

VAN LEERDAM

MAKELAARDIJ EN ADVIES



Loudonstraat 11, Delft

Mooi afgewerkte jaren '30 woning met dakopbouw en zonnige achtertuin op het zuidwesten, gelegen in de geliefde 'Hof van Delft' wijk. De woning beschikt over authentieke details en is daarnaast ook modern afgewerkt met o.a. een PVC vloer met vloerverwarming, moderne keuken, badkamer en is voorzien van 8 zonnepanelen.

Kortom een leuke instapklare woning in een populaire wijk!

Vraagprijs: € 475.000,- k.k.

Oplevering: In overleg



Fluitekruid 64, 2635 KT Den Hoorn

Tel: 015-2573898

info@vanleerddammakelaardij.nl

www.vanleerddammakelaardij.nl

Bouwjaar	ca. 1930	Aantal kamers	4	Woonopp.	ca. 94 m ²
Inhoud	ca. 323 m ³	Perceelopp.	89 m ²	Energielabel	D (oud label)

Indeling woonhuis:

Entree met toilet, meterkast en trapopgang.

Woonkamer met aan de achterzijde gelegen keuken.

1^e verdieping met overloop, 2 slaapkamers, wasruimte en badkamer.

2^e verdieping betreft een grote open slaapkamer.

Tuin:

Zonniege achtertuin op het zuidwesten, met terras, groenborders, kraantje, elektra en vrijstaande berging.

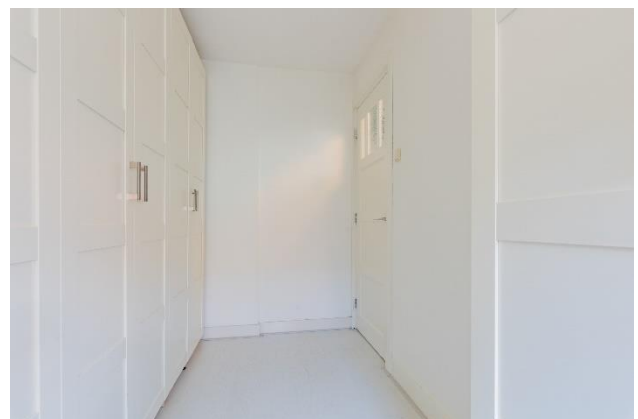
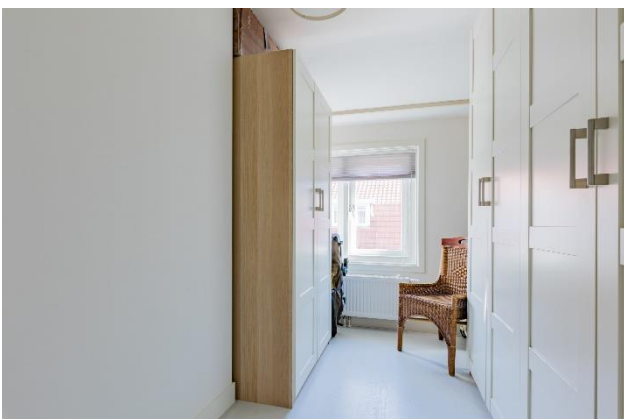
Bijzonderheden:

- De woning is in de afgelopen 10 jaar volledig gerenoveerd waarbij leuke authentieke details zoals glas-in-lood en paneeldeuren behouden zijn.
- Nette woonkamer met PVC vloer met vloerverwarming en openslaande deuren naar de tuin.
- Ruime keuken voorzien van inductie kookplaat met afzuigkap, spoelbak met Quooker cube, stoomoven, oven, koelkast, vriezer, vaatwasser en deur naar de tuin.
- Het toilet in de hal is voorzien van een zwevend closet.
- Onder de trap is ruimte voor het stallen van bijvoorbeeld een fiets.
- Eerste etage met 2 slaapkamers.
- Moderne badkamer voorzien van een inloopdouche, 2e toilet met zwevend closet, wastafel met meubel, designradiator en elektrische vloerverwarming.
- Praktische wasruimte aan de voorzijde.
- De 2e verdieping betreft een grote open slaapkamer van ca. 20 m² met een ruimtelijke hoge nok.
- De verwarming en warm water verloopt via een cv-ketel van Remeha uit 2013.
- In de tuin zijn t.b.v. de afwatering infiltratiekratten ingegraven.
- De woning is goed geïsoleerd met HR+ glas op de verdiepingen, vloer- en dakisolatie.
- In 2020 zijn 8 zonnepanelen geplaatst, is de keuken aan de buitenzijde extra geïsoleerd en is de riolering vervangen.
- In 2020 is het toilet vernieuwd en is er een betonnen vloer gestord welke is v.v. isolatie, vloerverwarming en PVC.
- In 2024 is het dak van de keuken nog vervangen en geïsoleerd.

