

Wordt dit jouw droomhuis?



Brugwacht 30

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 € 775.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Portiekflat
Type woning	Appartement
Bouwjaar	1999

Inhoud	457 m ³
Woonoppervlakte	150 m ²

Energie label	A
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3



Omschrijving van de woning

Uniek, royaal én comfortabel wonen aan de Dwarswetering – ideaal voor iedereen die gelijkvloers wil wonen en bovendien ruimte en gemak zoekt!

In Leiderdorp bieden wij met trots dit uitzonderlijk ruime 4-kamer appartement van ca. 150 m² aan. Een woning als deze komt slechts zelden beschikbaar. Alles staat hier in het teken van comfortabel wonen: energielabel A, twee badkamers, twee toiletten, een enorme woonkamer van ca. 70 m², een groot zonnig balkon op het zuidwesten, een elektrisch te bedienen privé garage en natuurlijk het prachtige, vrije uitzicht over de Dwarswetering.

Brugwacht 30 maakt deel uit van een kleinschalige appartementencomplex van slechts 17 woningen, dit zorgt voor een gemoedelijke en overzichtelijke VvE, terwijl er alle ruimte is voor eigen privacy.

De locatie heeft veel te bieden. Op korte loopafstand van de woning bevindt zich een supermarkt en op de hoek van de straat bevindt zich de bushalte richting o.a. Leiden Centraal. Ook is er een directe busverbinding naar Schiphol en winkelcentrum De Winkelhof. Dankzij de ligging aan de rand van Leiderdorp zit u bovendien zó op de uitvalswegen richting Den Haag en Amsterdam. Voor wie graag wandelt of fietst: de uitgestrekte polders liggen op een steenworp afstand. En het bruisende, culturele centrum van Leiden bereikt u bovendien in slechts een kwartiertje fietsen waardoor u snel bij het theater, de bioscoop, restaurants, uitgaansgelegenheden en leuke evenementen bent.

Indeling

Souterrain (-1):

Afsluitbare parkeergarage met eigen royale garage voorzien van elektra en elektrische garagedeur (ca. 523 x 366 cm).

Begane grond:

Verzorgde entree met bellentableau en brievenbussen.

Eerste verdieping:

Via de afgesloten portiek bereikt u de verdieping waar slechts twee appartementen zijn gesitueerd – prettig en overzichtelijk.

U stapt binnen in een ruime hal die direct het gevoel van

comfort en ruimte geeft.

Vanuit deze hal bereikt u:

- Een ruim gastentoilet met fonteintje
- Drie slaapkamers aan de achterzijde
- Een eerste badkamer met douche, wastafel en aansluitingen voor wasapparatuur
- Een grote bergkast voor voorraad en huishoudelijke spullen
- De ouderslaapkamer is ruim en licht dankzij de vele ramen en beschikt over een eigen complete badkamer met ligbad, douche, wastafel en tweede toilet.
- De woonkamer – een fantastische ruimte van 70 m²

De royale woonkamer is werkelijk de blikvanger van het appartement. Door de ligging over de volledige breedte van de woning geniet u overal van het prachtige uitzicht over het water, waar altijd iets te beleven is: roeiers, wandelaars, bootjes en natuur.

Wilt u een extra kamer creëren? Dan is het heel eenvoudig om het achterste deel van de woonkamer af te scheiden en een vierde slaapkamer van ca. 22 m² te realiseren – terwijl er altijd nog een riante woonkamer van ca. 47 m² overblijft.

De keuken is compact maar zeer praktisch ingericht met veel kastruimte en alle benodigde apparatuur: dubbele spoelbak, koel/vriescombinatie, oven, gaskookplaat en vaatwasser.

Genieten op het zonnige terras

Het heerlijke balkon van ca. 11 m² ligt op het zuidwesten, waardoor u hier vrijwel de hele dag van de zon kunt genieten. De glazen windschermen zorgen voor extra comfort en een prachtig vrij uitzicht, óók op dagen dat het wat frisser is.

Bijzonderheden

- Energielabel A
- Groot inpandig garagebox in de parkeerkelder
- Zonnig balkon van ca. 11 m² (zuidwesten)
- Woonoppervlakte ca. 150 m²
- Glasvezelinternet aanwezig
- Nieuwe Nefit CV-ketel (2025)
- Elektrische zonwering (screens en zonneschermen)
- Mogelijkheid tot creëren van extra slaapkamer
- Actieve en gezonde VvE, servicekosten bedragen ca. : € 392,-- (bijdrage 2025), € 412,-- per maand (bijdrage 2026)

Dit ruime, comfortabele en gunstig gelegen appartement is een unieke kans voor wie gelijkvloers wil wonen zonder in te leveren op ruimte, licht en luxe. Kom het zelf ervaren – u zult aangenaam verrast zijn.

