

# Wordt dit jouw droomhuis?



**Hooiweide 18**

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 € 498.000,- k.k.





## Kenmerken van deze woning

<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Tussenwoning
<b>Bouwjaar</b>	1988
<b>Inhoud</b>	414 m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	118 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	127 m <sup>2</sup>
<b>Tuin</b>	Achtertuint
<b>Tuin oppervlakte</b>	51 m <sup>2</sup>
<b>Energie<span>­</span>label</b>	B
<b>Aantal kamers</b>	5
<b>Aantal slaapkamers</b>	4



# Omschrijving van de woning

For English translation see text below.

Stap binnen in deze charmante 5-kamer eengezinswoning die bij aankomst EN binnenkomst al veel mensen direct zal aanspreken. Met een energiezuinig karakter en volledige isolatie, draagt deze woning trots het energielabel B, en met slechts minimale aanpassingen kan het zelfs worden opgewaardeerd naar een energielabel A. Geniet van het gemak van een eigen parkeerplaats direct voor de deur (handig als je een elektrische auto hebt), een heerlijk diepe tuin op het zonnige Zuidwesten en een staat van onderhoud die simpelweg buitengewoon goed is.

Deze woning is zo klaar om te betrekken en kan desgewenst met een paar aanpassingen, jouw eigen droomhuis op maat worden.

Deze prachtige woning biedt niet alleen charme, maar bevindt zich ook op een perfecte locatie. Gelegen in een rustige en kindvriendelijke straat, vind je alle benodigdheden binnen handbereik. Van supermarkt tot kinderopvang en basisscholen/middelbare school, alles ligt op minder dan 5 minuten loopafstand. Bovendien vind je in de directe omgeving het overdekte winkelcentrum de Winkelhof en Park de Bloemerd, met diverse sport- en recreatiemogelijkheden, waaronder hockey, voetbal, fitness, manege, een sporthal en een prachtige natuurspeeltuin. Uitvalswegen zoals de A4 (naar Amsterdam/Schiphol - Den Haag) en de N11 (naar Utrecht - Gouda - Alphen aan den Rijn) zijn gemakkelijk bereikbaar, evenals de bushalte op loopafstand. Binnen 10 minuten fietsen of wandelen bereik je de groene polders, terwijl het bruisende centrum van Leiden slechts op 15 minuten fietsafstand ligt.

Indeling:

Bij binnenkomst word je direct blij van de ruime hal, in de uitbouw aan de voorzijde, met meterkast, een handige schoenenkast en een ruim toilet met fontein. De open keuken, in een L-opstelling, is voorzien van alle benodigde apparatuur, waaronder 2 spoelbakken, afzuigkap, koelkast, 4-pits gaskookplaat, boiler (2022) en vaatwasser (2022). De aangrenzende woonkamer is mooi strak en heerlijk licht, keurig afgewerkt met een lichte laminaatvloer, stucwerk wanden, praktische trapkast en openslaande deur naar de achtertuin. Deze

is heerlijk zonnig en diep. Achterin de tuin staat een stenen berging met pannendak, waardoor je net even dat beetje extra bergruimte hebt. Via de achterom kom je uit op een doodlopend, rustig deel van de Speelweide, waar kinderen kunnen spelen. Aan het eind van de Speelweide bevindt zich een kleine speeltuintje. Bijzonder praktisch is, dat je met de auto ook achterom kunt komen.

Op de eerste verdieping vind je een overloop die toegang biedt tot 3 slaapkamers, allemaal voorzien van een laminaatvloer. Aan de voorzijde is een slaapkamer in speelse L-vorm gebouwd waar heel praktisch, een mooi hoog bed op maat is gemaakt (deze blijft ook achter). De badkamer is compleet met een ligbad met douche, aparte douche, wastafel en een tweede toilet.

