

Servatiusstraat 15, ZOETERWOUDE

VRAAGPRIJS: € 529.500 K.K.



INFO@DAMENMAKELAARS.NL
DAMENMAKELAARS.NL
071 361 9343

● Kenmerken

Woonoppervlakte	115 m²
Perceeloppervlakte	124 m²
Inhoud	386 m³
Tuinoppervlakte	70 m²
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Bouwjaar	1969
Energie label	C
Isolatie	-



Vraagprijs € 529.500 k.k.



● Omschrijving

Welkom aan de Servatiusstraat 15 – een comfortabele en instapklare familiewoning in het hart van kindvriendelijk Zoeterwoude. Hier woon je rustig in een groene en vriendelijke straat, met alle dagelijkse voorzieningen op loopafstand. Tegelijkertijd profiteer je van een centrale ligging: via de nabijgelegen N11 en A4 ben je in een half uur in steden als Amsterdam, Rotterdam en Utrecht, ideaal voor wie werk en thuis prettig wil combineren.

Wonen met sfeer en comfort

De lichte woonkamer heeft een prettig uitzicht op de groene voor- en achtertuin en ademt warmte en rust. De eikenhouten vloer en de centrale open haard vormen samen het hart van de woning en geven de zit- en eethoek een huiselijke, comfortabele sfeer. Grote ramen aan de voor- en achterzijde zorgen voor veel natuurlijke lichtinval. Via de hal met garderobe, ruime trapkast en toilet betreed je de woonkamer. In de voortuin zijn dubbele buitencontactdozen aanwezig, voor het laden van een elektrische auto via een aparte groep.

Open keuken en tuin

De open keuken aan de achterzijde is uitgevoerd in een witte L-opstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, inductie kookplaat (2023), koelkast en afzuigkap. Vanuit de keuken is er directe toegang tot de zonnige, diepe achtertuin met achterom en stenen berging. De tuin biedt volop ruimte om te ontspannen, te spelen of in de toekomst uit te bouwen.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, een badkamer en een apart toilet. Twee slaapkamers zijn ruim opgezet en bieden plaats aan royale kastenwanden. De badkamer aan de voorzijde beschikt over een douche/

ligbad, wastafel en daglichttoetreding.

Zolderverdieping

De ruime zolderkamer met dakkapel aan de achterzijde biedt veel flexibiliteit. Hier bevinden zich tevens de cv-ketel, airconditioning en de aansluitingen voor wasmachine en droger. Deze verdieping is eenvoudig in te richten als vierde slaapkamer, werkruimte of hobbykamer. Voor wie extra ruimte wenst, behoort een dakkapel aan de voorzijde tot de mogelijkheden.

Duurzaam en toekomstgericht

De woning is de afgelopen jaren met zorg onderhouden en verduurzaamd. Met dakisolatie, 7 zonnepanelen (ca. 2.950 kWh per jaar), een vernieuwde en op 3-fasen voorbereide meterkast en HR++ zonwerend glas aan de voorzijde is het wooncomfort hoog en het energieverbruik beheersbaar. Dit maakt de woning niet alleen prettig om in te wonen, maar ook klaar voor de toekomst.

Ligging

De Servatiusstraat is een rustige, kindervriendelijke straat met speelvoorzieningen, scholen, sportfaciliteiten, winkels, zorg en kinderopvang in de directe omgeving. Het centrum van Leiden ligt op circa 15 minuten fietsen. Parkeren kan gemakkelijk en vergunningsvrij in de straat.

● Omschrijving

Waarom dit huis?

Een comfortabele, instapklare eengezinswoning met vele uitbreidingsmogelijkheden, een warme uitstraling, duurzame voorzieningen en een uitstekende bereikbaarheid. Een plek waar je na een werkdag fijn thuiskomt en waar je jarenlang met plezier kunt wonen!

Bijzonderheden:

- Energielabel C
- Eikenhouten vloer woonkamer
- Centrale open haard
- Open keuken (2012)
- Dakkapel achterzijde (2005)
- Airconditioning op zolder (2022)
- Zonnepanelen: 7 stuks (2023, ca. 2.950 kWh per jaar)
- Dubbele buitencontactdozen voorzijde t.b.v. elektrisch laden auto (2025)

Renovaties:

2021: traprenovatie; stuc- en schilderwerk begane grond

2022: stuc- en schilderwerk eerste verdieping

2023: Meterkast vernieuwd en voorbereid voor 3-fasen; installatie inductiekookplaat

