

# FOR SALE



**Cesar Franckstraat 8  
2324 JN Leiden**

**€ 345.000 k.k.**

**woon4you**  
MAKELAARS & TAXATEURS

088 - 028 4040

[verkoop@woon4you.nl](mailto:verkoop@woon4you.nl)  
[www.woon4you.nl](http://www.woon4you.nl)

<b>Price</b>	€ 345.000 k.k.
<b>Homeowners association costs</b>	€ 249
<b>Status</b>	Sold
<b>Acceptance</b>	In consultation
<b>Apartment type</b>	Walk-up flat, apartment
<b>Bottom floor</b>	3
<b>Build type</b>	Existing
<b>Year of construction</b>	1965
<b>Maintenance inside</b>	Good
<b>Maintenance outside</b>	Good
<b>Location</b>	Near quiet road, in residential area, clear view
<b>Living surface</b>	90m <sup>2</sup>
<b>Volume</b>	298m <sup>3</sup>
<b>Rooms</b>	4
<b>Bedrooms</b>	3
<b>Bathrooms</b>	1
<b>Floors</b>	4
<b>Energy label</b>	C
<b>Isolation</b>	Insulated glazing
<b>Hot water</b>	Central heating
<b>Heating</b>	Central heating
<b>Furnace</b>	Vaillant (2004, combined furnace, owned)
<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.

**\*\*NIEUW IN VERKOOP - 4-KAMER-APPARTEMENT Leiden – César Franckstraat 8\*\***

Op zoek naar een fantastisch 4-kamer appartement? Dit royale appartement heeft een woonoppervlakte van maar liefst 90m2, is gelegen in de gewilde componistenwijk en heeft veel te bieden. De woning bevindt zich op de derde etage van een goed onderhouden appartementencomplex met een heerlijk vrij uitzicht en is voorzien van 3 slaapkamers (betreft een oorspronkelijk 5-kamer-appartement) en twee balkons! Daardoor is het appartement ook geschikt voor gezinnen. Het balkon aan de voorzijde is op het zonnige westen gesitueerd, dus ideaal om van de zonsondergang te genieten en op het balkon aan de achterzijde kunt u in het zonnetje ontbijten. Een privé berging voor de fiets en extra opslag bevindt zich in de onderbouw.

Het appartementencomplex vormt samen met de Mozartstraatflat een geheel als VVE en de bewoners van beide gebouwen kunnen gebruik maken van de gezamenlijke binnentuin. Het appartementengebouw is gelegen in een rustige, doodlopende straat met voldoende parkeergelegenheid en bevindt zich op loopafstand van scholen, sportaccommodaties en winkels. Het winkelcentrum de Luifelbaan/Bevrijdingsplein met een groot winkelaanbod bevindt zich op korte fietsafstand. Bovendien is het appartement gunstig gelegen ten opzichte van de uitvalswegen naar de A44 en N11 en de historische binnenstad van Leiden ligt op slechts op 10 minuten fietsafstand van de woning.

**Indeling:**

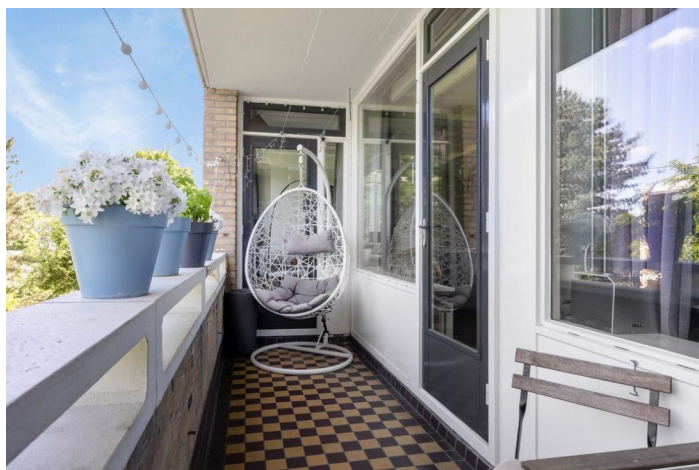
Entree; hal met meterkast, toiletruimte en vaste kast. De lichte ruime woonkamer is afgewerkt met een sfeervol balkenplafond, stuc wanden en een laminaatvloer en biedt zowel vanuit de zit- als eetkamer directe toegang tot het zonnige balkon. De keuken heeft een dubbele wandopstelling en is voorzien van verschillende inbouwapparatuur, zoals een RVS 5-pits gaskookplaat met wok brander, afzuigkap, combi-oven en vaatwasser. De RVS koel-/vriescombinatie is niet ingebouwd en wordt ter overname aangeboden. De keuken biedt toegang tot het loggiabalkon aan de voorzijde van het appartement, waar je heerlijk kunt genieten van de middag- en avondzon. De badkamer is bereikbaar vanuit de keuken en is voorzien van een inlopdouche en wastafelmeubel. Hier bevinden zich tevens de aansluitingen voor de was-apparatuur en opstelling van de CV-combiketel.

