

Wordt dit jouw droomhuis?



A Diepenbrocksingel 42

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 € 550.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1982

Inhoud	377 m ³
Woonoppervlakte	117 m ²
Perceeloppervlakte	103 m ²
Tuin	Achtertuint
Tuin oppervlakte	35 m ²

Energie label	B
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3



Omschrijving van de woning

Sfeervol wonen aan het water in Leiderdorp (for English translation please read text below)

Op een fantastische, centrale locatie in Leiderdorp bieden wij deze ruime, uitgebouwde 4-kamer eengezinswoning met een mooi energielabel B aan. De huidige 3 slaapkamers zijn heerlijk royaal, maar ook prima naar 4 of 5 op te splitsen, voor degene die meer slaapkamers wenst. Dit is een ideale plek voor (jonge) gezinnen, maar ook voor senioren die graag wat kleiner willen wonen of expats die op zoek zijn naar een rustige, groene woonomgeving met een centrale ligging. Het Biosciencepark is bijvoorbeeld in ca. 15 tot 20 minuten met de fiets bereikbaar.

Aan de voorzijde geniet je van een vrij uitzicht over een singel met veel groen. Aan de achterzijde grenst de woning aan een brede poort met een speeltuin – een heerlijke plek waar kinderen veilig kunnen spelen. Parkeren doe je op het achtergelegen terrein, en via de achterom bereik je eenvoudig de woning of de ruime stenen berging, ideaal voor fietsen, motor of extra opslag.

Binnen enkele minuten lopen ben je bij het overdekte winkelcentrum De Winkelhof, diverse basisscholen, het Visser 't Hooft College (voortgezet onderwijs) en verschillende sportvoorzieningen.

De wijk is kindvriendelijk, rustig en groen – met volop ruimte en toch dicht bij alle voorzieningen.

Leiderdorp ligt bovendien bijzonder centraal in de driehoek Amsterdam – Den Haag – Utrecht. Dankzij de uitstekende uitvalswegen zijn de meeste werkbestemmingen binnen een half uur bereikbaar. En met Leiden als bruisende buurstad ben je binnen een kwartiertje fietsen in het gezellige historische centrum vol winkels, horeca en cultuur.

Indeling begane grond:

Via een verkeersluw voetpad bereik je de entree van de woning. De onderhoudsarme kunststof voorgevel (2020) geeft direct een moderne uitstraling. Leuk detail: recht voor de deur vind je een minibieb van de buurt.

De lichte hal met vernieuwde groepenkast (2024) biedt toegang tot het hangend toilet met fonteintje. De uitgebouwde woonkamer aan de achterzijde beschikt over een schuifpui naar de knusse achtertuin, waar je

kunt genieten van de middag- en avondzon. Achter de tuin bevindt zich de speeltuin – ideaal voor jonge gezinnen.

De open keuken ligt aan de voorzijde en biedt een fraai uitzicht over de singel. De keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur: een vaatwasser (2020), koelkast, vriezer, oven, magnetron, 5-pits gaskookplaat en close-in boiler. De laminaatvloer en nette afwerking zorgen voor een verzorgde uitstraling.

Eerste verdieping

Aan de voorzijde bevindt zich de ouderslaapkamer over de volle breedte, met toegang tot een zonnig balkon – perfect voor een kop koffie in de ochtendzon.

Aan de achterzijde vind je een tweede ruime slaapkamer (voorheen twee kamers, en eenvoudig te herstellen naar de oorspronkelijke indeling).

De badkamer ligt centraal op de verdieping en is uitgevoerd in neutrale tinten, voorzien van een douchecabine, hangend toilet en wastafelmeubel.

Tweede verdieping

De verrassend ruime zolderverdieping biedt volop mogelijkheden. Dankzij het deels platte dak is de ruimte extra praktisch ingedeeld. Op de voorzolder vind je de aansluitingen voor wasapparatuur, de CV-ketel (Nefit 2023) en mogelijkheid om de extra ruimte als werkhoek/hobbyruimte in te richten

De derde slaapkamer is ruim en licht, met twee Velux-dakramen en inbouwspots (2007).

