

Wordt dit jouw appartement?



Korenmolen 28

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 € 392.500,- k.k.



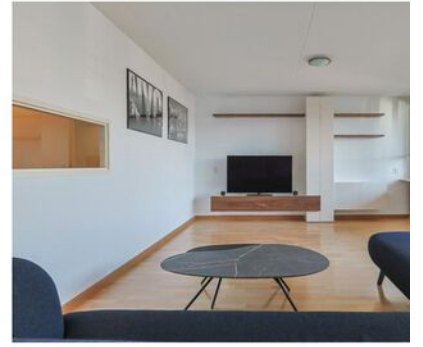


Kenmerken van deze woning

Soort woning	Galerijflat
Type woning	Appartement
Bouwjaar	1993

Inhoud	253 m ³
Woonoppervlakte	90 m ²
Perceeloppervlakte	0 m ²
Tuin	
Tuin oppervlakte	Undefined m ²

Energie label	A
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2



Omschrijving van de woning

Met een prachtig uitzicht op de molen en fraaie zonsondergangen, een heerlijk terras op het zuidoosten, energielabel A en 2 fijne slaapkamers hebben we hier weer een prachtig 3-kamer appartement uit 1993 te koop. De woning heeft in 2012 een grondige renovatie gehad, de VvE is gezond en actief, er is een energielabel A en de oplevering kan in overleg dit voorjaar. De locatie is heel mooi centraal in de fijne wijk Buitenhof. Vanuit de woning loop je makkelijk naar de Dwarswatering, waar je lekker langs het water kunt wandelen. Het is hier heerlijk rustig wonen, terwijl de drukte makkelijk op te zoeken is. Winkelcentrum de Winkelhof en de Santhorst, zorg-, en sportfaciliteiten zijn met een kwartiertje lopen of 5 minuten fietsen bereikbaar. Met openbaar vervoer of de fiets is het centrum van Leiden uitstekend bereikbaar (ca. 15 minuten). Leiderdorp ligt gunstig ten opzichte van de uitvalswegen met de A4, N11 en N207 in de nabije omgeving. Amsterdam, Schiphol, Den Haag en Rotterdam zijn hierdoor makkelijk en snel aan te rijden.

Dit fraaie 3-kamerappartement is ruim opgezet en dankzij de speelse inrichting en vele raampartijen verrassend licht. Doordat het appartement gunstig, aan vrijwel het einde van een korte overdekte galerij ligt, heeft u fantastisch zicht op de Molen en achtergelegen polders. Verder heeft u de beschikking over een eigen berging v.v. elektra in de onderbouw.

Indeling van de woning

Begane grond: Goed onderhouden en nette gemeenschappelijke entree met bellentableau, brievenbussen, trappenhuis, liftopgang en toegang tot de eigen berging.

Via de gemeenschappelijke overdekte galerij bereikt u de entree van de woning. In de gang is er ruimte voor de jassen en is er toegang tot de royale, ruim 7 meter brede woonkamer, beide slaapkamers, de badkamer en een separate toiletruimte. Dankzij de glazen wand richting de woonkamer valt er veel natuurlijk licht de hal binnen en oogt de woning bij binnenkomst direct bijzonder ruimtelijk. De woonkamer is een prettige, lichte ruimte met toegang tot het fijne balkon waar je al vroeg op de dag van de zon kunt genieten. Tussen de woonkamer en de keuken zit een leuk doorkijkje, wat de twee ruimtes op een speelse manier met elkaar verbindt. De witte keuken beschikt over een kunststof werkblad en diverse

inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gaskookplaat met recirculatiekap, combi-oven, vaatwasser (2 jaar oud), een koelkast (1 jaar oud) en aparte vriezer. Naast de keuken bevindt zich een grote bijkeuken, waar ook de wasapparatuur staat. De bijkeuken is, naast het gebruik als wasruimte, ook ideaal om extra voorraad op te bergen. Aan de voorzijde zijn twee slaapkamers beiden met keurig glasvliesbehang en een nette laminaatvloer. De zwart/wit betegelde badkamer is voorzien van mechanische ventilatie en ingericht met een douchecabine en een wastafelmeubel.

