

Wordt dit jouw droomhuis?



Koningshof 24

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 € 510.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1987
Inhoud	397 m ³
Woonoppervlakte	110 m ²
Perceeloppervlakte	92 m ²
Tuin	Achtertuint
Tuin oppervlakte	41 m ²
Energie­label	B
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4



Omschrijving van de woning

For English see below

Deze keurig afgewerkte eengezinswoning uit 1987 biedt veel van waar jij vast naar op zoek bent. Een energielabel B, een fraaie ligging een water en een heerlijke tuin op het zuidoosten, naast een keurige afwerking. Aan ruimte is er ook geen gebrek, er zijn nu al 4 goede slaapkamers, maar een 5e is makkelijk te maken! Het is niet voor niets dat de eigenaren hier jarenlang met veel plezier hebben gewoond. Hier en daar is er al gerenoveerd (o.a. badkamer en toilet), en door de keurige bewoning van de huidige eigenaren kan alles zeker ook nog een tijdje mee.

Deze woning is ideaal gelegen: binnen enkele minuten rijd je op de N11 of A4 richting Schiphol. Steden als Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en Utrecht, evenals Schiphol, zijn hierdoor snel te bereiken. Toch woon je hier in alle rust, met scholen en sportvoorzieningen op loopafstand. En weet je dat je met een kwartiertje fietsen zo in het bruisende centrum van Leiden zit. Aan de locatie ligt het zeker niet, dus sla deze mooie woning vooral niet over!

Via een rustig voetpad, gelegen aan waterpartij bereik je de entree van de woning. Heerlijk toch, geen druk verkeer voor je deur! Bovendien kun je in je voortuin 's avonds nog prima even van de laatste zonnestrallen genieten. Parkeren doe je eenvoudig aan de achterzijde van de woning

Indeling woning:

entree, hal, modern hangend toilet met fonteintje, ruime, lichte woonkamer met openslaande deuren naar de zonnige, op het Zuidoosten gelegen achtertuin. Hier staat een stenen berging netjes afgewerkt met plavuizenvloer en voorzien van elektra. Ook kun je makkelijk achterom. Gratis parkeergelegenheid is te vinden aan de achterzijde van de woning. Doordat de achtertuin grenst aan een groenstrook heb je niet direct inkijk van achtergelegen woningen.

Aan de voorzijde kun je vanuit de keuken leuk wegstijgen over het water. Het U-vormige keukenblok met veel werk-, en bergruimte mag er dan al wat dienstbare jaren op hebben zitten, het ziet er nog prima uit verder! Aan inbouwapparatuur vind je er een koel/vriescombinatie, combi-oven, afzuigkap en

gaskookplaat.

Een verdieping hoger hebben we 3 slaapkamers en de moderne badkamer, bereikbaar via de overloop. 1 kamer is ingericht als praktische kastenkamer. De ouderslaapkamer ligt aan de voorzijde, hier heb je ook het mooie uitzicht over het water. Hier en daar laten de huidige bewoners ook kasten voor je achter. Handig toch? De badkamer is mooi compleet met een extra diep ligbad, douche, wastafel en hangend toilet. Naast een handdoekradiator is er ook comfortabele vloerverwarming.

Op de 2e verdieping hebben we een zee van ruimte. De prachtige L-vormige slaapkamer met dakkapel is makkelijk nog om te bouwen tot 2 leuke slaapkamers (of werkkamers of vul zelf maar in). De wasapparatuur staat hier ook en de CV-ketel hangt hier. Deze laatste is een krachtpatser uit 2008.

Wij zijn in ieder geval erg enthousiast over deze leuke gezinswoning. Zien we jou dan ook binnenkort?

Bijzonderheden:

- energielabel B geldig tot 2034
- Oplevering voorjaar 2025
- Woonoppervlakte ca. 110 m²
- Vrije ligging aan zowel voor-, als achterzijde
- Stenen berging en achterom

English translation:

Well-Maintained Family Home with Water Views and a Sunny Garden

This beautifully maintained family home from 1987 offers everything you're looking for! With an energy label B, a prime location by the water, and a sunny southeast-facing garden, this home is a fantastic place to live. Space is certainly not an issue, with four spacious bedrooms and the potential to create a fifth! No wonder the current owners have enjoyed living here for so many years.

Several renovations have already been carried out, including the bathroom and toilet, and thanks to the home's excellent upkeep, everything is in great condition and ready to move in!