2024: volledige schoorsteenrenovatie en vernieuwde nokvorsten

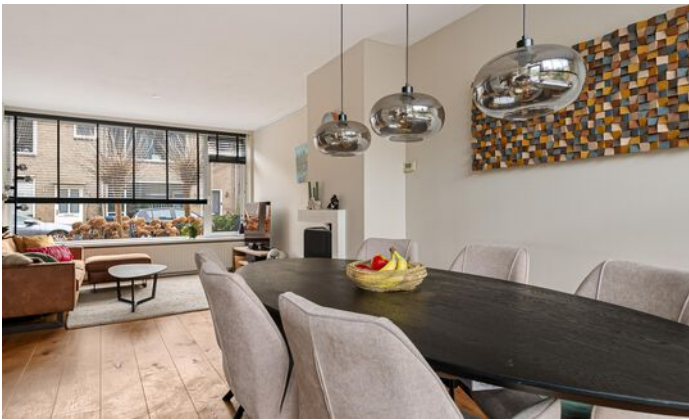
2025: kunststof kozijn met HR++ en zonwerend glas voorzijde 1e verdieping

Interesse? Neem contact met ons op voor een bezichtiging en ervaar zelf de rust, het comfort en de fijne bereikbaarheid van Servatiusstraat 15.









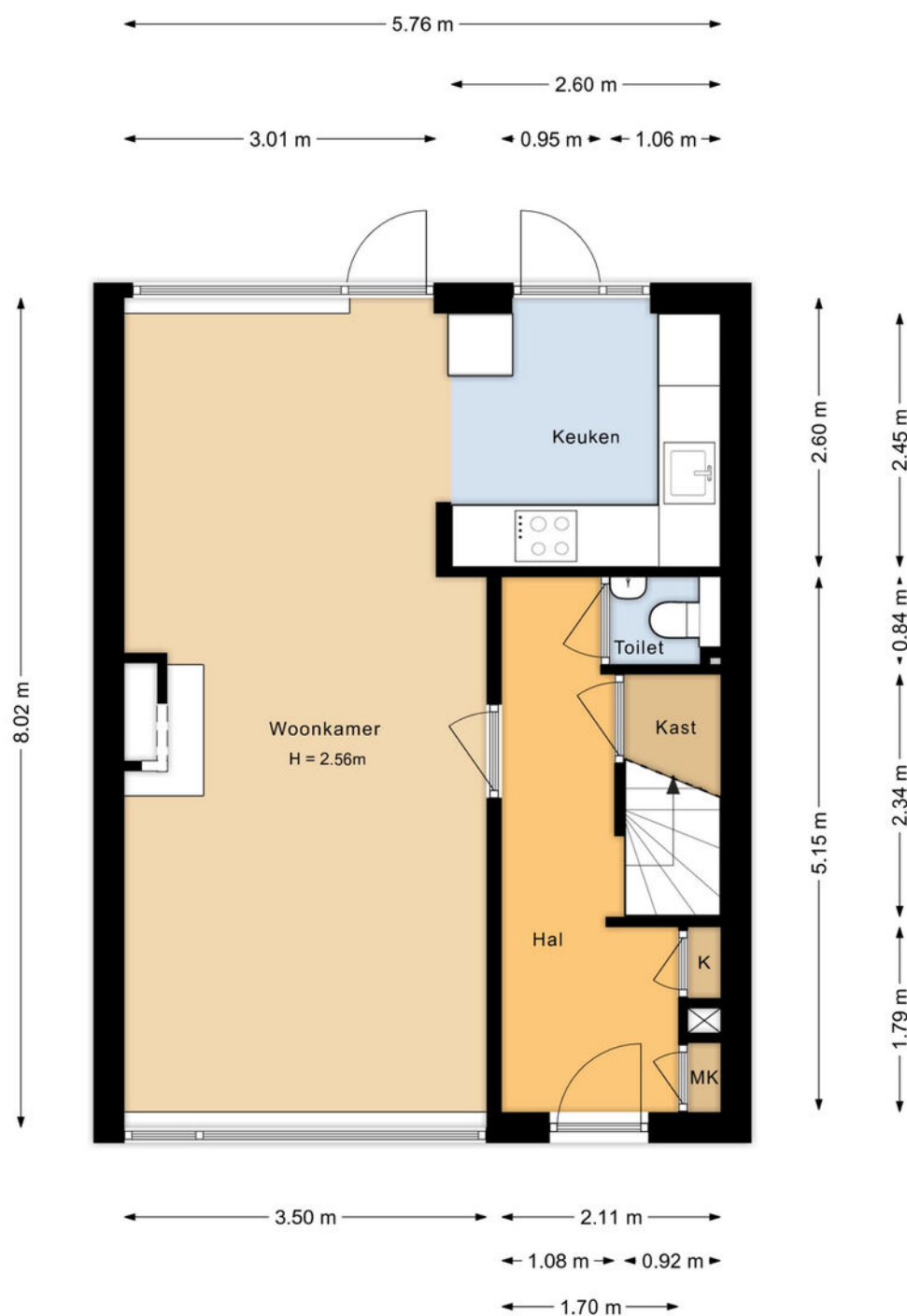






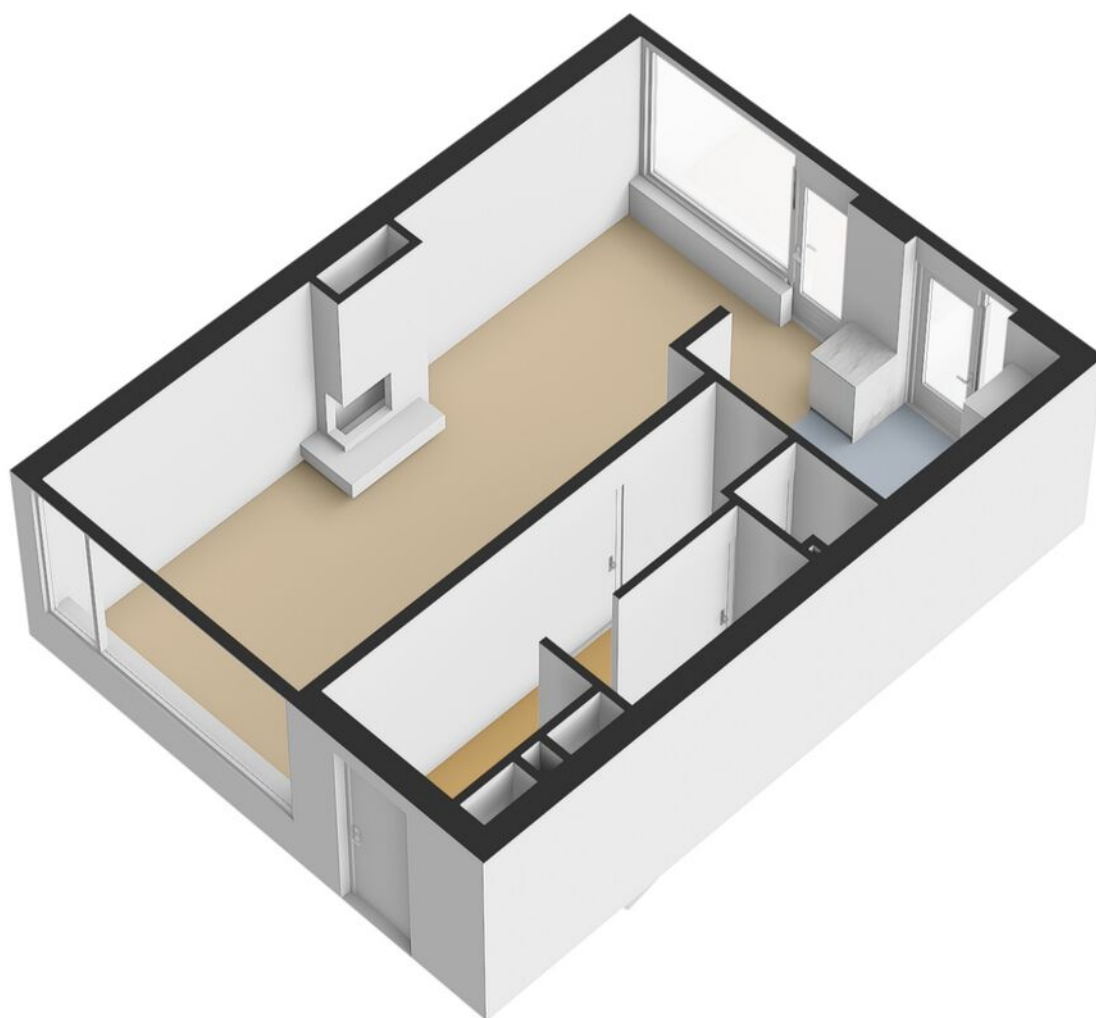


● Plattegrond



Begane grond
Servatiusstraat 15
Zoeterwoude

