



Welkom

Vraagprijs  
€ 1.075.000  
k.k.

Waterbieskreek 46  
Leiderdorp

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

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



## Omschrijving

“Waar rust en ruimte samensmelten met luxe en comfort.”

Perfect onderhouden en luxe, gemoderniseerde woning met uitzicht over de Dwarswetering

Aan de geliefde en rustige Waterbieskreek in Leiderdorp staat deze royale (212m<sup>2</sup> woonoppervlakte), lichte en perfect onderhouden woning, die door de huidige eigenaren met veel zorg en op topniveau is verbouwd en verduurzaamd.

Hier woont u werkelijk zonder zorgen: een instap klaar huis dat over alle gemakken en comfort van nu beschikt.

Met 6 slaapkamers uitermate geschikt om met veel ruimte voor ieder gezinslid te wonen, een of meerdere thuiswerkplekken te creëren en/of een kantoor of praktijk aan huis te hebben.

De ligging is uniek: fraai, rustig én met een prachtig uitzicht over de Dwarswetering.

Tegelijkertijd vindt u alle voorzieningen binnen handbereik. Zo liggen basisscholen – waaronder het tweetalig onderwijs op de Elckerlyc – en middelbaar onderwijs op het Visser 't Hooft Lyceum op korte afstand. Ook het uitgebreide winkelcentrum Winkelhof, sportaccommodaties in Park de Bloemerd en het Alrijne Ziekenhuis bevinden zich op slechts enkele minuten loop- of fietsafstand.

Daarnaast bent u met de fiets binnen een kwartier in bruisend Leiden.

Hier vindt u het Bio Science Park, de universiteitsgebouwen, het LUMC en natuurlijk de historische binnenstad met haar gezellige terrassen, winkels en cultuur.

De uitvalswegen zijn eveneens snel en goed bereikbaar: via de A4 bent u snel in Amsterdam of Rotterdam en via de N11 in Utrecht en andere delen van het land.

Kortom: een woning op topniveau, op een toplocatie – helemaal klaar voor de toekomst.

De indeling is als volgt:

Begane grond: entree, hal met toegang tot de ruime inpandige berging met o.a. de opstelling was/droogapparatuur. Royale werkkamer/kantoor welke u ook prima als slaapkamer/atelier of hobbyruimte kunt gebruiken. Trapkast en toiletruimte. De benedenverdieping heeft een prachtige tegelvloer; gedeeltelijk geïsoleerd en met vloerverwarming.

1e verdieping: fraai en prachtig afgewerkte woonkamer met PVC vloer afwerking voorzien van vloerverwarming. Toegang naar het zonneterras gelegen zonnig op het westen. Split-level naar de eetkamer met luxe open keuken welke beschikt over een keramisch werkblad, oven, combi oven/

magnetron, warmhoud lade, hoge koelkast, vriezer, kookeiland met inductiekookplaat, BORA ingebouwd afzuigsysteem, Quooker en wijnkoelkast. De keuken en eetkamer zijn ook voorzien van dezelfde prachtige tegelvloer (met vloerverwarming) als op de benedenverdieping. Vanuit de eetkamer heeft u toegang tot de achtertuin.

2e verdieping: hal met separaat toilet en fraaie badkamer toegankelijk vanuit de Masterbedroom welke is voorzien van een vaste kastenwand. De badkamer is voorzien van een ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel, vloerverwarming en op maat gemaakte kasten. Royale, extra lichte, slaapkamer aan de voorzijde van de woning met een schuine raampartij. De schuine raampartij is voorzien van in 2023 geplaatste zonwering buiten en luxaflex vouwgordijnen binnen.

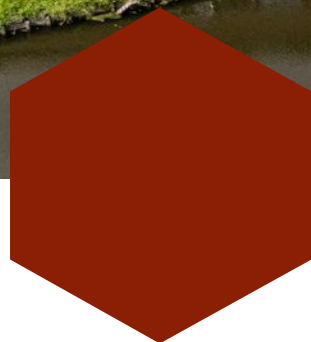
3e verdieping: overloop, drie prima formaatslaapkamers. Technische ruimte met o.a. de opstelling Cv en overige apparatuur. 2e badkamer met inloopdouche, 3e toilet en wastafelmeubel. Ook deze badkamer beschikt over vloerverwarming. Balkon gelegen op het westen welke bereikbaar is vanuit de voorslaapkamer en via de overloop.

Kenmerken:

- energielabel A
- convectoren Jaga linea plus 2022
- hybride warmtepomp Remeha Elga Ace 2023
- airconditioning Haier Pearl 2023
- nieuw ventilatiesysteem
- o.a. dakisolatie, dubbel glas
- vloerverwarming begane grond gedeeltelijk, 1e etage helemaal en beide badkamers
- 14 zonnepanelen Dmegc 2022 (2024 4700 kWh)
- nieuwe groepenkast en volledig nieuwe bedrading 2022
- glasvezel internet voorbereid
- buiten- en binnen schilderwerk 2022
- raambekleding grotendeels maatwerk shutters
- zonwering
- gehele huis nieuw stucwerk en voorzien van nieuwe brede plinten en PVC vloer
- alle deuren en deurposten vernieuwd en verhoogd
- ethernet aansluitingen
- wifipunten op iedere verdieping

Kortom. Een bijzonder fraai en ruime woning. Turn Key te betrekken. Maak een afspraak en laat u verrassen!

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.



