



Roodenburgerstraat 49, 2313 HJ Leiden

Vraagprijs € 875.000,00 kosten koper



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

Omschrijving

Roodenburgerstraat 49, 2313 HJ Leiden

Karakteristieke jaren '30-woning in de geliefde Burgemeester- en Professorenwijk met drie woonlagen, een royale woonkamer, meerdere ruime slaapkamers, een vliering en een diepe, zonnige achtertuin met vrijstaande berging en achterom.

Sommige huizen hebben vanaf het eerste moment iets bijzonders. Roodenburgerstraat 49 is zo'n woning. Achter de karakteristieke gevel, met fraaie erker en authentieke details, gaat een verrassend ruim huis schuil. Een woning met hoge plafonds, grote raampartijen en royale vertrekken.

De woning is op onderdelen gedateerd en biedt daarmee juist een mooie kans voor wie op zoek is naar een karakteristiek huis dat naar eigen smaak en wensen kan worden gemoderniseerd. Daarbij zijn niet alleen de bestaande ruimtes interessant, maar ook de mogelijkheden om de woning anders in te delen of verder uit te breiden. Roodenburgerstraat 49 biedt alle ingrediënten om hier een bijzonder fijn familiehuis van te maken.

Wonen in de geliefde Burgemeester- en Professorenwijk

Roodenburgerstraat 49 ligt in de geliefde Burgemeester- en Professorenwijk, een van de karakteristieke woonomgevingen van Leiden. De wijk staat bekend om haar sfeervolle jaren '30-architectuur, groene straten en prettige woonomgeving. Een buurt waar de charme van vroeger en het wooncomfort van nu op een aangename manier samenkomen.

Wat deze locatie extra aantrekkelijk maakt, is de combinatie van rust, groen en de nabijheid van de historische binnenstad. Op korte afstand ligt het prachtige Plantsoen, een van de bekendste stadsparken van Leiden en onderdeel van het Singelpark. Een heerlijke plek om te wandelen, hard te lopen of op een zonnige dag te ontspannen aan het water. Ook het uitgestrekte Polderpark Cronesteyn ligt in de omgeving en biedt volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en recreëren.

De historische binnenstad van Leiden is al in circa 10 minuten lopen bereikbaar. Daarmee liggen de gezellige terrassen, restaurants, winkels, musea en andere culturele voorzieningen binnen handbereik. Een bijzonder fijne combinatie: rustig wonen in een karakteristieke woonwijk, terwijl het bruisende stadsleven zich op loopafstand bevindt.

Ook voor gezinnen is de Burgemeester- en Professorenwijk een aantrekkelijke woonomgeving. Diverse basisscholen, kinderopvang, speeltuinen en sportvoorzieningen bevinden zich in de directe omgeving. Voor de dagelijkse boodschappen zijn eveneens verschillende winkels en voorzieningen binnen handbereik.

De bereikbaarheid is daarnaast uitstekend. Via de nabijgelegen uitvalswegen zijn onder andere de A4 en N11 goed bereikbaar. Station Leiden Lammenschans ligt op korte afstand en biedt goede treinverbindingen richting onder meer Utrecht en Leiden Centraal.

Indeling

Begane grond

Via de fraai aangelegde, groene voortuin bereik je de karakteristieke entree van de woning. Achter de voordeur bevindt zich de vestibule, die toegang geeft tot de gang. Hier bevinden zich de trapopgang naar de eerste verdieping, het toilet, een praktische kastruimte en de toegang tot de woonkamer.



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

De woonkamer is ruim en heerlijk licht dankzij de grote raampartijen. Met een diepte van circa 8,90 meter, een breedte van circa 3,90 meter en een plafondhoogte van circa 2,89 meter is dit een bijzonder royale leefruimte.

Aan de voorzijde zorgt de erker met glas-in-loodramen voor een prettige lichtinval en een sfeervol uitzicht op de straat. Er is volop plaats voor een comfortabele zithoek.

Aan de achterzijde bevinden zich openslaande deuren naar de tuin. Hierdoor ontstaat een fijne verbinding tussen binnen en buiten en valt ook aan deze zijde veel daglicht naar binnen.

De keuken bevindt zich in een afzonderlijke ruimte aan de achterzijde van de woning en biedt eveneens directe toegang tot de tuin.

Er zijn interessante mogelijkheden voor een uitbouw aan de achterzijde, waarmee de woonkamer kan worden verlengd en de keuken kan worden vergroot.

Eerste verdieping

Via de trap in de gang bereik je de overloop op de eerste verdieping. Deze verdieping beschikt over twee ruime slaapkamers, een kabinet, een badkamer en een separaat toilet.

De slaapkamer aan de voorzijde is bijzonder ruim, met een breedte van circa 3 meter en een diepte van ruim 3 meter. Ook hier zorgt de grote raampartij voor een prettige lichtinval.

