

# TE KOOP



**Eijmerspoelstraat 36  
2334 BX Leiden**

**€ 360.000 k.k.**

<b>Vraagprijs</b>	€ 360.000 k.k.
<b>Servicekosten</b>	€ 260
<b>Status</b>	Verkocht
<b>Oplevering</b>	In overleg
<b>Soort appartement</b>	Galerijflat, appartement
<b>Woonlaag</b>	1
<b>Soort bouw</b>	Bestaande bouw
<b>Onderhoud binnen</b>	Goed
<b>Onderhoud buiten</b>	Goed
<b>Ligging</b>	Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, beschutte ligging
<b>Bijzonderheden</b>	Toegankelijk voor gehandicapten
<b>Oppervlakte</b>	78m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	237m <sup>3</sup>
<b>Kamers</b>	3
<b>Slaapkamers</b>	2
<b>Badkamers</b>	1
<b>Verdiepingen</b>	4
<b>Voorzieningen</b>	Mechanische ventilatie, lift
<b>Energielabel</b>	B
<b>Isolatie</b>	Volledig geïsoleerd
<b>Warm water</b>	Stadsverwarming
<b>Verwarming</b>	Stadsverwarming
<b>Balkon</b>	Ja
<b>Schuur</b>	Inpandig
<b>Faciliteiten schuur</b>	Voorzien van elektra

Ten aanzien van de juistheid kan door Woon4You geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

Ben jij op zoek naar een woning in het groene Houtkwartier in Leiden? Maak dan snel een afspraak om dit leuke en ruime 3-kamer-appartement met balkon op het zuidwesten te bekijken. De woning ligt op de 1e etage van een jong appartementengebouw met privé berging in de onderbouw en bevindt zich op loopafstand van de binnenstad van Leiden, Leiden Centraal en stadspark de Leidse Hout.

Het appartement is speels ingedeeld met een eethoek aan de voorzijde van de woning en een lichte woonkamer met balkon aan de achterzijde. Door de centrale positie van de keuken heb je tijdens het koken gezellig contact met je gasten en je hebt alles wat je nodig hebt direct binnen handbereik.

De woonkamer heeft door de grote raampartijen een prettige lichtinval en op het beschutte balkon geniet je al vanaf het vroege voorjaar tot de mooie najaar dagen van de zon. Door de ruime opzet van de wijk is er veel groen aanwezig en ervaar je veel privacy in de woning. Zo is er aan de voorzijde vrij uitzicht over een speelplantsoen en aan de achterzijde is een gemeenschappelijke tuin gesitueerd. Ook is er voldoende parkeergelegenheid rondom het complex, waardoor je altijd je auto kwijt kunt. Een parkeervergunning bedraagt thans ca. € 50,00 per jaar.

#### Indeling appartement:

Entree, hal met toilet, meterkast, lichte woonkamer met deur naar zonnig balkon (z/w) en open keuken met tijdloze moderne opstelling (2017) voorzien van witte boven- en onderkasten, composiet aanrechtblad en diverse inbouwapparatuur, te weten; koel-/vriescombinatie, inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven en vaatwasser en aansluitend een gezellige eethoek. Voorts 2 ruime slaapkamers, een wasruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger en een goed verzorgde badkamer met bad-/douchecombinatie, wastafelmeubel en 2e toilet.

Het hele appartement is voorzien van een laminaatvloer.

#### Bijzonderheden:

- Zeer centraal gelegen;
- Woonoppervlakte 78 m<sup>2</sup>;
- Balkon 6m<sup>2</sup>;
- Externe bergruimte 5m<sup>2</sup> gelegen in de onderbouw;
- Bouwjaar 1997 (energielabel B geldig tot 1 november 2026)
- Moderne vernieuwde keuken (2017);
- Gemeenschappelijke tuin achter het complex;
- Servicekosten € 260,33, dit bedrag is inclusief voorschot voor verwarming en water (€ 51,-);
- Erfpacht (canon afgekocht tot 2072, jaarlijkse administratiekosten bedragen ca. € 50,-).











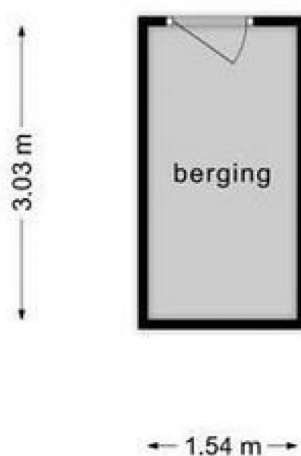




**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Ten aanzien van de juistheid kan door Woon4You geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.