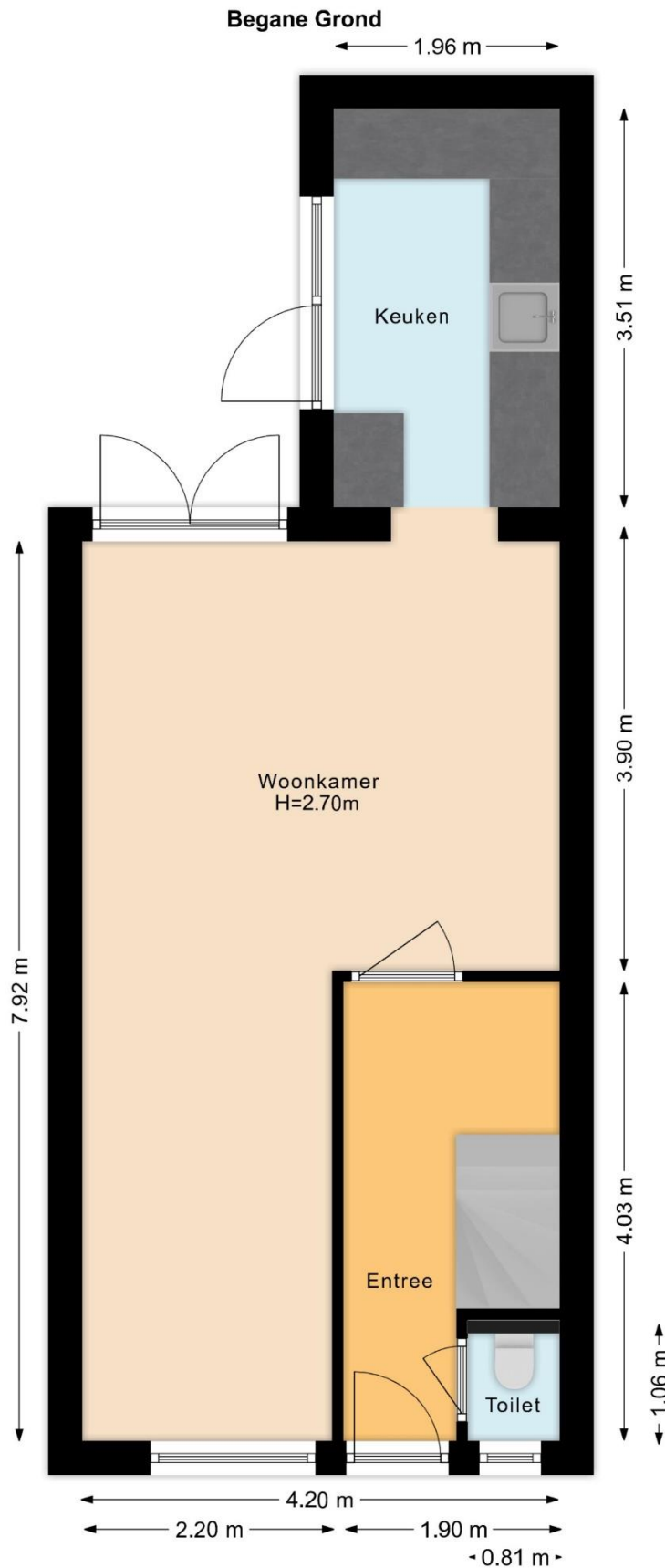
- Schilderwerk is goed bijgehouden.
- Het betreft een object met 89 m² eigen grond.
- Deze woning beschikt over energielabel D. Dit label is van voor de plaatsing van zonnepanelen en extra isolatie van de keuken (dak en gevel).
- Vrijstaande houten berging van ca. 8 m² met elektra.
- Parkeren middels vergunning.
- In de koopovereenkomst zal de ouderdoms- en materialenclausule worden opgenomen.
- Gelegen in de gezellige Hof van Delft wijk met een buurtsupermarkt en aantal kleine winkeltjes om de hoek.
- Op loopafstand van het centrum van Delft, het station, zwembad Sportfondsenbad en het Wilhelminapark.



