

Wordt dit jouw droomhuis?



Tinnegieter 11

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 € 719.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Herenhuis
Type woning	Geschakelde woning
Bouwjaar	1992

Inhoud	572 m ³
Woonoppervlakte	160 m ²
Perceeloppervlakte	194 m ²
Tuin	Achtertuint
Tuin oppervlakte	84 m ²

Energie label	B
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5



Omschrijving van de woning

RUIM HERENHUIS (ca. 160 m²) MET GARAGE & ZONNIGE TUIN
OP HET ZUIDWESTEN!

Rustig wonen, centraal gelegen én volop ruimte – dit is
hét huis dat alles combineert.

In een kindvriendelijke, rustige en doodlopende straat
staat dit royale geschakelde herenhuis met inpandige
garage en een heerlijke zonnige achtertuin op het
zuidwesten. Een ideaal huis voor wie houdt van ruimte,
licht en comfortabel wonen.

Deze modern gebouwde woning beschikt over vloer-,
muur- en dakisolatie, alsmede dubbele beglazing. Op
enkele punten is onderhoud wenselijk, maar de basis is
uitstekend en biedt volop mogelijkheden om het
helemaal naar eigen smaak te maken.

Toplocatie in Leiderdorp

Hier woon je centraal, met scholen (basis - en voorgezet
onderwijs), winkelcentrum De Winkelhof, sportfaciliteiten
en uitvalswegen binnen handbereik. Via de A4 ben je zo
in Amsterdam of Schiphol en de N11 brengt je richting
Utrecht, Gouda of Alphen aan den Rijn. Het bruisende/
historische centrum van Leiden ligt op slechts 15
minuten fietsen en het Groene Hart met zijn prachtige
fiets- en wandelroutes ligt letterlijk om de hoek.

Indeling

Begane grond

Ruime entree met hal, meterkast, trapkast en toilet
voorzien van stijlvolle metrotegels. De lichte en brede
woonkamer (circa 40 m²) aan de achterzijde biedt
dankzij de grote raampartijen en schuifpui naar de tuin
een heerlijke leefruimte. De woonkamer heeft een
parketvloer en spachtelputz wanden.

Aan de voorzijde bevindt zich de halfopen keuken,
uitgerust met inbouwapparatuur. Vanuit de hal is tevens
de inpandige garage bereikbaar.

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot het royale dakterras (bij
buren verbouwd tot extra kamer – biedt dus
mogelijkheden!). Er zijn drie slaapkamers (circa 5.13 x 3.75,
4.20/3.20 x 2.92 en 4.20 x 2.11 m) waaronder de
ouderslaapkamer met eigen badkamer voorzien van
ligbad en wastafel. De tweede badkamer is bereikbaar
vanaf de overloop en beschikt over een douche,

wastafel en toilet.

Tweede verdieping

Ruime voorzolder met CV-opstelling/mechanische
ventilatie en toegang tot twee grote slaapkamers (circa
4.70 x 3.81/2.81 en 4.70 x 2.49 m).

Bijzonderheden

Verwarming: Nefit HR 2024

Mechanische ventilatie

Woonoppervlakte ca. 160 m²

Perceeloppervlakte 194 m² eigen grond

Dakterras ca. 38 m²

Gratis parkeren

Oplevering in overleg

Kortom: een royale gezinswoning met garage, veel licht
en ruimte, een zonnige tuin en een ideale ligging. Een
huis dat gezien moet worden! Wil je dit fijne herenhuis
met eigen ogen ervaren? Maak snel een afspraak voor
een bezichtiging.

Englisch

SPACIOUS TOWNHOUSE (approx. 160 m²) WITH GARAGE &
SUNNY SOUTHWEST-FACING GARDEN!

Peaceful living, centrally located, and plenty of space –
this home truly has it all.

Situated in a child-friendly, quiet cul-de-sac, this
generous semi-detached townhouse offers an internal
garage and a delightful southwest-facing garden that
enjoys the sun throughout the day. An ideal home for
those who appreciate space, light, and comfortable
living.

This modern house is equipped with floor, wall, and roof
insulation, as well as double glazing. Some areas may
benefit from attention or updates, but the foundation is
excellent and offers plenty of potential to finish the
home exactly to your taste.

Prime Location in Leiderdorp

Here you live centrally, with schools (primary and

secondary), shopping center De Winkelhof, sports facilities, and major roads all within easy reach. The A4 provides quick access to Amsterdam and Schiphol Airport, while the N11 connects you to Utrecht, Gouda, and Alphen aan den Rijn. The vibrant and historic city center of Leiden is only a 15-minute bike ride away, and the beautiful "Groene Hart" nature area with its scenic cycling and walking routes is literally around the corner.