● Plattegrond

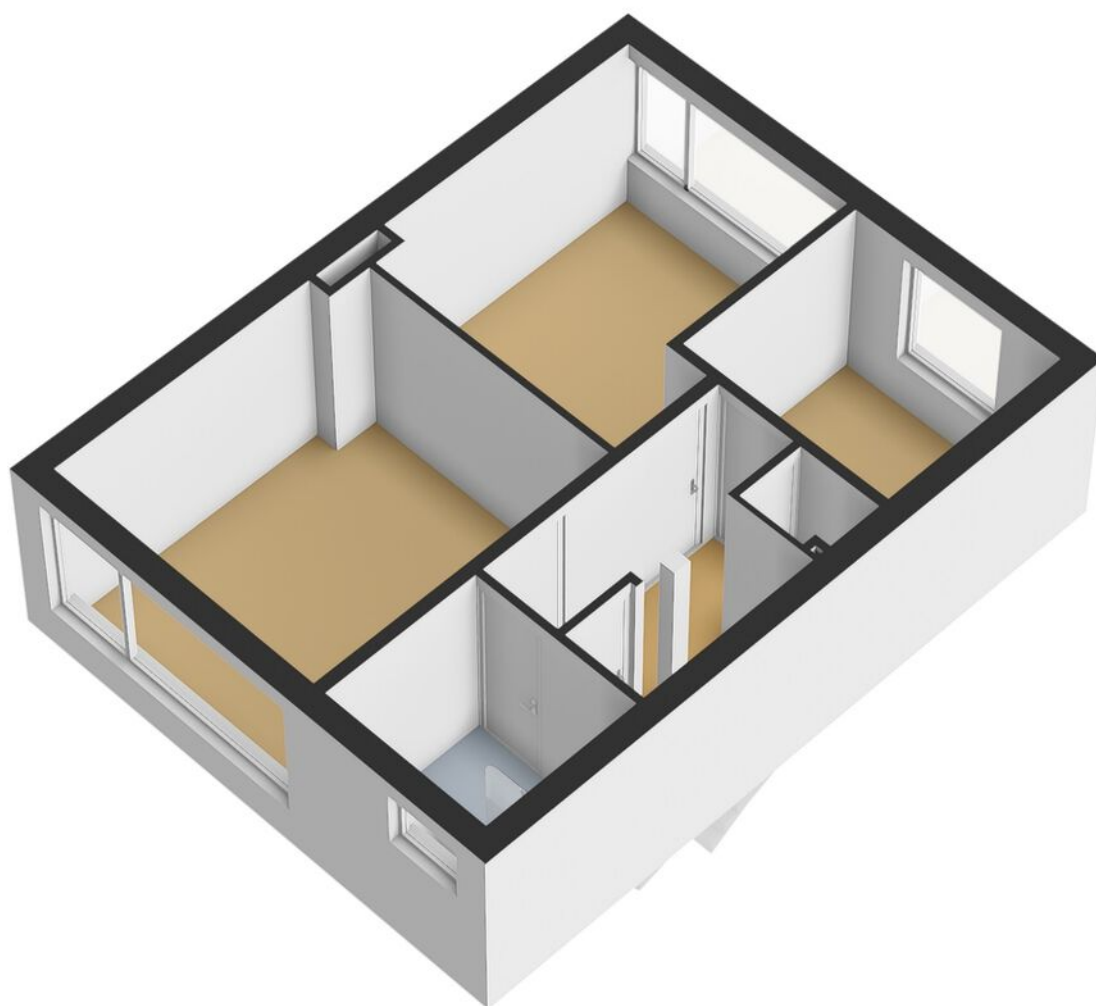


● Plattegrond



Eerste verdieping
Servatiusstraat 15
Zoeterwoude

● Plattegrond



● Plattegrond

