



**VOORDORP 44**

**2352 BS**

**LEIDERDORP**

**Vraagprijs € 269.000 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 € 269.000,- k.k.

Servicekosten € 175,26

Aanvaarding In overleg

## Bouw

Type object Appartement, portiekflat

Woonlaag 4e woonlaag

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1978

Keurmerken Energie prestatie advies

Isolatievormen Dubbel glas  
Spouwmuren

## Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen 54 m<sup>2</sup>

Inhoud 174 m<sup>3</sup>

Oppervlakte externe bergruimte 4 m<sup>2</sup>

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

## Indeling

Aantal bouwlagen 1

Aantal kamers 2 (waarvan 1 slaapkamer)

Aantal badkamers 1

Aantal balkons 1

## Locatie

# KENMERKEN

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

## Energieverbruik

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

## CV ketel

CV ketel	Remeha TZerra
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2014
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

## Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Heeft een balkon	Ja
Heeft kabel-tv	Ja
Heeft een lift	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft schuur/berging	Ja

## Vereniging van Eigenaren

# KENMERKEN

Ingeschreven bij de KvK	Ja
Jaarlijkse vergadering	Ja
Periodieke bijdrage	Ja
Reservefonds	Ja
Meer jaren onderhoudsplan	Ja
Onderhoudsverwachting	Ja
Opstal verzekering	Ja

## Kadastrale gegevens

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

# OMSCHRIJVING

Wat een prachtplek! Dit leuke 2 kamer appartement (op de 4e etag) is perfect voor starters en perfect gelegen met uitzicht over de Oude Rijn. Zowel genieten vanuit de riante en lichte woonkamer en van het heerlijke balkon op het zuidwesten. Er is een prima badkamer, een nette en ruime open keuken en eigenlijk is het bijna direct te betrekken. Wel fijn in de tijd dat klussers en aannemers geen tijd hebben.

Ligging is ook zeer goed. Dichtbij winkelcentrum Santhorst en op 10 minuten fietsen van het centrum van Leiden! Ook de uitvalswegen zijn nabij.

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

Aan de achterzijde van het gebouw is de gemeenschappelijke entree met toegang tot de bergingen en het trappenhuis en de lift. Op de vierde etage bevindt zich het appartement samen met nog 3 andere appartementen.

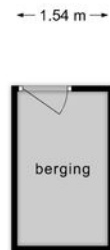
Bij het binnen gaan van het appartement kom je eerst in de L-vormige hal die toegang biedt tot het toilet, de meterkast (5 gr en ALS) en een kast met de opstelling van de CV-ketel ( Remeha, 2014 eigendom). Verder heb je ook de toegang tot de keuken. De nette hoekkeuken beschikt over een gaskookplaat, een afzuigkap, een losse koelkast (ter overname) en veel kastruimte. De keuken is open dus de bar is heerlijk voor de borrel. Moet u zelf eens ervaren bij de bezichtiging. Echt leuk.

De ruime (ca. 24m2) en vooral ook lichte woonkamer biedt voldoende plek voor een grote bank en een 6 persoons eettafel. Ook heb je hier een prachtig uitzicht over de Oude Rijn. In de zomerperiode is het een gezellige drukte met pleziervaarten en andere boten.

Vanuit de woonkamer is er toegang tot de ruime lichte slaapkamer. Via de slaapkamer kan je naar de aangrenzende nette badkamer. Deze beschikt over een inloopdouche, een wastafel en de wasmachineaansluiting. Via de slaapkamer kan je naar het balkon waar vanaf het einde van de ochtend tot in de avond zon is. In de zomerperiode zelf tot langer waardoor je nog meer kan genieten van dit heerlijke uitzicht.

