

# Wordt dit jouw droomhuis?



**Hoofdstraat 38 A**

**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 € 825.000,- k.k.





## Kenmerken van deze woning

<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	2-onder-1-kapwoning
<b>Bouwjaar</b>	1959
<b>Inhoud</b>	674 m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	169 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	320 m <sup>2</sup>
<b>Tuin</b>	Achtertuint
<b>Tuin oppervlakte</b>	128 m <sup>2</sup>
<b>Energie<span>­</span>label</b>	G
<b>Aantal kamers</b>	5
<b>Aantal slaapkamers</b>	3



# Omschrijving van de woning

Wonen aan de Oude Rijn in hartje Leiderdorp

Op een werkelijk schitterende locatie met uitzicht op de Oude Rijn staat deze karakteristieke half vrijstaande woning met eigen oprit, aangebouwde garage, zonnige achtertuin op het zuidwesten, en een woonoppervlakte van ca. 169 m<sup>2</sup>. Gelegen op een perceel van 320 m<sup>2</sup> eigen grond biedt deze woning een unieke kans voor wie altijd al in het charmante oude centrum van Leiderdorp én langs het water wilde wonen.

Deze woning ademt nog de sfeer van de jaren 50 en biedt volop mogelijkheden voor de handige klusser. Met wat creativiteit, een goed budget en een paar gouden handen kun je deze prachtige woning transformeren naar het moderne comfort van nu, terwijl de authentieke charme behouden blijft.

**Ruimte en uitzicht**

De woning is praktisch ingedeeld en voelt door de breedte op het perceel heerlijk ruim aan. Veel van de vierkante meters vind je op de begane grond en de eerste verdieping. Dankzij de ligging heb je vanuit de woning een fantastisch vrij uitzicht over de Oude Rijn. Hier vaar je zo naar het centrum van Leiden, de Kagerplassen of het Braassemmeer.

**Een geliefde buurt**

De woning bevindt zich in de altijd gezellige en populaire Kerkwijk, een karakteristieke buurt met een dorpskern vol charme. Op loopafstand zijn basisscholen, speeltuinen en allerlei handige voorzieningen zoals een supermarkt, zwembad, restaurants en buurtwinkels te vinden. Binnen een paar minuten fietsen ben je in winkelcentrum De Winkelhof, het bruisende centrum van Leiden of bij diverse sportfaciliteiten.

De ligging is ook ideaal voor forenzen: uitvalswegen naar Amsterdam (Schiphol), Den Haag en Alphen aan den Rijn (A4/N11) zijn snel bereikbaar.

We nemen u graag eens mee naar binnen:

**Begane grond**

De royale hal geeft toegang tot de trap naar de eerste verdieping, een garderobekast, een trapkast en een toiletruimte met fonteintje en raam. De lichte L-vormige woonkamer heeft een open haard als centraal

middelpunt en een schuifpui naar de zonnige achtertuin. Aan de achterzijde bevindt zich eetkamer die in verbinding staat met de uitgebouwde keuken met veel werkruimte en een deur naar de tuin. De eetkamer biedt volop ruimte om een grote eettafel plaatsen en te genieten van het zicht op de tuin en het water. Beroepsvaart en pleziervaart zorgen ervoor dat er genoeg te zien valt.

De CV hangt in de vaste kast die vanuit de keuken bereikbaar is.

**Eerste verdieping:** wat direct opvalt is dat er op deze verdieping heel veel vaste kastruimte aanwezig is op zowel de overloop als in de slaapkamers. Ideaal toch? De ouderslaapkamer is prachtig gesitueerd aan de achterzijde van de woning en omdat er een balkon aan deze kamer grenst kun je hier heerlijk buiten zitten en genieten van het uitzicht over de Oude Rijn. Maar ook de 2e slaapkamer (of werkkamer) heeft dit mooie uitzicht. Aan de voorzijde ligt de 3e slaapkamer en de badkamer welke is voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel, 2e toilet, handdoekradiator, elektrische vloerverwarming en raam.

