



**WINTERKADE 31**

**2353 MV**

**LEIDERDORP**

**Vraagprijs € 895.000 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 € 895.000,- 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 Bouwkundige keuring  
Energie prestatie advies

Isolatievormen Dakisolatie  
Dubbel glas  
Spouwmuren  
Vloerisolatie  
Volledig geïsoleerd

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 415 m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte wonen 190 m<sup>2</sup>

Inhoud 732 m<sup>3</sup>

Oppervlakte overige inpandige ruimten 24 m<sup>2</sup>

Oppervlakte externe bergruimte 3 m<sup>2</sup>

Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte 15 m<sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen 2

Aantal kamers 4 (waarvan 3 slaapkamers)

Aantal badkamers 2

## Locatie

# KENMERKEN

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

<b>Tuin</b>	
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

<b>Energieverbruik</b>	
Energie label	B

<b>CV ketel</b>	
CV ketel	ATAG I 36 EC
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2017
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

# KENMERKEN

## Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	3
Aantal overdekte parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Open haard
Parkeergelegenheid	Aangebouwde stenen garage
Heeft airco	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 op zoek naar een bijzondere 2/1 kap woning, met inpandige garage, fenomenaal uitzicht, veel ruimte en een geweldige tuin? Dan bent u bij de Winterkade 31 helemaal op uw plek. U zal nooit gedacht hebben dat dit stukje van Leiderdorp zo'n mooie locatie heeft.

Van de voorzijde zal u niet denken, dit is echt anders, maar als we naar binnen gaan zal u uw mening direct veranderen. Maar liefst ca. 190m<sup>2</sup> woonoppervlak, 2 badkamers, 3 slaapkamers (anders indelen is geen probleem), en een riante woonkamer die iedereen op zijn dromenlijst heeft staan. 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 gewenste voorzieningen.

# INDELING

Via de voortuin/oprit, staan we voor het huis en luisteren direct naar de geluiden. Heerlijk rustig en veel vogeltjes die tjilpen. Dit stukje Leiderdorp is anders. Aan de voorzijde zien we al wel dat ook het huis niet standaard is. Een begane grond en 1e verdieping, een toegang naar de zijtuin en veel licht. We zijn benieuwd. Op naar binnen.

Via de tochtal, komen we in de grote ontvangsthal. Hier ziet u dat de woning over de gehele breedte is gesitueerd, dus aan ruimte geen gebrek. De hal heeft een garderobe, de meterkast en geeft u toegang naar het 1e toilet met fontein, de garage van (ca. 17m<sup>2</sup>) en de kelder (ca. 7m<sup>2</sup>). Eerst naar beneden naar de kelder. Ideaal als wijnkelder te gebruiken of gewoon als opslag voor de jaarlijkse items.

Terug naar de hal en naar de garage: ook riant te noemen. 17m<sup>2</sup>, perfect voor een grote auto, verwarmd, een wateraansluiting en een elektrisch deur.

Weer naar de hal en door naar de grote verrassing van de woning. De giga woonkamer met dito achtertuin. Overal waar u bent is hier woonkamer. Overal zijn er ramen op de tuin en heeft u dat geweldige uitzicht over het groen en het water.

De woonkamer is verdeeld in een tv gedeelte, een zitgedeelte met gashaard, en een eetgedeelte naast de half open keuken. Door de enkele deur of de schuifpui kunt u naar de tuin, maar dat straks.

Er is een half open nette keuken welke is voorzien van diverse apparatuur. Naast een vaatwasser, een oven, een inductieplaat en afzuigkap, is er een koelkast met vriesvak. Misschien niet meer de allernieuwste keuken, maar zeker de komende jaren prima te gebruiken.

Let in de woonkamer ook op de mooie parketvloer, en de strakke afwerking. Met een kleine opfrisbeurt kunt u hier al direct wonen.

Tja, we hebben het al vaak genoemd.. de achtertuin. Wauw, wauw, wauw. Ca. 200m<sup>2</sup>, gelegen aan een sloot, uitzicht over de Dwarswatering en de Bloemerd, en een oase van groen voor uw neus en zeer smaakvol aangelegd. Voorzien van meerdere terrassen, veel biodiversiteit en de gehele dag op een terras wel ergens de zon. U zal hier niet snel weg willen verwachten we. Op naar de 1e etage.

# 1E VERDIEPING

Ruime overloop met toegang naar bijna alle vertrekken. Er is een wasruimte met de cv opstelling (2017), een separaat modern toilet, 3 riante slaapkamers en 2 badkamers. 2 kamers hebben een eigen badkamer waarvan er 1 badkamer ook via de overloop te bereiken is. De grootste badkamer is modern, voorzien van een ligbad, een douche en een dubbele wastafel met meubel. Alleen de wanden schilderen en u kunt het gelijk gebruiken. De 2e badkamer is voorzien van een wastafel en een douche.