Ideal Location

This home is perfectly located with excellent access to major roads. In just a few minutes, you can reach the N11 or A4, providing quick routes to Schiphol, Amsterdam, The Hague, Rotterdam, and Utrecht. Despite this convenience, the neighborhood remains peaceful, with schools and sports facilities within walking distance. And did you know that the vibrant city center of Leiden is only a 15-minute bike ride away?

A Car-Free Front with Water Views

The home is accessed via a quiet pedestrian path, meaning there is no busy traffic in front of your house—just a peaceful waterway. The front garden is the perfect place to enjoy the evening sun. Parking is easy, with spaces available at the rear of the house.

Layout

Ground floor:

Entrance, hall, and a modern floating toilet with washbasin

Spacious and bright living room with French doors leading to the southeast-facing garden

A stone shed in the garden with tiled flooring and electricity

Direct access to the rear parking area via a private entrance

Open kitchen at the front, offering lovely views over the water

U-shaped kitchen unit with ample workspace and storage, equipped with a fridge-freezer, combi oven, extractor hood, and gas hob

First floor:

Landing leading to three bedrooms (one currently used

as a walk-in closet)

The master bedroom at the front features stunning water views

The modern bathroom includes a deep bathtub, separate shower, floating toilet, and sink, plus underfloor heating and a towel radiator

Second floor:

Spacious L-shaped bedroom with a dormer window, which can easily be divided into two additional bedrooms, home offices, or a creative space

Laundry area and space for the central heating system (installed in 2008)

Highlights

Energy label B (valid until 2034)

Move-in ready with modern updates

Sunny southeast-facing garden with privacy

Car-free front, overlooking the water

Easily accessible parking at the rear

Perfectly located near major roads and public transport

Leiden city center within cycling distance

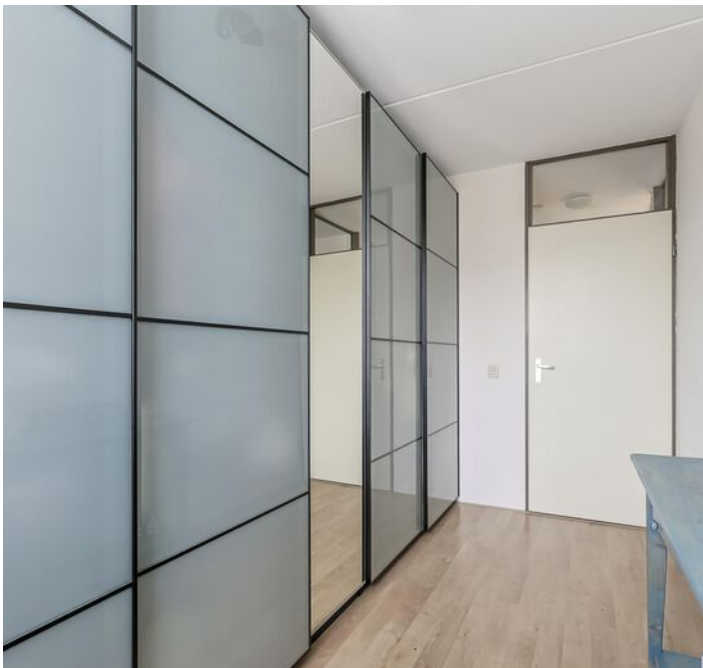
Total living space approx. 110 m²

Handover expected in late spring 2025

We're excited about this home—will you be the next to fall in love with it? Schedule a viewing today!