English:

In Leiderdorp, we are proud to present this exceptionally large 4-room apartment of approx. 150 m². Properties like this are rarely available. Everything here is designed for effortless and comfortable living: energy label A, two bathrooms, two toilets, an impressive 70 m² living room, a large sunny southwest-facing balcony, an electrically operated private garage, and of course the beautiful open view over the Dwarswetering.

Brugwacht 30 is part of a small-scale residential complex with only 17 apartments, offering a friendly and well-organised homeowners' association while maintaining plenty of privacy.

A location that offers everything

Just a short walk from the apartment you'll find a supermarket, and at the end of the street there is a bus stop with direct connections to Leiden Central Station, Schiphol Airport, and shopping centre De Winkelhof. Its position on the edge of Leiderdorp provides immediate access to major roads towards The Hague and Amsterdam. Nature lovers can enjoy endless walks and bike rides in the surrounding polders, just steps away.

And within a short 15-minute bike ride, you'll reach the vibrant and cultural heart of Leiden, with its theatres, cinemas, restaurants, nightlife and countless events.

Highlights

- Energy label A
- Large private garage box in the basement
- Sunny 11 m² southwest-facing balcony
- Living area approx. 150 m²
- Fibre-optic internet
- New Nefit central heating boiler (2025)
- Electrical sunshades (screens and awnings)
- Option to create an additional bedroom
- Active and healthy homeowners' association (VvE), service costs approx. € 412 per month (2026 contribution)

This spacious, comfortable and ideally located apartment is a rare opportunity for those seeking single-level living without compromising on space, light and luxury.

Come and experience it for yourself – you will be pleasantly surprised.















Plattegrond

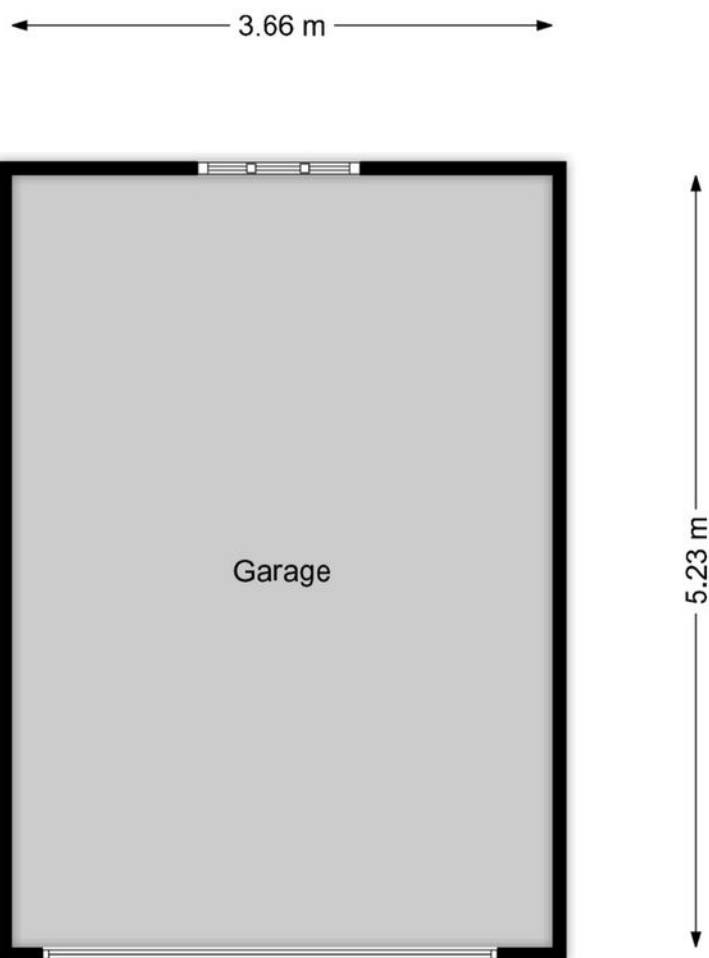
Brugwacht 30
Appartement



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!
Droomen Garantienakolaans

Plattegrond

Brugwacht 30
Garage



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Leiderdorp	
—	Huisnummer	Sectie A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 9234	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast grote slaapkamer	X		
- Kast middel grote slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		

Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

Deze woning heeft energielabel

A



Isolatie

1 Gevels	+ ++
2 Gevelpanelen	n.v.t.
3 Daken	n.v.t.
4 Vloeren	n.v.t.
5 Ramen	+ ++
6 Buitendeuren	+/- + ++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	
10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

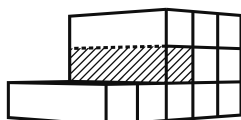
Brugwacht 30
2353DM Leiderdorp
BAG-ID: 0547010000301929

Detailaanduiding

Bouwjaar 1997
Compactheid 0,72
Vloeroppervlakte 151m²

Woningtype

Hoekwoning op tussenverdieping



Opnamedetails

Naam

R. Wesselius

Vakbekwaamheidsnummer

2624.2027.9528

Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

Inschrijfnummer

SKGIKOB 013038

KvK-nummer

39090359

Certificerende instelling

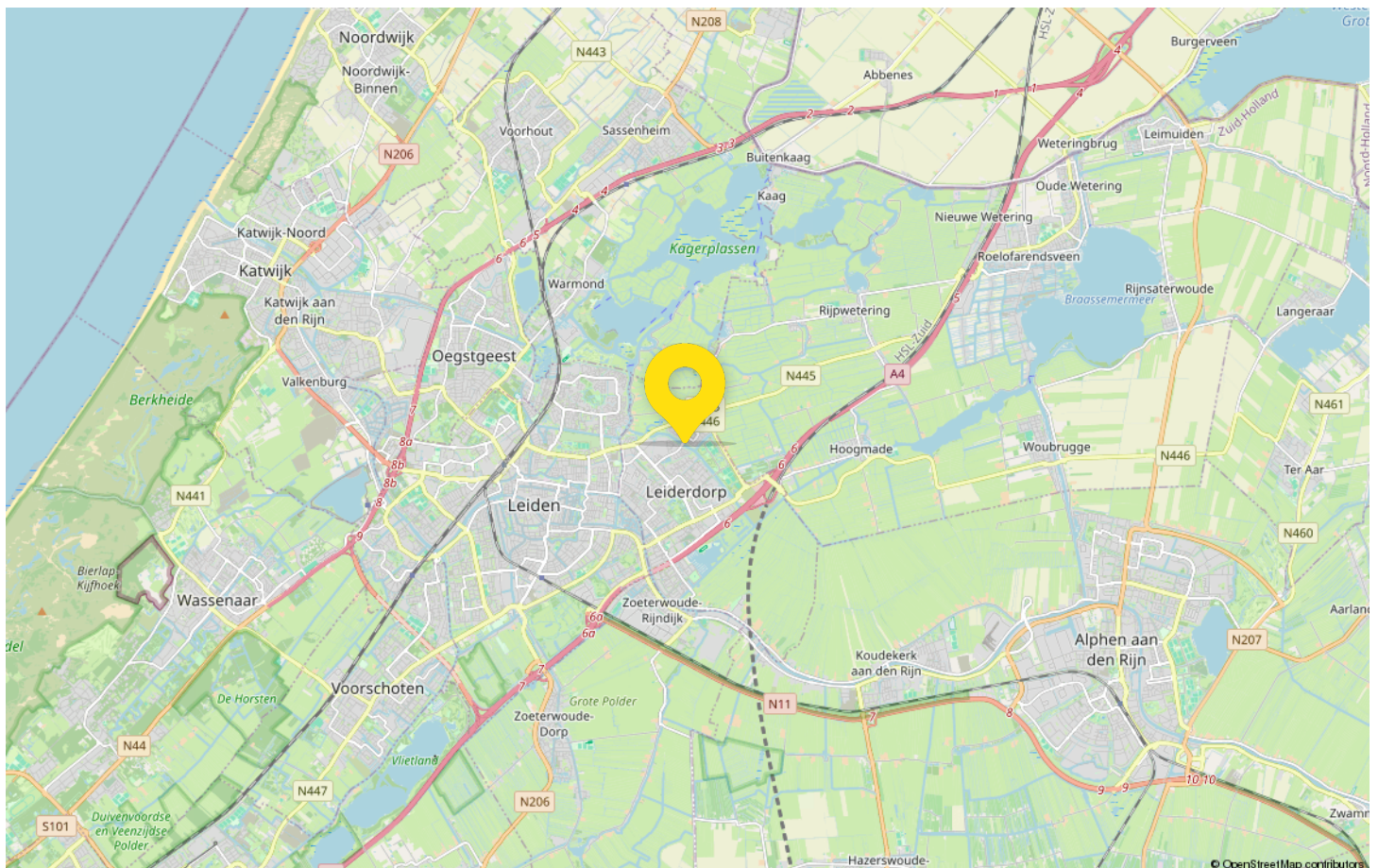
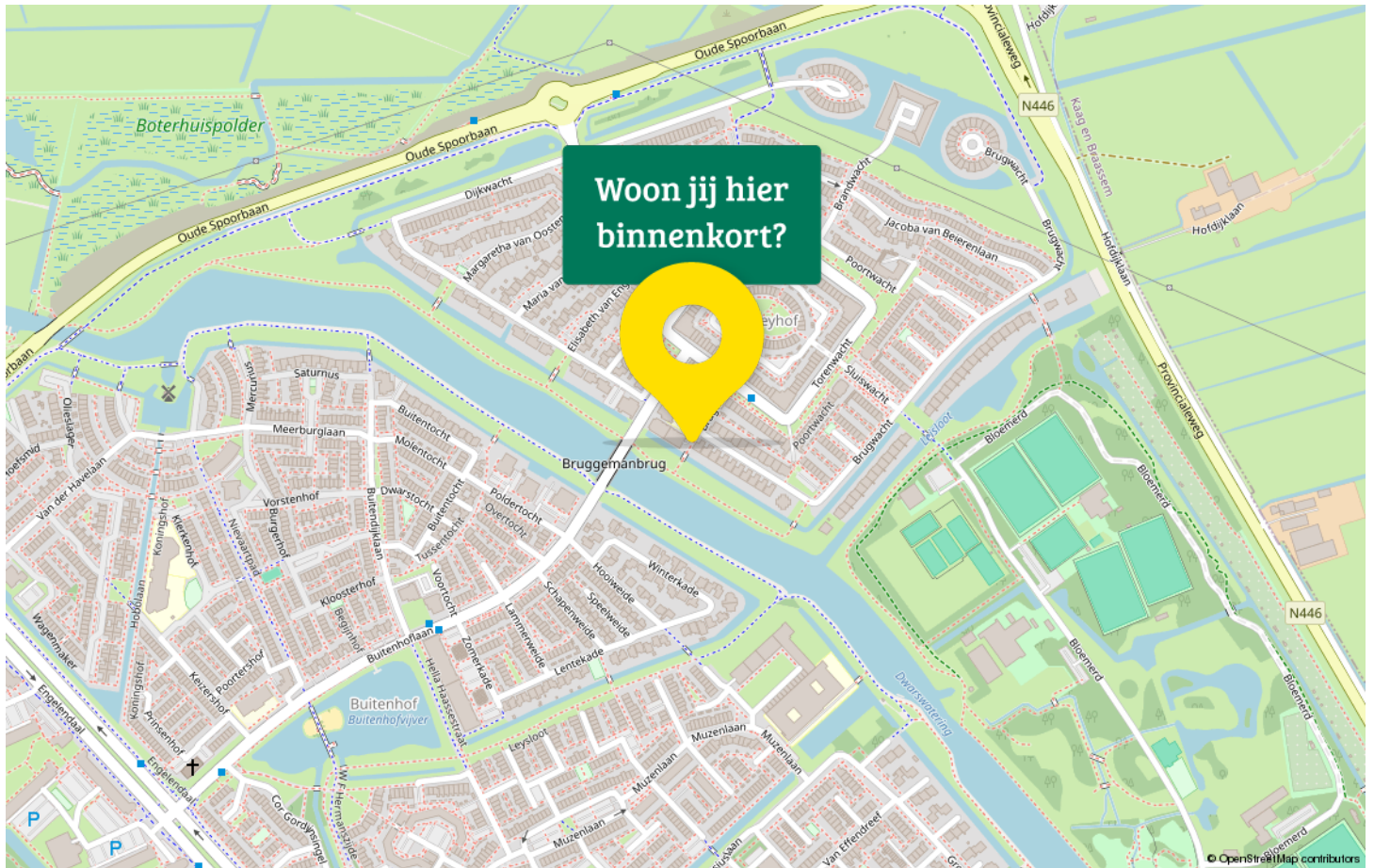
SKGIKOB

Soort opname

Basisopname



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