

Wordt dit jouw droomhuis?



Hoogmadeseweg 41 G

Leiderdorp



Drieman Leiderdorp
Oosterschans 1
2352 DG Leiderdorp

071 - 820 00 20
leiderdorp@drieman.nl
driemanleiderdorp.nl

Wat leuk dat je interesse hebt
in deze woning!

Vraagprijs € 1.150.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Villa
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	2016

Inhoud	687 m ³
Woonoppervlakte	196 m ²
Perceeloppervlakte	364 m ²
Tuin	Achtertuint
Tuin oppervlakte	75 m ²

Energie label	A
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5

Omschrijving van de woning

Hoogmadeseweg 41G, Leiderdorp

In 2016 gebouwde, luxe 2-onder-1 kapwoning met 5 ruime slaapkamers, ca. 195 m² woonoppervlakte, 2 eigen parkeerplaatsen én een garage, energielabel A, een riante woonkamer van zo'n 60 m² en een heerlijk brede tuin waar je alle privacy hebt!

Dit huis is gebouwd met oog voor luxe en comfort, heeft een uitstekende isolatie en een hoogwaardige inrichting en afwerking. Gelegen op 364 m² eigen grond. Super comfortabel wonen dus!

Locatie:

Voor gezinnen is dit een prachtige locatie. Grenzend aan het oude dorp, in de rustige en groene villawijk Leithonpark. Hier wonen betekent dat je kinderen veilig lopend naar school kunnen via de verkeersluwe route. Ook kunnen ze heerlijk spelen in de eigen tuin, achter de woning of in de wijk waar er diverse speeltuinen zijn. Verder is eigenlijk alles wat je nodig hebt praktisch om de hoek: scholen, winkels, maar ook sportvoorzieningen zoals tennis, padel en het zwembad.

Met de auto zit je bovendien in een paar minuten op de A4 en N11, waardoor je binnen 20-30 minuten bij Schiphol, Amsterdam, Den Haag of Utrecht bent.

En heb je zin in een avondje Leiden? Pak de fiets en je bent binnen 15 minuten in het bruisende centrum met alle gezellige terrasjes en restaurants!

De woning zelf:

Begane grond

Via een verzorgde en mooi aangelegde voortuin kom je via de zij-ingang binnen in een heerlijk ruime, uitnodigende hal. Hier vind je de meterkast, een modern, hangend toilet met fontein en een handige trapkast – perfect als garderobe. Alles straalt kwaliteit uit!

Door een extra brede taatsdeur stap je vanuit de hal de woonkamer/woonkeuken binnen. De woonkamer is echt een plaatje: Dubbele openslaande deuren naar de achtertuin en een zijraam zorgen voor een bijzonder prettige lichtinval in de woning. En met ca. 60 m² heeft de woonkamer volop ruimte voor je eigen inrichting.

Grote hoekbanken, een 10-persoons eettafel, boekenkasten noem het maar op, voor alles is er ruimte

genoeg.

De woonkamer loopt naadloos over in de moderne SieMatic keuken – daar zit alles in wat je hartje begeert: koelkast, vriezer, inductiekookplaat, combi-oven met stoomfunctie, vaatwasser, Quooker (uit 2024!) en een prachtig werkblad.

En de afwerking... onderhoudsvriendelijk keramisch parket op de vloer met comfortabele vloerverwarming, strak gestucte wanden en plafonds met sierrand en sfeervolle inbouwspots. Wat wil je nog meer?

Eerste verdieping

Ook boven gaat de luxe gewoon door! Via de overloop kom je in alle kamers. Aan de achterkant ligt de master bedroom, een prachtige lichte kamer van bijna 6 meter breed, met vrij uitzicht en een praktische, eigen inloopkast.

Aan de voorkant vind je nog twee ruime slaapkamers, met grote ramen en veel licht. Beide kamers zijn ruim genoeg voor een tweepersoonsbed. De centraal gelegen badkamer is een plaatje met een breed wastafelmeubel met 2 kranen, een heerlijke inloopdouche met regendouche, radiator en een duo ligbad. Het tweede toilet is apart. Al het sanitair in de woning is in dezelfde stijl ingericht en afgewerkt, zodat er een mooi en rustig geheel is ontstaan.

Deze verdieping heeft vloerverwarming (per kamer apart te regelen) en een strakke afwerking. Is het je smaak, dan hoef je hier vrijwel niets meer aan te doen!

Tweede verdieping

Ook de tweede verdieping verrast weer door z'n ruimte en licht. De overloop is lekker ruim en heeft een vlizotrap naar de beloopbare bergzolder over de hele lengte van het huis. Hier kun je alles kwijt: kerstspullen, ski's, kampeeruitrusting, koffers – noem maar op!

