



# PLANTAGE 2

2351 NR

LEIDERDORP

Vraagprijs € 649.000 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 € 695.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

## Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1939

Dakbedekking Bitumen  
Dakpannen

Type dak Zadeldak

Keurmerken Bouwkundige keuring  
Energie prestatie advies

Isolatievormen Dakisolatie  
Spouwmuren

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 271 m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte wonen 169 m<sup>2</sup>

Inhoud 610 m<sup>3</sup>

Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte 32,5 m<sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 6 (waarvan 5 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

## Locatie

# KENMERKEN

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

<b>Tuin</b>	
Type	Voortuin
Oriëntering	Zuid-west
Staat	Prachtig aangelegd
Tuin 2 - Type	Achtertuint
Tuin 2 - Hoofdtuin	Ja
Tuin 2 - Oriëntering	Noord-oost
Tuin 2 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 2 - Staat	Prachtig aangelegd

<b>Energieverbruik</b>	
Energie label	E

<b>CV ketel</b>	
CV ketel	Nefit HR
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2018
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

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

# KENMERKEN

Heeft een open haard	Ja
Heeft een rookkanaal	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft een schuifpui	Ja
Heeft zonwering	Ja

## Kadastrale gegevens

Eigendom

Eigen grond

# OMSCHRIJVING

Eindelijk weer een groot jaren 30 hoekhuis in de Kerkwijk van Leiderdorp met ca 169 m<sup>2</sup> woonruimte! Op meerdere plekken is de woning uitgebouwd en kan zelfs nog groter gemaakt worden zonder teveel van de heerlijke tuin (ca 90m<sup>2</sup>) te verliezen. Er zijn nog wat jaren 30 kenmerken aanwezig en vooral de totale ruimte zal u bevallen. De grote woonkamer, van maar liefst ca 50 m<sup>2</sup>, is voorzien van een sfeervolle haard, er zijn 4/5 slaapkamers, er is een riant dakterras, een ruime keuken met bijkeuken en vooral is er veel licht door de leuke doorkijkjes en de vele raampartijen. U zal wellicht uw eigen smaak willen aanbrengen aan sanitair en keukens verwachten we, maar dat is juist een groot pluspunt hier. Keuken kan eenvoudig worden vergroot en de badkamer is nu al ruim van formaat. Bij de bezichtiging laten we alles zien van dit huis en vooral laten we u ervaren hoe dit huis "voelt". Natuurlijk laten we ook de omgeving zien en leggen we uit waarom dit de ideale locatie is t.o.v. scholen, winkels enz.

## INDELING

Begane grond: via de zijkant komt u binnen via de 'nieuwe' ruime entree met garderobe en houten schuifpui met toegang tot de achtertuin. Tevens is hier ook een groot raam tussen de hal en de woonkamer wat veel extra daglicht geeft. Zowel aan de woonkamer als aan de hal. In de hal bevindt zich ook de toegang tot het diepe toilet met hangend closet (met fontein) en tevens in de hal, toegang tot de trapkast die zich deels ook lager onder de trap bevindt.

Vanuit de hal aan de linkerkant bevindt zich de keuken. Deze beschikt over een 4-pits gaskookplaat met afzuigkap, wat losse apparatuur zoals een vaatwasser en koelkast en er is een wasmachineaansluiting. Vanuit de keuken loopt u door naar de bijkeuken met plaats voor de wasmachine en droger, opstelling Cv-ketel (Nefit HR, eigendom) en nogmaals toegang tot de achtertuin. Er zijn verschillende mogelijkheden voor het uitbreiden van de keuken, zoals bijvoorbeeld het bij elkaar voegen van de keuken en de bijkeuken of middels een kleine uitbouw. Dit laten wij u graag bij de bezichtiging zien.

Door naar de grote achtertuin van maar liefst ca. 90 m<sup>2</sup>. Deze is gelegen op het noordoosten en is voorzien van meerdere terrassen en schaduwplekken. Dit komt mede door de mooie blauwe regen aan de pergola naast de keuken. Terug naar binnen.

Vanuit de hal gaan we naar de woonkamer. Zeer ruim en licht, beschikt over een sfeervolle haard en heeft een speelse indeling door de zij-uitbouw en de erker aan de voorzijde. Met een grootte van ca 50m<sup>2</sup> kan hier ook flink met de indeling gespeeld worden. De aanbouw kan prima gebruikt worden als eetkamer, speelkamer voor de kinderen of als kantoor, om maar wat mogelijkheden op te noemen.

Vanuit de woonkamer is er door openslaande deuren (voormalige voordeur/entree) toegang tot de heerlijk voortuin waar ook veel privacy is door de begroeiing. De voortuin is op het zuidwesten, ca 64 m<sup>2</sup> groot, en ook ideaal om na een lange dag werken even tot rust te komen. Let dan ook gelijk even op de mooie markiezen aan de buitenzijde.

# EERSTE VERDIEPING

Ook hier ziet u de ruimte terug. Goede overloop met toegang naar 3/4 slaapkamers. 2 riante slaapkamers en 1 kleinere kamer. Deze etage heeft een verrassing, maar dat zo.