De master bedroom is echt master. Gelegen aan de achterzijde, zeer ruim, toegang naar een dakterras met uitzicht over de Dwarswating en voorzien van een walk in closet. Tevens is hier airconditioning en geeft deze kamer toegang dus tot de grote badkamer.

Aan de voorzijde zijn de 2 "kleinere" slaapkamers. 1 slaapkamer is voorzien van een haard (u leest het goed) en de andere heeft de eigen 2e badkamer.

Tussen deze kamers ligt de wasruimte. Ideaal om deze apart te hebben en voorzien van de wma, de dma en de CV ketel. Ook zien we hier de extra groepen voor de 14 zonnepanelen die op het dak liggen. Ook aan energiezuinigheid is gedacht.

Kortom, een geweldig en heel bijzonder huis met veel woonruimte, een geweldige buitenruimte, eigen parkeerplaatsen en gelegen op één van de mooiste plekjes van Leiderdorp.

## BIJZONDERHEDEN

- Oplevering kan snel
- Notariskeuze is aan de verkoper
- Bouwkundige keuring is reeds uitgevoerd en ter inzage

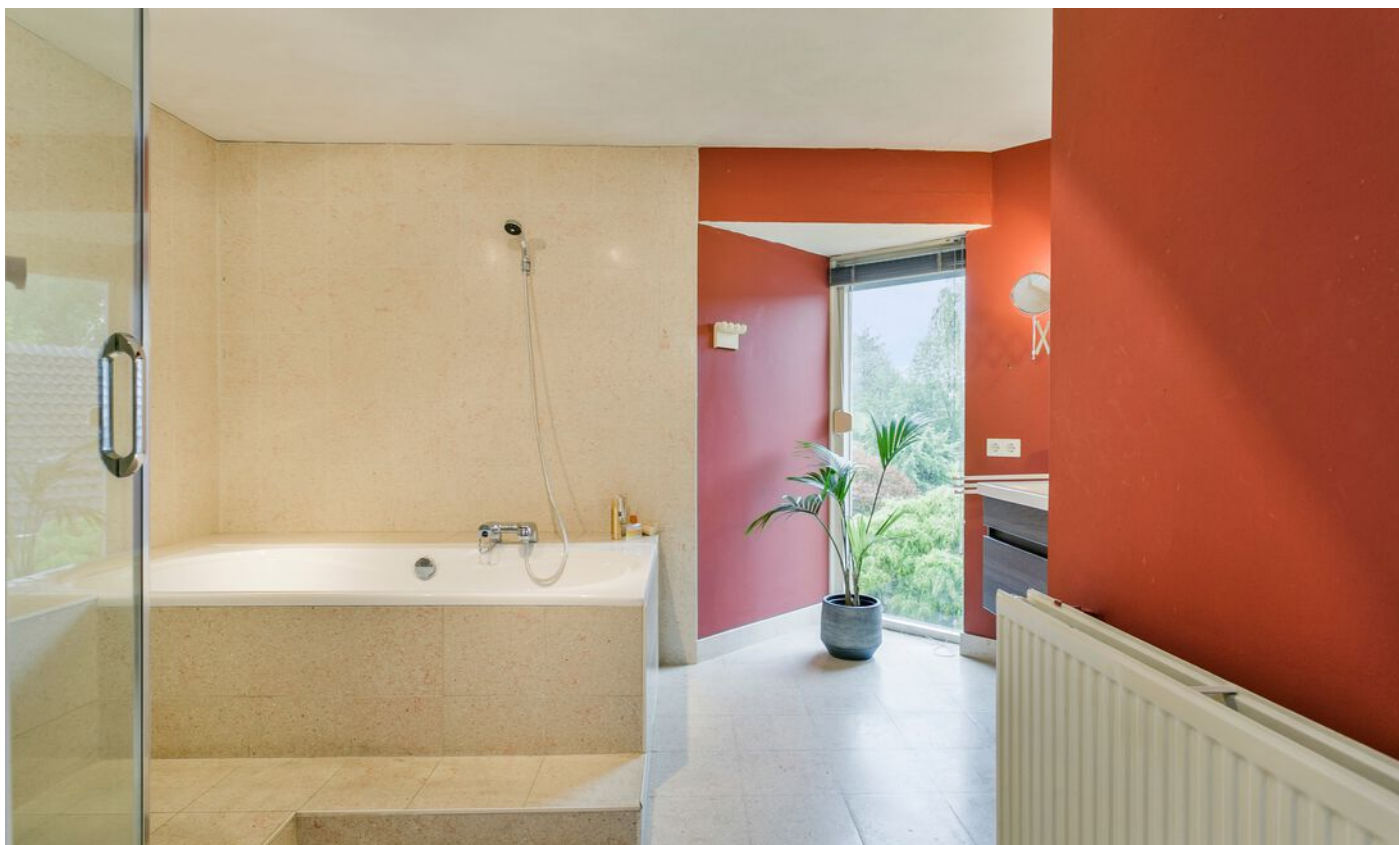
















# INTERESSE IN DEZE WONING?

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)