Op deze verdieping zijn twee heerlijke slaapkamers van ca. 16 m², net zo mooi afgewerkt als de rest van het huis. Beide met een Velux dakraam en gevelraam, en dus ook lekker licht. In het midden is de technische ruimte voor de hybride CV/warmtepomp, de WTW-installatie en de wasmachine-aansluiting – alles netjes weggevoerd maar toch goed bereikbaar.

Qua afwerking doet deze verdieping niets onder voor de rest van de woning.

Tuin en buitenruimte

De achtertuin is heerlijk breed (zo'n 10 meter) met verschillende terrassen waar je op elk moment van de dag kunt genieten van de zon. 's Ochtends ontbijten in de oostelijke zijtuin, 's middags en 's avonds lekker loungen of barbecueën in de achtertuin. Door de dubbele openslaande deuren voelt binnen en buiten als één geheel. De tuin biedt volop privacy en genoeg ruimte voor spelende kinderen en een luxe loungehoek. En niet te vergeten: de garage met elektra – ideaal voor stalling van een oldtimer, motor of gewoon als extra bergruimte. Direct achter de tuin heb je twee eigen parkeerplaatsen – nooit meer zoeken naar een parkeerplaats, hoe fijn is dat!

Je begrijpt vast ons enthousiasme, dit soort woningen kom je in Leiderdorp namelijk niet veel tegen. Kom je binnenkort dit verrassende huis eens van binnen bekijken? We laten je graag ook nog de vele, kleine extra's zien.

Bijzonderheden

- HR+++ glas voor super isolatie
- 230V stopcontact bij de parkeerplaats met aparte kWh meter in de schuur – ideaal voor een elektrische auto!
- Energielabel A
- Indicatie oplevering: begin 2026
- Vloerverwarming in de hele woning

English translation

Luxury Semi-Detached House Built in 2016

Built in 2016, this luxury semi-detached house features 5 spacious bedrooms, approximately 195 m² of living space, 2 private parking spaces AND a garage, energy

label A, a generous living room of about 60 m², and a wonderfully wide garden offering complete privacy! This house was built with an eye for luxury and comfort, has excellent insulation, and high-quality interior design and finishing. Truly comfortable living!

Location:

This is a beautiful location for families. Adjacent to the old village, in the quiet and green villa district of Leithonpark. Living here means your children can safely walk to school via traffic-calmed routes. They can also play wonderfully in the private garden, behind the house, or in the neighborhood which has various playgrounds. Furthermore, practically everything you need is around the corner: schools, shops, and sports facilities such as tennis, padel, and the swimming pool.

By car, you're on the A4 and N11 highways within minutes, allowing you to reach Schiphol Airport, Amsterdam, The Hague, or Utrecht within 20-30 minutes.

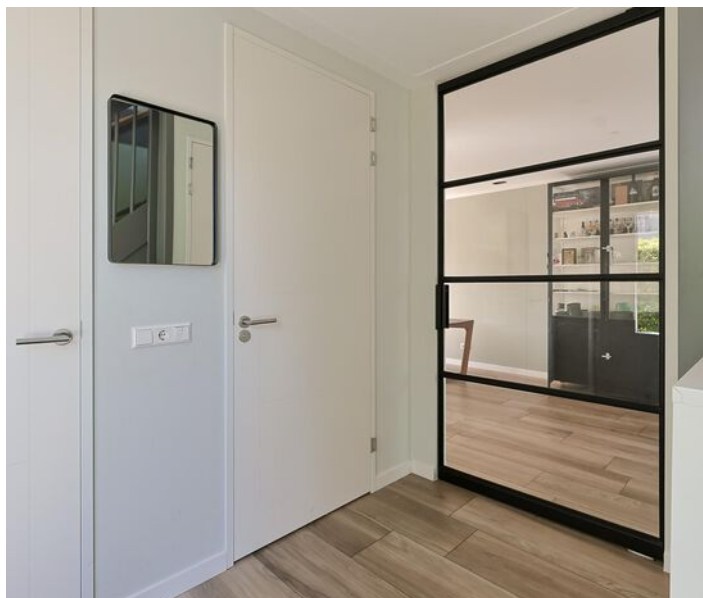
And if you fancy an evening in Leiden? Grab your bike and you'll be in the vibrant center with all its cozy terraces and restaurants within 15 minutes!

The House Itself:

Ground Floor

Through a well-maintained and beautifully landscaped front garden, you enter through the side entrance into a wonderfully spacious, inviting hall. Here you'll find the meter cupboard, a modern wall-hung toilet with hand basin, and a handy under-stairs storage space – perfect as a wardrobe. Everything exudes quality!

