



Langestraat 28 A, 2312 SL Leiden

Vraagprijs € 475.000,00 kosten koper



Den Elsen Makelaardij B.V.
Pelikaanstraat 17
2312 DW, LEIDEN
Tel: 071-7601120
E-mail: mail@denelsenmakelaardij.nl
www.denelsenmakelaardij.nl

Omschrijving

Langestraat 28 A, 2312 SL Leiden

Ben je op zoek naar een sfeervolle, instapklare benedenwoning mét tuin, midden in de stad? Dan is deze woning aan de Langestraat absoluut het bekijken waard.

Deze goed onderhouden benedenwoning combineert karakter met comfort. Denk aan een lichte woonkamer met houten vloer, glas-in-looddetails én een sfeervolle gaskachel. Daarbij beschikt de woning over twee slaapkamers en een verrassend ruime, groene stadstuin op het zuidwesten, een zeldzame combinatie in de binnenstad van Leiden.

De woning is netjes afgewerkt en voorzien van onder andere kunststof kozijnen met HR++ glas en een vernieuwde meterkast. Dat betekent dat je hier zonder grote werkzaamheden direct kunt wonen.

Daarnaast ligt de woning op een centrale locatie in Leiden. Je woont hier op loopafstand van winkels, horeca en het historische centrum, terwijl je thuis juist geniet van rust en privacy. Supermarkten, sportfaciliteiten en het NS-station liggen op korte afstand en ook de uitvalswegen richting de A4 en A44 zijn goed bereikbaar.

Licht en sfeer vol wonen

De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde en is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen met glas-in-lood bovenlichten. De houten vloer en de gaskachel zorgen voor een warme en gezellige sfeer.

De ruimte is praktisch in te delen met een comfortabele zithoek en een eethoek. Door de lengte van de woonkamer voelt het geheel ruim en prettig aan.

Open keuken met directe tuinverbinding

De open keuken ligt aan de achterzijde van de woning en staat in directe verbinding met de tuin. Dit zorgt voor een fijne leefruimte waarbij binnen en buiten mooi in elkaar overlopen.

De keuken is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en beschikt over diverse inbouwapparatuur, voldoende werkruimte en kastruimte. Dankzij het raam en de ligging aan de tuin is het hier prettig licht.

Twee slaapkamers en een moderne badkamer

De woning beschikt over twee slaapkamers, beide gelegen aan de rustige achterzijde. Wat deze kamers extra aantrekkelijk maakt, is dat ze beide toegang hebben tot de tuin, ideaal voor wie graag buiten leeft.

De badkamer is modern afgewerkt en voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel en aansluiting voor de wasmachine. Het separate toilet in de hal is uitgevoerd met een luxueus Japans toilet. Boven het toilet bevindt zich een ruime berging.

Multifunctionele extra ruimte

Naast de slaapkamers is er een extra kamer aanwezig die momenteel in gebruik is als werkruimte. Deze ruimte is perfect in te richten als thuiswerkplek, hobbyruimte of slaapkamer en sluit goed aan bij de woonwensen van nu.



Den Elsen Makelaardij B.V.
Pelikaanstraat 17
2312 DW, LEIDEN
Tel: 071-7601120
E-mail: mail@denelsenmakelaardij.nl
www.denelsenmakelaardij.nl

Diepe en groene stadstuin

De achtertuin is een echte verrassing en zonder twijfel één van de sterkste punten van deze woning. Door de breedte en de groene inrichting voelt de tuin ruim en prettig aan, met meerdere plekken om te zitten.

De ligging is beschut, wat zorgt voor veel privacy en een rustige sfeer midden in de stad. Daarnaast is er een kas aanwezig, ideaal voor liefhebbers van tuinieren of het kweken van eigen planten en groenten. Achter in de tuin staat een vrijstaande houten blokhut, die perfect gebruikt kan worden als berging, hobbyruimte of werkplek.

Hier ervaar je echt het buitenleven, terwijl je midden in Leiden woont.

