



**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



Saffierstraat 56
2332 JB Leiden
€ 425.000 k.k.

**Deze woning wordt
aangeboden door:**

 **De Huizenbemiddelaar
Haaglanden**

Laan van 's-Gravenmade 74(unit 2.08)
2495 AJ Den Haag

haaglanden@dgbmakelaardij.nl
0702210716

Deze vestiging is aangesloten bij
de Huizenbemiddelaar C.S.
en Vastgoed Nederland

**Vastgoed
Ned.**



Kenmerken Saffierstraat 56



Woonoppervlakte: undefined m²



Aantal kamers: 5



Inhoud: 410 m³



Soort woning: eengezinswoning



Bouwjaar: 1972



Type woning: woonhuis



Vraagprijs: € 425.000 k.k.



Omschrijving Saffierstraat 56

Let op: deze woning wordt u aangeboden met een vanaf prijs.
Biedingen vanaf € 425.000,- k.k. worden door de verkoper serieus in overweging genomen.

Please note: this property is offered with a starting price. Bids from € 425.000,- are seriously considered by the seller.

BEZICHTIGINGSAANVRAGEN UITSLUITEND PER MAIL! INDIEN U EEN
AANKOOPMAKELAAR HEEFT, DAN VERZOEKEN WIJ U DEZE BIJ DE
BEZICHTIGING MEE TE NEMEN!

De aanvragen worden op volgorde van binnenkomst behandeld.
VIEWING REQUESTS BY MAIL ONLY! IF YOU HAVE A PURCHASE BROKER,
WE REQUEST YOU TO TAKE THEM WITH YOU AT THE VIEWING!
Applications are processed in order of receipt.

ENGLISH BELOW

In deze ééngezinswoning met een woonoppervlakte van ca. 112 m², op slechts 8 minuten fietsen van station Leiden Centraal en het centrum van Leiden, is het heerlijk rustig wonen.

Deze fijne woning in de "Hoge Mors" is absoluut de moeite waard om te komen bezichtigen. De woning beschikt over 4 slaapkamers, grotendeels met dubbelglas (met uitzondering van de dakkapel) en een heerlijke ruime, zonnige achtertuin van ca. 53 m² op het oosten. Voor uw dagelijkse boodschappen ligt het vernieuwde Winkelcentrum "Diamantplein" in de buurt. Openbaar vervoer, scholen, station en uitvalswegen A44 en A4 zijn gunstig gelegen t.o. van de woning.

Voor de exacte indeling en indicatieve maatvoering verwijzen wij u graag door naar de plattegronden.

Indeling:

Toegang tot de voordeur via de zonnige en zeer verzorgde voortuin.





Omschrijving Saffierstraat 56

Entree woning: voorportaal met meterkast.

Sfeervolle, ruim opgezette, uitgebouwde doorzon woon-/eetkamer met moderne open keuken. Op de vloer liggen mooie PVC stroken in visgraat motief.

De moderne, in hoek opgestelde keuken (2021), is van alle gemakken voorzien en beschikt over de navolgende inbouwapparatuur: koel-/vriescombinatie, vaatwasmachine, 5-pits gaskookplaat waarvan 1 wokpit, combi-oven en afzuigkap. Via openslaande deuren toegang tot de ruime 11 meter diepe achtertuin op het oosten. Vrijstaande stenen berging en achterom zijn aanwezig. Achter de deur, tussen het zitgedeelte en de keuken, is de moderne toiletruimte met zwevend toilet, fonteintje en betonlook muren en de trap naar de 1e verdieping.

De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming.

1e verdieping:

Overloop met toegang tot 2 slaapkamers en de moderne badkamer met vloerverwarming.

De slaapkamers zijn voorzien van een keurige laminaatvloer.

De ruime badkamer, met natuurlijk lichtinval, is volledig neutraal betegeld en beschikt over een douche, fraaie dubbele wastafel met grote lades, bijpassend meubel, handdoekradiator en vloerverwarming.

Aan de wand hangt een sanibroyeur toilet.

2e verdieping:

2 ruime zolderkamers met aan de voorzijde een dakkapel en aan de achterzijde een dakraam.

Tevens bevindt zich hier de wasmachine-/droger aansluiting.