De bijzonderheden van deze woning

- Overdekte galerij: bij regenachtig weer heel praktisch: je kunt droog je post ophalen en vuilnis wegbrengen
- Gelegen op eerste verdieping met een fijn balkon op het Zuidoosten
- Lift aanwezig
- Energielabel A
- Eigen berging in de onderbouw
- Gunstige ligging ten opzichte van Leiden en de uitvalswegen
- Openbaar parkeren
- CV Nefit 2012, geplaatst in 2013
- Mechanische ventilatie
- Servicekosten: € 225,- per maand
- Dak van het appartementencomplex wordt in 2025 vervangen
- Bouwjaar: 1993
- Oplevering in overleg, indicatie voorjaar 2025

English translation

Beautiful 3-Room Apartment with Stunning Views of the Windmill and Scenic Sunsets

With a breathtaking view of the windmill and stunning sunsets, a lovely southeast-facing terrace, energy label A, and two comfortable bedrooms, we are proud to offer this beautiful 3-room apartment from 1993 for sale. The property underwent a thorough renovation in 2012, the Homeowners' Association (VvE) is financially healthy and active, and the apartment holds an energy label A. Delivery can be arranged in consultation, with a target for this spring.

The location is wonderfully central in the charming Buitenhof neighborhood. From the apartment, you can easily walk to the Dwarswatering, where you can enjoy a peaceful stroll along the water. This is a wonderfully

quiet place to live, while still being close to all amenities. Shopping centers De Winkelhof and Santhorst, as well as healthcare and sports facilities, are within a 15-minute walk or a 5-minute bike ride. The city center of Leiden with its international Bioscience park is easily accessible by public transport or bike (approximately 15 minutes). Leiderdorp is conveniently located near major highways, with the A4, N11, and N207 nearby, making it easy to reach Amsterdam, Schiphol, The Hague, and Rotterdam quickly. International school Elckerlyc is just a 5-minute bike ride away.

This charming 3-room apartment is spacious and, thanks to its playful layout and large windows, surprisingly bright. Situated near the end of a short covered gallery, the apartment offers fantastic views of the windmill and the surrounding meadows. Additionally, there is a private storage room with electricity on the ground floor.

Layout

Ground Floor

Well-maintained and tidy communal entrance with an intercom system, mailboxes, staircase, elevator access, and entry to the private storage room.

First Floor

The apartment is accessed via a covered communal gallery. Upon entering, the hallway provides space for coats and leads to the generously sized living room (over 7 meters wide), both bedrooms, the bathroom, and a separate toilet. A glass partition towards the living room allows plenty of natural light to flow into the hallway, immediately creating a spacious feel.

The living room is a bright and comfortable space with access to a lovely balcony, where you can enjoy the morning sun. A stylish opening between the living room and kitchen creates a playful connection between the two areas. The white kitchen features a durable worktop and various built-in appliances, including a 4-burner gas hob with a recirculation hood, a combination oven, a dishwasher (2 years old), a refrigerator (1 year old), and a separate freezer.

Adjacent to the kitchen is a spacious utility room, where the washing machine and dryer are located. Besides serving as a laundry area, this space is perfect for extra storage. At the front of the apartment, you'll find two bedrooms, both featuring neatly finished fiberglass wallpaper and laminate flooring. The stylish black-and-white tiled bathroom is equipped with mechanical ventilation, a shower cabin, and a modern washbasin unit.

Key Features

Covered gallery – practical in rainy weather, keeping mail collection and waste disposal dry

Located on the first floor with a pleasant southeast-facing balcony

Elevator access

Energy label A

Private storage room on the ground floor with electricity

Convenient location close to Leiden and major highways

Public parking available

Heating system: Nefit central heating (2012)

