

VAN LEERDAM

MAKELAARDIJ EN ADVIES



Hoornsekade 46, Den Hoorn

Karakteristieke vrijstaande woning met een dubbele garage gelegen op een royaal perceel grond met mooie tuin. Aantrekkelijke locatie aan een fietspad en de Hoornse Vaart. De woning is verouderd en dient gemoderniseerd te worden maar heeft een courante indeling. Goede ligging met alle voorzieningen en het bruisende centrum van Delft op korte afstand. Een kluswoning met een mooie uitstraling en veel potentie op een goede locatie!

Vraagprijs: € 850.000,- k.k.

Oplevering: In overleg



Fluitekruid 64, 2635 KT Den Hoorn

Tel: 015-2573898

info@vanleerddammakelaardij.nl

www.vanleerddammakelaardij.nl

Bouwjaar	ca. 1948	Aantal kamers	4	Woonopp.	ca. 123 m ²
Inhoud	ca. 456 m ³	Perceelopp.	600 m ²	Energielabel	D

Indeling woonhuis:

Entree naar hal met toilet, trapopgang, woonkamer, keuken en bijkeuken.

1^e verdieping met overloop, 3 slaapkamers en badkamer.

Vlizotrap naar de zolder welke is ingedeeld in 3 ruimtes.

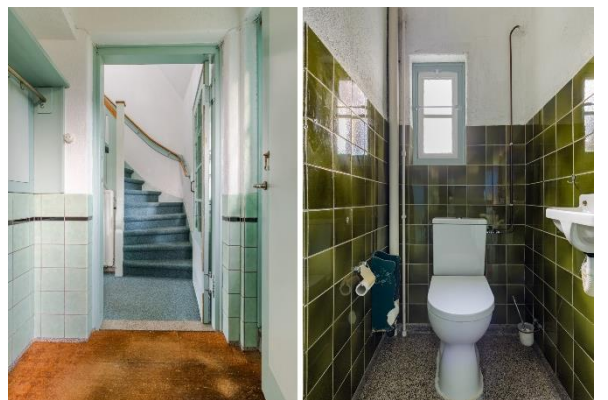
Vrijstaande dubbele garage naast de woning.

Tuin:

Mooie tuin rondom welke is voorzien van terras, veel kleurrijke groenborders, moestuin en ruimte voor parkeren op eigen terrein.

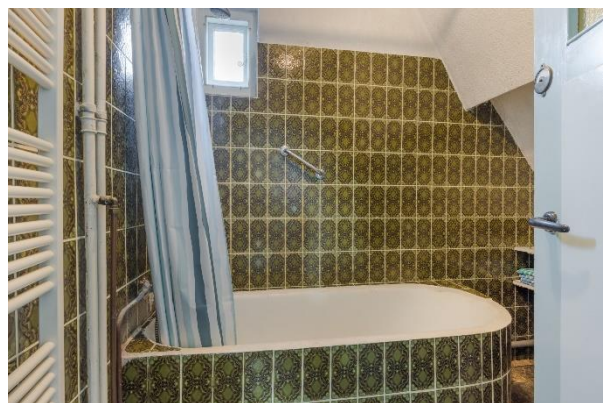
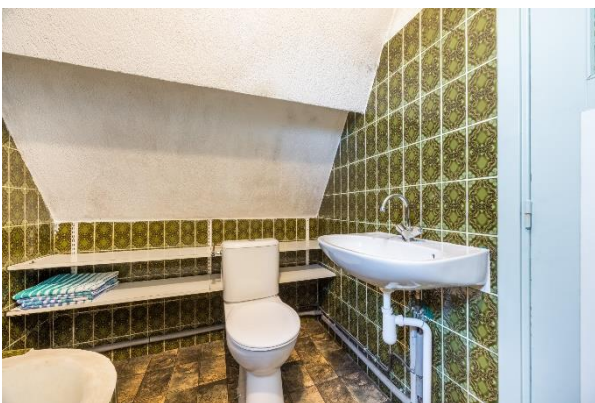
Bijzonderheden:

- Ruime woonkamer met leuk zicht op de diepe voortuin, het fietspad en de vaart.
- Gesloten keuken aan de achterzijde, voorzien van kastjes, lades, 4 pits gaskookplaat met afzuigkap, spoelbak met mengkraan, koelkast en deur naar de bijkeuken.
- Praktische ruime bijkeuken met cv-ketel, wasmachine-kast en deur naar de achtertuin.
- Ruime kelder van ca. 13 m².
- Het toilet naast het entree is voorzien van een wasbakje.
- Trapopgang naar de eerste etage met totaal 3 slaapkamers.
- De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van inbouwkasten en een wastafel.
- De badkamer is voorzien van een ligbad met douchehoek, wastafel en een 2^e toilet.
- Via een vlizotrap op de overloop is de zolder te bereiken. De zolder heeft een prima stahoogte van 2,45 meter in de nok en loopt over de gehele lengte van de woning. De oppervlakte van deze etage betreft 15 m² overige inpandige ruimte.
- De verwarming en warm water verloopt via een cv-ketel van Nefit (uit 2024).
- Rondom houten kozijnen met dubbel glas en deels HR++ glas.
- De woning is gebouwd met grotendeels houten vloeren, de spouwmuren zijn geïsoleerd en het dak is na-geïsoleerd aan de binnenzijde.
- Het betreft een object met 600 m² eigen grond en parkeren kan op eigen terrein..
- Deze woning beschikt over energielabel D.
- Vrijstaande dubbele garage van ca. 30 m² met 2 overheaddeuren, vliering, elektra en veel natuurlijk lichtinval door de vele ramen rondom. Het dak is in 2021 vervangen.
- In de koopovereenkomst zal de ouderdoms- en materialenclausule worden opgenomen alsmede de 'niet zelf bewoond clausule'.
- Ligging op een unieke locatie aan het fietspad tussen Den Hoorn en Delft.
- Het centrum van Delft en het station liggen op enkele minuten fietsafstand.













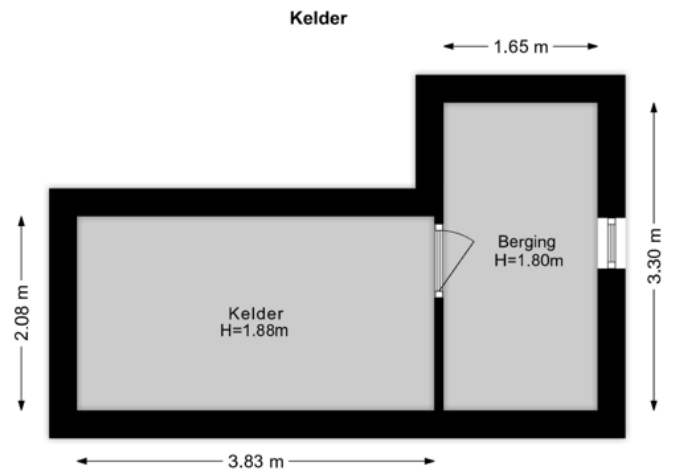
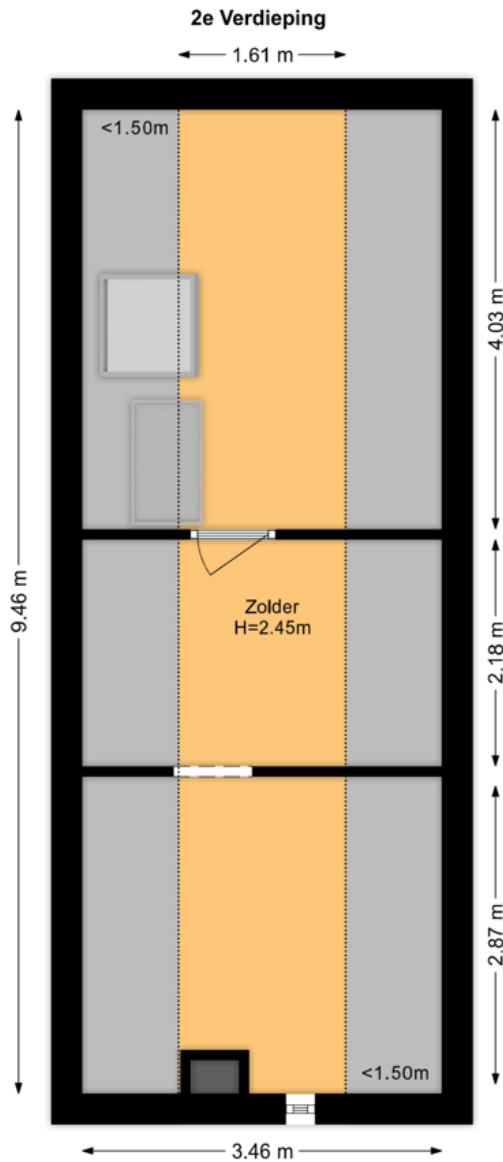