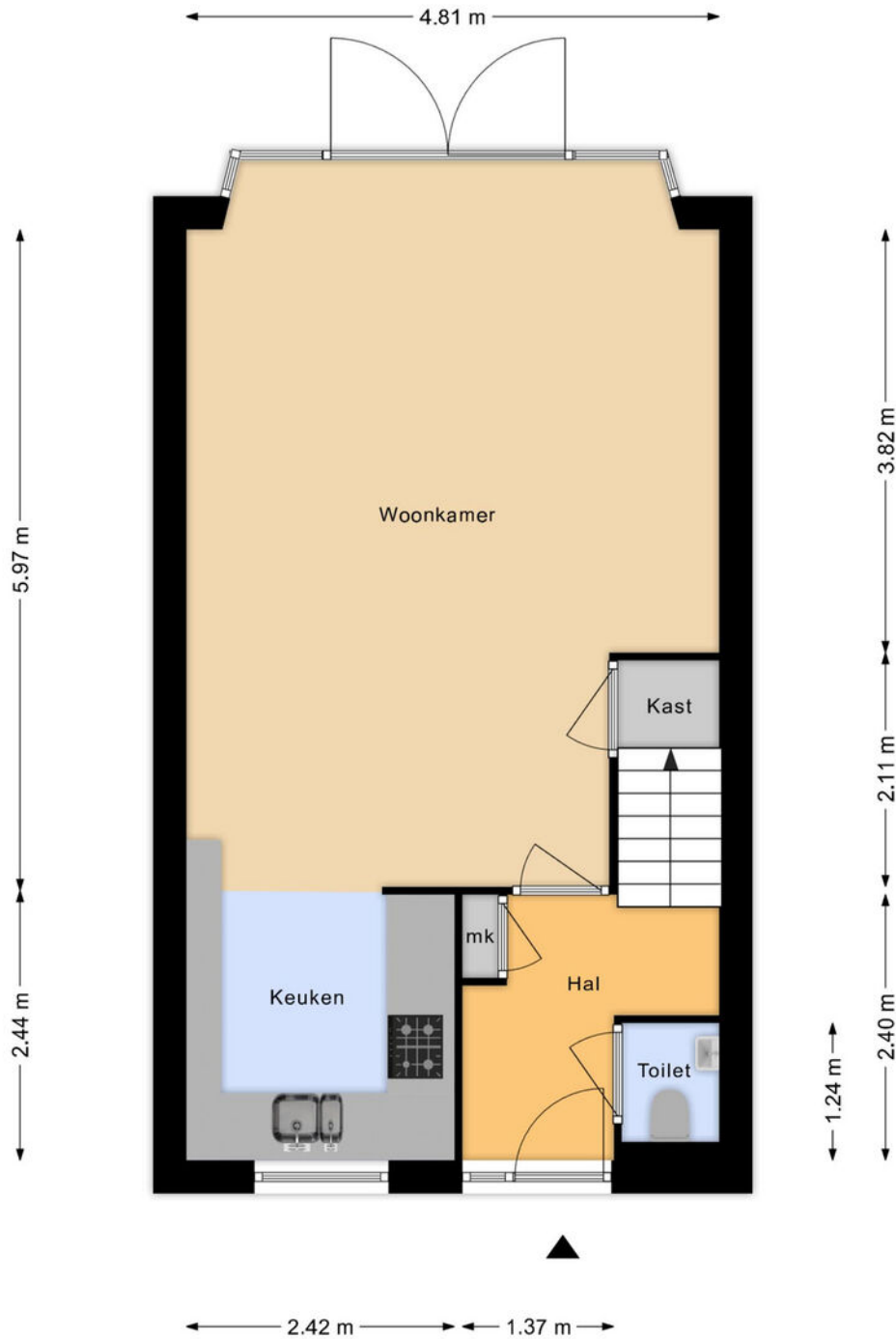






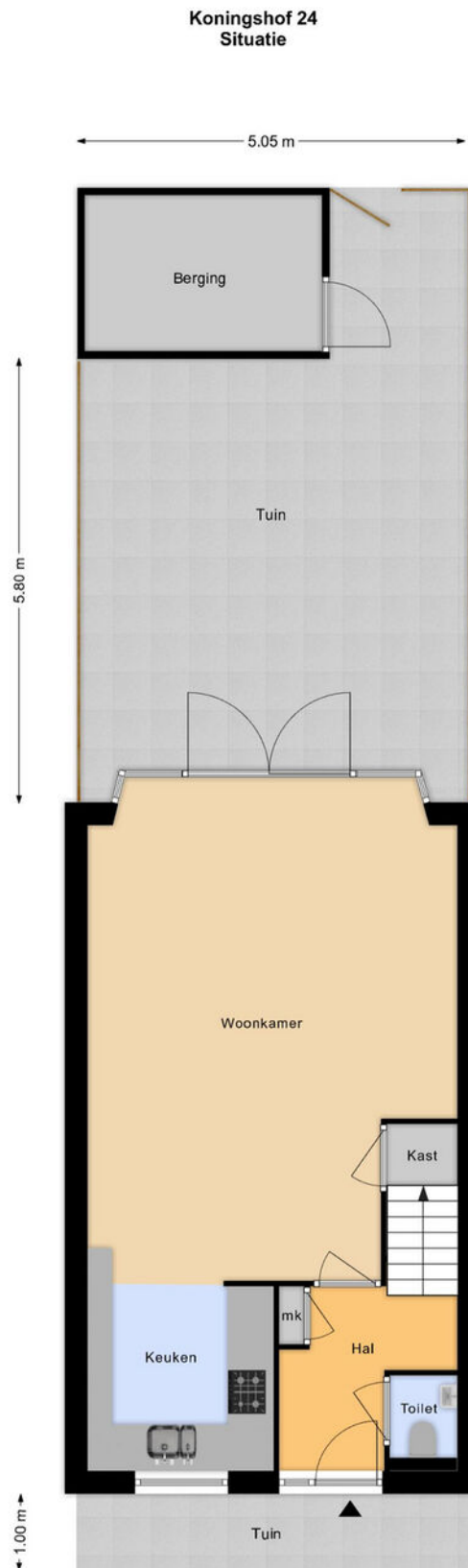
Plattegrond

Koningshof 24 Begane grond



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

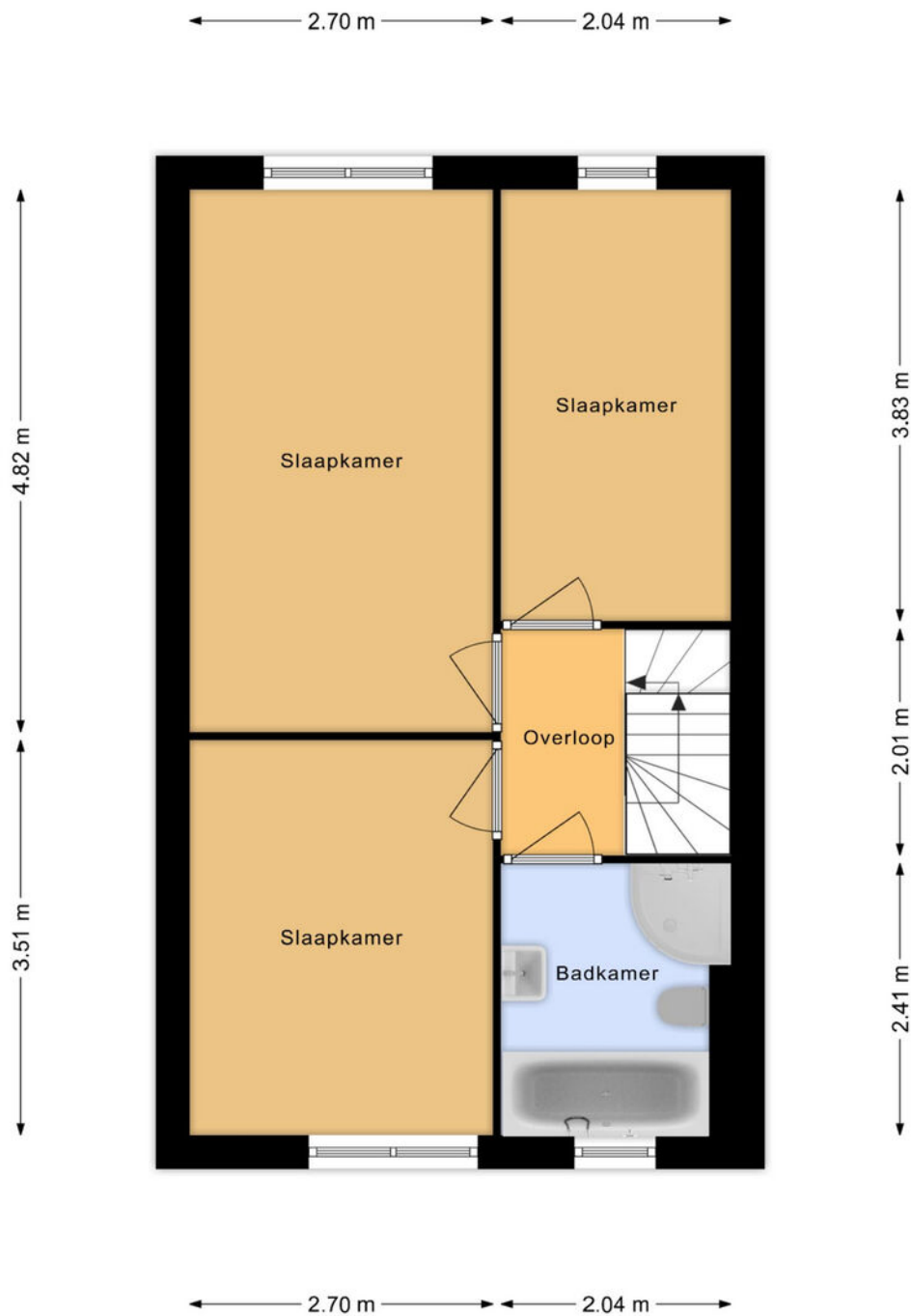
Plattegrond



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

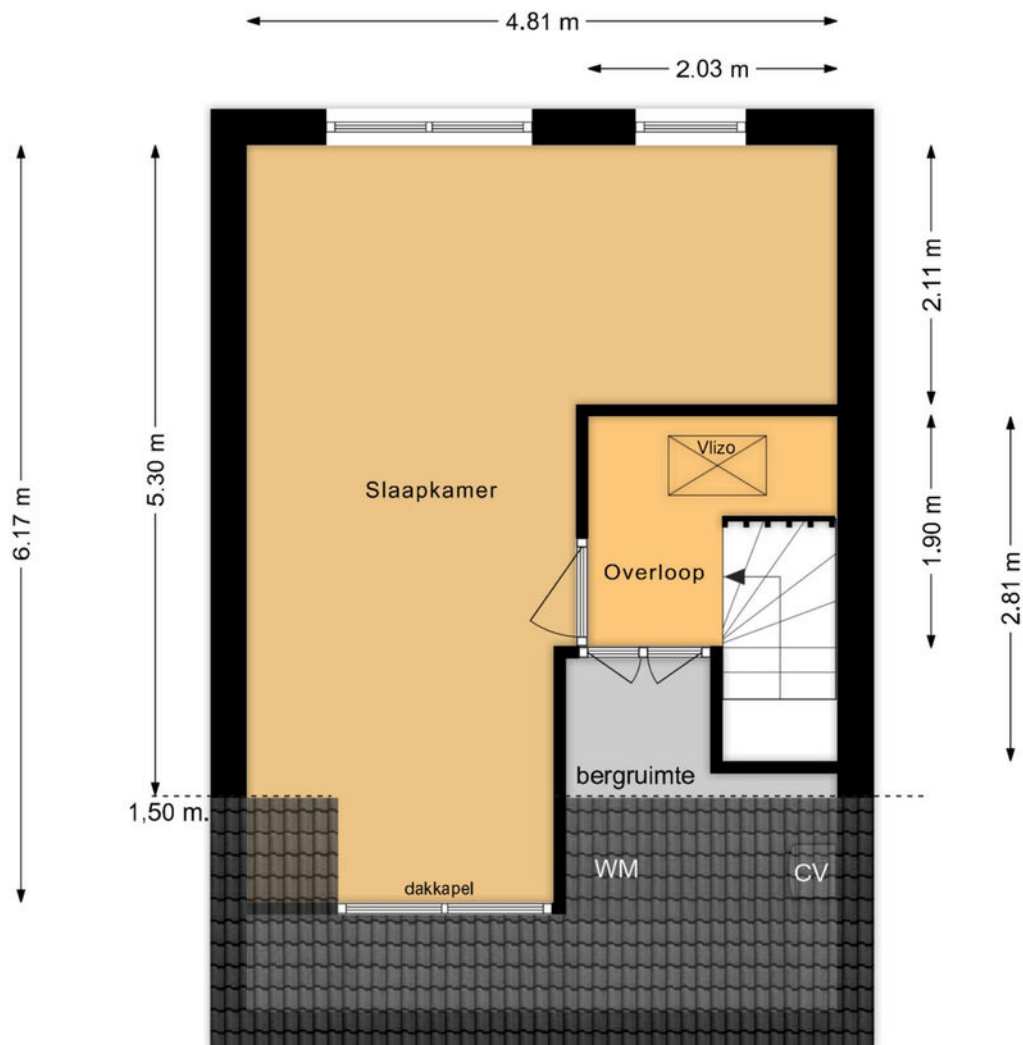
Koningshof 24 1e verdieping



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

Koningshof 24 2e verdieping

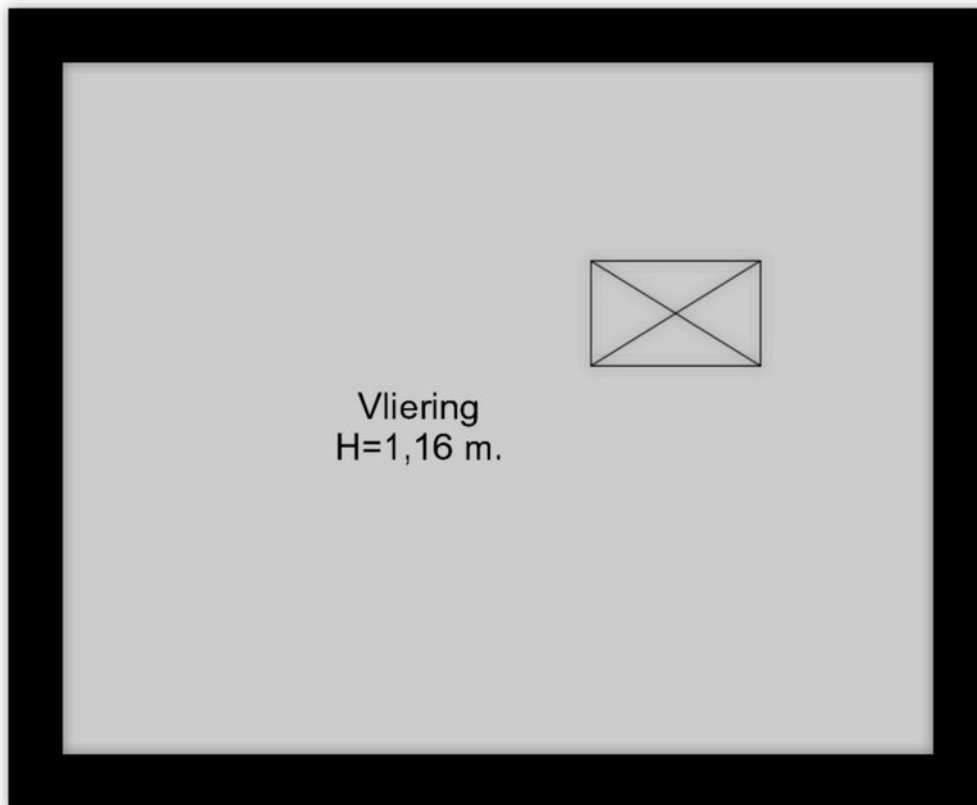