Overige bijzonderheden:

Gebruiksoppervlakte wonen: 68 m²

Externe bergruimte: 5 m²

Inhoud: 255 m³

Bouwjaar: 1935

Verwarming en warm water d.m.v. cv-ketel

Kas en vrijstaande houten blokhut

Kunststof kozijnen met HR++ glas

Energie label E

Vernieuwde meterkast

Gezonde VvE, bijdrage ca. € 50,- per maand

Gelegen in het centrum van Leiden

Kenmerken

Vraagprijs	: € 475.000,00 kosten koper
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 223 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 68 m ²
Soort appartement	: Benedenwoning
Bouwjaar	: 1935
Ligging	: Aan rustige weg, in centrum
Tuin	: Achtertuin
Energielabel	: E
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dubbel glas, HR-glas
Voorzieningen	: TV kabel, Rookkanaal, Natuurlijke ventilatie
C.V.-ketel	: Gas gestookt combiketel eigendom

Locatie

Langestraat 28 A
2312 SL LEIDEN



Foto's



Foto's



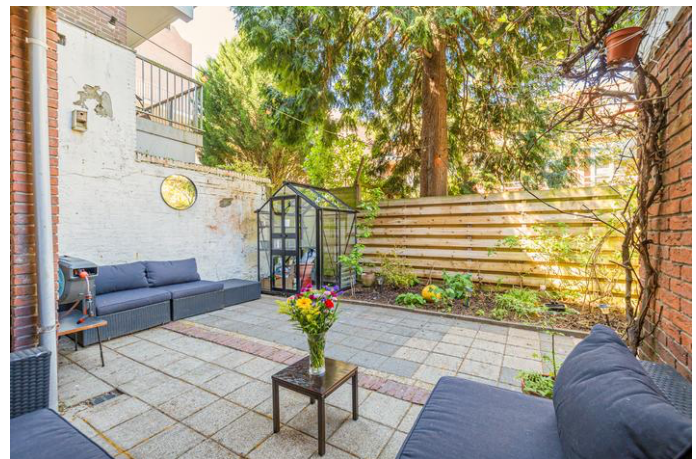
Foto's



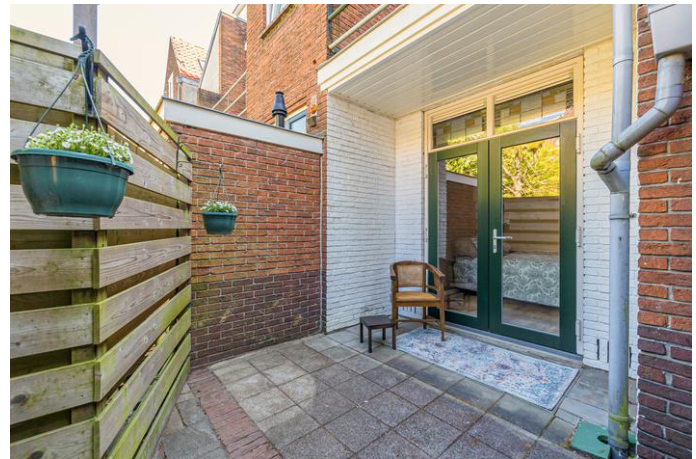
Foto's



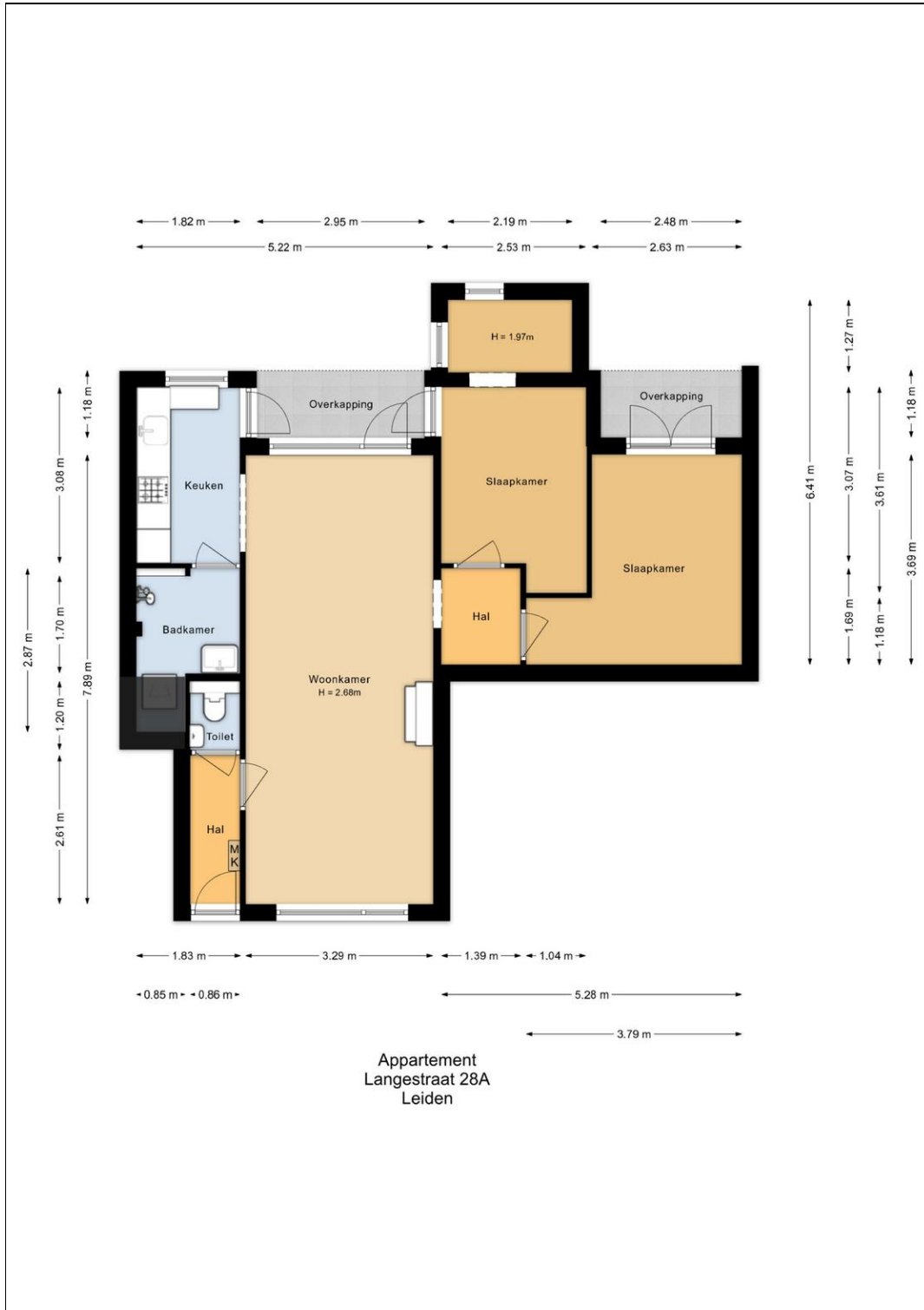
Foto's



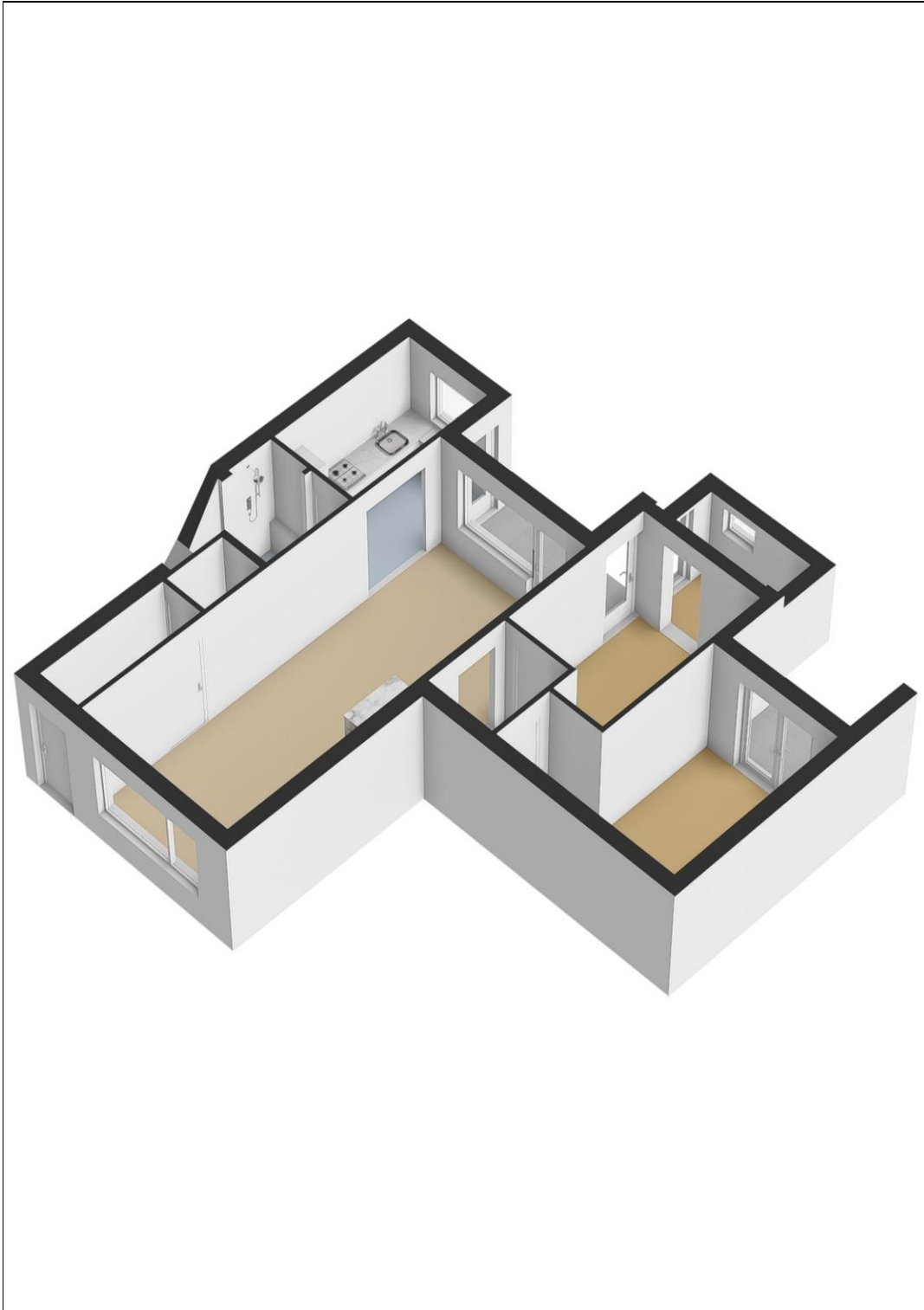
Foto's



Plattegrond



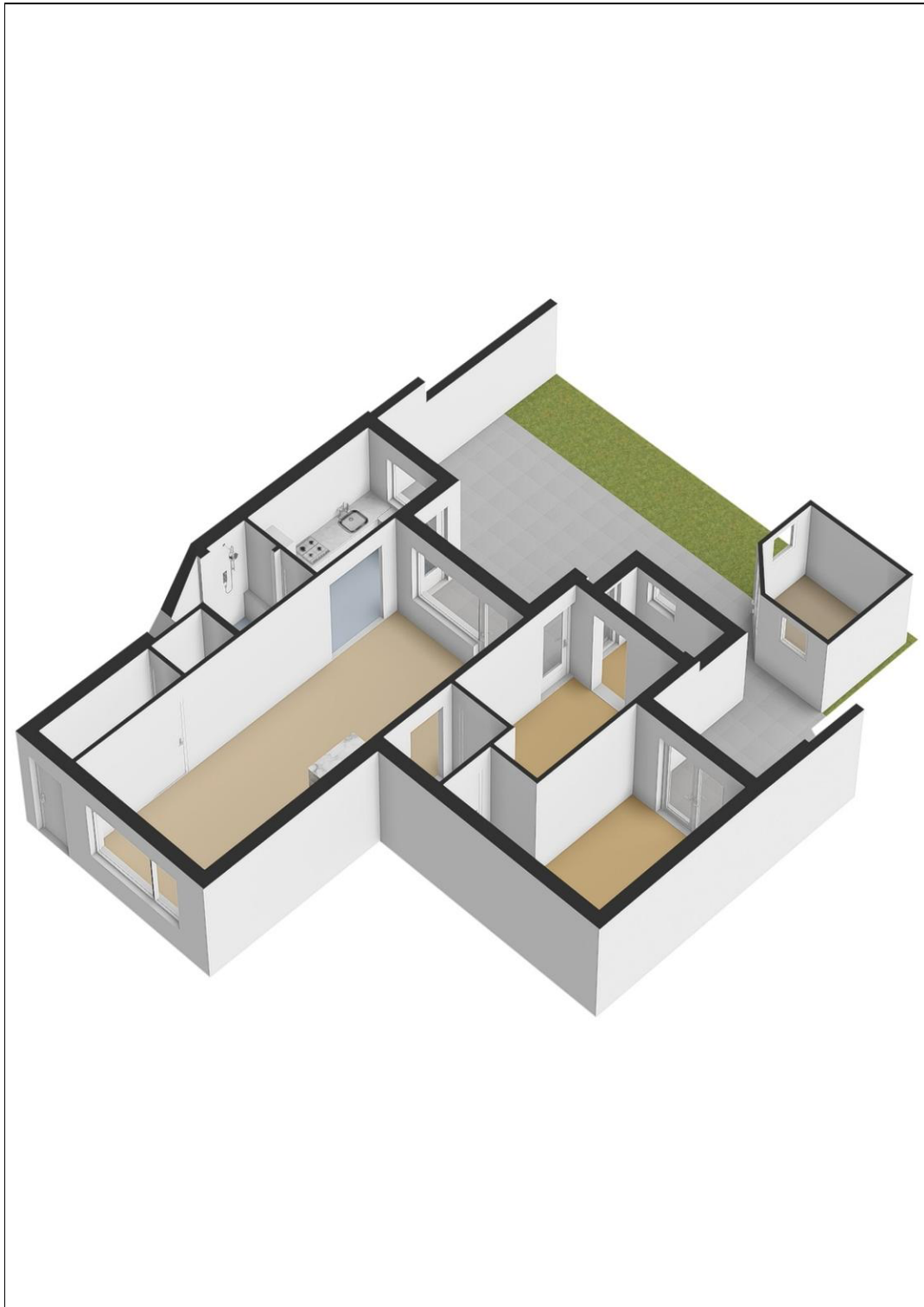
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart





Den Elsen Makelaardij B.V.
Pelikaanstraat 17
2312 DW, LEIDEN
Tel: 071-7601120
E-mail: mail@denelsenmakelaardij.nl
www.denelsenmakelaardij.nl

Over ons

Over Den Elsen Makelaardij

Welkom bij Den Elsen Makelaardij, het kantoor waar persoonlijke aandacht, vakkennis en passie samenkomen. Ik ben Martijn den Elsen, opgegroeid in Zoeterwoude en sinds 2012 actief in de makelaardij. Wat begon als een commercieel medewerker, groeide uit tot jarenlange ervaring als Makelaar bij diverse kantoren. Hierdoor heb ik de veranderende woningmarkt van dichtbij meegemaakt. Vooral die van Leiden. Met die kennis en ervaring heb ik uiteindelijk mijn eigen onderneming opgericht: Den Elsen Makelaardij. Een familiebedrijf met bouwkundige expertise

Dankzij mijn vader, die al veertig jaar een aannemingsbedrijf runt, kreeg ik van jongs af aan inzicht in de bouwkundige kant van woningen. Deze expertise pas ik dagelijks toe, waarbij ik niet alleen kijk naar de uitstraling maar ook naar de kwaliteit van een huis. Mijn vader ondersteunt mij als adviseur en zorgt voor de bordplaatsing bij nieuwe projecten. Samen bieden we een sterke basis, zowel in bouwkundige als makelaarskennis.

Den Elsen Makelaardij mag dan nog jong zijn, ik werk nauw samen met mijn familie om betrokken en professionele service te bieden. Deze familiale band zorgt ervoor dat we écht betrokken zijn bij iedere klant en ons inzetten voor een optimale begeleiding. Onze missie? Jouw belang voorop

Bij Den Elsen Makelaardij draait alles om jou. Of het nu gaat om kopen, verkopen, huren of verhuren: mijn missie is om je optimaal te begeleiden bij iedere stap. Je kunt bij ons rekenen op begeleiding die volledig is afgestemd op jouw situatie en wensen. Persoonlijke aandacht en deskundig advies vormen de kern van onze aanpak.

Een makelaar die écht meedenkt

Of je nu een startende koper/huurder of een ervaren huizenverkoper/verhuurder bent: Den Elsen Makelaardij biedt een persoonlijke en deskundige aanpak waarbij jij je gehoord en begrepen voelt. Met onze ervaring en persoonlijke aanpak maken we samen de juiste stappen in de woningmarkt.



Den Elsen Makelaardij B.V.
Pelikaanstraat 17
2312 DW, LEIDEN
Tel: 071-7601120

E-mail: mail@denelsenmakelaardij.nl