



**ACACIALAAN 42**

**2351 CD**

**LEIDERDORP**

**Vraagprijs € 450.000 K.K.**



*De makelaar van Leiderdorp*

[www.obermakelaardij.nl](http://www.obermakelaardij.nl)

Hoofdstraat 12A, 2351AJ Leiderdorp

+31 71 541 9957

[info@obermakelaardij.nl](mailto:info@obermakelaardij.nl)

# KENMERKEN

## Overdracht

Vraagprijs € 450.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

## Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1940

Dakbedekking Bitumen  
Dakpannen

Type dak Zadeldak

Keurmerken Energie prestatie advies

Isolatievormen Gedeeltelijk dubbel glas  
Spouwmuren

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 156 m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte wonen 121 m<sup>2</sup>

Inhoud 425 m<sup>3</sup>

Oppervlakte overige inpandige ruimten 4 m<sup>2</sup>

Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte 10 m<sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 5 (waarvan 4 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

## Locatie

# KENMERKEN

Ligging	Aan drukke weg Aan rustige weg In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school Nabij snelweg Nabij winkelcentrum
<b>Tuin</b>	
Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Noord-oost
Heeft een achterom	Ja
Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Zuid-west
Tuin 2 - Staat	Normaal
<b>Energieverbruik</b>	
Energie label	D
<b>CV ketel</b>	
CV ketel	Nefit Proline
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2017
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom
<b>Uitrusting</b>	
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Open haard
Heeft kabel-tv	Ja

# KENMERKEN

Heeft een open haard	Ja
Heeft een rookkanaal	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja

## Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------

# OMSCHRIJVING

Welkom bij dit fantastische jaren 30 tussenhuis in de populaire wijk Kerkwijk in Leiderdorp! Dit is de perfecte woning voor starters en jonge gezinnen die op zoek zijn naar een huis waar ze hun eigen stempel op kunnen drukken. Met een bouwjaar uit 1940 biedt dit huis veel originele details en een geweldige mogelijkheid om het naar jouw smaak in te richten, te verbouwen, te vergroten en aan te pakken. Gaaf detail is ook dat er waarschijnlijk veel "verborgen" details nog aanwezig zijn.

Er zijn totaal 4/5 slaapkamer, er is gewoon veel ruimte en die voor- en achtertuin zijn echt een must om heerlijk te relaxen.

Van deze woning is ook een eigen website beschikbaar. Url is straatnaam en het huisnummer aan elkaar en dan .nl Behalve de foto's op groot formaat zijn er ook allerlei handige tools. De relevante documentatie kunt u hier vinden.

## Indeling:

Bij binnenkomst word je verwelkomd in een brede hal, waar je een meterkast, garderobe, trapkast en een staand toilet met fontein vindt. Vanuit hier heb je toegang tot de gesloten keuken, en de woonkamer. Die eerste is uitgerust met diverse apparatuur en er zijn leuke mogelijkheden om deze te vergroten. Vanuit diezelfde keuken kun je de tuin bereiken, die zich bevindt op het noordoosten. Hij is lekker diep (11,45) en voorzien van een schuur en een achterom.

Terug naar binnen en door naar de woonkamer. Ook hier valt de ruimte op. Breed, lang en let op de gave erker aan de voorzijde, Vergeet ook de haard niet en bekijk ook de optie van een aanbouw, samen met de keuken. Op naar boven.

## 1e etage:

Op de eerste etage vind je de kenmerkende paneeldeuren en ruime kamers. Hoewel misschien niet helemaal van nu, deze verdieping biedt veel ruimte met echt potentie. Er zijn drie slaapkamers, waarvan twee met vaste kasten, en er is een ruime badkamer met toilet, wastafel, wasmachineaansluiting en een ligbad. Deze badkamer biedt de ideale ruimte om je eigen droombadkamer te creëren.

Vanuit hier heb je tevens toegang tot een dakterras, waar je kunt genieten van de zon of gewoon de was kan ophangen. We gaan een etage hoger.