Bijzonderheden

- Energielabel B
- op de begane grond HR++ beglazing, op de verdiepingen dubbel glas.
- glasvezel-aansluiting
- CV-ketel Nefit CW4, geplaatst in 2023
- Nieuwe groepenkast (2024)
- Mechanische ventilatie aanwezig
- Plat dak vernieuwd in 2014
- Kunststof voorgevel (2020)
- Buitenschilderwerk deels 2020, deels 2025
- Oplevering indicatief maart/april 2026
- De speeltuin achter de woning is geadopteerd door buurtbewoners en wordt gezamenlijk onderhouden – een mooi stukje saamhorigheid in de wijk

English:

Comfortable family living by the water in Leiderdorp

In a fantastic and central location in Leiderdorp, we proudly offer this spacious, extended four-room family home. It's an ideal place for young families, seniors looking to downsize, and expats seeking a peaceful, green environment with excellent accessibility. Bioscience park, for instance, is within a 15-minute bike ride distance.

Within just a few minutes' walk, you'll reach the De Winkelhof shopping centre, several primary schools, the Visser 't Hooft College (secondary education), and various sports facilities.

The neighbourhood is quiet, green, and very family-friendly — offering plenty of space while remaining close to all amenities.

Leiderdorp enjoys a prime location in the triangle Amsterdam – The Hague – Utrecht, with excellent motorway connections, making most commuting destinations reachable within half an hour. With Leiden as a neighbouring city, you can also reach its lively, historic centre full of cafés, restaurants, shops, and culture within a 15-minute bike ride.

Layout Ground floor:

A quiet footpath leads you to the entrance of the home. The low-maintenance plastic façade (installed in 2020) gives the property a fresh and modern appearance. A charming touch: there's a small neighbourhood book exchange right in front of the house.

The bright hallway, featuring a new electrical panel

(2024), provides access to a toilet with wash basin. The extended living room at the rear includes sliding doors to the cozy backyard, where you can enjoy the afternoon and evening sun. The storage shed and back entrance make it especially practical for families — the kids can easily play in the playground just behind the garden.

The open kitchen is located at the front and offers a pleasant view over the canal. It is fully equipped with built-in appliances: a dishwasher (2020), fridge, freezer, oven, microwave, 5-burner gas hob, and a close-in boiler. The laminate flooring and neat finishes add to the home's comfortable atmosphere.

First floor

At the front, you'll find the master bedroom, which spans the full width of the house and has access to a sunny balcony — perfect for enjoying your morning coffee on warm days.

At the rear is a second spacious bedroom (formerly two rooms, which can easily be restored if desired).

The bathroom, located between the bedrooms, is finished in neutral tones and features a shower cabin, wall-hung toilet, and washbasin with cabinet.

Second floor

The surprisingly spacious top floor offers many possibilities. Thanks to the partly flat roof, the layout is practical and efficient. The landing includes connections for laundry appliances, the central heating boiler (Nefit, 2023), and space for a work area or hobby corner.

The third bedroom is bright and generous, with two Velux skylights and recessed lighting (added in 2007).













