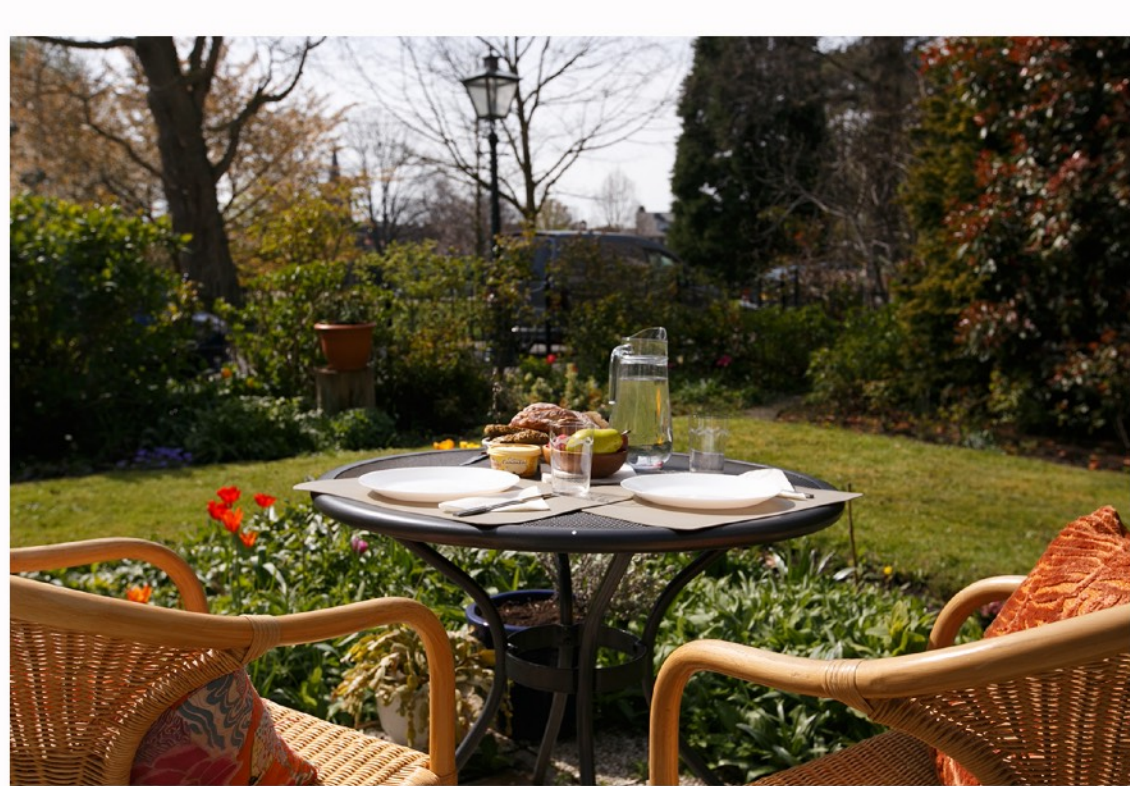




Plantsoen 75, Leiden

Half vrijstaande stadsvilla in facade-architectuur met royale zij-tuin





Plantsoen 75, Leiden

Vraagprijs: € 1.810.000 k.k.

Dit monumentale familiehuus uit 1875 heeft circa 302 m² vloeroppervlak en een - voor stadse begrippen - uniek grote zij-tuin met een recent gerestaureerd hekwerk aan de voorzijde. De woning is een plaatje door de facade-architectuur met rijke architectonische vormgeving en prachtige, goed geconserveerde details zowel binnen als buiten. De woning heeft een volwaardige multifunctionele verdieping in het souterrain met eigen ingang aan de achterkant. Het is daardoor ook uitstekend geschikt voor kantoor/praktijk aan huis of voor een separate woonunit voor uw familie of au pair.

“.... Gelegen op een toplocatie aan het park vlakbij het centrum”

De villa is gelegen aan het Plantsoen, een negentiende-eeuws, monumentaal stadspark. Binnen Leiden wordt dit deel van de stad beschouwd als een van de meeste aantrekkelijke plekken om te wonen en te werken. In de directe omgeving liggen het historische centrum en de vele universiteitsgebouwen van de stad. Diverse scholen, sportvoorzieningen en winkels bevinden zich op loop-/fietsafstand. Gerenomeerde internationale scholen treft u aan in Oegstgeest, Wassenaar en Voorschoten op circa 15 tot 20 auto minuten afstand. In Leiden zelf start vanaf september 2022 een internationale basisschool. Het universitair medisch centrum (LUMC) bevindt zich vlakbij.



