

HOLLAND WEST.

WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

SLUISKOLK 2

LEIMUIDEN



VRAAGPRIJS

€ 525.000,- K.K.

SFEERVOL 3-KAMER APPARTEMENT MET TUIN EN CARPORT IN 2-ONDER-1-KAP

- Comfortabel wonen zonder trappen
- Ca. 90 m² woonoppervlak op 285 m² eigen grond
- Energiezuinig: energielabel A, 23 zonnepanelen
- Fijne tuin met meerdere zitplekken
- Centrale ligging nabij voorzieningen en uitvalswegen

KADASTER:

Gemeente Leimuiden, sectie A , nummer 3195, gedeeltelijk, groot 285m2

ENERGIELABEL



De woning 2451ZL-2 heeft energielabel **A**

Het energielabel is geldig tot 05-01-2028

Lees meer op www.energielabel.nl/woningen.

LEIMUIDEN, RUST, RUIMTE EN BEREIKBAARHEID

Leimuiden maakt deel uit van de gemeente Kaag en Braassem en ligt bijzonder centraal in het land. Amsterdam, Leiden, Den Haag en Schiphol zijn allen binnen circa 30 minuten bereikbaar. Tegelijkertijd woon je hier aan de rand van het Groene Hart, met volop vaar- en fietsgebieden in de directe omgeving.

Voorzieningen zoals winkels, basisschool, huisarts, sporthal en jachthaven bevinden zich op korte afstand. Daarnaast zijn er veel vrije parkeerplaatsen in de directe omgeving van de woning. Het dorpse karakter, gecombineerd met de uitstekende bereikbaarheid, maakt Leimuiden tot een zeer prettige woonomgeving.

ALGEMEEN

Wat voorheen dienstdeed als huisartsenpraktijk, is volledig opnieuw opgebouwd. Hoewel het formeel geen nieuwbouw betreft, geeft het wel dat gevoel! Alles is fris, strak en modern afgewerkt en klaar voor de volgende bewoners. De woning beschikt over een hoogwaardige basisafwerking en biedt de nieuwe eigenaar volop ruimte om keuken, badkamer en vloerafwerking geheel naar eigen smaak te realiseren.

INDELING

Entree/Ruime hal met toilet, garderoberuimte en meterkast. Via een moderne stalen deur bereik je de woonkamer. Royale en lichte woonkamer die naadloos overgaat in de open keuken. Grote raampartijen en een nieuw zwart gecoate aluminium schuifpui met triple glas zorgen voor een prettige lichtinval en directe toegang tot de tuin, gelegen op het zuidwesten en voorzien van meerdere zitmogelijkheden. De keukenruimte, het "hart" van het appartement is volledig voorbereid voor installatie en kan geheel naar eigen smaak worden ingericht.

Via de tussenhal met kast voor de mechanische ventilatie, is er toegang tot beide slaapkamers, de badkamer, de inpandige berging. De twee comfortabele slaapkamers, zijn beide strak afgewerkt met glad gestucte wanden en plafonds.

In de badkamer treft u de voorbereid voor installatie, zodat deze geheel naar eigen smaak kan worden ingericht.

BERGING

Inpandige berging met de nieuwe Intergas CV-ketel (2025). De berging is tevens bereikbaar via een afsluitbare poort met toegangshek, behorend bij het appartement. In de deels overdekte poort is tevens ruimte voor het stallen van fietsen.

BUITENRUIMTE & CARPORT

Rondom de woning ligt een eigen tuin met veel privacy en diverse zitmogelijkheden. De carport met lichtkoepel biedt parkeergelegenheid op eigen terrein, maar kan ook worden ingericht als overdekte buitenruimte, zoals een loungehoek of buitenkeuken.

AFWERKING & INSTALLATIES

- Alle ruimten opnieuw gestukt en geschilderd
- Voorzien van inbouwspotjes
- Volledig nieuwe vloerverwarming door de gehele woning
- Voorbereid voor een (hybride) warmtepomp
- Vloerafwerking nog vrij te kiezen
- Glasvezelaansluiting aanwezig

AFMETINGEN

Zie bijgaande plattegrondtekeningen.

