

Wordt dit jouw droomhuis?



Brugwacht 74

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 € 1.125.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Villa
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1998

Inhoud	638 m ³
Woonoppervlakte	178 m ²
Perceeloppervlakte	274 m ²
Tuin	Achtertuint
Tuin oppervlakte	103 m ²

Energie label	B
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5



Omschrijving van de woning

Ontdek deze schitterende vrijstaande villa op een unieke waterlocatie aan de Dwarswatering in Leiderdorp. De woning is gebouwd in 1998, heeft een woonoppervlakte van circa 178m² en telt maar liefst 5 ruime slaapkamers, 2 badkamers, een parkeerplaats op eigen terrein en een inpandige, brede garage.

Een bijzonder pluspunt is dat er een optie is om de huidige ligplaats van de bewoners t.b.v. een boot van ca. 6 tot 7 meter, over te nemen (zie verder bijzonderheden). De directe vaarverbinding met het centrum van Leiden opent een wereld van mogelijkheden: vaar naar de gezellige grachten van de historische binnenstad voor een lunch of bezoek aan de markt, of ontdek de uitgestrekte Kagerplassen voor een dag vol waterplezier. Of u nu houdt van varen, kanoën of gewoon genieten van het uitzicht over het water – alles is mogelijk. De villa heeft een gunstige zuidwestelijke ligging, waardoor u niet alleen een heerlijk lichte woning heeft, maar ook optimaal profiteert van de zon in uw eigen achtertuin of op de 2 dakterrassen.

Een ideale woning voor iedereen die van wonen aan het water houdt en op zoek is naar veel praktische woonruimte. De 5 slaapkamers, 2 badkamers en 2 grote dakterrassen bieden een gezin met kinderen een eigen plek voor iedereen.

De locatie is werkelijk uniek:

Leiderdorp biedt het beste van twee werelden: de rust van het Groene Hart gecombineerd met alle voorzieningen van een moderne gemeente. De Brugwacht ligt gunstig centraal in Leiderdorp, nabij Park de Bloemer met uitstekende sportfaciliteiten zoals hockey en voetbal. De nabijgelegen polders nodigen daarnaast uit tot ontspannende wandelingen en fietstochten door het Groene Hart.

Voorzieningen op loopafstand:

Winkels waaronder een supermarkt, diverse scholen voor basis- en voortgezet onderwijs en openbaar vervoer zijn allemaal gemakkelijk te voet bereikbaar.

Uitstekende bereikbaarheid:

Rijksweg A4 (Amsterdam/Schiphol – Den Haag) en N11 (Utrecht – Gouda – Alphen aan den Rijn) zijn binnen enkele minuten aan te rijden.

Het historische centrum van Leiden ligt op slechts 15 minuten fietsen, zodat een terrasje pakken, een avondje theater of een culturele dag nooit ver weg zijn.

Begane grond:

Via de entree komt u binnen in de ruime hal met praktische meterkast (10 groepen en aardlekschakelaar), een deur naar de lekker brede, inpandige garage (3.85 x 5.60m) met vaste grote bergkast, elektrisch bedienbare garagedeur en aparte loopdeur (ook van afstand te bedienen). Het toilet is voorzien van een vrijdragend closet en een fonteintje.

Woonkamer:

De woonkamer ligt over de volle breedte van 9.36m naar het water en de achtertuin gericht. Hierdoor geniet u niet alleen van het prachtige uitzicht over de Dwarswatering, er is bovendien heerlijk veel lichtinval door de grote raampartijen. De sfeervolle houten vloer geeft de ruimte een warme en luxueuze uitstraling. Via de schuifpui heeft u directe toegang tot de zonnige achtertuin met diverse terrassen.

Keuken:

De woonkeuken is praktisch ingericht en voorzien van een elegant hardstenen werkblad van 6.3 meter. De keuken beschikt over de volgende inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, koelvriescombinatie, oven en vaatwasser. De verwarming is doordacht weggewerkt in de plinten onder de keuken.

