



KONINGSTRAAT 7

2351 PE

LEIDERDORP

Vraagprijs € 400.000 K.K.



De makelaar van Leiderdorp

www.obermakelaardij.nl

Hoofdstraat 12A, 2351AJ Leiderdorp

+31 71 541 9957

info@obermakelaardij.nl

KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs € 400.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1930

Dakbedekking Bitumen
Dakpannen

Type dak Platdak

Keurmerken Energie prestatie advies

Isolatievormen Ankerloze spouwmuren
Muurisolatie
Spouwmuren

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 114 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 82 m²

Inhoud 292 m³

Oppervlakte externe bergruimte 5 m²

Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte 2 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 2

Aantal kamers 3 (waarvan 2 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

Locatie

KENMERKEN

Ligging	Aan rustige weg Beschutte ligging In woonwijk Kantorenpark Nabij openbaar vervoer Nabij school Nabij snelweg Nabij winkelcentrum
---------	---

Tuin	
Type	Voortuin
Oriëntering	Zuidoost
Staat	Prachtig aangelegd
Tuin 2 - Type	Achtertuint
Tuin 2 - Hoofdtuin	Ja
Tuin 2 - Oriëntering	Noord west
Tuin 2 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 2 - Staat	Normaal

Energieverbruik	
Energie label	D

CV ketel	
CV ketel	Remeha Avanta
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2007
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
Kadastrale gegevens	
Eigendom	Eigen grond

OMSCHRIJVING

Op zoek naar een jaren 30 huis, nagenoeg af en in het Oude Dorp (Kerkwijk) van Leiderdorp?

Dan bent u hier aan het goede adres. Als u binnenkomt zal u zich direct thuis voelen. Er is de laatste jaren veel gemoderniseerd en onderhoud uitgevoerd. Zo is er een open en luxe keuken gemaakt, zijn alle wanden gestuukt, is de elektra uitgebreid en is er aandacht besteed aan (spouwmuur) isolatie.

Er is een lekkere zonnige achtertuin, er zijn 2 slaapkamers, een riante badkamer en leuk detail is: er zijn behoorlijk wat originele details. Van paneeldeuren tot aan granito vloeren.

De indeling van de 1e etage is even wennen, maar makkelijk anders te maken zonder al te veel te verbouwen. Bij de bezichtiging vertellen we u graag wat de mogelijkheden hiervoor zijn. Een eventuele opbouw is reeds in de straat gedaan dus met de correcte vergunningen zou dat een optie kunnen zijn in de toekomst

Ook laten we u zien hoe dit huisje zeer goed is gelegen tov alle voorzieningen

INDELING

Via een voortuintje komen we in de lange gang met de meterkast. De gang is voorzien van een mooie granito vloer en geeft toegang naar de woonkamer. Lekker ruim, mooie parketvloer en een hoog plafond. De erker aan de voorzijde maakt de woonkamer helemaal af. Er is van nature een heerlijke en rustige sfeer aanwezig.

Gelijk vallen er ook andere details op. De mooie afwerking, de lichtinval en de luxe open keuken. Net 3 jaar oud en voorzien van alle denkbare apparatuur. Naast een gaskookplaat, een afzuigkap, een quooker (ter overname) en een vaatwasser, is er ook een oven, een magnetron en een koelkast met separate vriezer aanwezig. In de keuken ligt ook nog een mooie granito vloer.

Er is een (nieuwe) ruime trapkast gemaakt en alles is zeer net afgewerkt.

Aan de achterzijde is het toilet met de fontein en de toegang naar de achtertuin. Ca 33m² en voorzien van een schuur en een zij-om. Door de open ligging hebben we hier toch veel zon tot in de avond. Op naar de eerste etage.

EERSTE VERDIEPING

Kleine overloop met toegang naar het dakterras. Deze is ca. 3 m².

Nu komen we direct in de master bedroom met een vaste kast met de wma. Zeer grote ruimte en ideaal als slaapkamer. Er is een directe toegang naar de 2e slaapkamer en de riante badkamer. Die laatste is voorzien van een bad, een douchecabine, een wastafel en een 2e toilet. De 2e slaapkamer heeft een vaste kast en de opstelplaats van de cv ketel (2007).

Let eens op de afwerking. Alles gestuukt, mooie laminaat vloer, en mooi geschilderd. Leuke ook van deze verdieping is dat het spant in het zicht zit.

Zoals eerder gemeld, het is even wennen aan de indeling wellicht, maar u kunt deze verdieping makkelijk anders indelen, maar het hoeft absoluut niet.

Er zijn burens die een opbouw hebben gemaakt om zo een 2e verdieping te creëren. Met de juiste vergunningen zou dit wellicht nog een optie voor de toekomst kunnen zijn.

BIJZONDERHEDEN

- Oplevering ca. december 2022, eerder is mogelijk













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