



WINTERKADE 31

2353 MV

LEIDERDORP

Vraagprijs € 850.000 K.K.



De makelaar van Leiderdorp

www.obermakelaardij.nl

Hoofdstraat 12A, 2351AJ Leiderdorp

+31 71 541 9957

info@obermakelaardij.nl

KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs € 850.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1988

Dakbedekking Bitumen

Type dak Platdak

Keurmerken Energie prestatie advies

Isolatievormen Dakisolatie
Dubbel glas
Spouwmuren
Vloerisolatie
Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 415 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 190 m²

Inhoud 732 m³

Oppervlakte overige inpandige ruimten 24 m²

Oppervlakte externe bergruimte 3 m²

Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte 15 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 2

Aantal kamers 4 (waarvan 3 slaapkamers)

Aantal badkamers 2

Locatie

KENMERKEN

Ligging	Aan park Aan rustige weg Aan water Afgelegen In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school Nabij snelweg Nabij winkelcentrum Open ligging Vrij uitzicht
---------	---

Tuin

Type	Voortuin
Oriëntering	Zuid-west
Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Zijtuin
Tuin 2 - Oriëntering	Zuiden
Tuin 2 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 2 - Staat	Prachtig aangelegd
Tuin 3 - Type	Achtertuint
Tuin 3 - Hoofdtuin	Ja
Tuin 3 - Oriëntering	Zuidoost
Tuin 3 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 3 - Staat	Prachtig aangelegd

Energieverbruik

Energie label	B
---------------	---

CV ketel

CV ketel	ATAG I 36 EC
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2017
Combiketel	Ja

KENMERKEN

Eigendom	Eigendom
Uitrusting	
Aantal parkeerplaatsen	3
Aantal overdekte parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Airconditioning Centrale verwarming Open haard Vloerverwarming (gedeeltelijk) Warmtepomp
Parkeergelegenheid	Aangebouwde stenen garage
Heeft airco	Ja
Heeft een alarm	Ja
Heeft kabel-tv	Ja
Heeft een open haard	Ja
Heeft een rookkanaal	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft rolluiken	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft een schuifpui	Ja
Heeft ventilatie	Ja
Kadastrale gegevens	
Eigendom	Eigen grond

OMSCHRIJVING

Bent u opzoek naar een bijzondere 2/1 kap woning, met inpandige garage, fenomenaal uitzicht, veel ruimte en een geweldige tuin ? Dan bent u aan de Winterkade 31 helemaal op uw plek. Voorzien van een energielabel B, met maar liefst 22 zonnepanelen en in elke ruimte een lucht lucht warmtepomp. Met deze combinatie bent u verzekerd van een zeer efficiënt energieverbruik, en een ideale regeling voor elke individuele ruimte. De ruimte van het huis en het perceel zal u verrassen.

U zal nooit gedacht hebben dat dit stukje van Leiderdorp zo'n mooie locatie heeft. Maar liefst ca. 190 m2 woonoppervlak, 2 badkamers, 3 slaapkamers en een riante woonkamer en entree. En dan de tuin met het uitzicht..... Absoluut de mooiste locatie van Leiderdorp en eigenlijk moet u deze zelf ervaren. Het gevoel, de stilte en de ruimte . De ligging is vanzelfsprekend geweldig. Veel groen, veel water, veel natuur en ideaal t.o.v alle voorzieningen.

Van deze woning is ook een eigenwebsite beschikbaar, www.winterkade31.nl
Behalve de foto's op groot formaat zijn er ook allerlei handige tools. De relevante documentatie kunt u hier ook vinden.

We zijn van mening dat u dit huis moet komen bekijken pas dan krijgt u een idee en het gevoel hoe bijzonder dit huis is. Recent zijn er ook een aantal "upgrades" uitgeoefend en is het huis aangepast aan hedendaagse eisen.

BIJZONDERHEDEN

Intern gerestyled

Alle slaapkamers (3)en woonkamer voorzien van lucht/lucht warmtepomp, en indien gewenst ook te gebruiken als koeling.

Elektrikast volledig vernieuwd

Geïsoleerde automatische garagedeur

Openhaard

Volledige nieuwe vloerafwerking 1e etage

Grote wijnkelder

Schuifpui in woonkamer

Hobbykas in de tuin

Automatische zonneschermen

Oplevering kan snel

Notaris naar eigen keuze

1,78 m

9,52 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

6,03 m

1,37 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl









Aantekeningen





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