Aan de voorzijde bevindt zich eveneens het kabinet, dat geschikt is als werkkamer of extra slaapkamer.

Aan de achterzijde ligt de tweede ruime slaapkamer, met uitzicht op het balkon en de achtertuin.

De badkamer bevindt zich eveneens aan de achterzijde en is ingericht met een inloopdouche en wastafel. Vanuit de badkamer is het balkon bereikbaar.

Tweede verdieping

Deze verdieping beschikt eveneens over twee ruime slaapkamers, een tweede badkamer en een afzonderlijke kamer met toegang tot de vliering.

De slaapkamer aan de voorzijde is een ruime, sfeervolle kamer met dakkapel.

Aan de achterzijde bevindt zich de tweede slaapkamer. Ook dit is een fijne en goed bemeten kamer, met uitzicht op de achtertuin en het omliggende groen.

Tussen beide slaapkamers bevindt zich een praktische ingebouwde kastruimte, die vanuit de achterste slaapkamer bereikbaar is.

De tweede badkamer bevindt zich aan de achterzijde en heeft een oppervlakte van circa 8 m². De ruimte is ingericht met een douche, wastafel en aansluitingen voor de wasmachine. Dankzij het raam is er bovendien natuurlijke lichtinval en ventilatiemogelijkheid.

Aan de voorzijde bevindt zich daarnaast een afzonderlijke kamer. Deze ruimte is momenteel niet als slaapkamer ingericht, maar biedt mogelijkheden om bij een toekomstige herindeling te worden betrokken.

Vliering

Via de trap in de afzonderlijke kamer op de tweede verdieping is de vliering bereikbaar.

Deze ruimte wordt momenteel gebruikt als bergruimte en beschikt over een nokhoogte van circa 2,17 meter.

Door de schuine dakvlakken is de bruikbare hoogte aan weerszijden beperkt, maar de vliering strekt zich uit over een groot gedeelte van de woning.

Ook hier liggen interessante mogelijkheden voor de toekomst. Door bijvoorbeeld aanpassingen aan de vloer en/of kapconstructie kan worden onderzocht of de ruimte geschikt kan worden gemaakt voor een andere invulling.

Een heerlijke, diepe achtertuin

Ook de buitenruimte vormt een belangrijk pluspunt van deze woning.

Vanuit de woonkamer stap je via de openslaande deuren direct de achtertuin in. De tuin heeft een diepte van circa 9,83 meter, ligt op het zuidwesten en is prachtig aangelegd met veel groen.

Direct achter de woning bevindt zich een zonnig terras. Verderop in de tuin ligt een tweede, schaduwrijk terras, omgeven door fraaie leilindes. Hierdoor zijn er verschillende plekken om heerlijk van het buitenleven te genieten.

Aan de zijkant van de tuin staat een stenen berging met een oppervlakte van circa 7 m². Deze biedt praktische ruimte voor fietsen, tuinmeubelen en tuingereedschap. Achter in de tuin bevindt zich bovendien een poort met achterom.