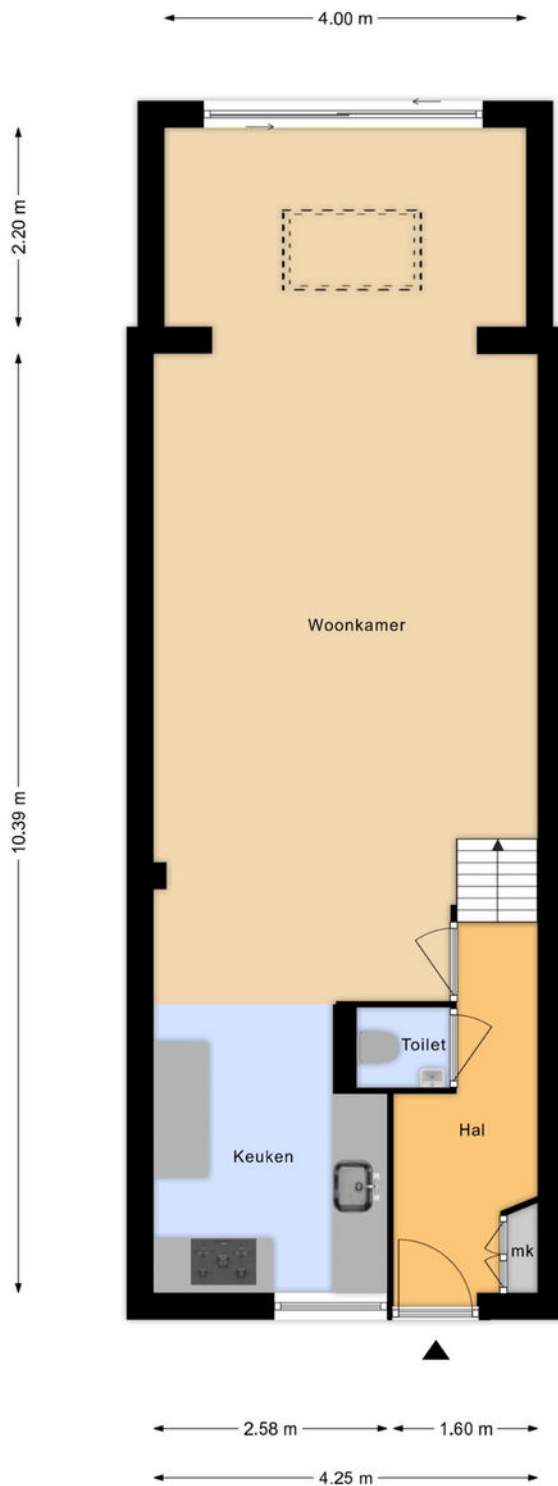




Plattegrond

Begane grond

Alphons Diepenbrocksingel 42
Begane grond

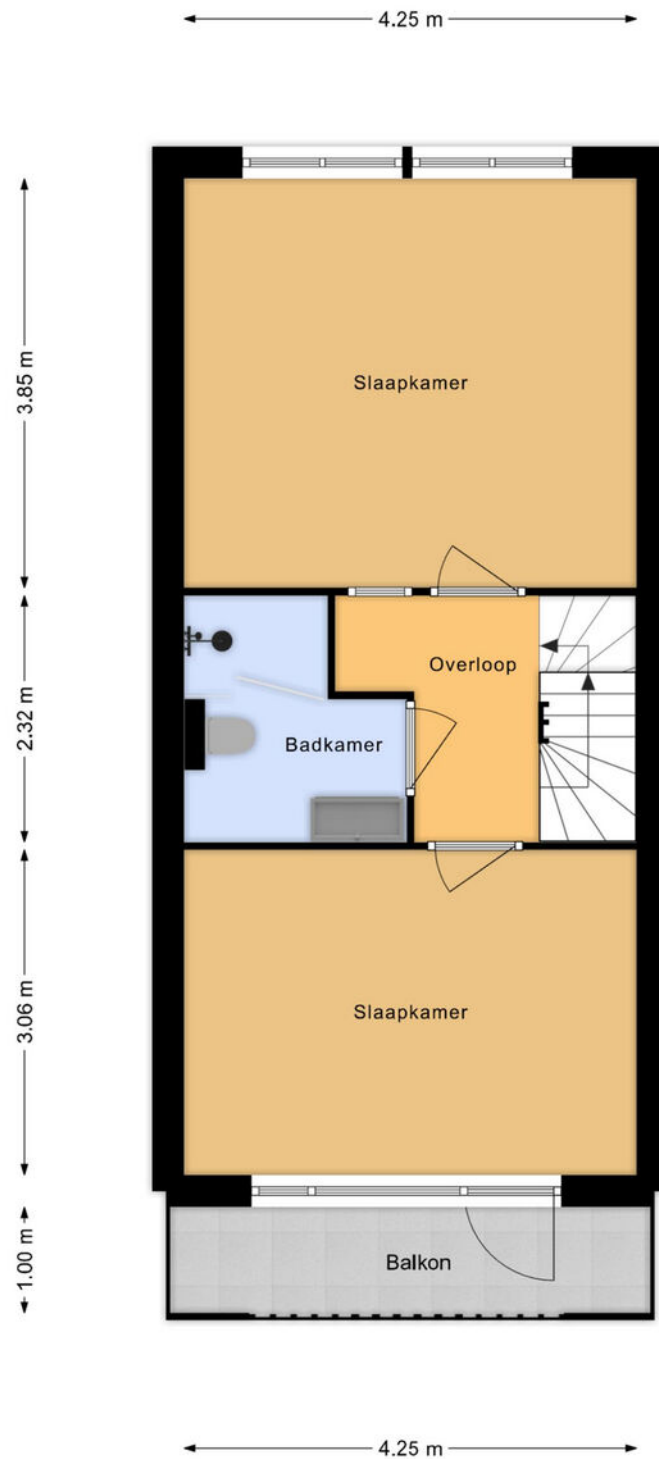


De plattegronden zijn met zorg samengesteld.
De afmetingen zijn bij benadering en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.
Aan de plattegronden kunnen géén rechten worden ontleend !
