



POLDERTOCHT 6

2353 VE

LEIDERDORP

Vraagprijs € 475.000 K.K.



De makelaar van Leiderdorp

www.obermakelaardij.nl

Hoofdstraat 12A, 2351AJ Leiderdorp

+31 71 541 9957

info@obermakelaardij.nl

KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs	€ 475.000,- k.k.
Servicekosten	€ 223,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Appartement, portiekflat
Woonlaag	1e woonlaag
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1988
Dakbedekking	Bitumen
Type dak	Platdak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Spouwmuren Vloerisolatie Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	114 m ²
Inhoud	371 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	6 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	34 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	12 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	1
Aantal kamers	3 (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1
Aantal balkons	1

KENMERKEN

Locatie

Ligging	Aan rustige weg Aan water In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school Nabij snelweg Nabij winkelcentrum Open ligging Vrij uitzicht
---------	--

Energieverbruik

Energie label	C
---------------	---

CV ketel

CV ketel	Nefit Proline
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2019
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	2
Aantal overdekte parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Parkeergelegenheid	Garagebox
Heeft een balkon	Ja
Heeft kabel-tv	Ja
Heeft een lift	Ja
Heeft een garage	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja

KENMERKEN

Heeft een schuifpui	Ja
---------------------	----

Heeft ventilatie	Ja
------------------	----

Vereniging van Eigenaren

Ingeschreven bij de KvK	Ja
-------------------------	----

Jaarlijkse vergadering	Ja
------------------------	----

Periodieke bijdrage	Ja
---------------------	----

Reservefonds	Ja
--------------	----

Opstal verzekering	Ja
--------------------	----

Kadastrale gegevens

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

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

OMSCHRIJVING

Wilt u gelijkvloers wonen, een groot appartement met uitzicht over het water, en eventueel een grote garage voor de spullen? Dan bent u hier aan het goede adres. Aan de Poldertocht 6 te Leiderdorp ligt dit riante 3 kamer appartement met (eventueel) een garage, vrij uitzicht over de Dwarswatering en een zeer grote woonkamer met open keuken. Gelegen op de 1e etage van een kleinschalig appartementen complex. Geheel geïsoleerd vanuit de bouw, een heerlijk balkon van ca. 12m² met mooi uitzicht en door de vele ramen is het een licht appartement. Leuk detail is dat de woonkamer maar liefst 40m² is en bijna altijd de connectie heeft met het water.

De vraagprijs van € 475.000,- is exclusief de garage. De vraagprijs van de garage is € 55.000,- maar dan heeft u ook een garage van 34m²...U leest het goed.

Naast de garage is er een separate berging.

Ligging is letterlijk om de hoek van de polder, en de supermarkt is op loopafstand (5 minuten). 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

Via de algemene hal, trappenhuis of lift, komen we op de 1e etage. Deze geeft toegang naar de lange U-vormige hal, welke toegang geeft aan (bijna) alle vertrekken. Laten we eerst naar de slaapkamers gaan aan het einde van de gang. Beide zeer goed van formaat en beide mooi uitzicht over het water van de Dwarswatering. We zijn dan het nette toilet, de meterkast, de wasruimte en de badkamer al gepasseerd. Die laatste is al voorzien van een brede en speciale inloofdouche, een wastafel met een meubel, en veel beweegruimte. De wasruimte is voorzien van de wasmachine- en droogmachine aansluiting en heeft de opstelplaats van de CV ketel uit 2019. We gaan naar de woonkamer.

Wauw, die is echt heel riant en heeft aan de straatzijde zo veel ramen dat het een lichte en fijne ruimte is. Dit komt ook door de aansluitende open keuken welke weer uitzicht heeft op het water. Door de open keuken is het balkon (ca. 12m²) te bereiken. Heerlijk genieten van de middag en avondzon en altijd de connectie met het water. De moderne keuken is riant en voorzien van een eiland. Tevens is er diverse inbouwapparatuur (vaatwasser, koelvriescombi, combi-oven, inductieplaat en recirculatiekap) aanwezig en kunt u met weinig middelen het appartement zo betrekken.

De garage heeft een separate vraagprijs van € 55.000,- De grootte is uniek en voor menig koper absoluut een must.

BIJZONDERHEDEN

- Oplevering kan snel
- Separate berging aanwezig
- Project notaris Bakker en Neve Leiderdorp
- Niet bewoners- , asbest- , ouderdomsclausule 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