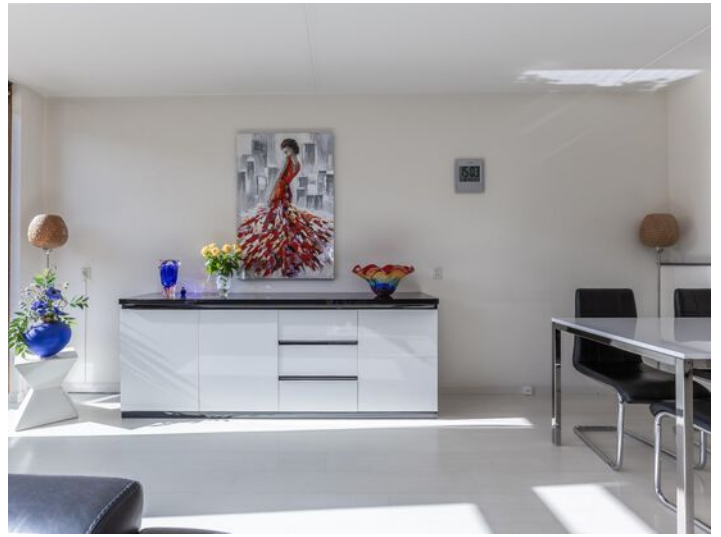
2de Etage:

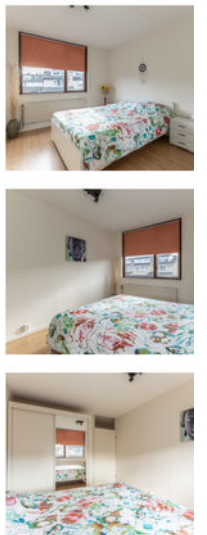
De tweede verdieping herbergt een voorzolder met de opstelling van de CV-combiketel (2021). Onder een groot werkblad met 2 vaste kastjes, is er ruimte voor de wasmachine en wasdroger. Een verrassend ruime slaapkamer met aan beide zijden Velux dakramen en veel bergruimte biedt een oase van rust. Deze kamer zou ook makkelijk opgesplitst kunnen worden in 2 slaapkamers met ieder een Veluxraam. Daarnaast is er nog een grote vliering boven de slaapkamer voor extra opslagruimte en bergruimte onder de schuine kap.

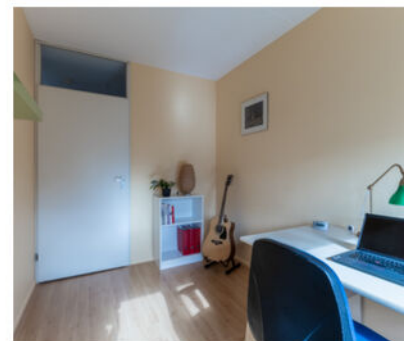
Mis deze kans niet om jouw ideale thuis te vinden! Neem vandaag nog contact met ons op voor een bezichtiging en laat je verleiden door deze prachtige eengezinswoning.

Handige details:

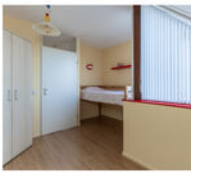
- Mechanische ventilatie 2023 gereviseerd
- Schuine dak aan de achterzijde leent zich goed voor het plaatsen van zonnepanelen
- Buitenkraan aanwezig
- Parkeren op eigen oprit, waardoor aansluiting voor elektrische auto mogelijk is
- Schilderwerk 2020 volledig uitgevoerd en in 2023 nogmaals de liggende delen.
- Onder de radiatoren in huiskamer/keuken zijn SpeedComfort radiatorventilatoren geplaatst
- Close-in keukenboiler 2022, vaatwasser 2022, koelkast

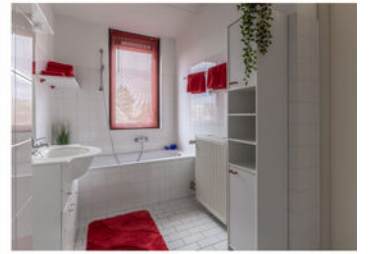




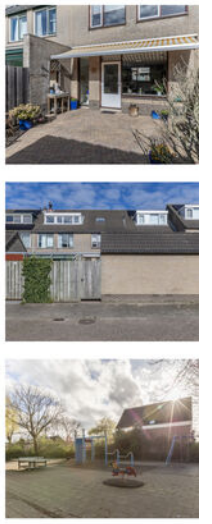
















# Plattegrond

Hooiweide 18  
Situatie



De plattegronden zijn met zorg samengesteld.  
De afmetingen zijn bij benadering en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend!  
Dreiman Garantie Makelaars

