verduurzaming. Zo zijn de voor- en zijgevel en het dak geïsoleerd en is de woning voorzien van HR- en HR+++ glas. In combinatie met de vloerverwarming zorgt dit voor een aangenaam wooncomfort.
  Ook technisch is de woning klaar voor de toekomst. De meterkast beschikt over 10 groepen, 3 aardlekschakelaars en een 3-fase aansluiting. Daarnaast is de cv-installatie voorbereid op uitbreiding met een hybride warmtepomp, waardoor verdere verduurzaming eenvoudig mogelijk is.









Buitenleven

- De achtertuin op het zuiden is zonder twijfel een van de grote pluspunten van deze woning. Door de beschutte ligging zit je hier al vroeg in het voorjaar heerlijk uit de wind in de zon. Het is een tuin die precies groot genoeg is om van het buitenleven te genieten, zonder dat het veel onderhoud vraagt.
  Of je nu rustig wakker wordt met een kop koffie in de ochtendzon, buiten eet met vrienden of op een warme zomeravond nog lang blijft zitten, er is altijd een fijne plek te vinden.

  De tuin is verzorgd aangelegd met een combinatie van terras en groen. Vorig jaar zijn bovendien een Toscaanse jasmijn en een blauwe regen aangeplant. Naarmate deze verder uitgroeien zullen zij de tuin nog meer sfeer, kleur en privacy geven.
  Direct aan de woning bevindt zich een ruime, recent gebouwde houten berging. Deze biedt volop ruimte voor fietsen, tuinspullen en gereedschap. Dankzij de achterom zijn fietsen eenvoudig bereikbaar.









Wonen in de Lage Mors

- De Lage Mors behoort al jarenlang tot de meest geliefde woonwijken van Leiden. De combinatie van karakteristieke bebouwing, veel groen en de centrale ligging maakt dit een bijzonder prettige plek om te wonen. Park Kweeklust ligt op loopafstand, net als diverse speelvoorzieningen, winkels en scholen. Leiden Centraal is binnen enkele minuten bereikbaar en ook het historische centrum van Leiden ligt op korte fietsafstand. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting Amsterdam, Den Haag en Schiphol uitstekend bereikbaar.

  Hier woon je rustig en groen, terwijl alles wat Leiden zo aantrekkelijk maakt dichtbij is.
  Een woning waarin de charme van de jaren 30 zorgvuldig is behouden, terwijl comfort, afwerking en duurzaamheid volledig zijn aangepast aan de woonwensen van nu. Een huis waar werkelijk alles klopt.

Woondromen waarmaken





Kenmerken

Vraagprijs	€ 575.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Type object	Bestaande bouw
Bouwjaar	1936
Isolatievormen	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Energielabel	C

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	85 m²
Gebruiksoppervlakte wonen	79 m²
Inhoud	278 m³
Oppervlakte externe bergruimte	5 m²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	4

Energieverbruik

Warm water	c.v.-ketel
Verwarmingssysteem	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Type	Vaillant cw-5 Type VHR 30/36CS/1-5
Bouwjaar	2021
Eigendom	eigendom

Tuin

Type	achtertuin
Ligging tuin	zuid
Achterom	ja
Soort berging	aangebouwd hout
Voorzieningen berging	voorzien van verwarming, voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeren	openbaar parkeren, betaald parkeren, parkeervergunningen