Omschrijving Saffierstraat 56

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1972
- Gebruiksoppervlakte wonen ca. 112 m²
- Gelegen op 128 m² eigen grond
- Energie label D
- Vloerverwarming begane grond en badkamer
- Achtergevel is opnieuw gevoegd + geïmpregneerd (2020)
- Volledig v.v. dubbele beglazing (m.u.v. dakkapel)
- Grotendeels v.v. kunststof kozijnen (m.u.v. de dakkapel)
- CV ketel Nefit topline Aquapower (eigendom)
- Zonnige achtertuin van ca. 53 m² ligging oost (achterom aanwezig)
- Vrijstaande stenen berging v.v. elektra
- Uitbouw aan de achterzijde
- Koper dient de objectinformatie met aanvullende clausules te aanvaarden
- Gewenste opleverdatum: in overleg

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om de woning te bezichtigen of om in onderhandeling te treden. Hoewel deze tekst en plattegrond met zorg zijn samengesteld zijn wij niet aansprakelijk voor eventuele onjuistheden. De toegepaste Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

ENGLISH:

In this single-family house with a living area of approx. 112 m², just 8 minutes by bike from Leiden Central Station and the center of Leiden, it is wonderfully quiet living.

This fine house in the "Hoge Mors" is definitely worth a visit. The house has 4 bedrooms, mostly with double glazing (with the exception of the dormer window) and a wonderfully spacious, sunny backyard of approx. 53 m² on the east. The renovated shopping center "Diamantplein" is nearby for your daily shopping. Public transport, schools, station and highways A44 and A4 are conveniently located for of the house.

For the exact layout and indicative dimensions, please refer to the floor plans.

Layout:

Access to the front door through the sunny and very well-kept front garden.





Omschrijving Saffierstraat 56

Entrance house: porch with meter cupboard.

Attractive, spacious, extended living/dining room with modern open kitchen.

There are beautiful PVC strips in a herringbone pattern on the floor.

The modern, corner kitchen (2021) is fully equipped and has the following built-in appliances: fridge/freezer combination, dishwasher, 5-burner gas hob with 1 wok, combi oven and extractor hood. Access to the spacious 11-meter deep backyard on the east through patio doors. Detached stone shed and back are present.

Behind the door, between the sitting area and the kitchen, is the modern toilet room with a floating toilet, sink and concrete-look walls and the stairs to the 1st floor.

The entire ground floor has underfloor heating.

1st floor:

Landing with access to 2 bedrooms and the modern bathroom with underfloor heating.

The bedrooms have a neat laminate floor.

The spacious bathroom, with natural light, is completely neutrally tiled and has a shower, beautiful double sink with large drawers, matching furniture, towel radiator and underfloor heating.

A sanibroyeur toilet hangs on the wall.

2nd floor:

2 spacious attic rooms with a dormer window at the front and a skylight at the rear.

The washing machine/dryer connection is also located here.



Omschrijving Saffierstraat 56

Particularities:

- Construction year 1972
- Usable area living approx. 112 m2
- Located on 128 m2 private land
- Energy label D
- Underfloor heating on the ground floor and bathroom
- Rear facade has been re-joined + impregnated (2020)
- Fully equipped with double glazing (with the exception of dormer window)
- Largely equipped with plastic frames (with the exception of the dormer window)
- Boiler Nefit topline Aquapower (owned)
- Sunny backyard of approx. 53 m2 located east (at the back)
- Detached stone shed with electricity
- Extension at the rear
- Buyer must accept the item information with additional clauses
- Desired delivery date: in consultation

The information provided is of a general nature and is no more than an invitation to view the property or to enter into negotiations. Although this text and map have been compiled with care, we are not liable for any inaccuracies. The applied Measurement Instruction does not completely exclude differences in measurement results, for example due to differences in interpretation, rounding off or limitations when performing the measurement. No rights can be derived from the content of



