

*Welkom*

Vraagprijs  
€ 750.000  
k.k.

Windrust 11  
Leiderdorp

**Rijland**  
**RIJNLAND MAKELAARS**  
*Al 60 jaar alles in huis*

(071) 561 79 40 / (071)-5890300  
info@rijnland-makelaars.nl  
www.rijnland-makelaars.nl



## Omschrijving

Licht, ruimte en uitzicht –  
Wonen aan Windrust 11 te  
Leiderdorp

Welkom bij Windrust 11, een heerlijk licht en ruim 3-kamer appartement (voorheen 4 kamers), gelegen aan de rand van de fraaie villawijk "Het Heerlijk Recht" in Leiderdorp. Dit goed onderhouden appartement combineert comfort, royale leefruimte en een mooi en levendig uitzicht over o.a. De Doeshaven, het water van De Does en het uitgestrekte polderlandschap.

Met een woonoppervlakte van maar liefst 134m<sup>2</sup> biedt dit appartement volop ruimte voor comfortabel wonen. Wat het extra aantrekkelijk maakt, is het royale terras van ca. 12 m<sup>2</sup>, met uitzicht over de wijk en de Doeshaven – een sfeervol decor dat elk moment van de dag tot leven komt.

Vanuit de royale woonkamer geniet u van een weids uitzicht over de polder en rivier De Does. Dankzij de grote raampartijen haalt u het buitengevoel naar binnen – rustgevend, licht en ruimtelijk.

Winkels, openbaar vervoer, zorgvoorzieningen en sportverenigingen zijn snel en goed bereikbaar. Uitvalswegen richting Leiden, Amsterdam en Den Haag zijn eveneens snel bereikbaar.

Kenmerken:

- Woonoppervlakte ca. 134 m<sup>2</sup>
- Open keuken met apparatuur.
- Twee goed bemeten slaapkamers (eenvoudig weer drie te maken)
- Hobby/werkruimte (voorheen slaapkamer ook te gebruiken als walk in closet)

- Nette badkamer met o.a. inloopdouche, ligbad en 2e toilet
- Parkeerplaats in de parkeerkelder
- Eigen individuele berging op de begane grond
- Actieve VVE bijdrage ad € 245,= per maand.

Uiteraard is er lift in het complex aanwezig.

Centrale en representatieve entree met bellentableau en briefkasten. Trapgang en lift.

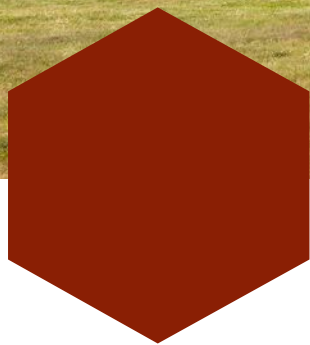
Entree appartement, hal, modern vrijdragend toilet met fonteintje. Inpandige berging. Vanuit de hal heeft u toegang tot drie kamers, waarvan thans twee in gebruik als slaapkamer en één in gebruik als werk/hobbyruimte. Was/droogruimte met o.a.. de opstelling van de Cv-ketel Intergas en MV box. Complete badkamer welke is voorzien van een ligbad met whirlpool, een inloopdouche, 2e toilet, dubbele wastafel en handdoekradiator.

Dan komt u in de woonkamer deze is ruim en heerlijk licht en biedt u een fantastisch en levendig uitzicht. Aangrenzend de open keuken in L-opstelling met diverse apparatuur waaronder een combi oven/magnetron, koelkast, vriezer, vaatwasser, 5-pits gaskookplaat en circulatiekap. Vanuit de keuken heeft u via een loopdeur toegang naar het balkon/terras van ca. 12m2 waar het heerlijk toeven is en van de zon kunt genieten.

Het gehele appartement is voorzien van een fraaie in visgraat gelegde PVC klikvloer.

Dit appartement is ideaal voor wie comfortabel en gelijkvloers wil wonen met net dat beetje extra – ruimte, licht en een uitzicht om van te dromen.

Meetinstructie (NEN 2580) 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 de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

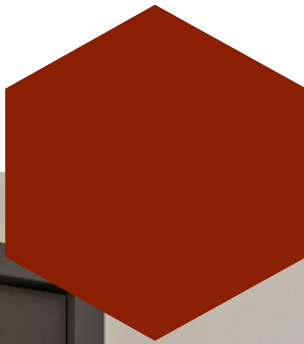


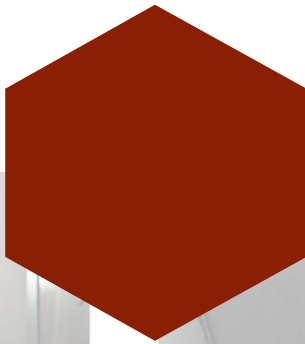
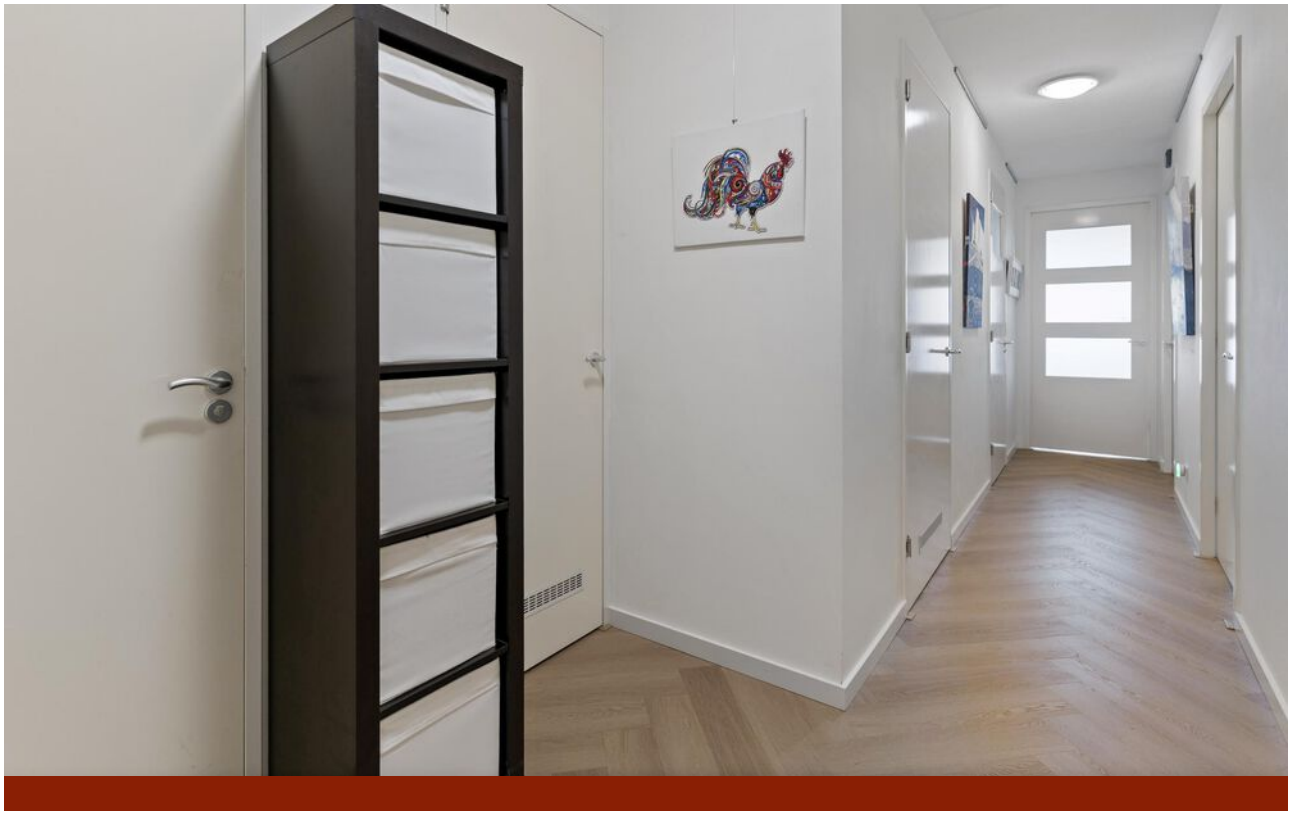
## *Kenmerken*