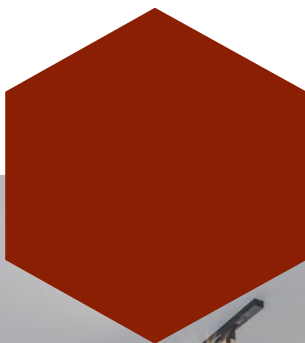
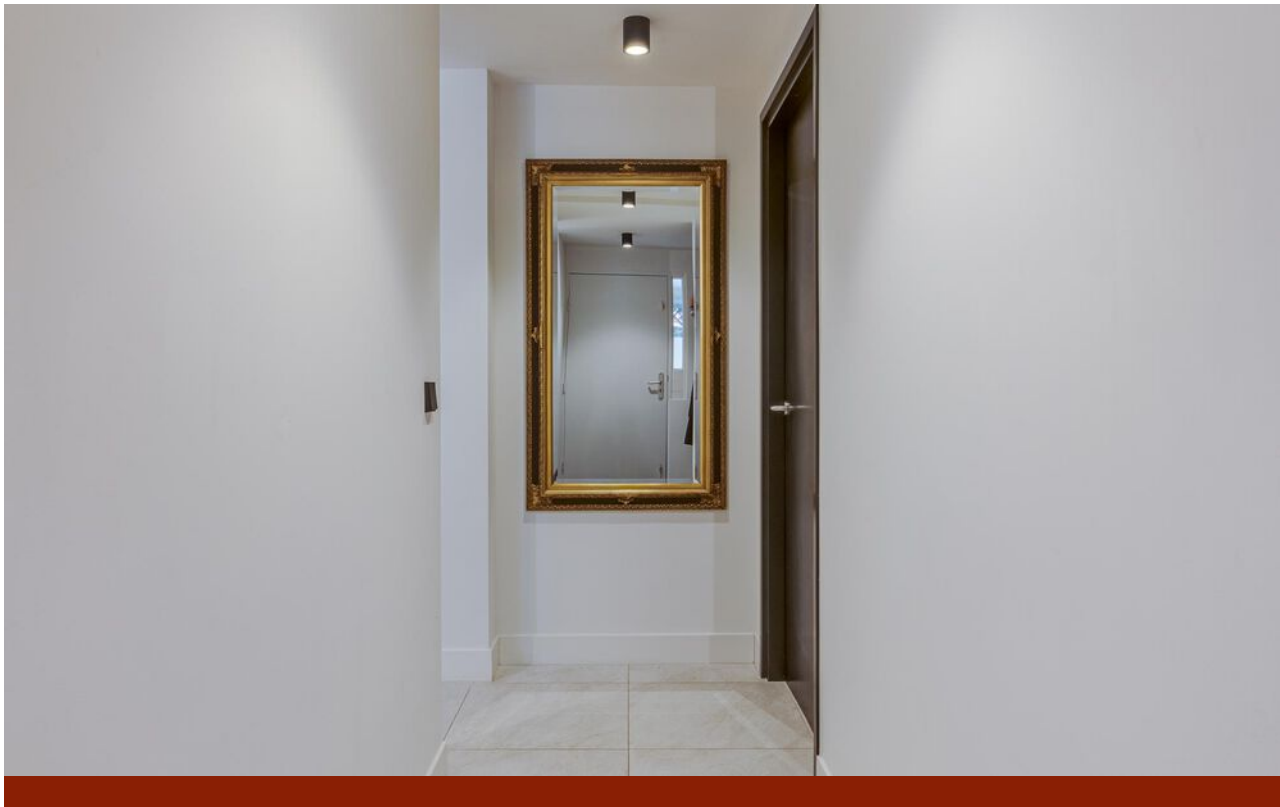
## *Kenmerken*

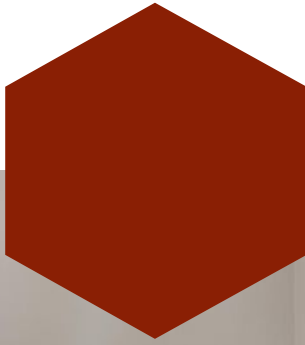
|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte    | 212 m <sup>2</sup> |
| Perceeloppervlakte | 223 m <sup>2</sup> |
| Inhoud             | 734 m <sup>3</sup> |
| Bouwjaar           | 1977               |
| Energie label      | A                  |

