



LOUISE DE COLIGNYLAAN 13

2252 KN

VOORSCHOTEN

Vraagprijs € 499.000 K.K.



De makelaar van Leiderdorp

www.obermakelaardij.nl

Hoofdstraat 12A, 2351AJ Leiderdorp

+31 71 541 9957

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 € 499.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1955

Dakbedekking Bitumen
Dakpannen

Type dak Samengesteld

Keurmerken Energie prestatie advies

Isolatievormen Dakisolatie
Spouwmuren

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 236 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 113 m²

Inhoud 400 m³

Oppervlakte externe berguimte 11 m²

Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte 3 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 5 (waarvan 4 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

Aantal balkons 1

Locatie

KENMERKEN

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

| | |
|-----------------------------|-------------|
| Tuin | |
| Type | Achtertuint |
| Hoofdtuin | Ja |
| Oriëntering | Zuid-west |
| Heeft een achterom | Ja |
| Staat | Normaal |
| Tuin 2 - Type | Zijtuin |
| Tuin 2 - Oriëntering | Zuiden |
| Tuin 2 - Heeft een achterom | Ja |
| Tuin 2 - Staat | Normaal |

| | |
|------------------------|---|
| Energieverbruik | |
| Energie label | D |

| | |
|-----------------|---------------|
| CV ketel | |
| CV ketel | Remeha Avanta |
| Warmtebron | Gas |
| Bouwjaar | 2011 |
| Combiketel | Ja |
| Eigendom | Eigendom |

| | |
|--------------------|---------------------|
| Uitrusting | |
| Warm water | CV-ketel |
| Verwarmingssysteem | Centrale verwarming |

KENMERKEN

| | |
|--------------------------------------|----|
| Heeft een balkon | Ja |
| Heeft kabel-tv | Ja |
| Tuin aanwezig | Ja |
| Telefoonaansluiting aanwezig | Ja |
| Beschikt over een internetverbinding | Ja |
| Heeft schuur/berging | Ja |
| Heeft een dakraam | Ja |
| Heeft zonwering | Ja |

Kadastrale gegevens

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

OMSCHRIJVING

Bent u op zoek naar een uitgebouwd hoekhuis met veel lichtinval, een grote tuin op het zuidwesten, en gelegen in de populaire en kindvriendelijk Nassauwijk? Dan bent u hier op het goede adres. De woning mag intern zeker wel een goede upgrade gebruiken, maar dan heeft u ook wat. U kunt extra woonoppervlak maken op zolder, of u kunt aan de achterzijde wellicht nog uitbouwen. Dat laten we u zien bij de bezichtiging. Deze 5 kamer woning is reeds aan de zijkant uitgebouwd en heeft een achtertuin van maar liefst 125m² op het zonnige zuidwesten. De zolder kan aan de voorzijde nog worden vergroot, of u kunt aan de achterzijde een grotere dakkapel plaatsen. Ruimte creëren is altijd een fijne optie.

Veel gezinnen die in Voorschoten willen wonen, kiezen specifiek voor de Nassauwijk. Waarom? Simpel. Er zijn veel basisscholen in de buurt, veel parken en dus veel groen, en ideaal om kinderen in op te laten groeien. Het sfeervolle centrum is op loopafstand met al zijn winkels en restaurantjes.

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

Entree woning en we komen in de hal. Toegang naar de gesloten keuken en de woonkamer. Eerst naar de keuken. Goed breed, toegang naar de verdiepte trapkast (ideaal als opslag), voorzien van diverse apparatuur, maar niet meer helemaal van nu. Wel kunt u eventueel een open keuken creëren door de scheidingsmuur van de woonkamer te verwijderen. Als we in de woonkamer zijn, kunt u gelijk zien hoe dat wordt. Nu ziet u al dat door de zij-uitbouw er al behoorlijk veel woonoppervlak is.

De openslaande deuren naar de tuin zijn goed bedacht om zo nog meer daglicht te krijgen. Door de uitbouw is de oorspronkelijke woonkamer extra groot. Deze kan als eetruimte, kantoorruimte en als zitruimte worden ingericht. De grote ramen van plafond tot grond zorgen voor extra zonlicht in de uitbouw.

En dan de tuin: wat een ruimte! Ca.125m² (en hier is de uitbouw al vanaf) gelegen op het zonnige zuidwesten met schuur, een zij-om en heel veel mogelijkheden om deze naar smaak in te richten. Er is nu een houten schuur aanwezig, maar we laten u graag de optie zien om een gave buitenkeuken te maken of een veranda met schuur. Op naar de 1e etage.

EERSTE VERDIEPING

We komen langs het eenvoudige doch nette toilet met een fontein en pakken de trap naar boven. Overloop met 3 slaapkamers. 2 grotere slaapkamers en 1 kleiner kamertje. Die laatste wordt nu gebruikt als kledingkamer, maar als werkkamer, kinderkamer of hobbykamer ook prima te gebruiken. Grappig is ook de toegang naar het balkon. We noemen het een wasbalkon, want met de zonnige achtertuin van 125m² zal het balkon vermoedelijk vooral gebruikt worden om de was op te hangen; u zult hier niet vaak zitten, denken we zo.

De badkamer is eenvoudig en voorzien van een doucheruimte en een wastafel. Ook hier kunt u iets mee doen. Als u hier een wasruimte van maakt, en van de kledingkamer een badkamer.... Het is maar een idee. De mogelijkheden zijn hier ook aanwezig om dit anders in te delen.

TWEEDE VERDIEPING

We komen op de voorzolder. Deze heeft de wma en de opstelplaats voor de CV ketel (2011). De 4e slaapkamer heeft een kleinere achterdakkapel, maar deze kan makkelijk vergroot worden, bijv. door een extra dakkapel aan de voorzijde (met vergunning) of een grotere dakkapel aan de achterzijde. Opties genoeg, maar het hoeft niet.

Kortom, de ideale hoekwoning, in een populaire en kindvriendelijke wijk, waar u uw eigen draai aan kan geven!

BIJZONDERHEDEN

- Oplevering ca. eind september















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