



J A A G P A D 3 3 A

2351 SW

LEIDERDORP

Vanafprijs € 495.000 K.K.



De makelaar van Leiderdorp

www.obermakelaardij.nl

Hoofdstraat 12A, 2351AJ Leiderdorp

+31 71 541 9957

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

Vanafprijs € 495.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1987

Dakbedekking Bitumen
Dakpannen
Kunststof

Type dak Zadeldak

Keurmerken Energie prestatie advies

Isolatievormen Dakisolatie
Dubbel glas
Muurisolatie
Spouwmuren
Vloerisolatie
Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 96 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 106 m²

Inhoud 412 m³

Oppervlakte overige inpandige ruimten 9 m²

Oppervlakte externe bergruimte 4 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 5 (waarvan 4 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

Locatie

KENMERKEN

Ligging

Aan vaarwater
Aan water
In woonwijk
Nabij openbaar vervoer
Nabij school
Nabij snelweg
Nabij winkelcentrum
Open ligging
Vrij uitzicht

Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Noord-oost
Heeft een achterom	Ja
Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Zuid-west
Tuin 2 - Staat	Normaal

Energieverbruik

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

CV ketel

CV ketel	Nefit Proline
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2012
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
------------	----------

KENMERKEN

Verwarmingssysteem	Airconditioning Centrale verwarming
Heeft airco	Ja
Heeft kabel-tv	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft zonwering	Ja
Heeft ventilatie	Ja
Kadastrale gegevens	
Eigendom	Eigen grond
Eigendom	Eigen grond

OMSCHRIJVING

Bent u op zoek naar een riant en modern hoekhuis aan het water? Jaagpad 33a is een kans die niet snel voorbij komt. Gebouwd in 1987, 4/5 slaapkamers, nette badkamer en nette open keuken met apparatuur, een zonnige achter- en voortuin, en altijd fantastisch uitzicht op de Oude Rijn. Wij weten zeker dat u van buitenaf niet verwacht dat er zoveel ruimte aanwezig is.

Klinkt als muziek in de oren, en hier is het daadwerkelijk allemaal onderdeel van de woning. Geniet van de voortuin op het zuidwesten met het uitzicht en langs varende bootjes. Trouwens, de locatie is ook zeer goed. Direct een fietspad voor de deur om binnen 5 minuten bij de winkels te zijn en bij meerdere basisscholen. Ook de polder is letterlijk om de hoek om te relaxen of te sporten.

INLEIDING

Via een poort of het Jaagpad aan de voorzijde wandelen we naar het huis. Met de auto niet bereikbaar dus lekker rustig en geen verkeer aanwezig. Tja, we blijven even staan bij het huis en genieten direct van het fantastische uitzicht. Wauw, wat een geweldige locatie is dit. Niet alleen het uitzicht, maar u heeft ook een goede voortuin aan het water waarbij u elke zonnige dag kan genieten van het uitzicht. Ziet u uzelf al borrelen in deze tuin?

Op naar binnen. De entree met de meterkast en de trap naar de 1e etage. De woonkamer: licht, een moderne open keuken en perfecte connectie met zowel de achter- en de voortuin. Let weer op dat geweldige uitzicht. Daar kunnen we geen genoeg van krijgen.

Aan de voorzijde een heerlijke zitruimte met een geïntegreerde eetbar/tafel bij de keuken (kan nog worden vergroot voor kerst bv). Goede oplossing om met de ruimte om te gaan. Naast de trapkast is er een modern ruim toilet met een fontein.

De keuken is open, net, modern en voorzien van diverse apparatuur. Er is een vriezer, een koelkast, een vaatwasser, een quooker, een combi magnetron, de inductieplaat en een afzuigkap. Let vooral op de grote hoeveelheid werkruimte. Ideaal voor de hobbykok of gewoon om met vrienden te borrelen. Leuk details is dat de bar dus kan worden vergroot dmv een extra blad. Laten we u zien bij de bezichtiging.

Via de achterdeur komen we in de toch riante tuin (voor het type huis) van ca. 28m² met achterom en 2 schuren. Beide prima van formaat en ideaal voor opslag. Een scooter of elektrische fiets kan hier met gemak in worden gezet. Ondanks de NO ligging, is er door de laagbouw behoorlijk veel zon in de ochtend en groot gedeelte van de middag. Op naar de 1e etage:

EERSTE VERDIEPING

Overloop met een riante en nette badkamer welke is voorzien van 2 wastafels met een meubel, een grote douchecabine en een 2e toilet. Er zijn nu 2 slaapkamers, echter bestaat de voorslaapkamer uit 2 kamers. Met gemak kunnen dit weer 2 slaapkamers worden. Of u kunt een werkkamer creëren.

De achter slaapkamer is ook goed van formaat en net afgewerkt. Op naar de 2e etage.

TWEEDE VERDIEPING

Overloop met een vlizotrap naar de bergvliering en toegang naar de wasruimte. Hier is de opstelplaats voor de wasmachine en de droger, de CV ketel (2012) hangt hier en er is een mechanische ventilatiesysteem. Ook is er veel bergruimte achter de knieschotten.

U verwacht het wellicht niet, maar ook op deze etage zijn 2 goede slaapkamers aanwezig. De voorste is door de dakkapel echt riant te noemen, maar de achterkamer is zeker ook prima. Natuurlijk alles goed afgewerkt en goed onderhouden.

Kortom, een verrassend ruime hoekwoning op een geweldige locatie aan de Oude Rijn.

BIJZONDERHEDEN

- Oplevering ca. half oktober 2022
- Gelegen aan de Oude Rijn
- 4/5 slaapkamers
- Bgg vloerverwarming aanwezig
- Energielabel C
- Genoemde prijs is een vanafprijs

















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