Mechanical ventilation

Service charges: €225 per month

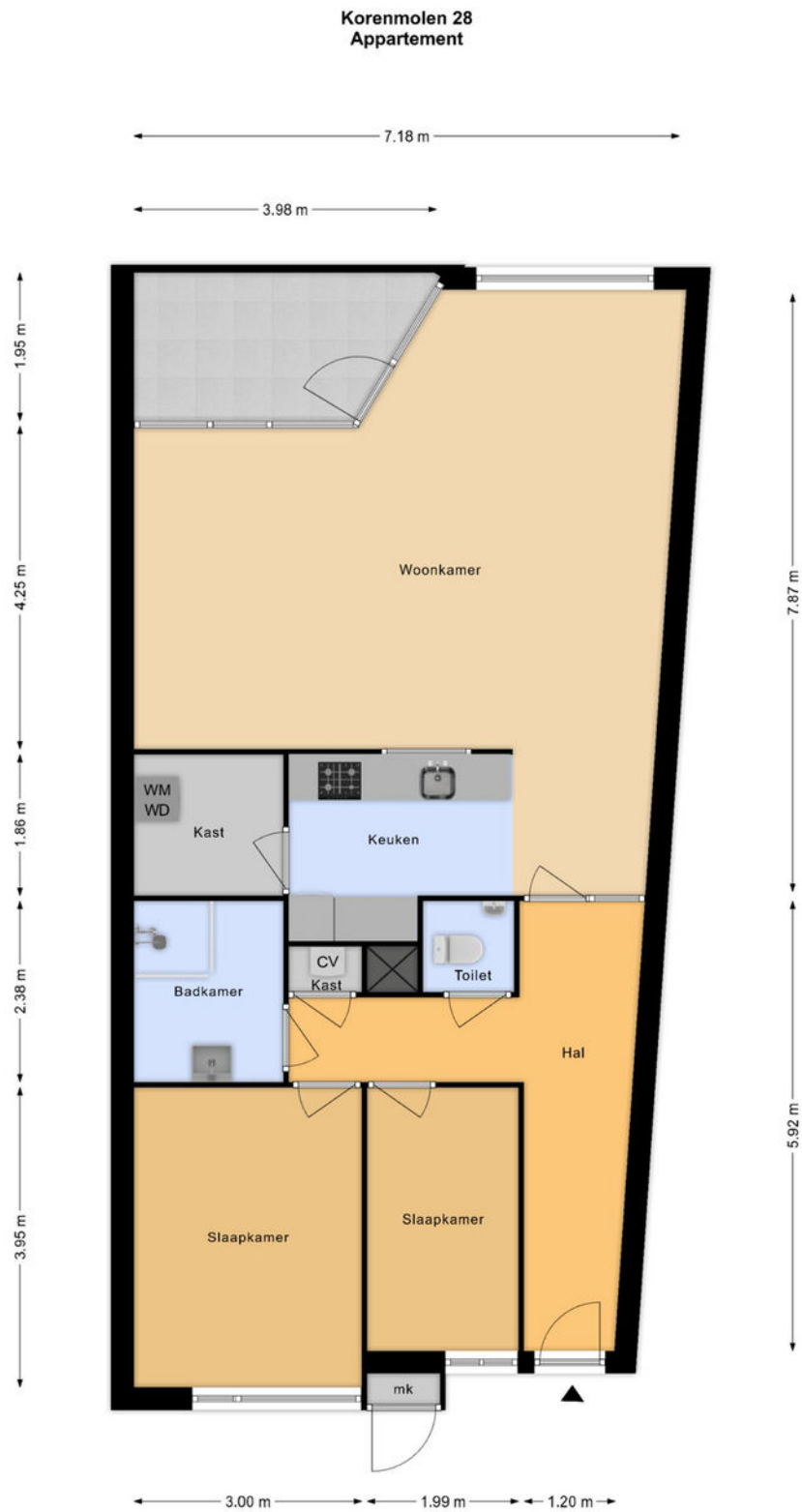
Roof replacement scheduled for 2025

Delivery in consultation, expected spring 2025





Plattegrond

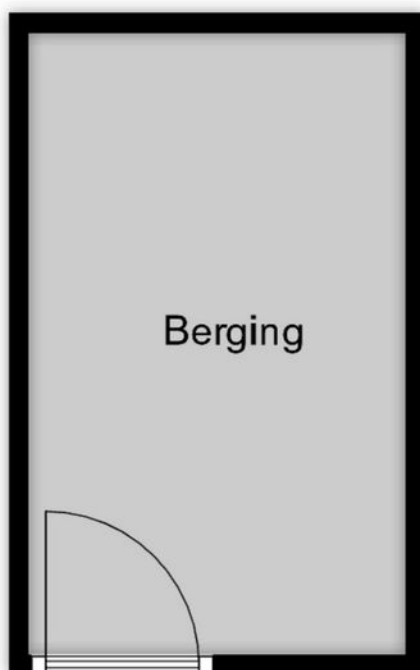


De plattegronden zijn met zorg samengesteld.
De afmetingen zijn bij benadering en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.
Aan de plattegronden kunnen géén rechten worden ontleend!
Drieman Garantiemakelaars