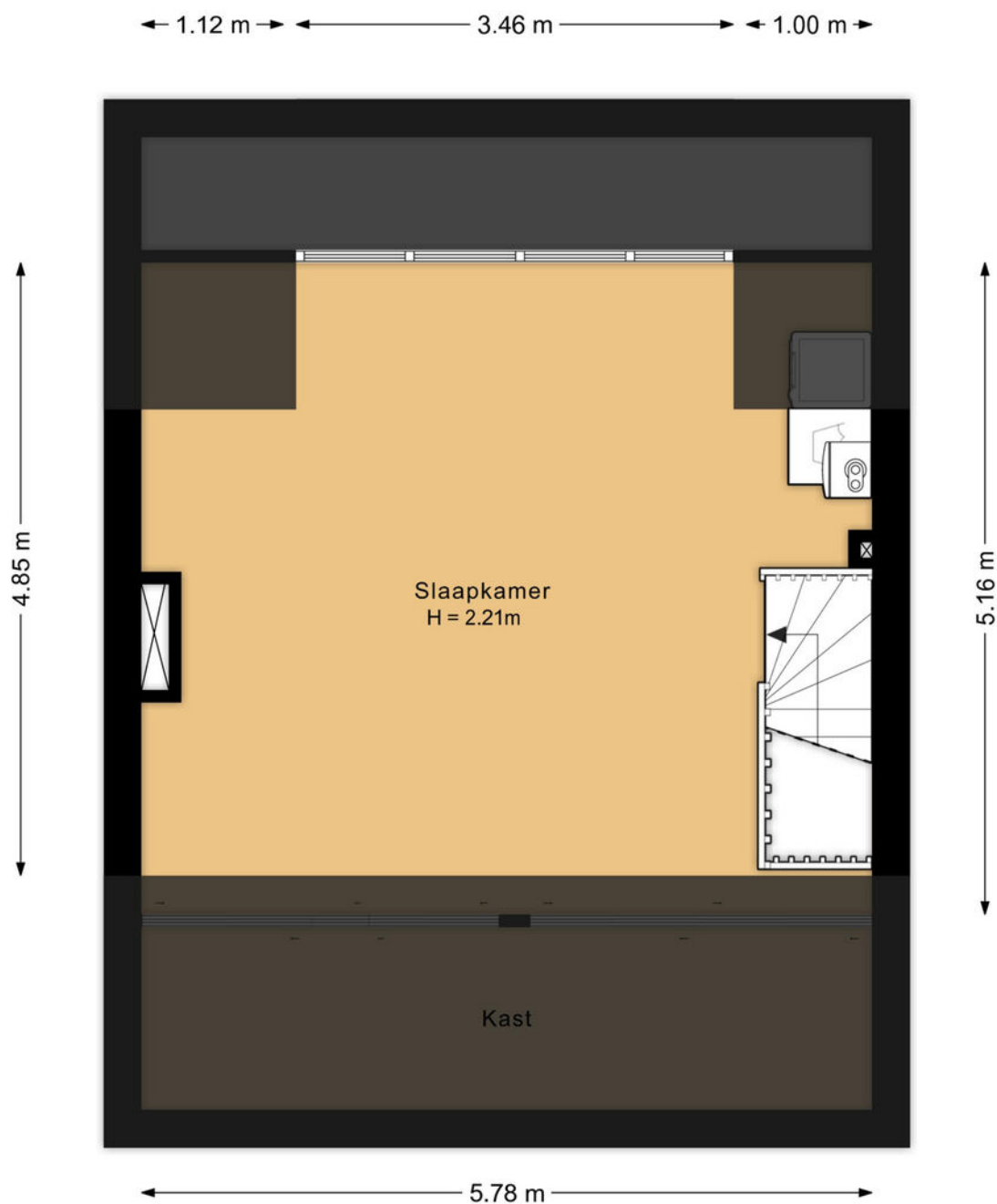


Situatie
Servatiusstraat 15
Zoeterwoude

● Plattegrond

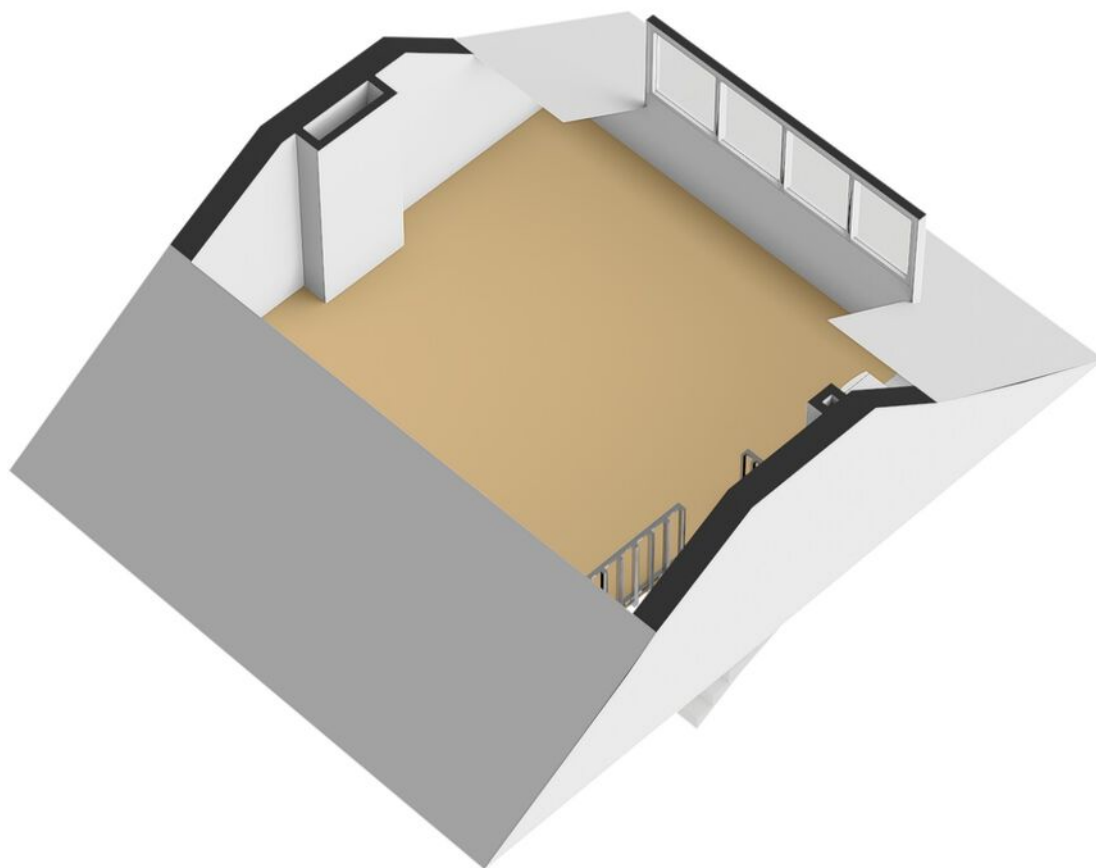


● Plattegrond