Bijzonderheden

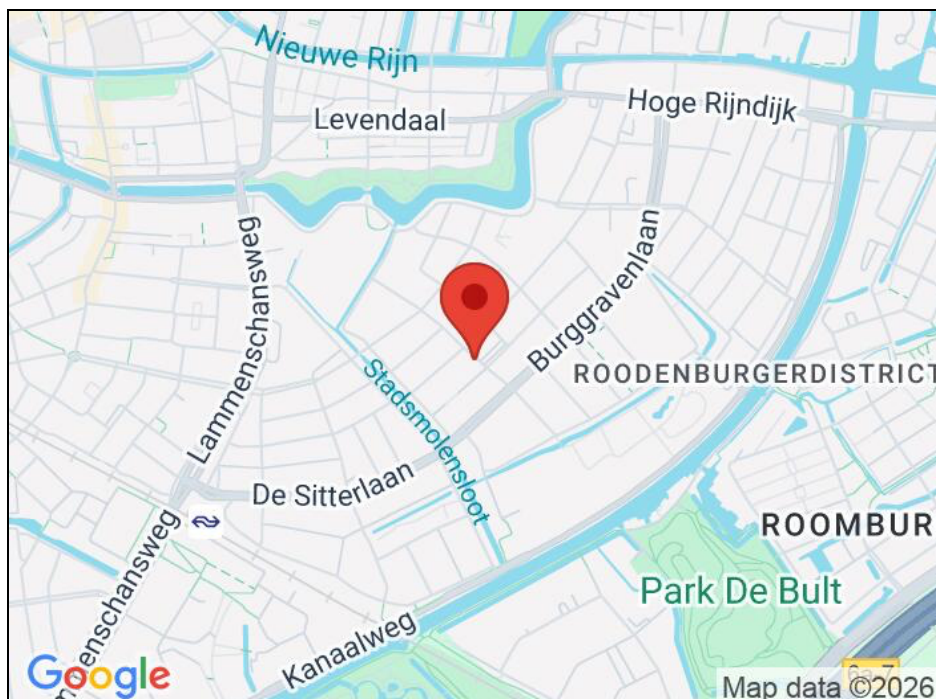
- Gebruiksoppervlakte wonen: circa 153 m²;
- Gebouwgebonden buitenruimte: circa 8 m²;
- Externe berging: circa 7 m²;
- Inhoud: circa 542 m³;
- Bouwjaar: 1939;
- Karakteristieke jaren '30-woning met authentieke uitstraling;
- Gelegen in de geliefde Burgemeester- en Professorenwijk;
- Drie woonlagen met meerdere ruime slaapkamers;
- Royale woonkamer van circa 8,90 meter diep;
- Plafondhoogte begane grond circa 2,89 meter;
- Mogelijkheden voor een uitbouw aan de achterzijde, zoals bij verschillende omliggende woningen al is gerealiseerd;
- Vliering met een nokhoogte van circa 2,17 meter;
- Diepe, zonnige achtertuin van circa 9,83 meter, gelegen op het zuidwesten;
- Stenen berging en achterom;
- Het Plantsoen en Singelpark op korte loopafstand;
- Historische binnenstad van Leiden bereikbaar in circa 10 minuten lopen;
- Polderpark Cronesteyn eveneens in de nabije omgeving;
- Energielabel F;
- Volop mogelijkheden voor modernisering, verduurzaming en een indeling naar eigen wens.

Kenmerken

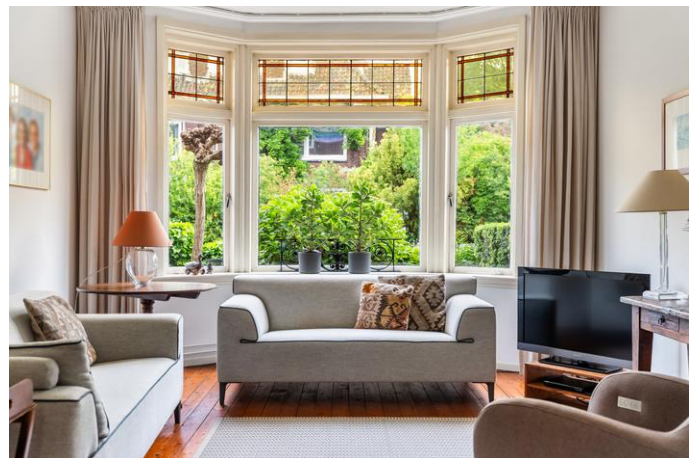
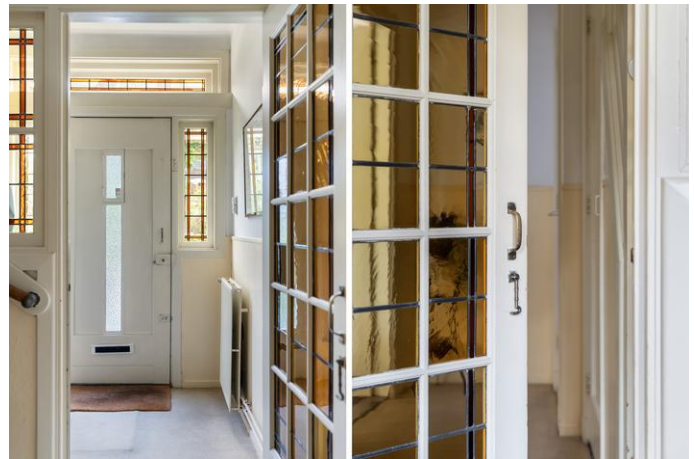
Vraagprijs	: € 875.000,00 kosten koper
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 7 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 542 m ³
Perceel oppervlakte	: 189 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 153 m ²
Soort woning	: Herenhuis
Bouwjaar	: 1939
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Voor- en achtertuin
Hoofdtuin	: Achtertuin
Garage	: Geen garage
Energie label	: F
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Gedeeltelijk dubbel glas
Voorzieningen	: TV kabel, Rookkanaal, Dakraam, Natuurlijke ventilatie
C.V.-ketel	: Atag (Gas gestookt combiketel uit 2022, eigendom)