Door de ligging en nabijgelegen uitvalswegen bent u binnen een half uurtje in het centrum van Den Haag of Amsterdam. Of kunt u even lekker uitwaaien op de stranden van Noordwijk of Wassenaar. Openbaar vervoer, met 2 NS stations op vijf minuten afstand, brengt u in korte tijd naar Schiphol of andere plaatsen. De aansluitingen met de A4 en A44 zijn uitstekend te bereiken. Dus ook een ideale locatie voor internationals!

Wat direct opvalt zijn de prachtige details uit deze bouwperiode: geprofileerde gootlijsten, bakstenen lijstgevels, een gepleisterde hoektravee voorzien van schrijnvoegen, balkonconsole, consoles in de kroonlijst, een geblokte liseen in het midden van de gevel, schuifvensters en getoogde bovendorpels, strekken boven de vensters.

De villa is een schoolvoorbeeld van facade-architectuur: de voorgevel heeft een rijke architectonische vormgeving, de achtergevel is juist sober vormgegeven. Hier wordt de herinnering aan de slechting van de stadswallen in de 19e eeuw levend gehouden.

“....karakteristieke details zijn overal zichtbaar ...”

Via een met hardsteen bekleedde trap, bereikt u het overdekte bordes aan de voorzijde van de woning. U betreedt vervolgens de woning via de imposante, dubbele openslaande deuren met bovenlicht en komt dan binnen in het royale tochtportaal met aansluitend de hal. Daar bevinden zich het mooie trappenhuis en het gastentoilet. Vanuit de hal heeft u toegang tot de voormalige kamer-en-suite, de keuken en het toilet met daglichttoetreding middels een glas-in-lood raam. Zowel het tochtportaal als de hal hebben een prachtige, originele marmeren vloer.

De voormalige kamer-en-suite heeft een echte wow factor. De living heeft een goede breedtemaat en hoge plafonds met recent gerestaureerde, authentieke ornamenten. Grote raampartijen zorgen voor veel licht en geven een geweldig uitzicht over het park. Op de vloer ligt een hardhouten parketvloer. Hier verblijven geeft een gevoel van vrijheid, rijkdom en rust midden in de stad.



De keuken annex serre is heerlijk zonnig. Hier is het optimaal genieten van wat deze locatie te bieden heeft: vrij uitzicht aan de voorzijde over het Plantsoen, vrij uitzicht achter en uitzicht op de prachtige tuin. Openslaande deuren geven toegang tot het balkon met een trap naar de tuin. De keuken en serre tezamen bieden voldoende ruimte om een hele fijne woonkeuken te realiseren.

Via de imposante trap komt u op de overloop. Door het grote raam met glas-in-lood is het hier aangenaam licht. Ook op deze verdieping vindt u fijne hoge plafonds. Vanaf de overloop bereikt u de master bedroom, 2 slaapkamers, de badkamer en het separate toilet.

De master bedroom is heerlijk ruim. Mooi is het plafond met originele ornamenten. Deze slaapkamer heeft een grote raampartij met adembenemend uitzicht: hier wil iedereen wakker worden! Deze slaapkamer heeft een doorgang met wastafel naar de slaapkamer aan de achterzijde.

De twee andere slaapkamers hebben ook een uitstekend formaat. De zijkamer heeft bovendien een vrij uitzicht naar de voor- en achterzijde en een eigen balkon.

De keurige badkamer heeft ook een eigen balkon. Zelfs hier treft u een geornamenteerd plafond aan. Aangenaam is de daglichttoetreding. Het balkon heeft een smeedijzeren hekwerk





Met een vaste trap gaat u naar de 2e verdieping. Hier vindt u de 4e slaapkamer en een grote open ruimte.

De 4e slaapkamer heeft een wastafel en een vaste kast (met daarin een geiser).

De grote open ruimte heeft 3 Velux dakramen met weids uitzicht over Leiden. Deze ruimte is naar eigen inzicht in te delen; er is voldoende ruimte voor het maken van bijvoorbeeld nog 2 of 3 royale slaapkamers en een badkamer.

