



HOOFDSTRAAT 178

2351 AR

LEIDERDORP

Vraagprijs € 440.000 K.K.



De makelaar van Leiderdorp

www.obermakelaardij.nl

Hoofdstraat 12A, 2351AJ Leiderdorp

+31 71 541 9957

info@obermakelaardij.nl

KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs € 440.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1935

Dakbedekking Bitumen
Dakpannen

Type dak Kap met plat

Keurmerken Energie prestatie advies

Isolatievormen Dakisolatie
Muurisolatie
Spouwmuren
Voorzetramen

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 70 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 94 m²

Inhoud 375 m³

Oppervlakte overige inpandige ruimten 6 m²

Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte 10 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 5 (waarvan 4 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

Locatie

KENMERKEN

Ligging

Aan rustige weg
Beschutte ligging
In woonwijk
Kantorenpark
Nabij openbaar vervoer
Nabij school
Nabij snelweg
Nabij winkelcentrum
Vrij uitzicht

Tuin

Type Achtertuin
Hoofdtuin Ja
Oriëntering Zuiden
Heeft een achterom Ja
Staat Normaal

Energieverbruik

Energielabel F

CV ketel

CV ketel Remeha Avanta
Warmtebron Gas
Bouwjaar 2018
Combiketel Ja
Eigendom Eigendom

Uitrusting

Warm water CV-ketel
Verwarmingssysteem Centrale verwarming
Heeft kabel-tv Ja
Tuin aanwezig Ja
Telefoonaansluiting aanwezig Ja

KENMERKEN

Beschikt over een internetverbinding	Ja
--------------------------------------	----

Heeft schuur/berging	Ja
----------------------	----

Heeft een dakraam	Ja
-------------------	----

Kadastrale gegevens

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

OMSCHRIJVING

Op zoek naar een modern, luxe en gave 2/1 kap woning in oud Leiderdorp? Wilt u vanuit uw slaapkamer ook nog eens uitzicht hebben op de Oude Rijn? Dan is Hoofdstraat 178 helemaal voor u. Er zijn nog een aantal originele details, waaronder een granito vloer, glas in lood en paneeldeuren.

Gelegen in het oude deel van Leiderdorp, uitgebouwd aan de achterzijde, er zijn 3/4 slaapkamers, er is een klein tuintje en een luxe keuken en badkamer. Klussen? Nee, verhuizen en wonen.

In het verleden is er met oog voor detail verbouwd en gemoderniseerd. Dit zal u zien bij de bezichtiging. Vertellen we u ook de prima locatie, en gaan we ook even naar de Oude Rijn met het geweldige uitzicht. Want dat is echt uniek.

INDELING

We gaan naar binnen en komen in de gang. Let even op de vloer en het glas in lood boven en in de voordeur. Natuurlijk de trap naar boven, maar eerst naar de woonkamer. In het verleden uitgebouwd en daardoor 1 grote ruimte geworden. Met zijramen, hoge kozijnen aan de voorzijde dus veel daglicht is standaard aanwezig. De openslaande deuren aan de achterzijde zijn hier ook de prettige "oorzaak" van. Aan de voorzijde is een relaxte zitgelegenheid die overgaat in de eetruimte. Net even breder dan de voorzijde. In de uitbouw is de moderne en luxe keuken geplaatst. Voorzien van diverse apparatuur (koelkast, gaskookplaat, afzuigkap, oven en vaatwasser) en helemaal van nu. Verdeeld in 2 gedeeltes waardoor men de hele ruimte zal gebruiken. Apart en echt leuk. Er is nog wel een trapkast aanwezig trouwens. Handig als bijkeuken en de stofzuiger. Helemaal achter is de toegang naar het moderne toilet met een fontein. Af en voorzien van een radiator. Geen koud toilet dus.

En dan naar de tuin. Niet mega groot, maar echt een snoepje. Gelegen op het zuiden en heerlijk om in te ontspannen. Er is ook nog een dakterras dus u heeft zelfs keuze om waar dan ook buiten te zitten. Misschien wilt u wel met stoel aan de Oude Rijn zitten...Dat kan namelijk ook. Binnen 10 seconden kunnen we met een bankje of een stoel aan de Oude Rijn borrelen.... Ga ik u laten zien bij de bezichtiging.

Er is een achterom en toegang naar de aangebouwde berging. Die laatste is voorzien van elektra. Op naar de 1e etage.

1E VERDIEPING

Kleine overloop met toegang naar 2 slaapkamers. De voorslaapkamer is nu een schattige babykamer, en strak afgewerkt. Prima van formaat, en af. Tussen de slaapkamers ligt de moderne en luxe badkamer. Zwart met lichte kleuren, een inloopdouche, een 2e toilet en een wastafel met meubel. Echt van nu en niet bespaard op kwaliteit. En dan de achter slaapkamer. We worden direct "getrokken" door het dakterras. Wauw... uitzicht op de Oude Rijn vanuit de slaapkamer en het riante terras. Dit is echt een must see... geloof ons. De slaapkamer zelf is ook riant en ook af. Geldt eigenlijk voor het hele huis. We gaan naar boven.

