



# MELOENSTRAAT 24

2321 GZ

LEIDEN

Vraagprijs € 385.000 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 € 385.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

## Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1935

Dakbedekking Bitumen  
Dakpannen

Type dak Kap met plat

Keurmerken Energie prestatie advies

Isolatievormen Dakisolatie  
Muurisolatie  
Spouwmuren  
Vloerisolatie

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 53 m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte wonen 88 m<sup>2</sup>

Inhoud 300 m<sup>3</sup>

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

Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte 4 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 woonwijk  
Industrieterrein  
Kantorenpark  
Nabij openbaar vervoer  
Nabij school  
Nabij snelweg  
Nabij treinstation  
Nabij winkelcentrum

## Tuin

Type Afgesloten tuin  
Hoofdtuin Ja  
Oriëntering Noord-oost  
Staat Normaal

## Energieverbruik

Energie label D

## CV ketel

CV ketel Intergas Kompakt HRE  
Warmtebron Gas  
Bouwjaar 2010  
Combiketel Ja  
Eigendom Eigendom

## Uitrusting

Warm water CV-ketel  
Verwarmingssysteem Centrale verwarming  
Houtkachel  
Heeft kabel-tv Ja  
Heeft een rookkanaal Ja  
Tuin aanwezig Ja

# KENMERKEN

Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
<b>Kadastrale gegevens</b>	
Eigendom	Eigen grond

# OMSCHRIJVING

Dit is waarschijnlijk het meest bijzondere en verrassende huis van de Meloenstraat. Gelegen in de populaire "Vruchtenbuurt"/Fruitbuurt aan een speelweide/plantsoentje, nabij het centrum van Leiden en heerlijk rustig en stil. Bijna 90m2, maar dat verwacht niemand die voor het huis staat. Zo lijkt het namelijk niet. Doordat het in een soort "knik" ligt, zal voor iedereen het huis een grote verrassing zijn. In dit huis is niets standaard. Dat maakt het zo bijzonder.

Er zijn 5 kamers, waaronder 4 slaapkamers. Het huis is geheel modern afgewerkt en voorzien van een moderne luxe keuken en badkamer. Daarnaast is het goed onderhouden en kan nagenoeg direct worden betrokken zonder veel te klussen. Bij de bezichtiging zullen we u alles uitleggen mbt de ligging, winkels, snelwegen enz. Perfect gelegen namelijk.

## Indeling

We staan voor het huis en zien het glas in lood bij de voordeur, en merken direct dat dit huis anders is dan anders. Ruime ontvangsthall met de meterkast en de toegang naar het moderne en strakke toilet met fontein en ventilatie. We gaan de woonkamer in en zien dat dit een heel speels huis is doordat de vorm in een punt loopt.

Er is een bijzonder gave woonkamer met een separate eethoek. Naast nog een vaste kast en een houtkachel (blijft achter), ligt aan de achterzijde een luxe en moderne keuken welke is voorzien van inbouwapparatuur. Er is een vaatwasser, een 5 pits gaskookplaat met afzuigkap, een inbouwwasmachine, een koelkast en een combi-oven. Onder de plint zit nog een plintboiler voor snel warm water.

Via de keuken is de toegang naar het kleine achtertuintje met toegang naar de schuur. Geen giga tuin, maar die is eigenlijk aan de voorzijde bij de speelweide.

Bij de bezichtiging laten we graag ervaren hoe fijn de sfeer is in de hele straat. We gaan naar de 1e etage.

## Eerste etage

Overloop met toegang naar 3 slaapkamers en een luxe badkamer met breed wastafelmeubel, riante inlopdouche (stortdouche) en 2e toilet. Wij kunnen hier alleen maar wauw tegen zeggen..... jij waarschijnlijk ook.

Door de speelse indeling is ook op deze etage alles anders. De 2e slaapkamer is toegankelijk via de master bedroom. Een eigen walk in closet kan natuurlijk ook... dat is aan jou.

De 3e slaapkamer heeft een vaste kast en is ook weer netjes afgewerkt. Het zal u niet verbazen dat ook deze etage in zijn geheel mooi is afgewerkt. We gaan naar de 2e etage.

# OMSCHRIJVING

## Tweede etage

In het verleden is hier een opbouw gecreëerd en zo een 4e slaapkamer ontstaan met zonnig dakterras. Heerlijk ontbijten met redelijk vrij uitzicht op de zondagochtend.

Naast een vaste kast is hier de opstelplaats van de CV ketel en redelijk wat extra bergruimte. Ook deze etage is zeer goed afgewerkt, maar dat geldt voor elke etage.

We nodigen je graag uit voor het bekijken van deze bijzondere, niet standaard, 5 kamer woning. We weten zeker dat je verrast zal zijn.