“...een unieke villa met fantastische maatvoering ...”

Met de vaste trap in de hal bereikt u de gang in het souterrain; een volwaardige woonverdieping. Aan de 4e Binnenvestgracht bevindt zich een buitendeur. Hierdoor kan deze verdieping zelfstandig worden gebruikt en is deze uitstekend geschikt voor kantoor/praktijk aan huis of dubbele bewoning. Maar ook een fitness-, yoga- of wellnessruimte kan hier heel goed worden gecreëerd.



Vanuit de gang bereikt u drie kamers met royaal daglicht, een toilet en een bergruimte.

In de kamer aan de voorzijde is de originele granito vloer bewaard gebleven.

In de grote kamer aan de achterzijde zijn de originele (keuken)kasten nog in uitstekende staat. Hier vindt u ook de wasmachine aansluiting en een gootsteen.

In de kleinere kamer aan de achterkant bevinden zich diverse vaste kasten en de CV ketel.

De (voor stadse begrippen) meer dan riante eigen tuin is een plaatje! Mooie beplanting en bijna het hele jaar door kleurige bloemen zorgen voor een fijn buiten-gevoel. De tuin wordt aan de voorzijde gescheiden van de weg door een prachtig, monumentaal hekwerk.



Wat kunt u verder nog verwachten?

- Alarminstallatie
- Platte dak recent vernieuwd.
- Schilderwerk buitenzijde in 2021 uitgevoerd.
- Buitengevel van het souterrain in 2021 aan de voorzijde geïmpregneerd (de hardstenen gevelbekleding is hiervoor verwijderd en weer teruggeplaatst).
- Remeha HR CV combiketel.
- Bouwkundige keuring en quick scan asbest op verzoek beschikbaar.
- De woning verkeert in goede staat van onderhoud maar is gedateerd qua afwerking.
- Gemeentelijk monument.
- Projectnotaris: BMS Netwerk Notarissen, Leiden.
- Niet zelfbewonings- en ouderdomsclausule van toepassing.

Kortom: Een zeldzame kans om een geweldig familiehuis op een toplocatie te kopen .



Kernpunten:

- | | |
|--------------------|---------------|
| - Inhoud: | circa 1213 m3 |
| - Woonoppervlakte: | circa 302 m2 |
| - Aantal kamers: | 10 |
| - Perceel grootte: | 313 m2 |
| - Onderhoud: | goed |
| - Bouwjaar: | 1875 |

Omgeving

De woning is gelegen aan het gelijknamige negentiende-eeuwse stadspark. Zowel de woning als het park zijn gemeentelijk monument. Binnen Leiden wordt dit deel van de stad beschouwd als een van de meeste aantrekkelijke plekken om te wonen en te werken. Het park heeft een vereniging die nauw contact onderhoudt met de gemeente over de zorg van de bomen en de inrichting van het park. Er is een jaarlijkse Dag van het Park, een zomerse buurtborrel.

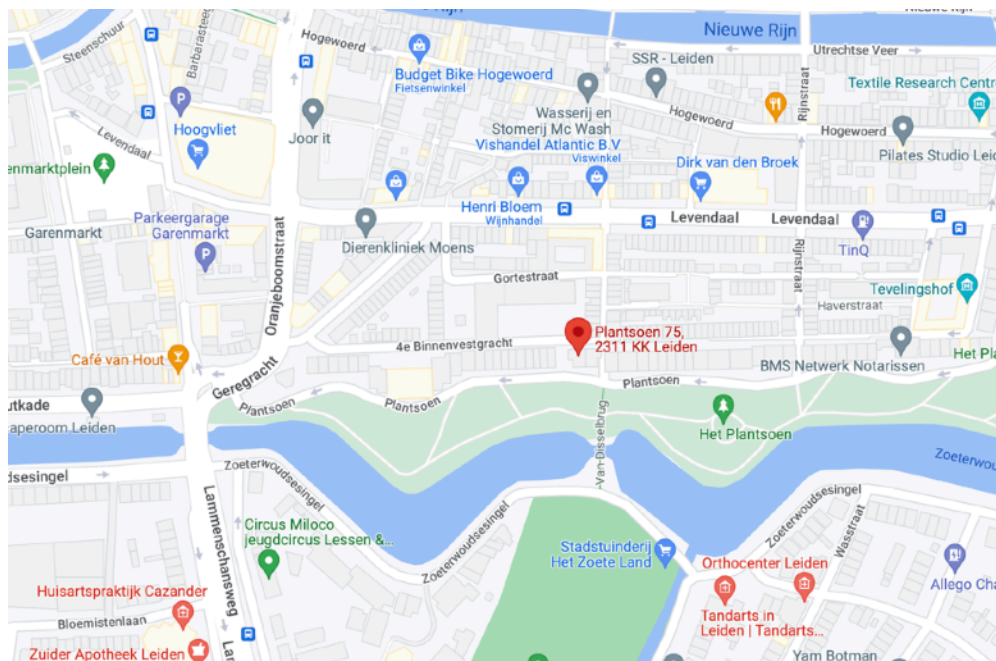
In de directe omgeving liggen het historische centrum en de vele universiteitsgebouwen van de stad. Diverse scholen, sportvoorzieningen en winkels bevinden zich op loop-/fietsafstand. Tevens heeft de stad de beschikking over een universitair medisch centrum (LUMC)