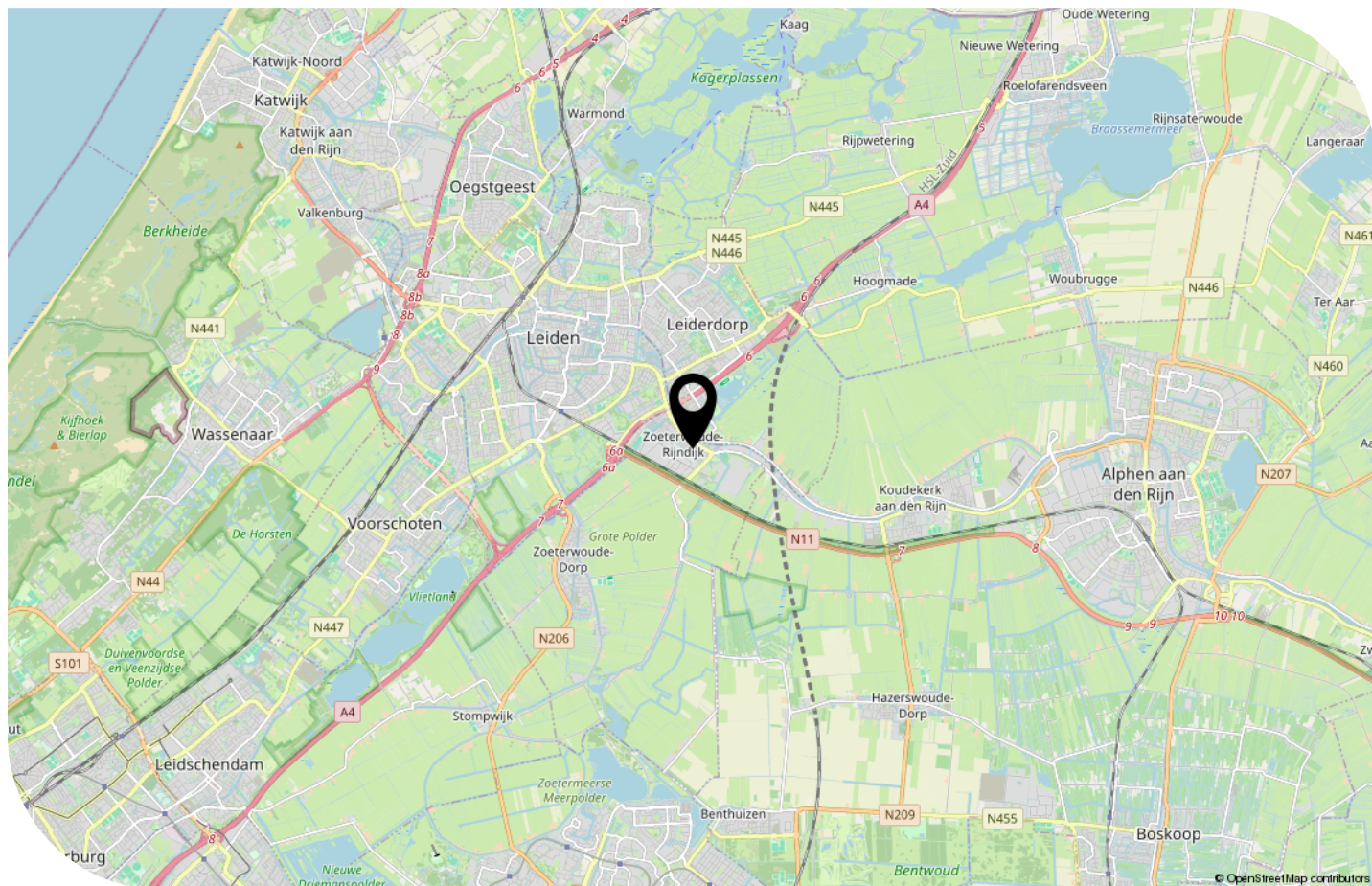
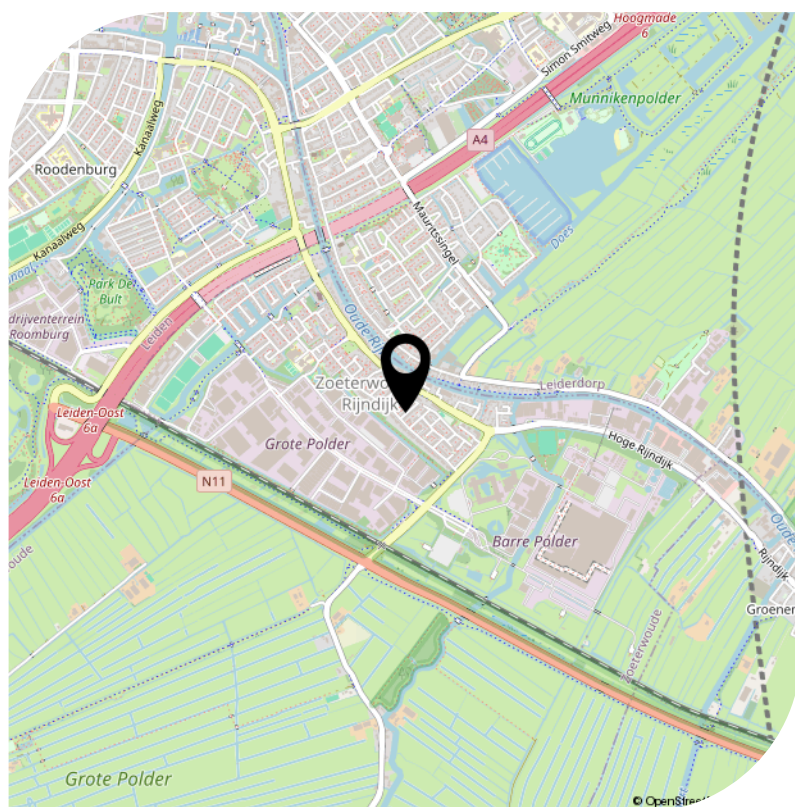
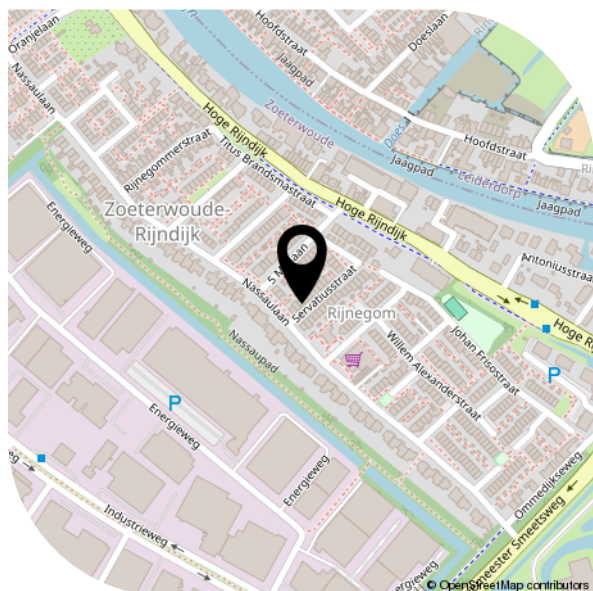
Tweede verdieping
Servatiusstraat 15
Zoeterwoude