Drieman Garantiemakelaars

Plattegrond

1e verdieping

Alphons Diepenbrocksingel 42
1e verdieping

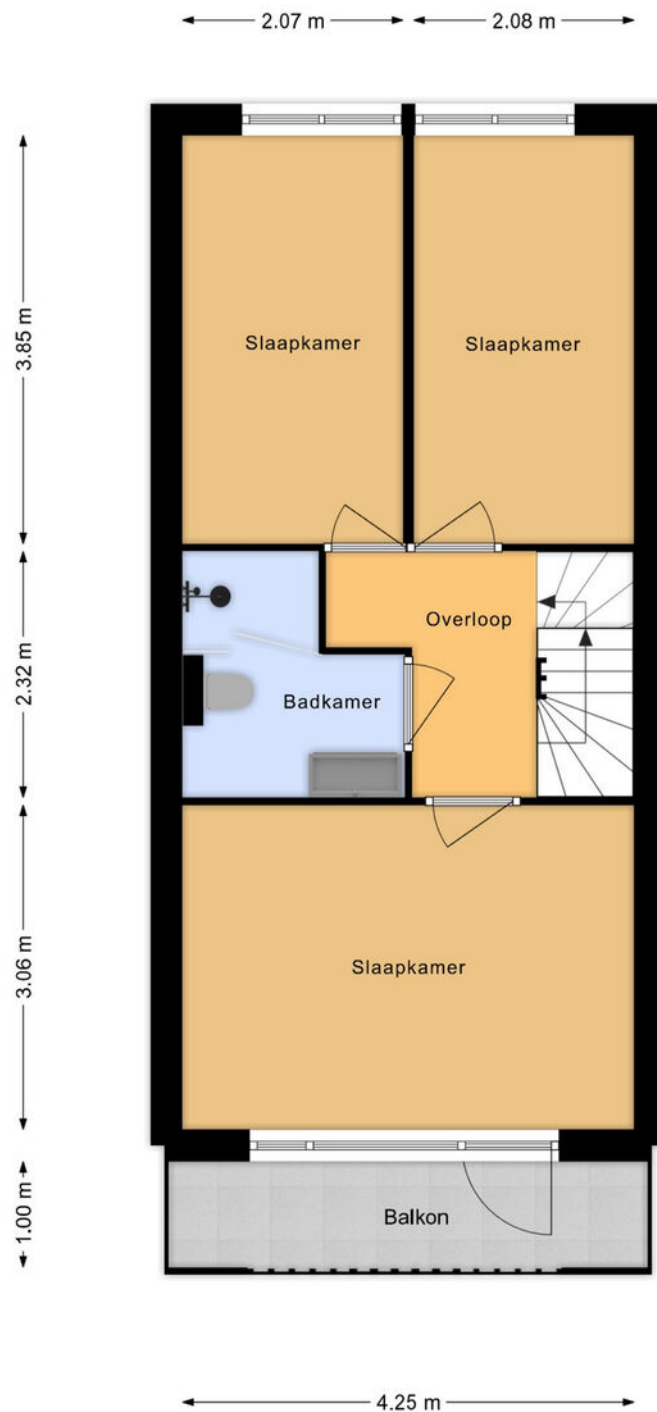


De plattegronden zijn met zorg samengesteld.
De afmetingen zijn bij benadering en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.
Aan de plattegronden kunnen géén rechten worden ontleend !
Drieman Garantiemakelaars