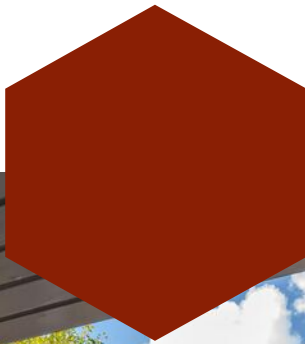


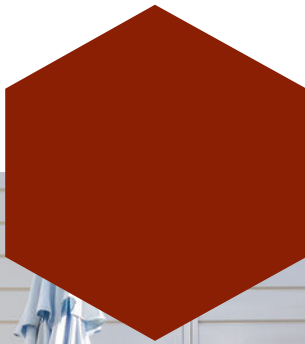


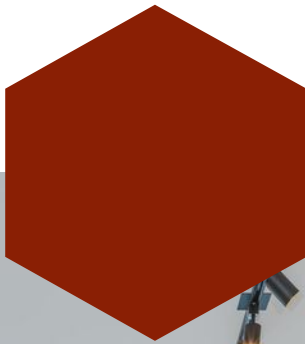


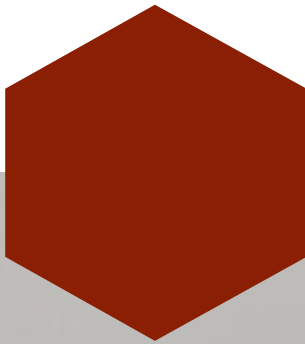


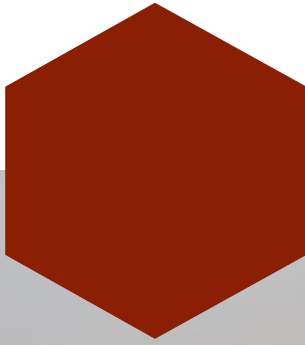


