

# FOR SALE



**Eijmerspoelstraat 36  
2334 BX Leiden**

**€ 360.000 k.k.**

|                            |                                                                      |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| <b>Price</b>               | € 360.000 k.k.                                                       |
| <b>Service charges</b>     | € 260                                                                |
| <b>Status</b>              | Sold                                                                 |
| <b>Acceptance</b>          | In consultation                                                      |
| <b>Apartment type</b>      | Apartment w/ access balcony, apartment                               |
| <b>Bottom floor</b>        | 1                                                                    |
| <b>Build type</b>          | Existing                                                             |
| <b>Maintenance inside</b>  | Good                                                                 |
| <b>Maintenance outside</b> | Good                                                                 |
| <b>Location</b>            | Near quiet road, in residential area, clear view, sheltered location |
| <b>Particulars</b>         | Special needs accessible                                             |
| <b>Living surface</b>      | 78m <sup>2</sup>                                                     |
| <b>Volume</b>              | 237m <sup>3</sup>                                                    |
| <b>Rooms</b>               | 3                                                                    |
| <b>Bedrooms</b>            | 2                                                                    |
| <b>Bathrooms</b>           | 1                                                                    |
| <b>Floors</b>              | 4                                                                    |
| <b>Facilities</b>          | Mechanical ventilation, lift                                         |
| <b>Energy label</b>        | B                                                                    |
| <b>Isolation</b>           | Fully isolated                                                       |
| <b>Hot water</b>           | City heating                                                         |
| <b>Heating</b>             | City heating                                                         |
| <b>Balcony</b>             | Yes                                                                  |
| <b>Shed</b>                | Indoor                                                               |
| <b>Shed facilities</b>     | Electricity                                                          |

Woon4You does not accept any liability regarding the veracity of the presented information, nor can any rights be derived from it.

This modern and spacious 3-room-apartment with balcony on the southwest is located on the 1st floor of a young apartment building (1997) with private storage room in the basement. On walking distance you will find the city center, Leiden Central Station and city park the Leidse Hout.

The apartment has a surprising layout with a dining area at the frontsite and a bright living room with balcony at the backside of the house. Due to the central position of the kitchen, you have pleasant contact with your guests while cooking and you have everything you need immediately within reach. The large windows bring a lot of light into the living and you can enjoy the sun on the sheltered balcony from early spring until autumn.

#### Layout:

Entrance hall with toilet, meter cupboard, bright living room with door to sunny balcony (s/w), open kitchen with timeless modern layout (2017); white coloured upper and lower cabinets, composite counter top and various built-in appliances (fridge/freezer, induction hob, extractor hood, combi oven and dishwasher). At the frontsite a cozy dining area. There are 2 spacious bedrooms, a laundry room with connections for washing machine and dryer and bathroom with bath/shower combination, washbasin furniture and second toilet. The entire apartment has laminate flooring.

Due to the spacious layout of the neighborhood, there is enough greenery and you experience a lot of privacy in the house. At the front there is an open view over a playground and at the backside you'll find a communal garden. There is also plenty of parking space around the complex, so you can always park your car. You can apply for a parking permit from the municipality of Leiden (current cost's € 50.00 per year).

#### Special features:

- Central location;
- Living area 78 m2;
- Balcony 6m2;
- Private storage room 5m2, located in the basement;
- Year of building 1997; (
- Energy label B (valid until November 2026);
- Modern timeless kitchen (2017);
- Communal garden at the backside of the building;
- Central heating;
- Servicecost's € 260,33, this amount includes a pre payment for heating and water (€ 51,-);
- Ground lease(bought off until 2072, annual administration costs are approximately € 50,-).

#### How the owners experienced this place:

This apartment became very special to us in the 6 years that we have lived here. We enjoyed the house and location so much. In fact we didn't expect to stay this long. The location is close to the train station, city centre and two schools, which made life easy for us as a young family. The main reason that we are leaving is to create more space for our daughter to study, as she is going to secondary school in the next year.

What do we love most? The big windows! They let sunlight in, making every day here feel cosy and bright. There's a cool park nearby

and places for sports. We've had lots of fun and made great memories there.

This isn't just an apartment. It's been our comfy place, where everything felt just right.

Now, as we pass it on, we hope it brings as much joy to the next buyer. It's more than walls and a roof, it's a place where new stories begin.





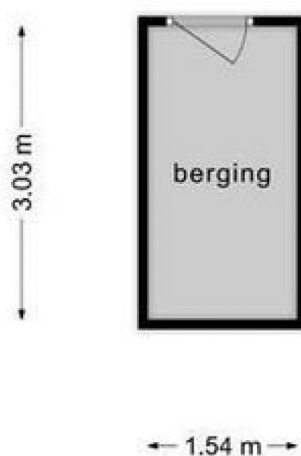






**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Woon4You does not accept any liability regarding the veracity of the presented information, nor can any rights be derived from it.



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Woon4You does not accept any liability regarding the veracity of the presented information, nor can any rights be derived from it.