Gerenameerde internationale scholen treft u aan in Oegstgeest, Wassenaar en Voorschoten op circa 15 tot 20 auto minuten afstand van de woning. In Leiden zelf start vanaf september 2022 een internationale primary school.

Door de ligging en nabijgelegen uitvalswegen bent u binnen een half uurtje in het centrum van Den Haag of Amsterdam of kunt u even lekker uitwaaien op de standen van Noordwijk of Wassenaar

Openbaar vervoer, met binnen vijf minuten 2 stations, brengt u in korte tijd naar Schiphol of andere plaatsen. De aansluitingen met de A4 en A44 zijn uitstekend te bereiken.

Een ideale locatie voor internationals!





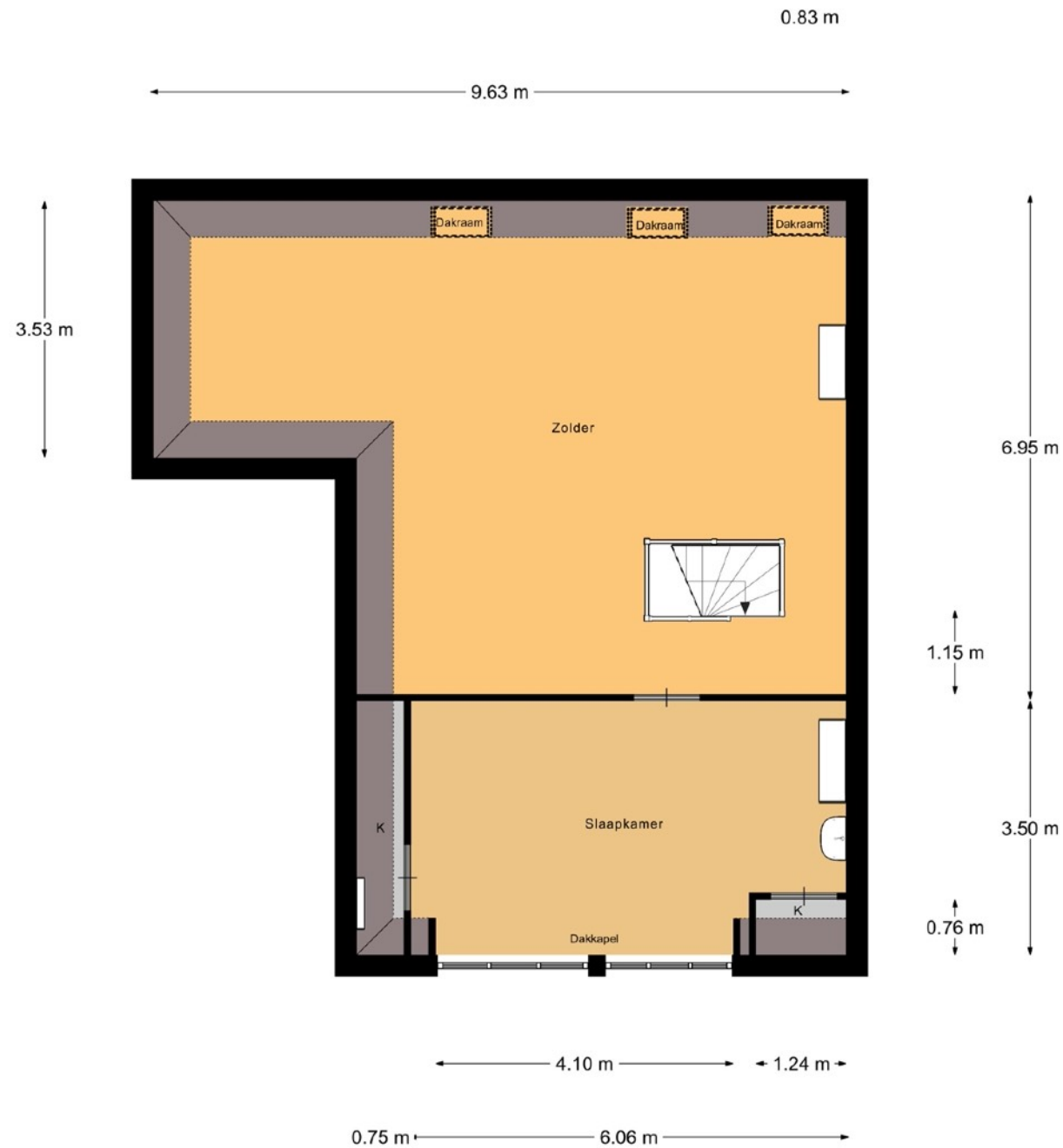
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping