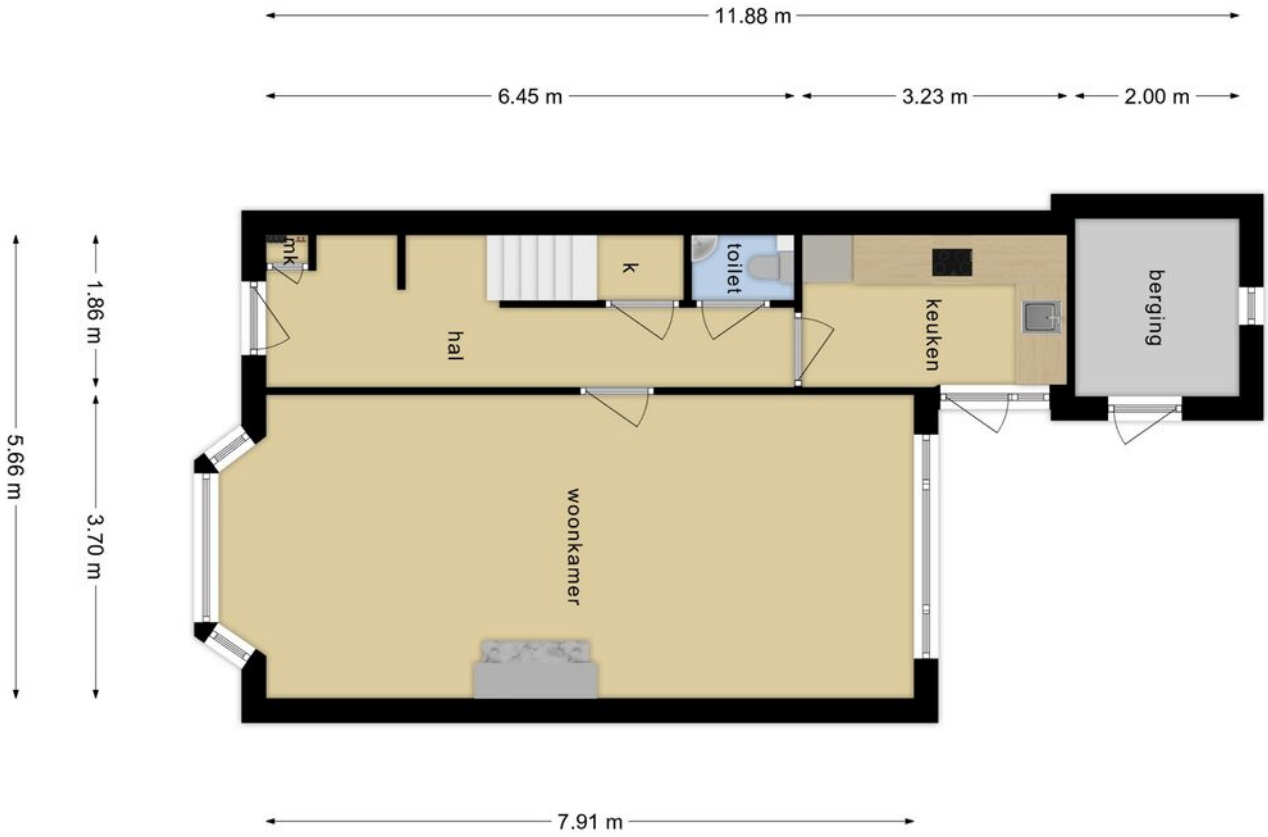
## 2e etage:

Op de tweede etage vind je de zolder, die momenteel is verdeeld in twee ruimtes. Er is een grote voorzolder met de CV-ketel (2017), een vaste kast en veel bergruimte. Er is nu een vierde slaapkamer.

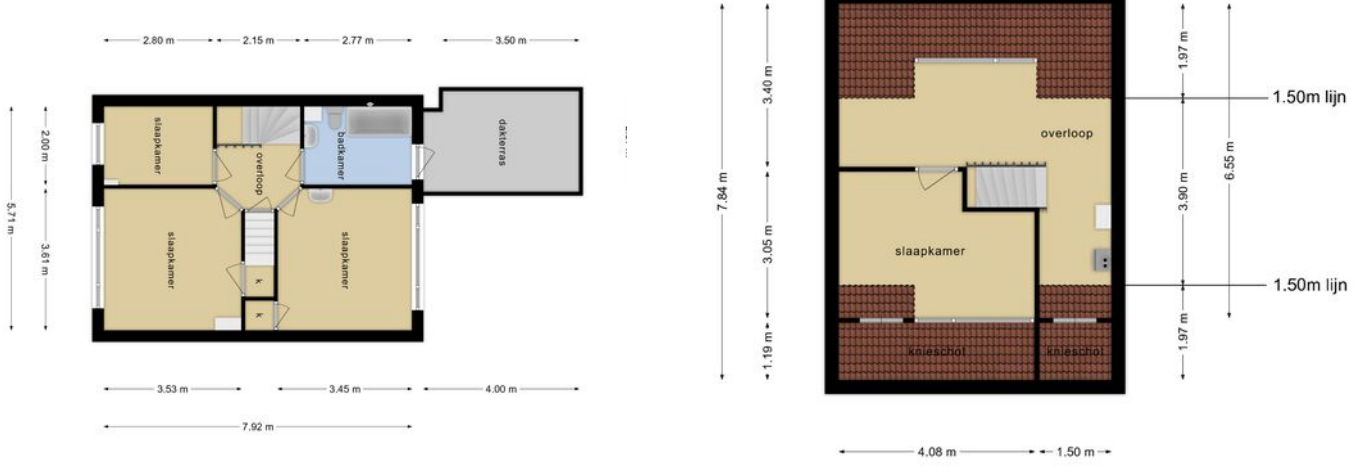
Maar dit kan anders! Je hebt hier namelijk de mogelijkheid om twee goede slaapkamers te creëren, eventueel met een tweede badkamer. Dit laten we je ook graag zien tijdens de bezichtiging, want er zijn echt veel opties voor deze ruimte. Moet het??? Nee zeker niet...maar het kan wel.....



