



# WULKENBANK 11

2317 MG

LEIDEN

Vraagprijs € 425.000 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 € 425.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

## Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1976

Dakbedekking Bitumen

Type dak Platdak

Keurmerken Energie prestatie advies

Isolatievormen Spouwmuren

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 120 m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte wonen 111 m<sup>2</sup>

Inhoud 371 m<sup>3</sup>

Oppervlakte externe bergruimte 10 m<sup>2</sup>

Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte 1 m<sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen 2

Aantal kamers 4 (waarvan 3 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

## Locatie

# KENMERKEN

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

<b>Tuin</b>	
Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Oosten
Heeft een achterom	Ja
Staat	Normaal

<b>Energieverbruik</b>	
Energie label	C

<b>CV ketel</b>	
CV ketel	Remeha Avanta
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2006
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

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

# KENMERKEN

Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
<b>Kadastrale gegevens</b>	
Eigendom	Eigen grond

# OMSCHRIJVING

Op zoek naar een heerlijk ruime eengezinswoning in de Merenwijk? Kom dan eens bij de Wulkenbank 11 kijken. Gelegen vlakbij de winkels van de "Kopermolen", het leuke park met kinderboerderij en toch zo in het centrum van Leiden.

Leuke van dit huis is dat de woonkamer heel groot is door het bijtrekken van de oorspronkelijke hal. Daardoor is de woonkamer maar liefst 39m<sup>2</sup> en heeft deze goede connectie met de tuin.

Op de 1e etage zijn nu 3 slaapkamers en een moderne badkamer met ligbad en 2e toilet. Ook tuinliefhebbers zijn hier aan het goede adres. Ca. 44m<sup>2</sup> en door de diepte genoeg zon aanwezig. We laten het u graag zien bij de bezichtiging.

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

Entree woning. Goede hal met het nette toilet met een fontein, een garderoberuimte en een vaste kast met de cv opstelling (2006). We gaan naar de woonkamer en zien direct de grote ruimte door het weghalen van de tussenmuur. Naast de diepte en ook de breedte van de kamer is er echt een connectie met de achtertuin, maar daar gaan we straks heen. Er is een open haard aanwezig (heerlijk voor de koude winteravonden) en aan de voorzijde toegang naar de gesloten keuken.

Modern en luxe en voorzien van een vaatwasser, een 5 pits gaskookplaat met afzuigkap, een losse koelkast met vriezer. Het werkblad is net wat hoger dus prima voor de wat langere mensen onder ons. In de keuken is ook de wasmachine aansluiting.

Op naar de tuin: Ca. 10 meter diep en door de laagbouw toch veel zon ondanks de oost ligging. Er is een stenen schuur (10m<sup>2</sup>) en toegang naar de achterzijde. Leuk detail: Er is een afdak aanwezig achter de schuur dus een motor kan altijd droog staan. Op naar de 1e etage.

## EERSTE VERDIEPING

Riante overloop welke in het verleden zelfs is vergroot. Er was een vide, maar deze is bij het woonoppervlak getrokken. Ideaal voor bergkasten. Aan de achterzijde zijn 2 goede slaapkamers van prima formaat. Lekker hoog ook en ideaal als kinderkamers of werkkamers. Aan de voorzijde is de master bedroom met een kastenwand. Tussen deze slaapkamer en de overloop ligt de moderne badkamer met wastafel met meubel, het 2e toilet en het bad en de separate douche. Nagenoeg het hele huis is voorzien van mooie kunststof kozijnen met HR++ glas en is netjes afgewerkt. Kortom, een ruime en goede eengezinswoning welke nagenoeg zo kan worden betrokken.

# BIJZONDERHEDEN

- Bouwkundige keuring aanwezig
- Oplevering ca. begin november 2022
- Notariskeuze aan verkoper















# 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)