**Tweede verdieping**

De zolder biedt volop potentie! Met dakkapellen of dakramen kun je hier extra kamers realiseren, maar ook als royale opslagruimte is deze verdieping ideaal.

**Garage en buitenruimte**

De aangebouwde stenen garage biedt multifunctionele mogelijkheden, zoals het realiseren van een werk- of praktijkruimte aan huis. De garage is voorzien van elektra, uitstortgootsteen, aansluitpunt voor wasmachine en droger, verwarming en 2 openslaande, elektrisch bedienbare garagedeuren. De diepe achtertuin is alleen nog door een jaagpad gescheiden van het water, heeft een royaal formaat en biedt ruimte om meerdere zitplekken te creëren. Parkeren kan op eigen terrein of in de garage.

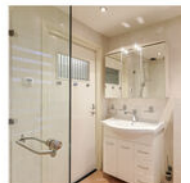
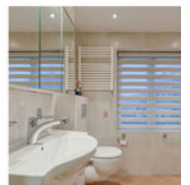
**Bijzonderheden:**

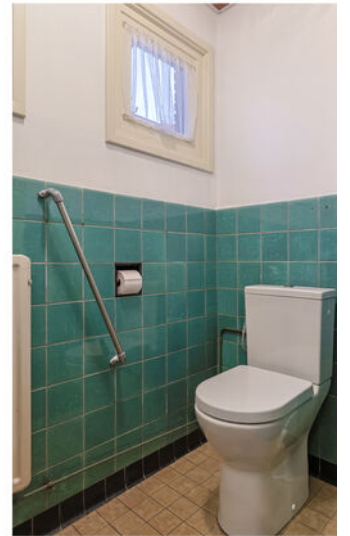
- de aangebouwde stenen garage biedt de mogelijkheid om er bijvoorbeeld een woning met praktijk-/werkruimte aan huis van te maken
- de achtertuin, prachtig gelegen met uitzicht op het water, biedt door het royale formaat mogelijkheden voor

het creëren van meerdere zitjes

- vanuit de woonkamer en keuken heeft u een schitterend uitzicht over zowel de achtertuin als het water
- parkeren kan op eigen terrein of in de aangebouwde stenen garage
- niet-bewoond clause, ouderdomsclause en asbestclause zijn van toepassing

Kortom, een woning met eindeloze mogelijkheden op een toplocatie. Wij laten u deze bijzondere woning graag zien!



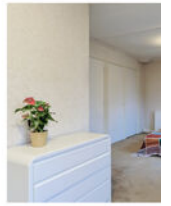
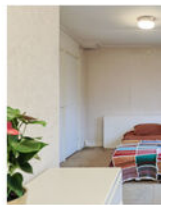














# Plattegrond

Hoofdstraat 38a  
Begane grond



De plattegronden zijn met zorg samengesteld.  
De afmetingen zijn bij benadering en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.  
Aan de plattegronden kunnen glazen ruiten worden ontleend.  
Drieman Garantieadviseurs

# Plattegrond

## Hoofdstraat 38a 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

## Hoofdstraat 38a 2e 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 photos rechten worden ontleend!  
© 2014 Dierman Garantieadviseurs




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Leiderdorp</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 4607</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>	
--	--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 november 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# Lijst van zaken