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.

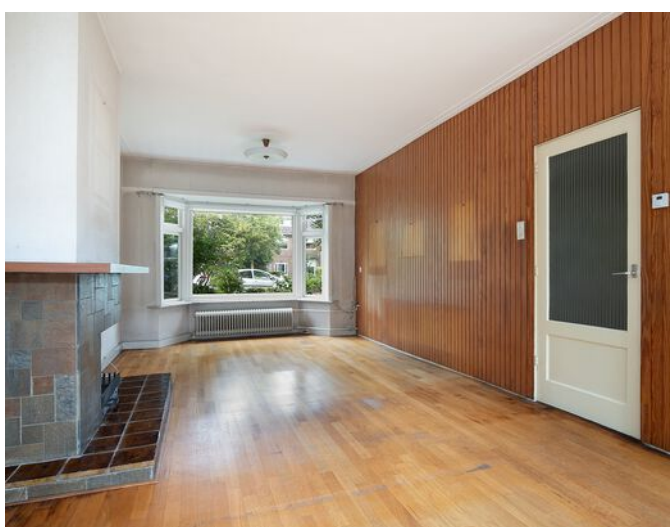
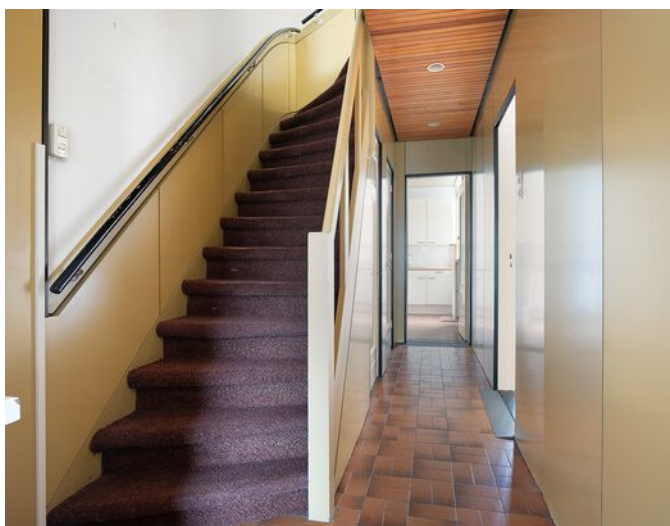
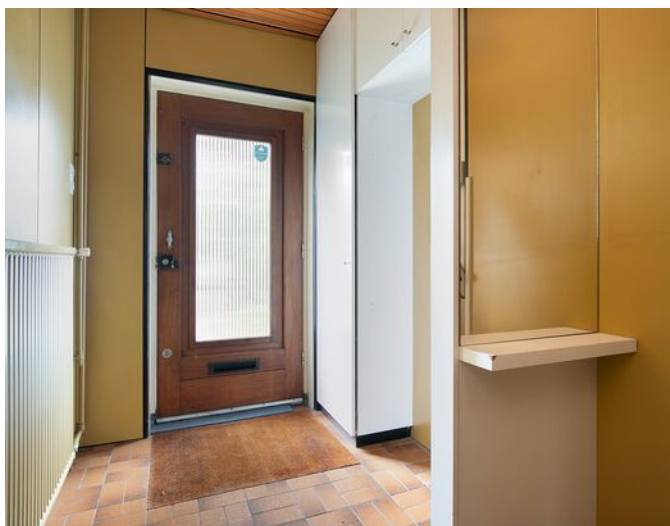