Plattegronden souterrain



Lijst van zaken behorende bij:
koopakte eengezinswoning

Betreft: Plantsoen 75 te Leiden
Kadastraal bekend: Gemeente LEIDEN, sectie E, nummers 1347 en 1359

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. Wilt u aangeven wat in uw situatie het geval is?

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden/is *) overgenomen	niet van toe- passing
Tuin:				
- tuinaanleg / bestrating / beplanting / erfafscheiding	x	☐	☐	☐
- buitenverlichting	x	☐	☐	☐
- tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	x
- tuinhuis / buitenberging 2x	☐	x	☐	☐
- kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	x
- (broei)kas	☐	☐	☐	x
- voet droogmolen	☐	☐	☐	x
- overige tuin, te weten:				
- Siernalus naast bordes, potten en bakken	x	☐	☐	☐
- Peilbuis met pomp (koekoek voor), peilbuis tuin	x	☐	☐	☐
Woning:				
- vlaggenmast	x	☐	☐	☐
- schotel/antenne	☐	☐	☐	x
- brievenbus	☐	☐	☐	x
- (voor)deur)bel (muv Ring deurbel/camera)	x	☐	☐	☐
- alarminstallatie	☐	☐	☐	☐
- veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	x	☐	☐	☐
- rookmelders	☐	☐	☐	x
- rolluiken / zonwering buiten	☐	☐	☐	x
- zonwering binnen	x	☐	☐	☐
- vliegenhorren	☐	☐	☐	x
- losse horren / rolhorren (slaapkamer 1 ^e verdieping)	x	☐	☐	☐
- gordijnrails	x	☐	☐	☐
- gordijnen / vitrages / lamellen	x	☐	☐	☐
- rolgordijnen	x	☐	☐	☐
- schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	x
- vloerbedekking / linoleum	x	☐	☐	☐
- parketvloer / kurkvloer / laminaat	x	☐	☐	☐
- plavuizen	x	☐	☐	☐
Verwarming/warm water etc:				
- cv met toebehoren	x	☐	☐	☐
- warmwatervoorziening, te weten:	☐	☐	☐	☐
- thermostaat, geiser	x	☐	☐	☐
- allesbrander / kachel(s)	☐	☐	☐	x
- (voorzet)open haard met toebehoren, te weten:	x	☐	☐	☐
- Schep en tang	x	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

*) Doorhalen wat niet van toepassing is.