Plattegrond

Korenmolen 28 Berging

← 1.86 m →



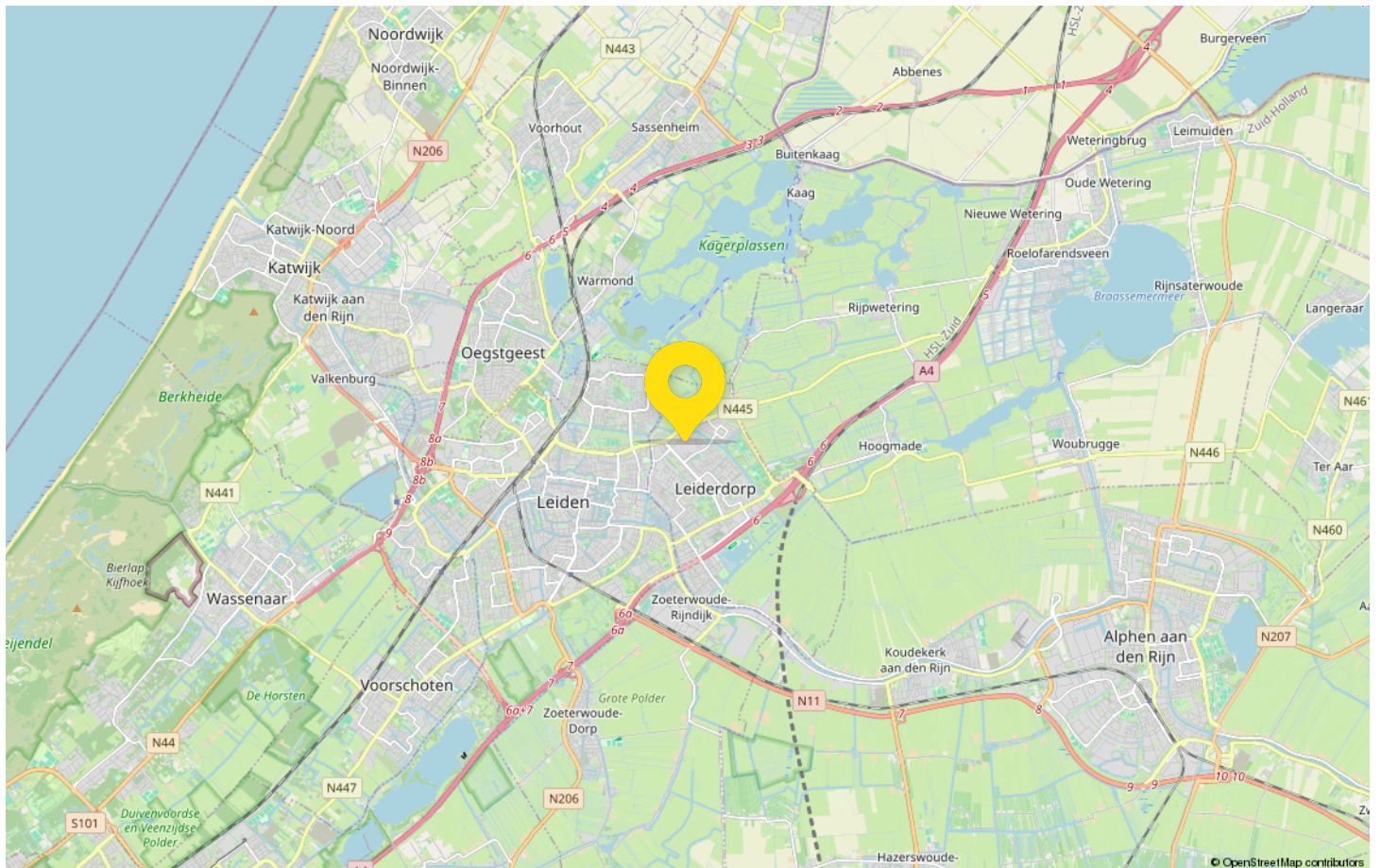