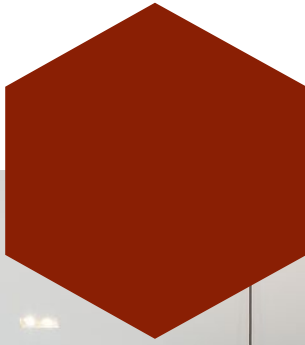


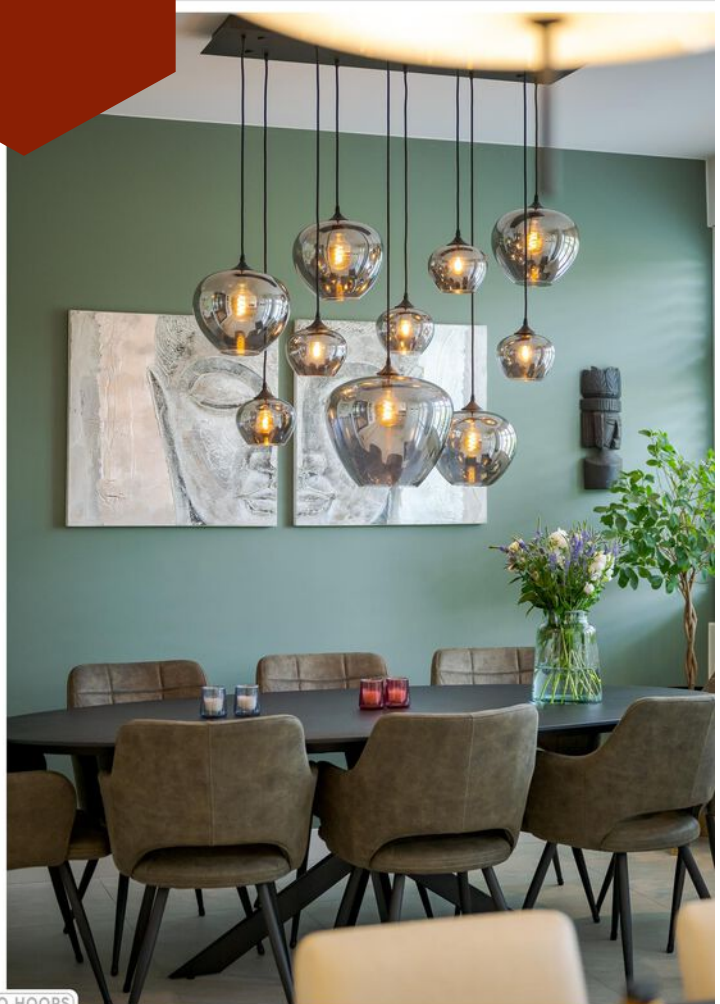
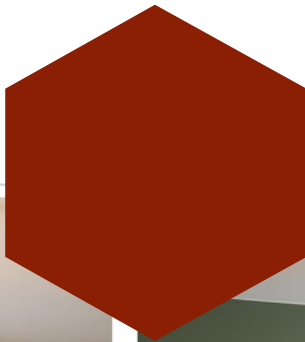


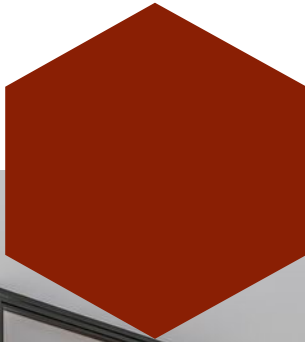


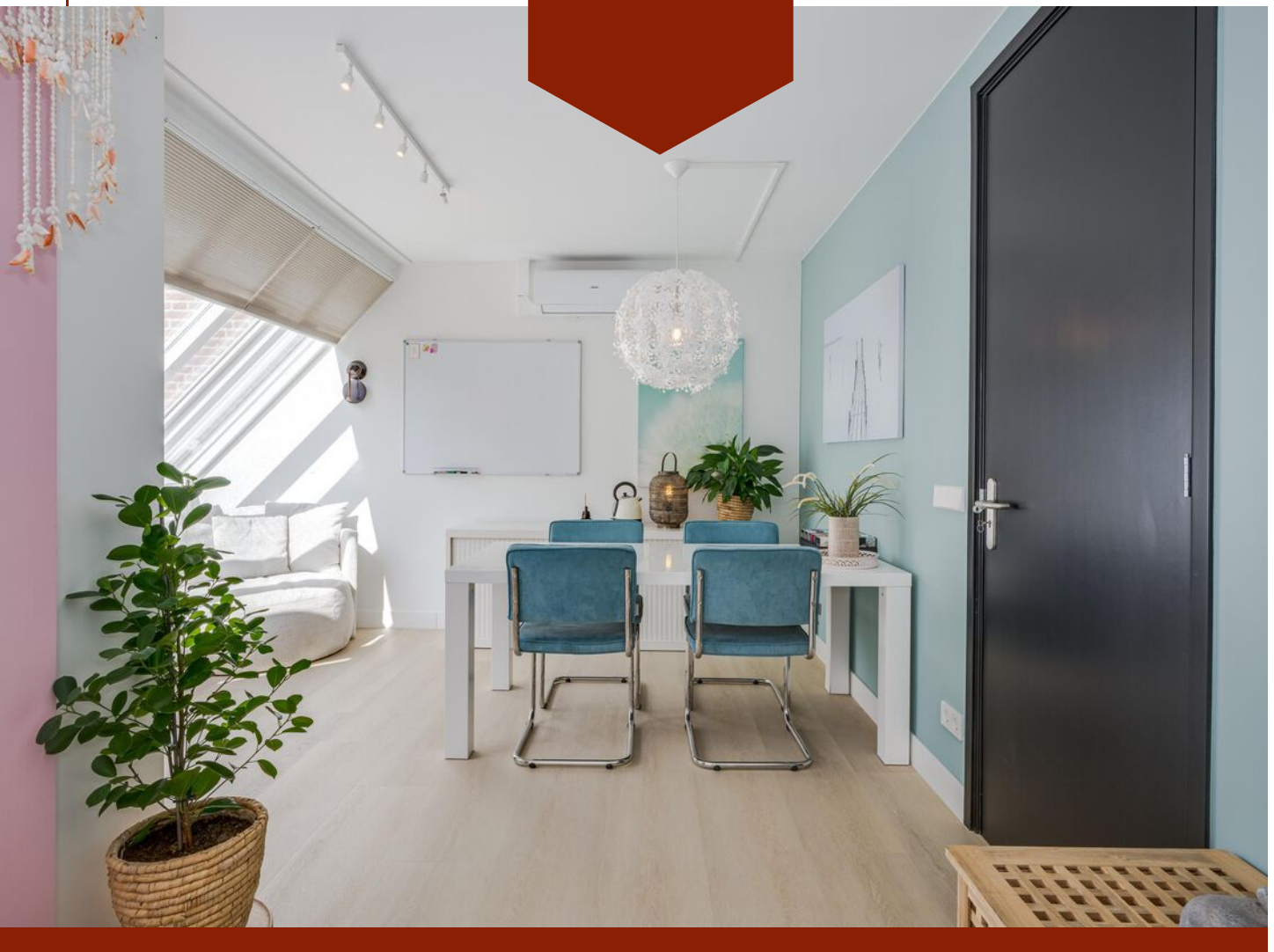
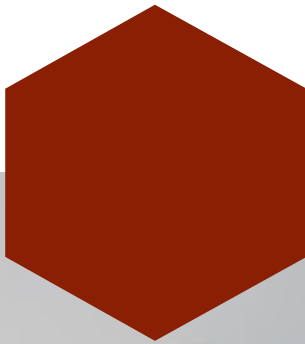


