



**HOOGMADSEWEG 40**

**2351 CT**

**LEIDERDORP**

**Vraagprijs € 550.000 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 € 550.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

## Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1926

Type dak Samengesteld

Keurmerken Bouwkundige keuring  
Energie prestatie advies

Isolatievormen Dakisolatie  
Muurisolatie  
Vloerisolatie

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 131 m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte wonen 104 m<sup>2</sup>

Inhoud 386 m<sup>3</sup>

Oppervlakte externe bergruimte 5 m<sup>2</sup>

Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte 1 m<sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 4 (waarvan 3 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

## Locatie

# KENMERKEN

Ligging	Aan rustige weg Beschutte ligging In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school Nabij snelweg Nabij winkelcentrum
---------	---

<b>Tuin</b>	
Type	Achtertuin
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuidoost
Heeft een achterom	Ja
Staat	Prachtig aangelegd
Tuin 2 - Type	Achtertuin
Tuin 2 - Oriëntering	Noord west

<b>Energieverbruik</b>	
Energie label	C

<b>CV ketel</b>	
CV ketel	Nefit Trendline
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2017
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

<b>Uitrusting</b>	
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Heeft kabel-tv	Ja
Tuin aanwezig	Ja

# KENMERKEN

Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft zonwering	Ja

# OMSCHRIJVING

Op zoek naar een luxe, lichte, zonnige volledig gerenoveerde 2/1 kap jaren '30 woning met authentieke details in het Oude Dorp (Kerkwijk) van Leiderdorp? Dan heeft u die echt gevonden. Het beste van beide werelden: de Leidse binnenstad om de hoek, maar wél met ruimtelijkheid en licht, heerlijke voor- en achtertuin en gunstig tov uitvalswegen. De hele dag door zon in huis en in de tuin, wat een rijkdom.

Hier valt onze mond al van open dus die van jullie waarschijnlijk ook. Er zijn kosten nog moeite gespaard bij de hoogwaardige renovatie in 2018; dit huis is instapklaar en geïsoleerd. Gelukkig wel met behoud van veel originele details. Wat te denken van de paneeldeuren (professioneel gerestaureerd), glas in lood en de bijzondere granito vloer met rode bies? Dat zien wij niet vaak. We sommen wat op: luxe open keuken, 3 meter hoge plafonds, badkamer van Italiaans marmer met zowel een ligbad als een inloofdouche, maar liefst 3 slaapkamers en een waskamer..... je leest het goed. Wij zijn ervan overtuigd dat dit huis het mooiste huis in zijn klasse is in de Kerkwijk. Je gaat het zelf ervaren bij de bezichtiging. Geven we ook gelijk de ideale ligging aan t.o.v. alle voorzieningen zoals scholen, restaurants en supermarkten, uitvalswegen. Natuurgebied aan de ene hand, binnenstad aan de andere.

## Indeling

We komen aan en zien gelijk dat dit een bijzonder huis is. Alleen de sfeervolle uitstraling is al genieten, gezellig. Let gelijk op de erker, de goede voortuin en de hoogwaardige afwerking. Op naar binnen. Direct toegang naar de vestibule met die bijzondere granito vloer met rode bies. Er is hier een nieuwe meterkast gemaakt en een garderobekast. Afwerking is helemaal van nu. Strak en lichte kleuren. Door naar de gang. Het gave is dat je naar de mooie glas in lood deur wordt getrokken en de al eerder genoemde bijzondere granito vloer. Vergeet niet rechts even te kijken in de trapkast en het luxe toilet met fontein en dezelfde Italiaans marmer vloer als de badkamer. Door naar de woonkamer.

Wauw wauw wauw.... Dit is echt een plaatje. Breed en diepe woonkamer met een prachtige massief houten visgraat vloer met vloerverwarming, een luxe en moderne open keuken en weer strak afgewerkt. Let ook op de hoogte van het plafond: 3m hoog. Die openslaande deuren naar de achtertuin maken het echt helemaal af. De woonkamer is 4 meter breed en dat is echt bijzonder voor dit type huizen. Natuurlijk zijn veel kozijnen vernieuwd en is alles net 4/5 jaar oud. Dat zie je en dat merk je. En dan de keuken. Echt te gek. Open gemaakt, voorzien van een keramisch marmeren blad, eiland met Quooker, veel inbouwapparatuur.

We laten jullie bij de bezichtiging alles zien want het is teveel om op te noemen. Ga dan ook eens in de keuken staan en ervaar de setting en de sfeer van deze totale luxe. Deze is echt heel prettig. Via de keuken of de woonkamer gaan we naar de achtertuin. Dik 54m<sup>2</sup> en gelegen op het zuidoosten. Veel zon, nieuwe zonwering over

de gehele breedte en voorzien van een houten schuur en een (met toestemming) zij-om. We gaan naar boven.