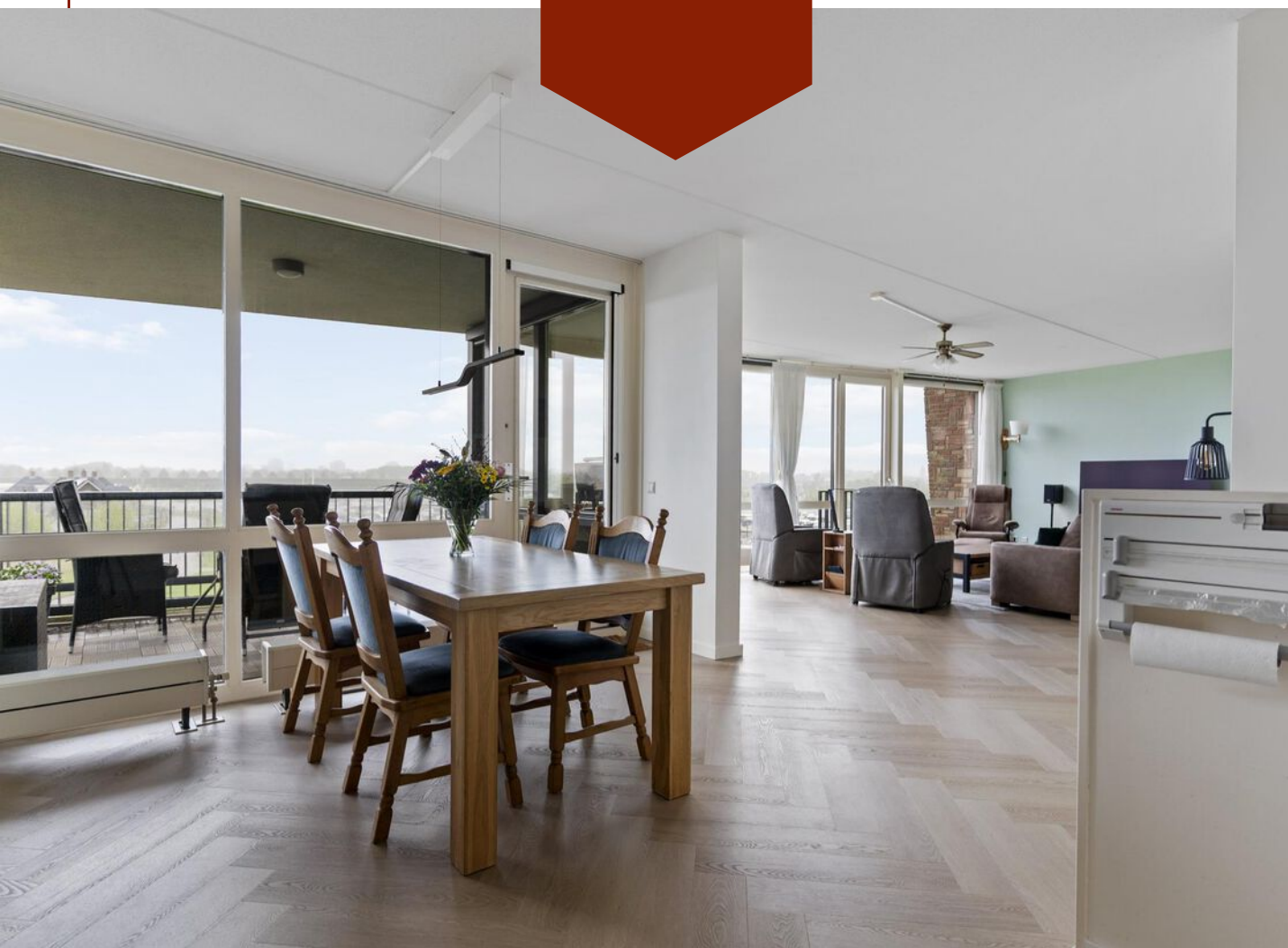
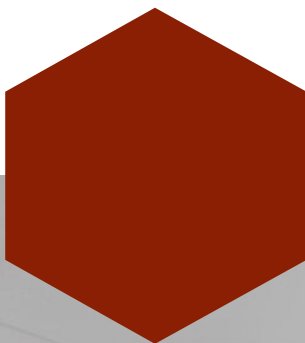
|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| Woonoppervlakte | 134 m <sup>2</sup> |
| Inhoud          | 430 m <sup>3</sup> |
| Bouwjaar        | 2009               |
| Energie label   | A                  |

