



PATRIMONIUMPARK 22

2351 BB

LEIDERDORP

Vraagprijs € 335.000 K.K.



De makelaar van Leiderdorp

www.obermakelaardij.nl

Hoofdstraat 12A, 2351AJ Leiderdorp

+31 71 541 9957

info@obermakelaardij.nl

KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs € 335.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1948

Dakbedekking Bitumen
Dakpannen

Type dak Zadeldak

Keurmerken Energie prestatie advies

Isolatievormen Dubbel glas
Spouwmuren

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 198 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 78 m²

Inhoud 321 m³

Oppervlakte overige inpandige ruimten 8 m²

Oppervlakte externe bergruimte 7 m²

Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte 7 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 5 (waarvan 4 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

Locatie

KENMERKEN

Ligging	Aan rustige weg Afgelegen Bedrijventerrein Beschutte ligging Buiten bebouwde kom Nabij openbaar vervoer Nabij school Nabij snelweg Platteland
---------	---

Tuin	
Type	Voortuin
Oriëntering	Noord west
Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Zijtuin
Tuin 2 - Oriëntering	Noord-oost
Tuin 2 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 2 - Staat	Normaal
Tuin 3 - Type	Achtertuint
Tuin 3 - Hoofdtuin	Ja
Tuin 3 - Oriëntering	Zuid-west
Tuin 3 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 3 - Staat	Normaal

Energieverbruik	
Energielabel	F
Energie-index	2,62

CV ketel	
CV ketel	Nefit
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2018
Combiketel	Ja

KENMERKEN

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	2
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Houtkachel
Heeft kabel-tv	Ja
Heeft een rookkanaal	Ja
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

Bent u op zoek naar een leuk, bijzonder en landelijk gelegen 2/1 kap woning? Dan bent u hier aan het goede adres. Menigeen weet niet dat dit straatje hier gesitueerd is. Het is het laatste "echte" woonstraatje van Leiderdorp gelegen in Achthoven, midden in het Groene Hart. Het hele straatje is een soort dorpje op zich en iedereen let hier een beetje op elkaar. Deze 5 kamer woning heeft een perceel van 198m², een uitbouw met keuken, 2 eigen parkeerplaatsen en is heel rustig gelegen. Aan het einde van de straat kijkt u zo de polder is en wandelen of fietsen in de natuur is hier dan ook direct mogelijk.

Van deze woning is ook een eigen website beschikbaar. Url is www.patrimoniumpark22.nl
Behalve de foto's op groot formaat zijn er ook allerlei handige tools. De relevante documentatie kunt u hier vinden.

INDELING

We zien de woning en merken direct de 2 eigen parkeerplaatsen op. Op naar binnen. Entree woning met een hal met de meterkast, de trap en toegang naar de woonkamer. Leuke lichte woonkamer van ca. 27m², met houthaard (gaat mee), een aantal vaste kasten, een kelder (onder de trap) en een wasruimte. In het verleden is de indeling veranderd.

De woonkamer heeft hoge plafonds en geeft toegang naar de uitbouw met de keuken. Deze is in 2013 vernieuwd en voorzien van diverse apparatuur (losse apparatuur gaat mee). Hier is ook de cv ketel uit 2018. Ook is er de toegang naar het nette toilet en er is een fijne bergzolder voor de jaarlijkse spullen. Op naar de tuin.

Dit is met recht een giga tuin. Ca. 100m², voorzien van een houten schuur, een overkapping en de hele dag ergens wel de zon aanwezig.

We gaan naar boven.

EERSTE VERDIEPING

Via de overloop is er toegang naar de 3 slaapkamers. 2 kamers hebben een vaste kast en een dakkapel. Nette moderne badkamer met toilet, ligbad, douche en wastafel met meubel. Alle kamers zijn voorzien van een mooie

laminaat vloer en zijn net afgewerkt. Op naar 2e etage:

TWEEDE VERDIEPING

Een echte zolderetage. Nu ingedeeld als slaapkamer, maar ook goed te gebruiken als bergruimte. Door de hoogte is dit officieel geen woonoppervlak, maar u kunt dit als zodanig wel gebruiken. Er is bergruimte achter de knieschotten en een dakraam voor ventilatie en daglicht.

Kortom, een leuk en beknopt huisje met een groot perceel, rustig gelegen en ideaal voor de starter.

BIJZONDERHEDEN

- Oplevering is flexibel en kan snel.
- Ouderdoms-/ asbest clausule van toepassing













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