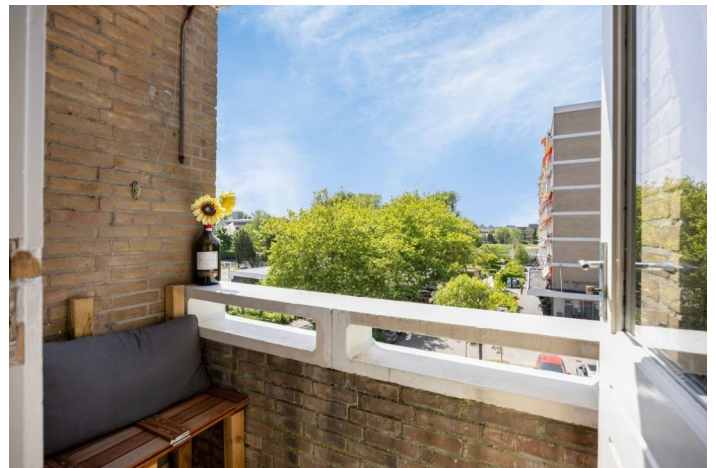
Verder beschikt het appartement over 3 ruime slaapkamers, waarvan één met toegang tot het balkon aan de achterzijde. Kortom, dit mooie en ruime appartement is zeer geschikt voor starters en doorstromers. Maak dus snel een afspraak voor een bezichtiging! De oplevering is in overleg.

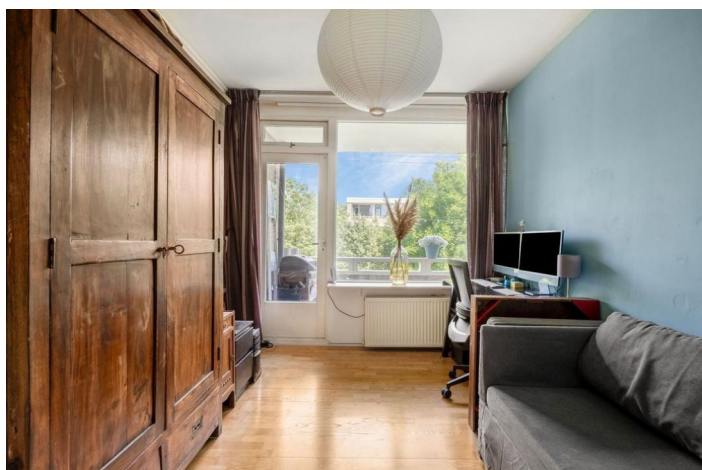
**Bijzonderheden:**

- Bouwjaar 1965
- Woonoppervlak 90m2
- Twee zonnige balkons (totaal 8,6m2)
- Berging op de begane grond (5,8m2)
- Actieve verenging van eigenaars (servicekosten € 248,88 per maand)
- Gelegen de op 3e etage met vrij uitzicht
- Energielabel C
- Voorzien van eigen cv-installatie (bouwjaar ketel 2004)
- Grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing (2009), enkele houten kozijnen met dubbel glas (balkondeuren).
- Bij woningen gebouwd voor 1994 nemen wij standaard een asbest- en ouderdomsclausule op in de koopovereenkomst







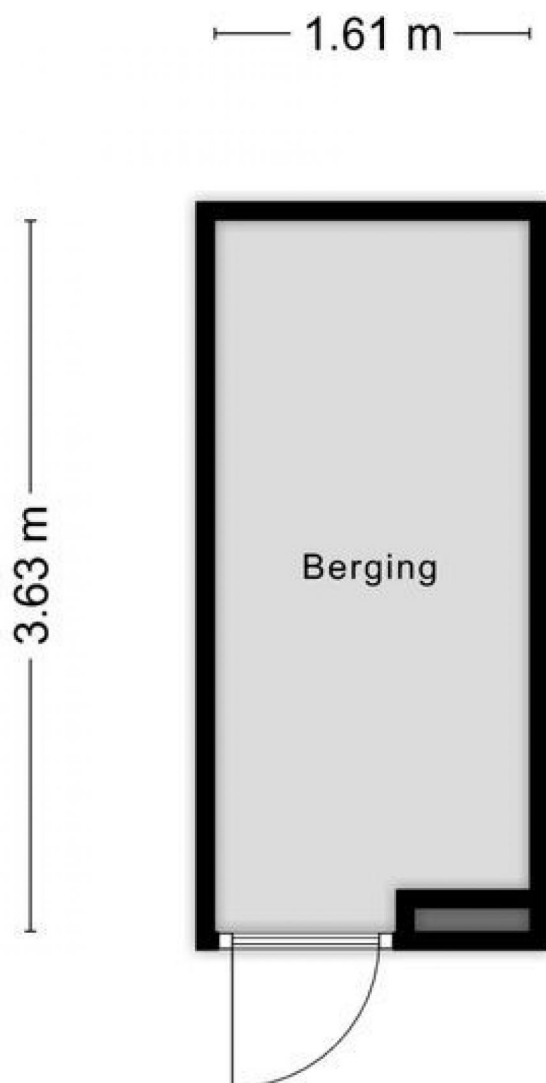






Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

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



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

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



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



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 aankoopteam 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)