



VAN POELGEESTLAAN 45

2352 TA

LEIDERDORP

Vraagprijs € 450.000 K.K.



De makelaar van Leiderdorp

www.obermakelaardij.nl

Hoofdstraat 12A, 2351AJ Leiderdorp

+31 71 541 9957

info@obermakelaardij.nl

KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs € 450.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1964

Dakbedekking Bitumen
Dakpannen

Type dak Zadeldak

Keurmerken Energie prestatie advies

Isolatievormen Dakisolatie
Dubbel glas
Muurisolatie
Spouwmuren

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 151 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 120 m²

Inhoud 410 m³

Oppervlakte externe bergruimte 8 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 6 (waarvan 5 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

Locatie

KENMERKEN

Ligging	Aan rustige weg In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school Nabij snelweg Nabij winkelcentrum Open ligging
Tuin	
Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuid-west
Heeft een achterom	Ja
Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Noord-oost
Tuin 2 - Staat	Prachtig aangelegd
Energieverbruik	
Energie label	C
CV ketel	
CV ketel	Remeha Avanta
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2019
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom
Uitrusting	
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Heeft kabel-tv	Ja

KENMERKEN

Tuin aanwezig	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft zonwering	Ja
Kadastrale gegevens	
Eigendom	Eigen grond

OMSCHRIJVING

Op zoek naar een ruim tussen eengezinshuis in het hart van Leiderdorp? Dan is Van Poelgeestlaan 45 iets voor jullie. Er zijn maar liefst 4 slaapkamers en een werkkamer, een riante en lichte woonkamer met half open keuken, een diepe achtertuin van bijna 10m diep en intern bijna helemaal af. Zoals altijd is smaak aan jullie, maar misschien op de badkamer na is alles behoorlijk van nu. Ideaal is ook de diepe voortuin, het totale woonoppervlak van bijna 120m² en de ligging om de hoek van de Santhorst.

Bij de bezichtiging leggen we ook uit hoe de ligging is t.o.v. de uitvalswegen, de gemak winkels, Park de Houtkamp en de uitvalswegen.

Van deze woning is ook een eigen website beschikbaar. Url is van-poelgeestlaan45 en dan .nl Behalve de foto's op groot formaat zijn er ook allerlei handige tools; hier vindt u alle relevante documentatie.

Indeling

We komen in de straat en zien direct de rustige ligging. Riante voortuin en door naar binnen. Via de voordeur komen we in een gang met de uitgebreide meterkast, een modern toilet met fontein en een doorgang naar de woonkamer. Vergeet niet de uiterst handige trapkast in de gang even open te trekken.

Verrassend breed en een diepe woonkamer met veel daglichttoetreding. Aan de voorzijde redelijk vrij zicht en aan de achterzijde hoge openslaande deuren naar de diepe achtertuin en een doorgang naar de nette en redelijk moderne keuken.

De keuken is voorzien van een stoomoven en een gewone oven, een vaatwasser, een 5 pits gaskookplaat, een koelkast met ondergelegen vriezer en een afzuigkap. Hier is een 2e toegang naar de achtertuin. Zoals eerder gemeld, bijna 10 meter diep, bijna 6 meter breed en gelegen op het zonnige zuidwesten. Er is een schuur en een achterom. Sta even stil en luister even naar de rust en de stilte. Echt heerlijk. Op naar boven.

Eerste verdieping

Overloop met toegang naar 3 prima slaapkamers. 2 die net ff groter zijn, maar in z'n totaal echt veel ruimte. Alle kamers zijn voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas en net afgewerkt. Intern is recent alles nog geschilderd. Wel zo prettig.

Er is een nette doch wat gedateerde badkamer met een 2e toilet, een ligbad/douche, een dubbele wastafel met meubel en handdoeken radiator. Misschien niet meer van nu, maar prima nog jaren te gebruiken. We gaan naar boven.

OMSCHRIJVING

Tweede verdieping

Op de 2e etage komen we op de voorzolder met de wasmachineaansluiting en de cv opstelling (2019). Er is een riante 4e slaapkamer met achter een dakkapel en veel bergruimte aan de voorzijde. Deze kan nog worden vergroot met een dakkapel. Laten we bij de bezichtiging zien.

Er is ook nog apart een werkkamer of kleine slaapkamer. Ideaal voor deze tijd van thuiswerken.

Naast alle genoemde kamers is er ook een vliering voor de jaarlijkse spullen.

Kortom: Zoek je een ruime eengezinswoning dichtbij alle voorzieningen met 4 slaapkamers en nog een kamer om thuis te kunnen werken? Bel dan snel voor een afspraak!