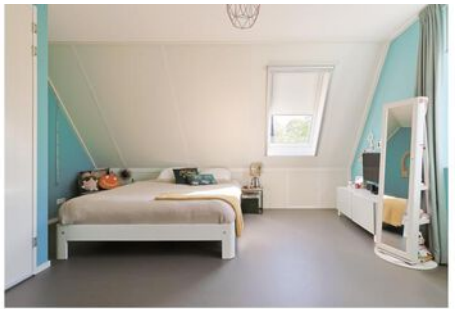
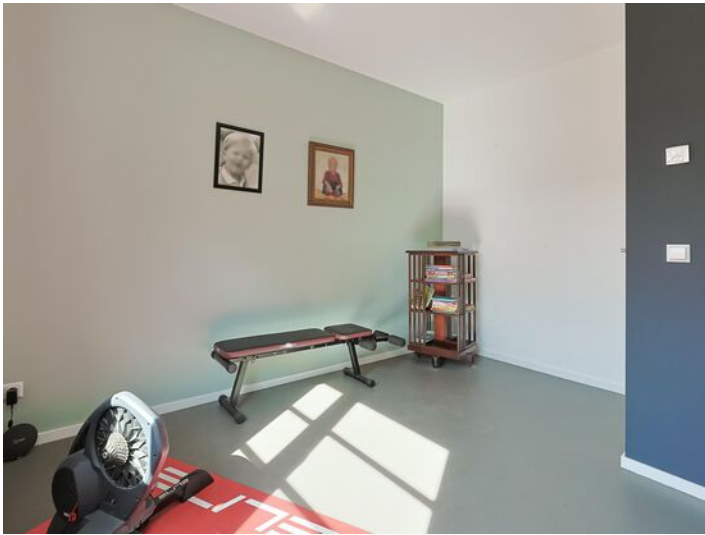
Through an extra-wide pivot door, you step from the hall into the living room/kitchen. The living room is truly a picture: Double French doors to the backyard and a side window provide an exceptionally pleasant light influx