## Bijzonderheden

- Oplevering in overleg, ca 6 maanden
- Moderne keuken en badkamer
- Gelegen in een populaire wijk van Leiden
- Energielabel D













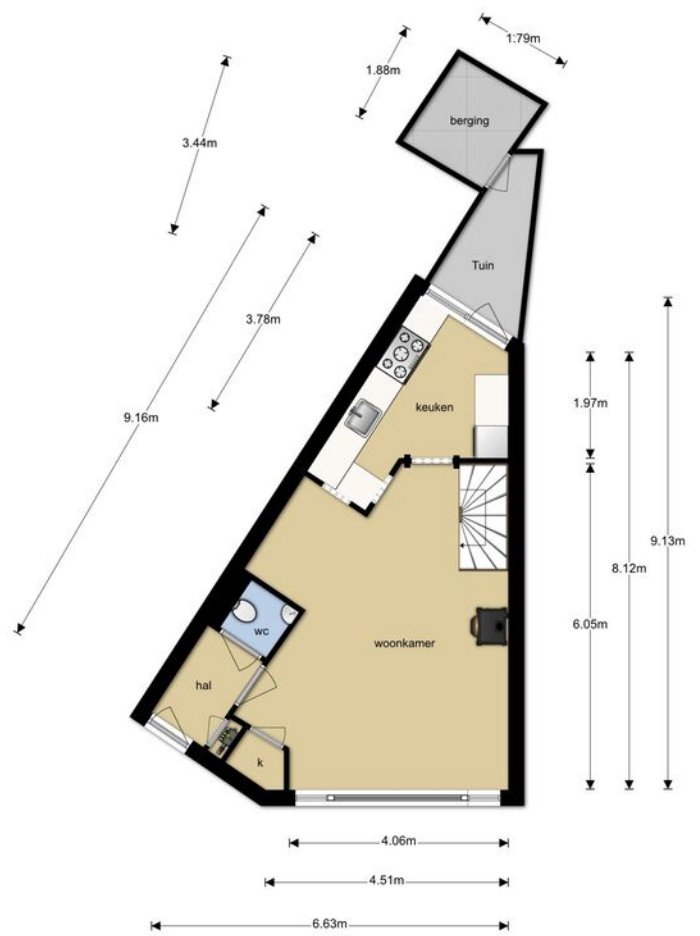