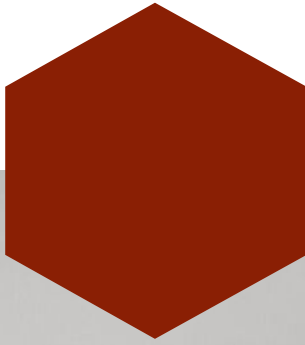


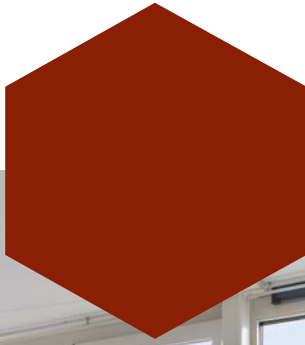


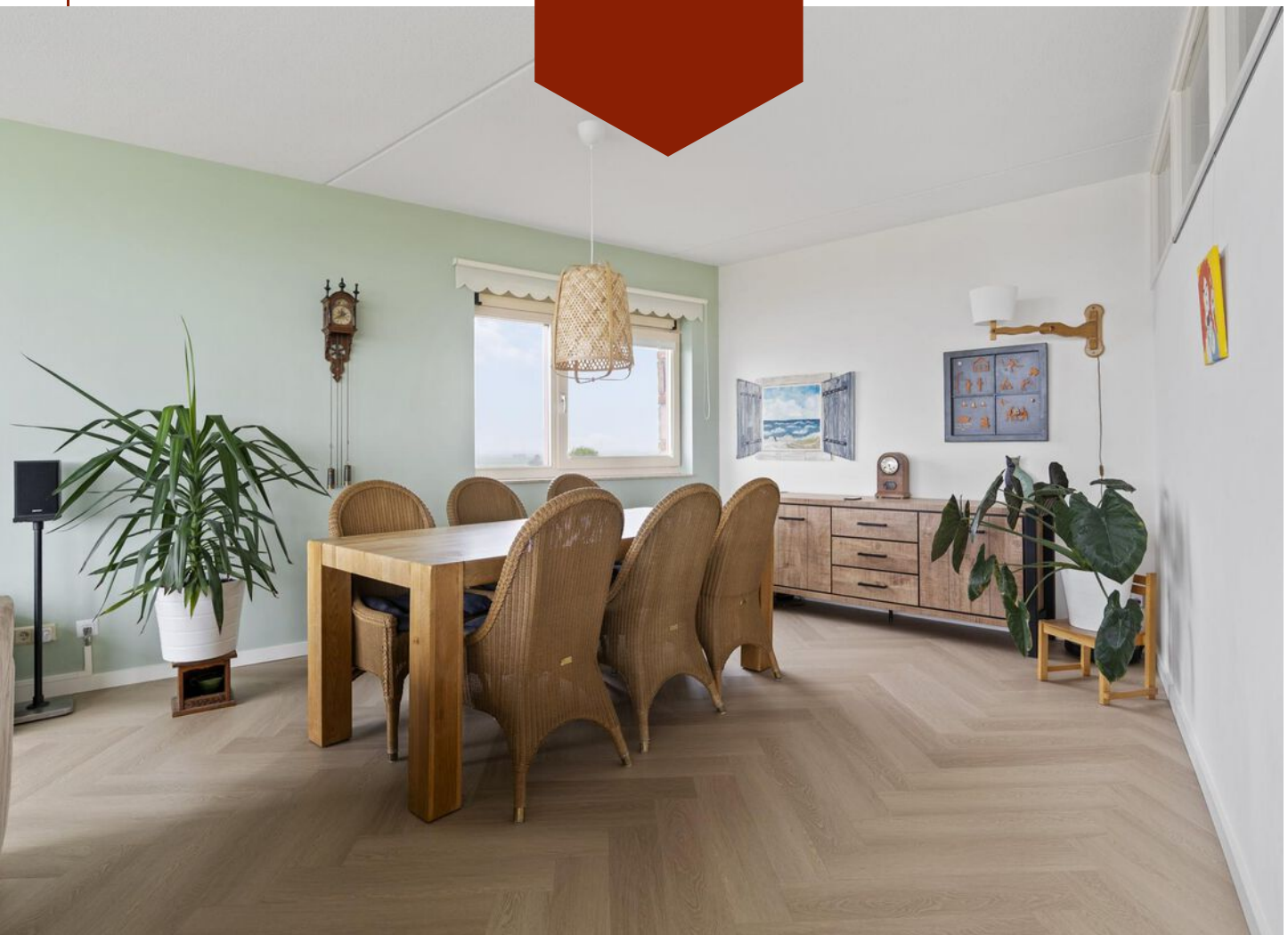


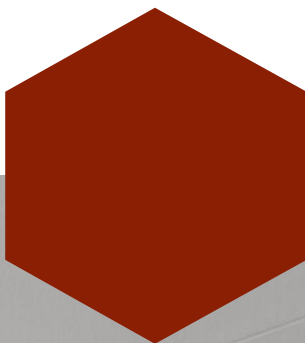


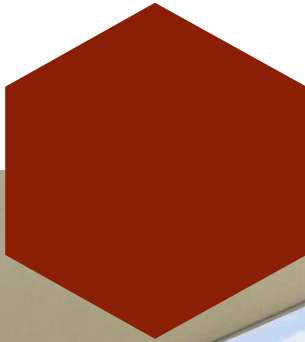


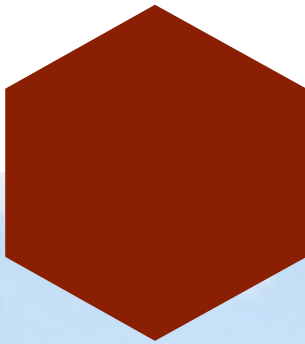


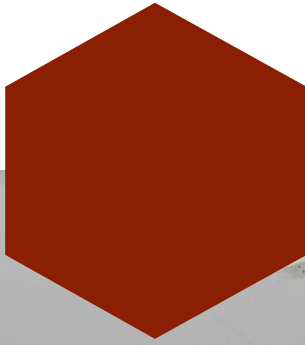


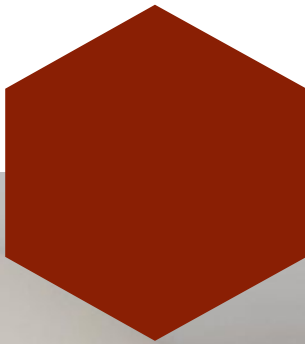


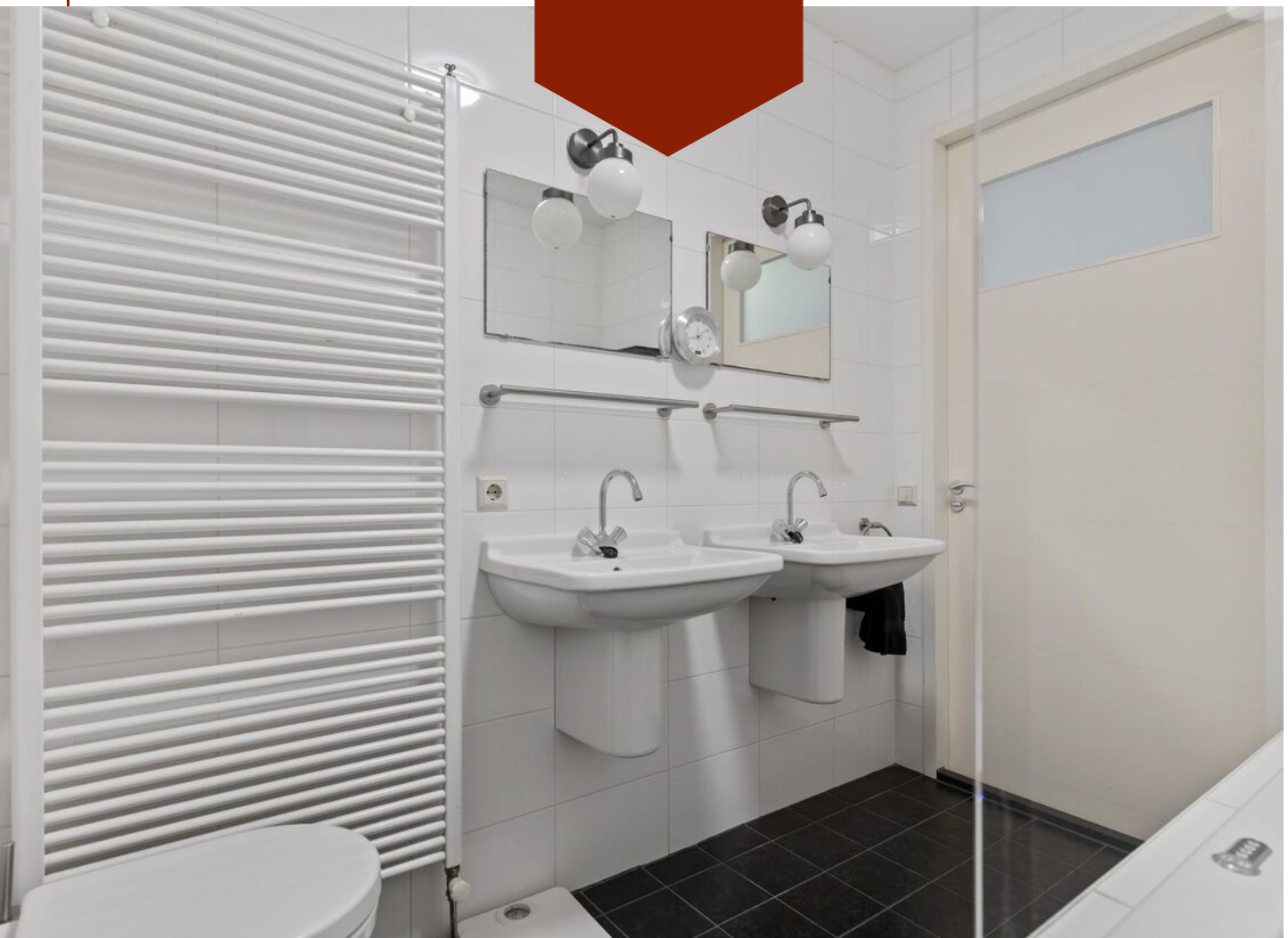
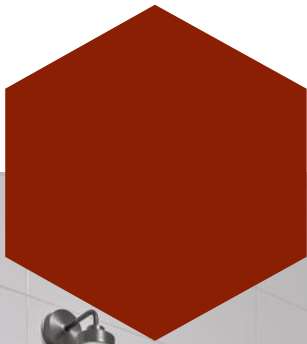


