



**LOUIS ARMSTRONGLAAN 113**

**2324 LJ**

**LEIDEN**

**Vraagprijs € 435.000 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	€ 435.000,- k.k.
Servicekosten	€ 205,-
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Appartement, galerijflat
Woonlaag	5e woonlaag
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1992
Dakbedekking	Bitumen
Type dak	Platdak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Spouwmuren Vloerisolatie Volledig geïsoleerd

## Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	93 m <sup>2</sup>
Inhoud	282 m <sup>3</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	4 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	24 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	1
Aantal kamers	3 (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

## Locatie

# KENMERKEN

## Ligging

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

## Energieverbruik

Energietabel B

## CV ketel

CV ketel Vaillant Ecotec Plus

Warmtebron Gas

Bouwjaar 2012

Combiketel Ja

Eigendom Huur

## Uitrusting

Warm water CV-ketel

Verwarmingssysteem Centrale verwarming

Heeft kabel-tv Ja

Heeft een lift Ja

Telefoonaansluiting aanwezig Ja

Beschikt over een internetverbinding Ja

Heeft schuur/berging Ja

Heeft ventilatie Ja

## Vereniging van Eigenaren

Ingeschreven bij de KvK Ja

Jaarlijkse vergadering Ja

# KENMERKEN

Periodieke bijdrage	Ja
Reservefonds	Ja
Meer jaren onderhoudsplan	Ja
Onderhoudsverwachting	Ja
Opstal verzekering	Ja

<b>Kadastrale gegevens</b>	
Eigendom	Eigen grond

# OMSCHRIJVING

Op zoek naar een riant 3 kamer topappartement met energielabel B? Dan is Louis Armstronglaan 113 misschien wel uw appartement. Gelegen in de gezellige en rustige wijk Boshuizen (nabij de Coebel). U moet wel even "aan de bak" om het eigen te maken. Intern is de afwerking eenvoudig, maar zo kunt u direct uw eigen draai eraan geven. Behalve de fantastische ligging is het uitzicht ook om even bij stil te staan. Zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde is het prachtig. Er zijn 2 slaapkamers, een ruime keuken en badkamer, een woonkamer van 32m<sup>2</sup> en een zonovergoten en een ruim dakterras van ca. 24m<sup>2</sup> op het westen.

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:

Op de begane grond is de gemeenschappelijke entree, met de brievenbussen, trappenhuis, lift en toegang tot de berging. Zodra u naar boven gaat en de galerij op stapt is het eerste wat u op zal vallen het prachtige uitzicht over De Vliet waar de eenden en zwanen gezellig ronddobberen.

Bij het binnen komen van het appartement voelt u gelijk de ruimte. De grote hal verbindt alle kamers aan elkaar. Gelijk rechts is de keuken met uitzicht op het water en de galerij. Deze beschikt over een standaard keukenblok met 4-pits gasfornuis en afzuigkap. Verder is er nog een vaste kast/ technische ruimte. In deze kast is de wasmachineaansluiting, mechanische ventilatie en de opstelling Cv-ketel (Vaillant, 2012, huur).

Vanuit de keuken weer terug naar de gang, hier bevinden zich het eenvoudige toilet en de meterkast (5 groepen). Zodra u verder loopt komt u in de ruime woonkamer (ca. 32m<sup>2</sup>), en wat vooral opvalt is het vele licht wat binnen komt en het uitzicht. Dankzij het grote balkon (24m<sup>2</sup>) met glazen balustrade kunt u overal genieten van het uitzicht of u nu zit of staat.

We gaan terug naar binnen en weer naar de gang en door naar de grote badkamer. Deze is op het moment eenvoudig, maar er is genoeg ruimte om een bad, een inloopdouche en wastafelmeubel te plaatsen.

Verder zijn er twee grote slaapkamers. De slaapkamer aan de voorzijde is de kleinste maar is nog steeds groot genoeg voor een twijfelaar en kasten. De grote slaapkamer is aan de balkonzijde gelegen en heeft ook toegang tot het balkon.

Kortom, een riant topappartement welke naar eigen smaak kan worden aangepast.