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

Ten aanzien van de juistheid kan door Woon4You geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



## Woon4You Makelaars en Taxateurs

Woon4You Makelaars is een gevestigde naam in de regio door onze jarenlange ervaring als aankoopmakelaar. Vanaf begin 2022 hebben we naast onze vertrouwde aankoopteam ook een professionele verkoopafdeling. Hiermee beantwoorden we aan de groeiende vraag van onze relaties om het gehele verhuisproces (dat wil zeggen aankoop en verkoop) onder een vertrouwd dak te kunnen uitvoeren. Daarom gaan wij verder onder de naam Woon4You Makelaars en Taxateurs en zetten we al onze kennis en ervaring elke dag opnieuw en met veel plezier in voor de aankoop óf verkoop van jouw woning. Eens kennismaken? Kom gerust langs bij één van onze drie vestigingen.



Persoonlijke aandacht



Jarenlange ervaring



Alle kennis is huis



Groot netwerk

## Diensten

Wij bieden jou die zekerheid.

### Aankopen

Woon4You is een gespecialiseerde aankoopmakelaar en een onmisbare schakel bij het kopen van een woning. Wij geven jou als potentiële koper een reëel beeld van de marktwaaarde en maken een gepersonaliseerd plan voor een succesvolle aankoop. Veel mensen realiseren zich niet dat de verkopende partij een professional aan zijn zijde heeft staan die uitsluitend de belangen van de verkoper behartigt. Waarom jij als koper dan niet? Bovendien is Woon4You een geregistreerd NVM-makelaar: Een garantie voor adequate marktkennis, deskundigheid en ruime ervaring.

### Verkopen

Door onze ervaring als aankoopmakelaar weten onze experts zich perfect in te leven in de wensen en eisen van potentiële kopers. Met deze kennis kunnen wij je uitstekend adviseren en begeleiden in het verkooptraject. We weten waar de kijker naar op zoek is en waar de onderhandelingsruimte ligt. Hier spelen wij slim op in om voor jou de beste deal te realiseren. Zo kun jij je zorgeloos voorbereiden op de aanstaande verhuizing.

### Taxaties

Heb je een NWWI gevalideerd taxatierapport nodig voor de aankoop van jouw nieuwe woning, een verbouwing of overbrugging? Schakel dan één van de taxateurs van Woon4You Makelaars en Taxateurs in. Onze experts hebben jarenlange ervaring op de vastgoedmarkt van het Groene Hart, Haarlemmermeer en de gehele Bollenstreek. Onze taxateurs zijn NWWI en Vastgoedcert gecertificeerd en onze kantoren zijn aangesloten bij de NVM. Zo ben jij verzekerd van een snelle, vakkundige afhandeling en een compleet en gevalideerd taxatierapport voor jouw (nieuwe) woning.

#### Woon4You

Wij zien de kansen en mogelijkheden bij de verkoop of aankoop van jouw woning, van de Bollenstreek tot diep in het Groene Hart.

#### Alphen aan den Rijn

Thorbeckestraat 1d  
2406 CM  
T. 0172 55 10 10  
E. [alphen@woon4you.nl](mailto:alphen@woon4you.nl)

#### Lisse

Haven 2a  
2161 HK  
T. 0252 23 44 83  
E. [info@woon4you.nl](mailto:info@woon4you.nl)

#### Woerden (alleen op afspraak)

Meulmansweg 47  
3441 AT  
T. 0348 74 83 01  
E. [woerden@woon4you.nl](mailto:woerden@woon4you.nl)

## Team Woon4You

Omdat we de kracht en kennis in huis hebben



NVM Makelaar-Taxateur o.z.

Nick van der Horst



NVM Makelaar-Taxateur o.z.

Frank van der Zalm



NVM Makelaar-Taxateur o.z.

Janneke Dobbe-Loeffen



Commerciële binnendienst medewerkster

Vanessa Brederode - van Dun



NVM Makelaar-Kandidaat

Marcel Guidemond



NVM Makelaar-Kandidaat

Soraya Verhaar



## Het netwerk en de locaties

Met onze drie vestigingen in de Bollenstreek en het Groene Hart vinden wij altijd de juiste woning voor jou. Onze makelaars en binnendienst teams kennen de omgeving en kijken verder dan jouw initiële zoekopdracht. Wij zijn actief in de regio's Alphen aan den Rijn, Lisse, Woerden, het Groene Hart, Leiden, de gehele Duin- en Bollenstreek en de woon-/werk driehoek Hoofddorp-Nieuw Vennep-Aalsmeer. Al onze collega's hebben de juiste opleiding en certificering om jou de aankoopbegeleiding van de hoogste kwaliteit te bieden.

### Woon4You

Wij zien de kansen en mogelijkheden bij de verkoop of aankoop van jouw woning, van de Bollenstreek tot diep in het Groene Hart.

### Alphen aan den Rijn

Thorbeckestraat 1d  
2406 CM  
T. 0172 55 10 10  
E. [alphen@woon4you.nl](mailto:alphen@woon4you.nl)

### Lisse

Haven 2a  
2161 HK  
T. 0252 23 44 83  
E. [info@woon4you.nl](mailto:info@woon4you.nl)

### Woerden (alleen op afspraak)

Meulmansweg 47  
3441 AT  
T. 0348 74 83 01  
E. [woerden@woon4you.nl](mailto:woerden@woon4you.nl)