Plattegrond

1e verdieping optioneel

Alphons Diepenbrocksingel 42
1e verdieping, optioneel

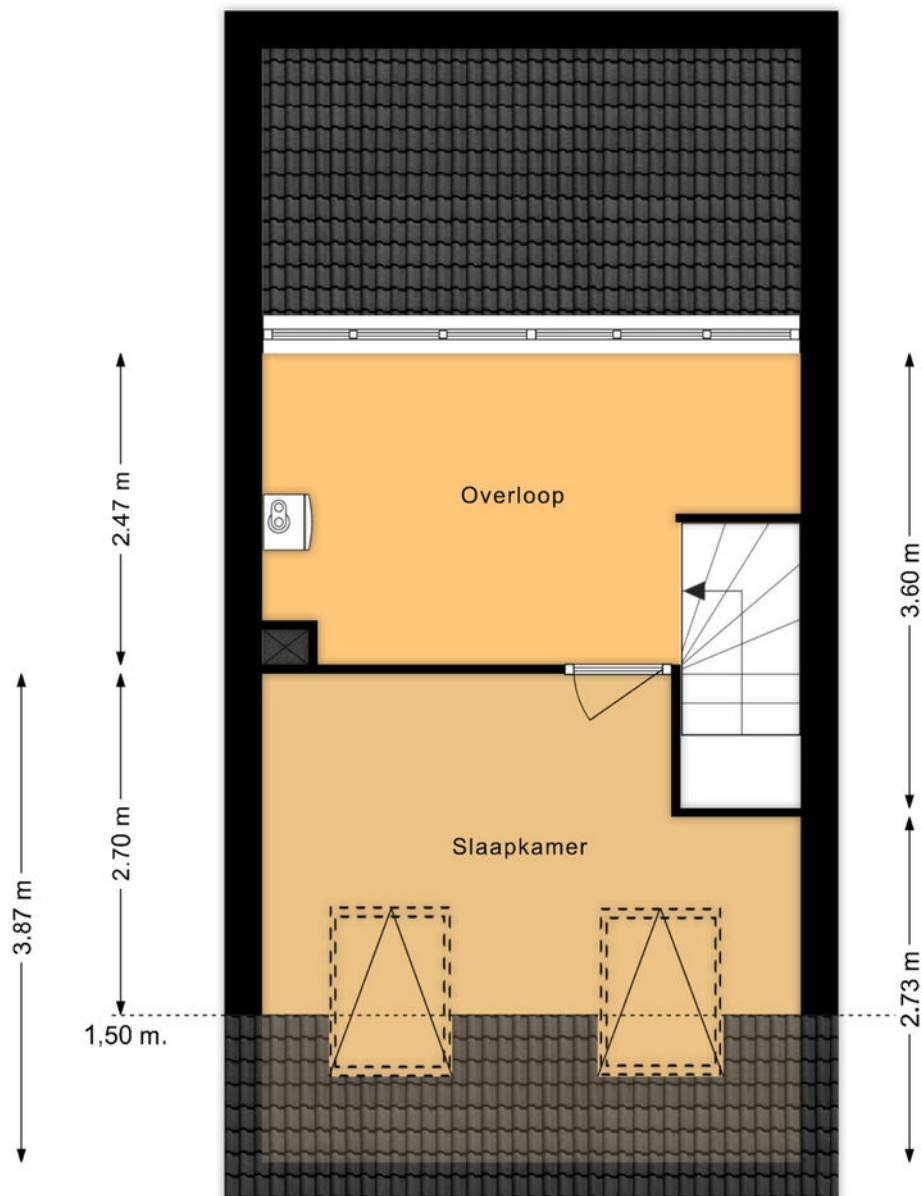


De plattegronden zijn met zorg samengesteld.
De afmetingen zijn bij benadering en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.
Aan de plattegronden kunnen géén rechten worden ontleend !
Drieman Garantmakelaars