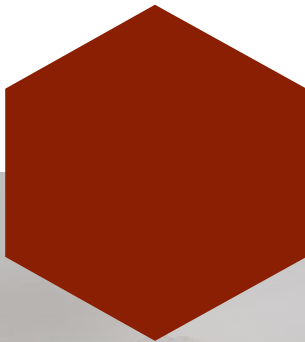


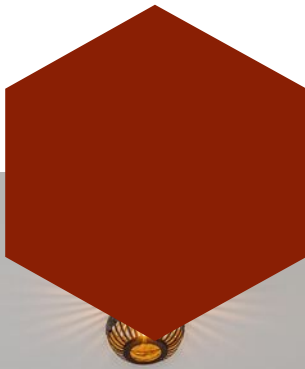


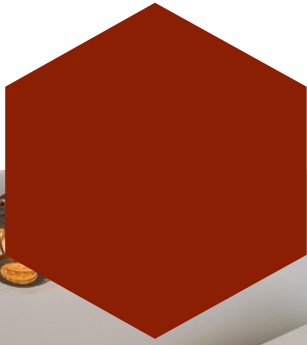


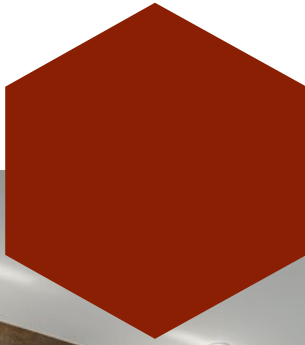




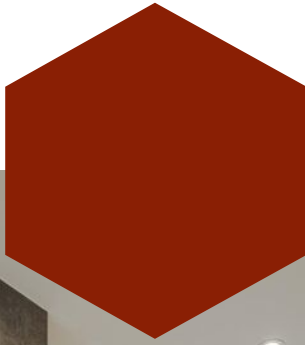


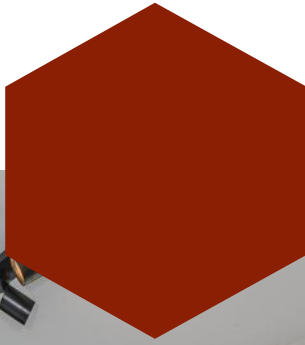




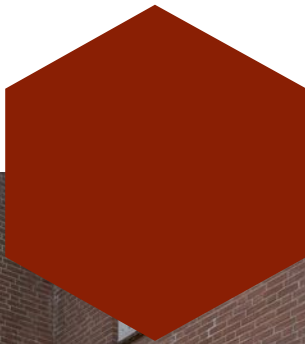


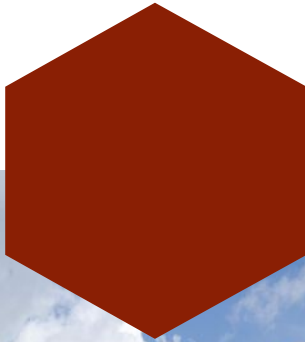


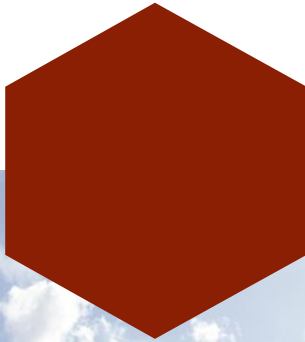










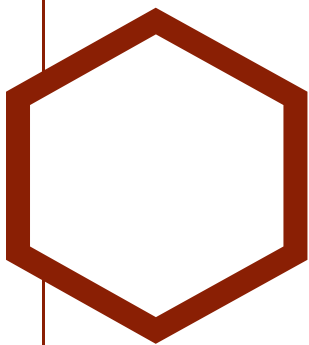








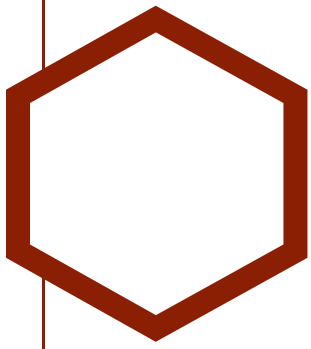




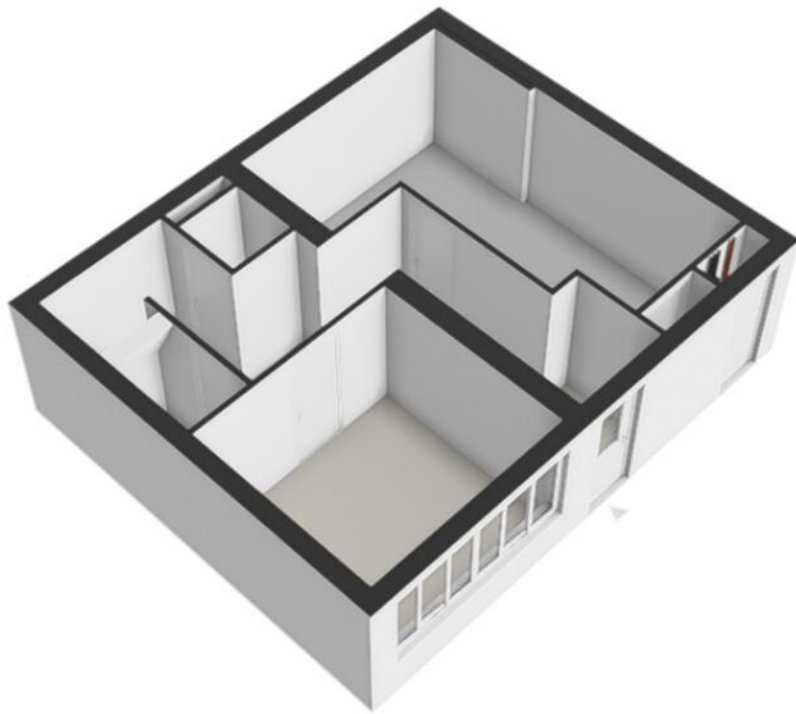
# Plattegrond

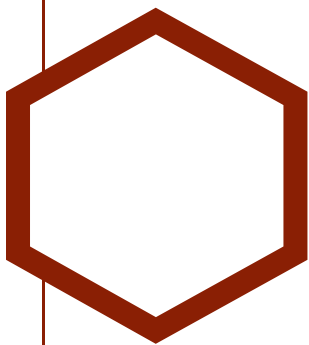


Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en zijn een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.  
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen géén rechten worden ontleend. ©eshomestaging.nl