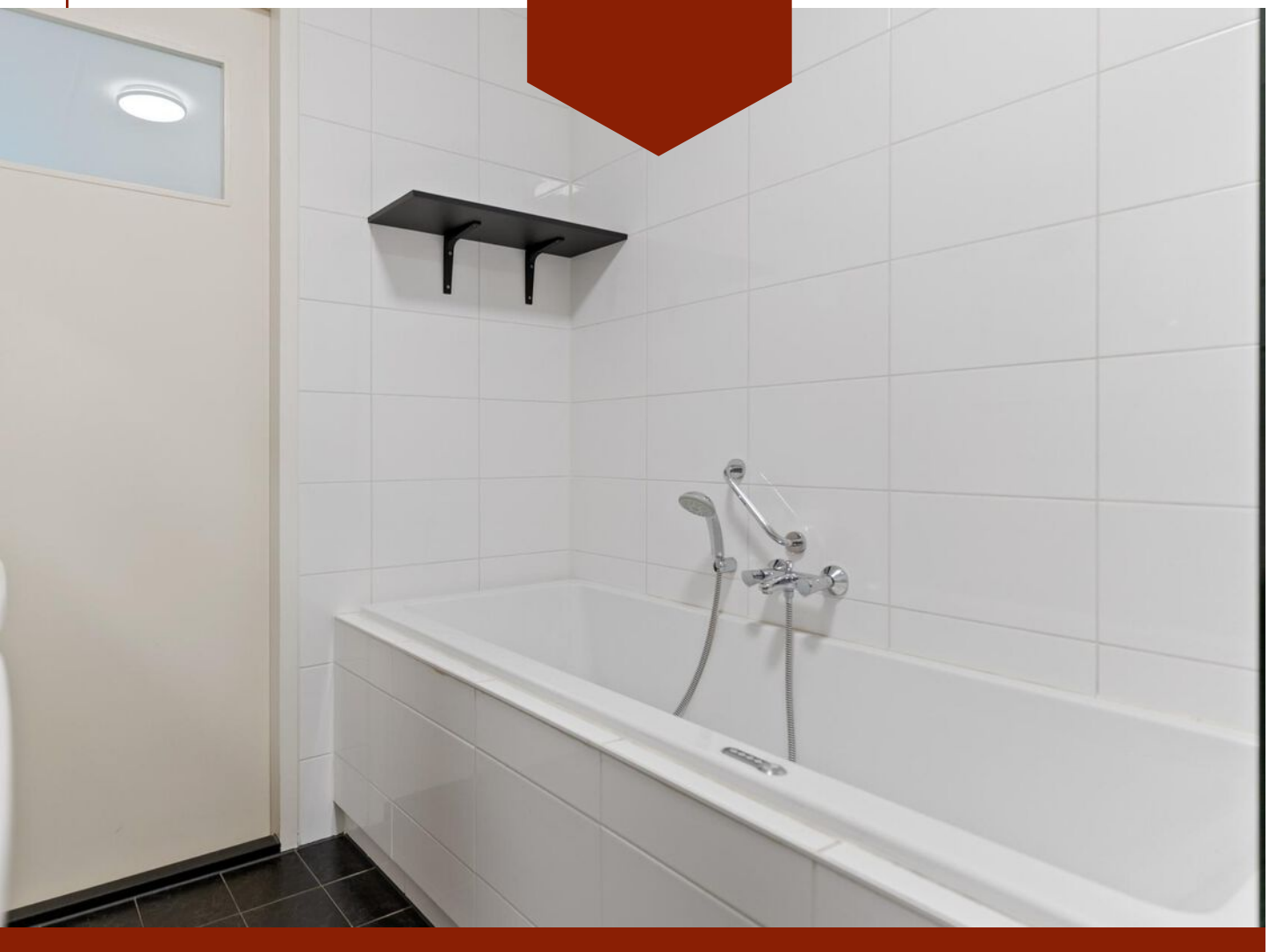




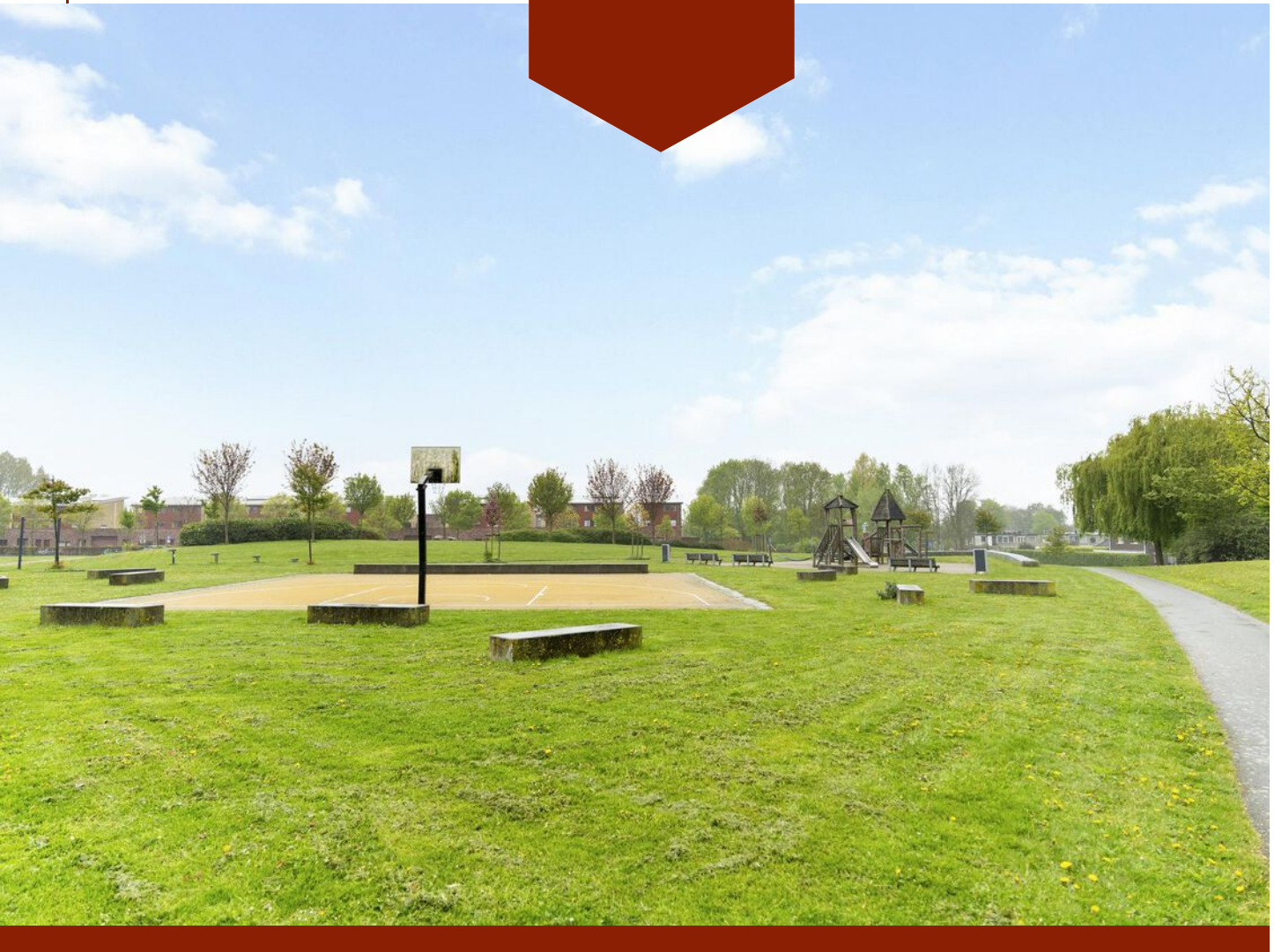
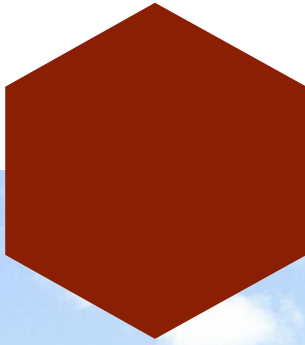