GEBRUIKSOPPERVLAKTEN (NEN2580)

Gebruiksoppervlakte	
- Wonen	90 m ²
- Overige inpandige ruimte	6 m ²
- Gebouw gebonden buitenruimte	19 m ²
- Externe bergruimte	0 m ²
- Totale bebouwing	363 m ²

Bruto inhoud	
- Wonen	331 m ³
- Overige inpandige ruimte	29 m ³
- Gebouw gebonden buitenruimte	61 m ³
- Externe bergruimte	0 m ³
- Totale bebouwing	421 m ³

BIJZONDERHEDEN

- Energielabel A
- De afbeeldingen zijn artist impressions en dienen ter illustratie
- 23 zonnepanelen
- Triple glas (schuifpui)
- Intergas CV-ketel (2025)
- Glasvezel aanwezig
- Parkeren op eigen terrein én veel openbare parkeergelegenheid
- Volledig gelijkvloers en levensloopbestendig
- Geschikt als kangoeroewoning in combinatie met Verlaat 26

NIET-ZELFBEWONINGSCLAUSULE

Koper is geattendeerd op het feit dat verkoper het verkochte niet zelf heeft gebruikt/bewoond en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen, dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Het nen2580 meetrapport wordt aan de koopakte gekoppeld. Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

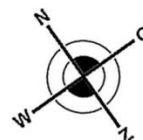


Begane Grond



Sluiskolk 2, Leimuiden

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend
www.vastgoedmedia.com.







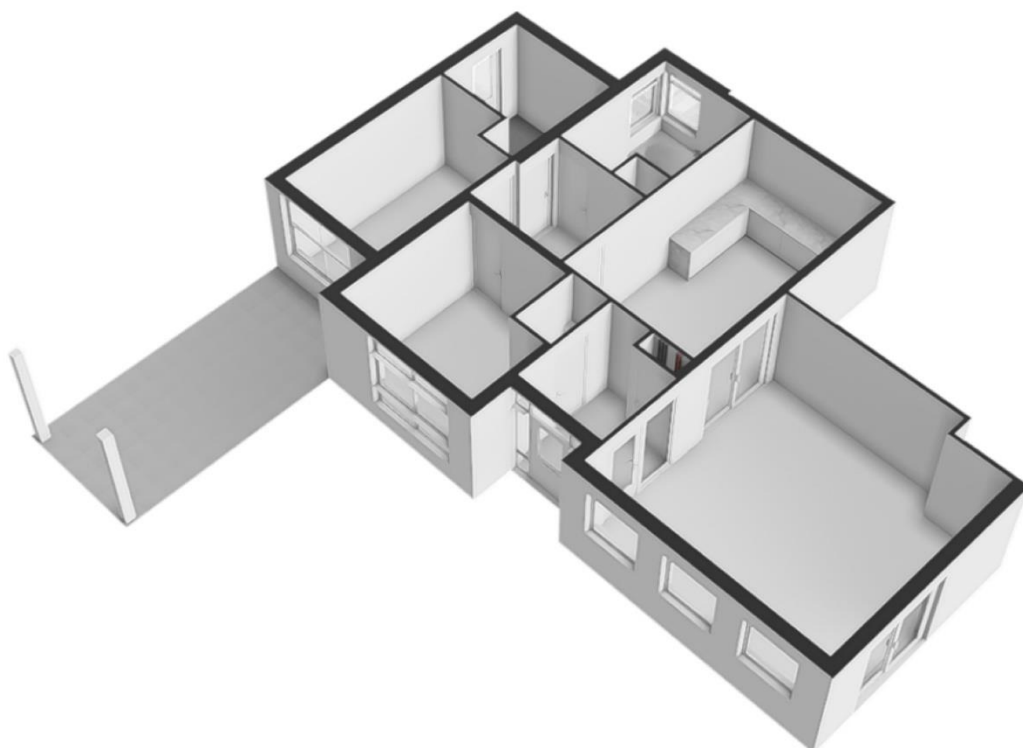




Prins Hendrikstraat 224 ■ Postbus 200 ■ 2400AE Alphen aan den Rijn ■ Telefoon 0172 491 646 ■ Email: info@hollandwest.nl ■ www.hollandwest.nl
 Aan onvolkomenheden in deze informatie kunnen geen rechten ontleend worden. Alle maten zijn ±. Al onze aanbiedingen zijn vrijblijvend.







Begane Grond



Sluiskolk 2, Leimuiden

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend
www.vastgoedmedia.com.