Plattegrond

2e verdieping

Alphons Diepenbrocksingel 42
2e verdieping

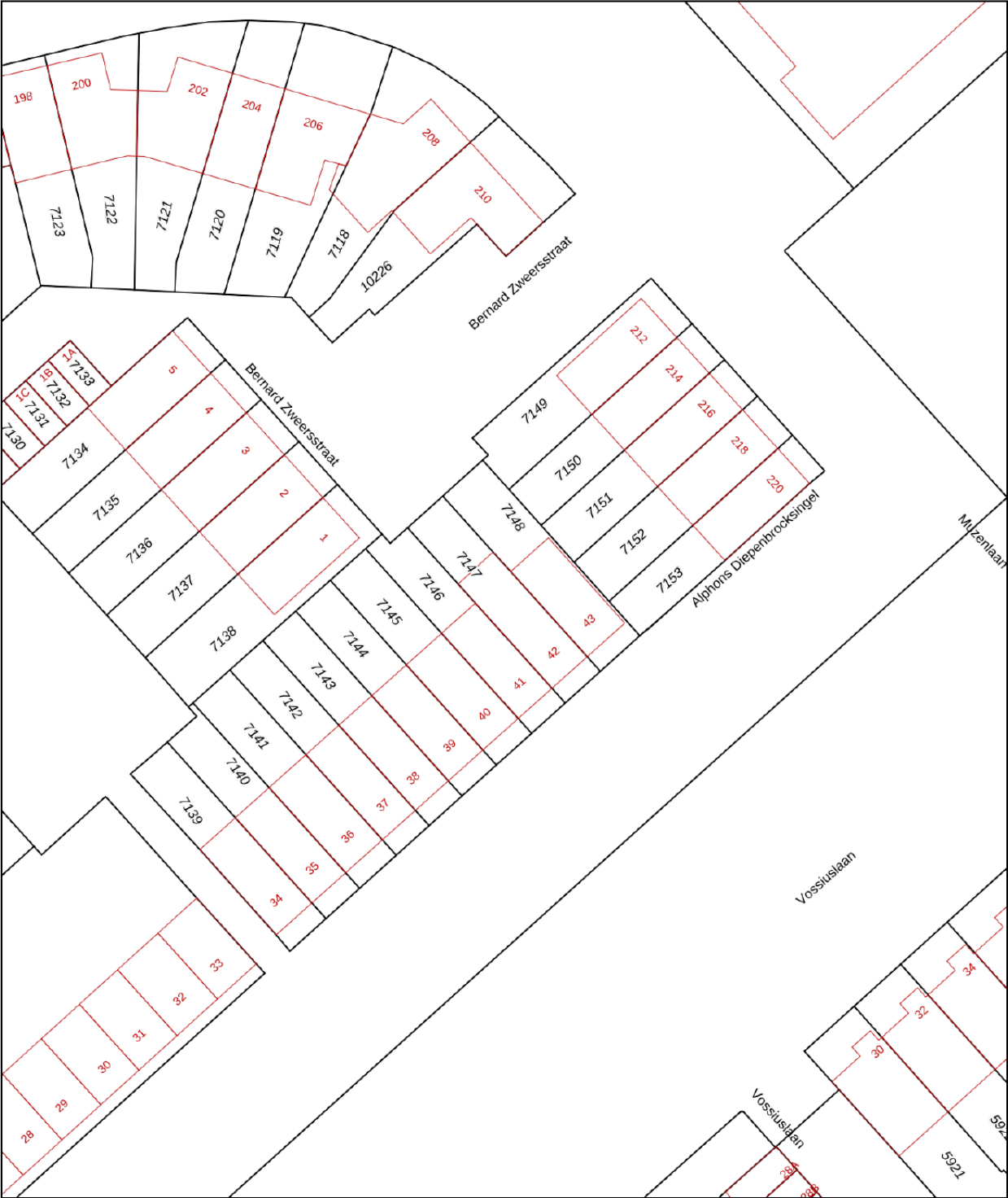


De plattegronden zijn met zorg samengesteld.
De afmetingen zijn bij benadering en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.
Aan de plattegronden kunnen géén rechten worden ontleend !
Drieman Garantiemakelaars

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Leiderdorp

Sectie A

Perceel 7147

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 februari 2024

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster

Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			

Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

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