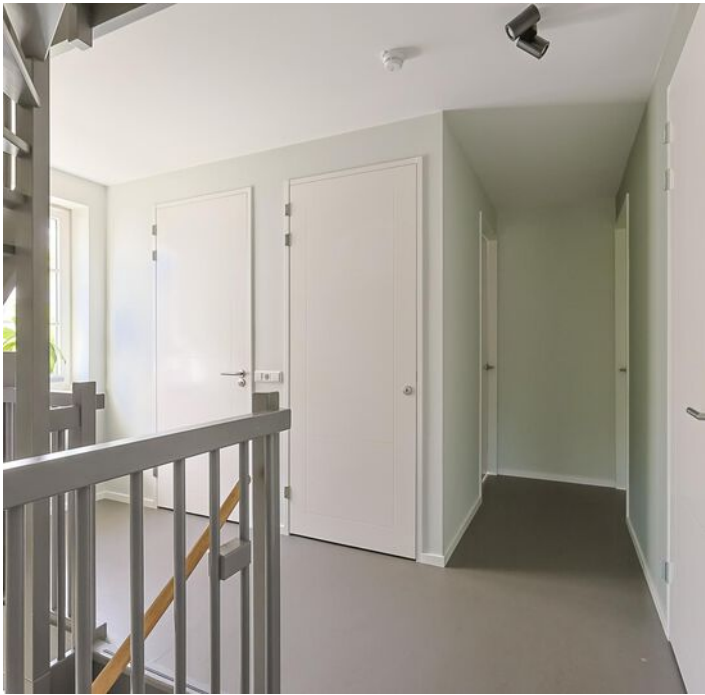




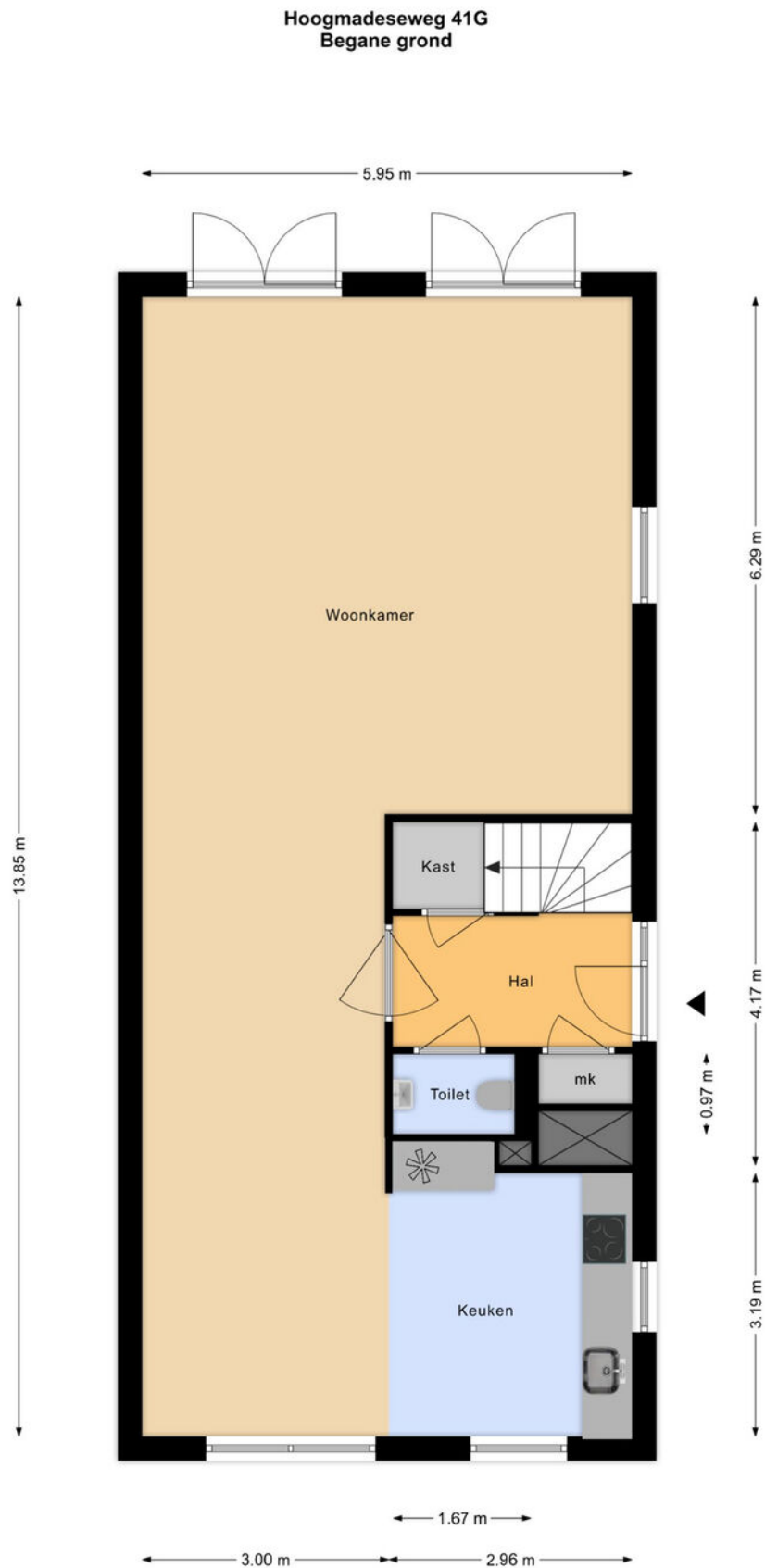








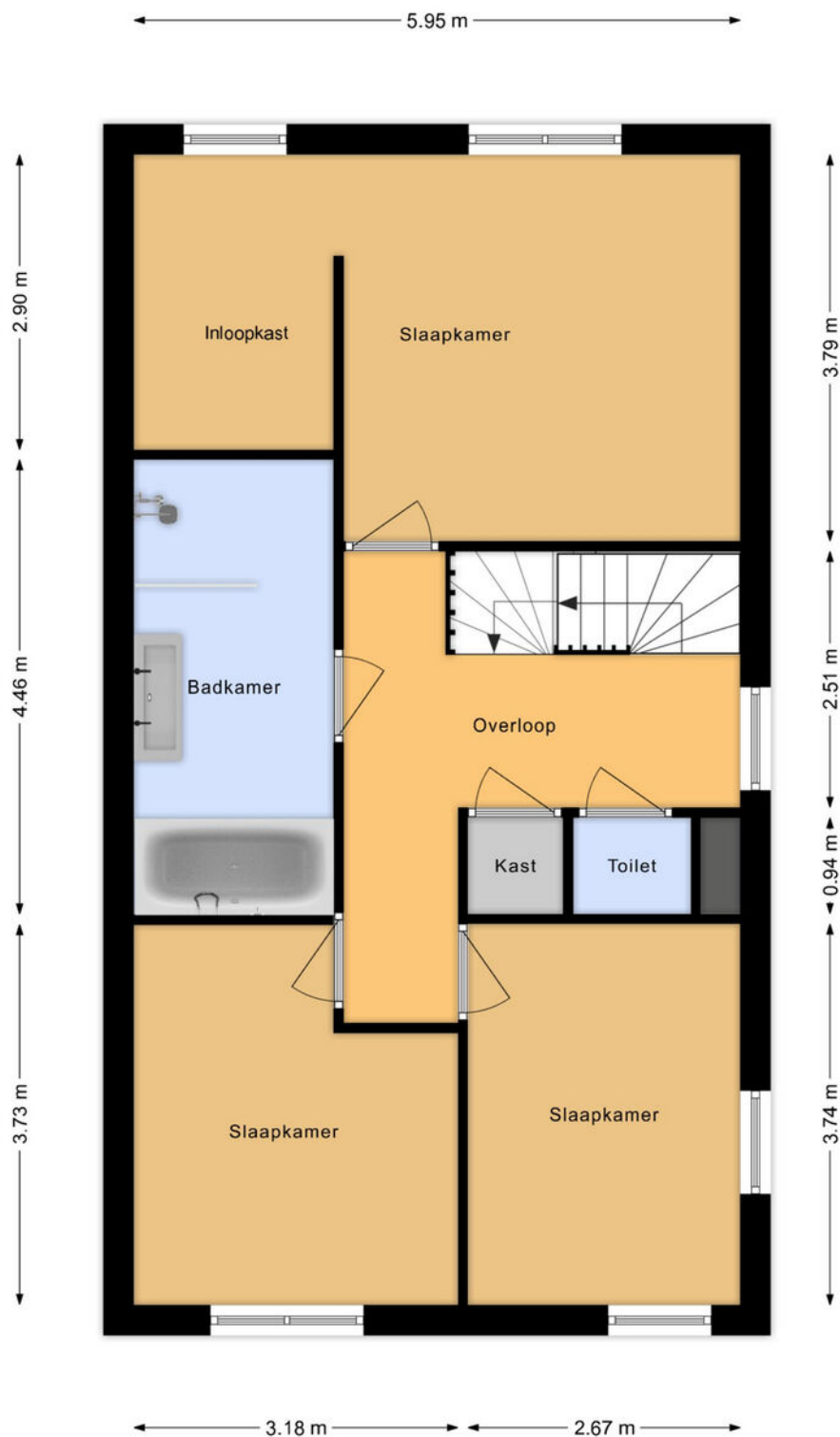
Plattegrond



De plattegronden zijn met zorg samengesteld.
De afmetingen zijn bij benadering en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.
Aan de plattegronden kunnen géén rechten worden ontleend !
Drieman Garantiemakelaars