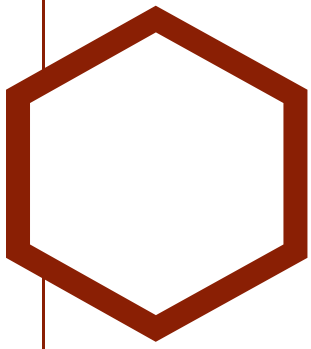
# Plattegrond



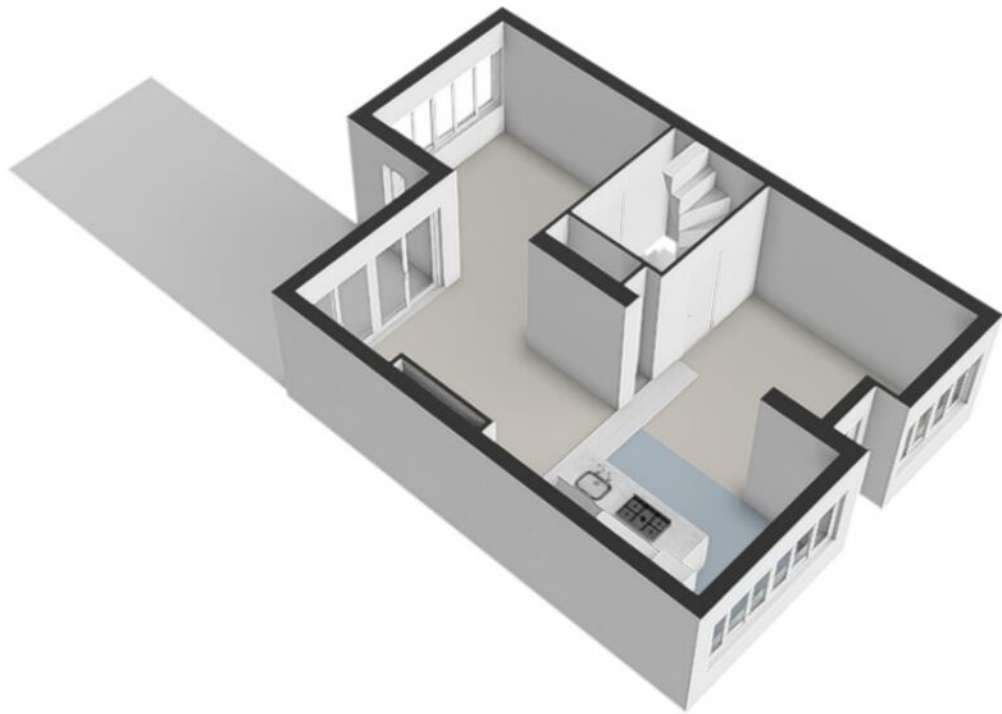


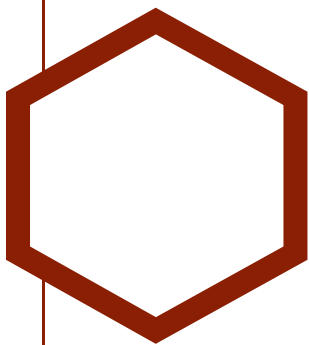
# Plattegrond



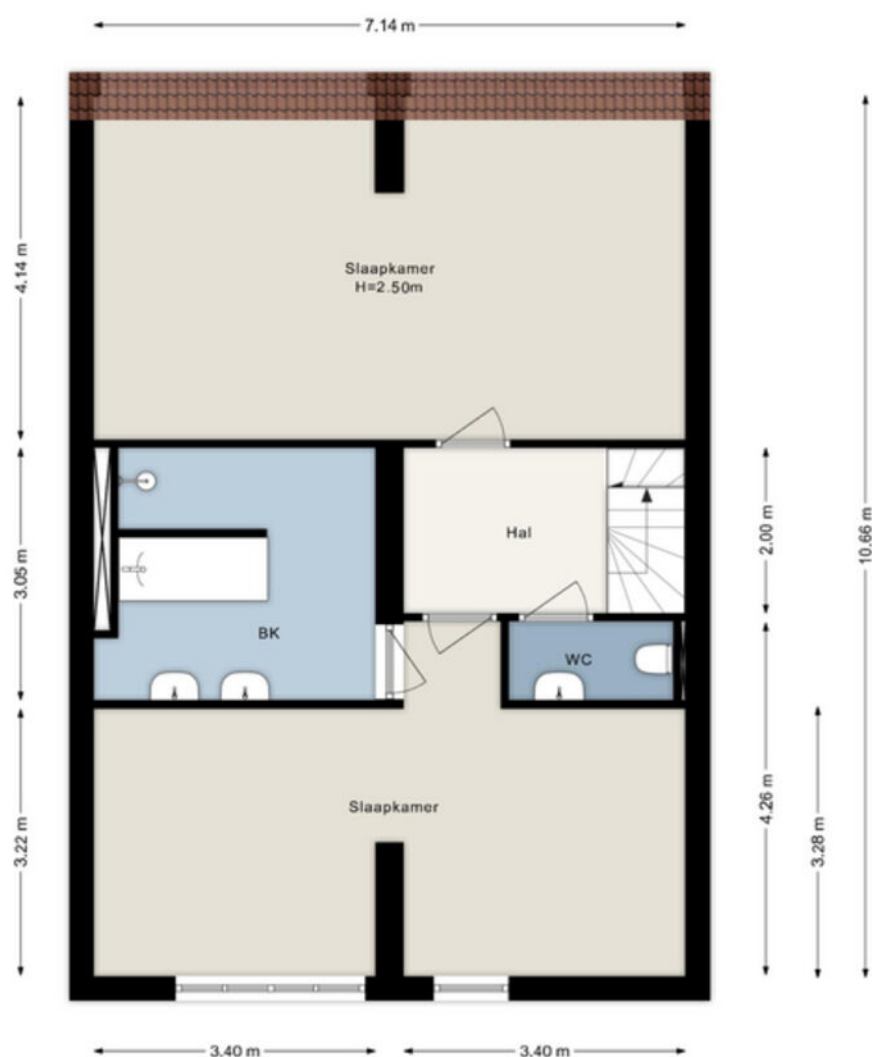


# Plattegrond

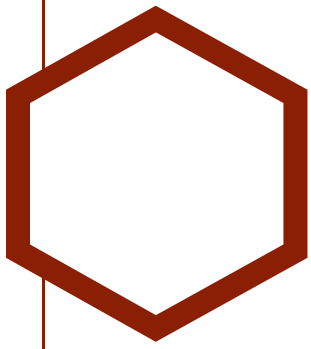




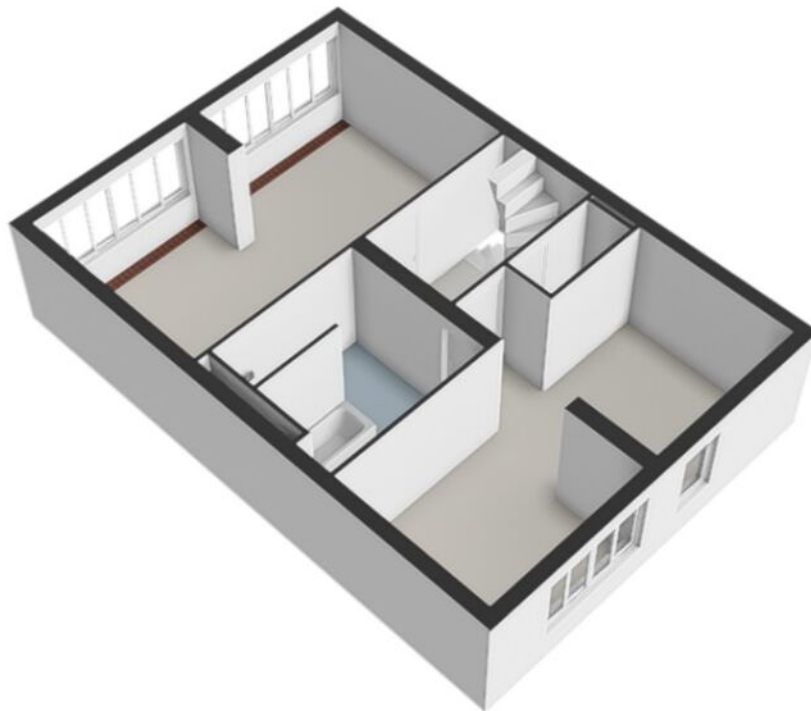
# Plattegrond

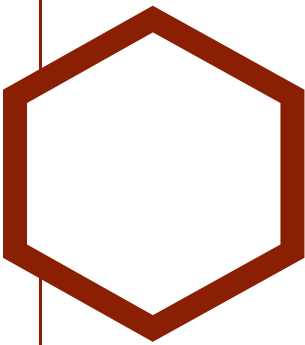


Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en zijn een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.  
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen géén rechten worden ontleend. ©eshomestaging.nl