# PLATTEGROND

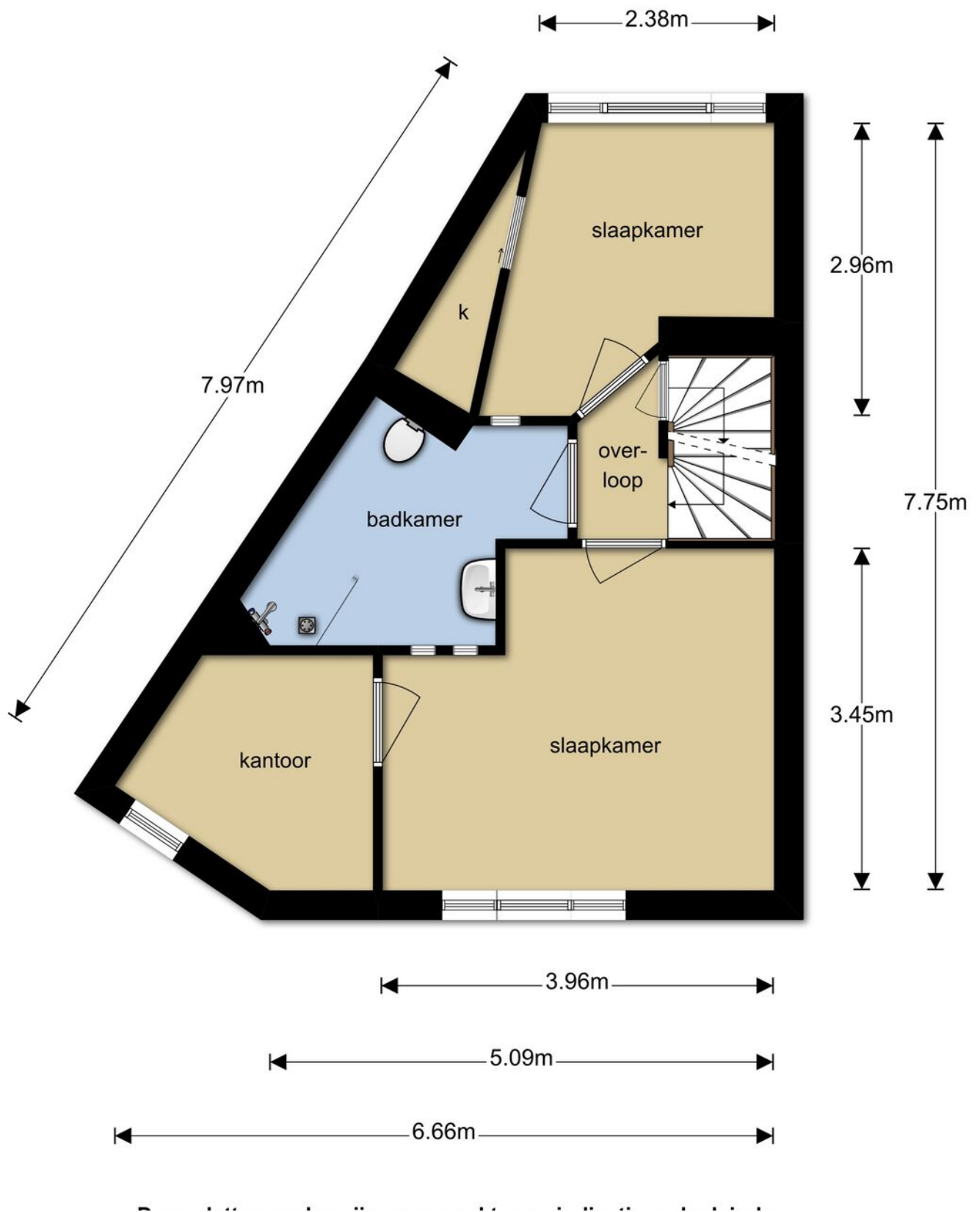
Tuin



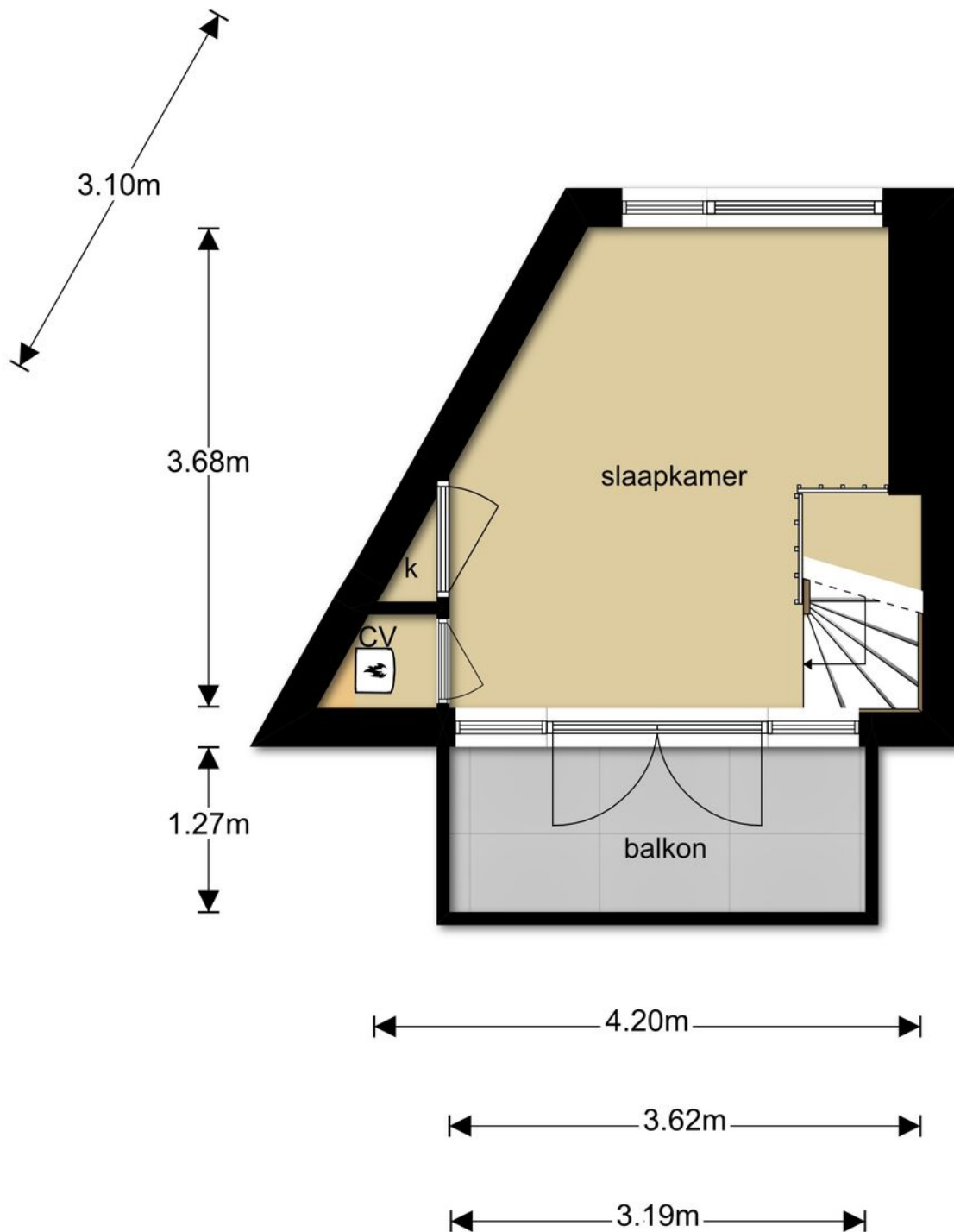
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



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