Additional Features

Heating: Nefit HR (2024)

Mechanical ventilation

Living area approx. 160 m²

Plot size 194 m² (freehold)

Roof terrace approx. 38 m²

Free parking

Handover in consultation

Layout

Ground Floor

Spacious entrance with hallway, meter cupboard, staircase storage, and toilet with stylish metro tiles. The bright and wide living room (approx. 40 m²) at the rear features large windows and sliding doors leading to the garden, creating a wonderfully airy living space. With parketfloor and plasterwork walls.

At the front is the semi-open kitchen, equipped with built-in appliances. The internal garage is also accessible from the hallway.

First Floor

Landing with access to the large roof terrace (neighbours have converted this into an additional room – offering interesting possibilities!). There are three bedrooms (approx. 5.13 x 3.75 m, 4.20/3.20 x 2.92 m, and 4.20 x 2.11 m), including the master bedroom with an en-suite bathroom featuring a bathtub and washbasin. The second bathroom, accessible from the landing, includes a shower, washbasin, and toilet.

Second Floor

Spacious attic landing with central heating unit/mechanical ventilation and access to two large bedrooms (approx. 4.70 x 3.81/2.81 m and 4.70 x 2.49 m).













Plattegrond

Begane grond

Tinnegieter 11
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

Eerste verdieping

Tinnegieter 11 1e verdieping

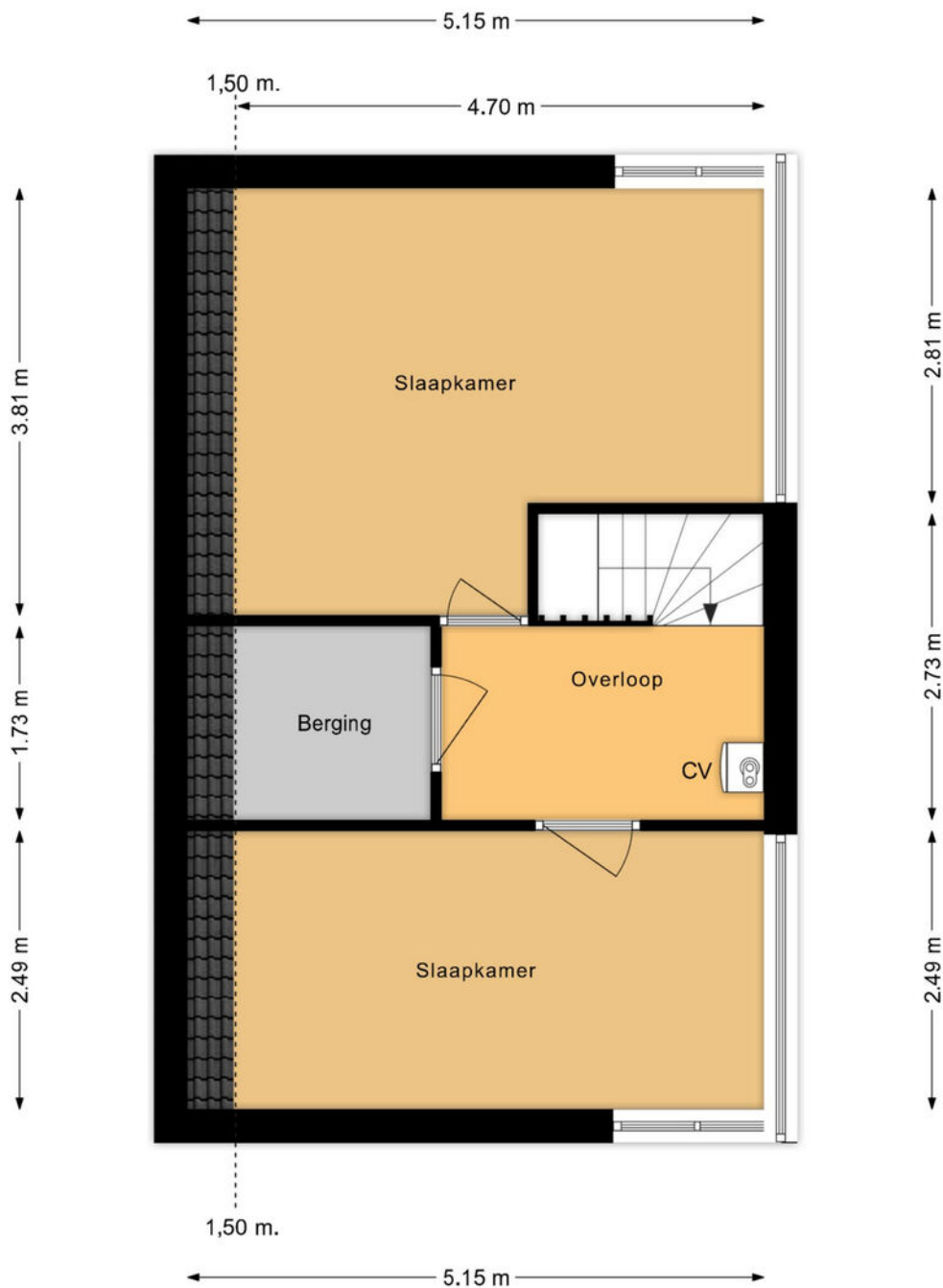


De plattegronden zijn met zorg samengesteld.
De afmetingen zijn bij benadering en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.
Aan de plattegronden kunnen géén rechten worden ontleend !
Drieman Garantiemakelaars

Plattegrond

Tweede verdieping

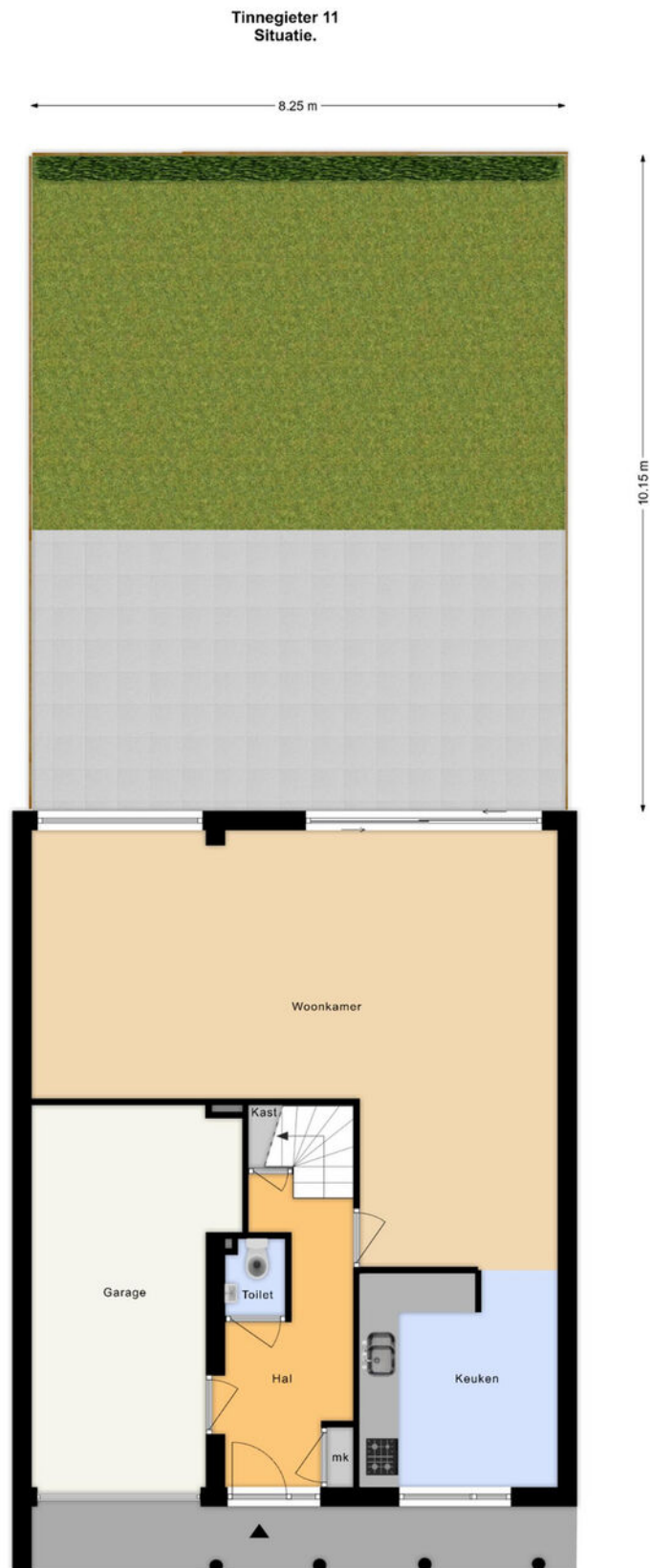
Tinnegieter 11 2e verdieping



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

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!
Drieman Garantienakelaars

Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Lamp boven eettafel en lamp aan muur in hal		X	
- Lamp in ouderslaapkamer		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- zwarte tv meubel woonkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden		X	
- schilderij ophangstelsel	X		
-	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	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/schermbord)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	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 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.

[illegible]



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

071 – 820 00 20

leiderdorp@drieman.nl

driemanleiderdorp.nl