# Plattegrond

Hooiweide 18  
Begane grond

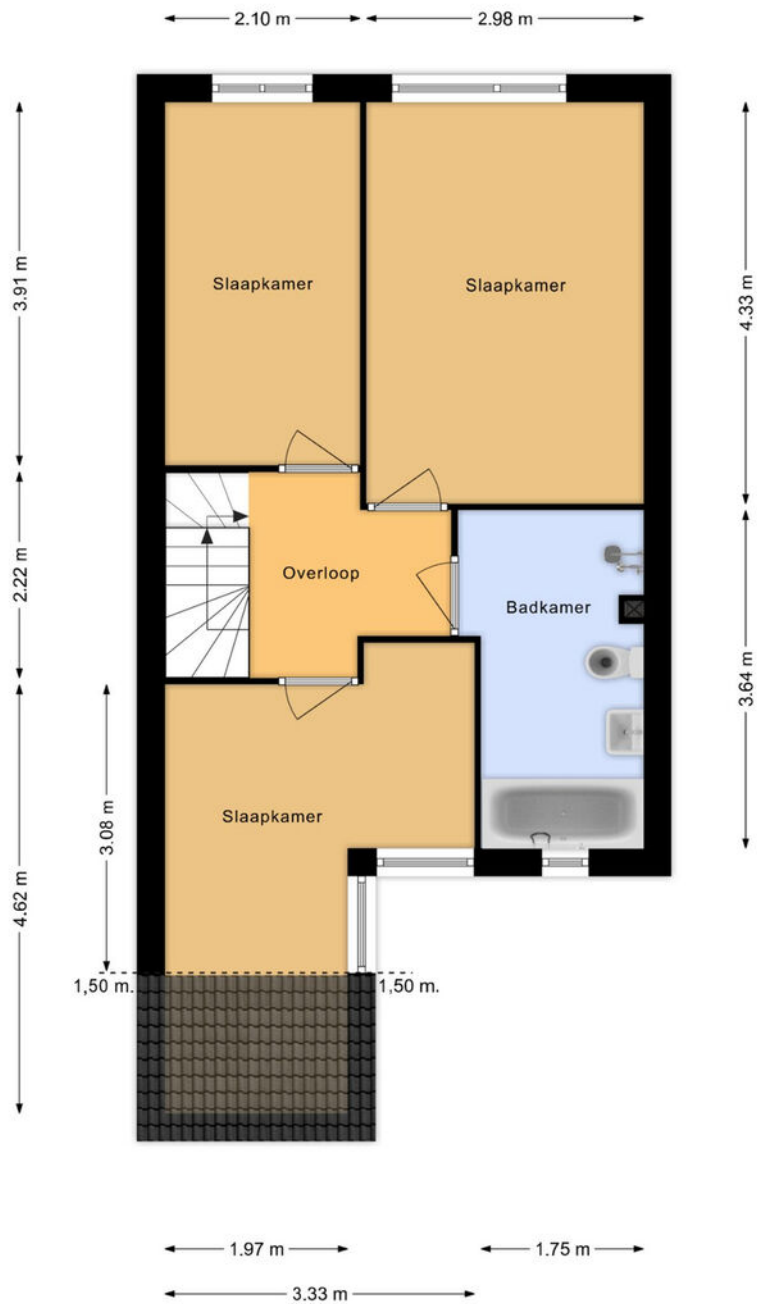


De plattegronden zijn met zorg samengesteld.  
De afmetingen zijn bij benadering en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.  
Aan de plattegronden kunnen géén rechten worden ontleend !  
Drieman Garantiemakelaars