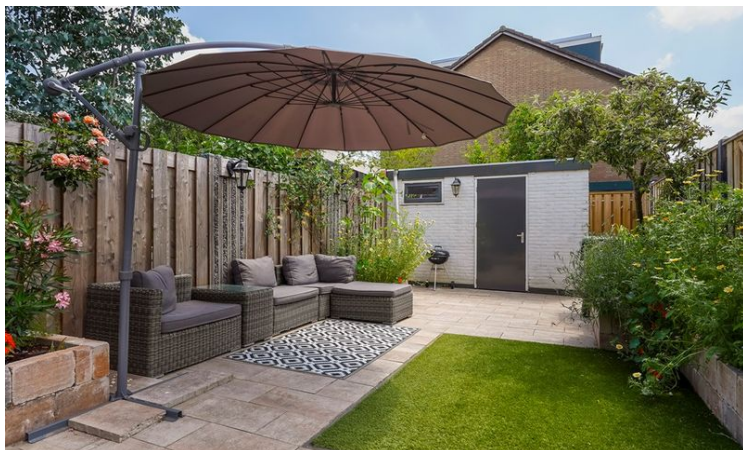
Saffierstraat 56 in beeld







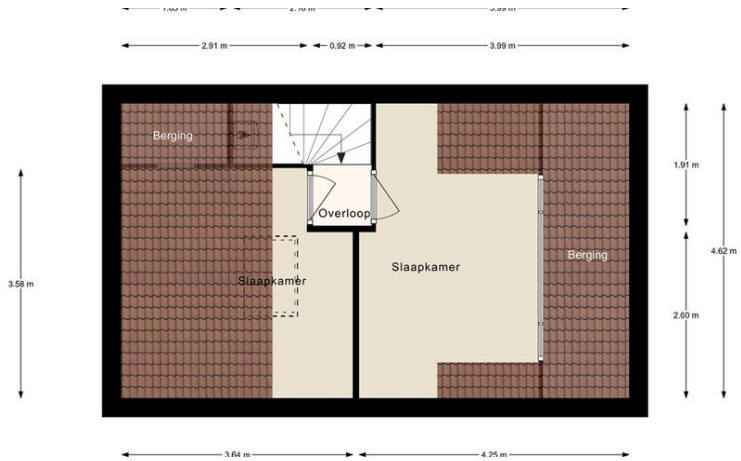
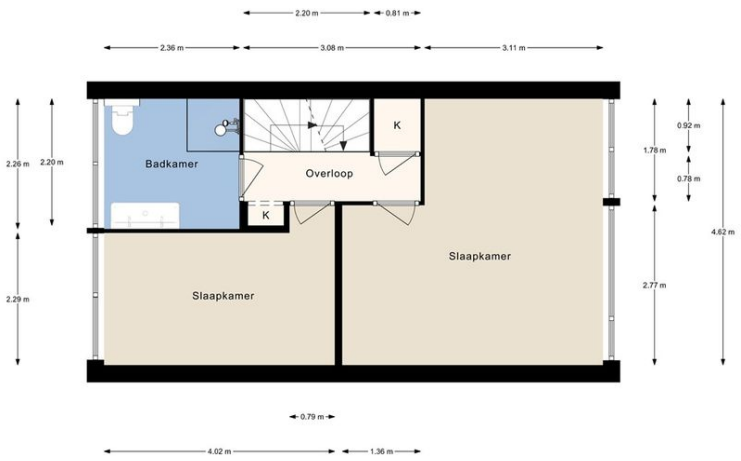


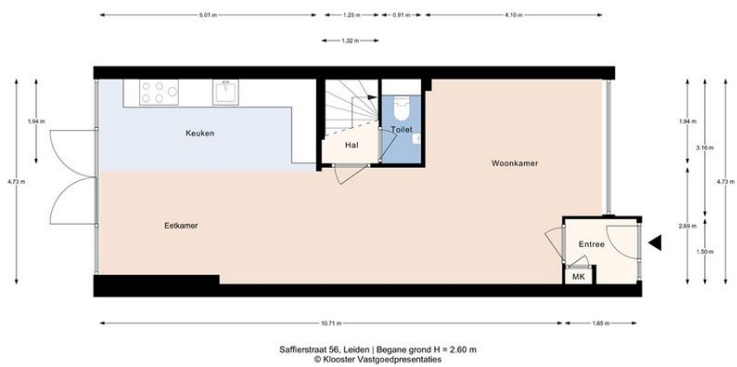














Alle kenmerken op een rij

Status	verkocht
Adres	Saffierstraat 56
Postcode	2332 JB
Plaats	Leiden
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	1972
Inhoud (m ³)	410
Aantal woonlagen	3
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Verwarming	CV ketel
C.V. ketel	nefit topline aqua power hrc 25/cw4, 2007, combi, eigendom, gas
Energielabel	D, vervaldatum: 24 jan 1928
Isolatie	dakisolatie