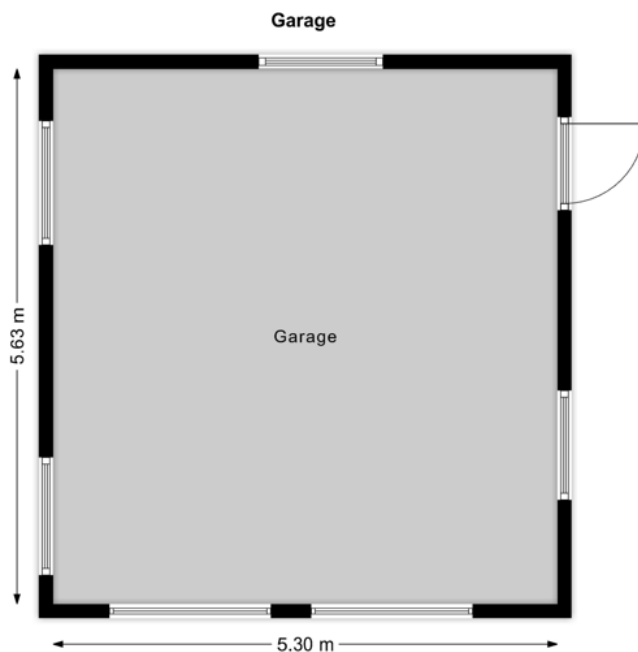
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend

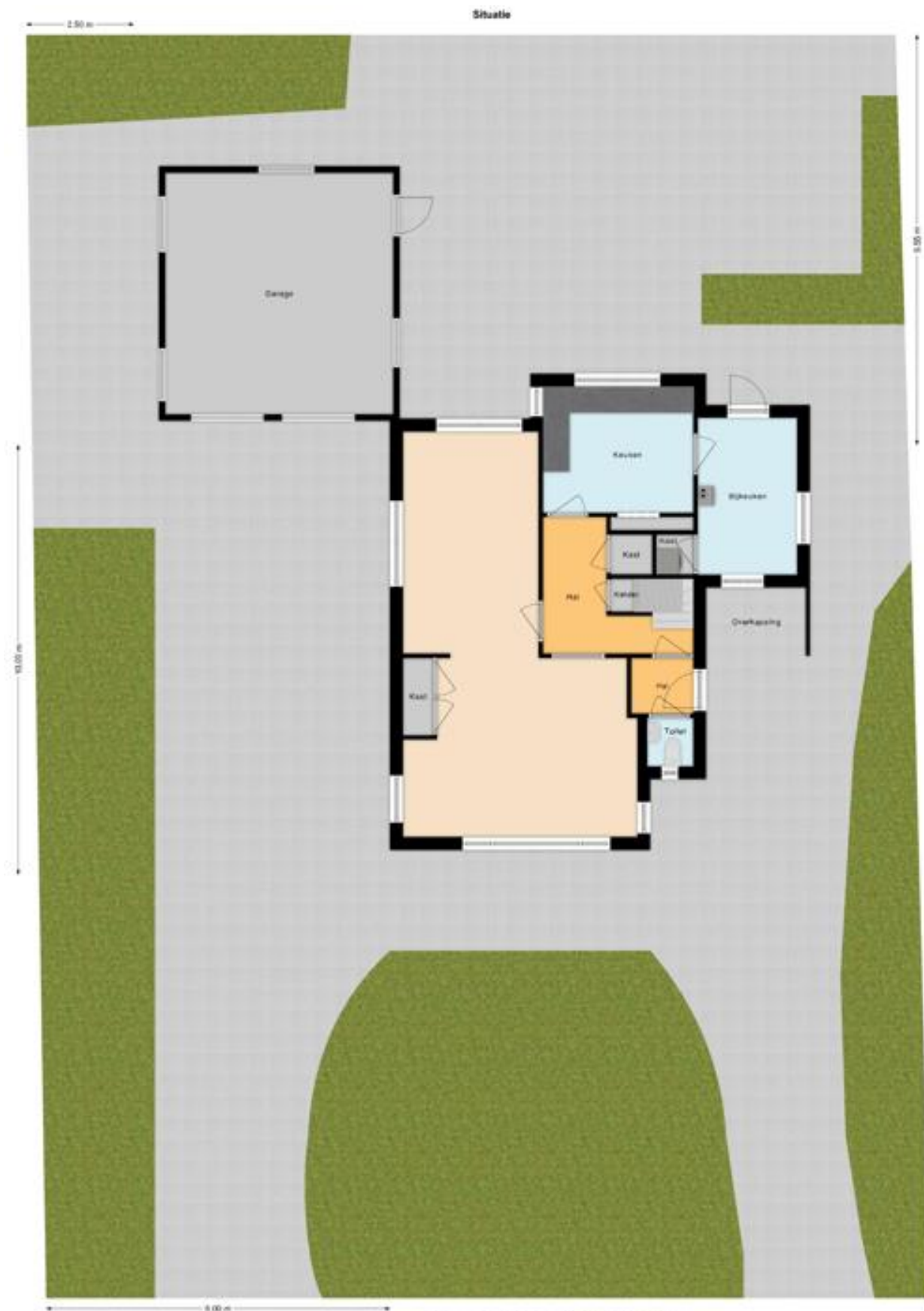


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend




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





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



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 juli 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Schipluiden Sectie I Perceel 3379</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</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.