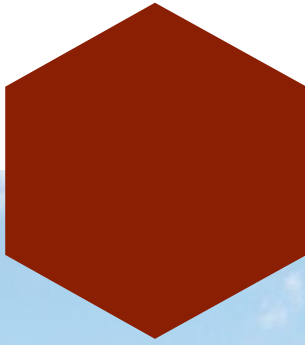
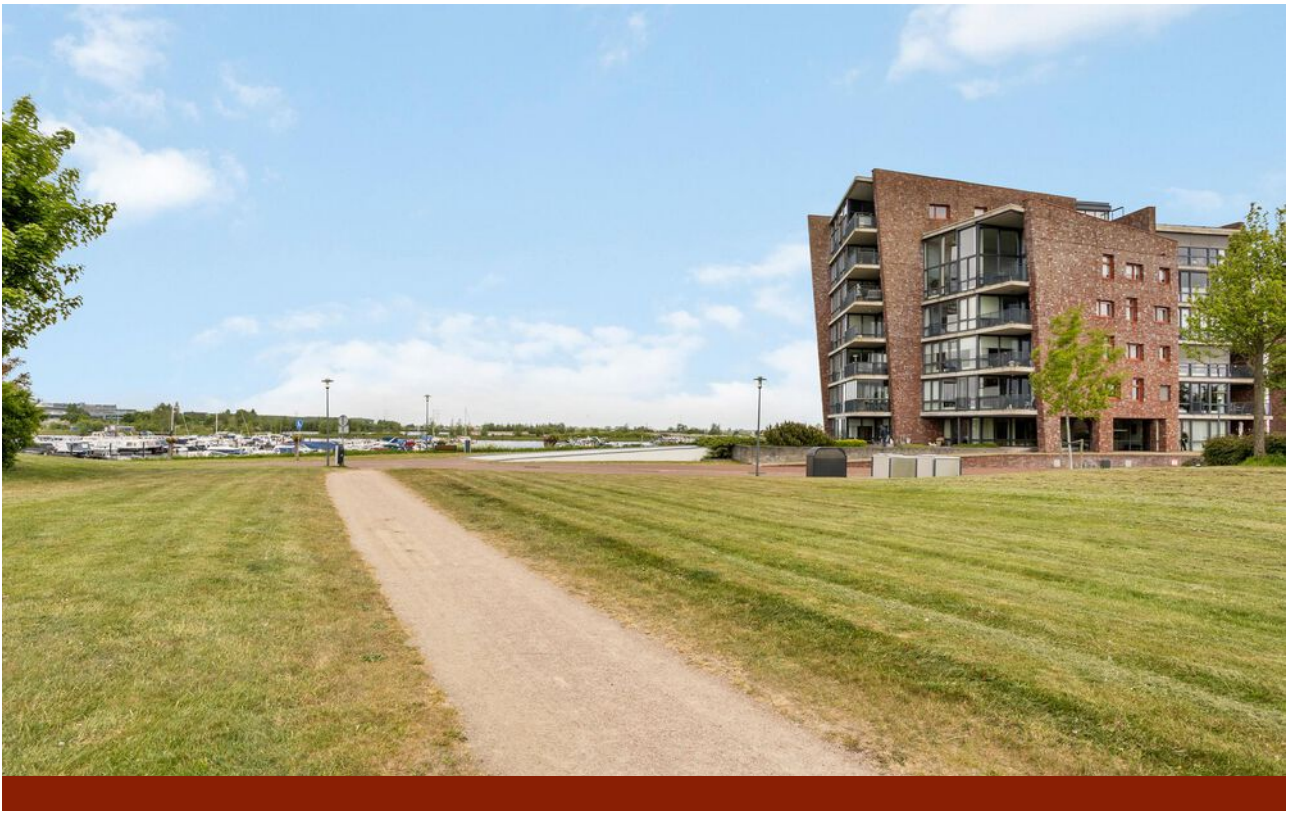