Eerste verdieping:

De eerste verdieping biedt veel wooncomfort met maar liefst 4 ruime slaapkamers, 2 complete badkamers en een ruim terras aan de zijgevel. De royale hoofdslaapkamer van circa 22m² is een waar plaatje met veel ramen en beschikt over een luxe badkamer-en-suite. Deze kamer is aan de achterzijde gesitueerd en heeft dus uitzicht over het water. De badkamer is voorzien van een ligbad, een dubbele wastafel in een stijlvol meubel en een douchecabine. Vanuit deze slaapkamer heeft u toegang tot een eigen dakterras van ca. 31m² met uitzicht over het water. Aan de voorzijde bevinden zich nog twee comfortabele slaapkamers, beide met een hoog plafond wat een gevoel van extra ruimte geeft.

De tweede badkamer is compleet uitgerust met een douche en wastafel. Een separaat 2e toilet met vrijdragend closet zorgt voor extra luxe.

Tweede verdieping:

De overloop biedt toegang tot een ruime berging waar de wasapparatuur en CV-ketel zijn geplaatst - handig weggewerkt maar goed toegankelijk. De CV-ketel is in 2024 vernieuwd en de unit voor de mechanische ventilatie in 2025, voorlopig geen omkijken meer naar dus!

De grote slaapkamer op de tweede verdieping is een waar juweeltje, met toegang tot een enorm dakterras van ca. 33m² op het zuidwesten. Vanaf dit terras geniet u van een adembenemend, panoramisch uitzicht over de Dwarswatering - een perfecte plek om de dag te beginnen of te eindigen want u heeft hier praktisch de hele dag zon, als deze schijnt.

Perceel en tuin:

De villa beschikt over een parkeerplaats op eigen terrein naast de inpandige garage. De voortuin geeft wat extra privacy, terwijl de ruime achtertuin op zuidwesten optimaal profiteert van de zon gedurende de dag. De tuin (met verlichting) grenst aan het water met ruim daarachter het wandel en fietspad langs de Dwarswatering.

Bijzonderheden van deze woning:

- woning is volledig voorzien van vloer-, muur- en dakisolatie, alsmede dubbele beglazing voor optimaal wooncomfort
- buitenschilderwerk uitgevoerd in 2024
- Vaillant CV CW5+ vernieuwd in 2024
- mechanische ventilatie vernieuwd in 2025
- garage heeft een elektrisch bedienbare toegangsdeur met afstandsbediening evenals een loopdeur voor de fietsen

- vloer van de garage is geheel voorzien van grijze tegels/plavuizen

- 2 elektrisch te bedienen zonneschermen aan de achterzijde van de woning

- eigen steiger in de Dwarswatering, recht achter de woning. Een koper kan in aanmerking komen om de ligplaats te huren van het Hoogheemraadschap Rijnland na goedkeuring. De steiger zelf dient in dat geval overgenomen te worden van de verkoper en is niet in de huidige prijs inbegrepen.

- woning scheidende wand met garage is een ankerloze spouwmuur.

- woning is gefundeerd op betonpalen

- rookkanaal voor installatie van een open haard in de woonkamer is aanwezig

Plan vandaag nog een bezichtiging in en ervaar zelf de rust, ruimte en unieke waterlocatie, die deze prachtige villa te bieden heeft. Wij ontvangen u graag voor een persoonlijke rondleiding!

















Begane grond

Floor plan of a house with the following dimensions and room labels:

- Overall Dimensions:**
 - Top: 9.36 m
 - Right: 4.49 m
 - Bottom: 3.85 m
 - Left: 6.01 m
- Room Labels:**
 - Woonkamer (Living Room)
 - Keuken (Kitchen)
 - Hal (Hallway)
 - Garage
 - Toilet
 - Kast (Closet)
 - mk (Mechanical Room)
- Internal Dimensions:**
 - Top right section: 2.96 m
 - Left side section: 2.26 m
 - Bottom left section: 5.60 m
 - Bottom right section: 3.92 m
 - Internal vertical dimension on the left: 1.14 m
 - Internal vertical dimension on the right: 1.01 m