# OMSCHRIJVING

## Eerste verdieping

Ook deze etage heeft een totale metamorfose ondergaan. Helemaal opnieuw ingedeeld, voorzien van 2 riante slaapkamers, een aparte waskamer en een luxe en moderne badkamer met zowel een ligbad, een inloopdouche en een brede wastafel met meubel en een toilet. Let ook weer op die prachtige visgraat marmervloer en de luxe afwerking. De achter slaapkamer is door de dakkapel echt heel groot. Natuurlijk ook strak afgewerkt en een echte "master bedroom" te noemen. Ook de voor slaapkamer is van goed formaat. Ideaal als kinderkamer of als studeerkamer. In beide kamers is het dakspant in het zicht en geeft ook hier die authentieke sfeer. Via de gang door naar de waskamer.... Ja dat lees je goed. Een waskamer. Ideaal om te hebben, en een luxe in dit type huizen. Nog een mooie extra: de eerste en tweede verdieping zijn door een gespecialiseerd bedrijf geluidsdempend geïsoleerd. Door naar de zolder.

## Tweede verdieping

Deze etage mag met recht extra worden genoemd. Dit was in het verleden een bergzolder, maar de huidige eigenaren hebben hier een volwaardige slaap/werkkamer gemaakt. Zowel voor als achter een groot dakraam en een bergkast met de CV opstelling. Afwerking is top, maar dat zal je niet verbazen. Het volledige dak is geïsoleerd.

Kortom, een plaatje in het kwadraat, waarbij sfeer en originele details zijn gecombineerd met luxe en stijl. Dit type huis, in deze staat, met deze afwerking, komt zelden te koop in Leiderdorp.

## Bijzonderheden

- Oplevering in overleg, kan binnen 4 maanden
- In 2018 volledig gerenoveerd en verbouwd
- Energielabel C
- Originele details zijn gecombineerd met luxe en stijl