# BIJZONDERHEDEN

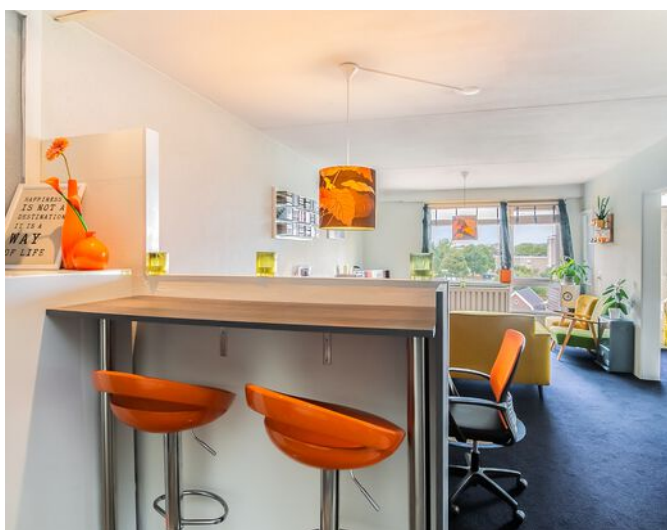
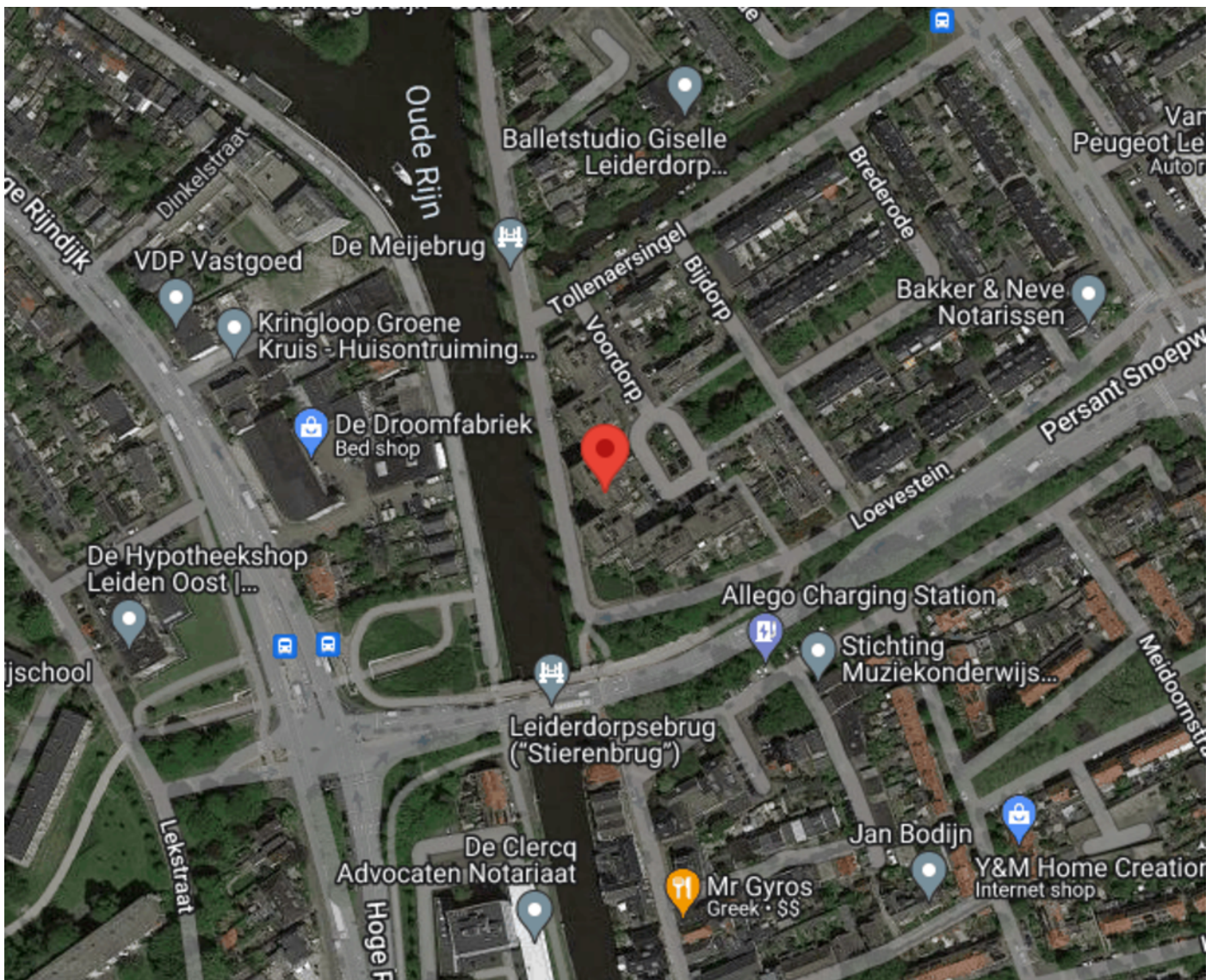
- Actieve VVE € 175,26 per maand
- Oplevering in overleg

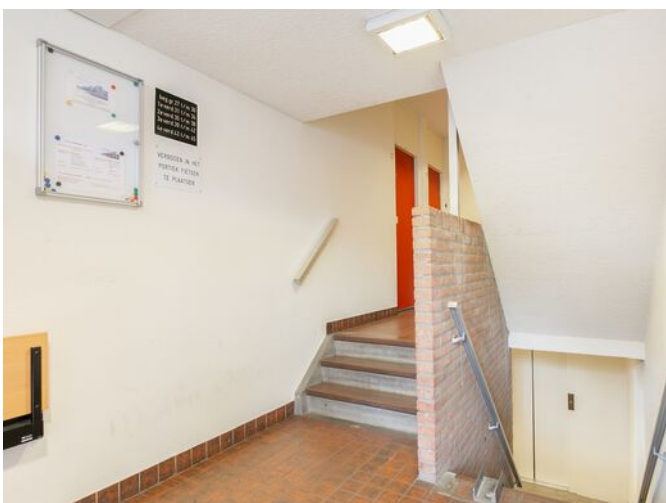


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

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













# Aantekeningen





# 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)