

# Charmante jaren '40 woning met een diepe achtertuin!



**Kneppelhoutstraat 39 te Leiden**



**Scan mij!**

Meer informatie  
vindt u hier.

Gelegen in een rustige, brede straat met een vrij uitzicht op een groen plantsoen, staat deze charmante tussenwoning uit de jaren '40. Met een uitbouw aan de achterzijde biedt het huis 4 slaapkamers, een moderne keuken met diverse inbouwapparatuur, een praktische bijkeuken met ruimte voor de wasapparatuur, een moderne badkamer, twee toiletten, en twee dakkapellen op de tweede verdieping voor extra ruimte en licht. De diepe achtertuin, prachtig aangelegd, inclusief een aangebouwde stenen berging, vormt een heerlijk toevluchtsoord voor ontspanning en buitenleven.

De woning is goed geïsoleerd door middel van dubbelglas, dakisolatie en zelfs isolatie in de uitbouw op de begane grond. Opvallend is dat de verdiepingvloeren van beton zijn, wat behoorlijk uniek is voor een huis uit 1942. In 2012 zijn belangrijke systemen zoals riolering, waterleidingen en elektriciteit compleet vernieuwd, inclusief een uitbreiding van de groepen naar 3-fasen. De uitbouw aan de achterkant met openslaande deuren en een dakkoepel zorgt voor een heerlijke lichtinval, terwijl de moderne open keuken en apart toilet in 2012 zijn gerealiseerd, gevolgd door een nieuwe badkamer in 2014. De achtertuin, ontworpen door een tuinarchitect, is een groen paradijs met natuurstenen tegels, sfeervolle verlichting en een handige achterom. En laten we de stenen berging niet vergeten, die is zelfs voorzien van verwarming en water! Het huis wordt helemaal compleet gemaakt door de dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde.

#### Ligging:

Deze gezellige woning is gelegen in het geliefde Haagwegkwartier, een buurt waar alle benodigde voorzieningen binnen handbereik zijn. Met slechts enkele minuten fietsen sta je midden in het levendige centrum van Leiden. Bovendien zorgt de nabijheid van de N206, die naadloos aansluit op de A4 en A44, voor een vlotte verbinding naar andere bestemmingen. Het centraal station bevindt zich ook op een handige fietsafstand van slechts 6 minuten.

#### Indeling:

Bij binnenkomst in deze woning betreed je een ruime hal met een vernieuwde meterkast (voorzien van 3-fasen) en een modern zwevend toilet met

fontein. De trap naar de eerste verdieping is elegant gedraaid en heeft een handige trapkast, speciaal gerealiseerd bij de aanleg van een extra toilet in de hal in 2012.

Stap de woonkamer binnen, waar aan de voorkant een charmante erker het karakter van de ruimte versterkt. Achteraan is de woning uitgebreid met een prachtige dakkoepel en openslaande deuren die uitkomen op de fraai aangelegde achtertuin, ontworpen door een architect in 2013, compleet met een handige achterom. De moderne keuken in L-opstelling, geïnstalleerd in 2012, is uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een combi oven/magnetron, een 5-pits gasfornuis, een Bosch koelkast (vervangen in 2019), vriezer, afzuigkap, Quooker en vaatwasser (vervangen in 2018). Achter de keuken bevindt zich een bijkeuken, compleet met verwarming, een warmwater spoelbak, schuifkastenwand met ruimte voor wasmachine, droger en proviand, met een deur die leidt naar de achtertuin. Deze tuin is een oase van rust, met natuurstenen tegels, sfeervolle verlichting en een handige achterom.

Op de bovenverdieping leidt een overloop naar alle kamers. Aan de voorzijde van de woning strekt zich een ruime (ouder)slaapkamer uit over de volledige breedte, compleet met een ingebouwde kastenwand en een diepe inbouwkast voor extra opbergruimte. De tweede slaapkamer, aan de achterzijde, beschikt ook over een ruime inbouwkast met handige louvredeuren. De moderne badkamer, vernieuwd in 2014, is voorzien van een inloopdouche, wastafel(meubel), een zwevend toilet en een designradiator. Via een toegangsdeur betreed je een nog niet omheind dakterras, waar je kunt genieten van de avondzon in alle rust en privacy.