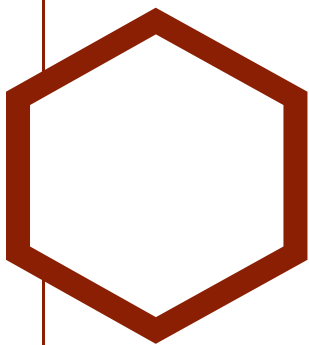








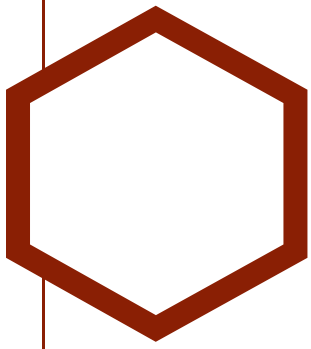




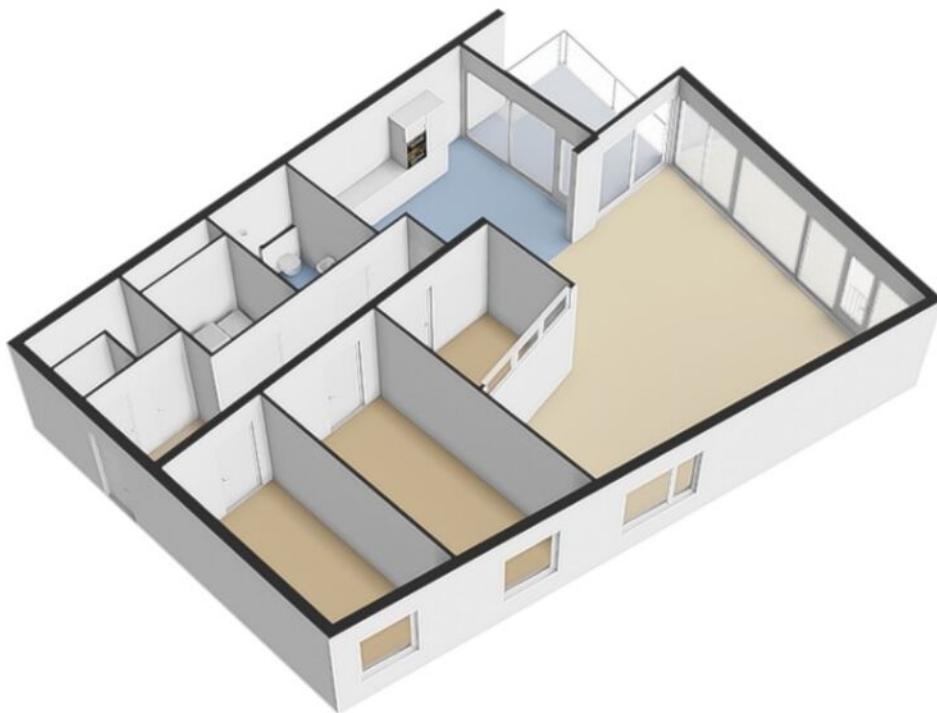
# Plattegrond

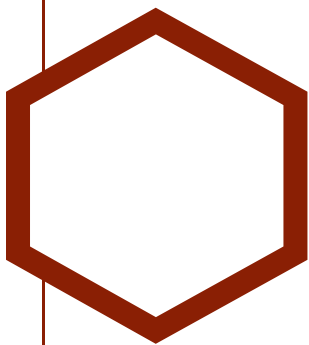


De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl

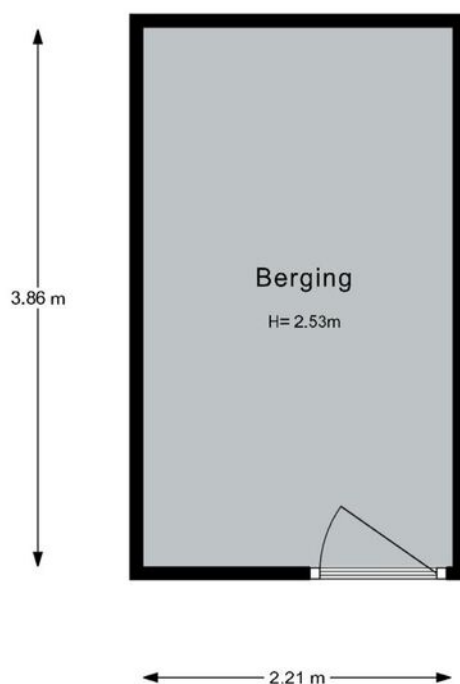


# Plattegrond

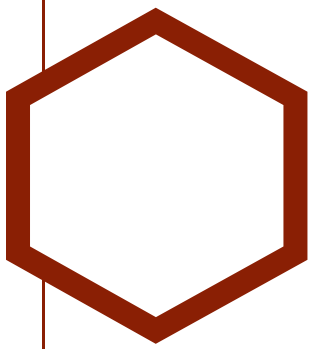




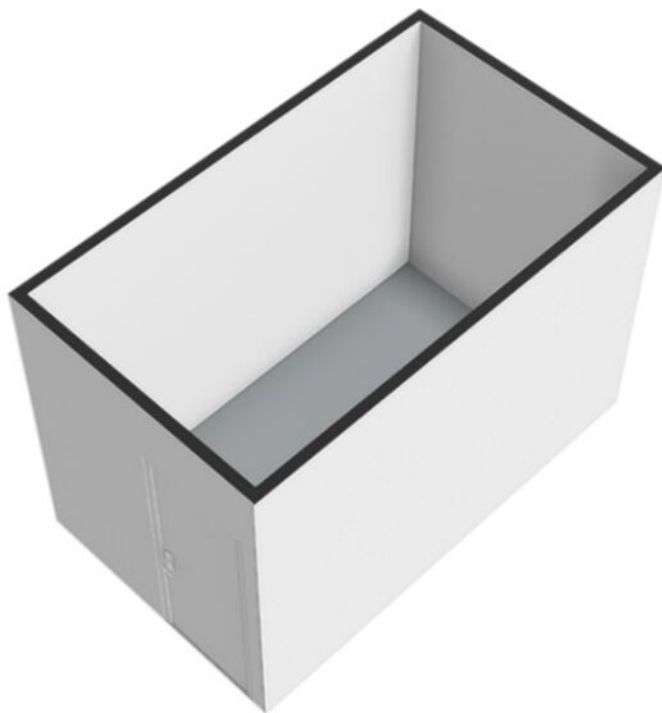
# Plattegrond

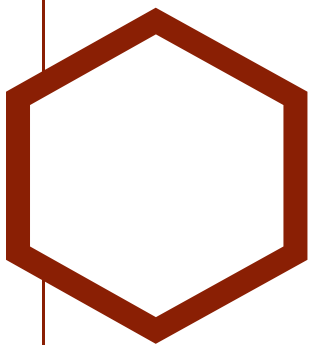


De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl

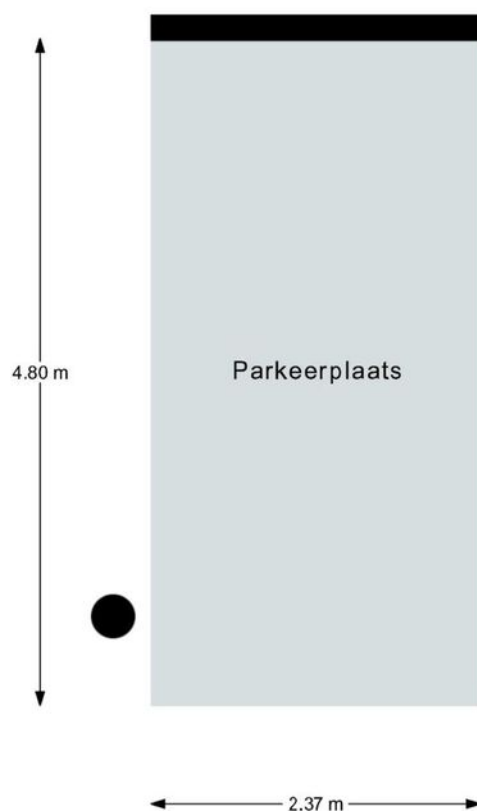


Plattegrond

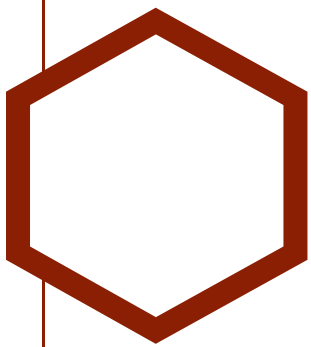




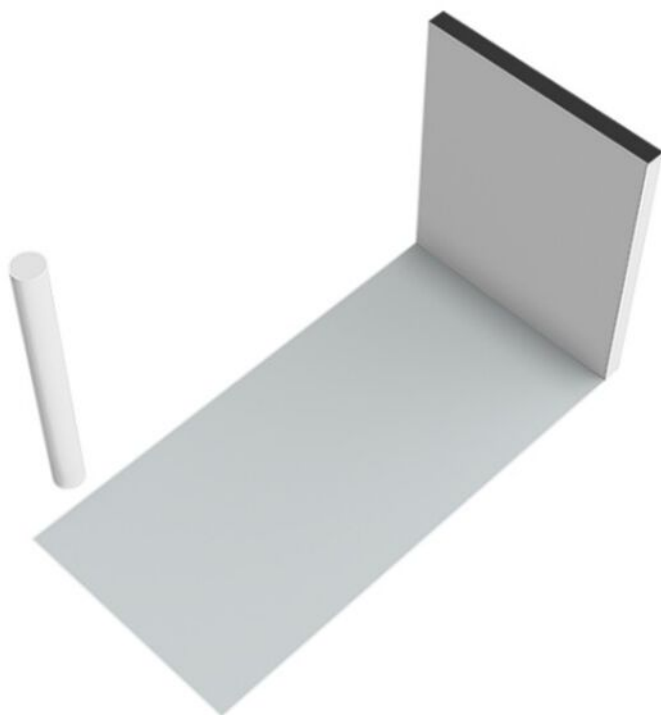
# Plattegrond

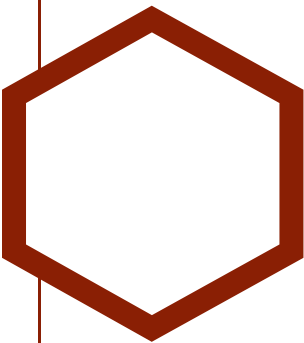


De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl

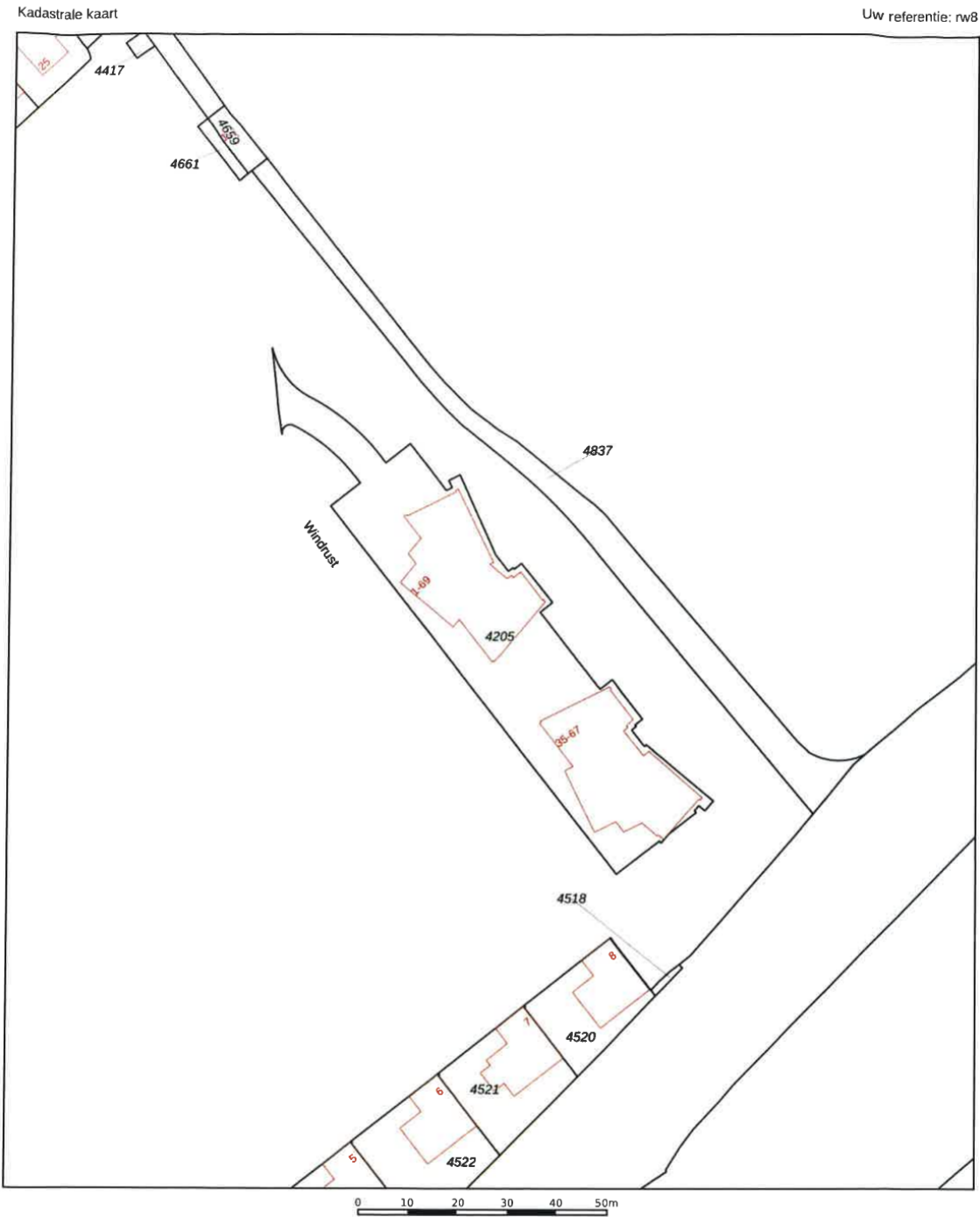


# Plattegrond





# Kadastrale kaart



|                                  |                                |                                                                                       |
|----------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 1000                 |  |
| Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente Leiderdorp |                                                                                       |
| Huisnummer                       | Sectie B                       |                                                                                       |
| Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel 4205                   |                                                                                       |
| Voorlopige kadastrale grens      |                                |                                                                                       |
| Administratieve kadastrale grens |                                |                                                                                       |
| Bebouwing                        |                                |                                                                                       |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 april 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.

## Meetstaat



|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| Datum meetopname | vrijdag 2 mei 2025   |
| Datum rekenen    | vrijdag 2 mei 2025   |
| Nummer           | 20250270             |
| Soort            | Op locatie ingemeten |

|             |             |
|-------------|-------------|
| Object type | Appartement |
| Adres       | Windrust 11 |
| Plaats      | Leiderdorp  |

|               |                       |
|---------------|-----------------------|
| Opdrachtgever | Rijnland Makelaars    |
| Adres         | Kon. Julianalaan 22-5 |
| Plaats        | Voorschoten           |

|           |                   |
|-----------|-------------------|
| Bedrijf   | Modum2            |
| Opsteller | Desiree Sewnundun |
| Status    | Definitief        |

Verklaring voor Meetstaat: Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.