Locatie

Roodenburgerstraat 49
2313 HJ LEIDEN



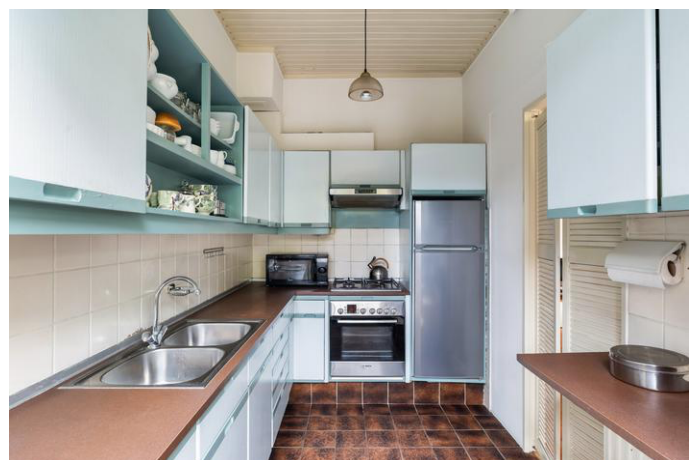
Foto's



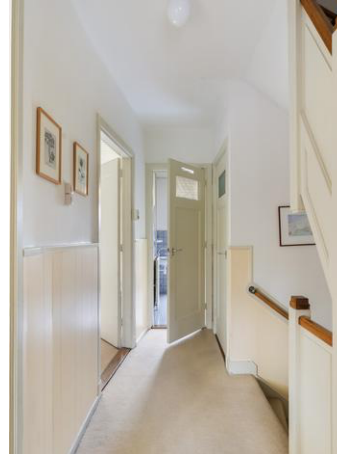
Foto's



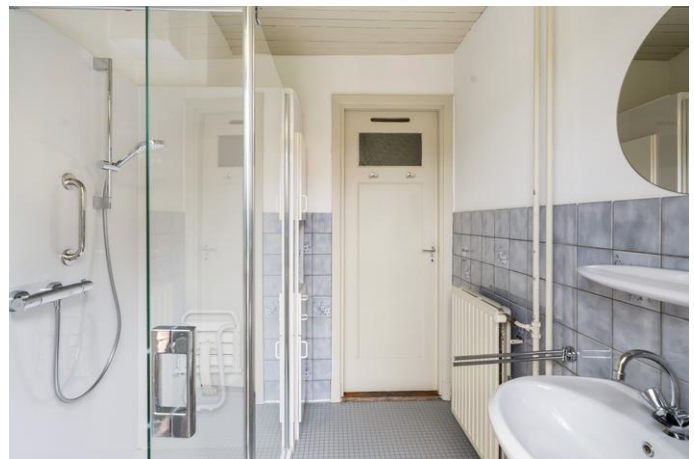
Foto's



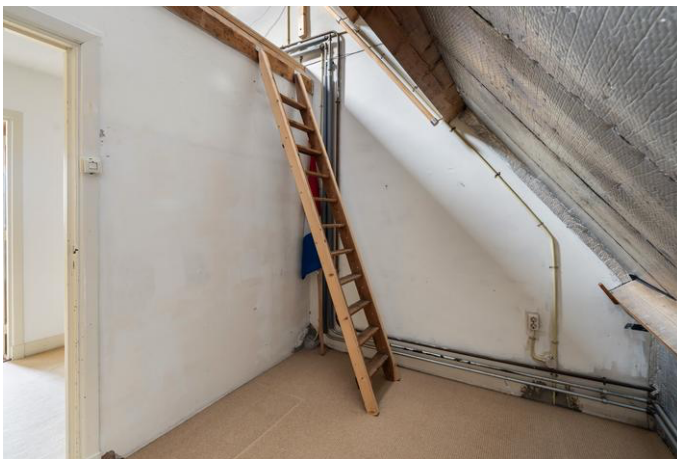
Foto's



Foto's



Foto's



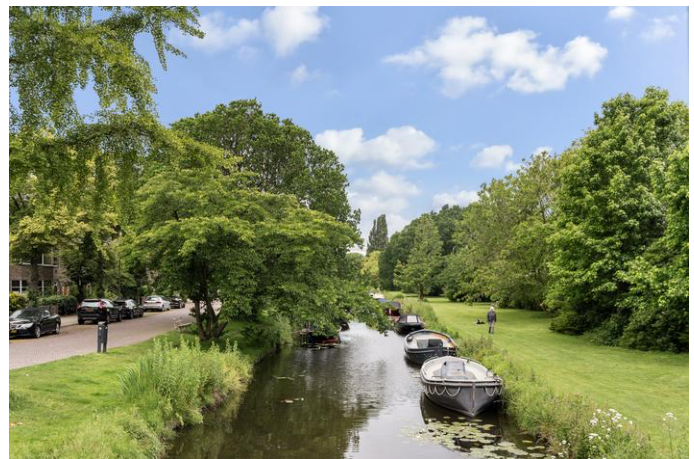
Foto's



Foto's



Foto's





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