Op de tweede verdieping aan de achterzijde van de woning bevindt zich een derde kamer, met een brede dakkapel die zorgt voor veel licht en ruimte. Achter de knieschotten is er voldoende opbergruimte, en momenteel wordt deze kamer gebruikt als studie- of werkplek, compleet met een vast bureau voor optimaal comfort.

Aan de voorzijde van het huis bevindt zich de vierde kamer, ook voorzien van een brede dakkapel en veel extra opbergruimte achter de knieschotten.

De officiële meetstaat vermeldt een woonoppervlakte 75,2 m<sup>2</sup>. De tweede verdieping (ca. 17,7 m<sup>2</sup>) wordt volgens de regelgeving in de meetinstructie beschouwd als overig inpandige ruimte vanwege de plafondhoogte van ca. 1.989m. De eigenaar gebruikt deze kamer als slaap-/werkkamer.



























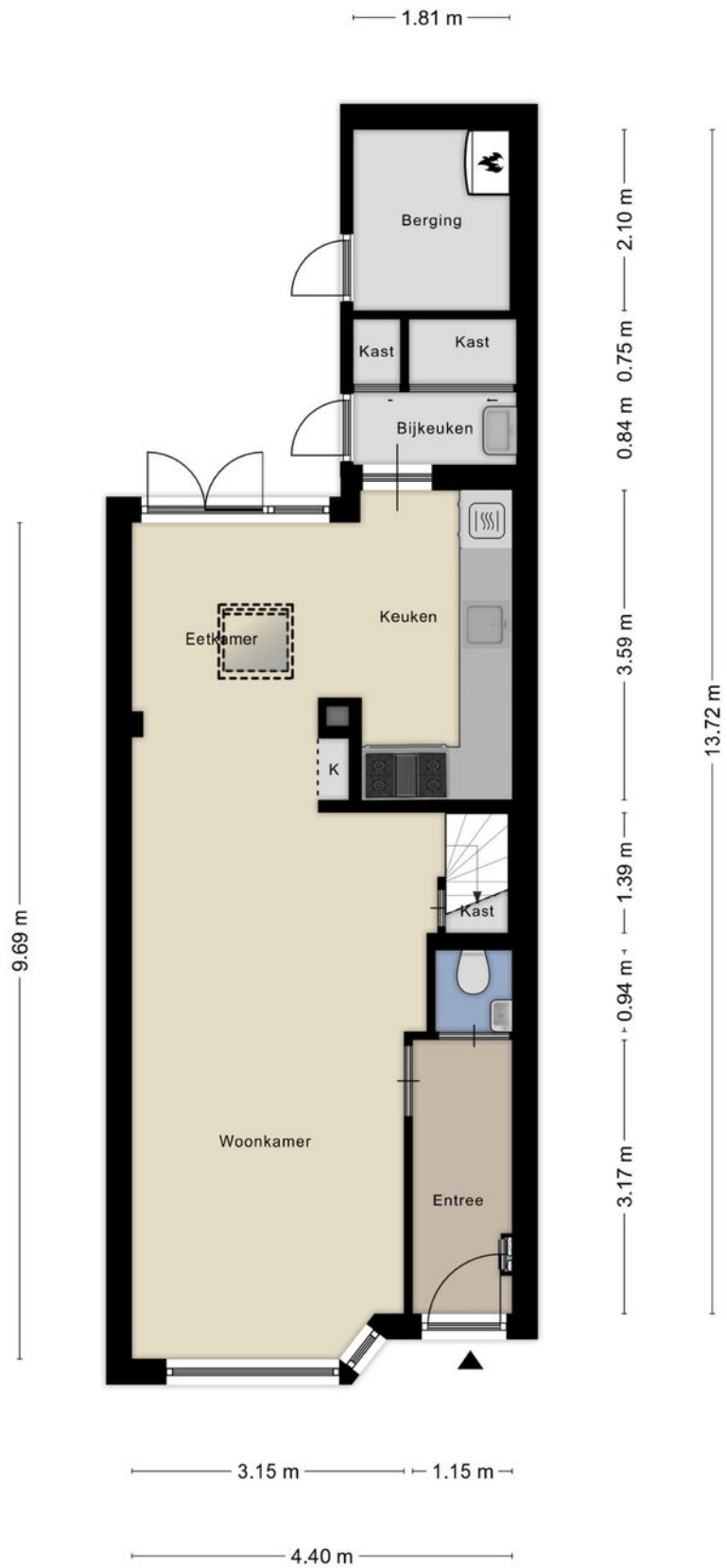






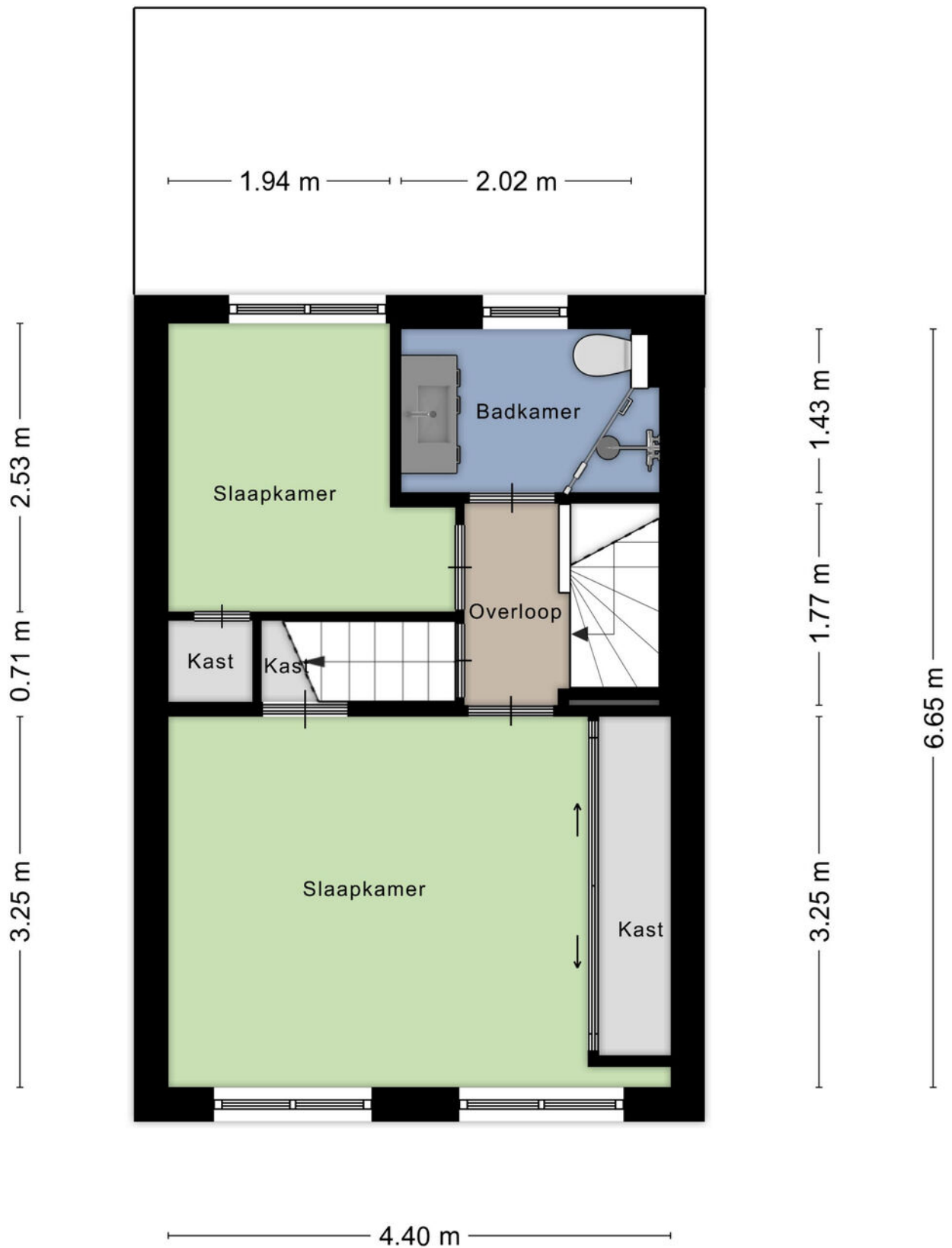


# Plattegrond



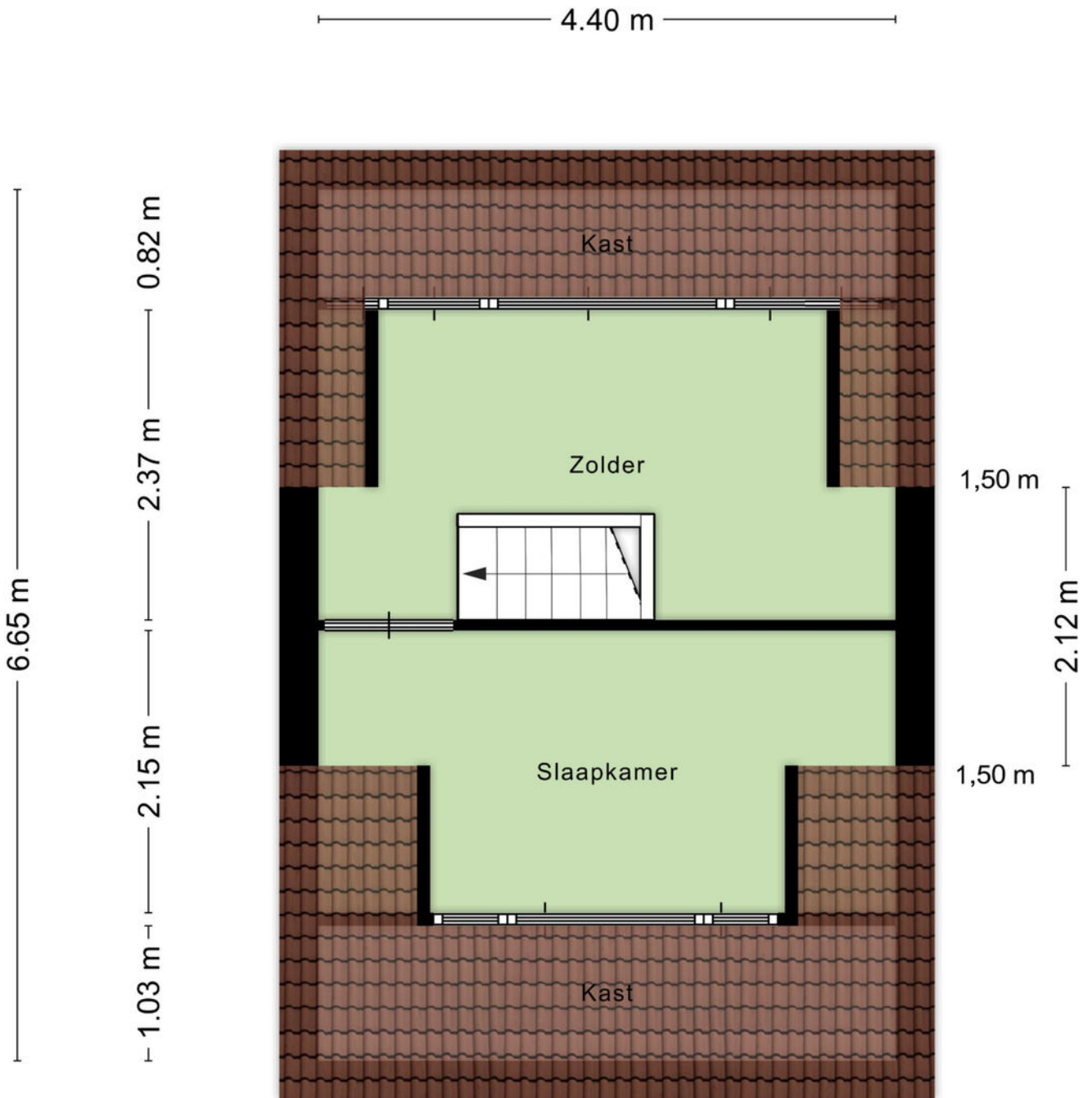
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kenmerken

## BOUW:

Soort woning:	eengezinswoning
Soort bouw:	tussenwoning
Bouwjaar:	1942
Woonoppervlakte:	90 m <sup>2</sup>
Perceel:	91 m <sup>2</sup>
Inhoud:	311 m <sup>3</sup>

## INDELING:

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

## PRIJS

Vraagprijs	€ 495.000 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.



**Cesar van Vliet**  
Makelaar o.z.

M 06 40 94 00 49  
T 071 51 62 374  
E [cesarvanvliet@remax.nl](mailto:cesarvanvliet@remax.nl)

**Cesar van Vliet t.h.o.d.n. RE/MAX Premium Makelaars**

Levendaal 73 - 75  
2311JE LEIDEN  
E [cesarvanvliet@remax.nl](mailto:cesarvanvliet@remax.nl)

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

**RE/MAX**  
Makelaarsgilde (Leiden)