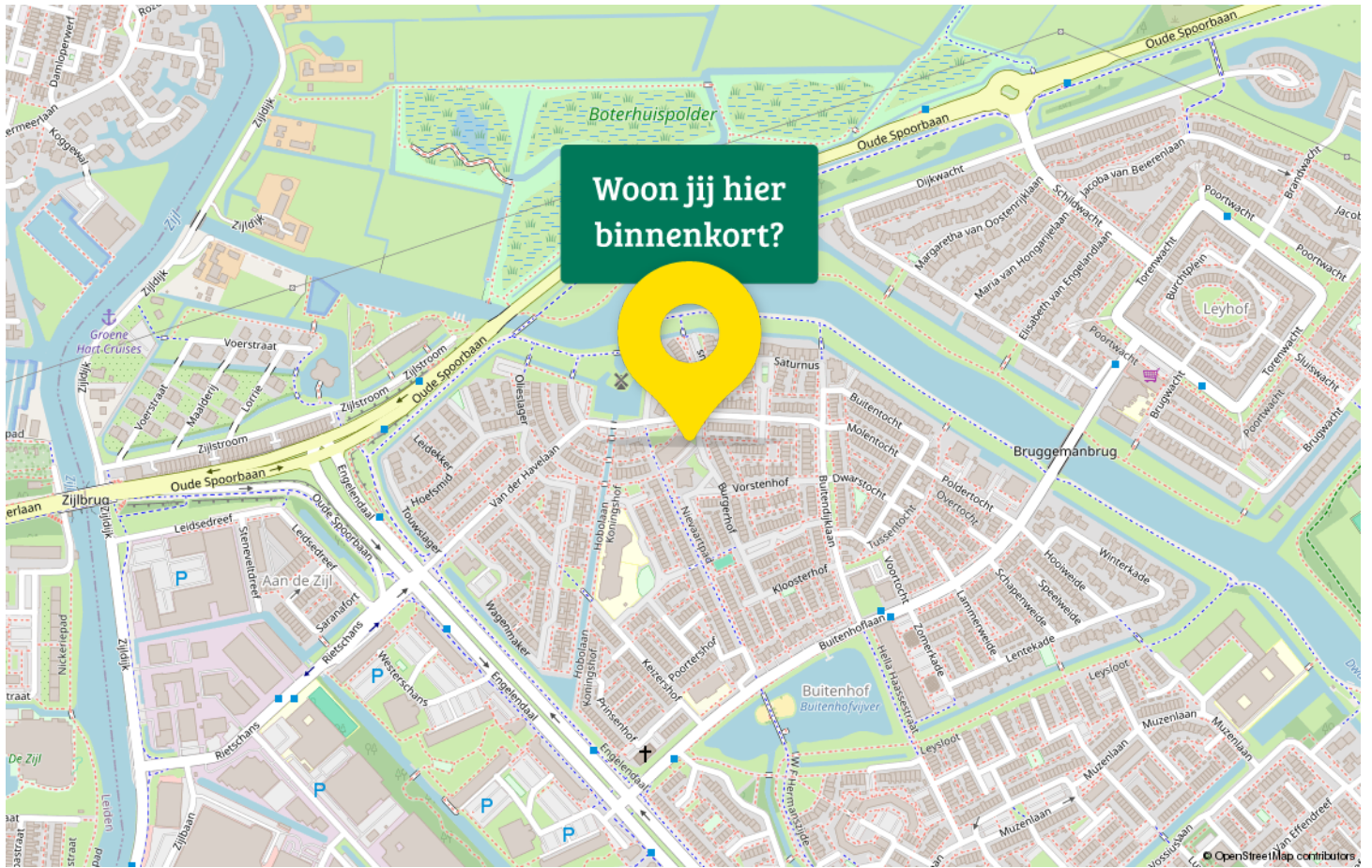
↑
3.07 m
↓