Woondromen waarmaken

Begane grond met tuin



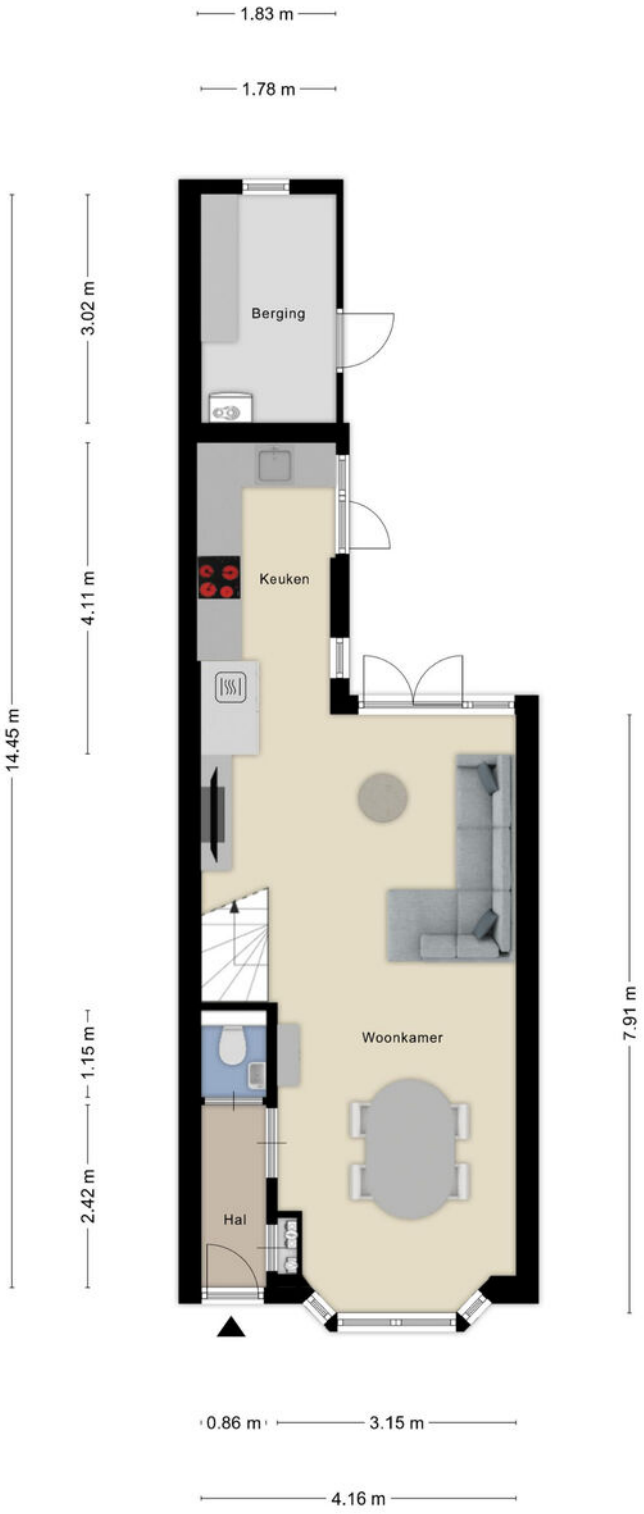
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Woondromen waarmaken