Bijzonderheden

- Gewenste oplevering eind juni 2023.
- Energielabel C.
- Deels kunststof kozijnen en grotendeels HR++ beglazing.



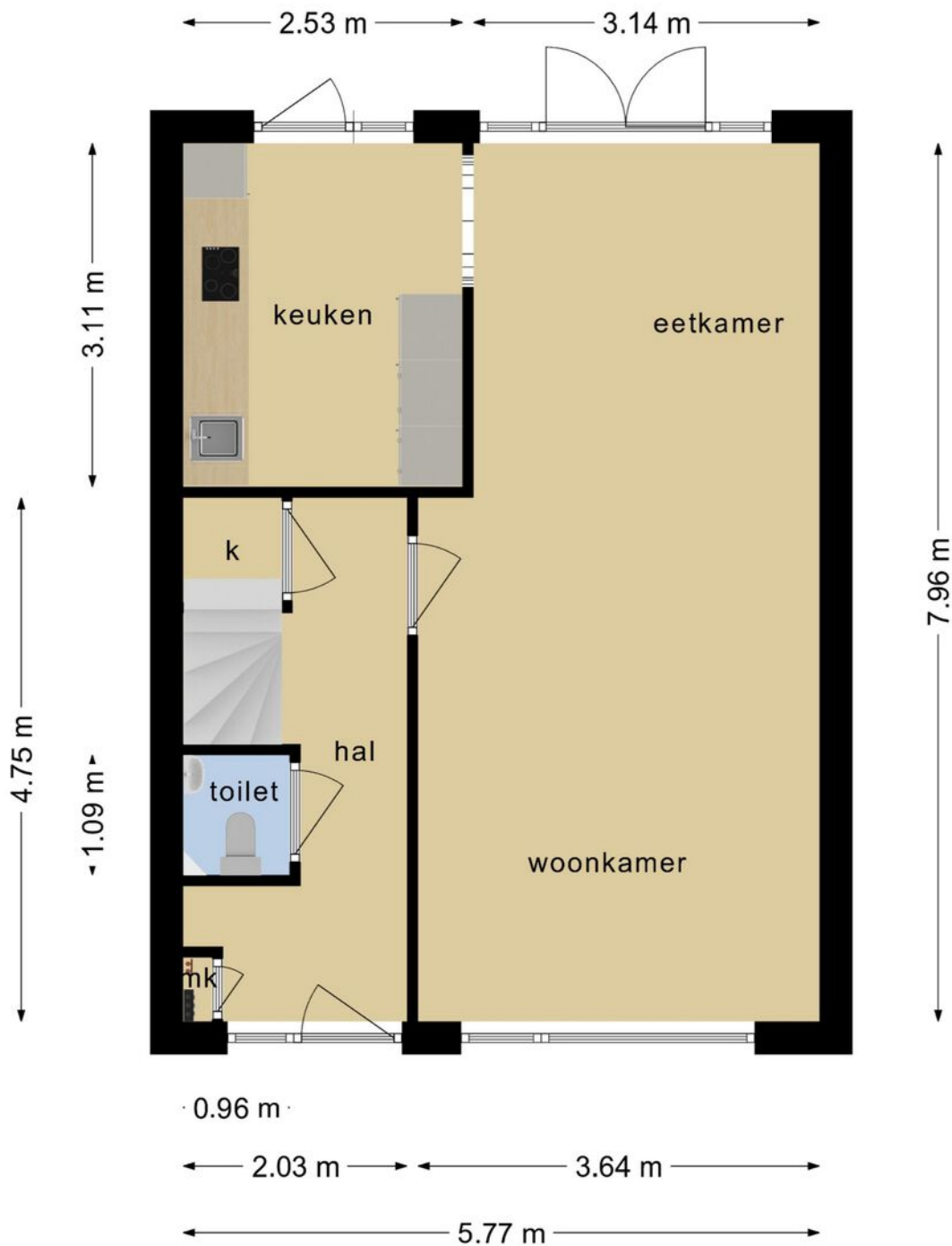