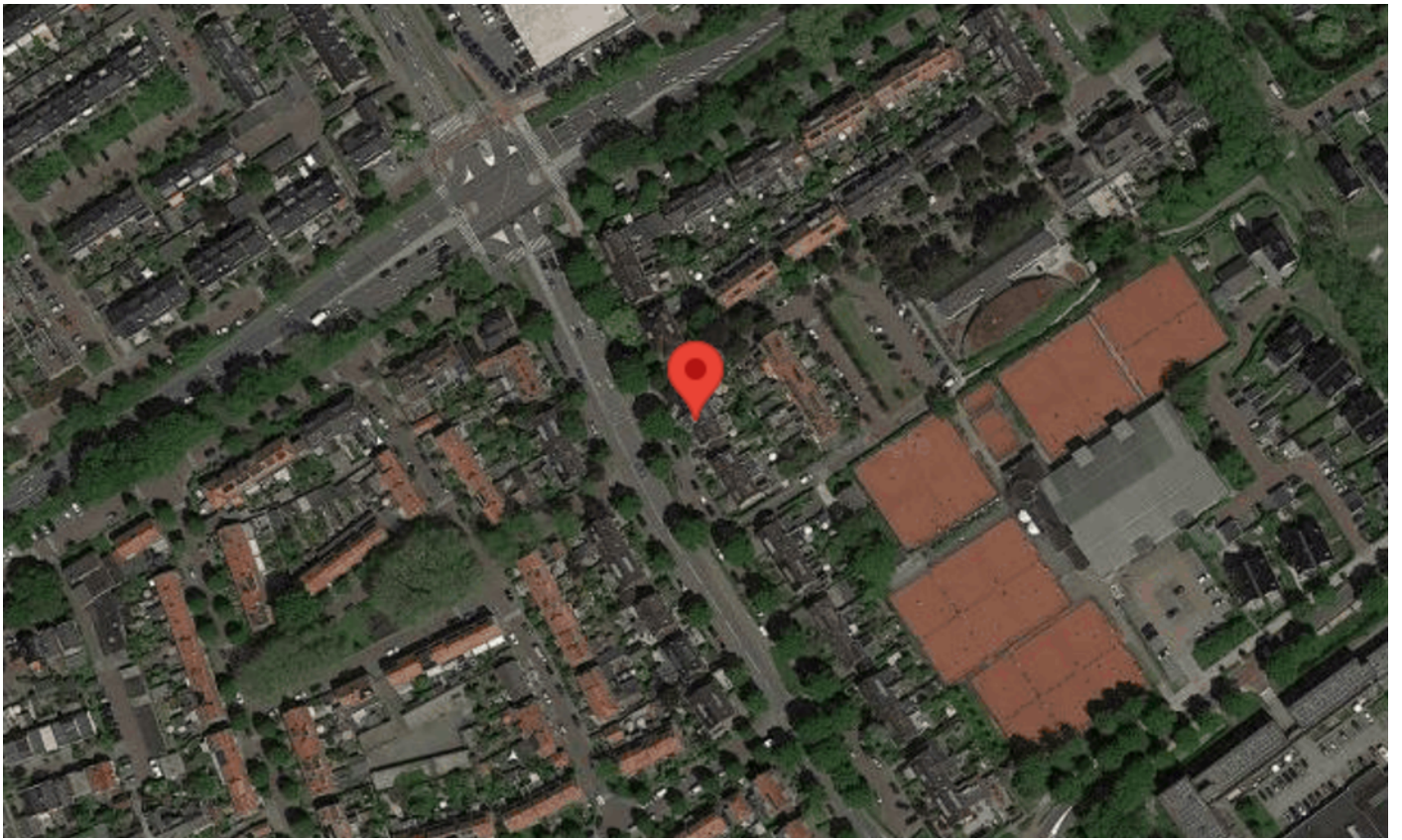
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Meters kunnen naar rechts worden ontleend











# Aantekeningen





# INTERESSE IN DEZE WONING?

NEEM DAN VRIJBLIJVEND CONTACT OP MET ONS  
KANTOOR



*De makelaar van Leiderdorp*

[www.obermakelaardij.nl](http://www.obermakelaardij.nl)

Hoofdstraat 12A, 2351AJ Leiderdorp

+31 71 541 9957

[info@obermakelaardij.nl](mailto:info@obermakelaardij.nl)