



# ROSENBURG 1

2352 XA

LEIDERDORP

Vraagprijs € 450.000 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)

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 € 450.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

## Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1966

Dakbedekking Bitumen  
Dakpannen

Type dak Zadeldak

Keurmerken Energie prestatie advies

Isolatievormen Dakisolatie  
Spouwmuren

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 160 m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte wonen 116 m<sup>2</sup>

Inhoud 426 m<sup>3</sup>

Oppervlakte externe bergruimte 9 m<sup>2</sup>

Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte 2 m<sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 6 (waarvan 5 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

## Locatie

# KENMERKEN

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

<b>Tuin</b>	
Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Noord west
Heeft een achterom	Ja
Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Zuidoost
Tuin 2 - Staat	Normaal

<b>Energieverbruik</b>	
Energie label	D

<b>CV ketel</b>	
CV ketel	Remeha Avanta
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2020
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

<b>Uitrusting</b>	
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Open haard

# KENMERKEN

Heeft kabel-tv	Ja
Heeft een open haard	Ja
Heeft een rookkanaal	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft een jacuzzi	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
<b>Kadastrale gegevens</b>	
Eigendom	Eigen grond

# OMSCHRIJVING

Bent u op zoek naar een bijna volledig gemoderniseerd hoekhuis met zonnige tuin, waarbij u zelf nog de finishing touch wilt aanbrengen? Dan bent u hier bij het goede adres. In 2021 en 2022 is er veel gemoderniseerd en afgewerkt, maar nog niet helemaal klaar.

De afwerking is grotendeels vernieuwd, de keuken is aangepakt, de badkamer is geheel gemoderniseerd en er zijn goede ruimtes gecreëerd. Er zijn maar liefst 5 slaapkamers, er is een half open keuken en een hele lichte woonkamer van ca. 28m<sup>2</sup> met open haard. Laten we ook de zonnige achtertuin van ca. 64m<sup>2</sup> (incl schuur) niet vergeten.

Locatie is ook ideaal. Rustig, maar toch vlakbij alle voorzieningen, uitvalswegen en scholen.

## INDELING

We lopen via de voortuin naar de gang. Voorzien van de meterkast, eenvoudig toilet (kan nog worden gemoderniseerd) en de toegang naar de woonkamer met open haard. Hier ziet u direct het licht, de vele (hoge) ramen en de ruimte. Direct valt de afwerking op. Strak en helemaal van nu. Let ook op de sfeervolle open haard en de nieuwe kozijnen aan de achterzijde met openslaande deuren naar de tuin. Eerst de keuken. Net, half open en voorzien van een vaatwasser, een 5 pits gaskookplaat, een afzuigkap en een losse koelkast in de trapkast. Met gemak kunt u een grote combi koelkast plaatsen, maar dat leggen we u uit bij de bezichtiging. Die trapkast is trouwens ook ideaal als "bijkeuken". Op naar buiten. Een diepe achtertuin van ca 64m<sup>2</sup> op het zonnige noordwesten, maar door de goede ligging bijna de hele dag zon. U mag de tuin zeker opnieuw aanleggen en de schutting vernieuwen, maar dan is deze wel helemaal naar uw smaak. De ruimte is er iig zeker. De schuur is 9m<sup>2</sup> en heeft elektra. We gaan naar boven.

## EERSTE VERDIEPING

Via de overloop zien we hier direct de ruimte. 2 giga slaapkamers en een 3e kleinere kamer. Ook die laatste is perfect als kinderkamer, werkkamer of kledingkamer. Ook op deze etage is veel lichtinval en een (bijna geheel) nette afwerking. In 2021 is er een nieuwe luxe en moderne badkamer geplaatst. Voorzien van een riante douche cabine, een breed wastafelmeubel, een 2e toilet en een heerlijk ligbad met jets. Ideaal om te ontspannen. Deze hele etage is voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas. We gaan naar de 2e etage.

# TWEEDE VERDIEPING

Riante overloop door de brede achterdakkapel en aan de voorzijde de wasruimte met de nieuwe cv opstelling (2020). Heel prettig is dat door de dakkapel voor en achter de etage 2 goede slaapkamers heeft. Ideaal als kinderkamers of hobbykamers. Ruimte genoeg.