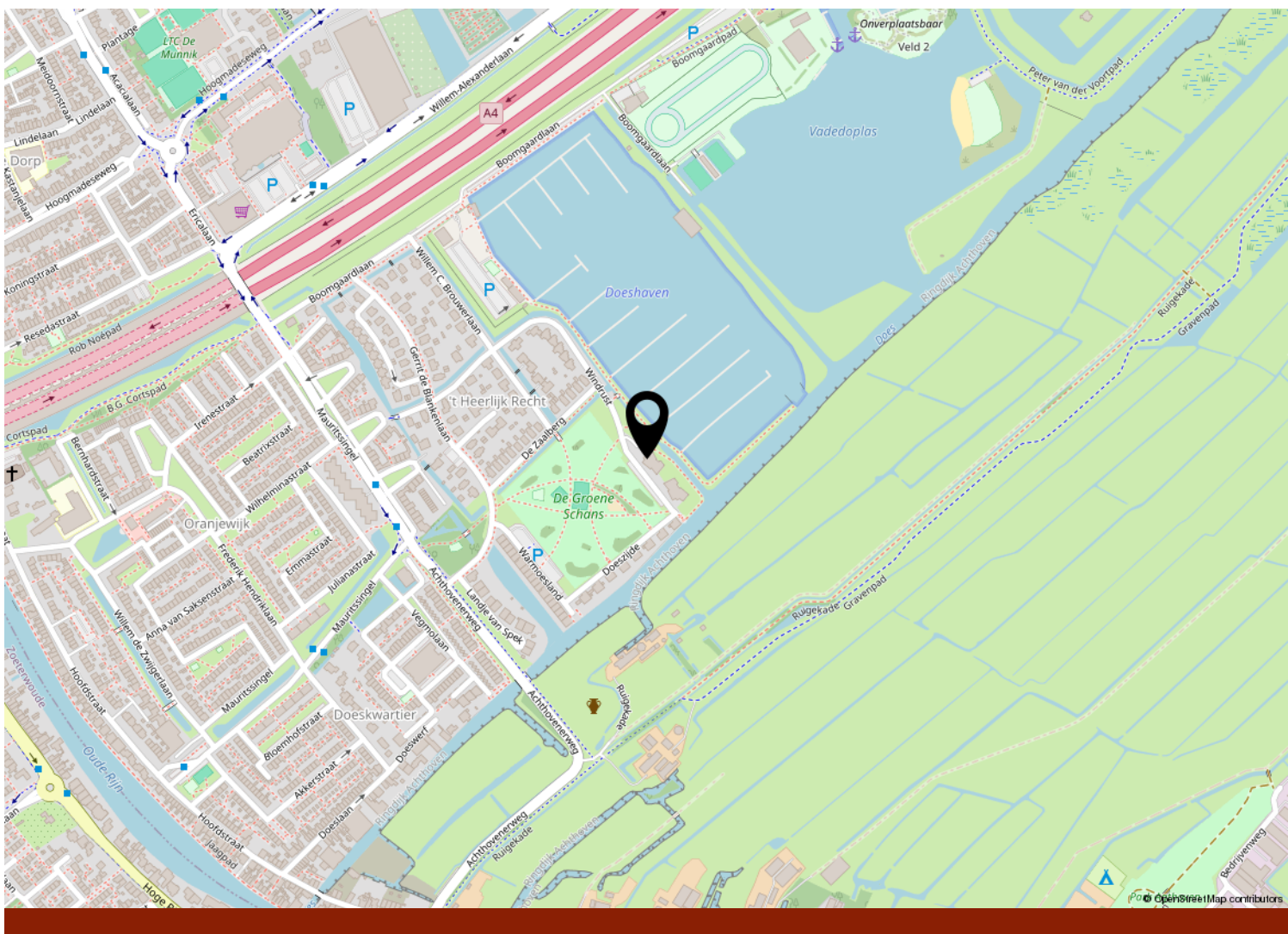
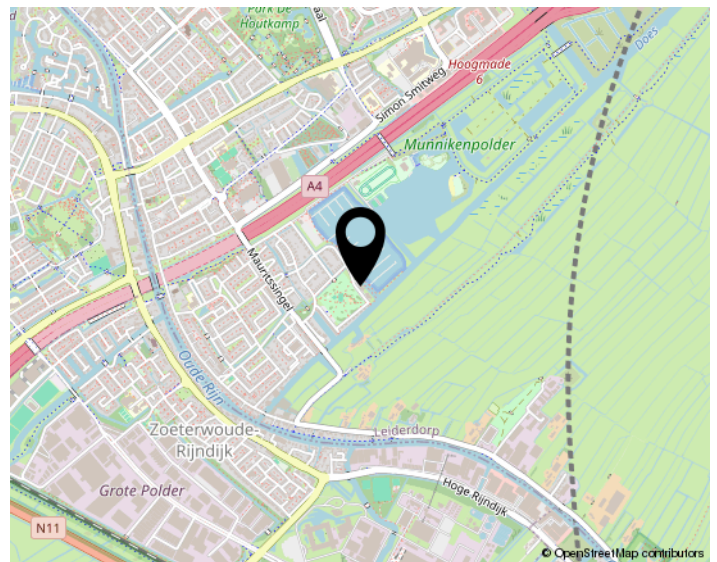
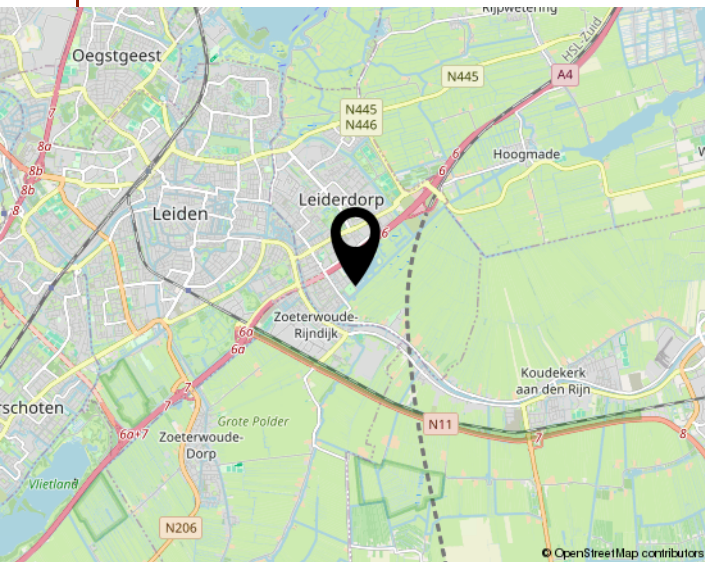
Voor de berekening van de vloeroppervlakten in deze meetstaat is gebruik gemaakt van de meet- en rekenmethode conform de meetinstructie opgesteld in 2008 door de grootste verenigingen om duidelijkheid en eenheid te creëren in de manier van meten. Mochten er cijfers afwijken van de werkelijkheid, dan kunnen hier geen rechten aan ontleend worden. Op onze meetstaten zijn de algemene voorwaarden van MODUM2 van toepassing.

| Bruto Vloeroppervlak (BVO) |                             |                                                                                                           | Gebruiksoppervlak (GO) conform Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen (juli 2019) |                                 |                                             | Externe oppervlakte*       |                                | Inhoud                       |                       |
|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------|--------------------------------|------------------------------|-----------------------|
|                            | Vides/Trapgat: Leidingkooft | Bruto Vloeroppervlakte (incl. buiten/scheidingswanden, oppervlak lager dan 1,5m en exd. Vides etc. > 4m²) | GO Wonen: (incl. buiten-ruimte(n):                                                     | GO Overige inpandige ruimte(n): | GO Gebouw-gebonden buiten-ruimte(n): Balkon | Gebruiks-oppervlak totaal: | GO Externe bergruimte: Berging | Parkeerplaats: Parkeerplaats | Bruto Inhoud Circa m³ |
| Externe oppervlakte*       | 0,0                         | 0,0                                                                                                       | 0,0                                                                                    | 0,0                             | 0,0                                         | 0,0                        | 8,5                            | 11,4                         | 0,0                   |
| 2e Verdieping              | 1,3                         | 145,2                                                                                                     | 134,0                                                                                  | 0,0                             | 11,7                                        | 145,7                      | 0,0                            | 0,0                          | 429,9                 |
| Totaal                     | 1,3                         | 145,2                                                                                                     | 134,0                                                                                  | 0,0                             | 11,7                                        | 145,7                      | 8,5                            | 11,4                         | 429,9                 |

\*GO externe bergruimte en parkeerplaats tellen niet mee bij de oppervlakte en inhoud van de woning.

VOOR UITGEBREIDE UITLEG OVER DE MEETINSTRUCTIE KUNT U KIJKEN OP <https://www.nvm.nl/wonen/kopen/meetinstructie/>

# Locatie op de kaart



*Interesse*  
in de woning?

Neem dan contact op met ons kantoor:

**Rijland**  
**MAKELAARS**  
*Al 60 jaar alles in huis*

Voorschoten / Leiderdorp

(071) 561 79 40 / (071)-5890300  
info@rijnland-makelaars.nl  
www.rijnland-makelaars.nl