De 3e kleinere kamer is ideaal als werkruimte. Groot genoeg voor een bureau of sportattributen. De masterbedroom aan de voorzijde heeft een vaste kast en veel daglicht door het grote zijraam. Tenslotte is dat een voordeel van een hoekhuis. De achterkamer is zelfs nog groter. En dat komt doordat de "verrassing", een extra kamer (boven de uitbouw) betreft. Voor meerdere doeleinden te gebruiken, maar dat gaat u zien bij de bezichtiging.

De badkamer is groot, maar niet helemaal meer van nu. Wel voorzien van een 2e toilet, een dubbele wastafel met groot meubel en een ligbad met douche. Ook is hier de toegang naar het dakterras. Deze is echt gigantische en heeft uitzicht over een stukje van de woonwijk. Op naar de tweede verdieping.

# TWEEDE VERDIEPING

Ruime voorzolder met veel bergruimte en toegang tot de riante 4e slaapkamer met een wastafel. Deze ruimte is makkelijk in tweeën te splitsen zodat er 2 separate kamers kunnen worden gerealiseerd. De twee deuren en de 2 dakkapellen zijn al reeds aanwezig.

Kortom, een riant en sfeervol jaren 30 huis op een geweldige locatie. Er zijn meerdere (eenvoudige) verbouw opties. Natuurlijk hoeft het niet, maar het kan.

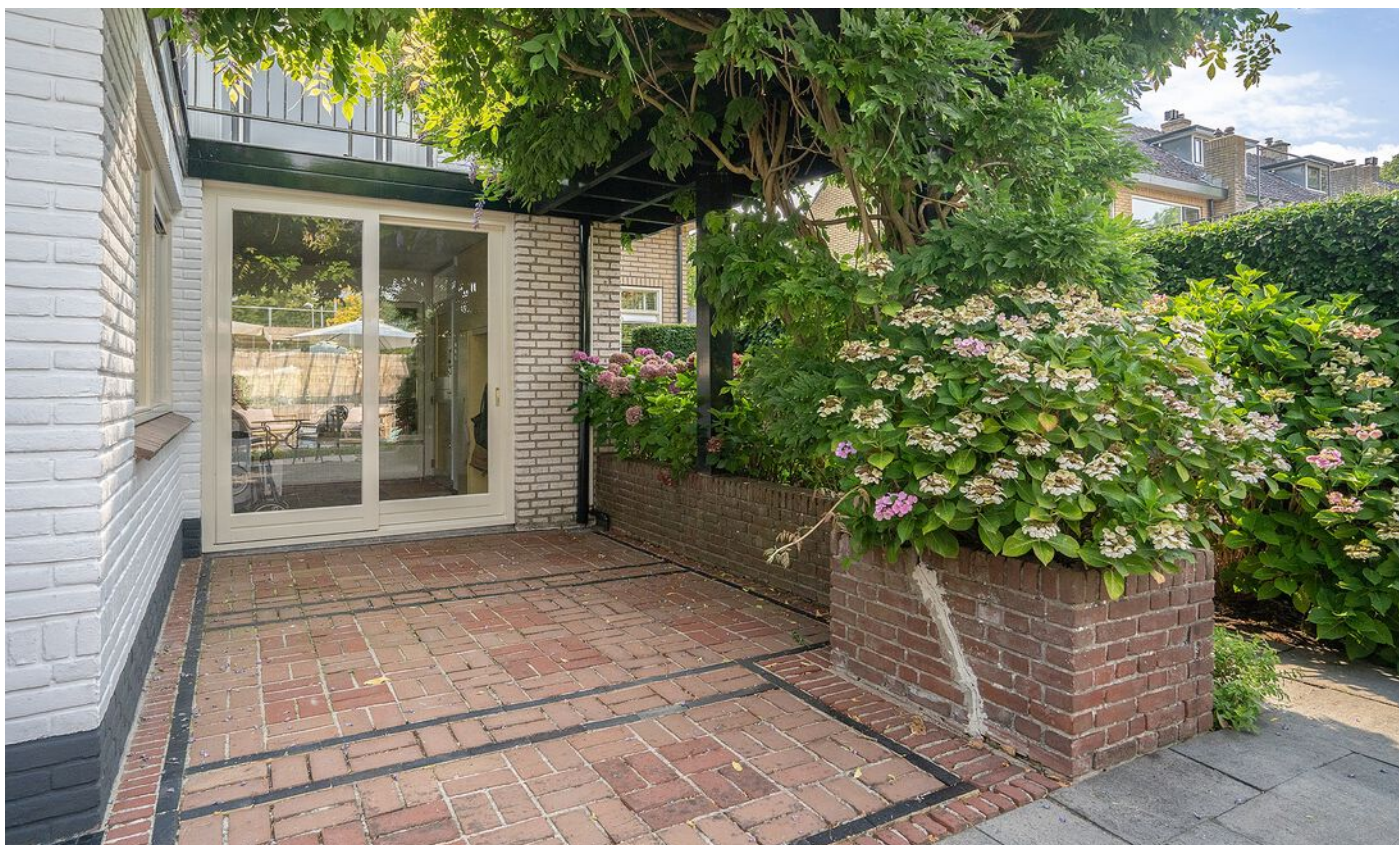
# BIJZONDERHEDEN

- Oplevering half December 2022
- Bouwkundige keuring aanwezig
- Energielabel E



















# 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)