14

Plattegrond

Eerste verdieping

Brugwacht 74
1e verdieping

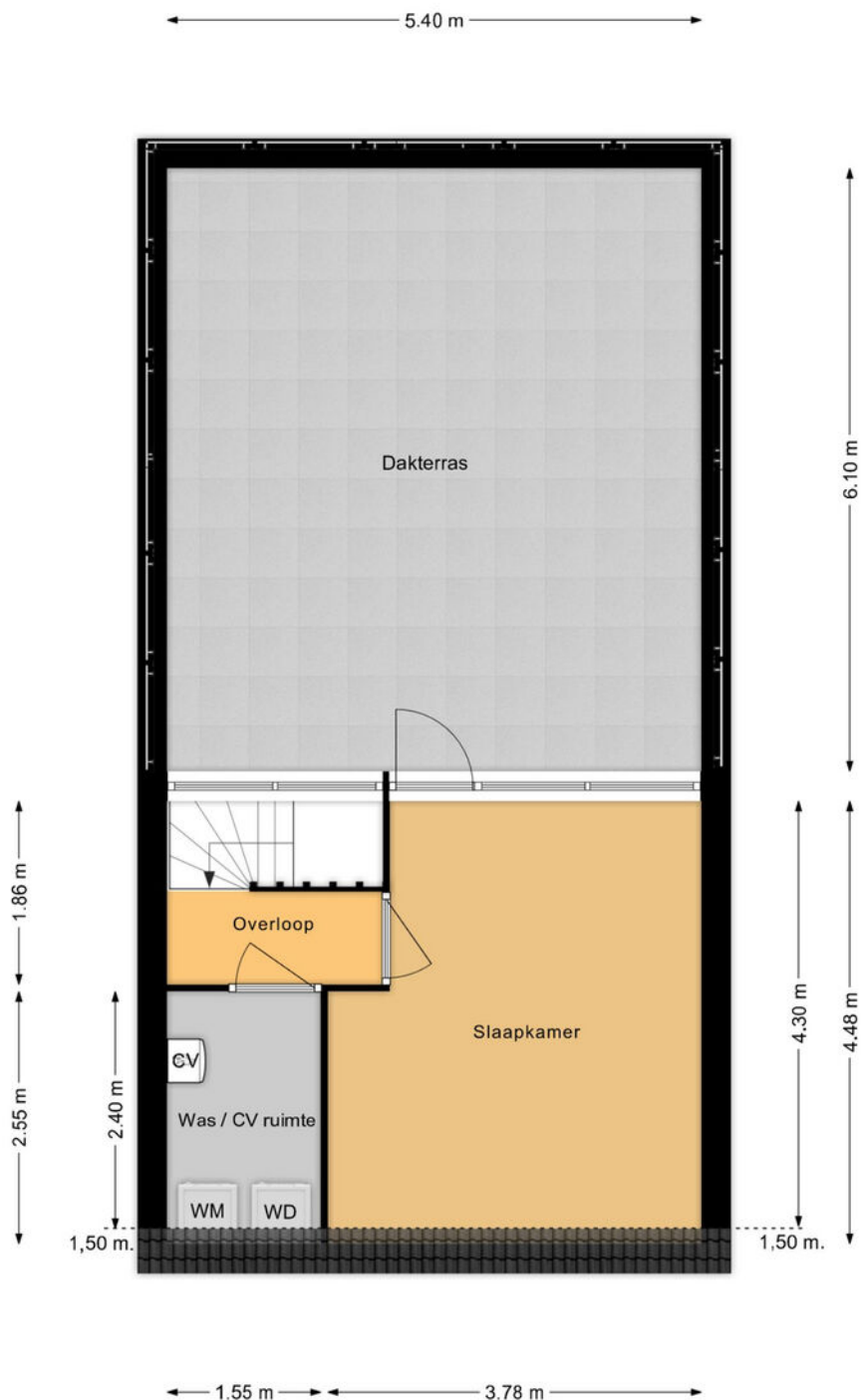


De plattegronden zijn met zorg samengesteld.
De afmetingen zijn bij behuizing en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.
Aan de plattegronden kunnen géén rechten worden ontleend!
Drieman Garantiemakelaars

Plattegrond

Tweede verdieping

Brugwacht 74 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

Ter illustratie

Brugwacht 74
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!
Driemans Garantieconstructie

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



A horizontal scale bar with markings at 0, 5, 10, 15, 20, and 25m.

