



Ericalaan 22
Leiderdorp





Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwtype	: Bestaande bouw
Status	: Te koop
Bouwjaar	: 1956
Ligging	: in Woonwijk
Woonopp.	: 113 m ²
Perceelopp.	: 140 m ²
Inhoud	: 405 m ³
Totaal aantal kamers	: 5
Aantal slaapkamers	: 4
Tuin	: achtertuin, 7,23 x 6,02 m (l x b) voortuin 4,82 x 6,25 m (l x b)
Vraagprijs	: € 280.000,- k.k.



Bent u op zoek naar een opknapper in het Oude Dorp en wilt u uw droomhuis maken? Dan is dit uw kans. Aan de rand van de populaire Kerkwijk staat deze ruime 5 kamerwoning met voor- en achtertuin. De woning heeft zeker goede kozijnen van grotendeels kunststof dubbel glas (ged. HR++), maar dient intern geheel te worden gemoderniseerd. Er zijn 4 slaapkamers (u kunt een 5e maken), een half open eenvoudige keuken, een eenvoudige badkamer en een heerlijke zonnig achtertuin op het ZW. Gelegen nabij tennispark de Munnik, scholen, winkels en de binnenstad van Leiden is 10 minuten fietsen.

Laat u verrassen bij de bezichtiging en kom kijken wat de mogelijkheden zijn.



Entree woning, hal met de meterkast, een trapkast en een eenvoudig toilet met fontein. De keuken is niet meer via de gang toegankelijk, maar wel via de woonkamer. Deze doorzonwoonkamer is lekker licht en voorzien van een schouw. Deze heeft geen functie meer, maar u kan er een potkachel op aansluiten bv.

Aan de achterzijde is een half open eenvoudige hoekkeuken welke is voorzien van (oude) apparatuur. De ruimte is aanwezig om op meerdere manieren een nieuwe keuken te plaatsen. We laten u dat graag zien bij de bezichtiging. We gaan naar buiten, althans, eerst komen we in een serre. Extra woonruimte met verwarming, maar wellicht beter om hier iets anders mee te doen.

De zonnige achtertuin is gelegen op het zuid/zuidwesten, dus volop de zon. Achterin de tuin is een riante schuur over de volledige breedte met achterom. Een motorstalling is zeker een optie.

Terug naar de woning en op naar de 1e etage.



Ruime overloop met een vaste kast. 3 goede slaapkamers en een badkamer met 2e toilet, wastafel met meubel en bad/douche. 2 slaapkamers hebben vaste kasten. Ook hier laten we u bij de bezichtiging graag alle mogelijkheden zien mbt indeling, grotere badkamer maken enz. Ook deze etage zal u geheel dienen "aan te pakken". De kozijnen zijn echter goed.

Op de 2e etage zijn tal van mogelijkheden. Nu is er een voorzolder, een 4e slaapkamer en veel bergruimte. Met grote dakkapellen kunt u hier 2 slaapkamers van maken of 1 hele grote met veel bergruimte. Een extra waskamer/ruimte, behoort ook tot de mogelijkheden. Ook op zolder is de opstelplaats voor de CV ketel en er is een wastafel.

Een echte opknapper waar heel veel mogelijkheden voor zijn in de populaire Kerkwijk van Leiderdorp.



Bijzonderheden:

- Woning staat leeg, snelle oplevering mogelijk
- Veel verbouw opties
- Extra kamer creëren geen probleem.



Obèr Makelaardij

Hoofdstraat 12a

2351 AJ Leiderdorp

T. 071-5419957

E. info@obermakelaardij.nl

I. www.obermakelaardij.nl