Fides makelaars

Woondromen waarmaken

Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Fides makelaars

Eerste verdieping

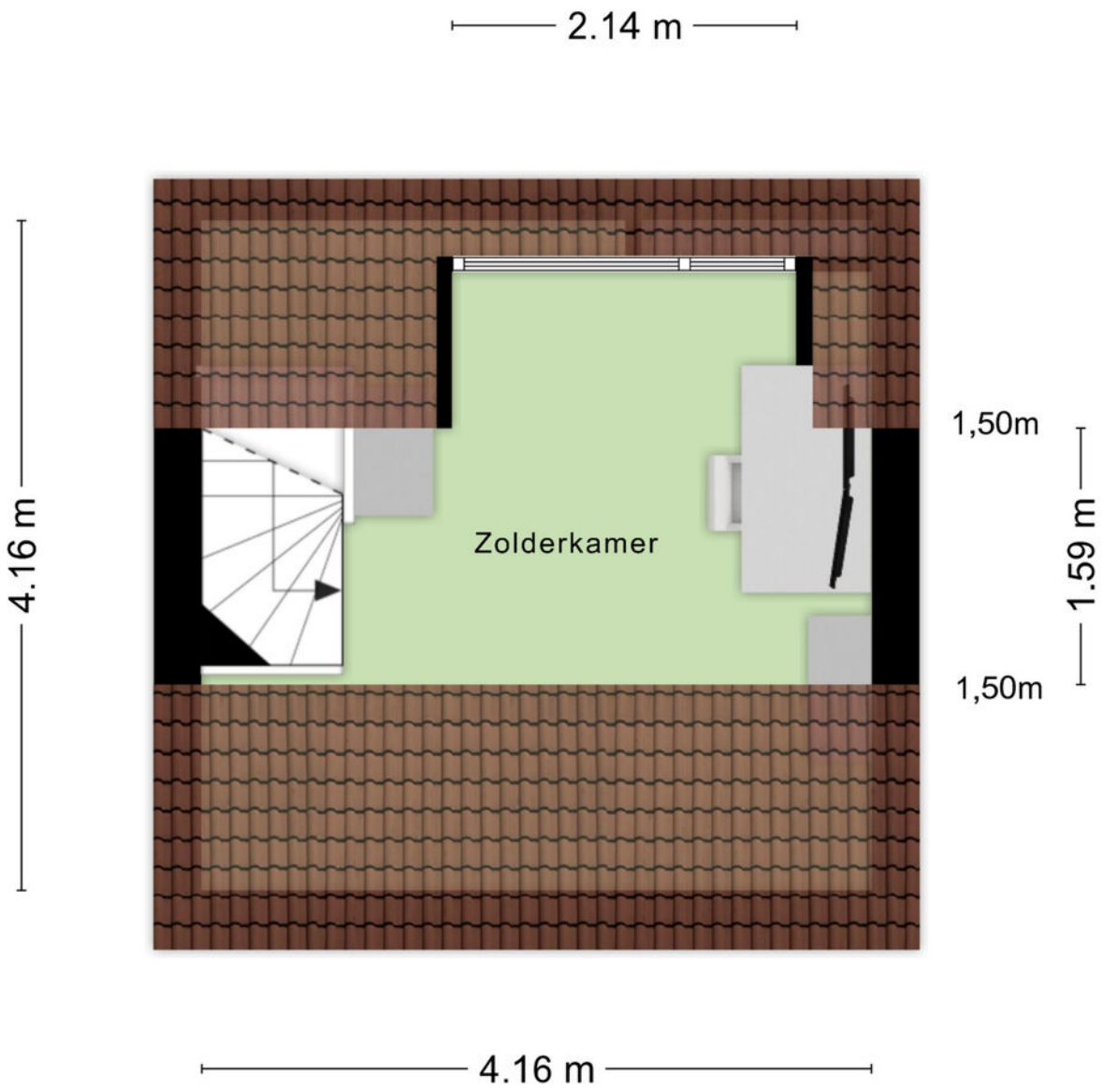


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Woondromen waarmaken

Fides makelaars

Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

Woondromen waarmaken





Welkom in Leiden!

Leiden, een stad met een rijke historie

Met ruim 120.000 inwoners is Leiden, naar inwoneraantal gemeten, na Rotterdam, Den Haag en Zoetermeer de vierde gemeente van Zuid-Holland.

De Sleutelstad, heeft de oudste universiteit van Nederland. Daarnaast staat de stad bekend om zijn rijke geschiedenis en de oude binnenstad, met grachten, monumentale bouwwerken en hofjes. Leiden telt ruim 1250 rijksmonumenten, 1550 gemeentelijke monumenten, 4550 beeldbepalende panden en twee archeologische monumenten. Het centrum binnen de singels is de op één na grootste historische binnenstad van Nederland en bovendien aangewezen als beschermd stadsgezicht.

In 1572 koos de stad de zijde van de anti-Spaanse opstand. De Spaanse landvoogd Requesens belegerde in 1574 de stad. Nadat dit beleg was afgeslagen, het zogenaamde Leidens ontzet van 3 oktober 1574, kreeg de stad in 1575 met de Universiteit Leiden de eerste universiteit van Nederland. 3 oktober wordt tot op de dag van vandaag fanatiek gevierd door de Leidenaren.

Door zijn kleine en gezellige stadskern wordt Leiden door vele inwoners ervaren als een dorp met de voordelen, en niet de nadelen, van een stad.