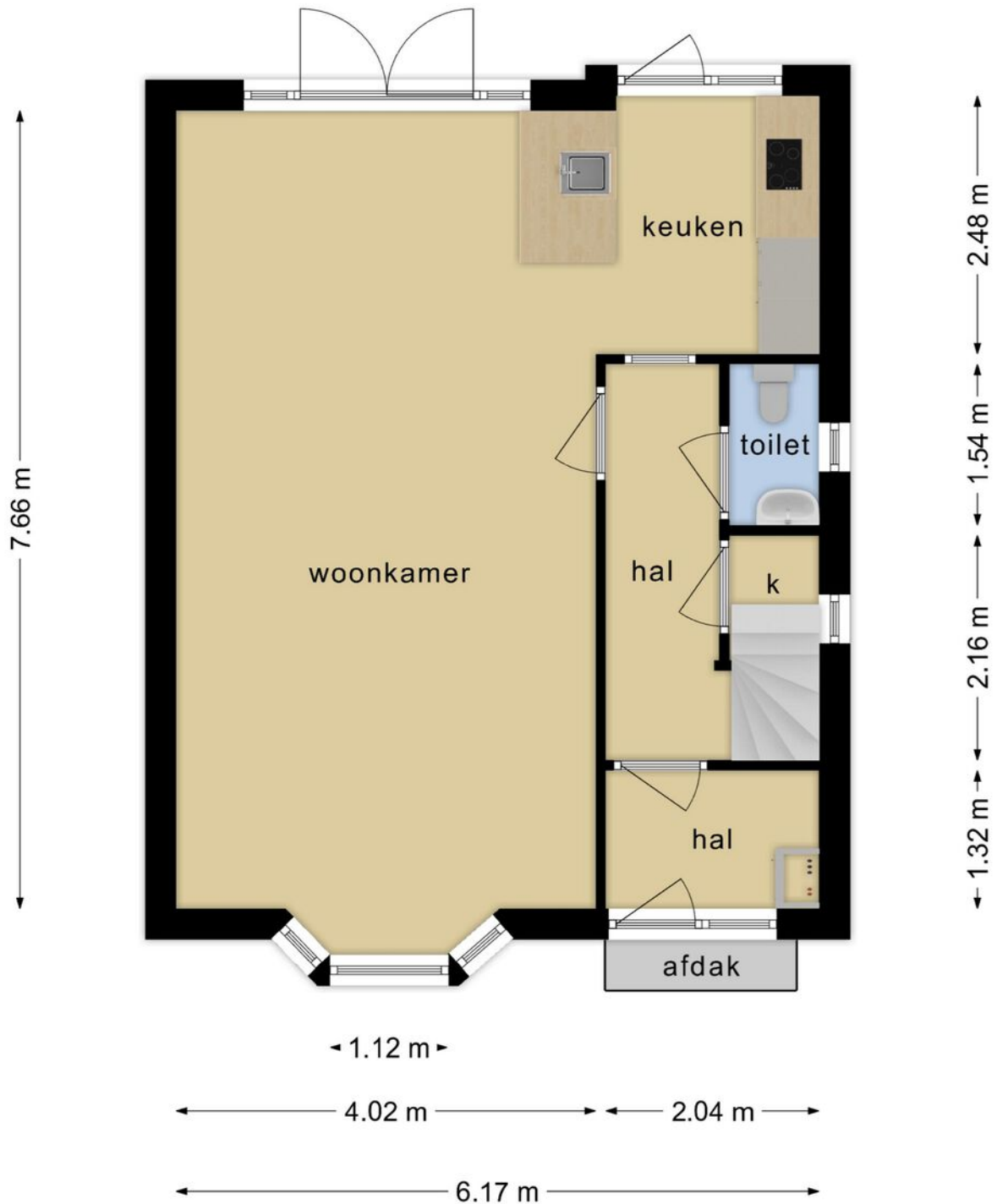








# PLATTEGROND



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

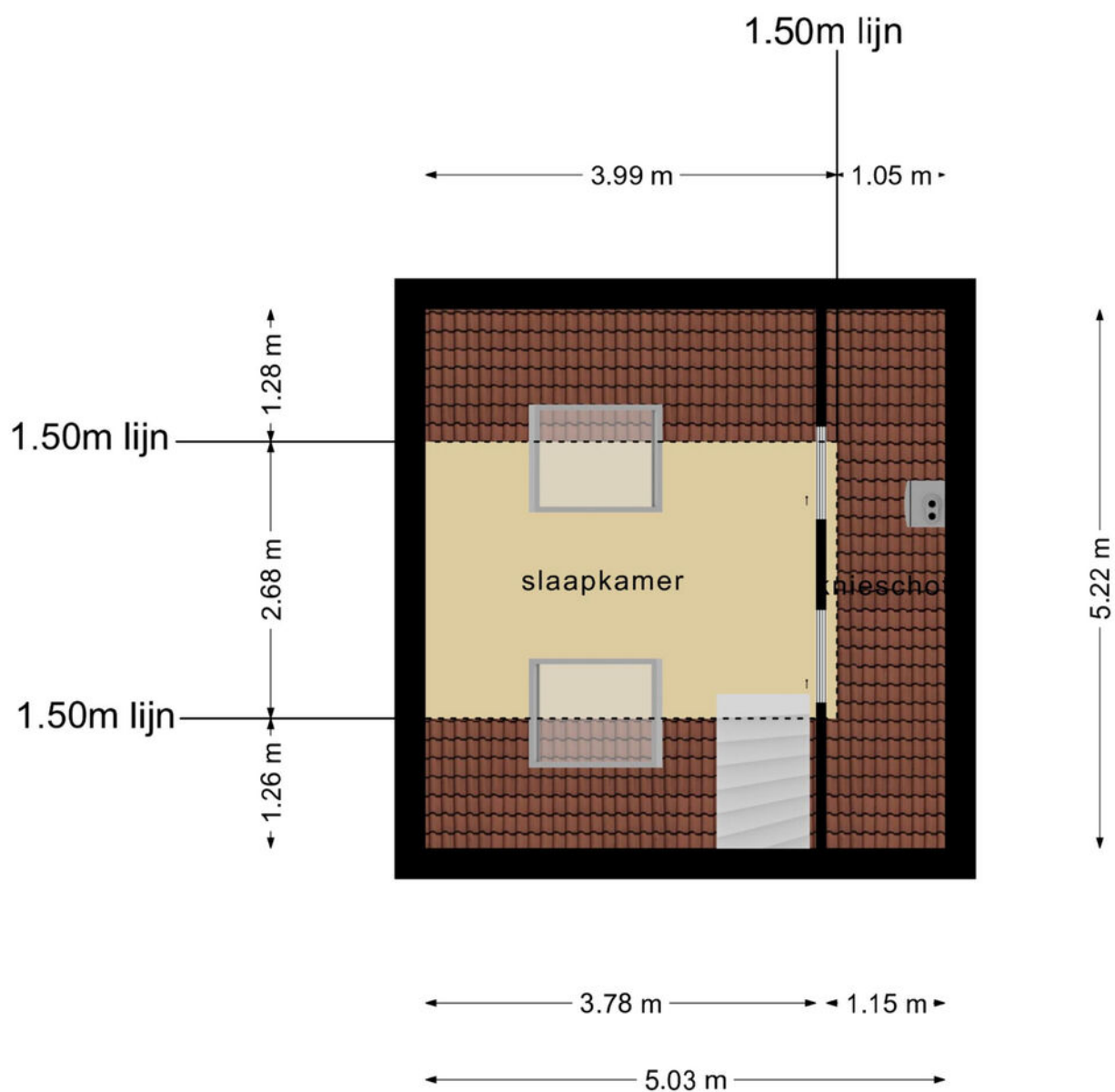


# PLATTEGROND



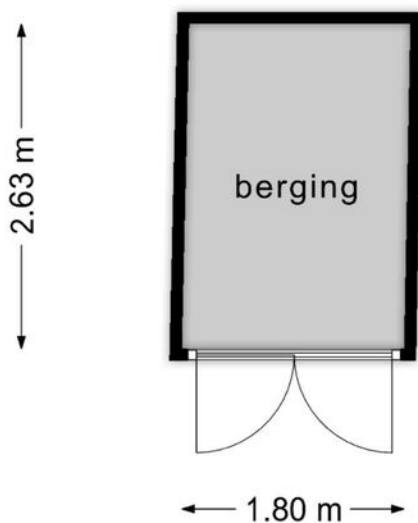
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# PLATTEGROND



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

# PLATTEGROND



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



# 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)