## Woon4You Makelaars en Taxateurs

Woon4You Makelaars is een gevestigde naam in de regio door onze jarenlange ervaring als aankoopmakelaar. Vanaf begin 2022 hebben we naast onze vertrouwde aankoopsteam ook een professionele verkoopafdeling. Hiermee beantwoorden we aan de groeiende vraag van onze relaties om het gehele verhuisproces (dat wil zeggen aankoop en verkoop) onder een vertrouwd dak te kunnen uitvoeren. Daarom gaan wij verder onder de naam Woon4You Makelaars en Taxateurs en zetten we al onze kennis en ervaring elke dag opnieuw en met veel plezier in voor de aankoop óf verkoop van jouw woning. Eens kennismaken? Kom gerust langs bij één van onze drie vestigingen.



Persoonlijke aandacht



Jarenlange ervaring



Alle kennis is huis



Groot netwerk

## Diensten

Wij bieden jou die zekerheid.

### Aankopen

Woon4You is een gespecialiseerde aankoopmakelaar en een onmisbare schakel bij het kopen van een woning. Wij geven jou als potentiële koper een reëel beeld van de marktwaarde en maken een gepersonaliseerd plan voor een succesvolle aankoop. Veel mensen realiseren zich niet dat de verkopende partij een professional aan zijn zijde heeft staan die uitsluitend de belangen van de verkoper behartigt. Waarom jij als koper dan niet? Bovendien is Woon4You een geregistreerd NVM-makelaar: Een garantie voor adequate marktkennis, deskundigheid en ruime ervaring.

### Verkopen

Door onze ervaring als aankoopmakelaar weten onze experts zich perfect in te leven in de wensen en eisen van potentiële kopers. Met deze kennis kunnen wij je uitstekend adviseren en begeleiden in het verkooptraject. We weten waar de kijker naar op zoek is en waar de onderhandelingsruimte ligt. Hier spelen wij slim op in om voor jou de beste deal te realiseren. Zo kun jij je zorgeloos voorbereiden op de aanstaande verhuizing.

### Taxaties

Heb je een NWWI gevalideerd taxatierapport nodig voor de aankoop van jouw nieuwe woning, een verbouwing of overbrugging? Schakel dan één van de taxateurs van Woon4You Makelaars en Taxateurs in. Onze experts hebben jarenlange ervaring op de vastgoedmarkt van het Groene Hart, Haarlemmermeer en de gehele Bollenstreek. Onze taxateurs zijn NWWI en Vastgoedcert gecertificeerd en onze kantoren zijn aangesloten bij de NVM. Zo ben jij verzekerd van een snelle, vakkundige afhandeling en een compleet en gevalideerd taxatierapport voor jouw (nieuwe) woning.

#### Woon4You

We help you seize the opportunities in the sale or purchase of your home, from the Bollenstreek to deep in the Groene Hart region.

#### Alphen aan den Rijn

Thorbeckestraat 1d  
2406 CM  
P. 0172 55 10 10  
E. [alphen@woon4you.nl](mailto:alphen@woon4you.nl)

#### Lisse

Haven 2a  
2161 HK  
P. 0252 23 44 83  
E. [info@woon4you.nl](mailto:info@woon4you.nl)

#### Woerden (appointment only)

Meulmansweg 47  
3441 AT  
P. 0348 74 83 01  
E. [woerden@woon4you.nl](mailto:woerden@woon4you.nl)

## Team Woon4You

Omdat we de kracht en kennis in huis hebben



NVM Makelaar-Taxateur o.z.

Nick van der Horst



NVM Makelaar-Taxateur o.z.

Frank van der Zalm



NVM Makelaar-Taxateur o.z.

Janneke Dobbe-Loeffen



Commerciële binnendienst medewerkster

Vanessa Brederode - van Dun



NVM Makelaar-Kandidaat

Marcel Guidemond



NVM Makelaar-Kandidaat

Soraya Verhaar



## Het netwerk en de locaties

Met onze drie vestigingen in de Bollenstreek en het Groene Hart vinden wij altijd de juiste woning voor jou. Onze makelaars en binnendienst teams kennen de omgeving en kijken verder dan jouw initiële zoekopdracht. Wij zijn actief in de regio's Alphen aan den Rijn, Lisse, Woerden, het Groene Hart, Leiden, de gehele Duin- en Bollenstreek en de woon-/werk driehoek Hoofddorp-Nieuw Vennep-Aalsmeer. Al onze collega's hebben de juiste opleiding en certificering om jou de aankoopbegeleiding van de hoogste kwaliteit te bieden.

### Woon4You

We help you seize the opportunities in the sale or purchase of your home, from the Bollenstreek to deep in the Groene Hart region.

### Alphen aan den Rijn

Thorbeckestraat 1d  
2406 CM  
P. 0172 55 10 10  
E. [alphen@woon4you.nl](mailto:alphen@woon4you.nl)

### Lisse

Haven 2a  
2161 HK  
P. 0252 23 44 83  
E. [info@woon4you.nl](mailto:info@woon4you.nl)

### Woerden (appointment only)

Meulmansweg 47  
3441 AT  
P. 0348 74 83 01  
E. [woerden@woon4you.nl](mailto:woerden@woon4you.nl)