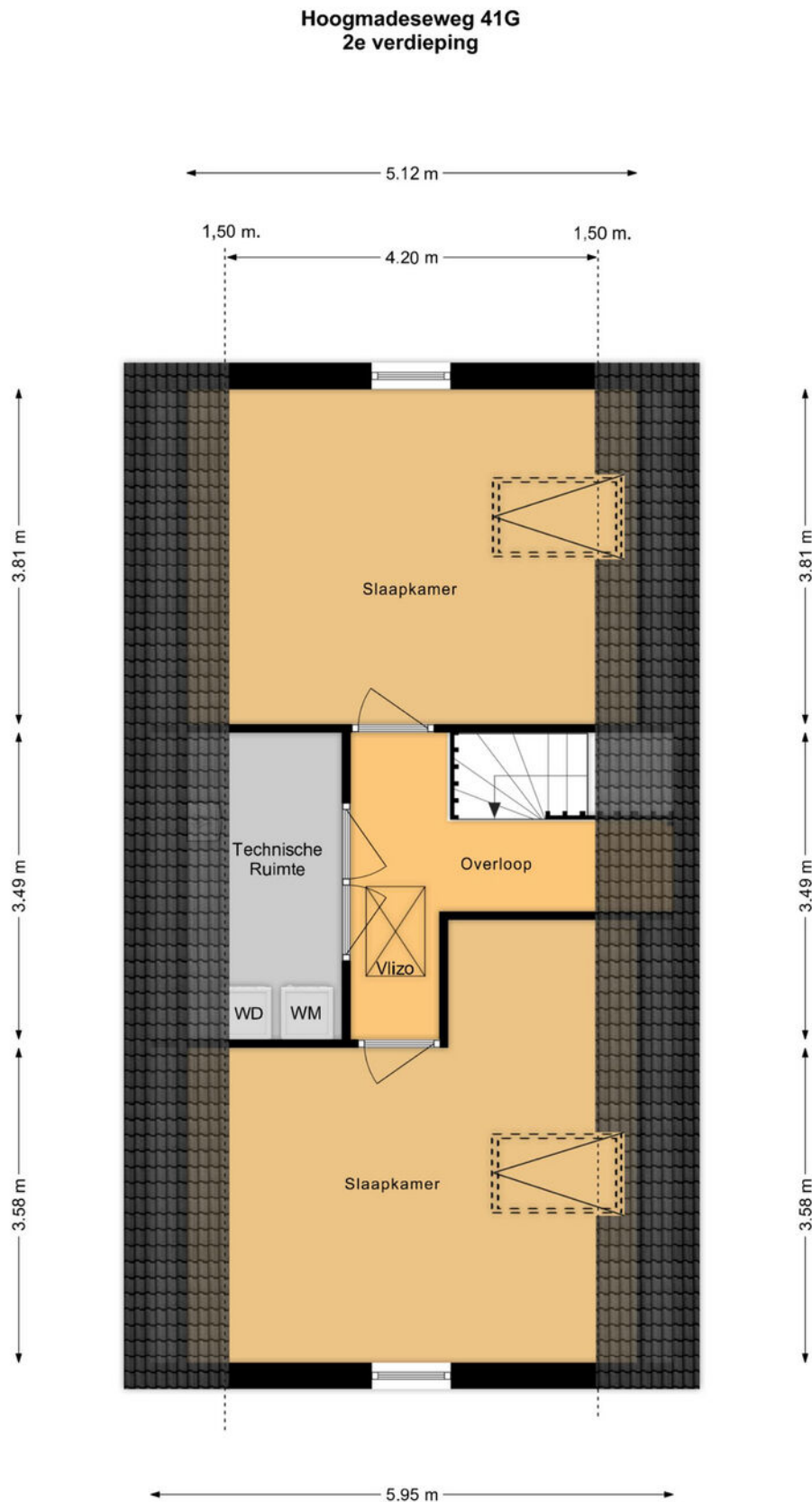
Plattegrond

Hoogmadeseweg 41G
1e verdieping



De plattegronden zijn met zorg samengesteld.
De afmetingen zijn bij benadering en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.
Aan de plattegronden kunnen géén rechten worden ontleend !
Drieman Garantiemakelaars

Plattegrond



De plattegronden zijn met zorg samengesteld.
De afmetingen zijn bij benadering en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.
Aan de plattegronden kunnen géén rechten worden ontleend !
Drieman Garantiemakelaars

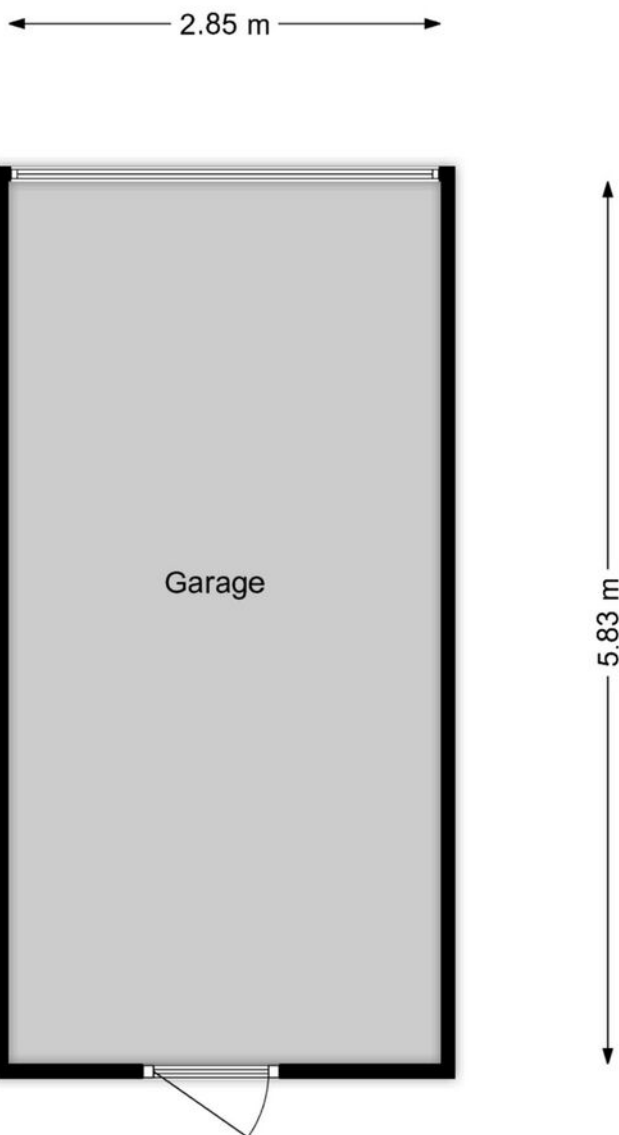
Plattegrond



De plattegronden zijn niet naar schaal getekend.
De afmetingen zijn tevens niet naar schaal getekend.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© 2019 De Gemeente Rotterdam

