

# HOLLAND WEST.

WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

DRECHTLAAN 54

LEIMUIDEN



BIEDEN VANAF € 365.000 K.K.

AANTREKKELIJKE WONING MET EIGEN AANLEGSTEIGER (ca. 7 mtr.)  
OP EEN FANTASTISCHE LOCATIE DIRECT AAN HET VAARWATER  
**VAN DE "DRECHT"**

- Unieke ligging, midden in het Groene Hart, op loopafstand van het dorp
- **Het mooie riviertje "de Drecht" staat in open verbinding met o.a. de** Westeinder- en Kagerplassen en het Braassemermeer
- Fantastisch uitzicht vanaf de dijk

Vervolg pandeninfo: Drechtlaan 54, 2451 CN Leimuiden

## KADASTER

Gemeente Leimuiden, sectie A, nummer 1787, groot ca. 186 m2

## ENERGIELABEL



De woning 2451CN-54 heeft energielabel C.

Het energielabel is geldig tot 29-07-2029.

Lees meer op [www.energielabel.nl/woningen](http://www.energielabel.nl/woningen)

## ALGEMEEN

Een meer dan aantrekkelijke eengezinswoning op een fantastische locatie midden in de **rust van het "Groene Hart"** en toch op steenworp afstand van de grote steden.

**De ligging aan het mooie riviertje "De Drecht"** met uw eigen aanlegsteiger voor een boot van ca. 7 mtr. maken het plaatje helemaal af.

Buiten dat zijn alle voorzieningen op loopafstand: het gezellige dorp met winkels, scholen en sportvelden.

De woning is goed onderhouden en netjes afgewerkt.

De sfeer en ligging van deze woning op deze bijzonder mooie plek moet u echt zelf ervaren. Maak daarom snel een afspraak voor een bezichtiging, wij leiden u graag rond!

### Begane grond

Verzorgde voortuin met oprit/parkeergelegenheid op eigen terrein.

Entree/hal met toiletruimte met vrijhangend closet en fonteintje, een vaste bergkast en de meterkast.

De ruime living aan de voorzijde en in het midden van de woning, heeft een sfeervolle open haardpartij.

Aan de achterzijde bevindt zich de eethoek en de mooie lichte keuken (2017) welke voorzien is van alle denkbare apparatuur zoals: grote inductie kookplaat, bakoven, combi-oven, grote koelkast, aparte vrieskast (3 laden). De keuken biedt meer dan voldoende bergruimte door de slimme indeling met grote laden, kasten en carrousel. De schuifpui (convectorput) geeft toegang tot de onder architectuur aangelegde achtertuin.

De begane grondvloer is voorzien van een mooie hardhouten (Mepal) vloer in brede delen en de wanden zijn keurig strak afgewerkt.

### 1<sup>e</sup> Verdieping

Via de open trap bereikt u de overloop met aan de achterzijde een slaapkamer met fantastisch uitzicht over het water.

Aan de voorzijde de riante master bedroom en in het midden de grote badkamer welke is voorzien van wastafel in modern meubel, douchehoek, ligbad en een kast met daarin de aansluiting voor de wasmachine en droger.

Op de overloop bevindt zich tevens het separate 2<sup>e</sup> toilet.

Vervolg pandeninfo: Drechtlaan 54, 2451 CN Leimuiden

## 2<sup>e</sup> Verdieping

Hier bevindt zich de 3<sup>e</sup> slaapkamer met eveneens een prachtig uitzicht over de Drecht, het Braassemermeer en wijde omgeving.

De slaapkamer heeft een balkon en veel vaste bergruimte achter de knieschotten. Vast kast met daarin de cv-opstelling.

## Buiten

De zonnige achtertuin is onder architectuur aangelegd en u kunt de masten van de boten zien. Hier ervaart u de ruimte die het groene platteland u biedt.

Via een gezamenlijk pad bereikt u middels de dijk de eigen aanlegsteiger.

Hier kunt u een boot van zeker 7 meter aanleggen.

NOTE: Door de bewoners die aan de dijk wonen wordt thans nog een stukje grond, steiger en water (113 m<sup>2</sup>) gehuurd van de Gemeente Kaag en Braassem. Verkrijging in eigendom is in werking gezet en de concept koopovereenkomst is inmiddels door de Gemeente opgesteld.

Dit stukje grond, steiger en water is bij de koopsom inbegrepen.

## BIJZONDERHEDEN

- Behalve het voorraam in de woonkamer zijn alle kozijnen van kunststof
- Moderne lichte keuken (2017) voorzien van alle denkbare apparatuur
- Verrassend aangelegde achtertuin
- Fantastisch uitzicht vanaf de dijk
- Bijna overal kunststof kozijnen en schuifpui naar de tuin.