# Plattegrond

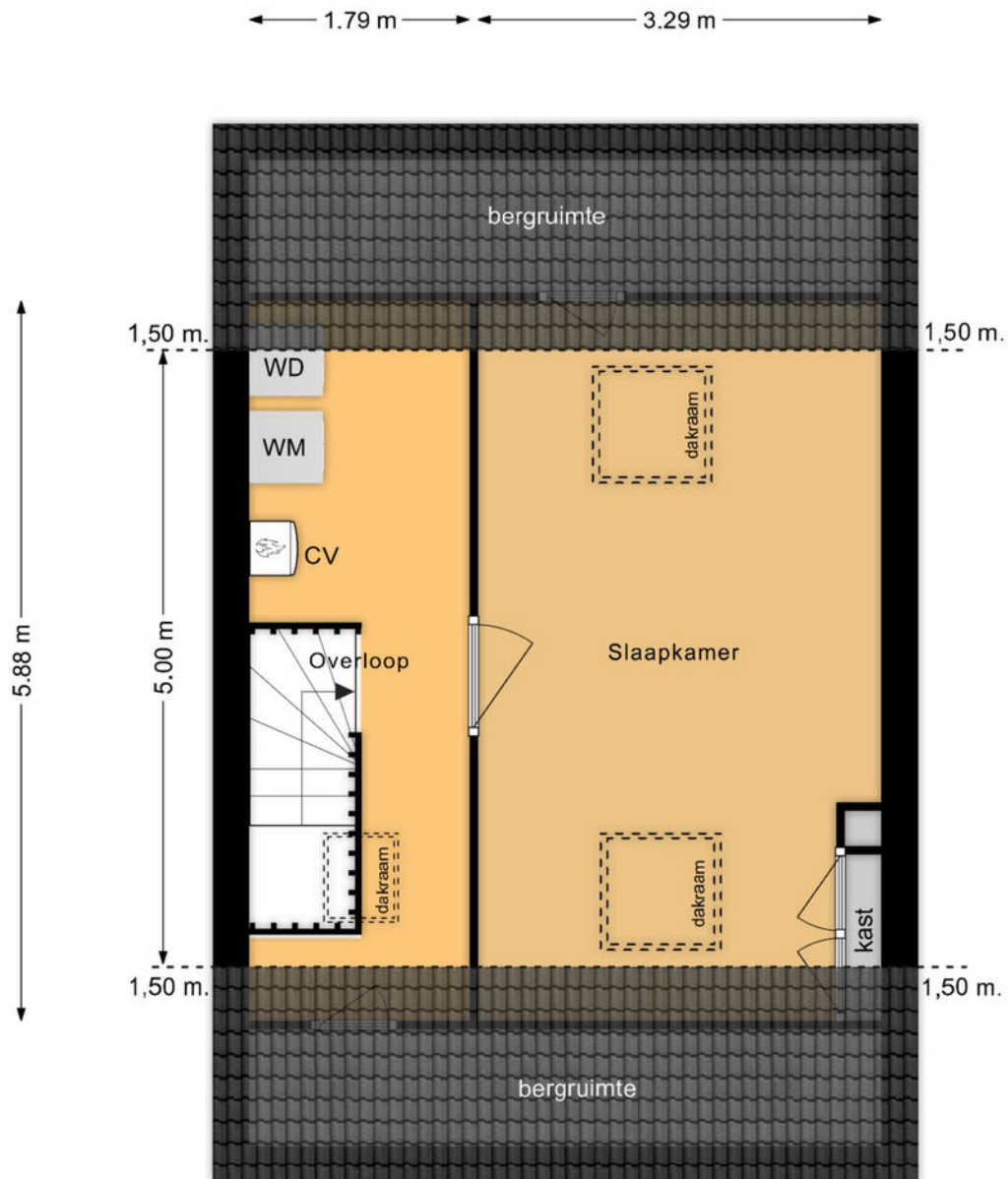
## Hooiweide 18 1e verdieping



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

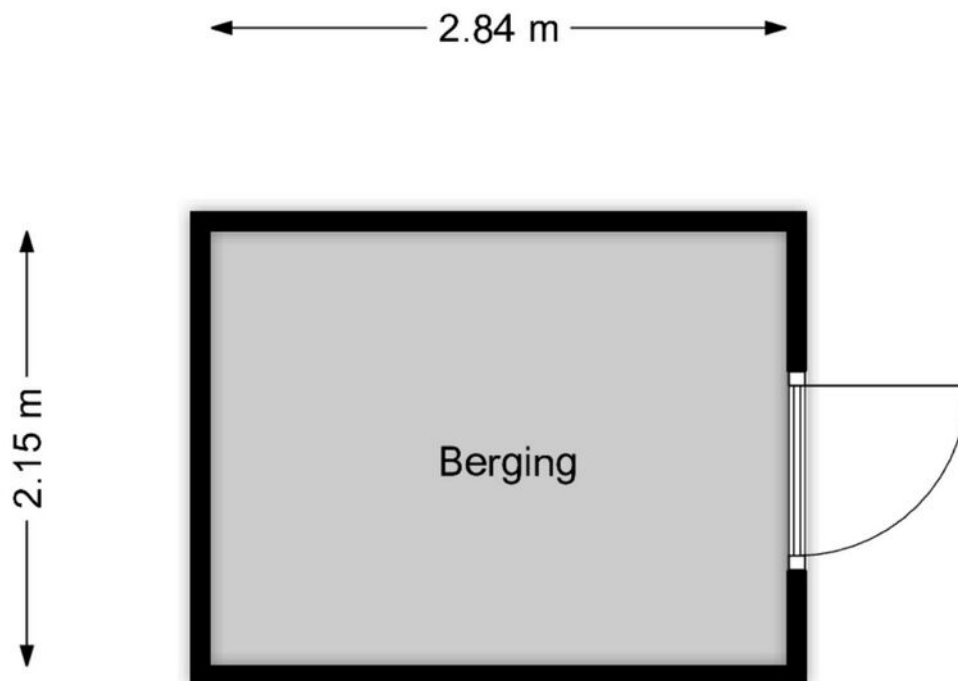
## Hooiweide 18 2e verdieping



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 Garantimakelaars

# Plattegrond

## Hooiweide 18 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>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Leiderdorp</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 7904</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 6 maart 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
<b>Woning - Interieur</b>			
Radiatorafwerking	X		
<b>Verlichting, te weten</b>			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- Blauwe hanglamp keuken, plafondlamp hal en smartlampen		X	
- Alle andere plafondlampen en muurlampen	X		
<b>(Losse)kasten, legplanken, te weten</b>			
- Stellingkasten in trapkast en in de schuur, plus de vliering in de schuur, de schoenenkast in hal, plankjes in de meterkast en de kapstok	X		
- Kast met spiegel in ouderslaapkamer	X		
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- laminaat	X		
- Vloertegels in toilet bgg en badkamer	X		
- Vinyl op overloop 2e etage, in de trapkast, achter de knieschotten en in de schuur	X		
<b>Overig, te weten</b>			
- Werkblad met onderkastjes, lekbak voor wasmachine en koof onder CV op overloop 2e etage	X		
- Hoogslaapbed in slaapkamer aan voorzijde	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron		X	
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Boiler in keuken	X		
<b>Keukenaccessoires, te weten</b>			
- Bestekbakken	X		
- Afvalbak onder wasbak keuken	X		
- Ombouw radiator keuken	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Rode wandhouder voor zeep/shampoo bij douche	X		
Zeephouder bij douche	X		
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

# Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
- Plankje in toilet bgg	X		
- Afvalbakjes		X	
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Handdoekenplank in badkamer	X		
- Smalle badkamerkast	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Restant laminaat 1e etage (ligt achter de knieschotten 2de etage)	X		
Telescooppladder			X
Energieverdeler bij wasautomaat/wasdroger en bij vaatwasser/ keukenboiler	X		
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten</b>			
- Radiatorventilatoren (Speedcomfort) onder de radiatoren in keuken en huiskamer	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
Alle potten/hangbakken met planten, tuinmeubelen, losse accessoires, poster pauw onder afdak, houten sitetable zijmuur, boomstronk		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
<b>Overige tuin, te weten</b>			
- Waterslangen		X	

# Lijst van zaken

## BESCHRIJVING

- Restant klinkers achtertuin en dakpannen (in de schuur). Poster op houten schutting en spiegel onder afdak en spiegel op zijmuur uitbouw burens.