Plattegrond

Hoogmadeseweg 41G
Garage



De plattegronden zijn met zorg samengesteld.
De afmetingen zijn bij benadering en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.
Aan de plattegronden kunnen géén rechten worden ontleend !
Drieman Garantimakelaars

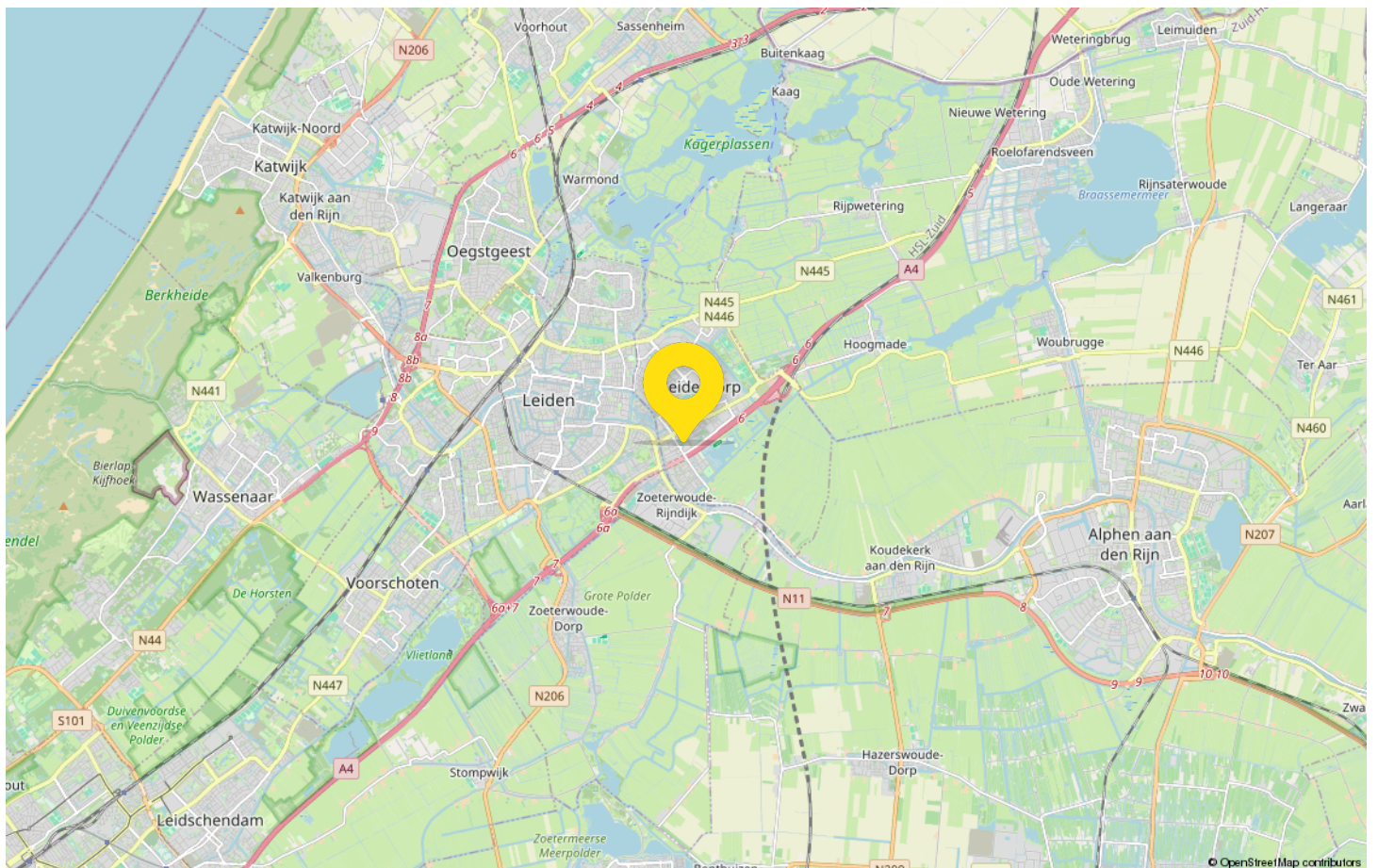
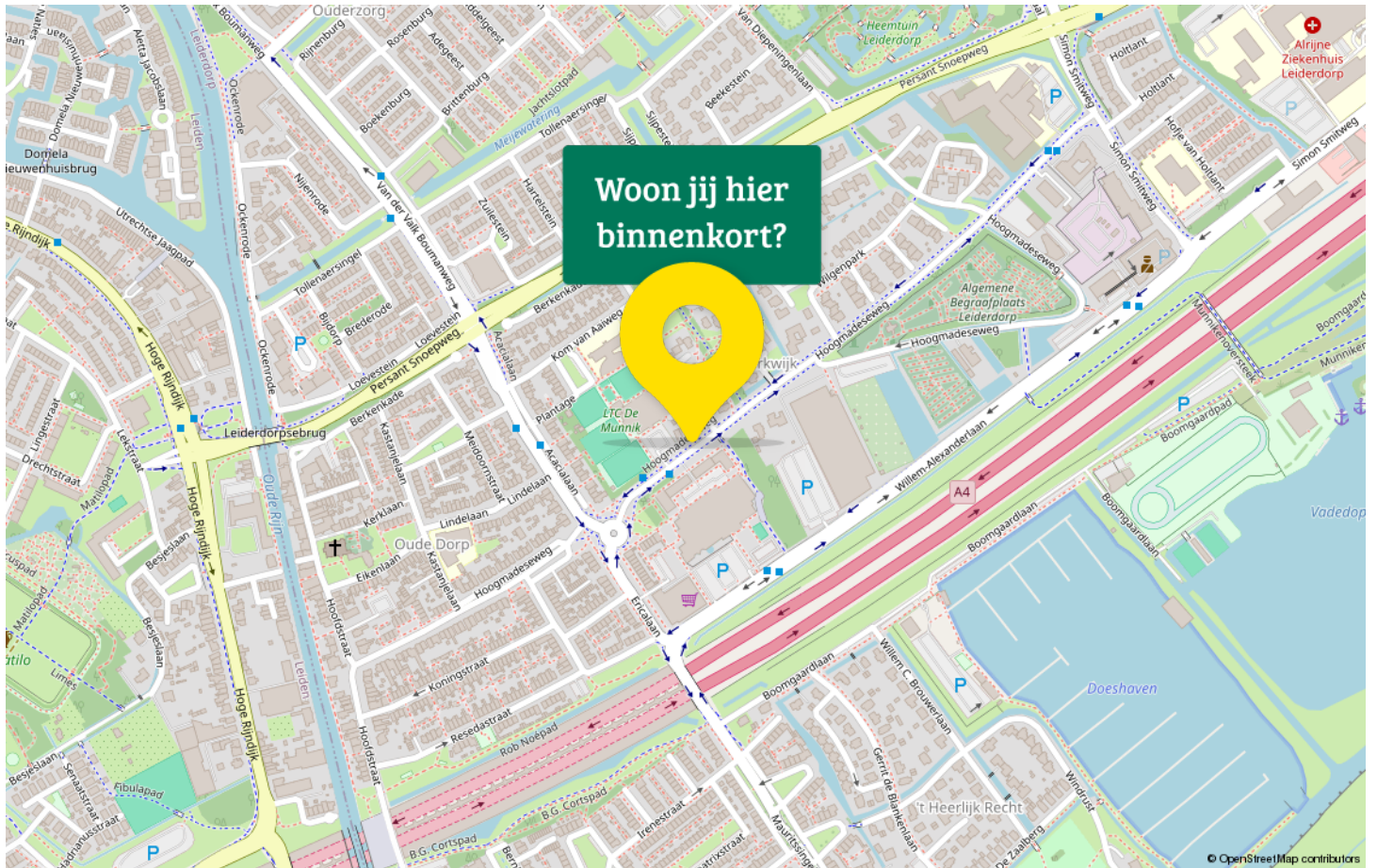
Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
- Marmoleum 1e en 2e verdieping	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Oven/Stoomoven	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		

Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Locatie op de kaart



Van bezichtiging tot aankoop

Volg de route met de vragen



Gefeliciteerd!

De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport-akte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet

je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.



Zorgeloos van je nieuwe woning genieten

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in

zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten

beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.

Overige informatie

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Toelichtingsclausule Meetinstructie 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. Uitgangspunt blijft altijd; "wat u ziet is wat u koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit.

Bij woning ouder dan 10 jaar kunnen de volgende clausules van toepassing zijn:

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 50 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper. Koper is voor ondertekening van deze overeenkomst in de gelegenheid gesteld de woning bouwkundig te laten keuren.

Asbestclausule

Gezien het bouwjaar van de onroerende zaak kunnen er asbesthoudende stoffen/ materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

Move

Via het aan u aangeboden move-account heeft u toegang tot belangrijke informatie die voor deze woning van toepassing zijn.

Disclaimer

Deze informatie is door ons kantoor met de meeste zorg 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.



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

071 – 820 00 20

leiderdorp@drieman.nl

driemanleiderdorp.nl