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer
Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Leiderdorp

Sectie

Perceel

Leiderdorp

A

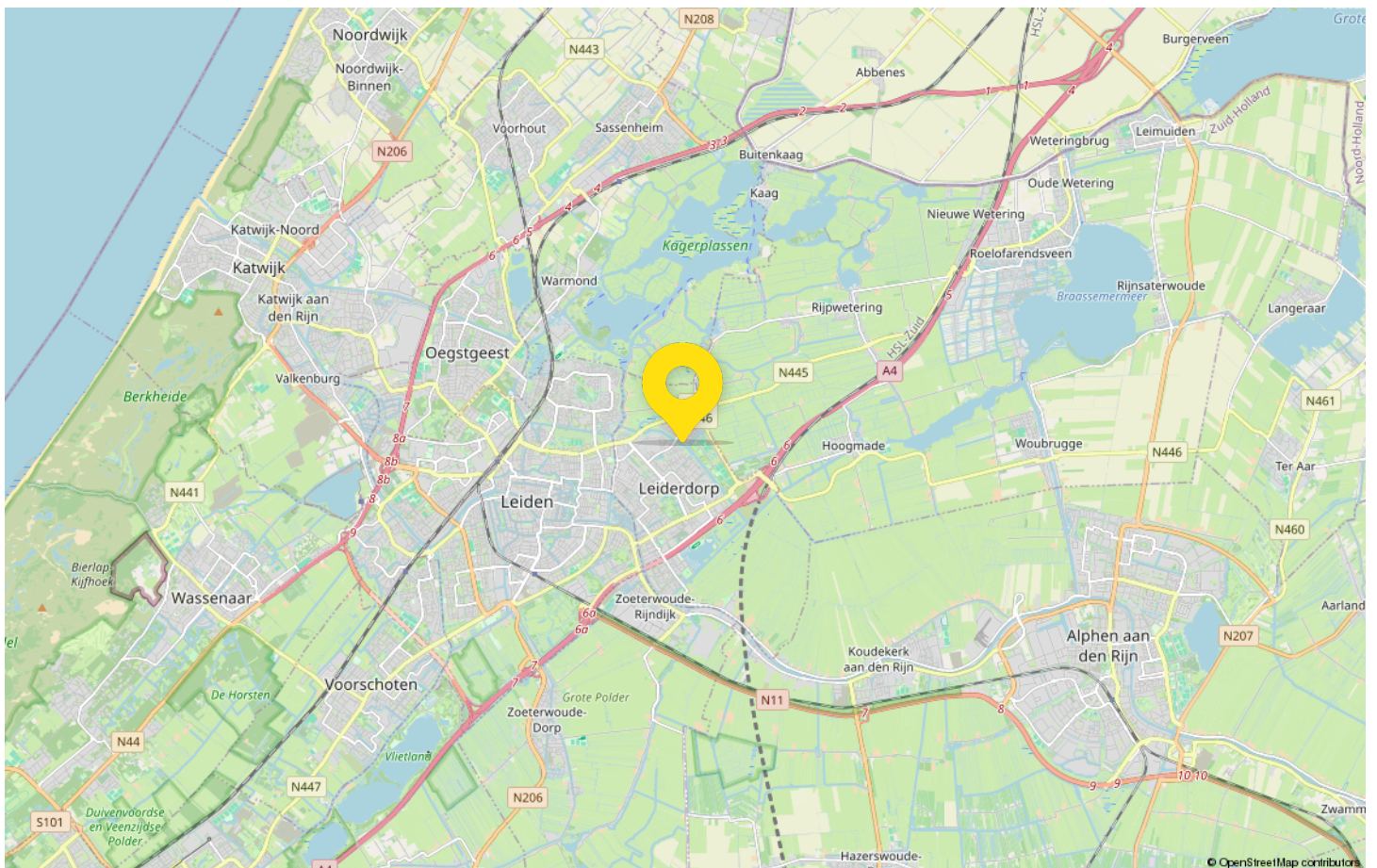
