



# KONINGSTRAAT 51

2351 PG

LEIDERDORP

Vraagprijs € 375.000 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)

Ten aanzien van eventuele foutieve vermeldingen aanvaardt Obèr Makelaardij geen enkele aansprakelijkheid en aan deze informatie mogen dan ook geen rechten worden ontleend.

# KENMERKEN

## Overdracht

Vraagprijs € 375.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

## Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1933

Dakbedekking Bitumen  
Dakpannen

Type dak Zadeldak

Keurmerken Energie prestatie advies

Isolatievormen Gedeeltelijk dubbel glas  
Spouwmuren

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 96 m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte wonen 84 m<sup>2</sup>

Inhoud 367 m<sup>3</sup>

Oppervlakte overige inpandige ruimten 16 m<sup>2</sup>

Oppervlakte externe bergruimte 3 m<sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 5 (waarvan 4 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

## Locatie

# KENMERKEN

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

<b>Tuin</b>	
Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Noord west
Heeft een achterom	Ja
Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Zuidoost
Tuin 2 - Staat	Normaal

<b>Energieverbruik</b>	
Energie label	E

<b>CV ketel</b>	
CV ketel	Remeha HR
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2010
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

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

# KENMERKEN

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

Een buitenkans in de geliefde Koningsstraat voor diegene met de gouden handen. Deze prachtige jaren 30 woning in de Kerkwijk (het Oude Dorp) zal u zeker verrassen qua uitbouw- / verbouwmogelijkheden en qua ruimte. Er zijn hoge plafonds en nog authentieke details zoals originele kozijnen en paneeldeuren. Er zijn nu 3 slaapkamers, een giga zolder (NIET BIJ HET HUIDIGE WOONOPPERVLAK GEREKEND) en een goede achtertuin met kleine schuur. Intern moet het echt een upgrade hebben, maar dan kunt u zelf uw eigen paleisje maken.

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

Vanaf de rustige weg komt u binnen in een lange hal waar zich ook de meterkast bevindt en de trap naar boven. Aan uw rechterhand is de deur naar de lichte ruime woonkamer. Voorzien van een sfeervolle erker aan de voorzijde en een grote raampartij aan de achterzijde. De hoge plafonds zorgen voor een nog ruimtelijker gevoel. Aan de achterzijde van de woonkamer is een tweede deur die ook toegang geeft tot de hal. Hier ziet u ook een ruime trapkast die gebruikt kan worden voor provisie en andere opslag.

Vanuit de hal gaan we verder aan de achterzijde naar de eenvoudige keuken. Deze is nu voorzien van een gaskookplaat, een afzuigkap, een losse magnetron en losse koelkast. De keuken is eenvoudig uit te breiden middels een kleine uitbouw of de huidige aanbouw er meer bij betrekken door de badkamer naar boven te verplaatsen.

Hierover willen wij u graag meer vertellen tijdens de bezichtiging.

Achter de keuken bevindt zich een tweede gang met wasmachineaansluiting, het toilet en de eenvoudige badkamer met wastafel en douche.

Op naar de tuin. Ca 23 m<sup>2</sup>, gelegen op het noordwesten, maar wel de hele zomerdag de zon. Er is een kleine schuur en een achterom. We gaan naar boven.

# EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping is een ruime overloop welke toegang biedt tot drie slaapkamers. De indeling is makkelijk aan te passen naar uw eigen wensen. Zo kan bijvoorbeeld de kleinste slaapkamer worden verbouwd naar een badkamer.

Alle drie de slaapkamers beschikken over een vaste kast, de grote slaapkamer heeft tevens ook een wastafel. Via de overloop naar het dak boven de keuken. Dit is doormiddel van het plaatsen van een hekwerk in gebruik te nemen als dakterras. U zult zien dat de meeste burens dit al hebben gedaan.

# TWEEDE VERDIEPING

Middels een vaste trap is de zolder te bereiken. Op dit moment wordt deze verdieping nog niet meegenomen in de totale woonoppervlakte, omdat het dakraam te klein is voor voldoende daglicht toetreding. Door een groter raam of door een dakkapel te plaatsen heeft u gelijk 16 m<sup>2</sup> meer woonoppervlak! Ideaal voor een vierde slaapkamer. Tevens bevindt zich hier ook de opstelling voor de Cv-ketel (2010).

# BIJZONDERHEDEN

- Oplevering in overleg, kan snel
- Niet zelfbewoningsclausule, ouderdomsclausule en asbestclausule van toepassing.

















# 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)