2E VERDIEPING

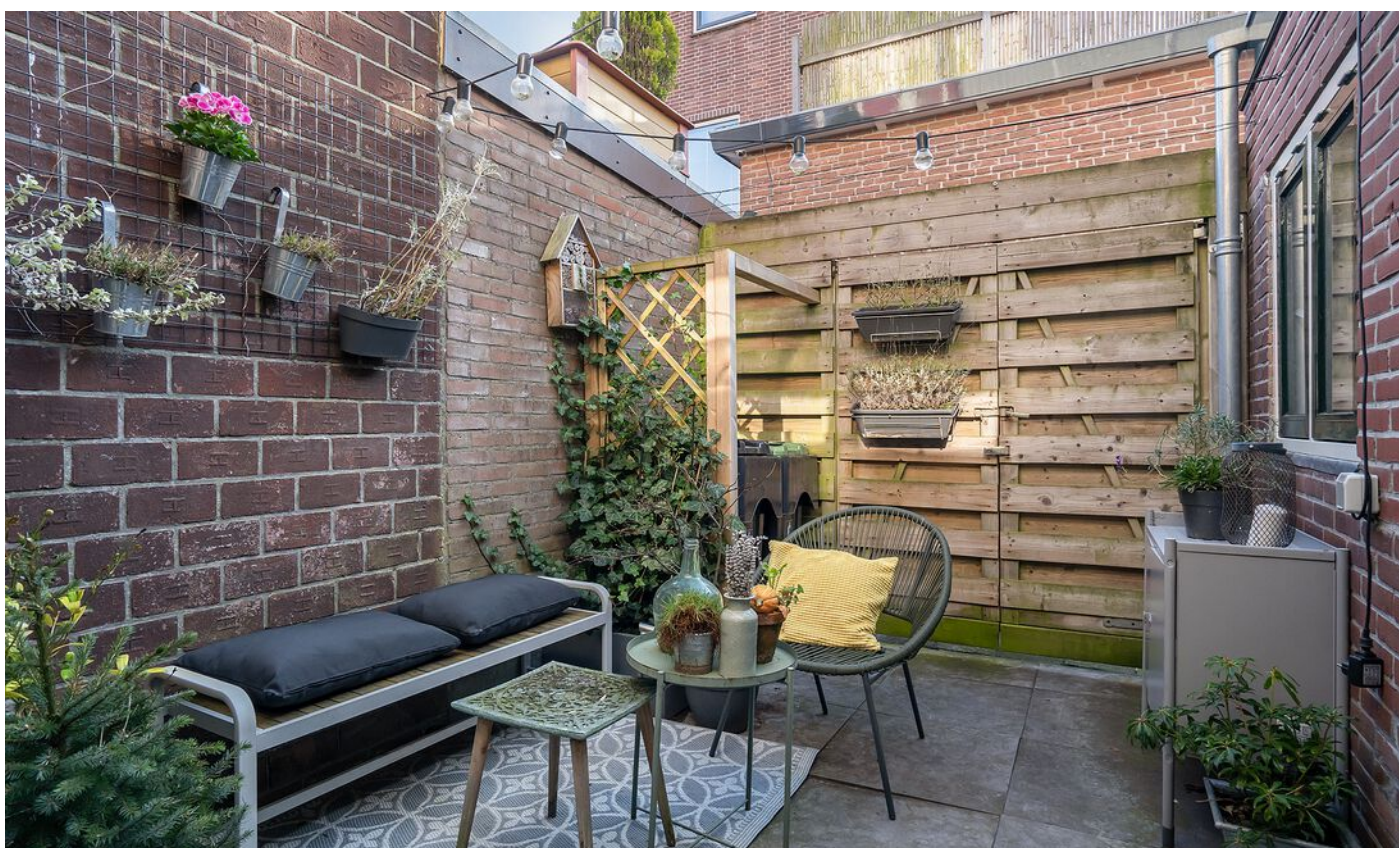
Kleine overloop met wederom toegang naar 2 kamers en een toegang naar de kleine vliering. Een werk/waskamer aan de voorzijde en een grote slaapkamer aan de achterzijde. Ook hier dat fantastische uitzicht op de Rijn. Eerst de voorkamer. De voorkamer heeft de opstelplaats voor de CV (2018) en een afgeschermd wasruimte. Ook veel bergruimte onder de knieschotten. Ideaal als waskamer, of werkkamer. Dat is aan u. De achterkamer is echt wederom... wauw.. een 2e slaapkamer met uitzicht op de Rijn. Zo speels ingericht waardoor de ruimte optimaal is benut. Gewoon een vide gemaakt voor extra bergruimte. Dat is nog eens praktisch omgaan met alle aanwezige ruimte. Kortom. Zoekt u een apart en niet alledaagse 2/1 kap woning en houdt u van water, luxe en niet klussen? Dan bent u hier aan het goede adres.

BIJZONDERHEDEN

- Oplevering ca. half juli 2022
- Uitzicht op de Oude Rijn
- 3 slaapkamers en een waskamer















INTERESSE IN DEZE WONING?

NEEM DAN VRIJBLIJVEND CONTACT OP MET ONS
KANTOOR



De makelaar van Leiderdorp

www.obermakelaardij.nl

Hoofdstraat 12A, 2351AJ Leiderdorp

+31 71 541 9957

info@obermakelaardij.nl