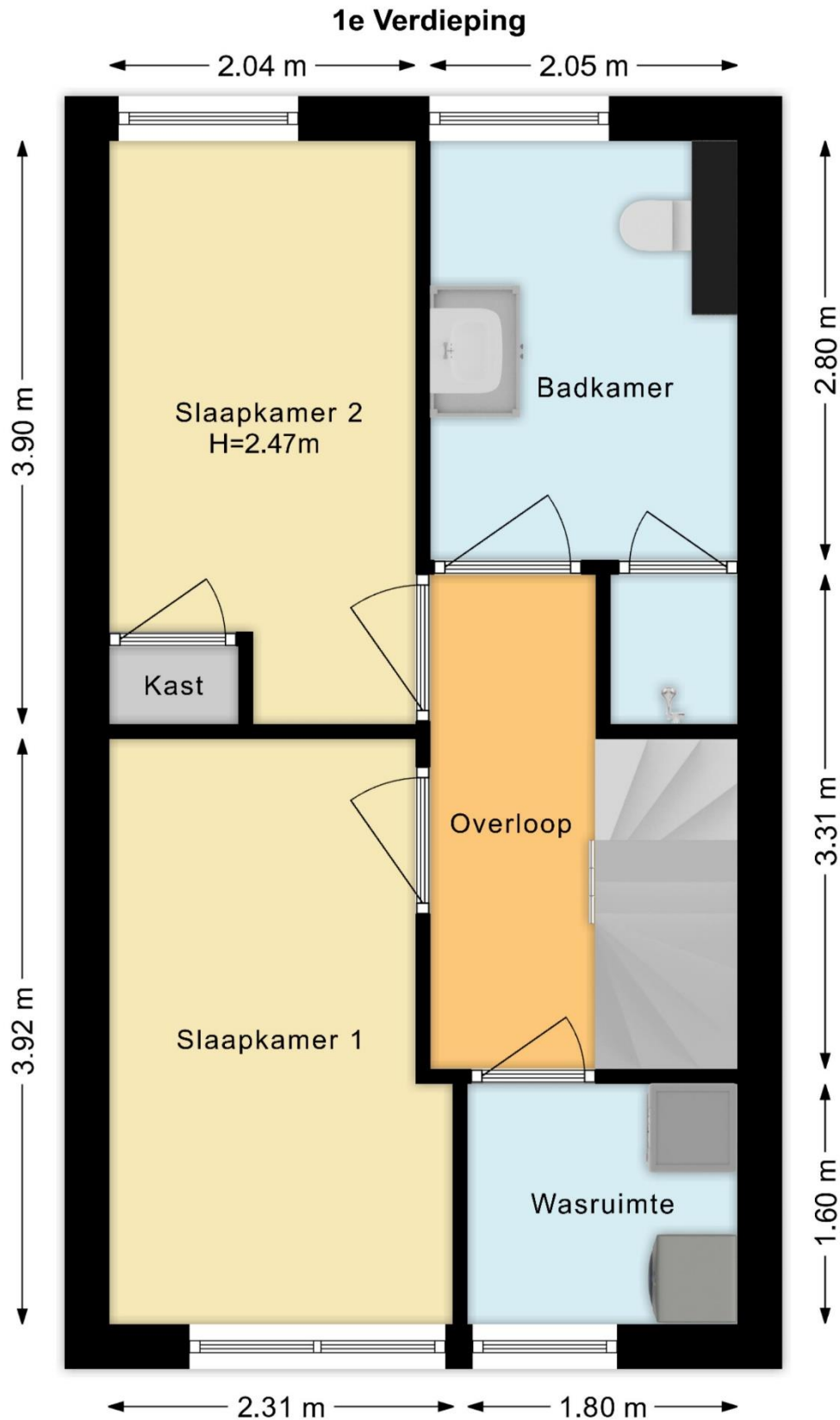




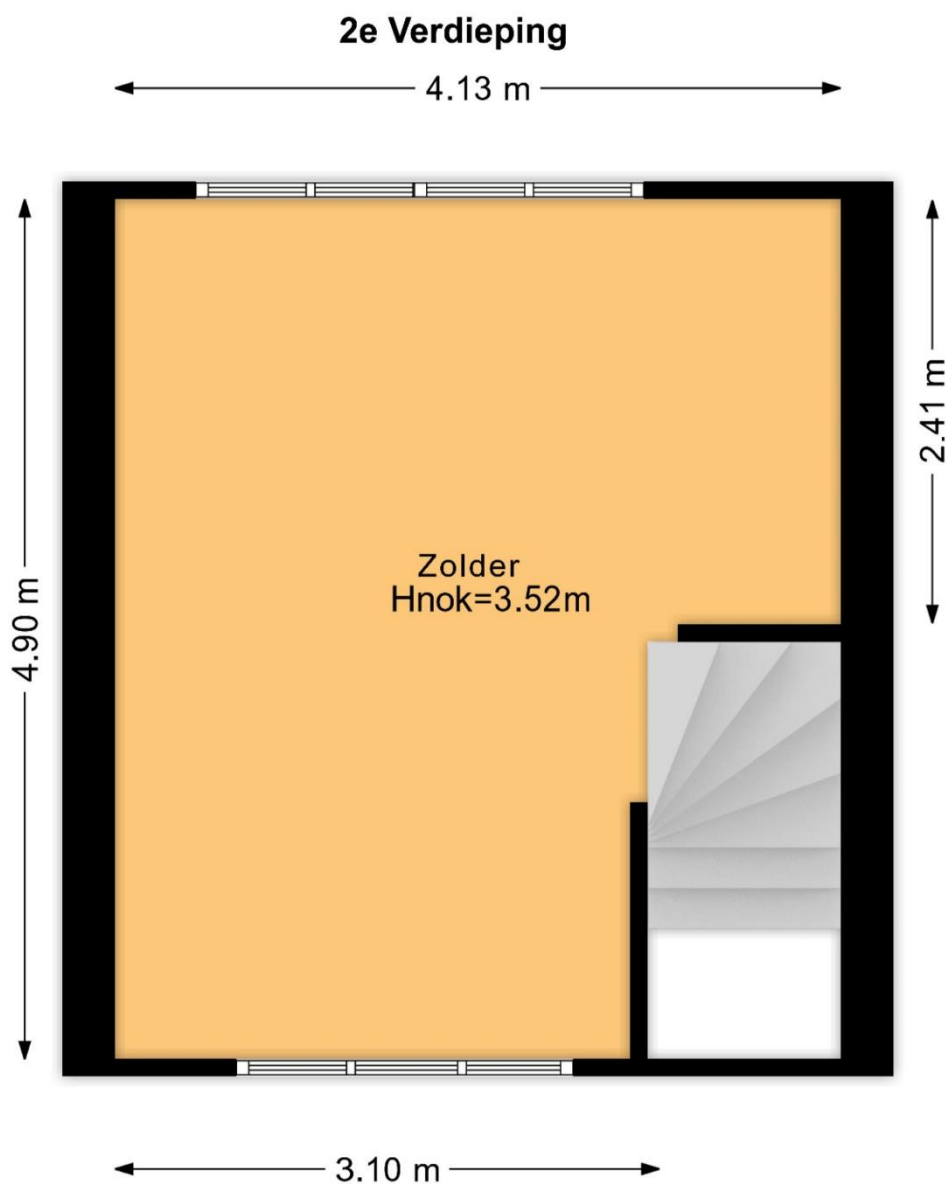




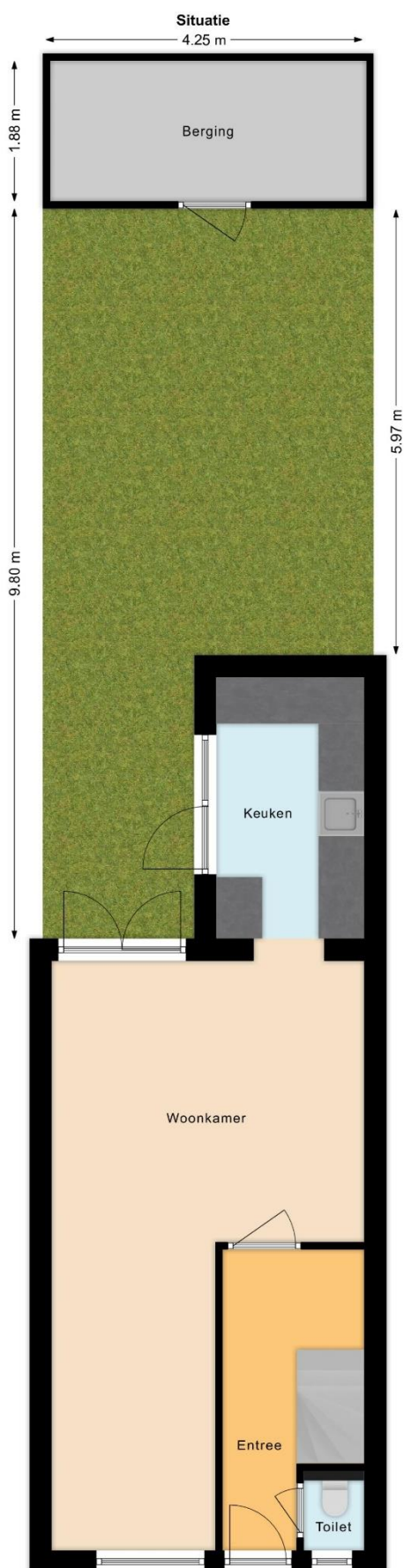
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend




Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eersikend uitreksel, geleverd op 13 augustus 2024 De bewaarder van het kadastrale en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Delft</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 4275</p> <p><small>Aan dit uitreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadastrale en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</small></p>	
---	--	---

De gegeven informatie is met zorgvuldigheid opgesteld, aan de juistheid kunnen echter geen rechten worden ontleend. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een aanbod of om in onderhandeling te treden.