Zeven redenen waarom u in Leiden wilt wonen:

- Leiden is een historische stad met veel hofjes, straatjes, bijzondere panden en leuke bezienswaardigheden;
- U treft hier een ruime keuze aan scholen: van de Brede School tot en met de Leidse Universiteit;
- U geniet van een brede diversiteit aan bedrijven, met startups en veel kenniswerk bij o.a. Heerema, het Bio Science park en ESA/ESTEC in Noordwijk;
- Met dertien musea, waaronder Corpus, Museaum van Volkenkunde, het Rijksmuseum van Boymans en Hortus Botanicus, is er op cultureel gebied voor elk wat wils in Leiden;
- Ontspanning vindt u op het strand van de kustplaatsen Noordwijk en Katwijk die u per fiets (ca. 10 km) kunt bereiken of tijdens een zeiltocht naar de Kagerplassen;
- De stad uit? Met de auto doet u via de A4 en A44 gemakkelijk Den Haag, Amsterdam en Schiphol aan. Daarnaast bieden de drie NS-stations in Leiden uitkomst voor reizen met het OV;
- Gezelligheid! In Leiden is altijd wat te beleven door de vele evenementen, musea en gezellige, hippe uitgaansgelegenheden. Leidens Ontzet op 3 oktober en de Lakenfeesten in juni wilt u echt niet missen.

In Sleutelstad Leiden is altijd iets te beleven! Meer informatie vindt u op www.visitleiden.nl.

Woondromen waarmaken

De omgeving van Leiden

Leiden wordt omringd door een viertal gemeenten, vrijwel allemaal ontstaan uit Romeinse nederzettingen.







Oegstgeest

Het schrijversdorp Oegstgeest is een aantrekkelijke plaats om in te wonen. Het dorp is gelegen aan de westzijde van Leiden, dus diverse voorzieningen treft u op fietsafstand. Binnen de grenzen van Oegstgeest treft u een aantal prachtige parken waaronder Bos van Wijckerslooth, Park Landskroon en Park Rhijngeest. Via de Leede komt u op Het Joppe, een recreatie en watersportgebied met toegang tot de Kagerplassen. Snuif cultuur bij de kastelen Oud poelgeest en Endegeest en laat u daadwerkelijk rondleiden door het menselijk lichaam in museum Corpus.
Ook beschikt Oegstgeest over een rijk verenigingsleven met een groot aanbod aan faciliteiten en sporten waaronder voetbal, volleybal, tennis, een zwembad, cricket, hockey en drie scoutingverenigingen. De ruim 26.000 inwoners treffen de dagelijkse boodschappen en het onderwijs in de directe omgeving en wat er mist, vinden zij 'om de hoek' in de stad Leiden.

Leiderdorp

Leiderdorp is een vastgegroeide gemeente aan Leiden, gescheiden door de rivieren De Zijl en de Oude Rijn. Leiderdorp telt circa 30.000 inwoners met een groot aantal forensen en gezinnen. De gemiddelde leeftijd in deze plaats is laag.
Leiderdorp ligt aan rijksweg A4, heeft een eigen ziekenhuis, Alrijne, een zwembad in de Doeswijk en jachthaven Doelhaven, van waaruit u naar de Kagerplassen kunt varen. Aan voorzieningen ontbreekt het aan niets in Leiderdorp, maar mocht u toch op zoek zijn naar het stadsgevoel, dan staat u binnen 10 minuten fietsen midden in het centrum van Leiden.

De omgeving van Leiden







Voorschoten

Ten westen van de A4 en tussen Wassenaar, Den Haag en Leiden vindt u Voorschoten. Voorschoten, een forensenplaats pur sang, wordt van Leiden gescheiden door het Korte Vlietkanaal en de spoorlijn Den Haag – Leiden. U geniet hier van water en groen in Vlietland en de Duivenvoordecorridor. Trek eropuit in de natuur en passeer landgoederen, buitenplaatsen en nog veel meer...

Voorschoten heeft meer dan 25.000 inwoners en een compleet pakket aan voorzieningen: winkels en horecagelegenheden, maar ook onderwijs, sport en recreatie is hier goed vertegenwoordigd.