## BLIJFT ACHTER

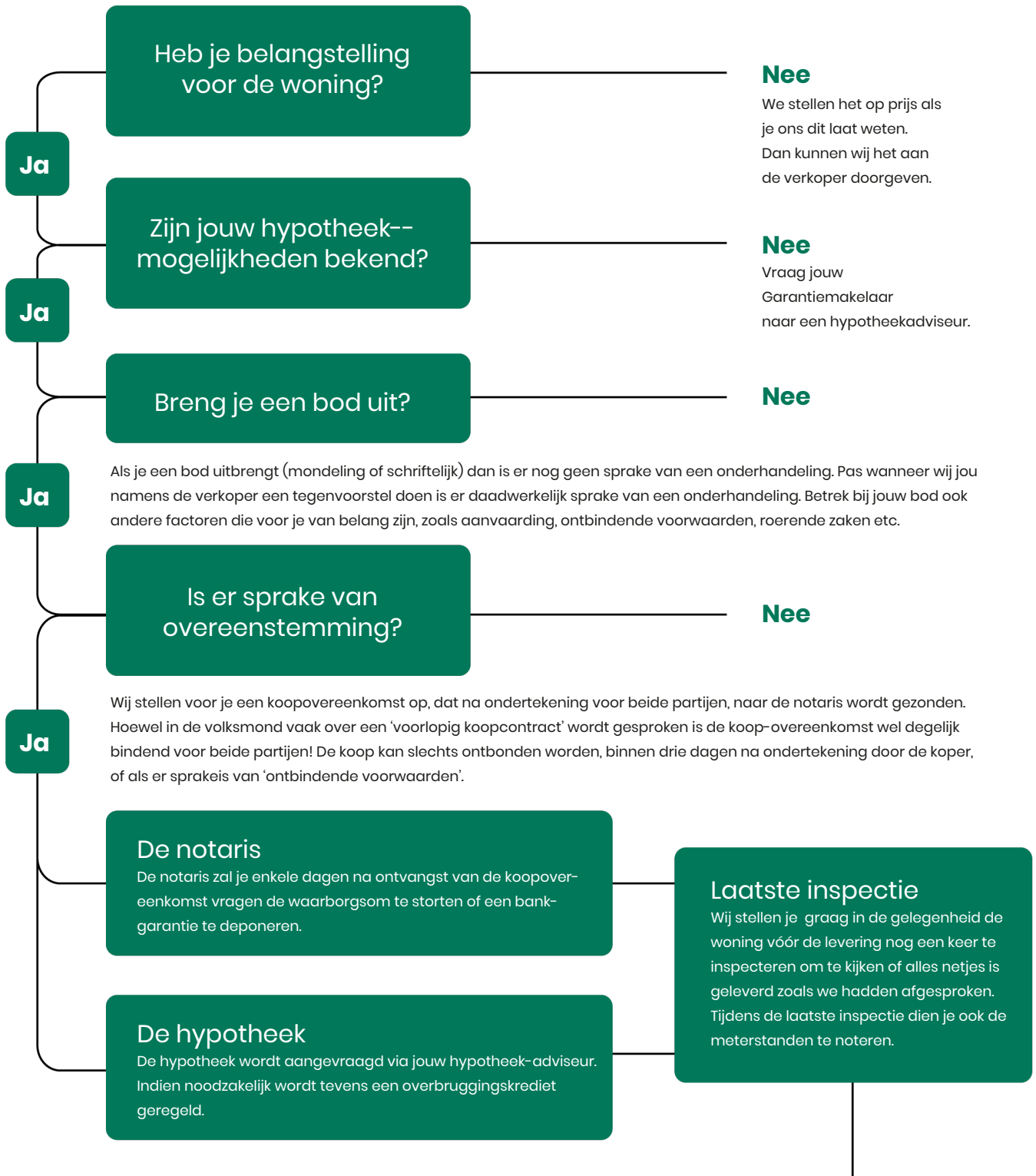
X

## GAAT MEE

## TER OVERNAME

# 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](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)