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

Lijst van zaken

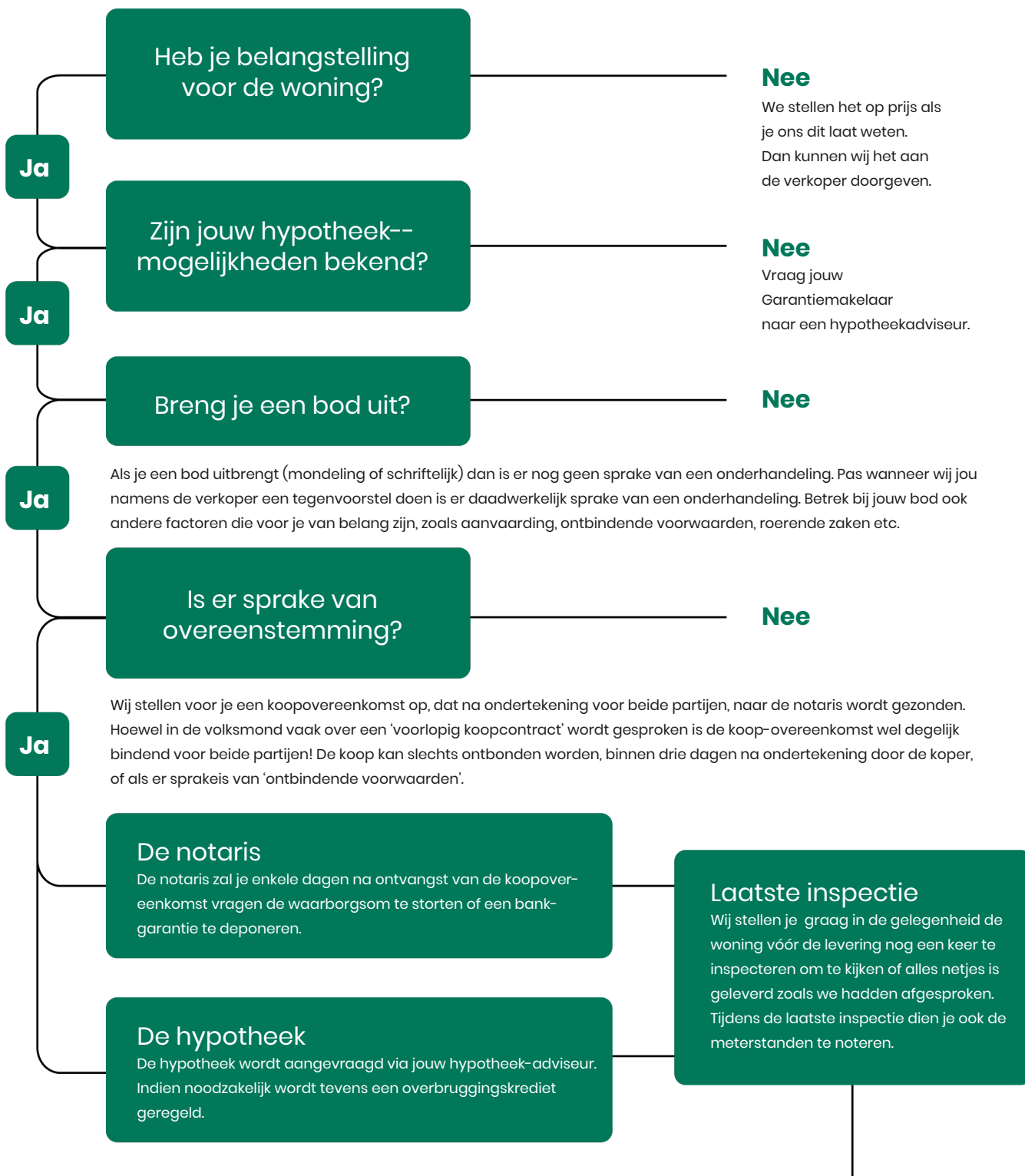
BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- lamellen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)			X
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	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 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

driemanleiderdorp.nl



Drieman Leiderdorp
Oosterschans 1
2352 DG Leiderdorp

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