De dorpskern van Voorschoten, met centraal de Voorstraat, is monumentaal, net als het kasteel Duivenvoorde wat gelegen is binnen de dorpsgrenzen en ingericht als museum. Daarnaast treft u in Voorschoten twee bijzondere kerken: de Dorpskerk en Sint Laurentiuskerk.

Middels de auto is deze veelzijdige plaats via de A4 en A44 prima bereikbaar, maar ook het NS-station aan de spoorlijn Amsterdam – Leiden – Den Haag biedt uitkomst.

Zoeterwoude

Zoeterwoude is een gemeente aan de Oude Rijn, gelegen aan de zuidzijde van de A4. Aan de bovenkant ligt Zoeterwoude tegen Leiden aan, met als scheidslijn de rijksweg (hier verdiept aangelegd). Zoeterwoude bestaat, naast de kernen Zoeterwoude Rijndijk en Zoeterwoude Dorp, uit enkele buurtgemeenschappen waaronder Weijpoort. Zoeterwoude Dorp en Rijndijk worden van elkaar gescheiden door de N11 en de spoorlijn Leiden – Alphen aan den Rijn - Utrecht. U treft in deze plaats veel bedrijvigheid met de grootste bierbrouwerij van Nederland: de Heineken brouwerij en een uitgebreide meubelboulevard: Rijneke Boulevard.

De laatste jaren is Zoeterwoude op het gebied van woningen fors aan het groeien. Vooral aan de kant van Leiden, in Verde Vista Meerburg, verrijst een prachtige woonwijk.



Kent u al uw financiële kansen en mogelijkheden?

En? Is dit de woning van uw dromen? We zijn benieuwd! Of uw woondroom haalbaar is, weet u als u een helder overzicht heeft van uw financiële mogelijkheden. Want welke hypotheek past er eigenlijk het beste bij uw situatie?

Wat gebeurt er als u een nieuwe woning koopt, terwijl uw huidige woning nog niet is verkocht? Wat zijn de mogelijkheden als u nog geen vaste aanstelling heeft, of zzp-er bent? Kunnen die verbouwingskosten nu wel of niet bij de hypotheek worden opgenomen, en hoe zit het ook al weer met de hypotheekrenteaftrek?

Veel vragen waar Opmaat financieel adviseur Leendert Boerefijn het antwoord op heeft. Hij staat voor u klaar om u te helpen uw financiële toekomstperspectief in kaart te brengen. Er is wellicht meer mogelijk dan u in eerste instantie denkt!

Neemt u gerust contact op met Leendert voor een vrijblijvend adviesgesprek, vertrouwd op kantoor bij Fides makelaars.

Lammenschansweg 76, 2313 DP Leiden
T. 071 – 5168081
info@opmaatfinancieeladviseurs.nl
www.opmaatfinancieeladviseurs.nl

Vol vertrouwen naar de toekomst

Opmaat financieel adviseurs

Heeft u interesse in deze woning?

Er komt heel wat kijken bij het kopen van een woning. Een aantal zaken hebben wij alvast voor u op een rij gezet. Heeft u vragen? Fides makelaars staan voor u klaar. Aarzel niet contact met ons op te nemen, we helpen u graag.

Een bod uitbrengen

U kunt mondeling of schriftelijk een bod uitbrengen bij de makelaar. Uw bieding is bindend wanneer deze wordt geaccepteerd door de verkopende partij. Het is ook mogelijk dat uit de bieding een onderhandeling volgt.

Vaak gestelde vragen:

Ik ben de eerste geïnteresseerde. Is de makelaar verplicht als eerste met mij in onderhandeling te gaan?

Nee, dat hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de makelaar de verkoopprocedure. De makelaar heeft wel de verplichting u hierover te informeren.

Ik bied de vraagprijs, ben ik dan ook automatisch de koper?