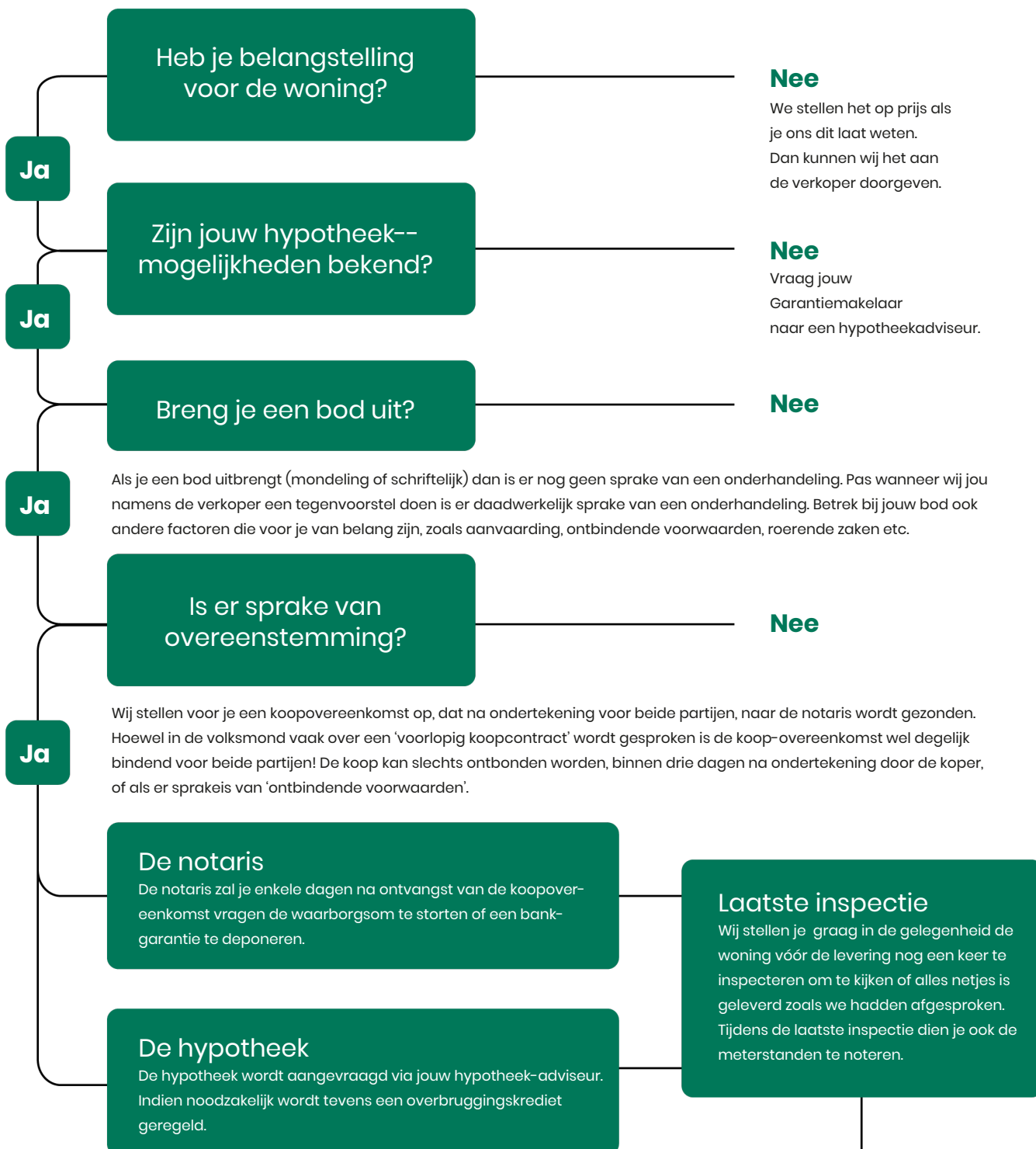
BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
<b>Verlichting, te weten</b>			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven		X	
- koelkast		X	
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		

# Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
<b>Rolluiken</b>	X		
<b>Zonwering buiten</b>	X		
<b>Telefoonaansluiting/internetaansluiting</b>	X		
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
<b>Tuinaanleg/bestrating</b>	X		
<b>Beplanting</b>	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
<b>Buitenverlichting</b>	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
<b>Overige tuin, te weten</b>			
- vlaggenmast(houder)	X		

# 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 eersteieder 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](mailto:leiderdorp@drieman.nl)

[driemanleiderdorp.nl](http://driemanleiderdorp.nl)



**Drieman Leiderdorp**  
Oosterschans 1  
2352 DG Leiderdorp

071 - 820 00 20  
[leiderdorp@drieman.nl](mailto:leiderdorp@drieman.nl)  
[driemanleiderdorp.nl](http://driemanleiderdorp.nl)