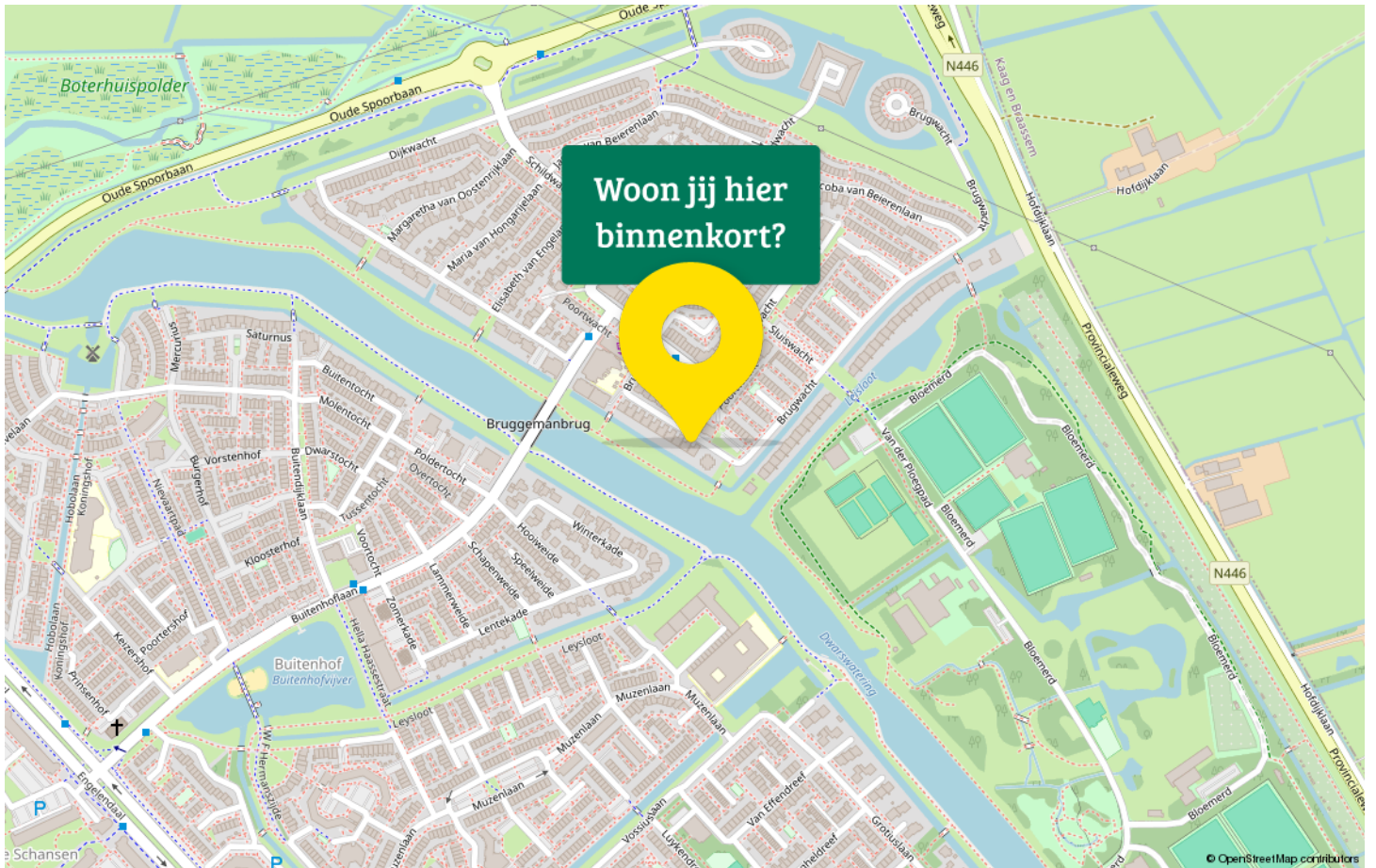
9337

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.

kadaster



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 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