# Plattegrond

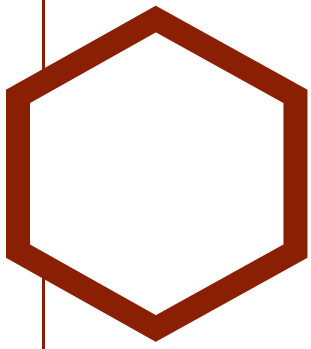




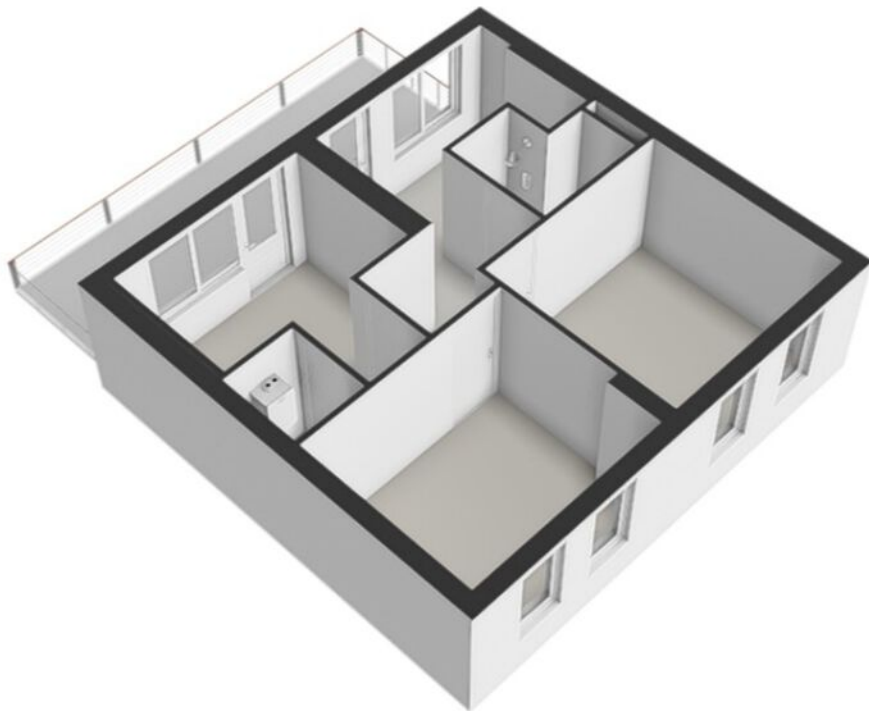
# Plattegrond



Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en zijn een schetsmatige weergave van de werkelijkheid. Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen géén rechten worden ontleend. ©eshomestaging.nl



# Plattegrond





# MEETCERTIFICAAT A

Certificaatnummer en versie: 56-20240504

Datum: 09-09-2025

Datum opname op locatie: 08-09-2025

Status: definitief

Projectadres:

Waterbieskreek 46  
2353 JH Leiderdorp

Het project is gemeten en berekend volgens de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen en de Meetinstructie Bruto inhoud woningen, versie juli 2019. Inclusief de Lijst met vragen en antwoorden, versie januari 2023.

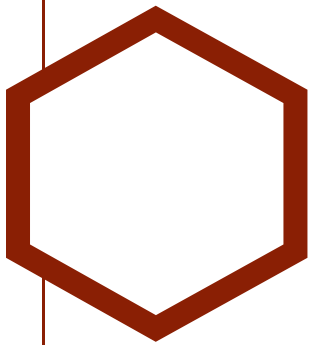
|                                                 |                       |
|-------------------------------------------------|-----------------------|
| Gebruiksoppervlakte wonen                       | 211,76 m <sup>2</sup> |
| Gebruiksoppervlakte overig inpandige ruimte     | 14,89 m <sup>2</sup>  |
| Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte | 39,79 m <sup>2</sup>  |
| Gebruiksoppervlakte externe bergruimte          | 0,00 m <sup>2</sup>   |
| Bruto inhoud                                    | 733,97 m <sup>3</sup> |

Op dit meetcertificaat zijn de in dit document genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd.