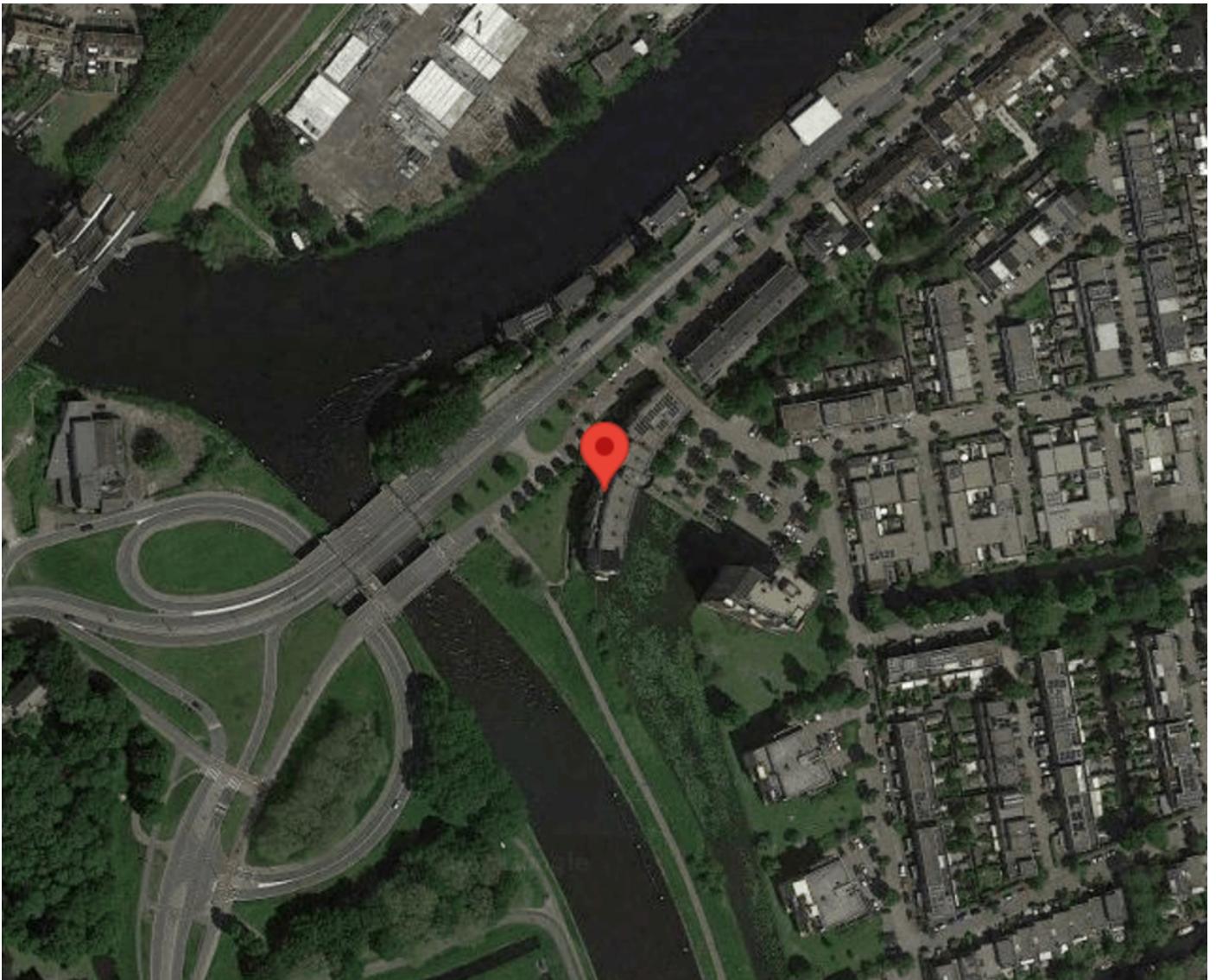
## Bijzonderheden:

- Oplevering kan snel
- VVE is actief en maandbijdrage van € 205,-
- Intern makkelijk her in te delen
- Berging op de begane grond

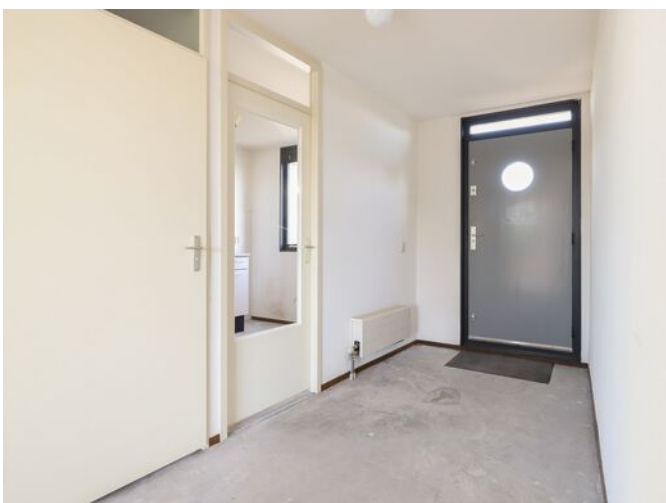
















# KENMERKEN

WOONOPPERVLAKTE  
**93m<sup>2</sup>**

BOUWJAAR  
**1992**

PERCEELOPPERVLAKTE

ENERGIELABEL  
**B**

INHOUD  
**282m<sup>3</sup>**

AANTAL SLAAPKAMERS  
**2**



# 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)