Betreft: Plantsoen 75 te Leiden

Datum:

Paraaf verkoper

Paraaf koper

blad 1

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden/is *) overgenomen	niet van toe- passing
- mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☐	☐	☐	x
- airconditioning	☐	☐	☐	x
- isolatievoorzieningen: voorzetramen/radiatorfolie etc	x	☐	☐	☐
- radiatorafwerking	☐	☐	☐	x
Keuken:				
- keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting	x	☐	☐	☐
- keuken (inbouw)apparatuur, te weten:	☐	☐	☐	☐
- gasfornuis	☐	☐	x	☐
- koelkast, magnetron, afzuigkap	x	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- keukenaccessoires, te weten	☐	☐	☐	☐
- 2 plankjes en keukenmeubel naast deur	x	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Verlichting:				
- inbouw, te weten:	☐	☐	☐	x
- opbouw, te weten:	☐	☐	☐	☐
- 2 kroonluchters woonkamer	☐	☐	x	☐
- overige opbouwverlichting	x	☐	☐	☐
- dimmers	☐	☐	☐	x
Diversen:				
- (losse) kasten, legplanken te weten:	☐	☐	☐	☐
- 2e etage: losse kasten, hangladder, paneeldeuren	x	☐	☐	☐
- 1e etage: planken, losse kasten muv in zijkamer	x	☐	☐	☐
- Bgg: vast wandmeubel 2x	x	☐	☐	☐
- Souterrain: schappen/planken, turfblokken	☐	☐	☐	☐
- Programmeerbare gordijnbediening	x	☐	☐	☐
- spiegelwanden	☐	☐	☐	☐
- wastafels met accessoires (buiten de badkamer)	x	☐	☐	☐
- aansluiting telefoon/internet	x	☐	☐	☐
Toilet, te weten:				
- toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.	x	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Badkamer, te weten:				
- wastafels met accessoires	x	☐	☐	☐
- planchet, spiegel, kranen, douchescherm etc.	x	☐	☐	☐
- sauna met toebehoren	☐	☐	☐	x
- veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	x
- waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	x
-	☐	☐	☐	☐
Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (keukens, open haarden, c.v.-ketels, boilers, geisers):				
- boiler	☐	☐	x	☐
Overige zaken, te weten:				
- kapstok, spiegel en tafeltje in hal, spiegel in gang	☐	☐	x	☐
- originele schouwspiegel, hoogglans dressoirkast	☐	☐	x	☐
- souterrain: losse witte kast, side table	☐	☐	x	☐

Betreft: Plantsoen 75 te Leiden

Datum:

Paraaf verkoper

Paraaf koper

blad 2

Tot slot:

De door Spirit Vastgoed en verkoper verstrekte vrijblijvende informatie dient uitsluitend gezien te worden als een uitnodiging tot nader overleg of tot het uitbrengen van een bod.

Hoewel deze informatie met zorg is samengesteld, wordt noch door Spirit Vastgoed, noch door diens opdrachtgever ingestaan c.q. aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid dan wel volledigheid van de verstrekte of vermelde gegevens. Deze informatie is een globale beschrijving van het hierbij aangeboden huis. Het ontslaat de koper derhalve niet van zijn/haar onderzoeksplicht (een eventuele bouwkundige keuring, inzage in het bestemmingsplan en kadaster, etc.). Op verzoek geven wij u inzage in de door verkoper ingevulde vragenlijst alsmede het eigendomsbewijs zodat u volledig op de hoogte bent van hetgeen de verkoper over zijn/haar huis weet.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Algemene verkoopcondities:

Koper is ermee bekend dat binnen 4 weken na ondertekening van de koopakte een waarborgsom of onherroepelijke bankgarantie, ter grootte van 10% van de koopsom, gesteld dient te worden op rekening van de aangewezen notaris.

Indien er ontbindende- of opschortende voorwaarden bij de onderhandelingen afgesproken zijn, dan worden deze in de koopakte opgenomen. De termijn voor het voorbehoud van financiering is 4 weken.

Onze aanbieding is 'kosten koper', tenzij nadrukkelijk anders is vermeld. Voor een nadere uitleg van deze term zie onze website www.spirit-vastgoed.nl.

Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de actuele voorwaarden vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Deze zijn gedeponeerd bij de KvK Utrecht en worden op verzoek verstrekt. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het betreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald.



UW MAKELAAR VOOR EXCEPTIONEEL WONEN

Parnashofweg 41 ■ 2265 CP Leidschendam ■ Telefoon: 070 – 3206660 ■ info@spirit-vastgoed.nl ■ www.spirit-vastgoed.nl