Esmee Brugman – van Diemen





# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: rw8



12345  
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Leiderdorp

Sectie B

Perceel 3195

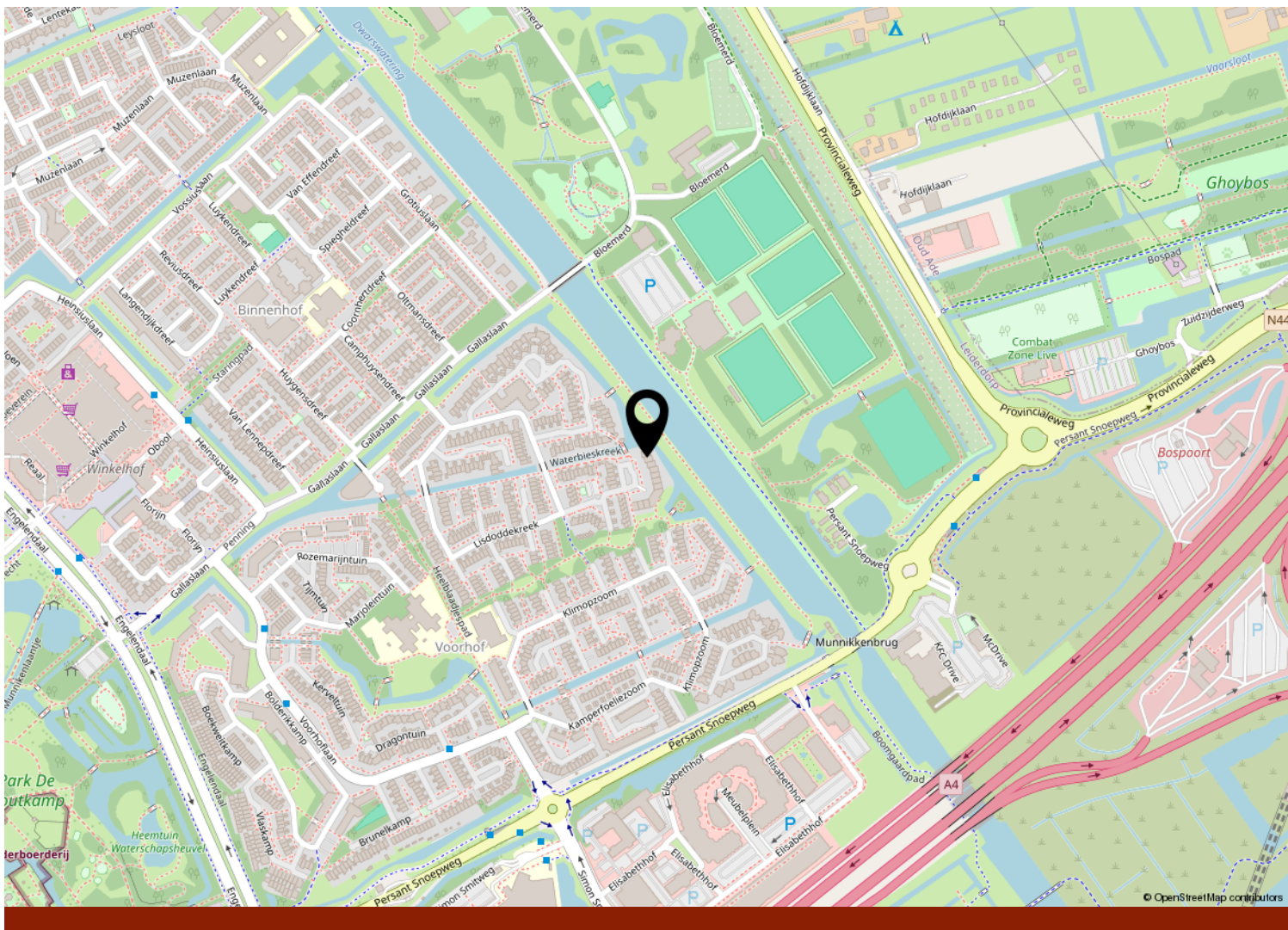
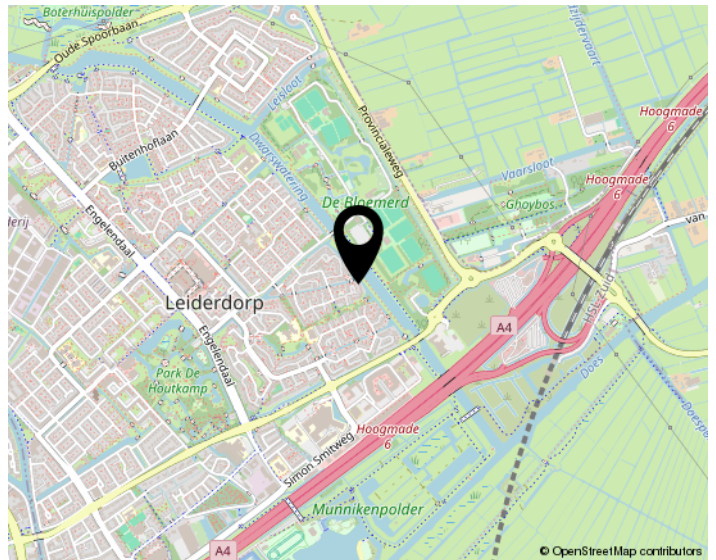
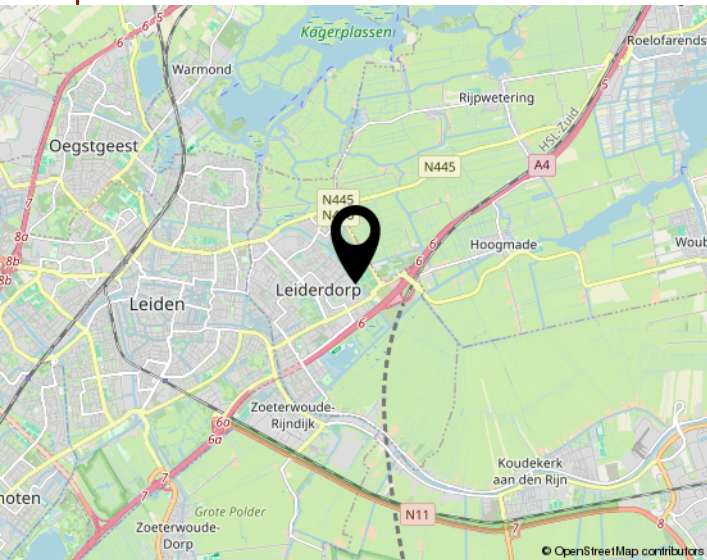
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 september 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# Locatie

## op de kaart



Al onze aanbiedingen geschieden geheel vrijblijvend en dienen derhalve slechts te worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

Bij het tot stand komen van een overeenkomst tussen koper en verkoper zal door Rijnland Makelaars B.V. een koopakte worden opgesteld op basis van het recentste model NVM-koopakte vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken en vastgoeddeskundigen NVM, de Consumentenbond en de “Vereniging eigen huis”.

Indien de overdrachtsbelasting voor rekening van koper komt en door koper met succes een beroep kan worden gedaan op vermindering van heffingsgrondslag, zal koper aan verkoper wel uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Indien partijen overeenkomen dat bedoeld verschil aan verkoper wordt uitgekeerd zal dit via de notaris gelijktijdig met betaling van de koopsom plaatsvinden.

Indien de juridische eigendomsoverdracht buiten de schuld om van verkoper later plaatsvindt dan overeengekomen in de NVM-koopakte, is koper verschuldigd alle hieruit voortvloeiende kosten, te voldoen gelijktijdig met de koopsom, te berekenen vanaf de overeengekomen datum van de juridische eigendomsoverdracht tot en met de daadwerkelijke datum van de juridische eigendomsoverdracht.

Houdt u er als koper rekening mee dat in oudere woningen, op zichtbare en niet zichtbare plaatsen, asbest verwerkt kan zijn. Bij oudere woningen dient u er als (kandidaat) koper verder rekening mee te houden dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager kunnen liggen dan bij nieuwe woningen. Indien hierover bij u twijfels bestaan adviseren wij u daartoe nader onderzoek te plegen. Dit geldt tevens indien u voornemens bent te verbouwen.

Tenzij verkoper de kwaliteit ervan heeft gegarandeerd, staat hij of zij niet in voor o.a. de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden, voor zover aanwezig, niet geacht belemmerend te werken op het woongebruik.

Bij het samenstellen van deze brochure is de grootst mogelijke zorgvuldigheid betracht. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend. In de aanbiedingen voormelde indeling en maatvoering zijn zo nauwkeurig mogelijk opgenomen doch dienen slechts ter indicatie. Prijswijzigingen, druk- en/of zetfouten voorbehouden. Alle prijzen zijn k.k. (kosten koper) tenzij anders vermeld.

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.

*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](mailto:info@rijnland-makelaars.nl)  
[www.rijnland-makelaars.nl](http://www.rijnland-makelaars.nl)