● Plattegrond





● Locatie op de kaart



● Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kledingkast slaapkamer voorzijde			X
- Boekenplanken zolder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Screen voorzijde BG	X		
- Gordijnen 2e VD	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsel			X
- Stelling schuur	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			

● Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Stoomoven	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Vriezer schuur			X
- Koelkast schuur			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- waterslot wasmachine		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			

● Lijst van zaken

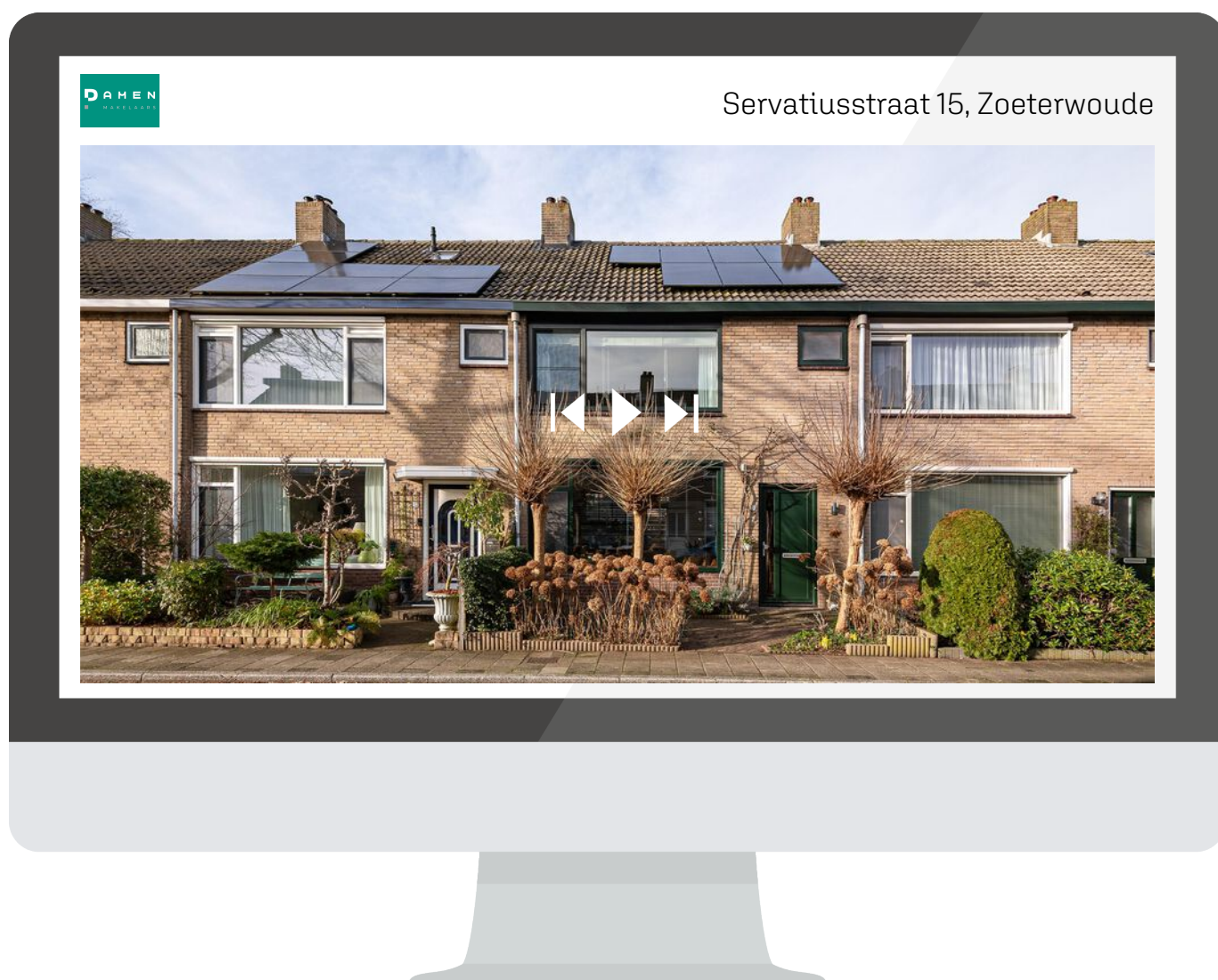
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Brievenbus	X		
[Voordeur]bel	X		
[Veiligheids]sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
[Klok]thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Kapstok gangkast	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Isolatievoorzieningen	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
zonnelamp achtergevel gaat mee		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

- Bekijk deze woning online!



*Scan deze code
en bekijk de woning
op je mobiel!*