De plattegronden zijn met zorg samengesteld.
De afmetingen zijn bij benadering en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.
Aan de plattegronden kunnen géén rechten worden ontleend !
Drieman Garantiemakelaars

Plattegrond

Koningshof 24 vliering

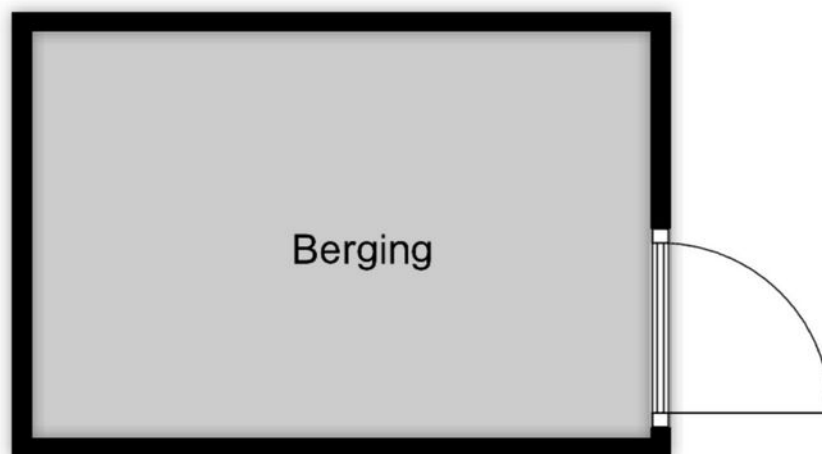
← 4.81 m →



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

Plattegrond

Koningshof 24 Berging




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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<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>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Leiderdorp</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 7599</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 28 november 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- IKEA Pax kastenwand	X		
- 3-deurs legkast op zolder	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			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsysteem	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	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/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)		X	

Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
RVS plankensysteem in schuur		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- 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

driemanleiderdorp.nl



Drieman Leiderdorp
Oosterschans 1
2352 DG Leiderdorp

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