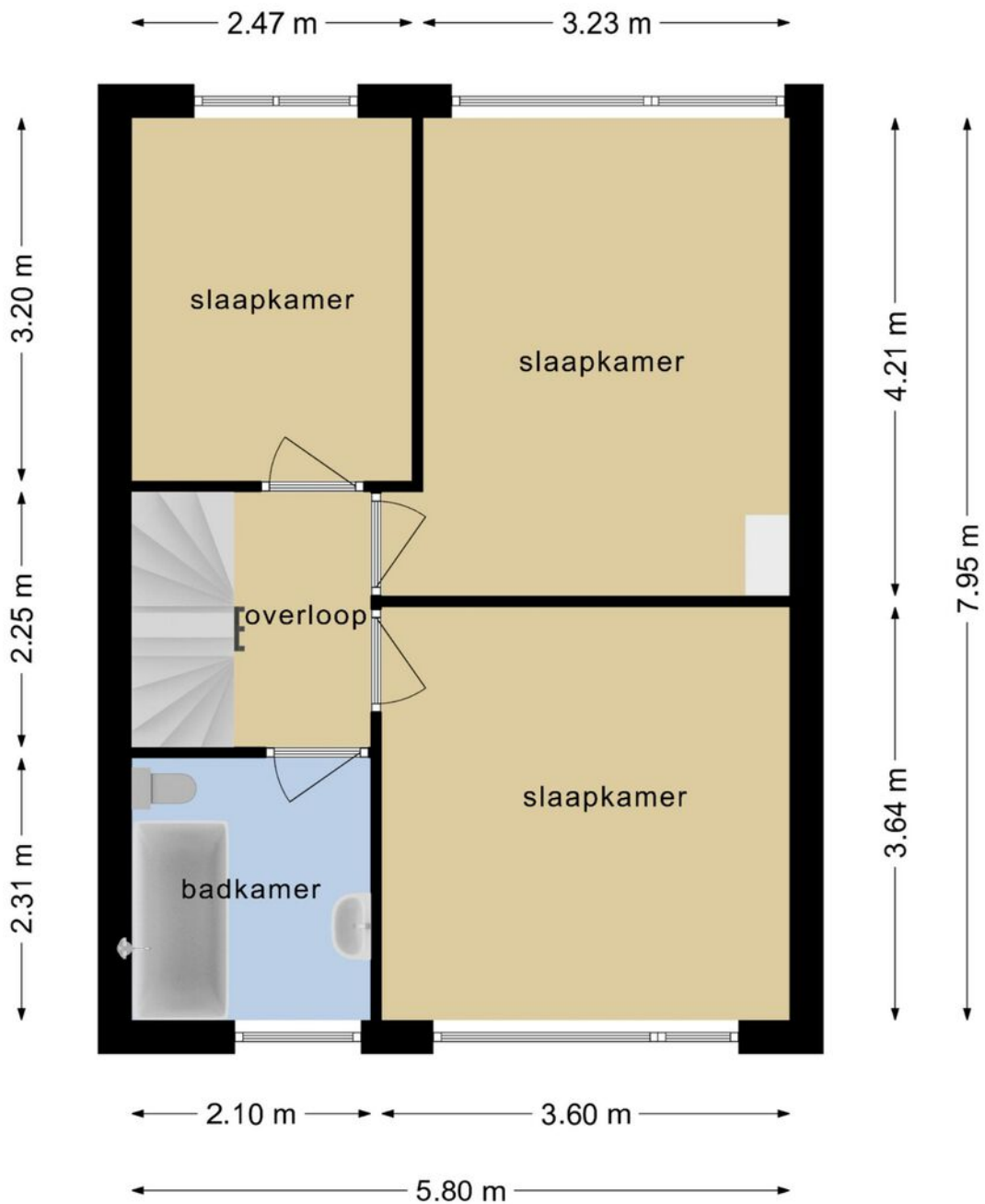


PLATTEGROND



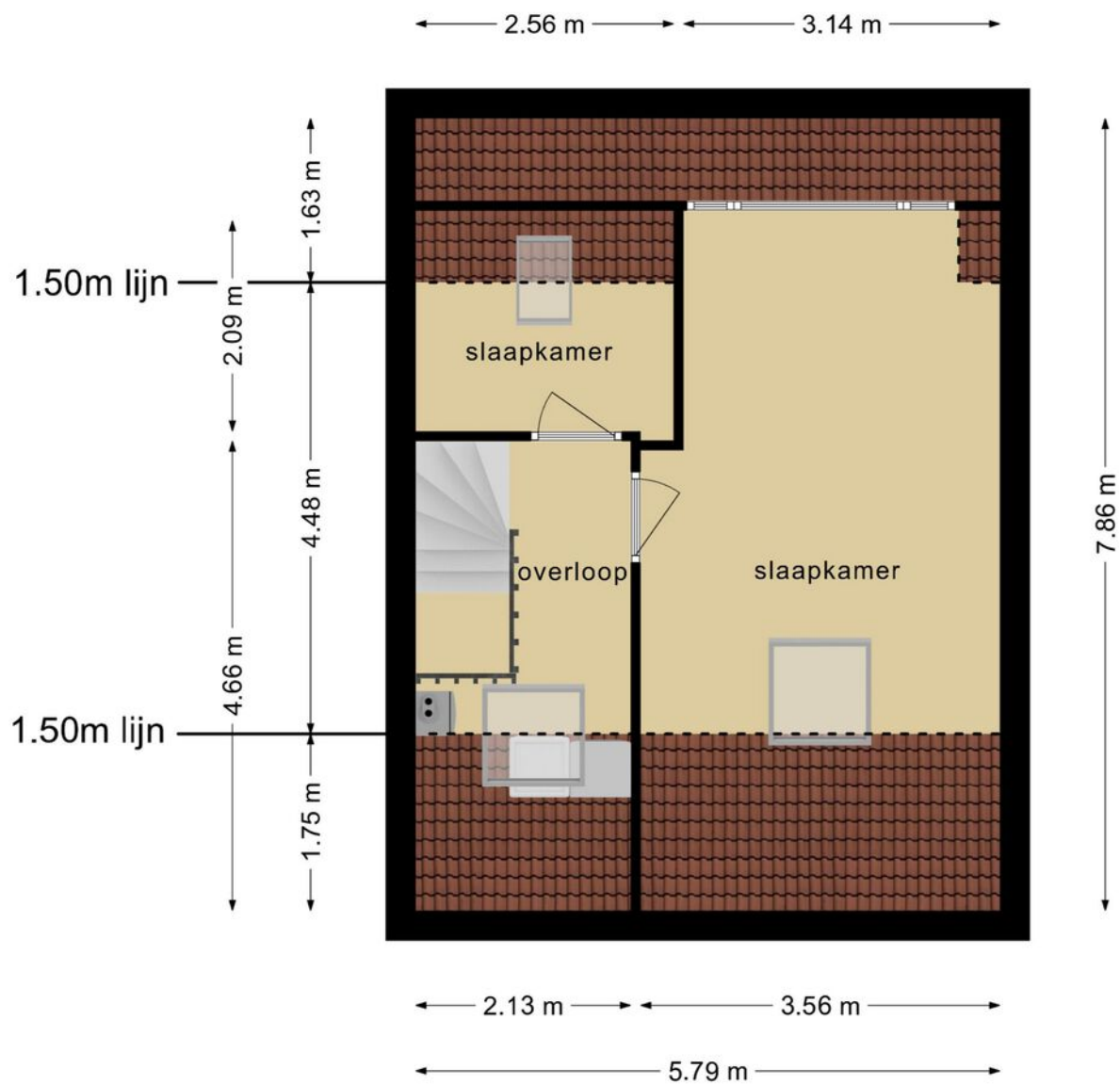
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

PLATTEGROND



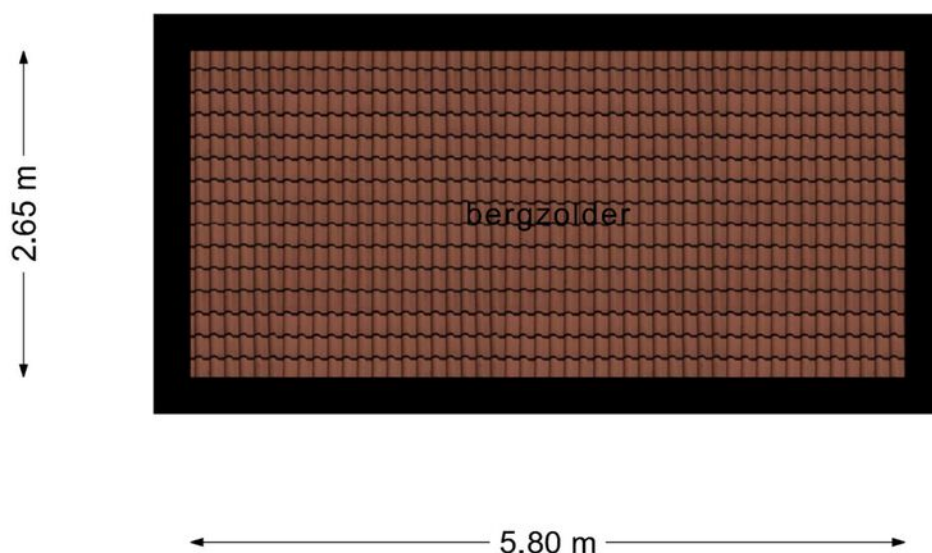
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



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



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