U vraagt zich vast af, wat moet er nog gebeuren naast de achtertuin en het toilet. Het externe schilderwerk, kleine afwerking intern (o.a. plinten), en misschien wilt u, smaak technisch, iets veranderen. Het valt echt heel erg mee.

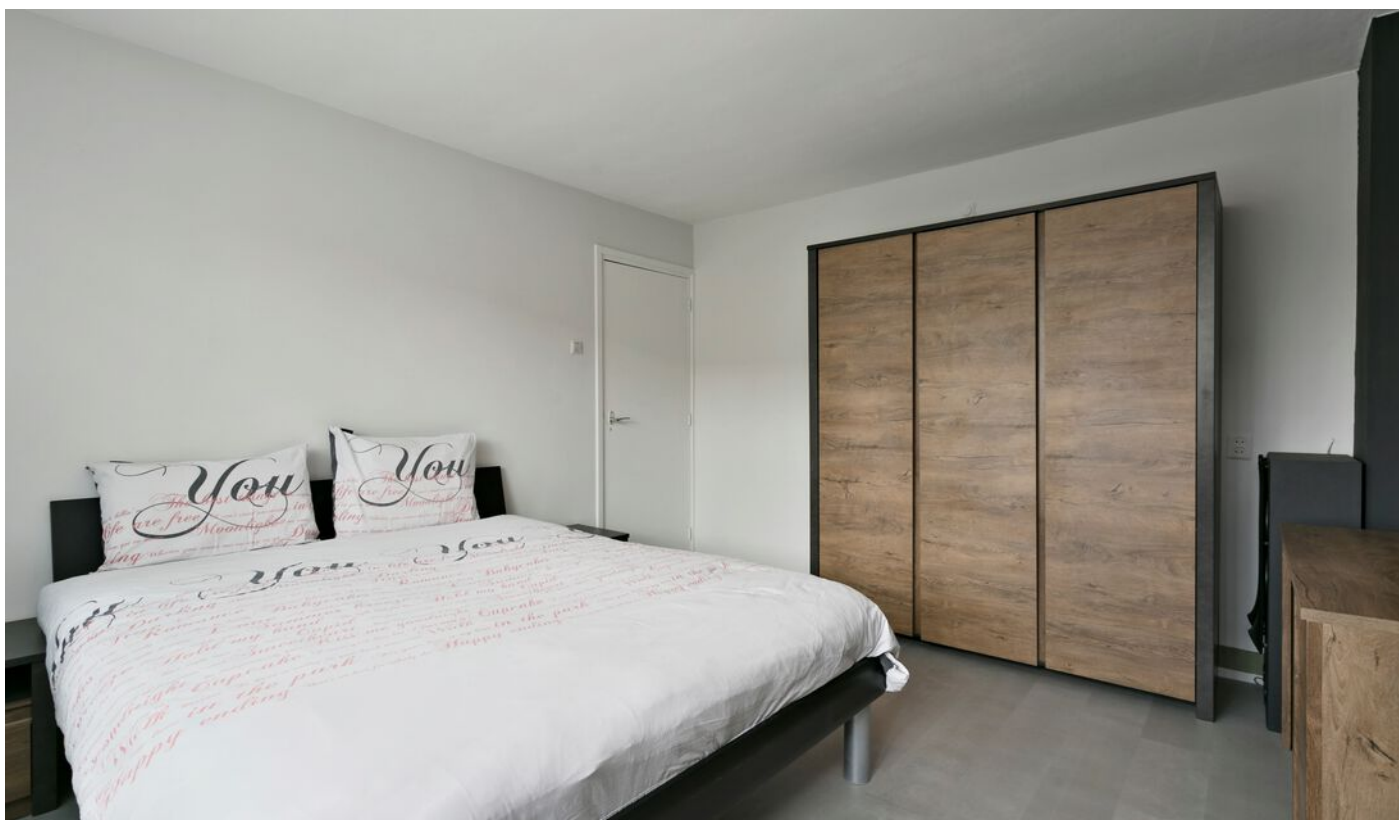
# BIJZONDERHEDEN

- Oplevering in overleg, kan snel
- Energielabel D

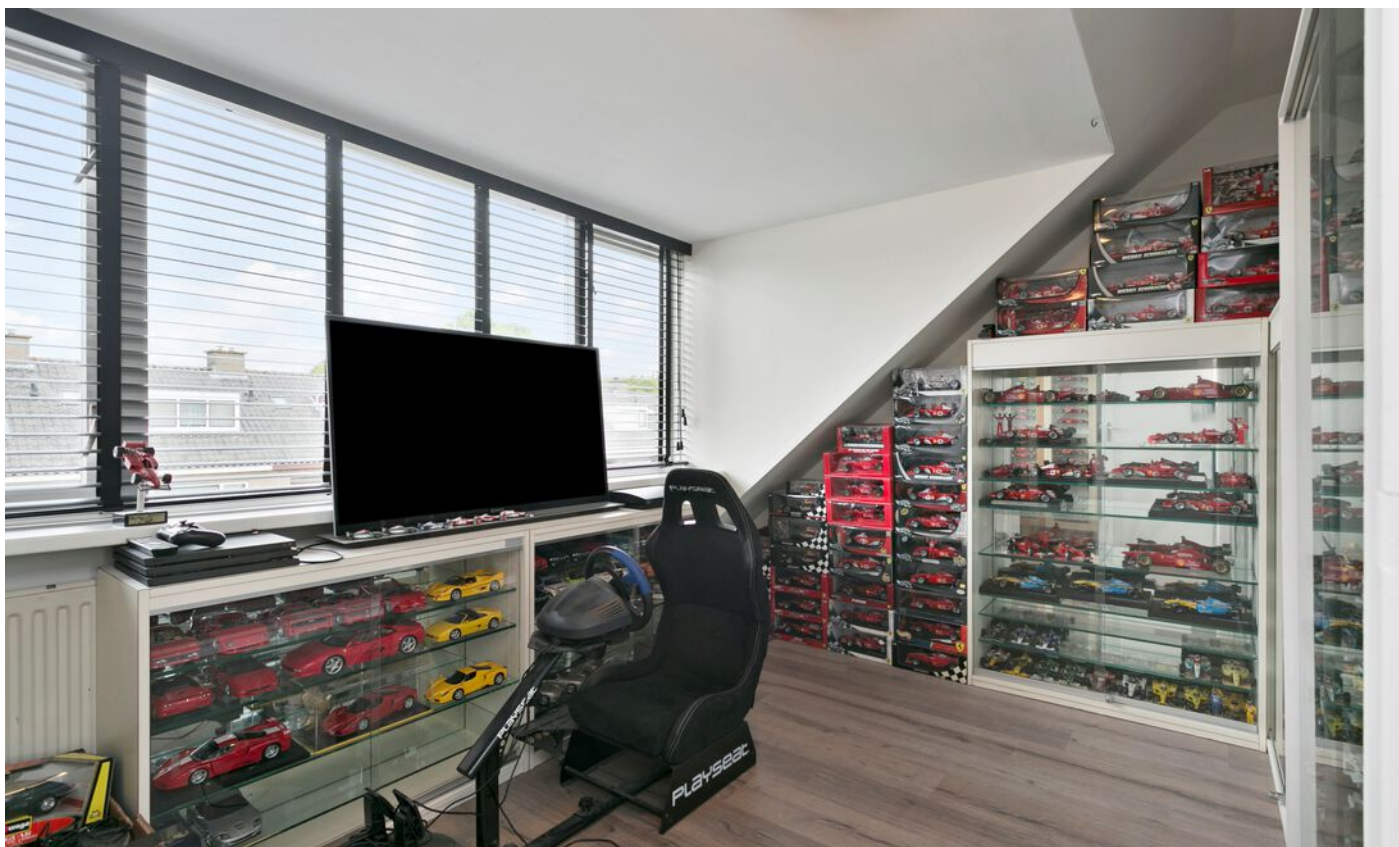














# INTERESSE IN DEZE WONING?

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)