Nee, nog niet. Het aanbod van een verkoper in een advertentie, internetpublicatie of verkoopbrochure is wettelijk een uitnodiging aan een koper tot het doen van een bieding. Als u een bieding wilt uitbrengen, doet u dat bij de makelaar. Hij zal uw bieding met de verkoper bespreken en daar zo snel mogelijk bij u op terug komen. Tijdens de onderhandelingen kan een andere geïnteresseerde een afwijkend (tegen)bod doen. De verkoper heeft dan de mogelijkheid om zonder opgaaf van redenen de onderhandelingen met u af te breken.
Het is ook mogelijk dat de verkoper alsnog besluit over te gaan tot een inschrijvingsprocedure, bijvoorbeeld als hij meerdere biedingen tegelijk krijgt. Een aanbod gedaan voor een bepaalde termijn is, voor diegene die het aanbod heeft gedaan, onherroepelijk.

Hoe zit het met de ontbindende voorwaarden?

Wanneer u ontbindende voorwaarden wilt opne- men in de koopakte, dan moet u deze tijdens de onderhandelingen doorgeven. De verkoper moet uw voorwaarden wel willen accepteren. Een veel voorkomend voorbehoud is het verkrijgen van financiering.

Is bedenktijd en een waarborgsom altijd van toepassing?

Indien u een woning koopt om zelf te bewonen, heeft u wettelijk drie dagen bedenktijd nadat de koopakte door beide partijen is ondertekend.
U kunt dan kosteloos van de koop afzien. De verkoper is aan de afspraken met u gehouden vanaf het moment dat hij de koopakte heeft getekend (schriftelijkheidsvereiste). Tot die tijd is een mondelinge overeenkomst met de verkoper niet bindend. Vaak geldt voor kopers een voorbe- houd voor het verkrijgen van financiering. De overdracht van de woning zal vaak nog een paar maanden duren. Om de wederzijdse verplichtingen te waarborgen is het gebruikelijk dat u kort na het verstrijken van het voorbehoud financiering (uiterlijk een week later) een bankgarantie stelt of een waarborgsom stort van 10 procent van de koopprijs op de rekening van de notaris. Voor alle transacties waarin wij bemiddelen en als niet anders is overeengekomen, geldt deze regeling.

Waarom zou ik mijn eigen NVM-makelaar meenemen?

Het is verstandig om uw eigen NVM-makelaar mee te nemen naar de bezichtiging. Hij komt op voor uw belangen, bekijkt samen met u de woning en geeft u een waarde-advies. Daarnaast voert hij voor u op professionele wijze de onderhandelingen, en adviseert hij u over de voorbehouden van de koop. Ook bij de inspectie en overdracht staat de NVM-makelaar u terzijde.

Woondromen waarmaken

Fides makelaars



Meer informatie?

Wij staan voor u klaar

Ralph Pijls, Daniëlle Jonker, Kelly Romijn, Martijn Verbeek Wolthuys, Roelof Tuin, Evelein Heemskerk en Carlène van der Hoorn staan voor u klaar

Lammenschansweg 76,
2313 DP Leiden
T 071 - 516 80 80
E info@fidesmakelaarsleiden.nl
W fidesmakelaarsleiden.nl

f fidesmakelaars
fidesmakelaars

Woondromen waarmaken

Fides makelaars maken uw woondromen waar

Wij zijn benieuwd, is dit de woning van uw dromen? U heeft uw ideeën over de manier waarop u wilt wonen en leven en welk thuis daarbij past. Fides makelaars noemen dit woondromen. Wij zetten ons in om uw woondromen waar te maken. Vertel ons over uw plannen en ideeën. Wij luisteren goed naar u en samen brengen wij uw woondromen in kaart. Als wij uw motivatie kennen en uw drijfveren begrijpen, kunnen wij u op de juiste manier begeleiden bij de verkoop en/of aankoop van uw huis of appartement. Welke reden u ook heeft om te verhuizen, wij laten u graag zien dat er meer mogelijk is dan u wellicht in eerste instantie denkt.

Wij werken samen met De Koning makelaars met zes vestigingen in het Groene Hart.. Naast bestaande bouw zijn wij ook gespecialiseerd in nieuwbouw. Deze informatie is door ons met nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.
© Fides makelaars

ERA REAL ESTATE NVM

Fides makelaars