## AFMETINGEN

Zie bijgaande plattegrondtekeningen.

## GEBRUIKSOPPERVLAKTEN

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Inhoud woonfunctie             | 386 m <sup>3</sup> |
| Inhoud externe buitenruimte    | 26 m <sup>3</sup>  |
| Woonoppervlakte:               | 114 m <sup>2</sup> |
| Gebouw gebonden buitenruimte   | 2 m <sup>2</sup>   |
| Externe buitenruimte (berging) | 8 m <sup>2</sup>   |

## 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.





































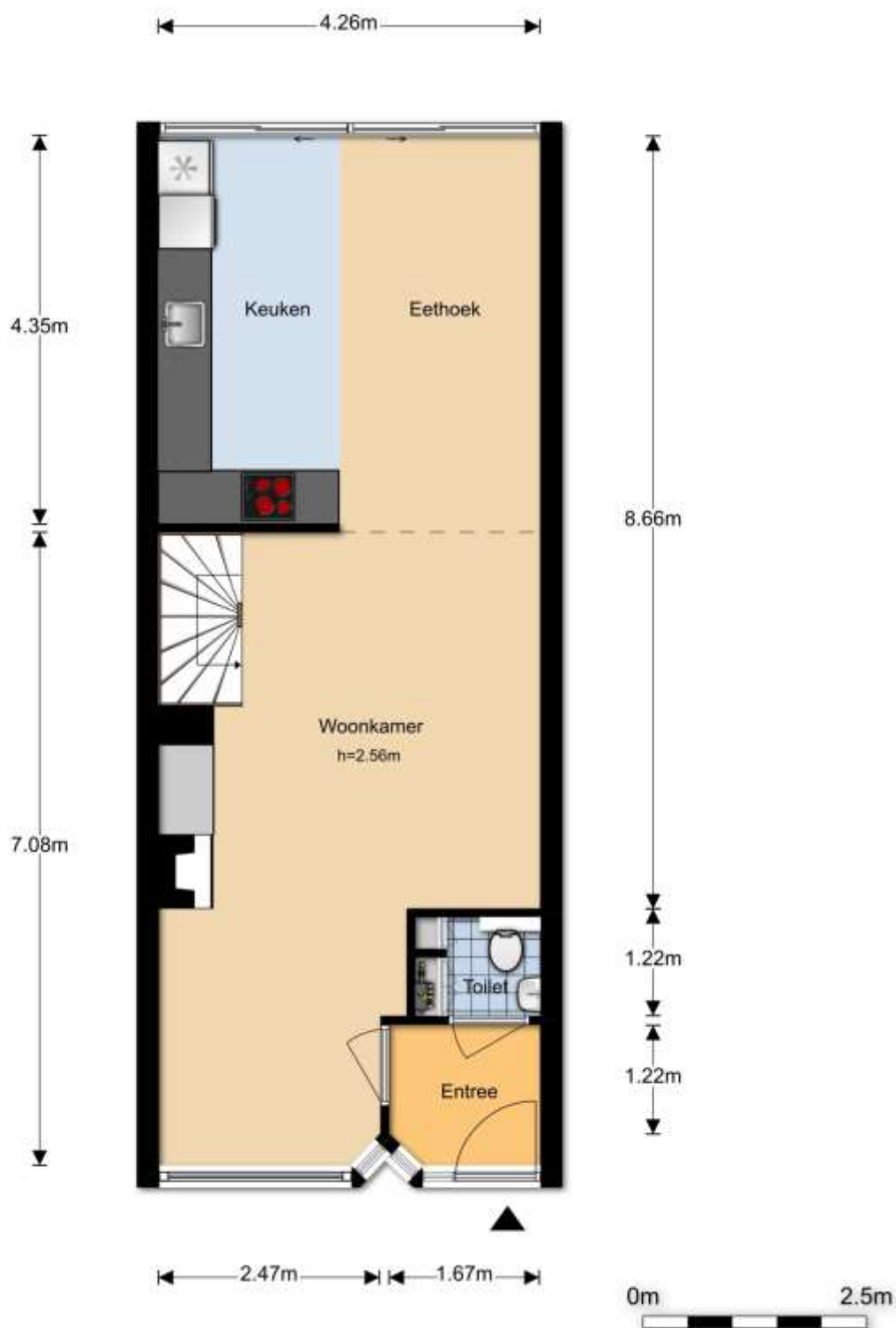






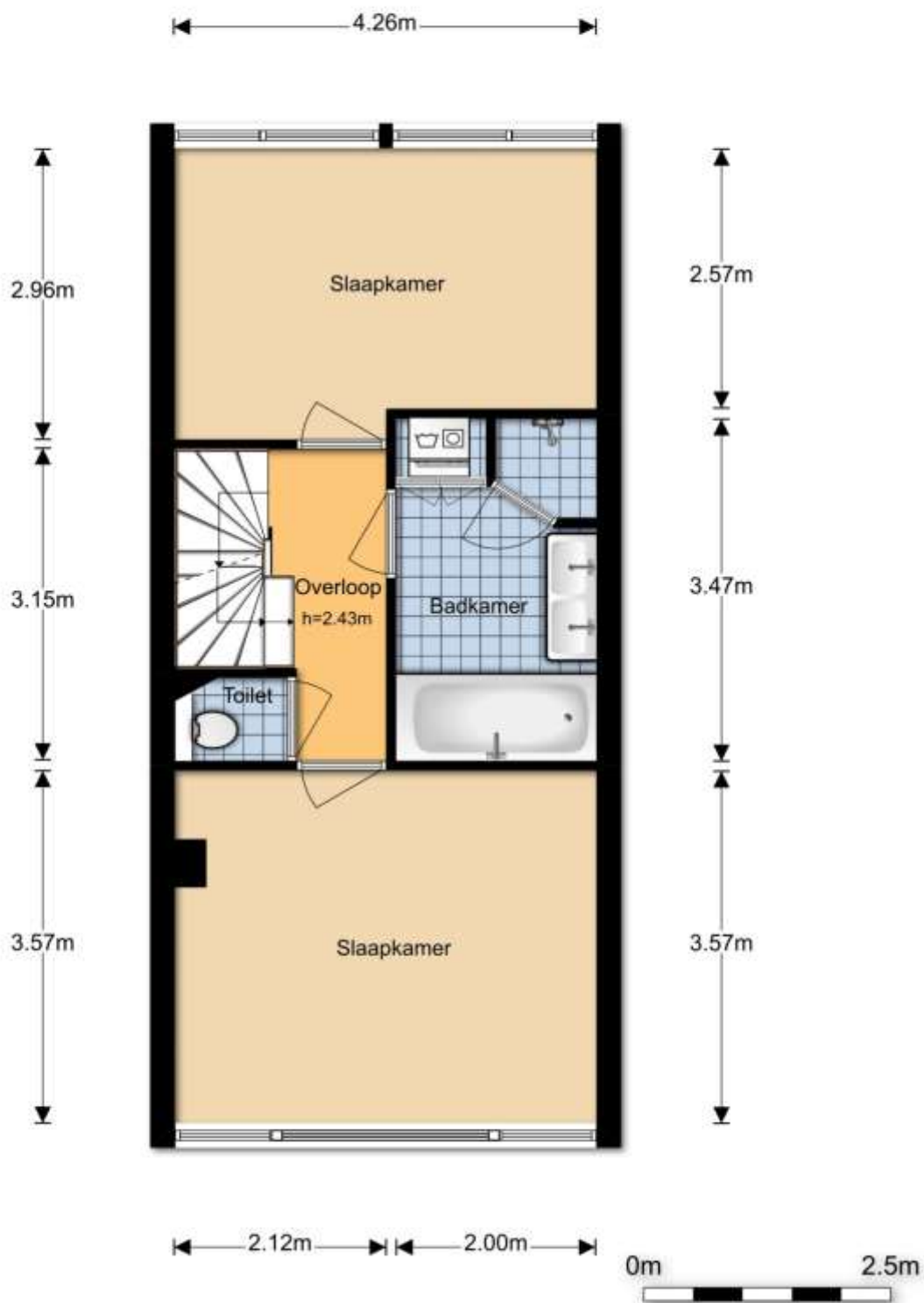


## Drechtlaan 54 - Leimuideren Begane Grond

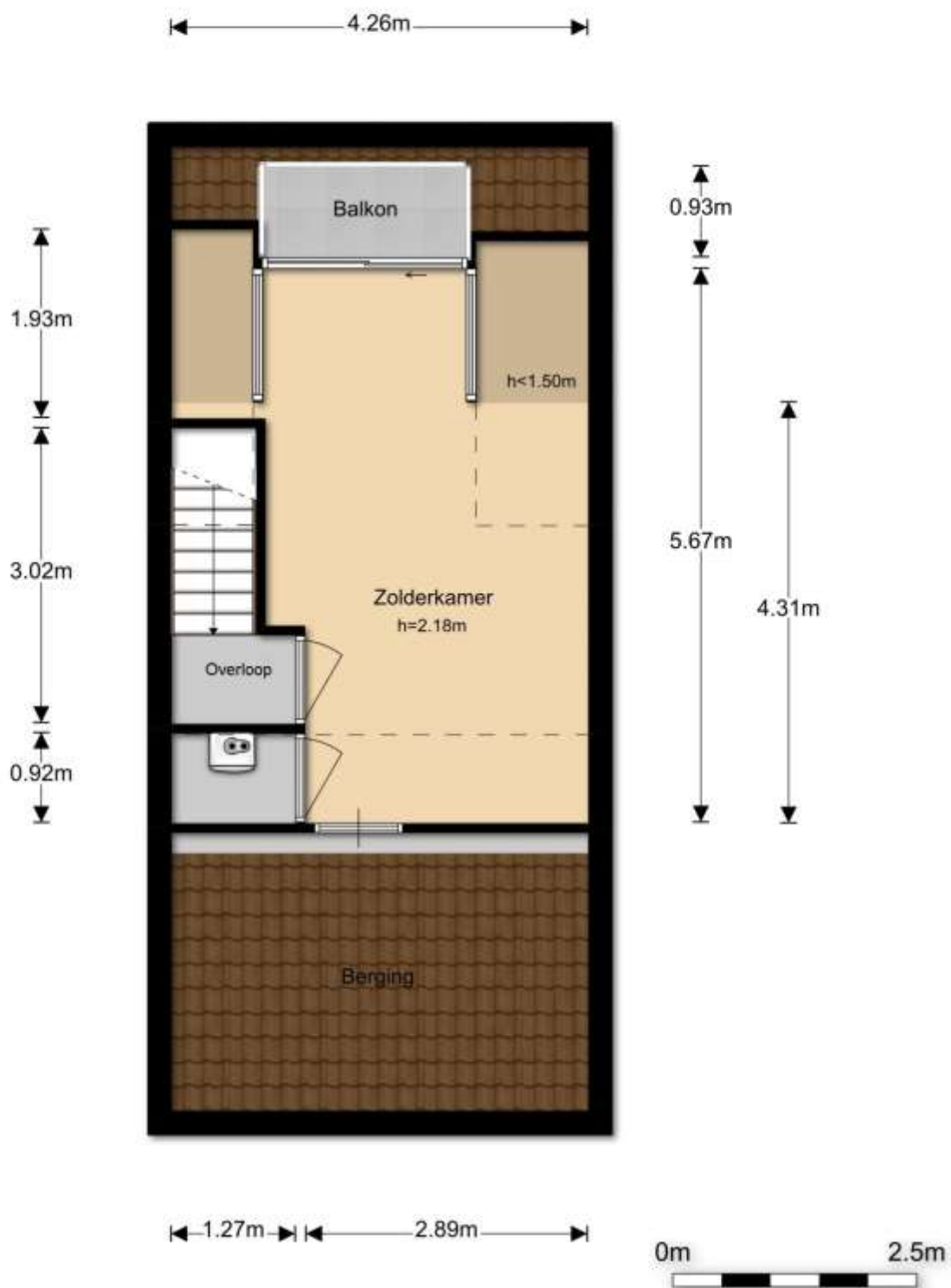


# Drechtlaan 54 - Leimuiden

## 1e Verdieping

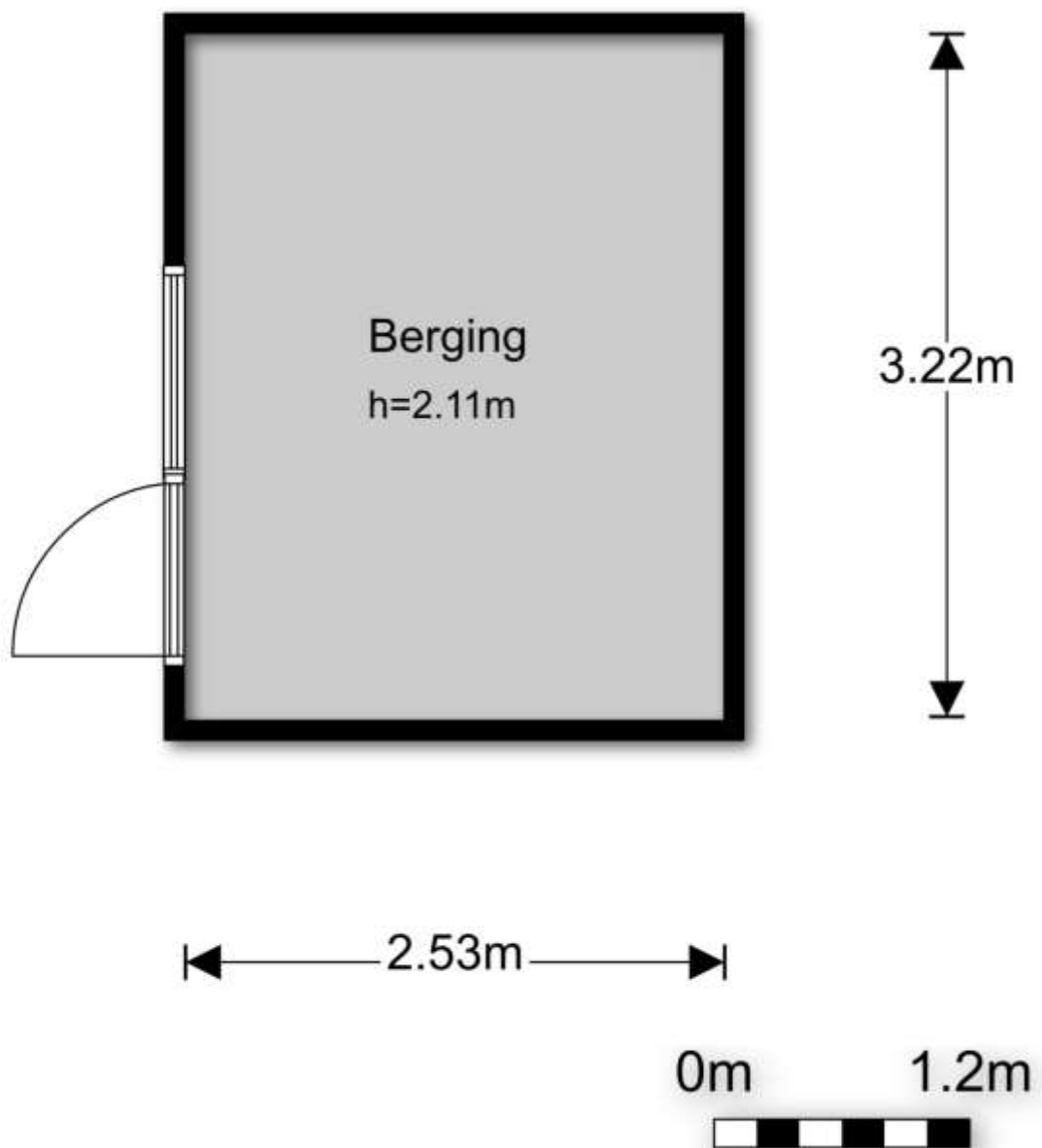


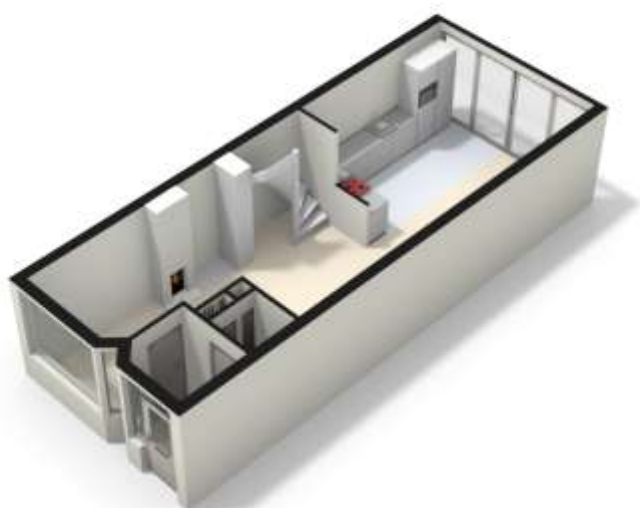
## Drechtlaan 54 - Leimuïden 2e Verdieping





# Drechtlaan 54 - Leimuideren Berging











|                          |                                  |                                                                                                                                                                                                                                    |           |
|--------------------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 12345                    | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1:500                                                                                                                                                                                                                       |           |
| 25                       | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente                                                                                                                                                                                                                | Leimuiden |
|                          | Huisnummer                       | Stad                                                                                                                                                                                                                               | A         |
|                          | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel                                                                                                                                                                                                                            | 1787      |
|                          | Voorlopige kadastrale grens      |                                                                                                                                                                                                                                    |           |
|                          | Administratieve kadastrale grens |                                                                                                                                                                                                                                    |           |
|                          | Bebouwing                        |                                                                                                                                                                                                                                    |           |
|                          | Overige topografie               |                                                                                                                                                                                                                                    |           |
| Gelovend op 25 juni 2019 |                                  | Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele<br>eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht. |           |